

## Raadsvragen

Beantwoording van de schriftelijke vragen, gesteld door de fractie Samen Actief sr betreffende “Verlies draaien op sociale huurwoningen”

Aan de leden van de Gemeenteraad

Op 16 november 2021 heeft de fractie onder verwijzing naar artikel 36 van het reglement van orde voor de vergaderingen van de raad, de navolgende vragen gesteld over “Verlies draaien op sociale huurwoningen”, het antwoord vindt u onder de vraag:

**1. Is het bij het college bekend dat woningcorporaties verlies draaien op hun sociale huurwoningen?** Ja dit is bekend. Op elke sociale huurwoning die Woningstichting Den Helder of Woontij bouwt wordt een verlies tussen de vijftig en honderdduizend euro geleden op de bouwkosten. Daarop komen de kosten van de grond die niet terugverdiend wordt, dat bedrag varieert.

**2. Als dit hier aan de hand is, kan dit ertoe leiden dat er minder geïnvesteerd wordt in sociale huurwoningen?**

Woningstichting Den Helder en Woontij beoordelen de bouwprojecten niet op projectbasis, maar bekijkt of de organisatie als geheel deze verliezen kan dragen. Door de dure verhuurderheffing (in 2021 was die zo'n zes miljoen euro voor de WSDH) en de hoge vennootschapsbelasting (structureel ongeveer drie miljoen per jaar voor de WSDH) is de ruimte om te investeren flink afgenomen. Zouden deze heffingen en belastingen afgeschaft worden, dan heeft Woningstichting flink meer ruimte om onrendabele sociale woningen te bouw. Op dit moment kunnen zowel Woontij als de Woningstichting Den Helder de gemaakte afspraken uit de Prestatieafspraken nakomen.

**3. Woningcorporaties draaien voor de kosten op en het is daarom voor deze corporaties moeilijk om te investeren in duurzaamheid op sociale huurwoningen. Is dit bekend bij het college?**

Woningstichting Den Helder investeert gemiddeld tien miljoen euro per jaar in duurzaamheid en renovatie bestaand bezit. Daarnaast wordt ook zo'n tien miljoen euro per jaar aan overig groot onderhoud uitgegeven, ondanks de hoge heffingen en belastingen die betaald moeten worden. Mochten deze heffingen verdwijnen ontstaat er extra financiële ruimte om de investeringen in duurzaamheid versneld aan te pakken.

**4. Als het investeren van duurzaamheid op sociale huurwoningen zeer lastig wordt, hoe vangen wij dit dan op voor onze inwoners welke de huurwoningen bewonen? Vaak zijn dit inwoners die minder draagkrachtig zijn.**

Zoals aangegeven wordt er nog steeds fors geïnvesteerd in het verduurzamen van huurwoningen en maken we prestatieafspraken welke woningen er worden verduurzaamd. Naast het investeren in de woningen zijn er ook allerlei kleinere maatregelen die huurders zelf kunnen nemen en uiteraard speelt gedrag van bewoners een belangrijke rol. Hierover informeren bij woningeigenaren en huurders via het Duurzaam Bouwloket.

Wij gaan er van uit dat wij u voldoende hebben geïnformeerd.

Den Helder, 14 december 2021

Met vriendelijke groet,  
Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

J.A. (Jan) de Boer MSc.  
burgemeester



R.M. (Robert) Reus  
secretaris



