Raadsvoorstel

Gemeente Bergeijk

Raadsvergadering d.d.	:	28 januari 2021
Afdeling	:	Beleid en Ontwikkeling
Portefeuillehouder	:	Wethouder M. van Dalen
Onderwerp	:	Vereveningsfonds voor sociale woningbouw
Betreffend onderdeel programmabegroting	:	Taakveld 8 "Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing"

Samenvatting
Bij nieuwe woningbouwinitiatieven wordt gestreefd naar de realisatie van 30% sociale huurwoningen, dit is conform het door de raad vastgestelde lokaal volkshuisvestingsprogramma. Woningbouwinitiatieven die hier niet aan kunnen voldoen dienen een afdracht te doen aan het Vereveningsfonds voor sociale woningbouw. Met de middelen uit dit fonds kunnen op andere woningbouwlocaties worden bijgedragen aan de realisatie van sociale huurwoningen en goedkope (sociale) koopwoningen.

Inleiding
Op 26 maart 2020 is door de raad het lokaal volkshuisvestingsprogramma vastgesteld met hierin opgenomen zeven concrete maatregelen om de lokale woningbouwopgave hiermee te kunnen stimuleren. Het instellen van een vereveningsfonds voor sociale woningbouw is één van de maatregelen die nog diende te worden uitgewerkt en ter vaststelling aan de raad te worden voorgelegd. Met het vereveningsfonds wordt aan initiatiefnemers die niet voldoende sociale huurwoningen kunnen realiseren een financiële afdracht gevraagd. De middelen uit het vereveningsfonds kunnen vervolgens worden ingezet om bij andere initiatieven bij te dragen aan de financiële haalbaarheid voor de realisatie van sociale huurwoningen. In het raadsvoorstel en bijlage wordt de uitwerking van het in te stellen vereveningsfonds weergegeven.

Advies
Instemmen met dit raadsvoorstel en raadsbesluit en hiermee de raad voorstellen om:
1. Een bestemmingsreserve ‘vereveningsfonds voor sociale woningbouw’ in te stellen;
2. Hiervoor een startkapitaal beschikbaar te stellen van € 150.000 middels een dotatie aan de bestemmingsreserve ‘vereveningsfonds voor sociale woningbouw’ ten laste van de Algemene Reserve;
3. De bestemmingsreserve 'vereveningsfonds voor sociale woningbouw' uit te laten voeren door het college. Hieronder vallen, overeenkomstig het beleid, de inning en besteding van de fondsgelden aan de volkshuisvestelijke taakstelling. Hierover wordt verantwoording afgelegd middels de reguliere P&C cyclus.

Beoogd effect
Voor elke nieuwe woningbouwlocatie geldt in principe dat de sociale doelstelling conform het vastgestelde volkshuisvestelijk beleid dient te worden gerealiseerd: streven naar bouwen voor maatschappelijk belang. In het geval van het in te stellen vereveningsfonds gaat het over het streven naar 30% sociale huur bij nieuwbouw. Als realisatie van sociale huurwoningen niet mogelijk of haalbaar is, zijn er 2 mogelijkheden: Keuze voor andere locatie(s) of een afdracht aan het vereveningsfonds sociale woningbouw. Met de middelen uit het vereveningsfonds kan op andere

locaties bijgedragen worden aan de realisatie van sociale huurwoningen en goedkope (sociale) koopwoningen.

Argumenten

1.1 Instellen van een vereveningsfonds geeft uitvoering aan het vastgestelde lokaal volkshuisvestingsprogramma

In het vastgestelde lokaal volkshuisvestingsprogramma zijn de volgende maatregelen, om de lokale woningbouwopgave de komende jaren te kunnen stimuleren, opgenomen:

1. Bijdrage/ korting grondprijs voor realisatie sociale huurwoningen
2. Mogelijk maken van preventieve mantelzorgwoningen
3. Bij nieuwbouw streven naar 30% sociale huur (nu 20% sociale huur)
4. Mogelijkheden om bestaande woningvoorraad beter te benutten
5. Mogelijkheid bouwen woning(en) op eigen grond
6. Vereveningsfonds instellen voor sociale woningbouw
7. Realisatie nieuwe woningbouwlocaties (in combinatie met actieve grondpolitiek gemeente)

Het instellen van een vereveningsfonds voor sociale woningbouw is één van de maatregelen die nog diende te worden uitgewerkt en ter vaststelling aan de raad diende te worden voorgelegd.

1.2 Het vereveningsfonds biedt extra mogelijkheden om sociale woningen in nieuwbouwprojecten te borgen en te stimuleren.

Het in te stellen vereveningsfonds biedt een afwegingskader om sociale huurwoningen en goedkope (sociale) koopwoningen in nieuwbouwprojecten te borgen en te stimuleren. Dit doen we met toepassing van de volgende spelregels (in de bijlage wordt een uitgebreide toelichting gegeven over de werkwijze van het vereveningsfonds):

1. In nieuwbouwprojecten wordt gestreefd naar 30% sociale huur.
2. Indien door de ontwikkelende partij in voldoende mate is aangetoond dat dit binnen het nieuwbouwproject niet mogelijk of wenselijk is, wordt gekeken of de betreffende partij de norm van 30% gemiddeld kan realiseren in meerdere projecten.
3. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde onder 2. en ter compensatie een afdracht vragen aan het vereveningsfonds sociale woningbouw. Deze afdracht wordt opgenomen in een anterieure overeenkomst.
4. Een afwijking zoals bedoeld onder 3. wordt door burgemeester en wethouders gemotiveerd en onderbouwd vanuit ruimtelijke kwaliteit, volkshuisvestelijke taakstelling en/of economische uitvoerbaarheid.
5. Burgemeester en wethouders kunnen de gelden uit het vereveningsfonds inzetten voor de realisatie van sociale huurwoningen en goedkope (sociale) koopwoningen elders binnen de gemeentegrens. De uitvoering van het gemeentelijk beleid is primair een collegebevoegdheid.

Rekenvoorbeelden afdracht vereveningsfonds:

1. *Er wordt een woningbouwproject van 20 woningen gerealiseerd. Hiervan zijn 4 sociale huurwoningen, 4 goedkope (sociale) koopwoningen en 12 vrije sectorkoopwoningen op kavels van 500m2. Er is door de initiatiefnemer aangetoond dat het niet haalbaar is om 30% sociale huur te realiseren. De initiatiefnemer dient nu per vrije sectorwoning een bedrag af te dragen aan het vereveningsfonds op basis van het tekort aan gerealiseerde sociale huur. Over de goedkope (sociale) koopwoningen hoeft geen afdracht te worden voldaan. Dit tekort bedraagt hier 10%, er wordt immers 20% sociale huur gerealiseerd. Hiervoor hanteren we de volgende formule:*
   Kavelgrootte in m2 (max. 1.000m2) x verschil grondprijs sociale huur (€ 65) x percentage tekort sociale huur = Afdracht per woning aan vereveningsfonds.
   Bij dit project dient er per vrije sectorkoopwoning te worden afgedragen:
   <u>500 x 65 x 0,1 = € 3.250</u>

2. *Er wordt bij een bestaande woning een extra vrije sectorkoopwoning gerealiseerd op een kavel van 400m2. Er is door de initiatiefnemer aangetoond dat het niet haalbaar is om 30% sociale huur te realiseren. Hiermee wordt voor de nieuw gerealiseerde vrije sectorwoning de volgende afdracht aan het vereveningsfonds berekend:*

400 x 65 x 0,3 = € 7.800

1.3 *Deze bestemmingsreserve heeft als doel de gemeentelijke volkshuisvestingstaakstelling voor betaalbaar wonen te borgen en te stimuleren.*
De uitvoering van het nieuwe beleid ziet op een vereveningsfunctie middels een fonds (conform BBV is de formele term bestemmingreserve). De inkomsten en bestedingen strekken zich uit over meerdere jaren en zijn niet aan een specifiek project gekoppeld. Voor een goede vereveningswerking is een bestemmingsreserve nodig. Deze reserve heeft als doel de gemeentelijke volkshuisvestingstaakstelling voor betaalbaar wonen te borgen en te stimuleren. Er wordt een startkapitaal beschikbaar gesteld van € 150.000 (dit is goed voor realisatie van ca. 25 sociale huur- of goedkope (sociale) koopwoningen). Als er geen geld in het fonds zit, betekent dit geen geld voor een bijdrage aan projecten met meer sociaal programma.

2.1 *Om voortgang te bewaken wordt voorgesteld de bestemmingsreserve uit te laten voeren door het college en het college hierover verantwoording te laten afleggen in de reguliere P&C cyclus.*
Het onttrekken van geld aan de reserves beïnvloedt het eigen vermogen van de gemeente. Zodoende is het storten in en onttrekken vanuit de reserves primair een raadsbevoegdheid. Om voortgang te bewaken wordt voorgesteld om de bestemmingsreserve ‘vereveningsfonds voor sociale woningbouw’ uit te laten voeren door het college en het college hierover verantwoording te laten afleggen in de reguliere P&C cyclus. De regels voor het vereveningsfonds en het lokaal volkshuisvestingsprogramma bieden de kaders waaraan het college zich dient te houden bij de beschikking over de reserve. De uitvoering is beperkt tot de mogelijkheid om af te wijken van het beleid en de uitvoering van inning en besteding van de fondsgelden aan de volkshuisvestelijke taakstelling.

Kanttekeningen
1.1 Om de volkshuisvestingstaakstelling te realiseren is het nodig om de middelen uit de bestemmingsreserve in te zetten.
Momenteel zijn nog geen concrete projecten aangeduid die in aanmerking komen voor compensatie.. Als er op geen enkele locatie middelen uit het vereveningsfonds hoeven te worden ingezet voor de realisatie van sociale huurwoningen, ontstaat mogelijk een oppottingseffect. Er staat geen einddatum op de bestemmingsreserve, maar uit de werkwijze van het vereveningsfonds vloeit wel een indirecte inspanningsverplichting van de gemeente. Bij voldoende middelen in het fonds is de gemeente aan zet om de sociale woningbouw elders te compenseren.

1.2 Een vereveningsfonds kan woningbouwprojecten financieel onhaalbaar maken.
De taakstelling 30% kan de haalbaarheid van projecten onder druk zetten. De kans bestaat dat door invoering van dit beleid sommige projecten niet van de grond komen. De vastgoedmarkt is enorm in beweging en de onzekerheid neemt toe. De stichtingskosten maken grote sprongen en we zien dat ontwikkelende partijen hier voorzichtig in zijn. Daarnaast worden de eisen aan een woning steeds strenger, zo moet een woning voldoen aan steeds meer duurzaamheidseisen. Het is belangrijk om dit goed te volgen, deze ontwikkelingen kunnen namelijk vertragend werken of de haalbaarheid onder druk zetten. Het is tevens nuttig om de situatie op de woningmarkt en de voorgestelde regels te evalueren en bij te stellen indien nodig.

Financiën
In dit voorstel is een verzoek opgenomen om een bestemmingsreserve in te stellen en een bedrag van € 150.000 te doteren ten laste van de Algemene Reserve als startkapitaal. De hoogte van de Algemene Reserve is voldoende om dit mogelijk te maken. Het voorstel leidt tot een begrotingswijziging.

Maatschappelijk verantwoord inkopen
Er is geen sprake van een inkoop/aanbesteding naar aanleiding van dit voorstel.

Communicatie

- Met betrokken grond- en vastgoed eigenaren wordt contact gezocht. Deze eigenaren worden bijgepraat over het doel en nut van het vereveningsfonds.
- Ook wordt de woningcorporaties nauw betrokken bij de toepassingen en uitvoering van het beleid.

Uitvoering

- Eigenaren/initiatiefnemers benaderen over het ingestelde vereveningsfonds.
- Uitleg geven over het proces en de voorwaarden van het vereveningsfonds aan initiatiefnemers

Bijlagen

- Bijlage ‘Werkwijze vereveningsfonds voor sociale woningbouw’

Advies Raadscommissie
De commissie GZ heeft in haar vergadering d.d. 12 januari 2021 geadviseerd om het stuk door te geleiden naar de raadsvergadering van 28 januari 2021 als hamerstuk/bespreekstuk.

<Wordt ingevuld door Griffier>

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

H.A.J. Loos	A. Callewaert – de Groot
Secretaris	Burgemeester