Voorstel aan college en raad

Nummer:	02430000142882
Datum:	20 juni 2023
Opsteller:	S.H. Tjalsma
Portefeuillehouder:	Wethouder E.H.R. Enklaar
Onderwerp:	Kaders Woonfonds

Het college van B&W besluit:
De gemeenteraad voor te stellen de kaders voor het woonfonds vast te stellen zoals opgenomen in de bij dit voorstel behorende notitie ‘kaders woonfonds’.

Inleiding
Aanleiding
In de gemeente Harderwijk is behoefte aan betaalbare woningen. In het coalitieakkoord en in het collegeprogramma is afgesproken dat de gemeente Harderwijk een Woonfonds gaat instellen om de realisatie van betaalbare woningen te versnellen. Het college heeft kaders uitgewerkt waarbinnen zijn voorstelt de middelen uit het Woonfonds uit te geven. Het college vraagt de gemeenteraad deze kaders vast te stellen zodat het college, binnen die kader, aan de slag kan gaan met het opzetten van het Woonfonds.

Kader
- Coalitieakkoord ‘samen bouwen aan de toekomst’ 2022-2026
- Collegeprogramma ‘vandaag bouwen aan morgen’ 2022-2026
- Raamovereenkomst sociale woningmarkt 2022-2026
- Woonvisie (2017)

Alternatieven
Geen kaders vast te stellen voor het Woonfonds. Het college adviseert de kaders vast te stellen zoals die in de bijgevoegde notitie ‘kaders woonfonds’ zijn opgesteld. Deze kaders zorgen ervoor dat de middelen uit het Woonfonds concreet ten goede komt aan de doelstelling: versnelling van het bouwen van betaalbare woningen. De middelen uit het Woonfonds zijn ook publieke middelen. Het college wil deze middelen verantwoord besteden en alleen woningzoekenden en partijen ondersteunen die dat ook echt nodig hebben. Het stellen van kaders maakt inzichtelijk waar het geld uit het Woonfonds aan uitgegeven mag worden.

Beoogd effect
Vaststelling van de kaders van het Woonfonds om te kunnen starten met de uitwerking en uitvoering van het Woonfonds

Argumenten
1. *De kaders maken duidelijk voor wie en wat we het Woonfonds willen inzetten*
   Het college stelt voor de middelen uit het Woonfonds te gebruiken om de realisatie van betaalbare koop- en huurwoningen te versnellen. Inzet vanuit het Woonfonds moet hier direct of indirect aan bijdragen. Met het Woonfonds realiseren we de opgave zoals die is vastgelegd in de regionale Woondeal.

   Bij een directe bijdrage kan het bijvoorbeeld gaan om subsidieverstrekking aan woningcorporaties of het tegemoet komen in ontwikkelkosten. Bij indirecte maatregelen kan het gaan om het aanstellen van projectleiders en expertise (bijv. planeconomen, verkeerskundigen, milieuexperts) die nodig is om, versneld, te ontwikkelen.

Bij betaalbare huurwoningen gaat het om sociale huurwoningen en bij koopwoningen gaat het om woningen met een koopprijs van < €355.000 (peil 2022). Hierbij sluiten we aan op een van de definities van het Rijk voor woningen die betaalbaar zijn voor middeninkomens (wetsvoorstel regie op de volkshuisvesting). Deze grens komt, bij benadering, ook overeen met de (geïndexeerde) bovenkant van het segment midden II uit de woonvisie van 2017. Het college stelt voor dat de middelen uit het Woonfonds ook moeten worden ingezet voor de doelgroep die het nodig heeft.

Het college kiest ervoor om het Woonfonds niet te bestemmen voor stimulering van vrije sector huurwoningen omdat daar a) voldoende planaanbod voor ligt in de gemeente Harderwijk, b) de behoefte aan sociale huur en aan betaalbare koop groter is dan die aan middeldure huur c) vrije sector huur geen DAEB is en daarmee op gespannen voet staat met het geven van staatssteun d) de markt wordt geacht zonder stimulering in dit segment te kunnen ontwikkelen.

2. *De kaders geven duidelijkheid over hoe de middelen uit het Woonfonds besteed mogen worden*
   Het college wil graag dat de middelen uit het Woonfonds op een goede manier besteed worden. In de woningmarkt gaat veel geld rond en spelen veel belangen. Het college wil voorkomen dat de middelen worden ingezet voor woningen of voor doelgroepen die ook op eigen kracht in hun belangen of woonwens kunnen voorzien. Het college wil zowel woningzoekenden als partijen die betaalbare woningen bouwen helpen. Het college stelt ook voor om de middelen uit het Woonfonds, gedeeltelijk, revolverend te maken. Dat houdt in dat bestedingen, na verloop van tijd, ook weer terugvloeien in het fonds. Bijvoorbeeld door leningen te verstrekken die worden terugbetaald. Het college wil ook dat de inzet van het Woonfonds niet ‘dubbelt’ met andere, bestaande, regelingen.

3. *Met de kaders kan gestart worden met de uitwerking en uitvoering van regelingen en projecten*
   Het college wil aan de slag met het inzetten van de middelen uit het Woonfonds en heeft een eerste inventarisatie gemaakt van mogelijke regelingen. Een aantal van deze regelingen kunnen op relatief korte termijn worden ingezet. Dan gaat het vooral om het aanpassen of uitbreiden van bestaande mogelijkheden zoals het verlenen van subsidies aan woningcorporaties. Een aantal andere regelingen kosten meer tijd om voor te bereiden. Hierbij gaat het vooral om maatregelen waar de gemeente nog geen ervaring mee heeft zoals erfpacht. Dit soort regelingen, en dat geldt ook voor een vereveningsregeling, zijn juridisch en financieel complex en leggen ook een aanvullend beslag op de ambtelijke organisatie. Het college wil ook innoveren en wil de middelen uit het Woonfonds ook benutten om bijvoorbeeld vernieuwende woonconcepten te ondersteunen. Het nut en de noodzaak, en de toegevoegde waarde, van dit soort regelingen wil het college eerst in kaart brengen. De inzet van het Woonfonds is daarmee gefaseerd. Eerst gaan we aan de slag met ‘laaghangend fruit’ en in de tussentijd zoeken we naar de mogelijkheden om complexere regelingen op te zetten en te innoveren.

Omgevingswet
Onder de nieuwe Omgevingswet krijgen gemeenten meer mogelijkheden om, in het kader van kostenverhaal, initiatiefnemers bij te laten dragen aan bijv. bovenwijkse voorzieningen, leefbaarheid maar ook sociale huisvesting. In het kader van een mogelijke vereveningsregeling (zie voor toelichting de bijgevoegde notitie) is dit een kans.

Financiën

Met het vaststellen van het coalitieakkoord, het collegeprogramma en de begroting 2023-2026, is een bestemmingsreserve van 5 miljoen gecreëerd voor het Woonfonds. De kaders, behorende bij dit voorstel, geven aan waar deze bestemmingsreserve voor aangewend kan worden.

Met het Woonfonds zetten we in op versnelling en willen we snel kunnen schakelen. Dat houdt in dat het wenselijk is dat middelen uit het Woonfonds ook snel ingezet kunnen worden. Tegelijkertijd willen we open en transparant zijn waaraan we het geld uitgeven en ook de raad haar controlerende taak kunnen laten vervullen. Met het opstellen van een Woonfonds, wat nieuw is voor de gemeente Harderwijk, moeten we hier een balans in vinden.

Afhankelijk van het project of regeling wordt op een van de volgende drie manieren de raad betrokken:

- Verordeningen voor subsidies of leningen worden door de raad vastgesteld. De financiële middelen voor deze subsidies en leningen worden meegenomen in de voorstellen om verordeningen vast te stellen.
- In het geval van kredieten worden deze vastgesteld door de gemeenteraad.
- Voor ontwikkelingen om in te kunnen spelen op initiatieven, bijvoorbeeld het ondersteunen van een woningbouwontwikkeling , wordt in de begroting een budget opgenomen. De gemeenteraad stelt de begroting vast. Eventuele veranderingen voor dit budget wordt verantwoord via de twee MARAP’s.

Duurzaamheid
Dit college- en raadsvoorstel heeft geen directe invloed op de duurzaamheidsambities. De duurzaamheidsambities zijn straks wel van invloed op de realisatie van de woningen. Maar dat is een apart proces dat buiten de scope van dit college- en raadsvoorstel valt. Een van de mogelijke bestedingsdoelen is het (aanvullend) financieren van de toekomstbestendig wonen lening. Daar zit een combinatie tussen het Duurzaamheidsfonds en het Woonfonds waarbij mogelijk een verdeelsleutel wordt gemaakt voor inzet vanuit beide fondsen. De toekomstbestendig wonen lening is namelijk bedoeld om zowel woningen te verduurzamen als levensloopgeschikt te maken. Het college onderzoekt de mogelijkheden om vanuit beide fondsen hier een bijdrage aan te leveren.

Communicatie
Na besluitvorming door de raad wordt er een persbericht opgesteld.

Uitvoering
Na vaststelling van de kaders kan het college starten met het uitwerken van de verschillende projecten en regelingen die gefinancierd worden vanuit het Woonfonds. Afhankelijk van het project en de regeling kan dit tijd kosten, denk hierbij aan het uitwerken, juridisch checken en afstemmen en mogelijke ter inzage legging van regelingen.

Evaluatie
Halverwege de collegeperiode wordt het Woonfonds geëvalueerd samen met de andere zaken uit het collegeprogramma. Daarnaast wordt de voortgang teruggekoppeld via de halfjaarlijkse MARAP’s.

Bijlagen

1. Notitie kaders Woonfonds
2. Concept Raadsbesluit Kaders Woonfonds