

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHEMENDAM-VOORBURG

Datum 24 oktober 2017

Onderwerp Vereveningsfonds sociale woningbouw

Categorie A

Verseonnummer 1864013 / 1987047

Portefeuillehouder Wethouder Kist

Behandeld door Mevrouw De Laaf

1. Inleiding

Op grond van de door de raad vastgestelde beleidskaders en collegebesluiten heeft het college Beleidsregels Woningbouw 2017 t/m 2019 vastgesteld en toegelicht in de raadsbrief van 24 oktober 2017. Voor de beleidsregel om op alle woningbouwlocaties 30% sociale woningbouw te realiseren, is het voorstel aan de raad om met ingang van 2018 een Bestemmingsreserve Verevening Sociale Woningbouw - hierna te noemen 'vereveningsfonds' - in te stellen. Het vereveningsfonds is bedoeld voor storting van een financiële bijdrage in het fonds als niet wordt voldaan aan de vereiste sociale woningbouwopgave en onttrekking van een financiële bijdrage wanneer in een bouwplan meer dan 30% sociale woningbouw wordt gerealiseerd. De nadere details van de voorgestelde Bestemmingsreserve zijn opgenomen in bijgevoegde gelijknamige Nota.

1.1 Doelstelling

Het vereveningsfonds is een instrument tot stimulering van de sociale woningbouwopgave. Hij draagt bij aan de noodzakelijke flexibiliteit en afdwingbaarheid bij de toepassing van de eis om 30% sociale huurwoningen toe te voegen op iedere woningbouwlocatie .

1.2 Uitgangspunten

Voor de toepassing van verevening bij woningbouwprojecten geldt als belangrijkste uitgangspunt dat de sociale woningbouwopgave wordt gerealiseerd. De te realiseren sociale huurwoningen blijven minimaal 50 jaar een sociale huurwoning en worden gedurende deze periode niet uitgepand. Afwijking van de norm voor sociale woningbouw moet door de ontwikkelaar worden voorzien van gegronde redenen. Indien de ontwikkelaar van een woningbouwproject minder of geen sociale woningen realiseert, is hij verplicht een financiële bijdrage te storten in het vereveningsfonds naar rato van het aantal niet gerealiseerde sociale huurwoningen. Bij hoge uitzonderingen kan het college op grond van de hardheidsclausule afzien van het opleggen van een financiële bijdrage, ook al worden er door een ontwikkelaar minder of geen sociale

huurwoningen gerealiseerd. Dat biedt het college ruimte om woningbouwplannen in alle redelijkheid en billijkheid te kunnen beoordelen en rekening te houden met bijzondere omstandigheden. Verevening is van toepassing op alle woningbouwplannen met drie woningen of meer. Geen bijdrage wordt gegeven als het saldo van het vereveningsfonds ontoereikend is. Een volledig overzicht van de beleidsuitgangspunten is opgenomen in de bijgevoegde Nota.

2. Wettelijk kader en bevoegdheden

Het vereveningsfonds is gebaseerd op de Beleidsregel tot het realiseren van 30% sociale huurwoningen per woningbouwplan, tenzij. Deze beleidsregel is onderdeel van de Beleidsregels Woningbouw.

Het is de bevoegdheid van de raad om een bestemmingsreserve in te stellen. Het college is bevoegd tot uitvoering (toepassing verevening en hardheidsclausule).

3. Onderbouwing

Het voorstel is gebaseerd op de urgente woningbehoefte aan sociale huurwoningen voor doelgroepen als jongeren, starters en vergunninghouders, zoals geduid in het collegebesluit tot vaststelling van de Beleidsregels Woningbouw 2017 t/m 2019 (1864013). Door de raad is een amendement op de Woonvisie resp. een motie ingediend om aandacht te vragen voor éénpersoonshuishouders en millennials (inwoners in de leeftijdsgroep 18-35 jaar op de woningmarkt).

Met het instellen van een vereveningsfonds is de eis om bij ieder woningbouwproject sociale huurwoningen te bouwen afdwingbaar door middel van financiële compensatie. Bij niet-nakoming van deze eis is een storting in het vereveningsfonds verplicht.

Het vereveningsfonds is tevens noodzakelijk om flexibel om te gaan met de invulling van de sociale woningbouwopgave. Immers, de toevoeging van sociale huurwoningen bij ruimtelijke ontwikkelingen is niet altijd wenselijk en haalbaar. Met de financiële compensatie bij minder of geen sociale woningbouw kan elders in de gemeente een geschiktere locatie voor deze opgave worden gezocht.

4. Financiële toelichting

Uitgaande van de actuele planning voor toevoeging van woningen aan de bestaande woningvoorraad in de gemeente geldt een algemeen geldende bijdrage per niet-gebouwde sociale huurwoning. Dit bedrag zal door het college worden bepaald op basis van het verschil tussen de gemiddelde commerciële en niet-commerciële grondwaarde.

5. Communicatie

De berichtgeving over het instellen van een vereveningsfonds voor sociale woningbouw zal via een nieuwsbericht op de website verlopen. Maatschappelijke partners, zoals makelaars, woningcorporaties, beleggers en projectontwikkelaars zullen rechtstreeks worden geïnformeerd.

6. Voorstel

Het voorstel is in te stemmen met de vorming van een Bestemmingsreserve Verevening Sociale woningbouw met ingang van 2018. Onder verwijzing naar de Nota Reserves en Weerstandsvermogen 2017 wordt voorgesteld bijgevoegde Nota Vereveningsfonds Sociale woningbouw en bijgevoegd format tot instelling van een Bestemmingsreserve Verevening Sociale woningbouw vast te stellen. Het college is van mening dat in bijgevoegde nota de noodzaak om in afwijking van het terughoudende beleid een bestemmingsreserve in te stellen, voldoende is weergegeven.

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

B.J.D. Huykman
secretaris

K. Tigelaar
burgemeester

Bijlage(n) bestemd voor de raad:

1981496 Nota Vereveningsfonds Sociale woningbouw