

Technische/informatieve vragen over lopende agendapunten

443



Datum	23 november 2021
Steller vragen	Patricia Kortekaas en Cees Bremmer
Over agendapunt	Cie WRG 25 november 2021, ag.punt 5; Vaststellen Vereveningsfonds Woningbouw Voorschoten
Het college wordt verzocht de volgende vragen schriftelijk te beantwoorden: In november 2009 heeft de raad middels vaststelling van een Adviesnota Bestedingsregels Volkshuisvestingsfonds een aanvulling gerealiseerd op het in 1995 ingestelde Gemeentelijke Volkshuisvestingsfonds. Als doel waartoe dit huisvestingsfonds bestemd is wordt genoemd: 1. bevorderen eigenwoningbezit voor starters op de woningmarkt; 2. Minimaal 30% sociale woningbouw in nieuwe projecten; 3. Bijdragen woningaanpassingen in het kader van wonen, zorg, welzijn en aanpassingen in de openbare ruimte in het kader van leefbaarheid en veiligheid. <i>Vraag 1 A</i> : Wat is heden ten dage de status van deze nota? 1 B : Wanneer positief beantwoord, wat is de relatie of anders het verschil tussen de in 2009 vastgestelde nota en het Vereveningsfonds? Antwoord 1A; Uit de beantwoording van de vragen nr. 397 van Groen Links in het kader van de bouw van eengezinswoningen aan de Leidseweg 104 is het volgende gebleken, namelijk dat de woonvisie 2010–2014 waarvan het volkshuisvestingsfonds deel van uit maakt wordt ingetrokken, gelijktijdig met de vaststelling van de woonvisie 2016–2019. . Antwoord 1B: Bij het voorgestelde vereveningsfonds wordt voorgesteld een specifieke reserve binnen de gemeente in te richten. Als startkapitaal wordt voorgesteld een eenmalig bedrag ad €100.000 hierin te storten. Hierbij gaat het om het stimuleren van de realisatie van extra sociale woningbouw of woningen in het middensegment. Ter stimulering kunnen uit dit fonds bijdragen gevraagd worden. Voor de goede orde zij opgemerkt dat voor startersleningen bij het Stimuleringsfonds volkshuisvesting een fonds is ingericht om starters op de woningmarkt te stimuleren. Hierbij gaat het om leningen die de Gemeente heeft uitstaan bij het SVN en die het SVN vervolgens doorleent aan starters. In 2019 heeft de raad een Huisvestingsverordening vastgesteld waarin onder artikel 6 een compensatie van € 20.000,— geldt voor het onttrekken van een woning.....: “Deze bijdrage worden gestort in een daartoe bestemd fonds waarvan de baten zullen worden aangewend	

Technische/informatieve vragen over lopende agendapunten

443



t.b.v. de volkshuisvesting.”

Vraag 2 A: Is dit geormerkt geld?

Antwoord 2 A: Dit is inderdaad geormerkt geld. Echter, heeft zich nog niet het geval voorgedaan zo als in de huisvestingverordening geschetst is.

In het raadsvoorstel Vereveningsfonds wordt voorgesteld een startkapitaal = Voeding: €100.000,-- incidenteel in 2021 uit het bestaande Huisvestingsfonds te onttrekken.

Vraag 2B: Hoe is men tot dit bedrag gekomen, m.a.w. waarop is dit gebaseerd?

Antwoord 2B: *met dit startkapitaal is het theoretisch mogelijk om ten minste 1 extra woning te realiseren, al gaan we in de praktijk uit van realisatie van voornamelijk appartementen < 100 m2, gezien de huidige vraag en ontwikkelingen. Met dit startkapitaal kan een bijdrage te ontvangen voor meerdere appartementen < 100 m2.*

In de bijlage 1 – Beleidsregels van het raadsvoorstel Vereveningsfonds wordt – onder 2.2. – 20% midden segment een bedrag voor Sociale koop genoemd van €200.000,--

Vraag 3: Waarop is dit bedrag gebaseerd?

Antwoord 3; *dit bedrag is gebaseerd op het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) 1.1.1. sub e. Daarin wordt een sociale koopwoning gedefinieerd als een koopprijs vrij op naam van ten hoogste €200.000,-.*

In bijlage 1 van het raadsvoorstel Vereveningsvoorstel worden onder 4.1 bijdragen genoemd voor diverse type woningen in de categorie sociale huur en midden segment.

Sociale huur

Rijwoning	:	€ 95.000,--
Tweekapper	:	€ 185.000,--
Vrijstaand	:	€ 295.000,--
Appartement < 100 m2	:	€ 45.000,--
Appartement > 100 m2	:	€ 80.000,--

Middensegment

Rijwoning	:	€ 65.000,--
Tweekapper	:	€ 155.000,--
Vrijstaand	:	€ 265.000,--
Appartement < 100 m2	:	€ 30.000,--
Appartement > 100 m2	:	€ 65.000,--

Vraag 4: Hoe zijn deze bedragen tot stand gekomen en waarop zijn deze bedragen gebaseerd?



Antwoord 4; *De berekening is op basis van residuele grondwaarde berekening. Er is gekeken naar hoeveel ontwikkelaar A meer verdient door niet sociaal/middenhuur te ontwikkelen op zijn terrein en (dus) hoeveel ontwikkelaar B meer moet uitgeven om 'dure' grond te kopen/inwisselen om daar sociaal/middenhuur éxtra te ontwikkelen. Het bedrag wat Ontwikkelaar A betaald heet 'verevening' en ontwikkelaar B ontvang de 'bijdrage'.*

In bijlage 1 – Beleidsregels van het raadsvoorstel Vereveningsfonds staat in de laatste alinea: *Het college is ten behoeve van de flexibiliteit bevoegd om af te wijken van bepalingen die betrekking hebben op de beleidsregels zelf, het vereveningsfonds en om in het algemeen, in bijzondere gevallen, af te wijken van de beleidsregels in het algemeen.*

Vraag 5 : Welke algemeen en bijzondere gevallen kunnen aanleiding geven tot het afwijken van door de raad vastgestelde beleidsregels? Graag van beide een voorbeeld.

Antwoord 5: afhankelijk van een bepaald initiatief kan ervoor gekozen worden om op de volgende manieren af te wijken;

1. Wanneer een project zich leent voor bijvoorbeeld 100% sociaal, dan is op basis van de afwijkingsbevoegdheid het mogelijk om af te wijken van de beleidsregel in het algemeen.
2. Een ander voorbeeld van een bijzondere afwijking kan zijn dat er afgeweken wordt van de eis om 25% sociaal te bouwen wanneer een locatie zich voornamelijk leent voor realisatie van middenhuur of andersom.
3. Tot slot kan het ook voorkomen dat een initiatiefnemer vraagt om uitruil van sociaal en/of middensegment tussen een tweetal locaties. Dan kan ervoor gekozen worden om aan de percentages te voldoen, dus aan de beleidsregel zelf, maar het verevenen op een andere manier te reguleren dan door middel van een financiële prikkel.

Toelichting (indien nodig):

Technische/informatieve vragen over lopende agendapunten

443

