



RAADSBESLUIT

| | | |
|---|--|------------------------------|
| Onderwerp: Verordening Bestemmingsreserve betaalbare en bereikbare woningen Albrandswaard 2023 | Gemeenteraad: 18 december 2023 | Zaaknummer: 915891 |
| | | |

De raad van de gemeente Albrandswaard;
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 7 november 2023;
overwegende, dat
gelet op Amendement A;

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
3. Beslispunt 3d in de verordening te wijzigen naar: De bijdrage wordt door de gemeente ter beschikking gesteld op het moment van oplevering van de sociale huurwoningen, zulks na een schriftelijke mededeling van de aanvrager.

Aldus besloten in de vergadering van de gemeenteraad Albrandswaard van 18 december 2023.

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
 3. Beslispunt 3d in de verordening te wijzigen naar: De bijdrage wordt door de gemeente ter beschikking gesteld op het moment van oplevering van de sociale huurwoningen, zulks na een schriftelijke mededeling van de aanvrager.
-

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.

Voorstel

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.

Financiële informatie

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.

Juridische zaken

Er is een beoordeling gedaan op het aspect van staatssteun door de planeconoom en door het Kenniscentrum Europa Decentraal. Dit heeft geleid tot de huidige tekst van de verordening.

Duurzaamheid

n.v.t.

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
2. Technische vragen fractie GroenLinksPvdA BenA Ruimte 4-12-2023
3. Beantwoording schriftelijke vragen GroenLinks PvdA op 6 december 2023 def
4. 91945 Raadsbesluit Grondexploitatie woningbouwlocatie De Omloop
5. 915891 Verordening Bestemmingsreserve betaalbare en bereikbare woningen Albrandswaard 2023
6. Amendement A - EVA - bestemmingsreserve