Raadsavond	14 april 2021
Zaaknummer	39146
Portefeuillehouder	F.M. Schoonderwoerd
Opsteller	J.J. Demoed, hdemoed@kaagenbraassem.nl
Onderwerp	Bijdrage sociale woningbouw Kaag en Braasem (uitname Vereveningsfonds)

Beslispunten

1. In te stemmen met de uitgangspunten voor de bijdrageregeling sociale woningbouw vanuit het Vereveningsfonds.
2. In te stemmen met de door het college vast te stellen uitvoeringsregels sociale woningbouw Kaag en Braassem 2021.
3. Op grond van artikel 12 van de Financiële Verordening Kaag en Braassem 2020 het college te mandateren om uitgaven te doen vanuit de bestemmingsreserve sociale woningbouw (Vereveningsfonds) binnen de kaders van de Omgevingsvisie, alsmede de genoemde uitvoeringsregels.
4. De Nota Reserves en Voorzieningen in die zin te wijzigen.

Wat willen we bereiken

Vaststellen uitvoeringsregeling bijdrage sociale woningbouw voor Kaag en Braassem.

Wat gaan we daarvoor doen

Uitvoering geven aan de bijdrageregeling sociale woningbouw op basis van het Vereveningsfonds.

Inleiding

Landelijk is er een fors tekort geconstateerd aan sociale woningbouw. Om te bezien of dit ook voor de gemeente Kaag en Braassem geldt, hebben wij een woningbouwbehoefte-onderzoek uit laten voeren door Companen. Uit dit onderzoek blijkt ook in Kaag en Braassem een concrete behoefte aan betaalbare woningen te bestaan, in het bijzonder sociale huurwoningen.

Het eerder ingestelde Vereveningsfonds sociale woningbouw betreft een bestemmingsreserve en is onderdeel van de Reserve Bouwgrondexploitatie. Het is de bevoegdheid van de raad om een bestemmingsreserve in te stellen en gelden daaruit te bestemmen. Het college wordt vervolgens bevoegd tot het toepassen van de verevening binnen de kaders die de raad daarvoor heeft gesteld in bijgevoegde uitvoeringsregels.

Onderbouwing

Initiatiefnemers die binnen hun initiatief meer dan de gewenste sociale huurwoningen realiseren, kunnen mogelijk een bijdrage uit het fonds ontvangen.
Daarnaast is het ook mogelijk een bijdrage te verkrijgen bij ontwikkelingen die betrekking hebben op de herinrichting van bestaande gebouwen met een onrendabele top. Ook bij deze ontwikkelingen geldt dat het programma dient te bestaan uit sociale huurwoningen.

De aanvrager en/of het initiatief zal aan een aantal voorwaarden moeten voldoen:

1. De aanvraag is ingediend door:
    a. een in de gemeente Kaag en Braassem toegelaten woningbouwcorporatie;
    b. het betreft een particulier (private) initiatief van (een) inwoner(s) van Kaag en Braassem;
    c. het betreft een “erkend” ontwikkel-, c.q. aannemersbedrijf.
2. De aanvraag dient betrekking te hebben op de ontwikkeling van nieuwe sociale huurwoningen in de gemeente Kaag en Braassem middels de uitgifte van (bouw)grond of het verbouwen van een bestaand gebouw.
3. Om in aanmerking te kunnen komen voor een bijdrage kunnen de volgende randvoorwaarden in overweging genomen worden. Randvoorwaarde a. moet ten minste zijn vervuld:
    a. het percentage sociale huurwoningen overstijgt het door de gemeente bepaalde percentage;
    b. de ontwikkeling betreft een splitsing van bestaande woningen;
    c. de ontwikkeling betreft de verbouw of herinrichting van een gebouw geheel of gedeeltelijk in sociale huurwoningen;
    d. bij de ontwikkeling wordt door middel van (extra) verduurzaming een lastenverlichting bewerkstelligd, zodat de betreffende woning in totale woonlast als sociale huurwoning aangemerkt kan worden.
4. Het college besluit dat er recht is op onttrekking aan het fonds en bepaalt de hoogte van de onttrekking.

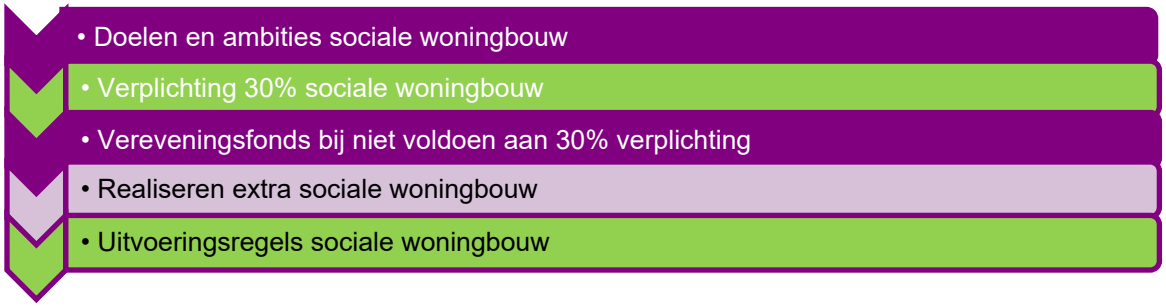
Uitvoering

De definitieve vaststelling en publicatie van de bijgevoegde uitvoeringsregels vindt plaats na besluitvorming in uw raad over dit voorstel.

<u>Kosten</u>
De bijdragen sociale woningbouw worden betaald vanuit het Vereveningsfonds. In artikel 4 van de uitvoeringsregels is bepaald dat alleen een uitname kan worden gedaan als er middelen in het fonds aanwezig zijn. Er is derhalve sprake van een plafond, zodat geen risico bestaat op overschrijding van beschikbare middelen.

<u>Participatie en tijdlijn</u>

Het proces in volgorde:



Risico's
Hiervoor wordt kortheidshalve verwezen naar de tekst onder het kopje "kosten".

Regio
Dit voorstel past in de regionale woonagenda.

Duurzaamheid
Niet van toepassing

Evaluatie
In 2022 zullen wij een evaluatie houden op basis van de monitoring van voorstellen komende periode.

Roelofarendsveen, 30 maart 2021
Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,

de gemeentesecretaris,	de burgemeester,
M.E. Spreij	mr. K.M. van der Velde-Menting

Bijlagen behorend bij het voorstel
Uitvoeringsregels sociale woningbouw gemeente Kaag en Braassem 2021