

MEMO

Datum: donderdag 16 december 2021

Onderwerp: Vraag status Bestedingsregel Reservefonds Volkshuisvesting

Vraag; welke relatie is er tussen de 'Bestedingsregels Volkshuisvesting' uit 2009 en de 'bestemmingsreserve volkshuisvesting' in relatie tot het vereveningsfonds? En in het bijzonder welke regels gelden nog en welke zijn ingetrokken?

Antwoord; er is geen relatie tussen de bestedingsregel volkshuisvesting zoals vastgesteld in 2009 en de bestemmingsreserve volkshuisvesting zoals nu voorgesteld in relatie tot het vereveningsfonds. Daarnaast hebben diverse bestedingsregels een andere/herijkte juridische werking gekregen. Hieronder een toelichting welke zowel juridisch als financieel getoetst is.

Op 17 december 2009 heeft de raad ingestemd met de onderstaande bestedingsregels van het Reservefonds Volkshuisvesting. Met als doel om o.a. de voorraad sociale woningbouw in Voorschoten op peil te houden en een gevarieerde samenstelling van de bevolking in de gemeente te huisvesten. De bestedingsregels zijn destijds als volgt vastgesteld;

1. Ter bevordering van het eigen woningbezit van starters op de woningmarkt (startersleningen);
2. Teneinde minimaal 30% sociale woningbouw in nieuwe projecten (zowel koop als huur) te realiseren;
Indien een woningbouwvereniging meer dan 30% van de woningen in een project als sociaal realiseerde kon ze voor het percentage boven de 30% subsidie aanvragen uit het Huisvestingsfonds.
Indien een marktpartij minder dan 30% sociaal in een project realiseerde dan moest een bijdrage van € 15.000 per niet gerealiseerde sociale woning in het volkshuisvestingsfonds worden gestort. Deze bijdrage diende in een anterieure overeenkomst vastgelegd te worden.
3. Als bijdrage aan woningaanpassing en openbare ruimte in het kader van leefbaarheid en veiligheid;
4. Voor uitponden;
Bijdrage uit het fonds mogelijk indien beleggerswoningen naar woningbouwverenigingen gaan. En boete mogelijk indien sociale woningen binnen 10 jaar aan een belegger verkocht worden.
5. Voor bijzondere aanvragen.

Vervolgens zijn in de navolgende woonvisies diverse regels elders of op een andere manier belegd. Hieronder een korte opsomming van de woonvisies na 2009, waarin wordt aangegeven welke regels waar belegd zijn:

Woonvisie van 2010-2014

Volkshuisvestingsfonds wordt gecontinueerd.

Woonvisie 2016-2019

De woonvisie 2010-2014 wordt ingetrokken gelijktijdig met de vaststelling van de woonvisie van 2016-2019. In deze woonvisie wordt nog wel melding gemaakt van de noodzaak om sociale woningbouw te bouwen. Voor de ontwikkelingen bij de Intratuin, Segaarterrein en Starrenbrug III wordt vastgehouden aan de eis van 15% sociale huur en 15% sociale koopwoningen. Er wordt echter geen boete meer opgelegd indien er niet voldaan wordt aan deze eis, daarmee vervalt de bestedingsregel met betrekking tot de boete van rechtswege.

Voor andere ontwikkelingen moet de raad toetsen of voldaan is aan de regionale afspraken op dit vlak.

Wel blijft de boete voor het uitponden van sociale woningen bestaan. De boete bedraagt € 15.000 per onttrokken woning. Er wordt verwezen naar de huisvestingsverordening. Dit is opgenomen in het Lokale Huisvestingsverordening Voorschoten 2019, waarmee de betreffende bestedingsregel is komen te vervallen.

In de 'Huisvestingsverordening Voorschoten 2019' wordt in artikel 6 lid 2 melding gemaakt van een boete van € 20.000.- per onttrokken woning. Het gaat om het uitponden. Er wordt geen melding gemaakt van een boete bij het niet bouwen van voldoende sociale woningen. De 'Huisvestingsverordening Voorschoten 2019' geldt alleen voor sociale woningen.

Woonvisie 2019 – 2022

Vervolgens zet de thans vigerende woonvisie in op tenminste 25% sociale huurvoorraad en worden er diverse beleidsinstrumenten vastgesteld die het mogelijk maken sturing te geven aan de samenstelling en opbouw van de (sociale) woningvoorraad binnen Voorschoten. Denk hierbij aan de vaststelling van de doelgroepenverordening en het besluit dat aan de raad voorligt inzake het vereveningsfonds. Daarmee is de 30% regel komen te vervallen.

Leningen SVn

De gemeente Voorschoten ondersteunt sinds 2009 starters op de koopmarkt met een starterslening. Hiertoe is destijds door de raad een bedrag van € 1.000.000 beschikbaar gesteld voor startersleningen. De uitvoering geschiedt door middel van een lening die de gemeente heeft uitstaan bij het stimuleringsfonds volkshuisvesting (SVn). Onder bepaalde voorwaarden kunnen starters een lening vanuit dit fonds afsluiten. Op de leningen wordt afgelost en dit vloeit weer terug in het fonds voor de startersleningen (revolventend fonds).

Bestemmingsreserve Volkshuisvesting

Daarnaast is er een bestemmingsreserve volkshuisvesting. Deze reserve is onderdeel van het eigen vermogen van de gemeente. Deze reserve is onderdeel van het voorstel over het vereveningsfonds.

Conclusie

We kunnen concluderen dat het doel zoals omschreven nog steeds actueel is, maar dat het beslag heeft gekregen in een andere (juridische) vorm. De reserve volkshuisvesting is de financiële grondslag voor bovenstaande. Er is dan ook geen relatie tussen de bestemmingsreserve volkshuisvesting (i.r.t. het vereveningsfonds) en de bestedingsregels die in 2009 zijn vastgesteld i.r.t. het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn).