

Memo

Toelichting raadsvoorstel 'bijdrage vereveningsfonds sociale woningbouw Woningbelang' 15-05-2025

Inleiding

Deze memo is opgesteld naar aanleiding van de behandeling van het raadsvoorstel 'Bijdrage vereveningsfonds sociale woningbouw Woningbelang' in de commissie GZ. Hierbij heeft de portefeuillehouder aangegeven aanvullende informatie aan de raad te zullen geven. In deze memo wordt een nadere uitleg gegeven over de beoordeling van de aanvraag van Woningbelang voor een bijdrage uit het vereveningsfonds.

Overname woningen Vestia

De aan Woningbelang te verstrekken bijdrage van € 404.000 uit het 'vereveningsfonds sociale woningbouw' komt voort uit de bijdrage van € 500.000,- die de gemeente heeft gestort in het fonds om de Vestia-deal mede mogelijk te maken.

De opbouw van de middelen in het fonds is als volgt:

uit de deal met Vestia	€ 500.000
van de gemeente bij start	€ 150.000
uit anterieure overeenkomsten	€ 102.000
totaal	€ 752.000

De hoogte van de bijdrage is bepaald aan de hand van het gedeelte van het bezit (446 woningen) dat door resp. Woningbelang (360 woningen) en WSZ (86 woningen) is overgenomen:

$360 / 446 \times 500.000 = € 404.000$. Dat staat ook zo in het raadsvoorstel van 30 september 2021 en is conform het eerdere raadsbesluit bij de Vestia-deal:

<https://gemeentebergeijk.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Document/a1ef4135-db88-439a-b06d-03f574541c5c?documentId=967bfbb0-bc68-4a6f-9079-92a9d721a619&agendaItemId=b15d37ba-49fa-493c-85f3-890dd29105f5>

Nota Kostenverhaal – voorwaarden vereveningsfonds sociale woningbouw

Aangezien de aanvraag voorziet in een bijdrage uit het vereveningsfonds dient deze ook aan de voorwaarden hiervan te voldoen. In de nota kostenverhaal is het volgende opgenomen over de voorwaarden waaronder een beroep op het vereveningsfonds sociale woningbouw kan worden gedaan >

Een ontwikkeling waarin sociale huurwoningen worden gerealiseerd komt in aanmerking voor een bijdrage uit het fonds. Het college kan besluiten om een woningcorporatie te compenseren met een bijdrage uit het Vereveningsfonds sociale woningbouw.

De volgende uitgangspunten gelden voor een bijdrage uit het Vereveningsfonds sociale woningbouw conform het volkshuisvestelijk beleid:

1. Er wordt alleen een bijdrage toegekend aan een toegelaten instelling (woningcorporatie).
2. De gemeente beoordeelt of de woningcorporatie voldoende heeft onderbouwd dat de bijdrage noodzakelijk is voor de financiële haalbaarheid van de realisatie van de sociale huurwoningen. Het college kan dan besluiten om een bijdrage uit het fonds toe te kennen.
3. De hoogte van de bijdrage wordt berekend op basis van het vastgestelde volkshuisvestelijk beleid t.a.v. korting op de grondprijs voor sociale huurwoningen: maximaal € 70- per m².
4. Een bijdrage wordt alleen uitgekeerd aan toegelaten instellingen (woningcorporaties) die sociale huurwoningen realiseren onder de bovenste aftoppingsgrens (conform de landelijke sociale huurprijsgrenzen).
5. Een sociale huurwoning blijft tenminste 25 jaar beschikbaar voor de doelgroep.
6. De gemeente keert alleen een bijdrage uit voor zover de middelen in het vereveningsfonds daartoe toereikend zijn.

Bij deze memo is een brief van Woningbelang bijgevoegd waarin een extra toelichting wordt gegeven over hoe Woningbelang voldoet aan deze voorwaarden.

Aan de voorwaarden onder 1, 2, 5 en 6 wordt sowieso voldaan, en ook aan voorwaarde onder 3 kan worden voldaan. Voor voorwaarde 4 wordt met een nadere toelichting gedeeltelijk afgeweken. Woningbelang licht dit nader toe in bijgevoegde brief.

Beoordeling aanvraag aan voorwaarden 'vereveningsfonds sociale woningbouw':

1.
Woningbelang is een toegelaten instelling, dus aan deze voorwaarde wordt voldaan.
2.
WB heeft aangetoond dat er voor de realisatie en exploitatie van de 61 sociale huurwoningen een onrendabele top is van bijna € 3 miljoen.
3.
Voor wat betreft voorwaarde 3: de hoogte van de bijdrage is niet direct gebaseerd op een bedrag van € 70 p/m². Maar gelet op het oorspronkelijke raadsbesluit is de verdeling van de middelen goed te verdedigen. Er worden immers 61 sociale huurwoningen gerealiseerd met een max. kavelgrootte van 100m². Dit betekent $61 \times 100 \times 70 = € 427.000,-$. Dit is het maximale bedrag waarop aanspraak gemaakt kan worden. Het voorliggende verzoek van Woningbelang van € 404.000,- blijft in ieder geval onder dit maximale bedrag.
4.
Niet alle woningen zitten met de huurprijs onder de hoogste aftoppingsgrens.
In de 'Nota kostenverhaal en financiële bijdragen gemeente Bergeijk 2025' (geldend vanaf 15-04-2025) zit een mogelijkheid om in bijzondere omstandigheden af te wijken van de werkwijze van het vereveningsfonds als een afdracht aan het Vereveningsfonds sociale woningbouw ofwel een bijdrage uit het Vereveningsfonds sociale woningbouw niet realistisch is of tot een oneerlijk voordeel zou leiden. Het college kan dan besluiten af te wijken van de werkwijze van het Vereveningsfonds sociale woningbouw.
We vinden het als gemeente acceptabel om af te wijken omdat wél alle woningen in de sociale huur vallen en juist de corporatie zicht heeft op een goede verdeling van de sociale huurvoorraad.
Woningbelang licht dit nader toe in de bijgevoegde brief.
- 5.

Woningcorporatie WB verklaart dat de sociale huurwoningen minimaal 25 jaar beschikbaar blijven voor de doelgroep.

6.

Zoals eerder in deze memo toegelicht bevat het fonds nog voldoende middelen om aan de aanvraag te voldoen.

Bijlage:

- Brief Woningbelang 'Aanvraag bijdrage uit vereveningsfonds', d.d. 15 mei 2025