

Onderwerp: Goedhuurwonen, sociale woningbouw door marktpartijen (Motie 48bis)
BBV nr: 2015/422706

1. Inleiding

Er is druk op de Haarlemse woningmarkt. Vooral in het betaalbare segment is schaarste aanwezig. De afgelopen jaren is de zoekduur voor een sociale huurwoning opgelopen tot ca. 6 jaar. We zien dat de investeringskracht van corporaties de laatste jaren is afgenomen. Reden hiervoor zijn onder meer de verhuurdersheffing, de effecten van de crisis op de woningmarkt en gewijzigde wettelijke kaders (Woningwet).

Bij de behandeling van de Kadernota 2015 heeft de raad, onder verwijzing naar de methode Goedhuurwonen in Almere, motie 48bis aangenomen waarin zij het college opdraagt te onderzoeken of in Haarlem, met hulp van een stimuleringsbijdrage van €1500,- per woning, huurwoningen met een woonlast¹ van maximaal €550 door marktpartijen kunnen worden gerealiseerd (en geëxploiteerd).

Haarlem verschilt op meerdere vlakken van Almere. In relatie tot de motie is vooral het verschil in grondprijzen en woningmarkt van belang. Om te kijken of Goedhuurwonen ook in Haarlem mogelijk is hebben we de motie op haalbaarheid geanalyseerd. Voor deze analyse is gebruik gemaakt van de expertise van een extern deskundige, de opgebouwde kennis in Almere en het onderzoeksrapport 'de rendabele sociale huurwoning' dat in 2014 in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken opgesteld. Uit onze analyse blijkt dat het laten bouwen van Goedhuurwoningen zoals Almere dat doet, voor Haarlem niet realistisch en uitvoerbaar is. Het college wil in de geest van de motie verder kijken naar mogelijkheden om het aanbod aan sociale huurwoningen via de markt te vergroten.

2. Kernboodschap

Goedhuurwonen is in Haarlem niet realistisch vanwege de verschillen in woningmarkt en grondprijzen.

Haarlem en Almere verschillen van elkaar qua grondprijs en woningmarkt. Almere hanteert² voor een eengezinswoning in de sociale sector met een lage huur (onder de € 550,-) een grondprijs van € 15.250,- excl. BTW per woning (prijsspeil 2015). De grondprijs voor een gestapelde woning in de sociale huur met een lage huur (onder de € 550,-) is € 13.250,- excl. BTW per woning (prijsspeil 2015). Voor de uitvoering van Goedhuurwonen stelt de gemeente Almere deelnemers een aanmoedigingssubsidie van € 1.500,- per woning beschikbaar. En tot slot een tekenvergoeding van €8.000,- (geen onderdeel van de motie). Door deze combinatie stelt zij marktpartijen in staat om woningen te realiseren met een woonlast van €550,- per maand.

Het vastgestelde grondprijsbeleid van de gemeente Haarlem gaat voor een sociale huurwoning, zowel grondgebonden als gestapeld, uit van een grondprijs van € 18.657,- excl. BTW. Dat verschil heeft consequenties voor de haalbaarheid. De exploitatieopzet³ laat zien dat dit verschil resulteert in een tekort. Uitgaande van een programma van 50 woningen moet, om het verschil te compenseren, rekening gehouden worden met een nadeel van ca.

¹ Huur + energie + water + lokale heffingen

² Bron: uitvraag Goedhuurwonen Almere

³ De exploitatieopzet is opgenomen in bijlage 1.

€ 390.000,-⁴ (excl. stimuleringsbijdrage). Wij achten daardoor het bouwen van sociale huurwoningen, conform de uitgangspunten uit de motie Goedhuurwonen niet realistisch voor Haarlem.

In het onderzoeksrapport ‘De rendabele sociale huurwoning’, dat in 2014 is opgesteld in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken, wordt weergegeven hoe nieuwe sociale huurwoningen rendabel kunnen worden gebouwd, dus zonder onrendabele top. Hierin wordt geconcludeerd dat op basis van het Woningwaarderingssysteem, en uitgaande van de landelijk gemiddelde WOZ waarde, de maximaal redelijke huurprijs van een kleine eengezinswoning (70 m² gbo) bij toepassing energielabel A fors boven de € 550 ligt. Een sociale grondgebonden huurwoning van 95m² met een tuin van 25m² scoort al omstreeks 168 punten (komt overeen met een huurprijs van ca. €850,- per maand). Door het meerekenen van de WOZ-waarde in de WWS-puntentelling ontstaan regionale- en lokale verschillen.

Uit het rapport springt nog een conclusie in het oog. De bouwkosten van appartementen zijn hoger en de restwaarde is lager dan grondgebonden woningen. Dat komt door stapeling, trappen, liften en omgevingsfactoren (parkeervoorzieningen, terreininrichtingen). Een rendabel sociaal huurappartement is alleen haalbaar met eenheden kleiner dan 45m² en een maximaal redelijke huur rond de liberalisatiegrens (€710,68-).

Behalve in Almere wordt ook in andere plaatsen (Amsterdam, Groningen, Amstelveen) via marktpartijen sociale huurwoningbouw gerealiseerd. Wat we daar zien bevestigt het beeld uit het rapport. We zien in Amsterdam niet alleen dat de corporaties minder zijn gaan bouwen de afgelopen jaren, maar ook dat commerciële partijen nu ook de meeste woningen in de sociale huursector bouwen. Deze partijen richten zich op kleine sociale huureenheden voor studenten en jongeren met een vloeroppervlak van ca. 25m² die via een campuscontract worden verhuurd met een huurprijs van ca. €400,- per maand. Voor deze categorie is in Haarlem echter geen grote vraag bekend. Ook worden in Amsterdam compacte woningen met een vloeroppervlak van ca. 40m² gerealiseerd met een huurprijs net onder de liberalisatiegrens. Deze woningen zijn gericht op o.a. één- of tweepersoonshuishoudens met een jaarinkomen tot ca. € 43.786,- (m.n. starters). In Haarlem is zeker ook vraag naar dit woningtype.

Het bouwen van sociale huurwoningen in de geest van de motie is mogelijk

Er is druk op de sociale huurwoningvoorraad. Onlangs heeft de raad de uitgangspunten van de huidige Woonvisie aangescherpt en is, via de ingediende moties, ambitie getoond voor de toekomst. Met de aangescherpte uitgangspunten wordt beoogd de beschikbaarheid van betaalbare sociale huurwoningen in Haarlem te verbeteren. Deze uitgangspunten zullen in de geactualiseerde Woonvisie uitgewerkt worden. In dat proces willen we creatief blijven kijken naar eventuele mogelijkheden die zich nu en in de toekomst aandienen, in samenspraak met corporaties en marktpartijen. Het laten bouwen en exploiteren van sociale huurwoningen door marktpartijen past daarbij.

De haalbaarheidsanalyse die we hebben uitgevoerd laat een tekort zien. Dat tekort kan evenwel worden gecompenseerd door een hogere huurprijs, nl. vanaf ca. € 600,- per maand, als uitgangspunt te nemen. Wij zien dus mogelijkheden om ook met een huurprijs onder de liberalisatiegrens een redelijk rendement te realiseren. De eerder genoemde voorbeelden uit

⁴ Bij het berekenen is uitgegaan van de door het Centraal Fonds Volkshuisvesting voorgeschreven berekeningswijze en normstelling. Voor de berekening is uitgegaan van 50 woningen.

Amsterdam en het rapport 'De rendabele sociale huurwoning' geven een eerste indruk van het type en de kwaliteit van de woningen dat verwacht mag worden en welke doelgroep bediend kan worden als de bouw en exploitatie van sociale huurwoningen aan de markt wordt gelaten. Het verhogen van de stimuleringsbijdrage wordt niet zinvol geacht omdat dit uiteindelijk leidt tot een hogere woningwaarderingsscore en dus hogere huur.

Er zijn twee manieren om de markt uit te dagen voor duurzame sociale huurwoningbouw

We zien twee mogelijkheden om de markt uit te dagen sociale huurwoningen te bouwen (en te exploiteren) die nader onderzocht kunnen worden.

De eerste manier is om de realisatie van de betreffende woningen te verbinden aan grondverkoop. Bijv. door een tender uit te schrijven waar de maximale huurprijs als voorwaarde aan verbonden is. Een marktpartij kan hierop reageren via een bod dat vervolgens door ons wordt beoordeeld op (ruimtelijke) kwaliteit en werkelijke woonlast. Het is belangrijk dat hiervoor locaties worden aangewezen waarover nog geen (pré-) contractuele afspraken met ontwikkelende partijen zijn gemaakt en waar een bestemming Wonen op rust zodat binnen een afzienbare periode gestart kan worden met bouwen. Kanttekening hierbij is dat de grondpositie van de gemeente beperkt is.

De tweede mogelijkheid bestaat uit het opnemen van sociale huur in het programma voor komende gebieds- en locatieontwikkelingen door marktpartijen (op eigen grond van deze partij). Dat kan als hiervoor een ruimtelijke procedure (bestemmingsplan, projectprocedure) moet worden doorlopen en we in de gelegenheid zijn om, via de anterieure overeenkomst, afspraken te maken over het te realiseren programma.

De afgelopen jaren is bij planinitiatieven door de markt gestuurd op het opnemen van een deel sociaal in het bouwprogramma. Dat deel is vervolgens hoofdzakelijk gerealiseerd in de categorie sociale koop (als gevolg van het bedrijfsmodel van de ontwikkelaar). In de huidige tijd begeven zich steeds meer marktpartijen (beleggers) zich op de verhuurmarkt. In de opmaat naar een anterieure overeenkomst zullen wij sterk(er) sturen op het opnemen van sociale huurwoningen.

In beide gevallen wordt via de te sluiten overeenkomst vastgelegd dat de nieuwe woningen onder de liberalisatiegrens verhuurd zullen worden.

3. Consequenties

We moeten in overleg met de corporaties omdat sociale huur door de markt niet past in de prestatieafspraken met de corporaties.

In het Lokaal Akkoord 2013 tot en met 2016 is afgesproken dat, bij ontwikkeling van locaties van en door marktpartijen, de gemeente zich er sterk voor maakt dat de betreffende partij in zee gaat met één van de Haarlemse corporaties voor het aandeel sociaal. Op locaties die in eigendom zijn van de gemeente, waar sociale huurwoningen worden ontwikkeld, zullen de corporaties als eerste in staat moeten worden gesteld een plan te ontwikkelen voor dit aandeel. De strekking van de motie is juist dat de ontwikkeling van sociale huurwoningen uitsluitend aan een marktpartij gelaten wordt. Dat gaat voorbij aan de afspraak uit het Lokaal Akkoord. Consequentie is dat we in overleg zullen treden met de Haarlemse corporaties. De corporaties hebben evenwel aangegeven dat zij bereid zijn om over een andere invulling van deze afspraak te overleggen, mits de voorwaarden voor andere partijen gelijk zijn.

De uitgangspunten voor de beoogde woningen kunnen nog niet definitief worden vastgesteld

Wijken en buurten verschillen en zo ook de omstandigheden waarbinnen woningbouwprojecten ontwikkeld worden. Omdat dit sterk van invloed kan zijn op de bouwkosten en dus de financiële uitvoerbaarheid is het van belang om te sturen op:

1. op eenvoudige ruimtelijke- en beeldkwaliteit eisen, open staan voor kleine standaard (deels) geprefabriceerde woningen;
2. een sober en doelmatig programma van eisen t.a.v. parkeren en soort parkeeroplossing. We denken aan bijvoorbeeld parkeren op maaiveld en/of in het openbaar gebied. Daarnaast onderzoeken we in overleg met uw raad of een lagere parkeernorm voor sociale woningbouw haalbaar is.

Gevolg is dat wellicht concessies moeten worden gedaan aan de kwaliteit zoals we die gewend zijn. Het woningtypologie, doelgroep en (ruimtelijke) randvoorwaarden zullen worden bepaald aan de hand van het stadsdeel, de wijk en de buurt waarbinnen het bouwproject ontwikkeld gaat worden binnen de daarvoor gestelde kaders.

5. Vervolg

Het college zal:

- In de geest van Goedhuurwonen voor een totaal van ca. 50 energie neutrale nieuwbouwwoningen de voorwaarde te stellen dat deze uitgevoerd worden met een huurprijs beneden de € 710,- (liberalisatiegrens);
- Voor de betreffende locatie contact opnemen met de corporaties of zij dit aandeel kunnen uitvoeren;
- Bij het maken van nieuwe prestatie-afspraken (2^e helft 2016) over de algemene afspraak opnieuw onderhandelen;
- De raad actief informeren over projecten waar sociale huurwoningen door marktpartijen gerealiseerd gaan worden;

6. Bijlagen:

Haalbaarheid Goedhuurwonen in Haarlem

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

Onderwerp: haalbaarheid Goedhuurwonen in Haarlem, Bijlage I
BBV nr: 2016/422706

Conclusie analyse

Het Goedhuurwonen principe is, conform de door het Centraal Fonds Volkshuisvesting voorgeschreven berekeningswijze en normstelling, onderzocht op financiële haalbaarheid voor Haarlem. Het doel is het realiseren van een programma met een woonlast van €550,-. De Haarlemse grondprijzen, zoals bepaald in de nota grondprijzen, liggen hoger dan in Almere. Almere heeft voor een eengezinswoning in de sociale sector met een lage huur (onder de €550,- per maand) een grondprijs vastgesteld van € 15.250 (excl. BTW) per woning (prijspeil 2015). De grondprijs voor een gestapelde woning in de sociale huur met een lage huur (onder de € 550) is € 13.250 per woning (excl. BTW). Het vastgestelde grondprijsbeleid van de gemeente Haarlem gaat voor een sociale huurwoning, zowel grondgebonden als gestapeld, uit van een grondprijs van € 18.657,- exclusief BTW (=€ 22.575 incl. BTW). De hogere grondprijs leidt tot een verhoging van ca. € 24 per maand bij vijftigjarige exploitatie bij grondgebonden en € 31 per maand bij appartementen. Verlaging van de grondprijs resulteert bij 50 woningen in een nadeel van ca. € 390.000. Dit tekort moet als kosten van de uitvoering van de motie worden beschouwd. Daarnaast geeft Almere nog een stimuleringsbijdrage van €1500,- per woning en een reken- en tekenvergoeding van €8000,- (per plan) welke in de exploitatieberekening buiten beschouwing is gelaten.

Bepaling exploitatieresultaat

Er is uitgegaan van de gemeentelijk grondprijs voor sociale huur, zijnde € 22.575 incl. BTW en dat het mogelijk is de woning te realiseren voor € 100.000 incl. BTW. Er is vanuit gegaan dat de onderhouds- en beheerkosten verlaagd kunnen worden t.o.v. wat thans gangbaar is bij woningcorporaties. De onderhoudskosten zijn verlaagd van € 1.250 naar € 850 per jaar en de beheerkosten van € 1.250 naar € 950 per jaar. Verder is er rekening gehouden met de verhuurdersheffing, die van toepassing is als een verhuurder meer dan 10 sociale huurwoningen verhuurd. Ook is rekening gehouden met afdracht vennootschapsbelasting, waar zowel corporaties als beleggers toe verplicht zijn.

Er is een restwaarde van € 5.000 gehanteerd omdat in de exploitatie geen rekening is gehouden met instandhoudingsonderhoud en op de waarde van de grond bij herontwikkeling sloop en bouwrijpmakingskosten in mindering behoren te worden gebracht.

Kanttekeningen bij deze berekeningen:

- Er is rekening gehouden met een langere exploitatietermijn dan gebruikelijk (50 jaar ipv 30 jaar);
- Aangenomen wordt dat beheer en onderhoud voordeliger kan worden uitgevoerd. Dat is vooralsnog een onzekere factor;
- Alle nieuwbouwwoningen in Nederland voldoen ruimschoots aan het energie A-label, omdat de eisen in het Bouwbesluit veel scherper zijn dan die van het A-label. Dit neemt niet weg dat het realiseren van energieneutrale woningen extra investeringen vergt.
- De bouwkosten gaan uit van een energieneutrale woning. Deze kosten zijn optimistisch ingeschat, echter rekening houdend met het toenemende aanbod van kennis over de bouw van duurzame woningen (nul op de meter) en partijen die deze kunnen realiseren.

2015/422706 Motie 48bis: Goedhuurwonen, sociale woningbouw door marktpartijen
6

Omschrijving	Waarde		
Exploitatieduur:	50	Grondkosten:	18.657
Startdatum exploitatie:	01-01-2016	Bouwkosten:	82.650
Huurindex:	2,00%	Bijkomende kosten:	
Huurderving:	1,00%	Algemene kosten:	
Index onderhoud:	2,00%	Winst en risico:	
Index beheer:	2,00%	BTW	21.274
Discontovoet:	5,25%	Stichtingskosten	122.581
Waarestijging woning:	1,00%		
Verhuurdersheffing:	0,499%		

Soort	Type	Bedrag
Huur	O	6.600
Onderhoud	K	850
Beheer	K	950
Restwaarde	O	5.000
Stichtingskosten	K	148.316
Stichtingskosten	K	122.581

Figuur 1 Variabelen bepaling exploitatieresultaat