Raadsvoorstel Besluitvormend

Instellen Woonfonds Teylingen

aan:	de raad van de gemeente Teylingen
zaaknummer:	Z-24-372548
Datum collegevergadering:	20 augustus 2024
datum raadsvergadering:	26 september 2024
agendapunt:	Nader te bepalen
portefeuillehouder:	Mevr. M.E.I. Volten
behandelend ambtenaar:	H. Holverda
emailadres:	h.holverda@HLTsamen.nl
telefoon:	14 0252

Wij stellen voor:

1. Het 'Woonfonds Teylingen' in te stellen.
2. Voor het 'Woonfonds Teylingen' een bedrag van € 4.000.000 uit de algemene reserve te reserveren.
3. Begrotingswijziging nummer R 4013 vast te stellen.

Inleiding
Op 24 september 2020 heeft de raad het "Woonprogramma Teylingen 2020-2024: Naar een evenwichtige woningmarkt" vastgesteld. Een evenwichtige woningmarkt is een woningmarkt waarbij er voor iedere doelgroep voldoende aanbod is en dat de prijs van woningen moet aansluiten op de draagkracht van de woningzoekenden. Zeker aan de onderkant van de woningmarkt komt dit niet vanzelf tot stand. We willen in Teylingen ook mensen met een laag of middeninkomen een plek blijven bieden.

Bestaand kader en context
In het raadprogramma '**Samen maken we Teylingen**' van 21 mei 2022 is opgenomen dat we staan voor de opgave om voldoende betaalbare- en passende woningen te doen realiseren voor de diverse doelgroepen in onze gemeente. De claims op de ruimte in Teylingen nemen toe en dat vraagt om innovatieve en creatieve oplossingen, ook binnen de bestaande woningvoorraad. Het veranderende klimaat vraagt om energiebesparing, duurzaam bouwen en vergroenen van de leefomgeving.

In '**Samen maken we Teylingen Coalitieafspraken 2022-2026**' is opgenomen dat we de komende jaren staan voor grote opgaven en maatschappelijke keuzes, waaronder de woningbouw. Over de opgave 'bouwen' hebben de coalitievormende partijen afspraken gemaakt. Deze afspraken volgen op het gezamenlijk opgestelde raadsprogramma 'Samen maken we Teylingen'.

Een van de afspraken gaat over het instellen van het 'Woonfonds Teylingen'. De woningnood is ook voor Teylingen een grote opgave. Als gevolg van het tekort aan woningen zijn de huur- en koopprijzen flink gestegen. Ook de stijging van de bouwkosten

levert hieraan een bijdrage. Het gevolg daarvan is dat veel inwoners niet of nauwelijks meer een geschikte woning kunnen vinden en dat het voor ontwikkelaars steeds lastiger wordt om betaalbare (huur- en koop)woningen te realiseren. Starters kunnen hierdoor geen woning vinden en de doorstroming vanuit sociale huur stagneert.
Door het 'Woonfonds Teylingen' in te stellen wil de gemeente Teylingen meer betaalbare woningen doen realiseren en zorgen voor doorstroming uit de sociale sector. Samen met de eerder genomen maatregelen als de regeling zelfbewoning en anti speculatie, blijven de woningen voor langere tijd beschikbaar en betaalbaar. Het woonfonds bestaat naast het vereveningsfonds. Het vereveningsfonds wordt gebruikt voor de haalbaarheid van sociale huurwoningen. Het woonfonds is voor de realisatie van het, in het woonprogramma 2020-2024 genoemde, middensegment. Dit zijn koopwoningen met een vrij-op-naamprijs tot € 390.000,- (prijspeil 2024) en zogeheten middenhuurwoningen (tot 187 WWS-punten - een huurprijs tot € 1.165,82 euro - prijspeil 2024).
Het woonfonds kan ook worden gebruikt voor het verduurzamen van deze categorie woningen, of voor het zoeken naar slimmere en nieuwere oplossingen zoals tijdelijke huisvesting. Er wordt een bedrag van 4 miljoen euro uit de algemene reserve gereserveerd voor de eerdere genoemde doelen. Het 'Woonfonds Teylingen' wordt gezien als maatschappelijke investering.

In '**Samen maken wij Teylingen Collegewerkprogramma 2022**' is in het hoofdstuk 2 Leefomgeving een verfijning naar activiteiten beschreven. Bij 'uitgangspunten en afspraken' is 'Versnellen uitvoering woonvisie' opgenomen. Bij 'Uitvoering' is (ook hier weer) opgenomen:

Door het 'Woonfonds Teylingen' in te stellen wil de gemeente Teylingen meer betaalbare woningen doen realiseren en zorgen voor doorstroming uit de sociale sector.

Beoogd effect
Door een woonfonds in te stellen voor de realisatie van het, in het woonprogramma 2020-2024 genoemde, middensegment streven we naar het vergroten van de toegankelijkheid en betaalbaarheid van woningen in het middensegment.

Daarbij verwachten we door het woonfonds in te stellen dat de kwaliteit van de te realiseren woningen in het middensegment verbeterd zal worden doordat er nog duurzamer gebouwd kan worden.

We verwachten ook door het woonfonds in te stellen dat initiatiefnemers op zoek gaan naar vernieuwende en creatieve oplossingen zoals tijdelijke huisvesting om sneller te kunnen bouwen en dat daarmee eerder aan de (enorme) vraag kan worden voldaan.

In de regeling anti speculatie is reeds opgenomen dat het geld dat de winstafdrachten oplevert, kan worden ingezet voor de bouw van betaalbare woningen bij nieuwbouwprojecten. De winstafdrachten vanuit de regeling anti speculatie worden (bij)gestort in het woonfonds.

Dit draagt bij aan een evenwichtige woningmarkt waarbij er voor iedere doelgroep voldoende aanbod is, en dat de prijs én de kwaliteit van deze woningen aansluit op de draagkracht van woningzoekenden.

Argumenten
1.1. Het vormen van een bestemmingsreserve is een bevoegdheid van de raad

1.2. Hiermee reserveren we een deel van de algemene reserve om woningen in het middensegment te kunnen subsidiëren.
Om als gemeente te kunnen bijdragen aan de financiële haalbaarheid van projecten waar woningen in het middensegment worden gebouwd reserveren we € 4.000.000 uit de Algemene reserve. Door vanuit deze nieuwe bestemmingsreserve - in de vorm van een woonfonds – specifieke projectsubsidies uit te keren, kunnen we maatwerk leveren om belemmeringen in de ontwikkeling van woningen in het middensegment weg te nemen. Er is dan sprake van een op de Algemene Wet Bestuursrecht gebaseerde

begrotingssubsidie. Zo kan het geld per project op de meest effectieve manier ingezet worden. Door te werken met projectsubsidies die worden gedekt vanuit een bestemmingsreserve – in de vorm van een woonfonds - houden we zicht op wat er in totaal aan subsidies is uitgekeerd. Dit in tegenstelling tot bijvoorbeeld een subsidieverordening, waarbij aan iedere partij die aan de voorwaarden voldoet een juridisch bindende verplichting ontstaat om een subsidie uit te keren.

1.3. *Door deze stimuleringsmaatregelen vergroten we het aanbod aan woningen in het middensegment in onze gemeente.*
We zien een groeiend tekort aan woningen voor middeninkomens. Vooral de groep met een inkomen tussen de € 52.672 - € 70.000 per jaar zit in de knel. Deze groep komt namelijk niet aanmerking voor een sociale huurwoning en kan door de gestegen huizenprijzen steeds moeilijker aan een koopwoning komen. We zetten ons daarom in om meer woningen in het middensegment te realiseren in onze gemeente. De financiële haalbaarheid van woningen in het middensegment staat onder druk. Met een bijdrage vanuit de bestemmingsreserve – in de vorm van een woonfonds – kunnen projecten gerealiseerd worden die anders financieel niet haalbaar zouden zijn of alleen haalbaar zouden zijn met een kwaliteit die ongewenst is (te klein, niet duurzaam genoeg, etc.)

Kanttekeningen

1.1 *Bij het subsidiëren van woningen in het middensegment bestaat het risico op het verstrekken van staatssteun.*
Binnen het Europees mededingingsrecht bestaan strenge regels over het verstrekken van financiële steun door overheden. Ook uitkeringen door middel van een projectsubsidie aan initiatiefnemers zoals (commerciële) marktpartijen alsook woningcorporaties kunnen hieronder vallen. Per project moet een beoordeling plaatsvinden of sprake is van staatssteun.

Financiële consequenties

Door in te stemmen met bijgevoegde begrotingswijziging zal € 4.000.000 uit de Algemene reserve worden gestort in de nieuw te vormen bestemmingsreserve (in de vorm van een woonfonds). Voor het doen van uitkeringen uit deze reserve zal het college per project een voorstel voorleggen aan de gemeenteraad.

In de gemeentelijke regeling anti speculatie is opgenomen dat het geld dat de winstafdrachten oplevert kan worden ingezet voor de bouw van betaalbare woningen bij nieuwbouwprojecten. De winstafdrachten vanuit de regeling anti speculatie worden (bij)gestort in het woonfonds.

Aanpak, uitvoering en participatie

Met dit voorstel wordt een bestemmingsreserve gevormd waaruit in de toekomst projectsubsidies (in de vorm van een begrotingssubsidie) kunnen worden uitgekeerd. Het college zal per subsidieproject met een concreet voorstel komen waarin in elk geval de volgende informatie zal worden opgenomen:

a. Welk project gesubsidieerd wordt;
b. Wie de ontvanger is van de subsidie;
c. De hoogte van de subsidie;
d. Inzicht in het financiële tekort van het project;
e. Hoeveel woningen in het project worden gerealiseerd;
f. Welke woningtypes worden gerealiseerd en in welke huur- en koopprijscategorieën deze verhuurd of verkocht zullen worden;
g. Op welke wijze de projectsubsidie zowel de slaagkans van Teylingse woningzoekenden voor een woning in het middensegment bevordert als ook de doorstroming vanuit de sociale sector in Teylingen bevordert;
h. De bestedingsdoelen of maatregelen waaraan de subsidie zal worden besteed. Te denken valt daarbij aan gebouwd parkeren om meer woningen in het

middensegment toe te kunnen voegen, extra betaalbare woningen of te nemen duurzaamheidsmaatregelen;

i. Op welke wijze de ontvanger van de subsidie verantwoording zal afleggen over de besteding van de subsidie;
j. Op welke wijze de subsidie voldoet aan de nationale en Europese mededingingsregels.

Duurzaamheid
De bouw en de gebouwde omgeving is een belangrijke oorzaak of bron van uitputting van grondstoffen, afvalstromen, transportbewegingen en de uitstoot van broeigassen. De gemeente Teylingen streeft ernaar om negatieve impact op de aarde van het realiseren, exploiteren, renoveren en slopen van woningen zoveel mogelijk te beperken. De keuzes die gemaakt worden tijdens de ontwikkeling en het ontwerp van een gebouw hebben grote invloed op de mate van die impact. De projectsubsidies die vanuit het woonfonds worden verstrekt kunnen onder andere worden ingezet om duurzaamheidsmaatregelen te treffen.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)
Dit voorstel heeft uitsluitend betrekking op de gemeente Teylingen.

Urgentie
Het is wenselijk vanwege de nijpende situatie op de (lokale) woningmarkt om zo snel mogelijk het woonfonds in te stellen.

Evaluatie
Wanneer er een voorstel tot het uitkeren van een projectsubsidie wordt gedaan door het college, zal hier ook in worden opgenomen op welke wijze verantwoording zal plaatsvinden over de besteding van de subsidiegelden.

Bijlagen en achtergrondinformatie
Bijlage 1: begrotingswijziging R 4013

Namens het college van Teylingen,

Dhr. Jeroen F.A. Tomassen	Mevr. Carla G.J. Breuer
Secretaris	Burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Teylingen,

gelezen het voorstel van het college van 20 augustus 2024 met als onderwerp **Instellen Woonfonds Teylingen**

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

gelet op artikel 108 en artikel 189 van de Gemeentewet,

besluit:

1. Het 'Woonfonds Teylingen' in te stellen.
2. Voor het 'Woonfonds Teylingen' een bedrag van € 4.000.000 uit de algemene reserve te reserveren.
3. Begrotingswijziging nummer R 4013 vast te stellen.

Aldus besloten in de raadsvergadering van **26 september 2024**,

Digitaal ondertekend door Marjoleine van Egeraat
op 03-10-2024

Mevr. Marjoleine van Egeraat
Griffier

Digitaal ondertekend door Carla G.J. Breuer
op 09-10-2024

Mevr. Carla G.J. Breuer
voorzitter