



Raadsvoorstel Besluitvormend

Instellen Bestemmingsreserve Stimulering Sociale Woningbouw

aan: de raad van de gemeente Hillegom

zaaknummer: Z-20-139854
datum voorstel: 1 juni 2021
datum collegevergadering: 8 juni 2021
datum raadsvergadering: 15 juli 2021
agendapunt: 0
portefeuillehouder: A. de Jong
behandelend ambtenaar: Thijs van Drunen
e-mailadres: T.vanDrunen@HLTsamen.nl

Wij stellen voor:

1. Een Reserve Stimulering Sociale Woningbouw te vormen.
 2. In deze bestemmingsreserve € 4.000.000 te storten vanuit de Algemene reserve.
 3. Hiertoe begrotingswijziging nummer R9 vast te stellen.
-

Inleiding

Op 9 juli 2020 heeft de raad het “Woonprogramma Hillegom 2020-2024: Naar een duurzaam evenwicht” vastgesteld. Daarin is onder andere de ambitie vastgelegd dat we ons inzetten voor woningzoekenden die op de huidige woningmarkt in de knel zitten. Daarom stimuleren we het realiseren van voldoende sociale huurwoningen in de gemeente. Tegelijkertijd realiseren we ons dat het ontwikkelen van nieuwe sociale huurwoningen financieel steeds lastiger wordt. Uw raad heeft daarom bij de vaststelling van het Woonprogramma een motie (Nr. Z-20-112072) aangenomen waarin het college wordt opgeroepen om te onderzoeken of het mogelijk is om het realiseren van sociale huurwoningen financieel te ondersteunen. Met dit voorstel informeert het college u over de uitkomsten van dit onderzoek en doet het college een voorstel om een bedrag van € 4.000.000 vanuit de Algemene reserve te reserveren om sociale woningbouw te stimuleren. Vanuit deze reserve kan dan door middel van projectsubsidies bijgedragen worden aan sociale woningbouwprojecten.

Bestaand kader en context

In zowel de Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2017 als in het gemeentelijk Woonprogramma 2020-2024 is vastgelegd dat 25% van de toe te voegen woningen in principe sociale huurwoningen moeten zijn. Tegelijkertijd staat de financiële haalbaarheid van nieuwe sociale woningbouw onder druk. De eisen op het gebied van duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit werken kosten verhogend en de bouwkosten stijgen sterk. De investeringscapaciteit van woningcorporaties wordt juist beperkt door maatregelen zoals de verhuurdersheffing. Deze factoren belemmeren op dit moment de zo gewenste uitbreiding van de sociale woningvoorraad in Hillegom.

Beoogd effect

Door een Reserve Stimulering Sociale woningbouw te vormen verwachten we de toegankelijkheid en betaalbaarheid van sociale woningbouw in onze gemeente te vergroten. Dit draagt bij aan een evenwichtige woningmarkt en zo zetten we ons in voor woningzoekenden die in de huidige woningmarkt in de knel zitten.

Argumenten

1.1 Het vormen van een reserve is een bevoegdheid van de raad.

1.2 Hiermee reserveren we een deel van de Algemene reserve om sociale woningbouw te kunnen subsidiëren

Er is dan sprake van een op de Algemene Wet Bestuursrecht gebaseerde begrotingssubsidie. Zo kan het geld per project op de meest effectieve manier ingezet worden. Alleen woningbouwprojecten die worden uitgevoerd door een woningcorporatie (of een stichting zonder winstoogmerk die uitsluitend werkzaam is op het gebied van volkshuisvesting in de gemeente Hillegom) of ten behoeve van een woningcorporatie zullen worden voorgedragen voor een subsidie.

Door te werken met projectsubsidies die worden gedekt vanuit een Reserve Stimulering Sociale Woningbouw kan per project maatwerk worden geleverd om deze projecten van de grond te krijgen. Tegelijkertijd houden we zicht op wat er in totaal aan subsidies is uitgekeerd. Met deze werkwijze subsidiëren we alleen projecten die naar het oordeel van de raad de grootste bijdrage leveren aan een evenwichtige woningmarkt. Dit in tegenstelling tot bijvoorbeeld een subsidieverordening, waarbij aan iedere partij die aan de voorwaarden voldoet een juridisch bindende verplichting ontstaat om een subsidie uit te keren. Aangezien het aantal mogelijke partijen beperkt is en een schaarse subsidie niet aan de orde wordt geacht, is de begrotingssubsidie een goed instrument om de subsidie te borgen.

1.3 Door deze stimuleringsmaatregelen vergroten we het aanbod aan sociale huurwoningen in de gemeente.

We zetten ons in om meer sociale woningbouw te realiseren in de gemeente. De financiële haalbaarheid van sociale woningbouwprojecten staat onder druk. Met een bijdrage vanuit de Reserve Stimulering Sociale Woningbouw kunnen projecten gerealiseerd worden die anders financieel niet haalbaar zouden zijn en voorkomen we dat de wachtlijst voor een sociale huurwoning nog verder oploopt.

Kanttekeningen

1.1 Door alleen projecten van woningcorporaties en stichtingen zonder winstoogmerk te subsidiëren komen andere marktpartijen niet in aanmerking.

Marktpartijen met een winstoogmerk zouden mogelijk ook een bijdrage kunnen leveren aan het vergroten van de sociale woningvoorraad. Die zijn nu uitgesloten van een bijdrage. Deze partijen vragen echter over het algemeen ook binnen de sociale sector een beduidend hogere huur. Met de woningcorporatie die in onze gemeente actief is maken we prestatieafspraken over huurprijsniveaus, die daardoor beduidend lager liggen dan bij sociale huur door marktpartijen. Ook is de exploitatie in de sociale sector voor lange tijd gewaarborgd bij woningcorporaties.

1.2 Bij het subsidiëren van sociale woningbouw bestaat het risico op het verstrekken van staatssteun.

Binnen het Europees mededingingsrecht bestaan strenge regels over het verstrekken van financiële steun door overheden. Ook uitkeringen door middel van een projectsubsidie aan een woningcorporatie kunnen hieronder vallen. Daarom is het van belang dat een besluit tot toekenning van een subsidie aan de voorwaarden van het DAEB-vrijstellingsbesluit voldoet. Wanneer het college de raad een voorstel tot

toekenning van een projectsubsidie aan een woningcorporatie voorlegt zal het met deze voorwaarden rekening houden.

1.3 Dit voorstel voorziet niet in het stimuleren van betaalbare koopwoningen.

Naast het stimuleren van de bouw van sociale huurwoningen heeft ook het vergroten van het aanbod aan betaalbare koopwoningen de aandacht van het College. Hiervoor zetten we onze gemeentelijke grondposities in. Door middel van een gerichte marktuitvraag wordt onder andere in de Vossepolder en op het Sizo terrein een groot aantal betaalbare koopwoningen aan de Hillegomse woningvoorraad toegevoegd. Voor deze woningen wordt een lagere grondprijs betaald door ontwikkelaars. Het ligt daarom niet voor de hand om hier een projectsubsidie voor in te zetten.

Financiële consequenties

Door in te stemmen met bijgevoegde begrotingswijziging zal € 4.000.000 uit de Algemene reserve worden gestort in de nieuw te vormen Reserve Stimulering Sociale Woningbouw. Voor het doen van uitkeringen uit deze reserve zal het college per project een voorstel voorleggen aan de gemeenteraad.

Aanpak, uitvoering en participatie

Met dit voorstel wordt een reserve gevormd waaruit in de toekomst projectsubsidies (in de vorm van een begrotingssubsidie) kunnen worden uitgekeerd. Het college zal per subsidieproject met een concreet voorstel komen waarin in elk geval de volgende informatie zal worden opgenomen:

- a. Welk project gesubsidieerd wordt;
- b. Wie de ontvanger is van de subsidie;
- c. De hoogte van de subsidie;
- d. Inzicht in het financiële tekort van het project;
- e. Hoeveel woningen in het project worden gerealiseerd;
- f. Welke woningtypes worden gerealiseerd en in welke huurprijscategorieën deze verhuurd zullen worden;
- g. Op welke wijze de projectsubsidie zowel de slaagkans van Hillegomse woningzoekenden voor een sociale huurwoning bevordert als ook de doorstroming binnen de sociale huursector in Hillegom bevordert;
- h. De doelen of maatregelen waaraan de subsidie zal worden besteed. Te denken valt daarbij aan gebouwd parkeren om meer woningen toe te kunnen voegen, extra goedkope woningen, te nemen duurzaamheidsmaatregelen of investeringen in levensloop bestendigheid;
- i. Op welke wijze de woningcorporatie verantwoording zal afleggen over de besteding van de subsidie;
- j. Op welke wijze de subsidie voldoet aan de nationale en Europese mededingingsregels.

Bij de totstandkoming van dit raadsvoorstel is overlegd met Woningstichting Stek om er zeker van te zijn dat de voorgestelde werkwijze/maatregelen effectief en doelmatig zullen zijn.

Duurzaamheid

De subsidies die vanuit deze reserve gedekt worden kunnen onder andere ingezet worden ten behoeve van het nemen van aanvullende duurzaamheidsmaatregelen.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)

Dit voorstel volgt uit een motie van de raad van Hillegom. Er worden in Lisse en Teylingen geen vergelijkbare voorstellen voorbereid.

Urgentie

Vanaf het moment dat de bestemmingsreserve gevormd is, kan het college een voorstel doen om een specifiek project financieel te ondersteunen.

Evaluatie

Wanneer er een voorstel tot het uitkeren van een projectsubsidie wordt gedaan door het college, zal hier ook in worden opgenomen op welke wijze verantwoording zal plaatsvinden over de besteding van de subsidiegelden.

Bijlagen en achtergrondinformatie

Bijlage 1: Begrotingswijziging R9

Bijlage 2: Motie Onderzoek naar een fonds sociale woningbouw

namens het college van burgemeester en wethouders,

Mevr. drs. C.B. Baauw
secretaris

Dhr. A. van Erk
burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Hillegom,

gelezen het voorstel van het college van 25 mei 2021 met als onderwerp Instellen Bestemmingsreserve Stimulering Sociale Woningbouw

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

gelet op artikel 108 en artikel 189 van de Gemeentewet,

besluit:

1. Een Reserve Stimulering Sociale Woningbouw te vormen
2. In deze bestemmingsreserve € 4.000.000 te storten vanuit de Algemene reserve
3. Hiertoe begrotingswijziging nummer R9 vast te stellen.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 15 juli 2021,

Mevr. drs. P.M. Hulspas-Jordaan
griffier

Dhr. A. van Erk
voorzitter