



Datum besluitraad	: 29 mei 2018	Datum oordeelraad	: 8 mei 2018
Agendapunt	:	Datum B en W	: 20 februari 2018
Volgnummer	: 18bs00018 / 18.028	Programma begroting	: 8
Gewijzigd voorstel	:	Taakveld	: 03
Portefeuillehouder	: H. van de Looij		

Adviesnota raad

Opheffen Volkshuisvestingsfonds Veldhoven en intrekken Subsidieverordening Volkshuisvestingsfonds Veldhoven

Samenvatting

Het Volkshuisvestingsfonds Veldhoven (hierna te noemen het fonds) is in 1998 door uw raad ingesteld met als doel om sociale huurwoningen te realiseren die anders wegens een exploitatietekort niet konden worden gebouwd. De Subsidieverordening Volkshuisvestingsfonds Veldhoven (hierna te noemen subsidieverordening) is op 14 februari 2006 door uw raad vastgesteld, op basis van de Woonvisie 2005-2009 waarin staat hoe de gelden uit het fonds moeten worden besteed.

De middelen die op dit moment (januari 2018) nog in het fonds zitten, zijn reeds bestemd. Het fonds wordt niet meer gevoed en is na uitbetaling van deze bestemde middelen uitgeput.

Dit heeft de vraag opgeroepen of, en zo ja hoe, (financiële) ondersteuning van sociale huurwoningen door de gemeente nog wenselijk is.

Een evaluatie van het fonds (bijlage 1) maakt inzichtelijk dat met de middelen uit het fonds de doelen zijn bereikt, maar dat voortzetting van het fonds in de huidige vorm niet noodzakelijk is. Met maatwerk per project, op basis van flankerend beleid, kan financiële ondersteuning voor het bouwen van sociale huurwoningen worden gegeven. Dit is noodzakelijk om het aandeel sociale huurwoningen in de gemeente op peil te houden.

Daarom stellen wij voor het fonds op te heffen en de bijbehorende subsidieverordening in te trekken.

Beslispunten

1. Het Volkshuisvestingsfonds Veldhoven per 1 januari 2019 op te heffen.
2. De Subsidieverordening Volkshuisvestingsfonds Veldhoven per 1 januari 2019 in te trekken.

Inleiding

Het fonds is in 1998 bij raadsbesluit ingesteld met als doel om financieel bij te dragen aan de bouw van sociale huurwoningen die anders wegens een exploitatietekort niet zouden kunnen worden gebouwd. Het fonds was een middel om de middelen die vanuit de Rijksoverheid binnen kwamen en de uitgaven ervan, goed te structureren en te coördineren.

De raad heeft op 14 februari 2006 de subsidieverordening vastgesteld op basis van de Woonvisie 2005-2009 waarin staat hoe de gelden uit dit fonds moeten worden besteed.



In de loop van de jaren zijn de vaste bijdragen vanuit Rijk en gemeente gestopt, waardoor er vanaf 2014 geen structurele voeding van het fonds meer is. Op dit moment bevat het fonds nog ongeveer € 650.000. Deze middelen zijn reeds gereserveerd. Het fonds is na uitbetaling van deze gereserveerde middelen uitgeput.

Uit de evaluatie blijkt dat de noodzaak van een fonds in deze vorm niet meer aan de orde is, omdat er geen grote geldstromen van de rijksoverheid meer komen die gestructureerd moeten worden.

Door demografische en maatschappelijke ontwikkelingen stijgt de vraag naar woningen met een huur onder de eerste aftoppingsgrens (€ 597, prijspeil 2018). Door bouwkostenstijging, wet- en regelgeving en de kaders waarbinnen de corporaties hun huren mogen vaststellen, komt de vastgoedexploitatie van sociale huurwoningen steeds meer onder druk te staan en daarmee het aantal nieuw te bouwen woningen in Veldhoven. De kans zou dan bestaan dat Veldhoven op termijn te weinig woningen heeft om te voldoen aan de vraag van de doelgroep.

Door onderzoek naar het mogelijk maken van een aparte categorie grondprijs voor sociale huurwoningen en door maatwerk (en de onderhandeling daarover) per project blijft (financiële) ondersteuning voor het bouwen van sociale huurwoningen bestaan.

In de evaluatie is daarover meer te lezen.

Relevante (wettelijke) beleidskaders

- Woningwet 2015
- Kadernota Grondbeleid
- Gemeentelijke grondprijzen 2017
- Keuzes maken; Woonvisie Veldhoven 2016 en verder

Beoogd effect

Taakstelling aandeel sociale huurwoningen realiseren met flankerend beleid.

Argumenten

1.1 en 2.1 De noodzaak van een fonds en subsidieverordening is niet meer aan de orde.

Het fonds met de subsidieverordening was een middel om een goede coördinatie en monitoring van inkomsten en uitgaven van de gelden vorm te geven. Nu er geen sprake meer is van geldstromen vanuit het Rijk en het fonds ook niet meer gevoed wordt, kan het fonds opgeheven en de subsidieverordening ingetrokken worden. De datum van opheffing van het fonds is gekoppeld aan de datum van intrekking van de verordening (zie argument 2.2).

2.2 De gereserveerde middelen moeten uitbetaald zijn voordat de subsidieverordening kan worden ingetrokken.

De reservering voor Zorgcluster Oerle kan pas uitbetaald worden nadat de woningen zijn opgeleverd, dit is naar verwachting in de zomer van 2018. Om er zeker van te zijn dat uitbetaling van de subsidie mogelijk is, houden wij een marge van enkele maanden aan voor de intrekking van de subsidieverordening.



Kanttekeningen en risico's

2.1 Intrekking van de subsidieverordening geeft minder duidelijkheid.

De huidige subsidievoorwaarden zijn bij aanvrager vooraf helder en roepen geen discussie op. Intrekking zal daarom leiden tot meer overleg en afstemming met de woningcorporaties.

Financiën

Na het opheffen van het fonds vervalt het resterende saldo ten gunste/ten laste van de vrije reserve. Als de bedragen worden uitbetaald zoals nu gereserveerd, is er slechts een bedrag van enkele tientallen euro's over.

De kosten die het maatwerk met zich meebrengt worden verrekend in de BGE per project, afhankelijk van de onderhandelingen hierover. Het is nu niet exact aan te geven wat de invloed van maatwerk per project zal zijn op een BGE. De randvoorwaarde daarbij is dat de betreffende BGE deze kosten moet kunnen opvangen.

Communicatie en samenspraak

Met corporaties is regelmatig bestuurlijk en ambtelijk overleg en zij zijn via deze wegen geïnformeerd over de evaluatie en het voornemen het fonds op te heffen.

Uitvoering / planning

Eind 2018 wordt op de website van de gemeente vermeld dat het fonds wordt opgeheven.

Bijlagen

1. Evaluatie volkshuisvestingsfonds / voorstel flankerend beleid, d.d. 27 december 2017

Resultaat van de behandeling in de oordeelsvormende raad

De oordeelsraad adviseert dit agendapunt ongewijzigd als **hamerstuk** te agenderen voor de besluitvormende raadsvergadering op 29 mei 2018.

De portefeuillehouder geeft aan de 29% sociale woningvoorraad (koop + huur) in het beleid is losgelaten en ook niet als zodanig is opgenomen in de woonvisie. Het uitgangspunt inzake sociale woningbouw is om spreiding te creëren in Veldhoven. Met de woningcorporaties is 22% sociale huurwoningvoorraad als prestatieafspraken overeengekomen.

De portefeuillehouder geeft aan dat in de toekomst per geval en project maatwerk wordt geleverd ten aanzien van sociale woningbouw, en dat daarvoor een fonds niet benodigd is.

De portefeuillehouder zegt toe een afspraak in te plannen met dhr. W. Peters inzake de sociale woningvoorraad.

Reactie college n.a.v. behandeling in de oordeelsvormende raad

De behandeling in de oordeelsvormende raadsvergadering geeft geen aanleiding de stukken te wijzigen.



Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

H.J. de Rooter
secretaris

A.M. Demmers – van der Geest
burgemeester