

Contactpersoon: dhr. S.A. den Nijs  
Afdeling/Team: Beleid Ruimte  
E-mail: [post@heerhugowaard.nl](mailto:post@heerhugowaard.nl)

Ons kenmerk: Bij21-0411  
Zaaknummer: Cbb

## **RAADSINFORMATIEBRIEF**

Aan de Gemeenteraad van Heerhugowaard

Onderwerp: Raadsinformatiebrief Opvolging motie 'Betaalbaar wonen vraagt om blijvend investeren'

Heerhugowaard, 9 juni 2021

Geachte leden van de gemeenteraad van Heerhugowaard,

### **Kennisnemen van**

De opvolging van de motie 'Betaalbaar wonen vraagt om blijvend investeren'.

### **Inleiding**

In juli worden de jaarstukken 2020 ter vaststelling aan uw raad voorgelegd. Onderdeel van het raadsvoorstel is de toevoeging aan de bestemmingsreserve '713763 Motie sociale woningbouw' (voorheen '713763 Reserve Motie bereikbare woningen voor iedereen' genoemd) van € 1.250.000 vanuit de Algemene reserve. Eenzelfde bedrag is in 2013 overgeheveld vanuit de bestemmingsreserve 'BWS en overwinstregeling' naar de Algemene reserve om de lasten van het fonds startersleningen te kunnen dekken (RB2013199 Vaststelling regeling Startersleningen Heerhugowaard 2013). De bestemmingsreserve 'BWS en overwinstregeling' was het restant van een rijkssubsidieregeling op grond van het Besluit Woninggebonden Subsidies, bedoeld ter stimulering van betaalbaar woningaanbod.

Na evaluatie van de gemeentelijke regeling startersleningen heeft het college op 13-10-2020 besloten om uw raad voor te stellen om de Verordening startersleningen 2013 in te trekken en de middelen die beschikbaar zijn gesteld voor het fonds startersleningen toe te voegen aan de bestemmingsreserve '713763 Reserve motie sociale woningbouw'. Zodoende zouden de middelen geoormerkt blijven voor de bereikbaarheid van de woningmarkt. Begin november gaf uw raad aan dat voorstel te willen beschouwen in samenhang met de secundaire begroting, hetgeen u vervolgens heeft vastgelegd in de motie 'Betaalbaar wonen vraagt om blijvend investeren', aangenomen op 24 november 2020. Het college heeft aangegeven dat dit vraagstuk beter past

bij de discussie over de kadernota (Nieuws van de Dag van 8 april jl.). In dit bericht is toegezegd om voorafgaande aan de bespreking van de Kadernota de raad te informeren over de opvolging van de motie 'Betaalbaar wonen vraagt om blijvend investeren'. Met dit bericht wordt hier invulling aan gegeven.

In de motie van 24 november jl. verzoekt uw raad het college:

- Om in voorbereiding op de secundaire begroting te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn voor het oprichten van een "Investeringsreserve woningmarkt" en hierbij minimaal naar de volgende zaken te kijken:
  1. Mogelijkheden om de reserve de komende jaren aan te blijven vullen en hierbij te kijken naar structurele en incidentele gelden;
  2. De wijze waarop de huidige bestemmingsreserve '713763 Reserve Motie bereikbare woningen voor iedereen' mee genomen kan worden;
  3. De wijze waarop de gelden, die bij het eventueel afschaffen van de starterslening vrij zouden komen, mee genomen kunnen worden;
  4. Mogelijkheden om onderscheid te maken tussen gelden die bestemd zijn voor de bouw van sociale huurwoningen en gelden die bestemd zijn voor de bouw van betaalbare koopwoningen;
- Bij het onderzoek oog te houden voor de conceptbegroting van de gemeente Dijk en Waard;
- De gemeenteraad in de gesprekken over woningbouw, die richting de secundaire begroting plaatsvinden, inzicht te geven in de mogelijkheden die de gemeente heeft in het creëren van betaalbare koopwoningen en het vergoten van de hoeveelheid sociale huurwoningen.

#### *Doel, omvang en aanvulling reserve*

De bestemmingsreserve Sociale woningbouw wordt met de in de jaarstukken 2020 voorgestelde toevoeging van € 1.250.000 incidenteel verhoogd naar € 2.501.000. De reserve dient rechtstreeks het doel van deze motie om het woningtekort te doen afnemen. Met een reserve van deze omvang is er voldoende ruimte om indien nodig het laatste financiële zetje te kunnen geven om een project voor sociale huur- of betaalbare koopwoningen haalbaar te maken. Dit gaat om woningen in de categorieën -1, 1 en 2. Uitgaande van een gemeentelijke bijdrage per woning tussen € 5.000 en € 15.000 kan met de reserve de bouw van minimaal 166 woningen worden gesteund.

Naast de incidentele toevoeging vanuit het fonds startersleningen worden ook de afdrachten aan de gemeente op grond van de gemeentelijke overwinstregeling toegevoegd aan de bestemmingsreserve.

De verwachting is voor de komende 2 jaar genoeg middelen te hebben om aan de vraag voor ondersteuning van sociale huur- en betaalbare koop te voldoen. Het college zal dan ook pas voorstellen doen om deze reserve aan te vullen als de hoogte van het bedrag in de reserve niet meer voldoet. Om de nieuwe raad ruimte te geven voor nieuw beleid worden door het college in de Kadernota geen voorstellen voor nieuw beleid gedaan. Wanneer u toch eerder de reserve wilt aanvullen, kunt u daarvoor bij de bespreking van de kadernota een voorstel indienen. Hiervoor zal er dan dekking gevonden moeten worden.

#### *Onderscheid ondersteuning sociale huur en koopwoningen*

Binnen de reserve zal onderscheid gemaakt worden in bijdragen voor sociale huurwoningen en bijdragen voor betaalbare koopwoningen. Vooral nog zijn er voor het mogelijk maken van sociale huur niet meer gelden nodig dan voor het mogelijk maken van betaalbare koop of andersom. Daarom wordt de helft gereserveerd voor sociale huurwoningen en de andere helft voor koopwoningen in de categorieën -1, 1 en 2.

#### *Inzetbaarheid*

Een bijdrage aan de realisatie van sociale huurwoningen is alleen mogelijk als die worden ontwikkeld en geëxploiteerd door een woningbouwcorporatie. Er wordt alleen een bijdrage gegeven als kan worden aangetoond dat de betreffende corporatiewoningen zonder de gemeentelijke bijdrage niet kunnen worden gerealiseerd. Dat kan zijn op locaties waar de

gemeente grond verkoopt aan de corporatie t.b.v. de bouw van sociale huurwoningen, óf wanneer de corporatie sociale huurwoningen afneemt van een ontwikkelaar die gaat bouwen op grond die niet van de gemeente afkomstig is.

Het bijdragen aan betaalbare koopwoningen kan alleen als de gemeente de verkoper is van de grond waarop de woningen gerealiseerd worden. De reserve kan dan worden ingezet om de grondprijs te verlagen waardoor de grondexploitatie van het betreffende project niet negatief wordt beïnvloed. De reserve mag niet worden ingezet bij projecten met koopwoningen van private partijen waarbij we als gemeente geen grond verkopen. Dat zou ongeoorloofde staatssteun zijn.

Steeds vaker komen plannen binnenstedelijk tot stand vanuit publiek private samenwerking. Binnenstedelijke ontwikkellocaties bestaan dan vaak uit complexe vastgoedontwikkelingen, met ook combinaties van functies in een gebouw. Om in dat soort vastgoedontwikkelingen goed af te wegen of en hoe de reserve ingezet kan worden, is soms specifieke kennis van vastgoed- en opstalexpluaties en de bijbehorende juridische constructies nodig. De reserve kan ingezet worden om deze kennis op projectbasis in te huren, met een maximum van € 20.000 per vastgoedontwikkeling.

#### *Welke projecten?*

Het is op voorhand niet te zeggen welke projecten de komende jaren financiële ondersteuning nodig gaan hebben. Dat is afhankelijk van velerlei factoren. Belangrijke constatering in dit verband is de sterk stijgende bouwkosten. Daardoor liggen bij ieder project haalbaarheidsproblemen op de loer.

U heeft in het BOT-overleg Wonen van 26 januari jl. kennis kunnen nemen van de mogelijkheden die de gemeente heeft in het creëren van betaalbare koopwoningen en het vergroten van de sociale huurwoningvoorraad. Bij verschillende projecten zijn hiervoor mogelijkheden, o.a. in De Draai en Westpoort-De Scheg, bij de ontwikkelingen rondom Stationsgebied en Stadshart, maar ook op andere binnenstedelijke locaties.

Voor de realisatie van sociale huurwoningen wordt naar verwachting op korte termijn een intentieovereenkomst gesloten met de corporaties Woonwaard en Woonstichting Langedijk om op een aantal gemeentelijke locaties sociale huurappartementen te bouwen. U wordt hierover nader geïnformeerd als de intentieovereenkomst is ondertekend, naar verwachting in Q3 van 2021. De verwachting is dat gemeentelijke inzet vanuit de bestemmingsreserve nodig is om de plannen haalbaar te maken en te versnellen.

Daarnaast heeft Woonwaard de intentie om sociale huurwoningen af te nemen van enkele ontwikkelaars die een gemengd woningbouwprogramma willen realiseren op eigen grond. De verwachting is dat de reserve ook daar nodig zal zijn om de plannen haalbaar te maken.

Verder wordt onderzocht of er meer betaalbare grondgebonden koopwoningen in De Draai kunnen worden geprogrammeerd. Dit zal leiden tot een negatief effect op de grondexploitatie, wat dan vanuit de reserve kan worden gecompenseerd.

#### **Kernboodschap**

Met de toevoeging van de oorspronkelijke middelen van het fonds startersleningen aan de bestemmingsreserve '713763 Reserve motie sociale woningbouw' wordt uitvoering gegeven aan de verzoeken 1, 2 en 3 van de motie. Daarnaast worden ook de afdrachten op grond van de gemeentelijke overwinstregeling toegevoegd aan de bestemmingsreserve. Indien nodig zullen separaat voorstellen worden gedaan om de reserve aan te vullen. Binnen de reserve zal onderscheid worden gemaakt in bijdragen voor sociale huurwoningen en bijdragen voor betaalbare koopwoningen, waarmee invulling wordt gegeven aan het 4<sup>e</sup> verzoek. Het college reserveert de helft van de middelen voor sociale huurwoningen en de andere helft voor betaalbare koopwoningen.

**Consequenties**

De middelen die in 2013 zijn ingezet voor de vorming van het fonds startersleningen worden in de jaarstukken die bij de gemeenteraad ter besluitvorming voorliggen toegevoegd aan de bestemmingsreserve 'Motie sociale woningbouw'. Hiermee bedraagt de reserve € 2.501.000.

**Communicatie**

N.v.t.

**Vervolg**

Het college informeert u via de reguliere P&C cyclus over uitgaven die vanuit de bestemmingsreserve 'Motie sociale woningbouw' worden gedaan.

**Bijlage(n)**

N.v.t.

Hoogachtend

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,  
de secretaris,

de burgemeester,



M.J. Diependaal



A.B. Blase