



Voorstel

Onderwerp: Verordening Bestemmingsreserve betaalbare en bereikbare woningen Albrandswaard 2023	College van burgemeester en wethouders 7 november 2023	Zaaknummer 915891
Portefeuillehouder Richard Polder		Openbaar
E-mailadres opsteller: j.wijnmalen@bar-organisatie.nl		

Geadviseerd besluit

1. De Verordening Bestemmingsreserve betaalbare en bereikbare woningen Albrandswaard 2023 vast te stellen
 2. Het college de bevoegdheid geven om conform artikel 3 van deze verordening te beslissen op verzoeken om een bijdrage uit de Bestemmingsreserve betaalbare en bereikbare woningen
-

Raadsvoorstel

Inleiding

Bij de vaststelling van de kadernota reserves en voorzieningen Albrandswaard 2020 heeft u de bestemmingsreserve betaalbare en bereikbare woningen ingesteld. Deze reserve is bedoeld om het realiseren van sociale woningen in de gemeente Albrandswaard te bevorderen. Dit is belangrijk om voor onze inwoners voldoende (sociale) woningen te realiseren voor bijvoorbeeld ouderen en starters en de woningbouwafspraken aan de regio na te kunnen komen.

Ontwikkende private partijen krijgen van de gemeente randvoorwaarden mee voor een beoogde ontwikkeling. Eén van deze voorwaarden is dat van de te bouwen woningen minimaal 1/3 deel sociale woningbouw betreft. Deze voorwaarde maakt soms dat de ontwikkeling onder druk staat en daardoor geen doorgang vindt. De inzet van middelen uit de bestemmingsreserve kan een project dan net op weg helpen.

Met dit voorstel leggen wij de verordening voor de inzet van de genoemde bestemmingsreserve aan u voor. Het voorstel loopt dan gelijk op met het raadsvoorstel over het afronden van de haalbaarheidsfase van het marktinitiatief voor woningbouwontwikkeling 'Hof van Poortugaal'. De reden daarvoor is dat deze ontwikkeling één van de grote woningbouwtrajecten van Albrandswaard betreft. Op dit moment bedraagt de bestemmingsreserve een bedrag van € 4.016.951,-

Beoogd effect

Het op weg helpen van private projecten die kunnen worden afgeblazen vanwege een onhaalbare businesscase. Hiermee wordt het doel van het realiseren van woningen binnen de gemeente ondersteund.

Argumenten

1.1 Door de toekenning van een subsidie per te realiseren woning kan de gemeente ontwikkelingen mogelijk maken die zonder deze steun niet van de grond komen.

Een bijdrage van € 10.000,- per toe te voegen sociale woning is een substantiële bijdrage die de haalbaarheid van private projecten sterk vergroot. Bij de hoogte van dit bedrag is rekening gehouden met het verwachte aantal te bouwen sociale woningen, mogelijke toekomstige ontwikkelingen en de hoogte van de reserve op dit moment. Met de huidige omvang van de reserve kan de ontwikkeling van minimaal 400 sociale woningen, en daarmee circa 1.200 woningen in totaal, een impuls krijgen.

Door de voorwaarde dat de grondexploitatie van een dergelijk project met de subsidie maximaal budgetneutraal mag worden, werkt de gemeente niet mee aan winsten van private partijen. Ook wordt niet meebetaald aan de onrendabele top van de corporatie die de sociale woningen in het project in beheer neemt. Als de gemeente zelf een verlieslijdend project heeft kan volgens dezelfde voorwaarden een bijdrage aan de grondexploitatie worden gedaan.

Overleg gevoerd met

Planeconoom

Kanttekeningen

n.v.t.

Uitvoering/vervolgstappen

Na vaststelling van de verordening wordt deze gepubliceerd. Partijen kunnen vervolgens aanvragen doen voor subsidie.

Financiën

Dit besluit heeft geen financiële consequenties. Die volgen als het college besluit subsidie te verlenen aan een project op grond van de nu vast te stellen verordening.

Inclusiviteitstoets

n.v.t.

Communicatie/participatie na besluitvorming

Na vaststelling van de verordening wordt deze gepubliceerd.

Bijlagen

1. Verordening Bestemmingsreserve betaalbare en bereikbare woningen Albrandswaard 2023, versie def.docx

CONCEPT RAADSBESLUIT

Onderwerp: Verordening Bestemmingsreserve betaalbare en bereikbare woningen Albrandswaard 2023		Zaaknummer:

De raad van de gemeente Albrandswaard,
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 7 november 2023,

BESLUIT:

1. De Verordening Bestemmingsreserve betaalbare en bereikbare woningen Albrandswaard 2023 vast te stellen
 2. Het college de bevoegdheid geven om conform artikel 3 van deze verordening te beslissen op verzoeken om een bijdrage uit de Bestemmingsreserve betaalbare en bereikbare woningen
-

Verordening Bestemmingsreserve betaalbare en bereikbare woningen Albrandswaard 2023

Verordening van de gemeente Albrandswaard houdende regels voor het toekennen van subsidie ten behoeve van het realiseren van sociale huurwoningen.

De raad van de gemeente Albrandswaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 november 2023;

Gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

besluit vast te stellen de volgende verordening:

Bestemmingsreserve betaalbare en bereikbare woningen Albrandswaard 2023

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze verordening en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:

- a. Bestemmingsreserve: De bestemmingsreserve betaalbare en bereikbare woningen van de gemeente Albrandswaard.
- b. Anterieure overeenkomst: privaatrechtelijke overeenkomst met een ontwikkelende partij om te komen tot het kostenverhaal, die gesloten wordt voor de eventuele vaststelling van een exploitatieplan.
- c. College: college van burgemeester en wethouders van de gemeente Albrandswaard
- d. Gemeenteraad: gemeenteraad van de gemeente Albrandswaard.
- e. Ontwikkelende partij: partij die een Bouwplan realiseert.
- f. Sociale huurwoning: huurwoning zoals omschreven in het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 1.1.1., lid d van het Bro.

Artikel 2. Aanvraag voor een bijdrage uit de Bestemmingsreserve

De gemeente beschikt over een Bestemmingsreserve ten behoeve van de bevordering van het realiseren van betaalbare en bereikbare woningen bij nieuwbouw.

Om in aanmerking te komen voor een bijdrage uit de Bestemmingsreserve dient door de ontwikkelende partij een schriftelijk verzoek te worden ingediend bij het college dat tenminste aan de volgende voorwaarden dient te voldoen:

- a. Het verzoek moet betrekking hebben op het realiseren van nieuwe sociale huurwoningen binnen de gemeente Albrandswaard.
- b. Het aantal sociale huurwoningen in het bouwplan moet minimaal 1/3 deel van het totaal aantal woningen betreffen.
- c. Bij sloop en nieuwbouw worden slechts de netto toegevoegde sociale huurwoningen in aanmerking genomen.

- d. De totale grondexploitatie van het bouwplan heeft een tekort, zulks ter beoordeling van burgemeester en wethouders. Hiertoe zal de ontwikkelende partij voldoende gegevens moeten overleggen. Deze partij voert de grondexploitatie in twee delen, waarvan één deel is beperkt tot de sociale woningbouw. De subsidie wordt toegekend aan en geadmistreerd in dit deel.
- e. De sociale huurwoningen, waarvoor een bijdrage wordt verleend, moeten gedurende minimaal 10 jaar als sociale huurwoningen worden geëxploiteerd.
- f. Over het bouwplan is op het moment van aanvragen van subsidie sprake van overeenstemming met de gemeente, in de vorm van een anterieure overeenkomst, doch er is nog geen omgevingsvergunning voor de bouw verleend.

Artikel 3. Toekenning van een bijdrage uit de Bestemmingsreserve

- a. Het college beoordeelt de aanvraag en beslist op het verzoek om een bijdrage uit de Bestemmingsreserve binnen de kaders van deze verordening.
- b. De bijdrage van de gemeente bedraagt maximaal € 10.000 per netto toegevoegde sociale huurwoning.
- c. De bijdrage van de gemeente leidt niet tot een positief resultaat op de grondexploitatie.
- d. De bijdrage wordt door de gemeente ter beschikking gesteld op het moment van de start van de bouw van de sociale huurwoningen, zulks na een schriftelijke mededeling van de aanvrager.
- e. Er is geen sprake van nacalculatie met betrekking tot het gestelde in artikel 2 onder d. De hoogte van de bijdrage zal als gevolg van een veranderd resultaat van de grondexploitatie niet worden aangepast na het vaststellen van de subsidiebeschikking door het college.
- f. Het bouwplan zal te allen tijde moeten voldoen aan de overige voorwaarden als genoemd in artikel 2. Indien dat niet het geval is kan het college de subsidiebeschikking intrekken of een nieuw besluit nemen op basis van een aangepaste aanvraag.
- g. Aanvragen van de subsidie is mogelijk tot het moment waarop de Bestemmingsreserve is uitgeput. Hierbij worden aanvragen beoordeeld op volgorde van ontvangst door de gemeente.
- h. De gemeenteraad kan besluiten om vanuit de Bestemmingsreserve een bijdrage te doen aan de eigen grondexploitaties van de gemeente, zulks met in achtname van de voorwaarden als genoemd in artikel 2.
- i. Het college kan aanvragen aanhouden indien sprake is van vermeende staatssteun.

Artikel 4. Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op 1 januari 2024.

Artikel 5. Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als 'verordening Bestemmingsreserve betaalbare en bereikbare woningen Albrandswaard 2023'.