

Memo

Aan : Klik of tik om tekst in te voeren.
Van : Projectgroep Woonvisie
Datum : 29 november 2022
Onderwerp : Financiële uitvoerbaarheid Woon(zorg)visie

Reserve sociale woningbouw mbt grondwaarde

De Woon(zorg)visie is een ambitieuze visie, waarbij we de komende jaren veel woningen willen toevoegen in de gemeente Hoogeveen.

We willen voldoende betaalbare woningen in alle wijken.

Hiervoor hebben we de volgende verdeling in de behoefte gemaakt (conform de woonvisie):

- 30% sociaal (senioren en specifieke doelgroepen)
- 15% middenhuur (senioren, starters, etc)
- 5% goedkope koop (starters)
- 15% betaalbare koop (Starters, jonge gezinnen)
- 35% duurdere koop (senioren, jonge gezinnen, binden nieuwe inwoners)

Dat betekent dat er een grote behoefte is aan de goedkope en betaalbare koop (tot NHG 2022). In totaal gaat dat om 65% van onze woningbehoefte.

Om dit financieel uitvoerbaar te maken is het noodzakelijk om een reserve in te richten om het waardeverschil op te vangen op basis van de grondwaarde.

Toelichting waardeverschil

Deze reserve is bedoeld om de onrendabele top van de grondwaarde van de woningen te kunnen realiseren. De onrendabele top is het verschil in de grondwaarde tussen de goedkope koopwoning (VON € 250.000) en een vergelijkbare sociale huurwoning.

Daarnaast is er nog een onrendabele top op de realisatie van standplaatsen voor woonwagen. De onrendabele top is het verschil in de grondwaarde tussen de goedkope koopwoning (VON € 250.000) en een standplaats voor een woonwagen.

Hiermee hebben we inzichtelijk gemaakt wat het kost voor de gemeente om sociale woningen te realiseren.

Overzicht benodigde kosten om Woon(zorg)visie te realiseren

In totaal gaat het om het realiseren van 1880 tot ongeveer 2200 woningen (750 lokaal en 1450 regionaal).

Onderbouwing benodigde omvang fonds sociale woningbouw

Prijscategorie: %:		woningen totaal		woningen per jaar	
		min.	max.	min.	max.
Aantal woningen		1.880	2.200	235	275
Sociale huur (tot €763 p.m.).	30%	564	660	71	83
Middenhuur (€764 tot €1.000 p.m.).	15%	282	330	35	41
Goedkope koop (tot €250.000,-)	5%	94	110	12	14
Betaalbare koop (€250.000 tot € 355.000,-)	15%	282	330	35	41
Duurdere koop (€ 355.000+)	35%	658	770	82	96
Totaal aantal	100%	1.880	2.200	235	275

	€ 9.900		€ 9.900	
	Totaal min.	max.	Per jaar min.	max.
	€ 5.583.600	€ 6.534.000	€ 697.950	€ 816.750
Standplaatsen woonwagens	€ 1.125.333	€ 1.125.333	€ 140.667	€ 140.667
Totaal 'kosten' woningbouw en standsplaatsen	€ 6.708.933	€ 7.659.333	€ 838.617	€ 957.417

Voor achtergrondinformatie mbt deze tabel, zie bijlage.

- Totaalbedrag benodigd om visie uit te voeren: max € 7.659.333
- Op jaarbasis gerekend van 2022 –2030 is benodigd (ongeveer gemiddelde tussen 2 bedragen) : € 900.000 per jaar

Disclaimer

Voor bovenstaande is een inschatting gemaakt van de kosten die volgen uit het realiseren van sociale woningbouw en goedkope koop. Een en ander is aster afhankelijk van bouwkosten en vrij op naam prijzen. Bovengenoemde bedragen moeten regelmatig worden herzien. Zeker is dat deze bedragen de komende 10 jaar niet gelijk blijven.

Bekostiging reserve

Er zijn verschillende manieren om deze reserve te vullen, waarbij er bepaalde onzekere factoren zijn:

1. Winsten uit de grondexploitatie over het afgelopen jaar
 - a. Voordelen
 - i. Geen beslag op algemene middelen
 - b. Nadelen
 - i. Geen garantie op minimaal benodigd bedrag
 - ii. In de toekomst waarschijnlijk minder actief grondbeleid. Een faciliterend grondbedrijf levert geen winst op
2. Uit de algemene middelen
 - a. Voordelen
 - i. Geld is op voorhand beschikbaar
 - ii. Zekerheid over de realisatie
 - b. Nadelen
 - i. Legt beslag op de algemene middelen
 - ii. Investeringsplafond laat dit niet toe
 - iii. Elk jaar opnieuw vragen voor het volgende jaar

3. Via rijks gelden en/of subsidies
 - a. Voordelen
 - i. Geen beslag op algemene middelen
 - b. Nadelen
 - i. Geen garantie op minimaal benodigd bedrag
 - ii. Cofinanciering
 - iii. Onzekerheid

Voorstel

In 2024 de volgende opzet (gebaseerd op 2023)

1. Prognose onderzoeken op basis van haalbaarheid aantal sociale woningbouw en hierop bedrag baseren
2. Rijks gelden toevoegen aan fonds
3. Winsten uit de grondexploitatie toevoegen aan reserve
4. Indien bovenstaande niet voldoende is, dan wordt het een onderdeel van de algemene afweging in de begroting

Risico van te verwachten winst – Aandachtspunt BOR

Grondexploitatie, verkoop van gronden: Riegmeer, eerst wordt pot voor grondbeleid gevuld

Spelregels

- De reserve sociale woningbouw wordt gevuld tot maximaal 2 x het jaarbedrag (indien er reserve is overgebleven).
- Geld mag alleen besteed worden voor het realiseren van:
 - sociale huurwoningen,
 - maatschappelijk zonder winstoogmerk en
 - eventueel goedkope koop (maximaal € 250.000 VON) en standplaatsen.
- Vindt de ontwikkeling plaats op grond van derden, dan kan dit reserve eventueel worden ingezet op de tekorten die ontstaan op de grondwaarde van de totale ontwikkeling, voor zover het sociaal programma betreft
- Deze regeling is bij voorkeur voor corporaties/ toegelaten instellingen

Risico's

- Uiteindelijk niet volledige bedrag door spelregels
- Geld in de reserve dat niet gebruikt wordt voor het doel en niet ingezet kan worden voor andere doeleinden

BIJLAGE BIJ FINANCIËLE ONDERBOUWING

Standplaatsen woonwagens

Samen met corporaties voeren we het uitvoeringsprogramma woonwagenstandplaatsen uit en nemen de afspraken uit dit programma op in de prestatieafspraken. Belangrijk onderdeel hiervan is het toevoegen van 30 woonwagenstandplaatsen toe te voegen tot 2025 en een extra 15 standplaatsen tot 2030 waarvan ongeveer 50% koop en 50% huur. Dit doen we zoveel mogelijk op of rondom bestaande locaties. Daarnaast wijzen we drie nieuwe locaties aan waar standplaatsen gerealiseerd kunnen worden

Nb in de concept woonvisie staat 75; dit is fout

	Huur	Koop
Tot 2025	50%	50%
2025 tot 2030	15	15
	8	7
	23	22
Bestaande locaties (aanname)	3	3
Plaatsen op uitliglocatie	20	19
kavel:	€ 17.000	
	€ 68,00	
	totaal m2	totaal m2
	5.000	5.700
	€ 340.000	€ 186,67
		50%
Opbrengsten woonwagens	€ 17.000	€ 532.000
Kavel goedkope koop	150	€ 186,67
Mogelijke opbr. goedkope koop	€ 28.000	€ 1.064.000
Nadeel	€ 593.333	€ 532.000

Totaal:
 € 1.125.333
 € 140.667 Per jaar

Koop: 50% van de waarde van een reguliere woning; kavel van 300 m2

Uitgangspunt is dat het alternatief voor een standplaats een goedkope koopwoning is met een VON van € 250.000,-

Onderbouwing benodigde omvang fonds sociale woningbouw

Prijscategorie: %	woningen totaal		woningen per jaar	
	min.	max.	min.	max.
Aantal woningen	1.880	2.200	235	275
Sociale huur (tot €763 p.m.),	564	660	71	83
Middenhuur (€764 tot €1.000 p.m.),	282	330	35	41
Goedkope koop (tot €250.000,-)	94	110	12	14
Betaalbare koop (€250.000 tot € 355.000,-)	282	330	35	41
Duurdere koop (€ 355.000+)	658	770	82	96
Totaal aantal	1.880	2.200	235	275

Standplaatsen woonwagens
Totaal 'kosten' woningbouw en standplaatsen

Totale woningbouw opgave tussen 2021 en 2030:

per jaar	8
1.880	235 min
2.200	275 max

Sociale grondprijs nota grondprijzen 2022

Grondgebonden € 17.000 150 m2
 Gestapeld € 13.600

Residuele grondprijs (zie hier onder)

Grondgebonden € 28.000
 Gestapeld € 22.400

Verschil vaste prijs en residueel (tekort per woning)

Grondgebonden € 11.000
 Gestapeld € 8.800

Stel verhouding grondgebonden gestapeld is 50%-50%
 Dan is het gemiddelde tekort per sociale huurwoning € 9.900

€	9.900	€	9.900
Totaal min.	max.	Per jaar min.	max.
€ 5.583.600	€ 6.534.000	€ 697.950	€ 816.750

€ 1.125.333	€ 1.125.333	€ 140.667	€ 140.667
€ 6.708.933	€ 7.659.333	€ 838.617	€ 957.417

- Op basis van genoemde aantallen is per jaar dus nodig een bedrag van tussen de € 840.000,- - € 960.000,-
- Aandachtspunt is de fasering van de realisatie van de woningen in de tijd.
- Sloop-nieuwbouw sociale huur zit hier niet bij in. Het idee is dat corporaties dit op eigen terrein doen en dus de gemeente niet financieel betrokken is
- Uitgangspunt: sociale zorg- en flexwoningen zijn meegenomen in bovenstaande aantallen.
- Per 1-1-2022 zijn de te nemen winsten uit de lopende gronde-plooiaties tot 2030 bepaald op €14,2 miljoen, gemiddeld € 1,8 miljoen per jaar. Waarvan meer dan de helft vanuit Riegmeer. NB. Deze uitnames zijn geen zekerheid en er zijn ook nog de tekort complexen met voorzieningen die mogelijk aangevuld moeten worden.
- Indien de winsten onvoldoende zijn om het fonds te vullen tot het benodigde niveau zal de raad hiervoor extra budget beschikbaar moeten stellen.
- Je kunt er ook voor kiezen de raad een begin budget te laten storten in het fonds, wordt het saldo te hoog door de winstmeningen dan zou zou het meerdere afgeroomd kunnen worden.

Stichtingskostenopzet	Geschakelde woningen	
	VON	VON excl. BTW
VON	€ 250.000	€ 206.612
VON excl. BTW	€ 206.612	
BVO (m2)	130	
GBO (m2)	110,5	2.262
Bouwkosten	€ 1.100	€ 143.000
<i>Bijkomende kosten</i>		
Architect, constructeur, leges, aansluitkosten, verkoop, notaris ed.	11%	€ 15.444
Algemene kosten/ Winst & Rizico		
Algemene kosten / W&R	8%	€ 20.000
Totale stichtingskosten excl. grond en excl. BTW		€ 176.444
Grondwaarde per kavel excl. BTW		€ 28.168
Grondwaarde per kavel excl. BTW (afgrond)		€ 28.000

Kavel van 150 m2 Per m2 € 187