Gemeente Voorschoten

VOORBLAD Voorstel aan de Raad

Zaaknummer:	**Z/20/046275/266449**
Datum collegebesluit:	dinsdag 5 oktober 2021
Datum commissievergadering:	donderdag 25 november 2021
Datum raadsvergadering:	donderdag 16 december 2021
Soort Voorstel:	Adviesnota
Onderwerp:	Vaststellen Vereveningsfonds Woningbouw Voorschoten
Portefeuillehouder:	Wethouder Cramwinckel
Programma:	8.3. Wonen en Bouwen

Kernboodschap:

De gemeente Voorschoten zet in op een gedifferentieerd woningbouwprogramma. Uitgangspunten zijn tenminste 25% sociale huurvoorraad en 20% middensegment. Voor projecten tussen de 4 en10 woningen wordt de mogelijkheid geboden deze verplichtingen af te kopen, dan wel een bijdrage te ontvangen om meer dan de verplichting te realiseren.
Dat is geregeld in de voorgestelde beleidsregel sociale woningbouw en het door de raad ingestelde vereveningsfonds.

Bijlagen:

Bijlage 1. Beleidsregel Woningbouw Voorschoten
Bijlage 2. Doelgroepenverordening Voorschoten 2020
Bijlage 3. Begrotingswijziging.

Beslispunten

1. Een bestemmingsreserve Verevening Sociale Woningbouw in te stellen ter verevening van alle bijdragen en uitnamen die betrekking hebben op de 'Beleidsregel Woningbouw Voorschoten';
   - Doelstelling: verevening van alle bijdragen en uitnamen die ten grondslag liggen aan bovengenoemde beleidsregel.
   - Functie: bestedingsfunctie
   - Maximale looptijd; niet van toepassing
   - Voeding; €100.000,- incidenteel in 2021
   - Maximale omvang; niet van toepassing

2. Een bedrag van € 100.000 incidenteel beschikbaar te stellen als startkapitaal voor deze reserve en deze te dekken door een onttrekking uit de bestemmingsreserve volkshuisvesting;

3. Bovenstaand te verwerken conform bijgevoegde begrotingswijziging.

Relatie met: ☐ Doelgroepenverordening Voorschoten 2020

Adviesnota aan de Raad

Onderwerp
Vaststellen Vereveningsfonds Woningbouw Voorschoten

Samenvatting
Om als gemeente meer sturing te kunnen geven aan de opbouw en samenstelling van de woningvoorraad binnen Voorschoten zijn in de 'Uitvoeringsagenda Woonvisie Voorschoten 2019 – 2022' meerdere beleidsinstrumenten uitgewerkt die ingezet worden om de woonambities te verankeren in (nieuw) beleid. Een van deze instrumenten betreft de doelgroepenverordening met bijbehorend vereveningsfonds. In december 2020 heeft u de 'Doelgroepenverordening Voorschoten 2020' vastgesteld, waarbij op dat moment het college van burgemeester en wethouders is gemandateerd om een vereveningsfonds nader uit te werken in een 'Beleidsregel Woningbouw Voorschoten'. De beleidsregel is ter besluitvorming aangeboden aan het college en u wordt gevraagd een bestemmingsreserve in te stellen voor deze 'Beleidsregel Woningbouw Voorschoten'. Door het instellen van een startkapitaal wordt het aantrekkelijk voor initiatiefnemers om extra woningen te realiseren in het sociale – of middensegment.

Beoogd effect
Het stimuleren van extra woningbouw in het sociale – middeldure segment.

Argumenten
1.1. De raad is het bevoegd orgaan om hiertoe te besluiten
Om uitvoering te kunnen geven aan de beleidsregel wordt voorgesteld om bijdragen van initiatiefnemers– mits minder dan 25 % sociaal en 20 % middensegment gerealiseerd – en uitnamen – mits meer dan 25 % sociaal en 20 % middensegment gerealiseerd – gestort worden in dan wel onttrokken worden uit een nieuw te vormen vereveningsfonds.

2.1. Een startkapitaal stimuleert extra woningbouw
Door het instellen van een startkapitaal wordt het mogelijk gemaakt gelden uit het vereveningsfonds in te zetten voor realisatie van extra woningbouw in het sociale – of middensegment.

2.2. De reserve volkshuisvesting is het meest aannemelijke fonds en heeft een stimulerende werking.
Het doel van de reserve volkshuisvesting is het verrekenen van bijdragen uit grondexploitaties en bijdragen opgelegd aan projectontwikkelaars waarmee specifieke investeringen ten behoeve van het volkshuisvestingbeleid van de gemeente worden gefinancierd. Het saldo van de reserve volkshuisvesting is €490.000. Er zijn op dit moment geen onttrekkingen voorzien uit deze reserve. Vanuit het taakveld Wonen is dit fonds het meest aangewezen fonds. Wanneer er startkapitaal aanwezig is heeft dit eveneens een stimulerende werking voor initiatiefnemers.

Communicatie/Inwonersparticipatie
De beleidsregel is opgesteld vanuit diverse disciplines in samenspraak met de Kerngroep Wonen en Bouwen, de woningcorporaties en de huurdersvertegenwoordigers.

Financiën
Voorgesteld wordt om hiervoor een nieuwe reserve verevening Sociale Woningbouw in te stellen.

Voorgesteld wordt daarnaast om een bedrag van €100.000 beschikbaar te stellen als startkapitaal voor de nieuw in te stellen reserve. De lasten van dit voorstel bedragen daarom €100.000 incidenteel en kunnen niet worden gedekt binnen de begroting.

In de beleidsregel is vastgelegd dat gelden alleen worden uitgekeerd als er voldoende saldo in de reserve is. Hiermee wordt voorkomen dat de gemeente financieel risico loopt. Er kan namelijk niet worden voorspeld wanneer mogelijke uitnamen zullen komen, wat de hoogte hiervan is en welke bijdragen er op dat moment tegenover staan.

Voorgesteld wordt voor een bedrag van €100.000 af te zien van de inzet van de bestemmingsreserve volkshuisvesting voor de specifieke doelen van deze reserve.

Voorgesteld wordt om het startkapitaal van €100.000 voor de nieuw in te stellen reserve te dekken uit de reserve volkshuisvesting.

Risico's
Zonder startkapitaal is het alleen mogelijk voor initiatiefnemers om extra woningen te realiseren wanneer het saldo in vereveningsfonds toereikend is.
Wanneer een initiatiefnemer een extra woning wil realiseren in het sociale – of middensegment en het saldo in het vereveningsfonds is niet toereikend, dan wordt er geen extra woning gerealiseerd.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

A. R. de Graaf,
gemeentesecretaris

drs. N. Stemerdink,
burgemeester

Besluit

Zaaknummer: **Z/20/046275/266449**

De raad der gemeente Voorschoten;

Gelet op de Gemeentewet

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van dinsdag 5 oktober 2021,

besluit:
1. Een bestemmingsreserve Verevening Sociale Woningbouw in te stellen ter verevening van alle bijdragen en uitnamen die betrekking hebben op de 'Beleidsregel Woningbouw Voorschoten';
   - Doelstelling: verevening van alle bijdragen en uitnamen die ten grondslag liggen aan bovengenoemde beleidsregel.
   - Functie: bestedingsfunctie
   - Maximale looptijd; niet van toepassing
   - Voeding; €100.000,- incidenteel in 2021
   - Maximale omvang; niet van toepassing

2. Een bedrag van € 100.000 incidenteel beschikbaar te stellen als startkapitaal voor deze reserve en deze te dekken door een onttrekking uit de bestemmingsreserve volkshuisvesting;

3. Bovenstaand te verwerken conform bijgevoegde begrotingswijziging.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad der gemeente Voorschoten,
gehouden op *16 december 2021*

de griffier, de voorzitter,

Drs. B.J. Urban drs. N. Stemerdink