



Gouda, 25 april 2024

Aan het college van B&W

Betreft: schriftelijke vragen over te beperkte investeringscapaciteit voor bouw sociale huurwoningen

Geacht college,

Conform artikel 39 van het Reglement van Orde heeft de fractie van Gouda Vitaal de volgende vragen:

Gouda Vitaal heeft kennis genomen van het bericht van Woonpartners, een belangrijke woningbouw corporatie over de te beperkte investeringscapaciteit voor de bouw van nieuwe sociale huurwoningen. Dit afgegeven signaal is zorgwekkend aangezien bouw van voldoende betaalbare woningen nu harder nodig is dan ooit. Aangegeven is dat de bouw van duizenden sociale huurwoningen geen doorgang vinden vanwege te beperkte investeringsruimte. Het is algemeen bekend dat verhuurdersheffing, vennootschapsbelasting, hoge bouwkosten en de gestegen rente de mogelijkheden voor corporaties om te investeren in sociale woningbouw fors beperken. Het probleem geldt derhalve ook voor de andere corporaties.

Voor Gouda Vitaal moet de bouw van betaalbare woningen prioriteit nummer 1 zijn, gelet op het tekort aan woningen. Gemeenten in de regio hebben met corporaties afspraken gemaakt hierover in de regionale realisatieagenda wonen Regio Midden-Holland (regionale woondeal), mede ondertekend door uw college. Juist omdat huisvesting een regionaal vraagstuk is (aanbod via Woningnet is regionaal), is het ook voor woningzoekenden in Gouda belangrijk dat ook regiogemeenten kunnen voldoen aan de afspraken over te bouwen betaalbare (sociale) huurwoningen.

Alhoewel Gouda Vitaal begrip heeft voor het standpunt dat de oplossing voor het ontstane probleem vanuit het Rijk kan en moet komen, vinden wij dat ook gemeenten moeten onderzoeken of zij (gezaamenlijk) extra inzet kunnen plegen om, ondanks de problemen waar corporaties nu mee kampen, de bouw van deze duizenden sociale huurwoningen mogelijk te maken.

- 1) Het wachten op een oplossing vanuit het Rijk kan, zeker ook door de beperkte financiële ruimte bij het Rijk en de grote onderlinge verschillen tussen partijen, betekenen dat de bouw van duizenden sociale huurwoningen in de regio jaren wordt vertraagd. Deelt uw college deze mening ? Zo nee, wat is uw mening hierover ?
- 2) Onderzoekt het college of is het college bereid (met andere gemeenten) te onderzoeken wat vanuit de gemeenten in de regio gezamenlijk extra kan worden gedaan om de bouw van deze sociale huurwoningen de komende jaren zonder vertraging alsnog mogelijk te maken ? Aan welke oplossingen wordt gedacht ?
- 3) Gouda Vitaal heeft het beeld dat voor de corporaties ook de zogenaamde onrendabele top voor sociale huurwoningen te groot is geworden, waardoor niet alleen de investeringscapaciteit is afgenomen, maar het daardoor voor corporaties ook lastiger is

geworden de financiering rond te krijgen voor de realisatie van deze projecten. Is dit ook een probleem bij de corporaties in de regio ?

- 4) Bent u bereid om (gezamenlijk) met andere gemeenten voor corporaties extra garant te staan bij het lenen van de benodigde middelen of zelf leningen te verstrekken tegen gunstiger voorwaarden (gemeente leent zelf tegen lagere rente), waardoor voor corporaties de financiële ruimte toeneemt ?
- 5) Om als gevolg van eventuele extra leningen aan corporaties als gemeente niet zelf boven het voor Gouda geldende schuldenplafond te komen, bent u dan bereid andere investeringen (bijvoorbeeld voor verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed) uit te stellen ten behoeve van de bouw van sociale huurwoningen ? Aan welke investeringen denkt u in dat geval ?

Ondergetekende verzoekt om een schriftelijke beantwoording op bovenstaande vragen binnen dertig dagen na dagtekening.

Met vriendelijke groet,

Hans van Dijk

Fractievoorzitter Gouda Vitaal.