



Aan: voorzitters raadsfracties
Krimpenerwaard

Datum: 12-04-2024
Ons Kenmerk:
Onderwerp: Nota Grondbeleid
Bijlage: n.v.t.

Geachte raad,

Namens de Federatie van Woningcorporaties in de Krimpenerwaard (QuaWonen, Mozaïek Wonen en Groen Wonen Vlist) stuur ik u dit bericht. Wij maken ons zorgen over de Nota Grondbeleid die a.s. dinsdag 16 april door de raad wordt besproken. Vorige maand hebben wij de prestatieafspraken ondertekend voor 2024 en daarin is dit onderwerp opgenomen. We hadden verwacht dat wij als partner hierin eerder betrokken zouden worden. Wat betreft consultatie inzake de voorliggende nota zijn wij echter helaas niet betrokken geweest.

Het is te waarderen dat de Nota Grondbeleid een bondig en goed leesbaar stuk is. Maar door de bondigheid is onvoldoende benoemd wat *echte* sociale woningen zijn en wat daarvoor nodig is. Het is nodig meer richting mee te geven aan de instrumenten van het grondbeleid.

Echte sociale huurwoningen:

...Hebben een gewone kwaliteit en sociaal beheer tegen een lage prijs.

Commerciële ontwikkelaars zullen lage kwaliteit bouwen voor de hoogste prijs die ze mogen vragen, en sneller ontruimen bij huurachterstand. Corporaties streven juist naar goede woonkwaliteit, en zetten een stapje extra voor kwetsbare doelgroepen. Begin daarom eerst door corporaties een preferente positie te geven voor de realisatie van sociale woningen zowel bij gemeentegrond als in anterieure overeenkomsten. Wat u aangeeft over het Didam-arrest dekt die lading immers nog niet. En stel daarnaast ook minimale eisen aan de grootte van woningen en levensloopgeschiktheid bij ontwikkelaars.

...Worden regulier toegewezen aan de inkomensdoelgroepen

Naar volgorde van inschrijfduur of aan urgenten. Oftewel ze worden aangeboden en toegewezen via Wonen in de Krimpenerwaard. Corporaties doen dit al van nature, maar kunnen het platform ook beschikbaar stellen voor derden. Stel deze voorwaarde bij grondverkoop en in anterieure overeenkomsten.

...Voorzien in aanbod voor de doelgroep passend toewijzen en worden passend toegewezen

Oftewel er moeten ook afspraken gemaakt over prijsklassen binnen het sociale woningbouwprogramma omdat een groot deel van de nieuwbouw sociale huur onder de eerste en tweede aftoppingsgrenzen¹ dient te blijven. Alleen woningen onder de liberalisatiegrens van € 879,66 (prijsspeil 2024) eisen van commerciële ontwikkelaars, is half werk.

¹ De aftoppingsgrenzen zijn:

€ 650,43 (prijsspeil 2024) voor huishoudens van 1 of 2 personen (dit is de grootste doelgroep);

€ 697,07 (prijsspeil 2024) voor huishoudens van meer dan 2 personen.



Ook wilt u niet dat verhuurders minimale inkomenseisen (bijvoorbeeld 4-4,5 keer de huurprijs) stellen die afwijken van de passend toewijzen norm. Dat zou de doelgroep voor de woningen te ver beperken.

...Behouden een sociale aanvangshuurprijs

De Nota stelt voor om de huurprijs gedurende 25 jaar te maximeren onder de liberalisatiegrens, maar wij hopen dat u bedoelt de aanvangshuurprijs. (De aanvangshuurprijs is huurprijs aan het begin van elk nieuw contract gedurende de eerste 25 jaar). De wettelijk toegestane jaarlijkse huurverhoging wijkt vaak af van de stijging van de liberalisatiegrens en daardoor zorgt het indexeren van de huurprijs stijging met een andere dan de wettelijke index voor onbedoelde nadelen. De maximale jaarlijkse huurstijging voor zittende huurders wordt al bepaald door het Rijk, dat hoeft u niet lokaal te regelen. Het Rijk geeft corporaties ook ruimte voor de inkomensafhankelijke huurverhoging (dus daar mag de huur meer stijgen). Twee corporaties hebben prestatieafspraken met u dat dit kan, en ook QuaWonen overweegt dit instrument. We nemen aan dat u niet onbedoeld hier zomaar een streep door wilt trekken. De gemeente ziet mogelijk ook over het hoofd dat het extra maximeren van de huur voor zittende huurders inhoudt dat huurders zich tot de gemeente kunnen wenden over huurverhogingen. Een taak waarvoor we in Nederland al de huurcommissie hebben. Al dit soort complexe nadelen kunnen worden vermeden door de voorwaarden te stellen aan aanvangshuurprijzen.

...Blijven sociaal ondanks de eigenaar, en ondanks de oorspronkelijke grondeigenaar

De nota Grondbeleid zou al deze zaken niet alleen als voorwaarde moeten stellen bij verkoop van kavels door de gemeente, maar ook als voorwaarde in anterieure overeenkomsten. Ook moeten deze voorwaarden ongeacht de route "anterieure overeenkomst" of "grondovereenkomst" via kettingbeding handhaafbaar blijven wanneer eigenaren complexen doorverkopen.

En als laatste; beleidsuitgangspunt 12 is dat er een normatieve grondprijs zal worden gehanteerd voor sociale woningbouw maar in uw beantwoording aan de fractie PvdA/Groen Links geeft u aan dat dit via comparatieve wijze wordt gedaan. Wat is hierin nu de lijn? Daarnaast pleiten wij ervoor om voor een langere periode hier afspraken over te maken zodat we hierin voor de lange termijn weten waar we aan toe zijn, bijvoorbeeld met de looptijd van de huidige woonvisie.

Tot slot

We begrijpen dat de gemeente een ambitieuze woonvisie heeft, met veel acties om in 2024 te voltooien. Wij hopen dat het consulteren van corporaties bij de uitwerking van de acties niet verder ondersneeuwt in alle drukte. Bijvoorbeeld bij het uitwerken van het Vereveningsfonds. Maar de Nota Grondbeleid lijkt ons de plek om duidelijk te maken waarvoor u grondovereenkomsten en anterieure overeenkomsten inzet, en een complete definitie te geven van wat u verstaat onder sociale woningbouw. Wij hopen u hiermee te helpen de nodige waarborgen in te voeren voor *echte* sociale huur in van gemeente Krimpenerwaard.

Met vriendelijke groet,

Dennis Gerlof

Directeur Bestuurder QuaWonen

Voorzitter federatie van wonincorporaties in de Krimpenerwaard