

Agendapunt 6: raadsvergadering 24 november 2022

Onderwerp: Doelgroepenverordening woningbouw Alphen aan den Rijn 2022

Ondergetekenden stellen het volgende amendement voor:

Punt 1 van het addendum op de woonvisie 2021-2025 aan te passen naar: 1. Het percentage sociale huur wordt ten minste 40% (was 25%)

Tevens aan te passen “[...] samengevat betekent dit dat het woningbouwprogramma tenminste moet bestaan uit” naar:

- 40 procent sociale huur [...]

Daardoor komen de eerste twee alinea’s van het Addendum als volgt te luiden:

Om aan te sluiten bij veranderingen op de woningmarkt, rijks- en regionaal beleid passen we met dit addendum bij de Woonvisie 2021-2025 de minimale vereisten voor het woningbouwprogramma aan. De wijzigingen zijn:

1. Het percentage sociale huur wordt ten minste 40% (was 25%);

2. De prijsgrens van betaalbare koop wordt € 355.000 (was NHG-grens) en;

3. We streven ernaar om binnen vier jaar het aandeel huur- en koopwoningen in het middeldure en betaalbare segment te verhogen van tenminste 35% naar 40%; onderdeel van dit segment is dat ten minste 20% van het woningbouwprogramma bestaat uit middeldure woningen (huur tot € 1.000 dan wel koop tot € 250.000).

Samengevat betekent dit dat het woningbouwprogramma ten minste moet bestaan uit:

• 40% sociale huur;

- 20% middelduur (middenhuur < € 1.000* dan wel goedkope koop < € 250.000*);
- 15% betaalbare koop (< € 355.000*)

* Prijspeil 2022

[...]

De derde alinea ‘In oktober 2023...’ tot en met ‘... te bedragen’ vervalt.

Toelichting:

Het gemiddelde inkomen van onze inwoners ligt op 29.006 euro bruto. Dit valt binnen de sociale huurgrens normen. Dit gemiddelde plus vele andere gegevens maken duidelijk dat er een enorme behoefte is aan sociale huurwoningen. Niet alleen de behoefte is groot, de mensen die zijn aangewezen op zo een woning ondervinden een gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning in de gemeente Alphen aan den Rijn tussen de 6 en 7 jaar .

Ook is het zo dat intensiveringen in de stad of de dorpen waarbij het woningaantal wordt vergroot, noch eventuele ontwikkelingen in de Gnephoek polder en Noordrand de komende tien jaar sowieso enige

oplossing bieden voor mensen die binnen de inkomensnormen voor een sociale huurwoning vallen. Ook geldt dat de sociale woningbouw voorraad van gemeente Alphen aan den Rijn op dit moment 26% is van de totale woningvoorraad. Om dat recht te trekken naar de 30% die de regering bij monde van Minister Hugo de Jonge noodzakelijk acht, waarbij we weten dat voor een 100% realisatie zeker 130% moet worden ingepland, betekent dit dat 30% alleen haalbaar is bij een planning van 39% sociale huurwoningen, afgerond 40%. Ook daarom moeten we dit doelpercentage opnemen in onze woonvisie.

Een tweede argument om een hoog percentage sociale en betaalbare woningen zowel programmabreed als per locatie op te nemen is het voorkomen van te hoge grondprijzen.

Het college gebruikt als argument tegenover een verhoging van de percentages van sociale huur (maar ook van middenduur en betaalbare koopwoningen) dat de haalbaarheid van woningbouwprojecten onder druk komt: "Tegelijkertijd kleeft er een risico aan hogere aandelen voor sociale en middeldure en betaalbare woningen, gezien de stijgende bouwkosten die de haalbaarheid van woningbouwprojecten onder druk zetten."

Het college miskent hierbij de invloed die het gemeentebestuur heeft op de grondprijzen: in een project impliceert een laag percentage sociale huurwoningen of andere betaalbare woningen een hoog percentage vrije sector woningen. Van de laatste woningen is de prijs niet geregeld. Schaarste aan deze woningen heeft tot gevolg dat de prijs daarvan sterk oploopt, zoals de afgelopen jaren het geval is geweest. Bouwers en ontwikkelaars hebben of grond gekocht of zullen nog grond kopen. Zij maken daarbij gebruik van taxateurs die de opbrengst van de grond ramen op basis van vooral de mogelijke woningbouw. Indien de gemeente in zijn woonvisie (en bestemmingsplannen en te sluiten anterieure overeenkomsten) te veel vrije sectorwoningen toelaat, wordt doorgeslagen met een 'open einde regeling'. Men verwacht dan dat de opbrengst van de vrije sectorwoningen ongeveer zal stijgen als in de afgelopen jaren met als gevolg dat de grondprijzen oplopen. Grondverkopers worden onnodig gebaat.

Dit mechanisme treedt ook op bij onteigeningen. Deskundigen die de waarde voor de rechtbank bepalen van te onteigenen gronden moeten rekening houden met de verwachtingswaarde:

Zie het arrest van de Hoge Raad ECLI:NL:HR:2014:326 van 14 februari 2014:
" ... dient tot uitgangspunt dat ingevolge art. 40b lid 2 Ontheveningswet bij het bepalen van de werkelijke waarde van de onteigende zaak dient te worden uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een veronderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper. Als een redelijk handelende koper in het vrije commerciële verkeer kan ook degene worden aangemerkt die, bij het bepalen van de koopprijs, mede rekening houdt met op het ogenblik van de onteigening bij hem bestaande, voldoende reële, verwachtingen over een wijziging van het ter plaatse geldende bestemmingsplan". (vgl. HR 5 juni 1968, NJ 1968/288 en HR 14 juni 2002, ECLI:NL:HR:2002:AE4378, NJ 2003/150).

Kortom, als de gemeenteraad nalaat in zijn beleid voldoende sociale huurwoningen of andere betaalbare woningen voor een locatie op te nemen, stuurt dat hoge verwachtingen van de opbrengst en stijgt de waarde van de grond.

De gemeente zou aldus minder marktvolgend en meer markt sturend kunnen opereren door in beleid en bestemmingsplannen een zeer ruim deel sociale woningen op te nemen opdat de grondprijs van te kopen of door de gemeente te verwerven percelen niet onnodig oploopt.

Indien bij reeds in het verleden aangekochte percelen uitgegaan is van een te hoge grondprijs, is dat primair het risico van de koper (bouwer/ontwikkelaar). Het risico moet in ieder geval niet (meer) gelegd worden bij het project, veelal leidend tot juist minder sociale en betaalbare woningen.

Iris van de Kolk
SP

Ernst-Jan Straver
PvdA

Gé Kapteijn
Groen Links

Nico de Jong
LBA

Hans van Kuijk
SGP

Ank de Groot
RGL