

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	:	2020
Zaaknummer	:	278794
Datum	:	8 december 2020
Onderwerp	:	Instellen Bestemmingsreserve Verevening Sociale Woningbouw en het vaststellen van de bijbehorende juridische kaders

Voorstel:

- 1 De Structuurvisie Uitvoeringsparagraaf Woningbouw, met identificatienummer NL.IMRO.0484.SVuitparwoningbouw-VA01, vast te stellen;
- 2 Het Vereveningsfonds in te stellen door middel van het openen van een reserve Vereveningsfonds Sociale woningbouw;
- 3 Deze reserve te vullen middels incidentele bijdragen van ontwikkelende partijen als onderdeel van anterieure exploitatie overeenkomsten;
- 4 Incidentele onttrekkingen in de reserve op te nemen die bijdragen aan het realiseren van de sociale woningbouwopgave.

Kerngegevens

Publiekssamenvatting

Een aantal ontwikkelingen leidt tot de groei van groepen die een beroep doen op de sociale huurmarkt. Zonder nieuwbouw leidt dit tot verdringing. Steeds meer groepen krijgen voorrang bij woningtoewijzing. Dit gaat ten koste van de slagingskansen van 'regulier woningzoekenden'. In de Alphen Woningmarktstrategie 2019-2022 is bepaald dat in elk woningbouwinitiatief in ieder geval 25% sociale woningbouw gerealiseerd dient te worden. De praktijk laat zien dat de bouw van dit aandeel sociale huurwoningen tot nu toe niet overal tot stand komt. Met het instellen van een Bestemmingsreserve Verevening Sociale Woningbouw – Vereveningsfonds – ontstaat de mogelijkheid flexibel om te gaan met de invulling van de sociale woningbouwopgave.

Ten behoeve van het instellen Vereveningsfonds – door de gemeenteraad, dient de juridische grondslag te liggen in de structuurvisies van de gemeente Alphen aan den Rijn, te weten De stad van Morgen, Integrale structuurvisie Greenport Boskoop en de samengestelde structuurvisie van Rijnwoude. Met de Uitvoeringsparagraaf woningbouw wordt de juridische grondslag gewaarborgd. De vigerende structuurvisies worden met de Structuurvisie Uitvoeringsparagraaf woningbouw aangevuld. Deze zijn voor een periode van zes weken ter inzage gelegd en er zijn geen reacties ingediend.

Inleiding/aanleiding

Naar aanleiding van de urgente woningbehoefte aan sociale huurwoningen is in de door de gemeenteraad vastgestelde Alphense Woningmarktstrategie 2019–2022 bepaald dat in elk woningbouwinitiatief in ieder geval 25% sociale woningbouw gerealiseerd dient te worden. De praktijk laat zien dat de bouw van dit aandeel sociale huurwoningen tot nu toe niet overal tot stand komt. Om te voorkomen dat de wachttijden voor deze woningen verder oplopen is het noodzakelijk dat initiatiefnemers tot woningbouw een bijdrage leveren aan deze opgave. Voor de beleidsregel om in elk woningbouwinitiatief in ieder geval 25% sociale woningbouw te realiseren is het voorstel aan de raad om met ingang van 26 januari 2021 een Vereveningsfonds in te stellen.

De juridische grondslag voor het Vereveningsfonds moet liggen in de structuurvisies van de gemeente Alphen aan den Rijn, te weten De stad van morgen, Integrale structuurvisie Greenport Boskoop en de samengestelde structuurvisie van Rijnwoude. Met de Uitvoeringsparagraaf woningbouw wordt de juridische grondslag gewaarborgd.

Met de komst van de Omgevingswet worden de structuurvisies vervangen door de gemeentelijke Omgevingsvisie. In de Omgevingsvisie dient een uitvoeringsparagraaf over het kostenverhaal opgenomen te worden om de juridische grondslag van het Vereveningsfonds te waarborgen.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het Vereveningsfonds is een instrument tot stimulering om voldoende sociale woningen te realiseren, zodat verdringing op de sociale huurmarkt wordt tegengegaan. Het draagt bij aan het programma Wonen en het bijbehorende doel om te voorzien in de woningbehoefte van de inwoners van Gemeente Alphen aan den Rijn.

Kader

- Structuurvisies gemeente Alphen aan den Rijn: De stad van morgen, Integrale structuurvisie Greenport Boskoop en de samengestelde structuurvisie van Rijnwoude;
- De Alphense Woningmarktstrategie 2019–2022;
- Regionale Woonagenda 2017;
- Nota Grondprijsbeleid 2019–2022.

Argumenten , eventuele risico's en eventuele alternatieven

1. Belangrijkste argumenten voor het instellen van een Vereveningsfonds

- a. Het voorstel is gebaseerd op de urgente woningbehoefte aan sociale huurwoningen voor woningzoekenden met een inkomen tot € 38.035 (prijspeil 2019), zoals geduid in het raadsbesluit tot vaststelling van de Alphense Woningmarktstrategie 2019–2022. Op basis van dit raadsbesluit dient bij ieder woningbouwproject 25% van het te realiseren woningbouwprogramma in de vorm van sociale huurwoningen gerealiseerd te worden en is het instellen van een Vereveningsfonds een van de vastgestelde maatregelen om het aanbod sociale huurwoningen te vergroten.
- b. Met het instellen van een Vereveningsfonds kan bij ruimtelijke ontwikkelingen waarin realisatie van (het vereiste aandeel) sociale huurwoningen niet mogelijk en/of wenselijk is, een financiële bijdrage worden afgedwongen, zodat de sociale huurwoningen elders binnen de gemeente gerealiseerd kunnen worden. Het

Vereveningsfonds maakt het mogelijk om flexibel om te gaan met de invulling van de sociale woningbouwopgave.

2. Kanttekeningen bij het instellen van een Vereveningsfonds

- a. De huidige woningbouwprogrammering in de gemeente Alphen aan den Rijn bevat op dit moment¹ 26% sociale huurwoningen;
- b. De basis voor een goed werkend Vereveningsfonds is dat er voldoende locaties moeten zijn om te kunnen 'compenseren'. De komende jaren kunnen dit Rijnhaven-Oost, de onorthodoxe woningbouwlocaties en daar waar de gemeente eigen grond bezit zijn. Daarna ontstaat het risico dat er onvoldoende gecompenseerd kan worden op andere woningbouwlocaties.
- c. In de Alphense Woningmarktstrategie 2019-2022 is bepaald dat de gemeente eigen grond of vrijkomende locaties in bezit van de gemeente, in eerste instantie reserveren voor sociale woningbouw of complexen voor bijzondere groepen. Het Vereveningsfonds geldt ook voor de gemeente in het geval er op eigen grond niet wordt voldaan aan de eis om minimaal 25% sociale woningbouw te realiseren. De gemeente accepteert dat dit kan betekenen dat er een lagere grondopbrengst wordt gerealiseerd om dit mogelijk te maken.

Duurzaamheid

Het Vereveningsfonds levert geen specifieke bijdrage aan duurzaamheid.

Participatie

De concept Nota Vereveningsfonds is op 4 juni jl. besproken in de raadscommissie RED waarbij de volgende wensen en bedenkingen zijn meegegeven:

- a) om in of bij de voor- en najaarsnota te rapporteren over het vereveningsfonds. Daarbij de stand van het fonds weer te geven en aan te geven welke bijdragen toegevoegd zijn en welke onttrekkingen plaats hebben gevonden. En waarin met name wordt gerapporteerd of inderdaad de "niet gebouwde" woningen elders gerealiseerd worden. Want het is belangrijk dat het percentage van 25% wel gehaald wordt;
- b) voor de transparantie bij elk besluit waar deze regeling gebruikt wordt aan de raad onderbouwd te rapporteren waarom afgeweken is van het beleid om 25% sociaal te bouwen en gebruik gemaakt is van het vereveningsfonds;
- c) n.a.v. de paragraaf participatie waarin staat dat na het vaststellen van de uitgangspunten in gesprek gegaan wordt met vertegenwoordigers van woningbouw via het Bouwberaad, deze en andere relevante partijen zo snel mogelijk te betrekken bij het tot stand komen van de nota en aan de raad te rapporteren over de uitkomst van deze besprekingen en de reacties met name ten aanzien van de uitvoerbaarheid van de nota

Het eerste punt (a) is opgenomen in de evaluatie van de Nota Vereveningsfonds, hoofdstuk 8. Het tweede punt (b) is opgenomen in uitgangspunt C, hoofdstuk 3. Het derde punt (c) is uitgevoerd, de vertegenwoordigers van het Bouwberaad zijn gevraagd te reageren en de uitkomst is terug te vinden als bijlage bij dit besluit.

¹ Stand van zaken 3-12-2020

Financiële consequenties

Kosten/dekking

Het mogelijke verloop qua kosten en/of opbrengsten van het Vereveningsfonds is niet te voorspellen en hangt af van de markt.

Instellen reserve Vereveningsfonds

Het Vereveningsfonds zal gevoed worden met bijdragen van ontwikkelende partijen bij ruimtelijke ontwikkelingen waarin realisatie van (het vereiste aandeel) sociale huurwoningen niet mogelijk en/of wenselijk is. Met de bijdragen wordt financiële ruimte gecreëerd die het mogelijk maakt om sociale huurwoningen elders binnen de gemeente te laten realiseren.

Spelregels voor het instellen van reserves

Conform de vastgestelde Nota Reserves en Voorzieningen is voor het instellen van een reserve een raadsbesluit nodig. Het besluit om een reserve in te stellen kan:

- bij apart raadsbesluit;
- als (expliciet) onderdeel van een regulier P&C-product. Onderdeel van het raadsbesluit tot instelling van een reserve vormt de vaststelling van:
 - omschrijving;
 - doel (bestemming en programmadoel);
 - bestedingsplan (bij niet-kapitaallastendekkingsreserves);
 - voeding;
 - minimale omvang;
 - maximale omvang;
 - looptijd.

Naam	Reserve Vereveningsfonds sociale woningbouw
Grootboeknummer	8980...
Subnummer	810
Afdeling	Fysiek domein
Budgethouder	Afdelingshoofd fysiek domein
Doelstelling	De instelling van een Vereveningsfonds sociale woningbouw is belangrijk als instrument voor het realiseren van de sociale woningbouw opgave binnen de gemeente Alphen aan den Rijn.
Minimale omvang	Onbepaald
Maximale omvang	Onbepaald
Rentebijbeschrijving	Nee
Looptijd	Onbepaald
Voeding	Incidenteel - bijdrage ontwikkelende partijen
Aanwending	Bijdrage aan het realiseren het realiseren van de sociale woningbouw opgave

Aanwending van reserves gebeurt indirect ten laste van de exploitatie, met een neutraal effect voor het saldo. Het aan een reserve onttrokken bedrag wordt ten gunste van de exploitatie gebracht. Tegenover de hiermee verkregen begrotingsruimte wordt in de exploitatie een uitgavenbudget (i.c. bijdrage aan sociale woningbouw projecten) opgenomen.

Verloop komende jaren	2021	2022	2023	2024	2025
Saldo per 1 januari					
bij: toevoegingen	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.
af: onttrekkingen	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.
Saldo per 31 december	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.

Uitvoering Nota Vereveningsfonds

De uitvoering zal plaatsvinden conform de uitgangspunten/kaders zoals die zijn opgenomen in de Nota Vereveningsfonds.

Realisatie

Na het vaststellen van de Structuurvisie Uitvoeringsparagraaf woningbouw volgt er een apart collegebesluit ter vaststelling van de Nota Vereveningsfonds.

Daarna wordt het beleid gepubliceerd en treedt het Vereveningsfonds in werking geldend voor nieuwe vergunningsaanvragen vanaf dat moment.

Bijlage(n)

- Nota Vereveningsfonds;
- Uitvoeringsparagraaf Woningbouw;
- Reacties bouwberaad Vereveningsfonds;
- Raadsvoorstel Instellen Bestemmingsreserve Verevening Sociale Woningbouw en het vaststellen van de bijbehorende juridische kaders.

Gewaarmerkte bijlage(n)

- Geen.

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

Besluit

Gemeenteraad

Jaargang	:	2021
Zaaknummer	:	278794
Onderwerp	:	Instellen Bestemmingsreserve Verevening Sociale Woningbouw en het vaststellen van de bijbehorende juridische kaders

De raad van Alphen aan den Rijn,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 december 2020,

besluit:

- 1 de Structuurvisie Uitvoeringsparagraaf Woningbouw, met identificatienummer NL.IMRO.0484.SVuitparwoningbouw-VA01, vast te stellen;
- 2 het Vereveningsfonds in te stellen door middel van het openen van een reserve Vereveningsfonds Sociale woningbouw;
- 3 deze reserve te vullen middels incidentele bijdragen van ontwikkelende partijen als onderdeel van anterieure exploitatie overeenkomsten;
- 4 incidentele onttrekkingen in de reserve op te nemen die bijdragen aan het realiseren van de sociale woningbouwopgave.

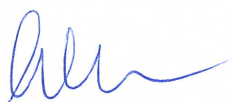
Gewaarmerkte bijlage(n):

- Structuurvisie Uitvoeringsparagraaf Woningbouw, met identificatienummer NL.IMRO.0484.SVuitparwoningbouw-VA01

Vastgesteld in de openbare vergadering van 28 januari 2021.

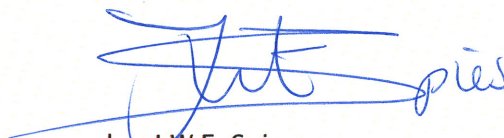
De raad van Alphen aan den Rijn,

de griffier,



drs J.A.M. Timmerman

de voorzitter,



mr. drs. J.W.E. Spies