

Bestemmingsreserve Volkshuisvesting

Inhoud

Inleiding.....	3
Oude Tekst	4
Was/wordt	5
Nieuwe tekst.....	8

Inleiding

In juni 2023 is er een amendement aangenomen van GroenLinks om het volkshuisvestingsfonds op te plussen¹. Deze vergadering is er door GroenLinks beloofd te komen met een vernieuwd voorstel voor de bestemmingsreserve Volkshuisvesting. Er zijn veel ideeën meegegeven en die zijn zo goed mogelijk verwerkt in dit stuk.

Twee dingen zijn het meest genoemd in de suggesties die er gedaan zijn: een andere naam voor de bestemmingsreserve en de wooncrisis. Beide zijn zo goed mogelijk verwerkt. Verder is er veel kritiek geweest op zaken als 'buurtbeheer', waardoor een brug voor een woontoren werd gebouwd. Dit is tevens gewijzigd in dit nieuwe voorstel.

De bronnen die voor deze nieuwe tekst gebruikt zijn komen van andere gemeentes, het ministerie van VROM, de Woonvisie 2025 Beverwijk-Heemskerk en de doelgroepenverordening.

Leeswijzer

Eerst wordt de oude tekst gegeven van de bestemmingsreserve, zoals deze wordt gegeven in de *Nota Reserves en voorzieningen en weerstandsvermogen gemeente Heemskerk 2020*.² Daarna is er in een was/wordt-lijst de wijzigingen toegelicht en onderbouwd. Daarna volgt de nieuwe tekst voor de Bestemmingsreserve *Betaalbare huisvesting*.

¹ Amendement Kaplasten Stedelijke vernieuwing naar Volkshuisvesting (2023):

<https://heemskerk.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Document/34571139-5491-44c2-ad31-fe0a9794fdf8?documentId=e7e248bd-b02a-4133-a7a8-55ede6042737&agendaltemId=a9818f0d-3228-42dd-ae44-32fcbf22ae21>

² Nota Reserves en voorzieningen en weerstandsvermogen gemeente Heemskerk 2020:

<https://heemskerk.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Document/779e6517-855c-48b8-a5b5-95108887d25a?documentId=cd250369-733e-4001-b720-78b829f126e5>

Oude Tekst

Bestemmingsreserve Volkshuisvesting

Doel Deze reserve is ingesteld na verkoop van het woningbedrijf begin negentiger jaren als onderdeel van de overeenkomst die daarover is gesloten met het toenmalige ministerie van VROM. In deze overeenkomst is bepaald dat onttrekkingen alleen kunnen worden gedaan ten behoeve van de volkshuisvesting (in de brede zin van het woord). Op het gebied van leefbaarheid worden jaarlijks onttrekkingen gedaan ten behoeve van verbetering woonomgeving, buurtbeheer, opbouwwerk Welzijn en de kosten van de startersregeling.

Basis: Ingesteld < 2000.

Functie: Bestedings- en financieringsfunctie.

Looptijd: 31-12-2020

Plafondbedrag: Onbepaald.

Stortingen: Niet van toepassing.

Onttrekkingen: Incidentele onttrekkingen ter dekking van activiteiten in het kader van volkshuisvesting. Jaarlijkse kosten opbouwwerk Welschap, buurtbeheer algemeen en startersregeling.

Budgethouder: Domeinmanager Fysiek domein.

Heroverweging: Ter verhoging van de transparantie heeft de raad aangegeven niet langer structurele lasten uitreserves te willen dekken. Gezien de hoogte van de structurele exploitatielasten en de toenemende begrotingsruimte met ingang van 2023 (Begroting 2021-2024) wordt voorgesteld om deze lasten , mits dit binnen de begrotingsruimte verantwoord is, met ingang van 2023 te dekken binnen de exploitatie.

Was (Nota RVW 2020)	Wordt	Toelichting wijziging
22. Bestemmingsreserve Volkshuisvesting	x. Bestemmingsreserve Betaalbare en passende huisvesting	Er is aangegeven door verschillende raadsleden dat de term ‘Volkshuisvesting’ achterhaald is, daarom wordt er een naamswijziging voorgesteld. De discussie over Volkshuisvesting ging voorheen vooral over betaalbaar wonen, vandaar deze nieuwe benaming.
Doel: Deze reserve is ingesteld na verkoop van het woningbedrijf begin negentiger jaren als onderdeel van de overeenkomst die daarover is gesloten met het toenmalige ministerie van VROM. In deze overeenkomst is bepaald dat onttrekkingen alleen kunnen worden gedaan ten behoeve van de volkshuisvesting (in de brede zin van het woord). Op het gebied van leefbaarheid worden jaarlijks onttrekkingen gedaan ten behoeve van verbetering woonomgeving, buurtbeheer, opbouwwerk Welzijn en de kosten van de startersregeling.	Doel: Onttrekkingen worden gedaan op het gebied van maatregelen tegen de wooncrisis om betaalbare en passende woningen te creëren. Verder kan het gebruikt worden voor nieuw woonbeleid, zoals bijvoorbeeld leegstandsbeleid, de onrendabele top t.b.v. sociale huur- en koopwoningen of middenhuurwoningen. Daarnaast kunnen er onttrekkingen gedaan ten behoeve van de startersregeling en fondsenwerving rond woningbouw.	(1)De historische achtergrond achter deze bestemmingsreserve komt te vervallen. Dit is namelijk geen doel op zich. De gemeente Etten-Leur heeft deze reserve ook ingesteld vóór 2000 op basis van afspraken rond de verkoop van het woonbedrijf. Zij gebruiken de reserve voor huisvestingsprojecten uit het programma: Wonen. ³ (2)Wooncrisis gedefinieerd: wanneer mensen de woonlasten moeilijk kan dragen of geen passende woning kunnen vinden met betaalbare woonlasten. Er is dus sprake van een crisis als het aanbod veel lager ligt dan de vraag. ⁴ (3) Betaalbare huisvesting gedefinieerd: Woonvisie 2025 ⁵ Daarnaast zoals de huur- en

³ <https://kadernota2022.financieelportaal.etten-leur.nl/financiele-positie/financiele-positie-reserves-en-voorzieningen/totaal-reserves-2020-2025/reserve-volkshuisvesting-algemeen>

⁴ <https://open.overheid.nl/documenten/ronl-0343841159fc06a67a58b04ad520068192c521d1/pdf>

Rijksoverheid (2022) *Nationale woon- en bouwagenda*. "Iedereen moet goed kunnen wonen. Op dit moment is dit helaas niet altijd het geval. De beschikbaarheid van een passende woning staat voor veel mensen onder druk: mensen zijn onvoldoende in staat om snel een woning te vinden die bij hen past. Dit hangt sterk samen met de betaalbaarheid van wonen: veel mensen hebben moeite met hun woonlasten of kunnen geen voor hen betaalbare woning vinden. Daarnaast is de kwaliteit in toenemende mate een probleem: veel woningen passen niet bij de levensfase of woonbehoefte, zijn niet duurzaam of staan in een wijk waar sprake is van slecht onderhoud of waar de kwaliteit van de leefomgeving onder druk staat."

⁵ Gemeente Beverwijk-Heemskerk (2020) *Een thuis voor iedereen*. Via:

https://www.heemskerk.nl/fileadmin/Heemskerk/PDF/Jaarstukken/Woonvisie_Beverwijk_Heemskerk_2025_Een_thuis_voor_iedereen.pdf p.8-9, 23-28.

		<p>kooprijsgrenzen worden aangegeven in de doelgroepenverordening.⁶</p> <p>(4) De oorzaken van de wooncrisis worden tevens ontleend aan de nationale woon- en bouwagenda.⁷</p> <p>(5) De onrendabele top kan, als het gaat over grond uit de grex worden gehaald ten behoeve van sociale huur- en koopwoningen. Dit gaat echter niet altijd, denk eraan wanneer het bijvoorbeeld gaat om andere voorzieningen.</p> <p>(6) De jaarlijkse onttrekkingen ten behoeve van de verbetering aan de leefomgeving en buurtbeheer worden ondervangen door de BR stedelijke vernieuwing.</p> <p>(7) Er zijn vrij veel woningbouwfondsen vanuit het rijk. De investering in fondsenwerving kan je terugverdienen door geworven fondsen.⁸</p> <p>(8) Verdere zaken die genoemd worden in andere gemeentes zijn meegenomen onder 'nieuw woonbeleid'.⁹</p>
Basis: Ingesteld < 2000.	Basis: Ingesteld < 2000.	Ongewijzigd.
Functie: bestedings- en financieringsfunctie.	Functie: bestedings- en financieringsfunctie.	Ongewijzigd.
Looptijd: 31-12-2020	Looptijd: Onbepaald.	Er is geen verwachting dat de wooncrisis snel afgelopen is. Het is dus goed om de looptijd onbepaald te maken.

⁶ Verordening doelgroepen woningbouw Heemskerk (2021) art.2

⁷ Rijksoverheid (2022) p. 14-19

⁸ Ministerie van BZK: <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/>

⁹ Gemeente Vijfheerenlanden (2022) <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2022-390200.pdf> en gemeente Oldenbroek (2018) <https://api1.ibabs.eu/publicdownload.aspx?site=oldebroek&id=100036406>

Plafondbedrag: Onbepaald.	Plafondbedrag: 3 miljoen.	Dit was eerder onbepaald. Met 3 miljoen kunnen er de komende jaren zaken incidenteel gerealiseerd worden. Dit bedrag kan later worden geëvalueerd en naar beneden worden bijgesteld. Zo wordt het geld dat uit een positieve grex wordt gehaald, gebruikt voor betaalbare huisvesting. Wanneer het boven de 3 miljoen komt, dan wordt dat afgeroomd naar de AR.
Stortingen: Niet van toepassing.	Stortingen: De afroaming van de BR risico grondexploitatie, wanneer deze haar plafond heeft bereikt.	Er gaat jaarlijks een afroaming van de BR risico grondexploitatie naar de AR. Nu blijft (een deel van) het geld bestemd voor wonen.
Onttrekkingen: Incidentele onttrekkingen ter dekking van activiteiten in het kader van volkshuisvesting. Jaarlijkse kosten opbouwwerk Welschap, buurtbeheer algemeen en startersregeling.	Onttrekkingen: Incidentele onttrekkingen ter dekking van maatregelen tegen de wooncrisis en voor betaalbare huisvesting, zoals een onrendabele top. Verder kan het gebruikt worden voor nieuw woonbeleid. Daarnaast kunnen er kosten voor de startersregeling en fondsenwerving uit worden gehaald.	Wijzigingen naar aanleiding van wijzing doel.
Budgethouder: Domeinmanager Fysiek domein.	Budgethouder: Domeinmanager Fysiek domein.	Ongewijzigd.

Nieuwe tekst

Titel: x. Bestemmingsreserve Betaalbare huisvesting

Doel: Onttrekkingen worden gedaan op het gebied van maatregelen tegen de wooncrisis om betaalbare en passende woningen te creëren.

Verder kan het gebruikt worden voor nieuw woonbeleid, zoals bijvoorbeeld leegstandsbeleid, de onrendabele top t.b.v. sociale huur- en koopwoningen of middenhuurwoningen. Daarnaast worden er jaarlijks onttrekkingen gedaan ten behoeve van de startersregeling en fondsenwerving rond woningbouw.

Basis: Ingesteld < 2000.

Functie: bestedings- en financieringsfunctie.

Looptijd: Onbepaald.

Plafondbedrag: 3 miljoen euro

Stortingen: De afroming van de BR risico grondexploitatie, wanneer deze haar plafond heeft bereikt.

Onttrekkingen: Incidentele onttrekkingen ter dekking van maatregelen tegen de wooncrisis en voor betaalbare huisvesting, zoals een onrendabele top. Verder kan het gebruikt worden voor nieuw woonbeleid. Daarnaast kunnen er kosten voor de startersregeling en fondsenwerving uit worden gehaald.

Budgethouder: Domeinmanager Fysiek domein.