

Gewijzigd voorstel aan : Gemeenteraad van 14 december 2015
Door tussenkomst van : Raadscommissie van 7 december 2015
Nummer : 69
Onderwerp : Opheffing Fonds Sociale Woningbouw
Bijlage(n) : Concept raadsbesluit
Steller advies : W.J. Schwertmann

Samenvatting : Als gevolg van gewijzigde wetgeving is het niet meer mogelijk in 2003 opgerichte Fonds Sociale Woningbouw te continueren. Voorgesteld wordt dat Fonds op te heffen en het restbedrag in te zetten voor ruimtelijke plannen.

Voorgestelde beslissing :

1. De bestemmingsreserve Fonds Sociale Woningbouw op te heffen per 31 december 2015;
2. Een nieuwe bestemmingsreserve Inrichting Openbaar Gebied in te stellen per 31 december 2015;
3. Het resterende bedrag van de bestemmingsreserve Fonds Sociale Woningbouw van € 89.225,- per 31 december 2015 te storten in de bestemmingsreserve Openbaar Gebied.

Inleiding

Met de vaststelling van de Nota Grondbeleid, in de gemeenteraad van 28 september 2015, is impliciet het besluit genomen een afzonderlijk besluit te nemen het Fonds Sociale Woningbouw.

Voorliggend voorstel leidt tot een besluit om het fonds op te heffen omdat continuering ervan niet mogelijk en niet zinvol is.

Achtergrond van het fonds

Het fonds is in 2003 gevormd voor commerciële ontwikkelaars die niet bereid zijn een percentage (33% in inbreidingslocaties, 10% in uitbreidingslocaties) van het bouwplan te realiseren als sociale huurwoningen. De door ontwikkelaars betaalde compenserende afkopsommen werden gestort in het fonds om van daaruit sociale woningbouwprojecten die zonder extra financiering niet tot stand zouden komen, te financieren. Met het Woonplan 2013-2023 is de doelstelling van het Fonds verruimd. Het Fonds kan sindsdien worden aangewend voor o.a. de realisatie van bijzondere woonprojecten, woningverbetering, realisatie van bijzondere woonprojecten of beeldkwaliteit.

Door een bijdrage van € 204.000,- uit het Fonds is onder andere de realisatie van 12 sociale huurwoningen in het project Borgheerd mogelijk gemaakt. Grote bijdragen heeft de afkoopregeling nooit gegenereerd: de meeste plannen in Haren zijn klein van omvang en in Haren Noord is ingestemd met de realisatie van goedkope koopwoningen in plaats van sociale huurwoningen. Met het nieuwe Woonplan 2013-2023 is de gevraagde bijdrage aanzienlijk verhoogd van €11.000 naar €35.000 voor elke niet gerealiseerde sociale huurwoning, maar recent zijn geen stortingen meer in het Fonds gedaan.

Op dit moment is het Fonds gevuld met een restbedrag € 89.225,-. Van dat bedrag was €85.000 bestemd voor de realisatie van 5 extra sociale huurwoningen in het project van Spoor tot Steeg. Maar ten gevolge van gewijzigde planrealisatie en de hierboven vermelde redenen is die bestemming niet meer opportuun.

Opheffing van het fonds

Er is een aantal redenen waarom voortzetting van het fonds in de huidige opzet niet meer mogelijk is. Die zijn enerzijds gelegen in de nieuwe wetgeving met betrekking tot de woningmarkt en corporaties, anderzijds in de eisen die worden gesteld vanuit de Wet ruimtelijke ordening.

Positie van woningbouwcorporaties

Corporaties worden geacht zich weer uitsluitend te richten op de bouw, beheer en verhuur van sociale huurwoningen.

Sinds kort moeten corporaties (en particuliere verhuurders) over hun bezit een zogenaamde verhuurderheffing afdragen aan het rijk. Deze verplichting vloeit voort uit de "Wet maatregelen woningmarkt 2014".

In deze nieuwe constellatie waarbij het rijk enerzijds afroemt, is de financiering van tekorten bij de corporatie op een woningbouwproject door de gemeente anderzijds niet evident. Gebruik van het fonds voor dekking van tekorten op een project van de corporatie of voor de realisatie van project door een corporatie is daarom vanuit dat oogpunt niet langer wenselijk.

Het staat een gemeente uiteraard vrij kosten voor bijvoorbeeld de inrichting van de openbare ruimte rondom een sociaal woningbouwproject, voor zover die niet meer gerealiseerd mogen worden door een corporatie, voor haar rekening te nemen of dekking daarvan elders te vinden.

Er zijn nog andere redenen een sociaal fonds niet meer te gebruiken voor de financiering van sociale woningen:

A

Alternatieve sturingsinstrumenten

Een gemeente heeft andere instrumenten tot haar beschikking om er voor te zorgen dat er voldoende sociale huurwoningen worden gerealiseerd:

- a. de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro) biedt de mogelijkheid in een bestemmingsplan gebieden aan te wijzen waar sociale woningen moeten worden gerealiseerd; corporaties mogen grond kopen, maar dan is een vereiste dat in een vastgestelde woonvisie of bestemmingsplan deze gronden concreet zijn aangewezen voor uitsluitend "sociale huisvesting".
- b. prestatie-afspraken met corporaties bieden de mogelijkheid harde afspraken te maken over de realisatie van nieuwe sociale huurwoningen (maar ook om de verkoop van sociale huurwoningen door de corporatie te voorkomen).

Voldoende aanbod sociale woningen

Op dit moment zitten we boven de door de raad vastgestelde ondergrens van het aantal sociale woningen in Haren (> 13,5%). Met de ontwikkeling van Spoor tot Steeg en de verbouw van Erasmusheem, zullen we daar in de toekomst ook nog boven blijven. Vanuit een oogpunt van stimulering van de bouw van sociale huurwoningen is er al met al geen reden de particuliere sector te verplichten ook sociale huurwoningen te realiseren in hun bouwplan. Bij veel plannen voor koopwoningen die we de afgelopen jaren hebben gezien ligt het ook niet voor de hand daarin sociale huur te integreren.

De conclusie is dat de afkoopregeling zoals we die tot nu toe hanteerden geen adequaat instrument is nu andere wegen tot hetzelfde doel kunnen leiden.

Los van de vraag van de wenselijkheid en de mogelijkheden van de afkoopregeling ontbeert die regeling op dit moment een juridisch kader, namelijk een structuurvisie. Afkomen van de ene woningbouwplan ten behoeve van de financiering van kosten van een ander woningbouwplan (bovenplanse verevening) is daarom zonder structuurvisie niet meer mogelijk. Dit is vastgelegd in Wro.6.13 lid 7.

De Wro biedt de mogelijkheid (artikel 6.24 lid 1) voor het verhalen van bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen. Het vragen van financiële bijdragen voor ruimtelijke ontwikkelingen kan uitsluitend op vrijwillige basis via het onderhandelingstraject tussen de gemeente en een particuliere initiatiefnemer. Afdwingbaar kostenverhaal via de publiekrechtelijke weg (exploitatieplannen) is voor bijdragen in ruimtelijke ontwikkelingen niet mogelijk.

Er geldt wel de voorwaarde dat in een vastgestelde structuurvisie onderbouwd is waarom de ruimtelijke ontwikkeling een kwalitatieve meerwaarde heeft voor het desbetreffende project.

Gegeven het bovenstaande zien wij geen mogelijkheden en geen reden tot behoud van het fonds. Wij stellen dan ook voor deze op te heffen.

Resterend bedrag

In het fonds zit momenteel een bedrag van € 89.225. Gezien de geschiedenis en de opbouw van het fonds vinden wij het niet voor de hand liggen dat het bedrag automatisch terugvloeit in de algemene middelen. Dit bedrag bestaat immers uit "vrijwillige" bijdragen van commerciële ontwikkelaars bij wie de verwachting bestaat dat het fonds wordt besteed aan sociale woningbouw of meer algemeen aan ruimtelijke plannen. In de lijn met het financieel beleid van de afgelopen jaren (opschonen "potjes") zou het wel een logische keus zijn om het restant bedrag toe te voegen aan de algemene reserve.

Wij stellen voor nu nog geen besluit te nemen over de besteding van de bestemmingsreserve maar dat u over de besteding op een later tijdstip besluit.

Haren, 9 december 2015

burgemeester en wethouders,

mr. M.P. de Wilde,
secretaris

P. van Veen,
burgemeester