



## VOORBLAD

## Advies nota aan de Raad

---

<i>Registratienummer:</i>	075
<i>Datum:</i>	3 november 2009/20 november 2009
<i>Soort Voorstel:</i>	Advies nota
<i>Onderwerp:</i>	bestedingsregels volkshuisvestingsfonds
<i>Portefeuillehouder:</i>	Wethouder W.H.B. van Dunné
<i>Programma:</i>	Duurzaamheid Hoofddoel Gevarieerde bevolkingssamenstelling Subdoel Woonmogelijkheden voor diverse doelgroepen
<i>Begrotingswijziging:</i>	Nee
<i>Bijlagen:</i>	Ja
<i>Stukken ter inzage:</i>	Nee
<i>Beslispunten:</i>	1. kennis te nemen van het besluit om wijzigingen in de bestedingsregels van het volkshuisvestingsfonds aan te brengen 2. akkoord te gaan met de nieuwe bestedingsregels voor het volkshuisvestingsfonds



## Advies nota aan de Raad

### Inleiding

Op 6 juli 1995 is de raad van de Gemeente Voorschoten akkoord gegaan met het instellen van een gemeentelijk volkshuisvestingsfonds. In eerste instantie is dit fonds gevoed door de vrijvallende overwaarde bij de overdracht van woningen van de Gemeente Voorschoten aan de corporaties. Het fonds werd gesticht ter ondersteuning van de sociale woningbouw. De middelen in het volkshuisvestingsfonds worden gezien als gemeenschapsmiddelen ten behoeve van de volkshuisvesting en als objectsubsidie voor sociale woningbouw. Het doel van het gemeentelijke volkshuisvestingsfonds was het overnemen van de weggevallen subsidiestromen zoals bedoeld in het Besluit Woninggebonden Subsidies.

### *Voeding van het fonds*

Het gemeentelijke volkshuisvestingsfonds werd oorspronkelijk opgedeeld in een deel A en een deel B. Deel A bestond uit de gelden die vrij kwamen door de vrijvallende overwaarde bij de overdracht van woningen van de Gemeente Voorschoten aan de corporaties. Deel B werd gevoed door storting van beschikbare middelen vanwege de balansafwikkeling. Inmiddels is er geen onderscheid meer tussen deel A en deel B. Er is een fonds dat op drie manieren wordt gevoed.

1. door het afkopen van de verplichting tot het bouwen van minimaal 30% sociale woningbouw binnen een project. Als dit niet gebeurt, dient de projectontwikkelaar deze verplichting af te kopen.
2. gelden vanuit de winstafrachten van het anti-speculatiebeding worden in het gemeentelijke volkshuisvestingsfonds gestort.
3. via stortingen uit de concernreserve.

### **Voorstel nieuwe bestedingsregels volkshuisvestingsfonds**

Om er voor te zorgen dat het gemeentelijke volkshuisvestingsfonds zo effectief mogelijk ingezet wordt, worden er een aantal bestedingsregels voor deze gelden vastgelegd. Deze regels zijn vanaf de oprichting van het fonds in 1995 niet meer veranderd en zodoende toe aan vernieuwing. Voorstel is om het gemeentelijke volkshuisvestingsfonds in te zetten voor:

#### *1. Bevorderen eigenwoningbezit voor starters op de woningmarkt*

Starters komen maar moeilijk aan bod op de woningmarkt. De wachtlijsten voor huurwoningen zijn lang en de prijzen van koopwoningen hoog. Om eigenwoningbezit onder starters te bevorderen kan het volkshuisvestingsfonds ingezet worden voor:

##### *1.1. Bijdrage Startersleningen.*

Dit is een lening voor particuliere koopstarters. Het geld komt uiteindelijk terug in het volkshuisvestingsfonds. Een voorstel voor de invulling van de voorwaarden voor Startersleningen en een voorstel voor een bijdrage uit het volkshuisvestingsfonds worden eind 2009 aan het college en de raad voorgelegd.

#### *2. Minimaal 30% sociale woningbouw in nieuwe projecten.*

Volgens de woonvisie 2010-2014 moet in nieuwe projecten minimaal 30% sociale woningbouw gerealiseerd worden. Onder dit percentage sociale woningbouw vallen zowel sociale koopwoningen als sociale huurwoningen. Aangezien sociale woningbouw een onrendabele top kent, is het voor partijen financieel vaak lastig om veel sociale woningbouw te realiseren. Woningcorporaties hebben vaak geen of zeer beperkte mogelijkheden om naast sociale woningbouw vrije sectorwoningen te



## **Advies nota aan de Raad**

realiseren om zo de onrendabele top die sociale woningbouw oplevert te compenseren. Beleggers zijn niet gemeentelijk gebonden en hebben hier vaak wel mogelijkheden voor. Om deze reden kunnen alleen corporaties aanspraak maken op regeling 2.1.

### *2.1. Bijdrage bij meer dan 30% sociale woningbouw.*

Een partij die meer dan 30% sociale woningbouw ontwikkelt op een locatie kan een bijdrage uit het volkshuisvestingsfonds vragen. Deze bijdrage bedraagt voor sociale koopwoningen, met een koopprijs onder €163.625,- (landelijke grens goedkope koopwoningen), en voor sociale huurwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens, €548,18 (beide prijspeil 01-07-2009) maximaal €15.000,- per woning. Voor woningen die gebouwd worden in de klasse goedkope koop, tot €191.580,- (regionale prijs sociale koopwoningen), of in de klasse bereikbare huur, met een huurprijs onder €647,53 (beide prijspeil 01-07-2009) kan een bijdrage van maximaal €7.500,- per woning aangevraagd worden. Dit is een eenmalige bijdrage die enkel door corporaties aangevraagd kan worden. Bij het vroegtijdig uitponden van woningen kan deze bijdrage geheel of gedeeltelijk teruggeëist worden (zie punt 4, uitponden). Bij projecten die een hogere bijdrage vragen kan gekeken worden of er voldoende draagvlak is om deze vraag te honoreren (zie punt 5, bijzonder aanvragen).

### *2.2. Bijdrage als minder dan 30% sociale woningbouw wordt gerealiseerd.*

Een partij die minder dan 30% sociale woningbouw ontwikkelt op een locatie dient een bijdrage te leveren aan het volkshuisvestingsfonds. Deze bijdrage bedraagt €15.000,- per niet gerealiseerde sociale woning. Dit bedrag is gebaseerd op de grondprijs van sociale woningen en vrije sector woningen (2007). Overeenstemming hierover dient te worden gebaseerd op een samenhang die voor de betreffende lokaties is onderbouwd in een visie en dient voorafgaand aan het vaststellen van een exploitatieplan en dus anterieur te worden vastgelegd.

### *2.3. Bijdrage complexe herstructureringsprojecten met extra toevoeging*

Woningcorporaties die bij complexe herstructureringsprojecten meer sociale woningen terugbouwen dan oorspronkelijk op die locatie stonden, kunnen een bijdrage aanvragen uit het volkshuisvestingsfonds. De hoogte van deze bijdrage is gelijk aan de hoogte van de bijdrage zoals genoemd onder punt 2.1.

## *3. Bijdragen woningaanpassingen in het kader van wonen, zorg, welzijn en aanpassingen in de openbare ruimte in het kader van leefbaarheid en veiligheid.*

Als gevolg van de toenemende vergrijzing zal er steeds meer vraag komen naar woningaanpassingen in het kader van wonen en zorg. Het volkshuisvestingsfonds kan ingezet worden voor een aantal woningaanpassingen, het gaat hier uitsluitend om woningaanpassingen die niet via de WVG of WMO gerealiseerd kunnen worden. Daarnaast blijkt dat in sommige buurten de leefbaarheid en veiligheid onder druk staan. Hierbij valt te denken aan overlast van jongeren in portieken, slechte beveiliging van woningen, slechte leefbaarheid e.d. Al in 2007 heeft de PvdA naar aanleiding van de raadsvergadering van 1 november 2007 een motie ingediend (motie 044) om het volkshuisvestingsfonds breder in te zetten dan voor alleen woningbouw. Het idee was hierbij om het volkshuisvestingsfonds ook voor bepaalde investeringen in de openbare ruimte te gebruiken waardoor de leefbaarheid in wijken zou vergroten. Door de openbare ruimte veiliger en meer leefbaar te maken kunnen gevoelens van onveiligheid en overlastklachten afnemen en zal de leefbaarheid toenemen. Om deze reden kan het volkshuisvestingsfonds ook ingezet worden voor een aantal aanpassingen in de directe leefomgeving van de bewoners.



## Advies nota aan de Raad

### *3.1. Bijdrage opplussen volgens het sterrenstelsysteem*

Financiële bijdrage voor corporaties als woningen volgens een bepaald label, bijvoorbeeld het sterrenstelsysteem, worden opgeplust. Nieuwe woningen dienen al aan ten minste de eisen voor een ster te voldoen, voor oude woningen geldt dat het bereiken van het een ster niveau onder verantwoordelijkheid van de corporatie valt. Er kan een bijdrage gevraagd worden om woningen te (ver)bouwen zodat deze niet aan een, maar aan twee of meer sterren voldoen. De maximale bijdrage per woning per ster die meer gerealiseerd wordt is maximaal €2.500,-, waarbij vereist is dat de aanvragende corporatie minimaal hetzelfde bedrag inlegt.

### *3.2. Politie Keurmerk Veilig Wonen*

Nieuwe woningen dienen aan het Politie Keurmerk Veilig Wonen te voldoen. Bij oude woningen is dit vaak niet het geval. Voor het aanpassen van oude woningen zodat zij aan Politie Keurmerk Veilig Wonen voldoen kan door corporaties een bijdrage gevraagd worden. Vereist is dat de aanvragende corporatie minimaal hetzelfde bedrag inlegt als waar zij om vraagt.

### *3.3. Overlast en onveiligheidsgevoelens*

In een aantal portieken hangen 's avonds en in het weekend jongeren, wat voor overlast zorgt voor bewoners van het complex en voor een gevoel van onveiligheid voor bezoekers en voorbijgangers. Het afsluiten van portieken waar aantoonbaar overlast wordt veroorzaakt komt de leefbaarheid en veiligheid van de buurt ten goede. Voor het afsluiten van dergelijke portieken kunnen corporaties een bijdrage vragen uit het volkshuisvestingsfonds.

## *4. Uitponden*

Aangezien er in de gemeente Voorschoten relatief weinig, sociale en bereikbare, huurwoningen zijn, staat de gemeente terughoudend tegenover het uitponden van woningen. Als corporaties woningen die door beleggers uitgepond worden overnemen en weer verhuren kunnen zij onder bepaalde voorwaarden een bijdrage uit het volkshuisvestingsfonds ontvangen. Voor het uitponden van te veel of te nieuwe, gesubsidieerde, woningen kan een boete opgelegd worden.

### *4.1. Uitponden beleggerswoningen naar corporaties*

Als beleggers woningen willen verkopen onderzoeken of corporaties bereid zijn deze woningen over te nemen, dit ter voorkoming van het verloren gaan van een deel van de bereikbare voorraad huurwoningen. Als corporaties bereid zijn bezit van beleggers over te nemen kan een beroep gedaan worden op het volkshuisvestingsfonds voor het realiseren van aanpassingen, zoals liften, die er voor zorgen dat de woningen bereikbaar blijven voor de aandachtsgroep en in het bijzonder voor ouderen en jongeren. Er kan geen bijdrage gevraagd worden in de aankoopkosten van de complexen.

### *4.2. Boete uitponden gesubsidieerde sociale woningen*

Uitponden van sociale woningen waarvoor subsidie is verleend is niet toegestaan in de eerste tien jaar na oplevering of aankoop van de woningen. Gebeurt dit toch, dan dient de verkopende partij het volledige bedrag aan subsidie, inclusief rente, terug te storten in het volkshuisvestingsfonds. Voor verkoop na tien jaar, maar binnen vijftien jaar geldt dat de helft van de subsidie inclusief rente terug betaald dient te worden. Na vijftien jaar na oplevering van de sociale woningen dient weliswaar nog steeds toestemming voor verkoop gevraagd te worden, maar hoeft de verkopende partij geen subsidie meer terug te betalen.

### *4.3. Boete uitponden niet gesubsidieerde sociale woningen*

Uitponden van sociale woningen waarvoor geen subsidie is verleend, is niet toegestaan in de eerste tien jaar na oplevering of aankoop van de woningen. Gebeurt dit toch, dan is de



## Advies nota aan de Raad

verkopende partij een boete verschuldigd aan de gemeente ter hoogte van €15.000,- per woning, indien de woning verkocht wordt voor een verkoopprijs boven de goedkope koopgrens, te weten €191.580,- (prijspeil 01-07-2009). Wordt de woning wel verkocht voor een verkoopprijs onder de goedkope koopgrens, is de verkopende partij een boete van €7.500,- per woning schuldig aan de gemeente. Dit geld komt ten gunste van het volkshuisvestingsfonds.

### 5. *Bijzondere aanvragen*

In bijzondere gevallen kan de raad besluiten subsidie te verlenen aan projecten die niet exact aan de hierboven genoemde criteria voldoen. Hierbij valt te denken aan projecten die niet door een woningcorporatie worden ontwikkeld, maar die wel belangrijk zijn voor het dorp.

### **Beoogd effect**

Actuele en eenduidige regels vastleggen over besteding van het volkshuisvestingsfonds met als doel het op niveau houden van de voorraad sociale woningbouw in Voorschoten en om oneigenlijk gebruik van het fonds te voorkomen.

### **Argumenten**

1. kennis te nemen van het besluit om wijzigingen in de bestedingsregels van het volkshuisvestingsfonds aan te brengen

#### *1.1 verouderde regelgeving*

de regels voor besteding van het gemeentelijk volkshuisvestingsfonds zijn sinds het oprichten van het fonds niet meer gewijzigd. Zodoende zijn zij nodig aan herziening toe.

2. akkoord te gaan met de nieuwe bestedingsregels voor het volkshuisvestingsfonds

#### *2.1 Inzet voor een gevarieerde bevolkingssamenstelling*

De gemeente wil zich inzetten voor een gevarieerde bevolkingssamenstelling. Door het inzetten van het gemeentelijk volkshuisvestingsfonds voor genoemde doelen kan hier een bijdrage aan geleverd worden

### **Kanttekeningen**

1. kennis te nemen van het besluit om wijzigingen in de bestedingsregels van het volkshuisvestingsfonds aan te brengen

#### *1.1 Niet meer mogelijk om niet direct volkshuisvestelijke projecten te financieren*

het financieren of leveren van een bijdrage voor bijvoorbeeld ondergronds parkeren, wat in het verleden wel gedaan werd, is niet meer mogelijk volgens deze regels

2. akkoord te gaan met de nieuwe bestedingsregels voor het volkshuisvestingsfonds

#### *2.1 Geen onbeperkte middelen*



## **Advies nota aan de Raad**

het gemeentelijk volkshuisvestingsfonds is niet onuitputtelijk, verwacht wordt dat er nog maar weinig extra in het fonds gestort zal worden. Er kan dus maar een beperkt aantal bijdragen geleverd worden

### *2.2 Goede afweging*

er moet bij elke aanvraag goed afgewogen worden hoeveel geld men voor welk doel in wil zetten

### **Communicatie**

Interne medewerkers worden geïnformeerd over de veranderingen in de bestedingsregels van het volkshuisvestingsfonds.

Partijen die mogelijk een beroep willen doen op een bijdrage uit het volkshuisvestingsfonds worden, op het moment dat dat nodig is, geïnformeerd over de bestedingsregels van het volkshuisvestingsfonds.

Artikelen op de website over het volkshuisvestingsfonds worden geactualiseerd.

### **Financiën**

Op 21-09-2009 zat er € 3.268.461,- in het volkshuisvestingsfonds.

### **Bijlagen**

Bijlage 1, motie 044 van de PvdA, 1 november 2007 'Flexibele inzet volkshuisvestingsfonds'

Burgemeester en Wethouders van Voorschoten  
de secretaris. de burgemeester.



## **Besluit**

*Registratienummer: 075*

De raad der gemeente Voorschoten;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 3 november 2009;

besluit:

1. kennis te nemen van het besluit om wijzigingen in de bestedingsregels van het volkshuisvestingsfonds aan te brengen
2. akkoord te gaan met de nieuwe bestedingsregels voor het volkshuisvestingsfonds

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering  
van de raad der gemeente Voorschoten,  
gehouden op \_\_\_\_\_ 2009.

de griffier,

de voorzitter,