



Datum besluitraad	: 18 februari 2020	Datum oordeelraad	: 28 januari 2020
Agendapunt	:	Datum B en W	: 3 december 2019
Volgnummer	: Nr. 20.001/19bs00184: AN – adviesnota 'financiële middelen woningbouwversnelling'	Programma begroting	: 8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Gewijzigd voorstel	:	Taakveld	: Wonen
Portefeuillehouder	: H. van de Looij		

Adviesnota raad

Beschikbaar stellen financiële middelen voor de uitvoering van de woningbouwversnelling.

Samenvatting

Naar aanleiding van het sluiten van de Woondeal tussen de SGE-gemeenten, de Provincie en het Rijk heeft het college een aanpak vastgesteld om de woningbouwproductie in Veldhoven te versnellen naar 2.000 woningen in de periode 2020-2024.

Om de woningbouwversnelling van 200 naar 400 woningen per jaar te kunnen realiseren is extra ambtelijke capaciteit nodig.

Uw raad wordt daarom gevraagd de benodigde financiële middelen voor de woningbouwversnelling beschikbaar te stellen.

Beslispunten

1. Beschikbaar stellen van de financiële middelen die nodig zijn voor de inzet van extra ambtelijke capaciteit ter uitvoering van de woningbouwversnelling voor een periode van vijf jaar (2020-2024);
2. De kosten hiervan te dekken uit de gemeentelijke grondexploitaties, het gemeentelijk kostenverhaal en de gemeentelijke leges.

Inleiding

In april 2019 is de Woondeal gesloten met Rijk-Provincie-SGE met als doel: productie van totaal 27.000 woningen in 5 jaar. Voor Veldhoven betekent dit de komende 5 jaar verdubbeling van de woningbouwproductie van 200 naar 400 woningen per jaar. Een woningbouwproductie van 2.000 woningen (5 x 400) in 2020-2024.

De raad is hierover geïnformeerd met de raadsinformatienota (nr. 19bs00022), waarna het college aan de slag is gegaan met een gerichte aanpak. Dat heeft geresulteerd in de aanpak woningbouwversnelling, welke door het college op 3 december jl. is vastgesteld.

Met raadsinformatienota nr. 19bs00186 hebben wij uw raad geïnformeerd over deze raadsbehandeling.

Het college wil de raad graag meenemen in dit meerjarig project met impact voor de organisatie, processen en met financiële consequenties.

We vragen uw raad financiële middelen beschikbaar te stellen voor de kosten voor inzet van extra ambtelijke capaciteit welke gedekt worden uit de projecten.

Relevante (wettelijke) beleidskaders

- Woondeal maart 2019 (196500022)
- Afsprakenkader wonen SGE 2017 (17.147)
- SGE Visie op wonen 2019 (19.026)
- Keuzes maken, woonvisie Veldhoven 2016 en verder (16.094)
- Coalitieprogramma 2018



Beoogd effect

Zorgen voor voldoende woningen in woonmilieus die op de woningmarkt aansluiten, ten behoeve van een algemeen goed woon –en vestigingsklimaat.

Argumenten

1.1 Snelheid vraagt om extra ambtelijke capaciteit

Om de woningbouwversnelling van 200 naar 400 woningen gemiddeld per jaar te kunnen realiseren, is extra ambtelijke capaciteit benodigd van 32.500 uur over 5 jaar. De extra kosten die daarmee zijn gemoeid bedragen € 2.450.000,- en worden op basis van voortgang van de projecten ingezet. Gezien de impact en omvang van de versnellingsopgave voor de organisatie, processen en financiële consequenties vraagt het college expliciet akkoord hiervoor.

1.2 Halfjaarlijkse sturing door de raad

De financiële effecten zijn berekend op basis van globale uitgangspunten en aannames, aangezien momenteel nog geen volledig inzicht gegeven kan worden. Door de gekozen methodiek zijn risico's echter kwantificeerbaar en beheersbaar. Het college brengt de raad bovendien twee maal per jaar, ten tijde van behandeling van de begroting en de jaarrekening, in positie om financieel bij te sturen. Door op de reguliere wijze te besluiten over baten en lasten van de meerjarenbegroting, het openen of actualiseren van de gemeentelijke bouwgrondexploitaties (BGE), het vaststellen van bestemmingsplannen en het vaststellen van de planning & control cyclusproducten.

2.1 De raad heeft budgetrecht

De kosten van de woningbouwversnelling ad. € 2.450.000,- lopen op de baten vooruit. Deze kosten worden opgebracht/gedekt uit (de baten):

- projecten met gemeentelijke grondexploitaties;
- gemeentelijk kostenverhaal bij private gebiedsontwikkelingen;
- legesinkomsten.

De effecten van de woningbouwversnelling zullen niet in één keer zichtbaar worden in de begroting. Op het moment dat een gemeentelijke grondexploitatie of private gebiedsontwikkeling wordt op- of bijgesteld (als gevolg van de woningbouwversnelling of reguliere bijstelling) zullen deze effecten per project, afhankelijk van de haalbaarheid, als bijstelling in de begroting worden vertaald. Dit gebeurt halfjaarlijks door middel van de reguliere planning & control cyclus (waaronder begroting en jaarrekening). Uw raad wordt op die momenten expliciet geïnformeerd over de inhoud en de kosten/baten van de versnelling op projectniveau.

Kanttekeningen en risico's

2.1 Risico van niet-verhaalbare kosten

De kosten worden in basis geheel opgebracht uit de projecten en legesinkomsten. Er is een risico dat projecten (initiatieven) tussentijds worden stopgezet of geen doorgang vinden terwijl daarvoor wel kosten zijn gemaakt die slechts gedeeltelijk verhaalbaar zijn. Het risico van deze niet-verhaalbare kosten wordt voor de periode 2020-2024 geschat op:

Risico niet-verhaalbare kosten op BGE's	€ 175.000,-
Risico niet-verhaalbare kosten particuliere gebiedsontwikkeling	€ 95.000,-
Totaal risico niet-verhaalbare kosten	€ 270.000,-

In het totaalresultaat van de gemeentelijke bouwgrondexploitatie is hiermee reeds rekening gehouden, maar er is nog geen zekerheid voor de dekking in de opbrengsten. De risico's worden opgenomen in de paragraaf 'weerstandsvormen & risicobeheersing' van de begroting (beheersmaatregel).



Financiën

a. Extra ambtelijke kosten woningbouwversnelling (WBV)

Zoals aangegeven worden de kosten voor de extra ambtelijke capaciteit in basis volledig opgebracht uit de projecten:

KOSTEN WBV 2020-2024

- Inhuren extra ambtelijke capaciteit vanwege woningbouwversnelling (totaal ca. 32.500 uur), incl. risico niet-verhaalbare kosten € 2.450.000,-

OPBRENGSTEN WBV 2020-2024

- Opgebracht uit bestaande en nieuwe BGE's € 1.325.000,- **
 - Verhaald vanuit particuliere gebiedsontwikkeling € 895.000,- ***
 - Gedekt door extra legesinkomsten € 230.000,-
- € 2.450.000,-

SALDO

€ 0,-

Het risico dat kosten niet geheel uit de projecten kunnen worden verhaald/doorbelast in geval van stopzetten van woningbouwopgaven wordt totaal voor de periode 2020-2024 geschat op € 270.000,- Dit risico wordt, zoals reeds eerder aangegeven, opgenomen in de risicoparagraaf van de begroting.

b. Gemeentelijke kosten bij nieuwe projecten (regulier)

Er worden de komende jaren nieuwe woningbouwlocaties ontwikkeld. De doorberekening van gemeentelijke kosten gebeurt op de reguliere wijze: de gemeentelijke kosten worden verhaald bij marktpartijen (private gebiedsontwikkeling), dan wel via een voorbereidingskrediet ter besluitvorming aan uw raad voorgelegd (BGE). Na opstart van een gemeentelijke grondexploitatie (BGE) worden de reeds gemaakt kosten van het voorbereidingskrediet opgenomen in het project.

c. Verwachte wijzigingen in BGE resultaten (inschatting)

De woningbouwversnelling brengt wijzigingen met zich mee in de planning. Dit resulteert in toekomstige wijzigingen in de BGE resultaten. De berekeningen kunnen momenteel slechts gebaseerd worden op globale uitgangspunten (zowel qua investeringen als qua opbrengst). De verwachte bijstellingen op de BGE resultaten op basis van deze globale uitgangspunten en aannames zijn:

- BGE Kransakkerdorp € 1.300.000,- lager resultaat *
- BGE Djept-Noord € 1.400.000,- hoger resultaat
- BGE Djept-Zuid € 500.000,- hoger resultaat
- BGE overige locaties € 0,- hoger/lager resultaat

Totaal geschat resultaat BGE € 600.000,- hoger resultaat

- * De berekening voor het lagere resultaat BGE Kransakkerdorp is gebaseerd op het eerder maken van de kosten (sneller doorlopen van processen) en het ook eerder ontvangen van opbrengsten van grondverkoop. De opbrengsten bij versnelling zijn lager omdat in de berekeningen tot nu toe is uitgegaan van een stijging van de grondprijs voor de komende jaren. Door de versnelling kan met deze toekomstige grondprijsstijging echter niet langer rekening worden gehouden.

Op de totale BGE Zilverackers zal naar verwachting in de periode 2020-2024 een vervroegde tussentijdse winst genomen kunnen worden van € 6.900.000,- Door het kunnen vervroegen van winstneming is het risico op de winstneming beter beheersbaar als gevolg van de kortere doorlooptijd.

De projecten Djept-Noord en Djept-Zuid zijn nieuw te vormen gemeentelijke bouwgrondexploitaties waarbij de aangegeven bijstelling tevens het totale resultaat is van de betreffende bouwgrondexploitatie.



Communicatie en samenspraak

Om te komen tot dit raadsbesluit vond geen actieve communicatie plaats. Na uw besluit worden logische momenten gebruikt om over de aanpak woningbouwversnelling en resultaten daarvan te communiceren. Ook binnen de projecten worden logische momenten gekozen voor communicatie en samenspraak.

Uitvoering / planning

Op het moment dat uw raad goedkeuring verleent, is dit de basis om de woningbouwversnelling in zijn geheel uit te rollen.

Bijlagen

- Aanpak woningbouwversnelling

Resultaat van de behandeling in de oordeelsvormende raad

De oordeelsraad adviseert dit agendapunt ongewijzigd als **bespreekstuk** te agenderen voor de besluitvormende raadsvergadering op 18 februari 2020.

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

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

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

H.J. de Ruiter
secretaris

M.J.A. Delhez
burgemeester