

Aan het College van B&W gemeente / Renkum 14 juli 2022

1.

In de huidige Nota Wonen staat over het dorp Renkum te lezen, dat *“de behoeftevraag vooral ligt in het lage en middelduur koopsegment. Het dorp kent een relatief hoog aandeel sociale huurwoningen **waardoor koopwoningen en middeldure huurwoningen meer gewenst zijn.**”* En voorts: *Voor het dorp Renkum wordt de **nadruk** gelegd op.....*

Het is m.i. niet logisch, dat je de verdeling in soorten woningen qua prijs per project realiseert. Wat moet je dan met een project voor de bouw van 1 of 2 woningen of bij mogelijkheden in geval van dure grondprijzen etc.? Volgens mij gaat het bij het realiseren van soorten woningen er niet om, dat een verdeling per project toepasbaar moet zijn, maar dat er dorpsbreed (of wat mij betreft liefst gemeentebreed), dus in zijn totaliteit naar gekeken moet worden.

Vraag 1A: deelt het College bovenstaande conclusie m.b.t. de interpretatie van “nadruk” in de zin van “niet in alle gevallen”?

Vraag 1B: deelt het College de mening, dat je een verdeling van woningen qua kosten op zijn minst dorpsbreed moet bekijken en dat je dat niet per project wilt realiseren?

2.

Er wordt gesproken over goedkope woningen tot 300.000 en van 350.000 euro in de categorie middelduur. Deze bedragen hebben als peilmoment, toen de Nota Wonen in het jaar 2019 werd vastgesteld. Het huidig beleidsuitgangspunt is nu, dat nieuwbouwwoningen moeten vallen in de categorie van 50% betaalbaar (< € 355.000 waarvan 50% sociaal < € 250.000). Je kunt je afvragen of bedragen niet gerelateerd horen te zijn aan prijsontwikkelingen, zodat er sprake kan zijn van passende financiële normen conform de huidige omstandigheden. De stijging van de bouwkosten liggen anno zomer 2022 aanmerkelijk hoger dan in 2019 (zie pagina 2).

Vraag 2A

Wat zouden voornoemde bedragen gekoppeld aan de prijsstijgingen tot op de dag van vandaag nu zijn?

Vraag 2B

De nieuwe realiteit vraagt om een bijstelling van genoemde geldnormen. Bent u bereid dat te doen?

3.

De bouwprijzen worden onder andere bepaald door de hoogte van de leges per woning en ambtelijke kosten per nieuwbouwwoning.

Vraag 3A

Wat is de relatie tussen de inkomsten voor de gemeente m.b.t. de legesgelden en de ambtelijke kosten per nieuwbouwwoning? Zit hier geen overlapping in? Worden de ambtelijke kosten voor een woning alleen toegepast wanneer er sprake is van een wijziging van de bestemming? Over welke bedragen praten we dan?

De opbrengsten van alle legesheffingen mogen de totale kosten niet overstijgen, er zijn voor bepaalde diensten van de gemeente ook maximumtarieven door het rijk vastgelegd.

Vraag 3B

Wat waren in 2021 de totale inkomsten aan legesgelden, wat waren in dit verband de totale kosten, hoe lagen in het bijzonder deze inkomsten/uitgaven op het vlak van woningbouw?

Bijlage: Visieontwikkeling Marktontwikkelingen Bouwkosten

Enkele kanttekeningen:

Uit de Nota Wonen van 2019 / Pagina 26 (de nota wordt herzien)

*Renkum is een dorp met een relatief jonge bevolking (in vergelijking tot de andere dorpen) en kent een gemiddeld lagere inkomenspositie **De behoefte vraag ligt vooral in het lage en middelduur koopsegment**. Het dorp kent een relatief hoog aandeel sociale huurwoningen waardoor koopwoningen en middeldure huurwoningen meer gewenst zijn. De **nadruk** gaan wij leggen op toevoeging van woningen vanaf € 150.000 (goedkoop) tot € 300.000 / € 350.000 (middelduur hoog) en middeldure huurwoningen (€ 710 tot € 950). Voor senioren willen wij kleine 3- kamer appartementen of nultredenwoningen toevoegen, bij voorkeur in of bij het centrum. Ook is er nog ruimte voor toevoeging van sociale huurwoningen.*

Voor 2022 houdt men rekening met een **stijging van de bouwkosten** van 4,0% tot 6,0%. Dit komt onder meer door de stijging van de energieprijzen en de invloed daarvan op de materiaalkosten. Door krapte op de arbeidsmarkt ziet men verder dat de loonkosten op korte, maar ook op middellange termijn stijgen. (Bron: *bbn.nl*)

Op korte en middellange termijn moeten we rekening houden met **aanzienlijk hogere bouwkosten** dan de afgelopen jaren. Hoeveel is lastig te zeggen, en er is op dit moment erg veel speculatie die prijsopdrijvend werkt. Een prijsstijging van meer dan 10 % op jaarbasis ten opzichte van eind 2021 is al zichtbaar. Na deze prijs sprong is de komende 12 maanden nog een prijsstijging van 3,5–4% te verwachten (ook BDB geeft dit aan) en hierna de langetermijn stijgingen van 2,5–3,5 %.

(Bron: *informatie Omgevingsweb / Berghauser Pont*)

Note: BDB is een dienstverlener die algemene en specifieke bouw(kosten)data levert.

Urgentie wooncrisis ontbreekt bij gemeenten

Woningbouwers en -ontwikkelaars verenigd in WoningBouwersNL zien bij gemeenten weinig urgentie bij het oplossen van de wooncrisis. Wethouders spreken bevlogen woorden en in coalitieakkoorden krijgen extra woningen de hoogste prioriteit, maar binnen de ambtelijke organisaties lijkt de crisis niet erg te leven.

Bron: *WoningbouwersNL 6 juli 2022*

Belangrijk hierbij is dat de gemeenteraad weet dat er bepaalde **kaders** zijn waarbinnen de **legesheffing** zich afspeelt. Naast de eis dat de opbrengsten de kosten niet mogen overstijgen, zijn er voor bepaalde diensten van de gemeente ook maximumtarieven vastgesteld door het Rijk. Gemeenten dienen zich bij vaststelling van de tarieven te houden aan deze maximale tarieven.

Omgevingsvisie Renkum 2040 / zie opmerkingen m.b.t. bouwen van woningen. In de Omgevingsvisie, die de raad op 26 januari 2022 vaststelde staat op pagina 8 te lezen, dat er **minder lang op een vergunning gewacht moet worden**, op pagina 10 wordt gesproken over het belang van **het verdichten van wijken** om in de woningbouwopgave te kunnen voorzien en op pagina 35 lees je, dat de gemeente inzet op kleinschalige bouwontwikkelingen in de dorpen.