



Raadsvoorstel

Onderwerp Nota Vereveningsfonds sociale woningbouw gemeente Assen 2023

Kenmerk	32899-2023
Datum verzending	13 april 2023
Besluitvormende raad	25 mei 2023
Consulterende raad	-
Namens	het college van burgemeester en wethouders van gemeente Assen de heer M.L.J. Out, burgemeester de heer T. Dijkstra, secretaris

1 Beslispunten

- 1.1 De 'Nota Vereveningsfonds sociale woningbouw gemeente Assen 2023' vast te stellen.
- 1.2 De te ontvangen bijdragen uit afkoop sociale woningbouw toe te voegen aan de reserve Vereveningsfonds Sociale Woningbouw.
- 1.3 De te betalen bijdragen voor gerealiseerde sociale woningbouw te onttrekken aan de reserve Vereveningsfonds Sociale Woningbouw.

2 Inleiding

Met de Woonvisie Assen 'Van binnenuit beter' (vastgesteld d.d. 15.04.2021) en bijbehorend Uitvoeringsprogramma (vastgesteld d.d. 19.05.2022) is richting gegeven aan het wonen in Assen. Het Bestuursakkoord 'Dichtbij & Daadkrachtig' kent ook speerpunten rondom het thema wonen. In de Woonvisie Assen 'van binnenuit beter' is vastgesteld dat in woningbouwontwikkelingen 30 procent van de programmering sociaal dient te zijn.

De toegelaten instellingen (woningbouwcorporaties) en de gemeente Assen beschikken over te weinig grondposities om de sociale woningbouwopgaven invulling te geven. Het aankopen van nieuwe (binnenstedelijke) locaties kan forse kosten met zich meebrengen.

Om invulling te geven aan de Woonvisie 'Van binnenuit beter' en bijbehorend Uitvoeringsprogramma, alsook het Bestuursakkoord 'Dichtbij & Daadkrachtig' wordt een Vereveningsfonds sociale woningbouw geadviseerd.

Rondetafelgesprekken 16 februari 2023

De rondetafelgesprekken met uw raad hebben op 16 februari 2023 plaatsgevonden. U bent met elkaar in gesprek gegaan over het Vereveningsfonds sociale woningbouw (en bijbehorende werkdocumenten). Tijdens de rondetafelgesprekken hebben wij over het algemeen draagvlak ervaren ten aanzien van de toegestuurde werkdocumenten.

Op basis van de rondetafelgesprekken is aangevuld dat niet alleen toegelaten instellingen (woningcorporaties) in aanmerking kunnen komen voor een bijdrage uit het Vereveningsfonds. Initiatiefnemers die voldoen aan de voorwaarden kunnen in aanmerking komen voor een bijdrage uit het Vereveningsfonds. De initiatiefnemers worden hiermee financieel gestimuleerd om meer dan 30 procent sociale huurwoningen te realiseren binnen hun woningbouwproject(en). Daarnaast is het stortbedrag (wanneer een initiatiefnemer minder dan 30 procent sociale woningbouw realiseert) aangepast. Het bedrag is uiteengezet in twee bedragen. Woningen in de hogere prijssegmenten zullen meer afdragen.

3 Beoogd effect

De beschikbaarheid van de sociale huurvoorraad vergroten.

4 Argumenten

4.1 De sociale woningbouwopgaven van 30 procent uitvoerbaar maken

Het Vereveningsfonds sociale woningbouw is een instrument om de realisatie van sociale woningbouw te stimuleren. Het instrument draagt bij aan de afdwingbaarheid ten aanzien van de sociale woningbouwopgaven.

Als het (aantoonbaar) niet wenselijk of haalbaar is om aan het vereiste percentage van 30 procent te voldoen, dient dit in een ander project gecompenseerd en/of is er sprake van een bijdrage ten goede van het Vereveningsfonds. Deze bijdrage zal worden aangewend om sociale woningen elders te realiseren zodat alsnog aan de norm (30 procent) wordt voldaan op gemeentelijk niveau. Dit verwezenlijken we door projecten die uit meer dan 30 procent sociale woningbouw bestaan in aanmerking te laten komen voor een bijdrage uit het Vereveningsfonds sociale woningbouw.

4.2 Alle woningbouwontwikkelingen dragen bij aan de sociale woningbouwopgaven van 30%

Door middel van het Vereveningsfonds dragen alle woningbouwontwikkelingen (financieel) bij aan de sociale woningbouwopgaven in de gemeente Assen. Ook op locaties waar de gemeente en de woningcorporaties geen grondposities voor woningbouw bezitten.

5 Kanttekeningen

5.1 Initiatiefnemers kiezen voor het Vereveningsfonds.

Initiatiefnemers kunnen gebruik maken van het Vereveningsfonds. De beschikbaarheid van de sociale huurvoorraad vergroten is het beoogde effect. Mogelijk vult het Vereveningsfonds zich en laat de feitelijke realisatie van sociale huurwoningen op zich wachten.

5.2 Om het Vereveningsfonds een juridische basis te geven is een addendum op de Woonvisie nodig.

De Woonvisie zal partieel moeten worden aangepast/aangevuld. Aanpassing/aanvulling is noodzakelijk omdat in geen van de documenten (Woonvisie of Omgevingsvisie) staat dat als

niet kan worden voldaan aan de verplichting van 30 procent sociale woningbouw een initiatiefnemer verplicht zal worden een bijdrage te storten in het Vereveningsfonds. Deze omissie wordt hersteld door een addendum op de Woonvisie. Daarvoor krijgt u een separaat voorstel voorgelegd

6 Kosten, baten en dekking

In het bestuursakkoord Dichtbij & Daadkrachtig 2022-2026 is de vorming van een reserve Vereveningsfonds Sociale Woningbouw voorzien. Deze reserve is bij de vaststelling van de begroting 2023 ingesteld (R4155). Aan de reserve is een bedrag van €500.000 (ten laste van de algemene reserve) toegevoegd als 'startkapitaal' om toekomstige sociale huur te bevorderen. Aan de reserve kunnen bedragen worden toegevoegd wanneer ontwikkelende partijen niet aan de minimale eis tot sociale woningbouw (sociale huur) kunnen voldoen (afkoop). De middelen in de reserve kunnen elders worden ingezet om alsnog aan de minimale sociale woningbouweis van 30 procent gemeente breed te voldoen. Ontwikkelende partijen die wel aan meer dan de minimale eis van 30 procent sociale huur voldoen kunnen in aanmerking komen voor een bijdrage uit de reserve. De reserve heeft een onbepaalde looptijd (zolang het onderdeel is van het gemeentelijk beleid op het gebied van de realisatie van 30% sociale woningbouw). Er is geen limiet aan de hoogte van de hoeveelheid middelen in de reserve. Er kan niet meer uitgegeven worden dan in de reserve aanwezige geldmiddelen. Het minimum van de reserve bedraagt daarom €0. De technische uitgangspunten, ten behoeve van de Kadernota Reserves en Voorzieningen, zijn als volgt:

R4155	Vereveningsfonds Sociale Woningbouw
Categorie reserve	Meerjarige projecten
Doel van de reserve	Stimuleren om 30% sociale huurwoningen te realiseren.
Stortingen en onttrekkingen	Naast een 'startkapitaal' van €500.000 wordt de reserve gevoed met geldmiddelen als er onder realisatie van het aantal sociale huurwoningen op een woningbouwproject is. Ook kan de reserve gevoed worden met geldmiddelen als de verplichting tot sociale woningbouw afgekocht wordt. Er wordt geld onttrokken aan de reserve wanneer er een over realisatie is van het aantal sociale huurwoningen op een woningbouwproject.
Indexatie	Niet van toepassing
Bijzonderheden/opmerkingen	Naar aanleiding van het bestuursakkoord Dichtbij en Daadkrachtig is deze reserve ingesteld. Er is €500.000 als 'startkapitaal' uit de Algemene Reserve aan het Vereveningsfonds Sociale Woningbouw toegevoegd.

7 Communicatie, participatie

Communicatie

Door middel van een persbericht en berichtgeving op eigen website wordt vaststelling van de voorliggende '*Nota Vereveningsfonds sociale woningbouw gemeente Assen 2023*' bekend gemaakt. Verder informeren we (relevante) partners over de inhoud van de '*Nota Vereveningsfonds sociale woningbouw gemeente Assen 2023*'.

Samenwerking

De Woningcorporaties Actium en Woonservice zijn betrokken bij de uitwerking van de '*Nota Vereveningsfonds sociale woningbouw gemeente Assen 2023*'.

8 Inclusie

De ongedeelde en inclusieve stad is een belangrijk uitgangspunt van de Woonvisie Assen 'Van binnenuit beter'. Het borgen van voldoende sociale huurwoningen voor de beoogde doelgroep draagt bij aan deze ongedeelde en inclusieve stad.

9 Vervolg

Na positief besluit wordt de voorliggende '*Nota Vereveningsfonds sociale woningbouw Assen 2023*' gepubliceerd op overheid.nl en zal deze inwerkingtreden per 1 juli 2023.

Monitoring & evaluatie

Het Vereveningsfonds sociale woningbouw wordt gemonitord nadat deze inwerking treedt. Een eerste evaluatie zal één jaar na inwerkingtreding van het Vereveningsfonds plaatsvinden. Deze uitkomsten worden met u gedeeld. Eventuele indexaties (van het te storten bedrag en het te ontvangen bedrag) worden meegenomen in de jaarlijkse evaluatie. Daarnaast rapporteert de Woningmarktmonitor halfjaarlijks over de voortgang van de woningbouw en de actuele situatie op de Assense woningmarkt. De Woningmarktmonitor dient als basis voor een brede kijk op de lokale woningmarkt.

10 Bijlagen

- 1 '*Nota Vereveningsfonds sociale woningbouw gemeente Assen 2023*'.

De raad van de gemeente Assen,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 4 april 2023

Besluit

- 1.1 De '*Nota Vereveningsfonds sociale woningbouw gemeente Assen 2023*' vast te stellen.
- 1.2 De te ontvangen bijdragen uit afkoop sociale woningbouw toe te voegen aan de reserve Vereveningsfonds Sociale Woningbouw.
- 1.3 De te betalen bijdragen voor gerealiseerde sociale woningbouw te onttrekken aan de reserve Vereveningsfonds Sociale Woningbouw.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van donderdag 25 mei 2023.

De raad voornoemd,

Voorzitter, M.L.J. Out

Griffier, J. de Jonge