

Voorstel aan de gemeenteraad

Opsteller

Wind, Freerk

Kenmerk

Z.25.486674 / D.25.1945660

Vertrouwelijkheid

Openbaar

Onderwerp

Raadsvoorstel Instellen Bestemmingsreserve Sociale huur

Voorgesteld besluit

1. Stel een Bestemmingsreserve Sociale huur in.
2. Voeg € 1 miljoen vanuit de Algemene Reserve toe aan de Bestemmingsreserve sociale huur.
3. Bestem de te ontvangen bedragen voor de bouw van sociale huurwoningen in het kader van de binnenkort verwachte Realisatiestimulans voor de Bestemmingsreserve sociale huur.
4. Stort wanneer de stand van de Bestemmingsreserve het toelaat de € 1 miljoen terug in de algemene reserve.

Inleiding

De gemeente Heerenveen heeft in haar beleid (Woonvisie) vastgesteld om *de komende jaren minimaal 30% van het woningbouwprogramma in de sociale huur toe te voegen, waarbij het aandeel sociale huur minimaal op peil blijft en idealiter toegroeit naar 30%*. Dit vraagt, waar mogelijk, aanpassingen binnen de woningbouwprogrammering. De eigen beleidsnorm van de gemeente Heerenveen komt overeen met de verwachte aankomende wettelijke verplichting op basis van de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting.

Om in de toekomst afdoende te kunnen sturen op de realisatie van de norm van tenminste 30% sociale huur wordt voorgesteld een Bestemmingsreserve sociale huur in te stellen. Daarbij dragen woningbouwprojecten die minder dan 30% sociale huur toevoegen financieel bij aan de vulling van de reserve en kunnen projecten die meer dan 30% sociale huur bevatten, putten uit deze reserve. Daarmee wordt het financiële speelveld meer gelijk getrokken met betrekking tot het aandeel sociale huur.

De afgelopen jaren zijn in de gemeente Heerenveen minder sociale huurwoningen gebouwd dan gewenst. Hierdoor moet er nog een inhaalslag worden gemaakt. Door een eenmalige vulling van de reserve met € 1 miljoen, is het mogelijk om in de komende jaren het gemiddelde van 30% tot 2030 te behalen. Daarmee wordt het mogelijk om een convenant nieuwbouw sociale huur met de in Heerenveen actieve woningcorporaties te sluiten en aan de volkshuisvestelijke doelstelling vanuit de Woonvisie van de gemeente en een mogelijke verplichting vanuit de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting op het gebied van sociale huur te voldoen. De besteding van deze middelen is eenmalig en wijkt af van de revolving systematiek die in de toekomst vanuit de bestemmingsreserve zal worden gehanteerd.

De Realisatiestimulans kan door gemeenten worden besteed op het gebied van woningbouw. Deze Realisatiestimulans wordt zoals het nu lijkt uitgekeerd na realisatie van de woningen en is onlosmakelijk verbonden met de bouw van de woningen. Daardoor wordt deze Realisatiestimulans toegerekend aan de grondexploitatie waar deze betrekking op heeft. Omdat we juist aan de voorkant willen stimuleren, vragen

we nu eerst een eenmalig bedrag ter vulling van de bestemmingsreserve. Voorgesteld wordt om de bestemmingsreserve weer aan te vullen met de inkomsten van de Realisatiestimulans, wanneer de betreffende grondexploitatie een positief resultaat behaalt. Op deze manier wordt verwacht dat de € 1 miljoen na verloop van tijd terug kan worden gestort naar de algemene reserve.

Over een langere periode zullen de inkomsten en uitgaven vanuit de bestemmingsreserve naar verwachting met elkaar in evenwicht zijn. Dit omdat er in evenveel gevallen positief als negatief zal worden afgeweken van het gemiddelde. Daarmee kan het instrument blijvend worden ingezet om de volkshuisvestelijke doelstellingen te behalen. In het Programma Financiële bijdrage sociale huurwoningen (bijlage 2) is vastgelegd hoe de toepassing van dit instrument zal plaatsvinden.

Beoogd effect

Het zorgen voor een voldoende aandeel sociale huurwoningen in de gemeente conform gemeentelijk beleid (Woonvisie) en landelijke wetgeving en het financiële draagvlak daarvoor groter te maken.

Argumenten

1.1 Het instellen van een bestemmingsreserve is een raadsbevoegdheid

Het instellen en het doen van mutaties op een bestemmingsreserve is een bevoegdheid van de raad. Daarom wordt het hierbij voorgelegd aan de raad om deze bestemmingsreserve in te stellen. Alle mutaties worden aan de raad voorgelegd, dan wel via een separaat raadsvoorstel, dan wel via een reguliere rapportage in de plan- en controlcyclus.

1.2 Een bestemmingsreserve sociale huur vergroot het financiële draagvlak voor sociale huur

De essentie van de bestemmingsreserve sociale huur is dat woningbouwprojecten die minder dan 30% sociale huur toevoegen financieel bijdragen aan de vulling van de reserve (door middel van kostenverhaal bij de anterieure overeenkomst) en projecten die meer dan 30% sociale huur bevatten, putten uit deze reserve. Beide situaties kunnen zich in principe zowel bij gemeentelijke grondexploitaties als die van derden voordoen. In de praktijk zal de gemeente waarschijnlijk vaker aan de ontvangende kant en ontwikkelaars vaker aan de afdragende kant zitten. Het volkshuisvestelijk beleid wordt hiermee minder afhankelijk van de financiële resultaten van individuele grondexploitaties. Dit wordt verevend op portefeulleniveau. Daarnaast zijn er geen of minder bijdragen uit de begroting nodig.

1.3 Het halen van uw doelen en voldoen aan de wet, vraagt actie omdat anders het gemiddelde van 30% niet wordt behaald

De Woonvisie gaat uit van 30% sociale huur en ook de aankomende Wet Versterking Regie Volkshuisvesting schrijft dit voor op regioniveau. Realisatie daarvan vraagt acties, omdat hier in de afspraken die tot nu toe met derden zijn gemaakt geen rekening is gehouden. Tegelijk met dit raadsvoorstel, ontvangt u een raadsbrief over gerelateerde onderwerpen.

1.4 Een bestemmingsreserve sociale huur borgt een gelijk speelveld tussen projecten en partijen

De systematiek biedt de mogelijkheid om geen sociale huur toe te voegen in projecten waarbij dat praktisch niet haalbaar of wenselijk is. Hiervan kan bijvoorbeeld sprake zijn bij een klein woningbouwproject. De ontwikkelaar wordt in dat geval de mogelijkheid geboden om een bijdrage aan de Bestemmingsreserve Sociale huur te doen waarvan de hoogte wordt bepaald door vastgelegde rekenregels. Tot nu toe krijgt een ontwikkelaar nog een uitzondering, wat een financieel voordeel voor de ontwikkelaar en een maatschappelijk nadeel oplevert.

1.5 Als de grondexploitatie geen bijdrage toelaat, kan er worden afgeweken

Als de ontwikkeling van een woningbouwproject een negatief begroot resultaat heeft omdat er ook al veel andere extra grondkosten zijn, zal een ontwikkelaar niet overgaan tot het bouwen van huizen. Om dit risico te voorkomen, kan er voor gekozen worden om een uitzondering te maken op de toepassing van de verplichte vulling van de bestemmingsreserve.

1.6 De voorwaarden voor een bestemmingsreserve sociale huur zijn aanwezig

De gemeente Heerenveen kan een bijdrage van een derde afdwingen op grond van de bepaling die is vastgelegd in het grondbeleid van de gemeente. Daarin is vastgelegd dat "de gemeente de mogelijkheden

voor financiële bijdragen aan de ontwikkeling van gebieden in ieder geval zal toepassen voor sociale woningbouw en wel in gevallen waarin zij het, met de wijziging van het omgevingsplan voor een ontwikkellocatie, toestaat om minder sociale huur- en/of - koopwoningen te bouwen dan volgens de beleidsnorm, zoals die norm is opgenomen in het gemeentelijk woonbeleid dan wel in de gemeentelijke woonvisie.”

2.1. De eenmalige bijdrage is nodig voor het sluiten van het covenant sociale huur

Met het afdekken van het financiële tekort dat ontstaat binnen gemeentelijke grondexploitaties door de inhaalslag die moet worden gemaakt, kan worden voldaan aan de randvoorwaarden voor het maken van afspraken met de woningcorporaties over de nieuwbouwproductie.

2.2. Met een eenmalige bijdrage, wordt een permanent effect mogelijk gemaakt.

De eenmalige reservering zorgt voor dekking van de compensatie die moet plaatsvinden omdat de reeds gemaakte afspraken tot 2030 geen zicht bieden op dekking. Dit komt doordat daarin nog geen afspraken zijn gemaakt over afdracht aan de bestemmingsreserve. Daarna treedt een 'revolving' systematiek in werking wat bijdraagt aan een herkenbaar en duurzaam volkshuisvestelijk beleid dat voldoet aan de nieuwe landelijke voorschriften ten aanzien van het aandeel sociale huur.

2.3. Een effectieve bestemmingsreserve is mogelijk met een eerste eenmalige vulling van € 1 miljoen

Voor de realisatie van een gemiddeld percentage sociale huur van 30% in de geplande nieuwbouw tot 2030 is in een aantal projecten een compensatie met extra sociale huurwoningen in de komende jaren noodzakelijk. De financiële vertaling hiervan levert een benodigd totaalbedrag op van € 1 miljoen tot 2030. We denken daarmee een goede eerste basis te hebben, voordat het daadwerkelijk als revolving fund kan werken. Aangezien na de eenmalige vulling naar verwachting gelden vanuit de Realisatiestimulans worden ontvangen en toegevoegd aan de reserve (m.u.v. A32-zone), is de verwachting dat daarmee ook voldoende buffer in de bestemmingsreserve wordt gegenereerd, mochten er in eerste instantie meer projecten een beroep doen op de bestemmingsreserve in plaats van afdragen. Dit is overigens niet de verwachting.

2.4. Er is ruimte in de Algemene Reserve voor het voeden van een Bestemmingsreserve Sociale Huur.

Zoals bij financiën nader toegelicht, is er ruimte in de Algemene Reserve. Daarbij zullen de middelen vanuit deze bestemmingsreserve Sociale Huur worden ingezet om tekorten in (gemeentelijke) grondexploitaties te dekken die ontstaan door een plus in het aandeel sociale huur ten opzichte van de norm van 30%. Na verloop van tijd vloeit het eenmalige bedrag naar verwachting terug naar de algemene reserve.

3.1. De middelen vanuit de Realisatiestimulans hebben betrekking op de realisatie van sociale huurwoningen.

Gemeenten ontvangen deze subsidie na realisatie van betaalbare woningen, waarbij de opbrengsten besteed kunnen worden op het gebied van (betaalbare) woningbouw. Het deel van de subsidie dat voorkomt uit de bouw van sociale huurwoningen, krijgt hiermee reeds een bestemming.

4.1. De reservering vloeit terug naar de algemene reserve.

Als er voldoende subsidiegelden voor de realisatie van sociale huurwoningen zijn ontvangen, wordt de reservering teruggestort naar de algemene reserve.

Risico's of kanttekeningen

1.1 Kostenverhaal mag alleen in redelijkheid

In sommige gevallen zal geen kostenverhaal ten behoeve van de Bestemmingsreserve Sociale huur mogelijk zijn. Dit zal bijvoorbeeld het geval zijn als de ontwikkelaar van de grond al met veel extra kosten te maken heeft bij het beschikbaar maken van de locatie voor woningbouw, bijvoorbeeld vanwege grootschalige bodemsanering. Zoals bij de argumenten toegelicht, kan er in deze situaties afgeweken worden van het verplicht vullen van de reserve als het wenselijk is dat een project toch doorgaat.

1.2 De reserve is mede afhankelijk van de woningmarkt

Het zichzelf in stand houden van de Bestemmingsreserve is mede afhankelijk van de woningmarkt. Met name winsten in de koopsector maken het mogelijk om te verevenen ten behoeve van sociale huur. Op het moment dat de woningmarkt ingrijpend verandert kan deze situatie wijzigen, waardoor de vulling van de reserve achter zou kunnen blijven. De ontwikkeling van de reserve zal de komende jaren worden gevolgd en u zult daarvan op de hoogte worden gehouden. Minimaal eens per jaar (uiterlijk bij de jaarrekening) zal een overzicht van de mutaties van deze reserve worden gegeven. Daarbij wordt ook aangegeven wat de verwachting is inzake de woningbouwontwikkeling. Dit wordt opgenomen in de paragraaf Grondbeleid.

3.1. Mocht de Realisatiestimulans helemaal niet doorgaan, dan kan de voeding vanuit deze regeling niet doorgaan

De kans hierop lijkt klein. De regeling wordt zeer binnenkort verwacht. Met het afgeven van deze garantie kunnen nu al wel de afspraken met de corporaties worden vastgelegd. Wanneer de regeling niet doorgaat bestaat de kans dat de eenmalige onttrekking van € 1 miljoen niet weer terugvloeit naar de algemene reserve.

3.2. Bij negatieve gemeentelijke grondexploitaties is er geen ruimte om de realisatiesubsidie te storten in de bestemmingsreserve

Deze situatie doet zich voor in de A32-zone. In de berekening is daarom geen rekening gehouden met de realisatiesubsidie vanuit de projecten in deze gebiedsontwikkeling.

Communicatie en participatie

De instelling van een Bestemmingsreserve is besproken met de woningcorporaties als maatschappelijke partners in de realisatie van het aandeel sociale huur. Het zal in de onderhandelingen met ontwikkelaars over nieuwe woningbouwontwikkelingen worden meegenomen. De gemeenteraad wordt geïnformeerd over de voortgang bij de tussenrapportages. Er vindt geen actieve externe communicatie plaats.

Financiën

Op basis van de Themabegroting 2025 is de stand van de Algemene Reserve per 1 januari 2025 € 53 miljoen. Hiervan is een deel beklemd vanwege het aan te houden weerstandsvermogen. Dat was in de Themabegroting 2025 bijna € 20 miljoen, waardoor een vrij besteedbaar deel van de Algemene Reserve overblijft van € 33 miljoen. Naast het aan te houden weerstandsvermogen is ook een ondergrens ingesteld van de Algemene Reserve van € 15 miljoen in de Nota weerstandvermogen. De financiële positie van de gemeente staat op dit moment onder druk. Negatieve resultaten worden ook gedekt uit de algemene reserve. Daarnaast wordt de algemene reserve gebruikt om de incidentele lasten te dekken (evenals de incidentele baten worden toegevoegd aan de algemene reserve). Hierdoor wordt de algemene reserve belast. Op dit moment lijkt er voldoende ruimte te zijn in het vrije deel van de Algemene Reserve om € 1 miljoen beschikbaar te stellen om de Bestemmingsreserve Sociale Huur in te stellen en de eerste voeding te geven

De opzet is dat deze € 1 miljoen op termijn weer terug kan vloeien naar de algemene reserve. Wanneer blijkt dat er vanuit de Realisatiestimulans totaal € 1 miljoen is ontvangen en is toegevoegd aan de bestemmingsreserve Sociale Huur, zal aan de raad worden voorgesteld om deze € 1 miljoen aan de bestemmingsreserve te onttrekken en toe te voegen aan de Algemene Reserve.

Bijlagen

1. Raadsbrief sociale huur.
2. Programma Financiële bijdrage sociale huurwoningen.