

Beantwoording technische vragen CDA – Job van Meijeren 19 juni 2017

Algemeen

Het college heeft met GroenWest afspraken gemaakt over de afbouw van de Koopgarantregeling.

1. Kan worden aangegeven, met de bijbehorende data, hoe de besluitvorming over de fondsvorming bij GroenWest en later in de reserve VH is verlopen?

In bijgevoegd overzicht hebben wij het verloop van het proces beschreven. Het voorstel voor de inrichting van een volkshuisvestingsfonds bij GroenWest is opgenomen in de raadsinformatiebrief van december 2015. Er is geen sprake geweest van besluitvorming rondom fondsvorming.

2. Uiteindelijk is gekozen voor een volkshuisvestingsreserve. Wat zijn de overwegingen geweest voor het college om dit geld te labelen voor volkshuisvesting?

Het geld is indertijd ook ingezet voor volkshuisvesting. Voorstel is dan ook om dit opnieuw in te zetten voor de volkshuisvesting en dan specifiek voor (onderdelen) van projecten die aansluiten op gemeentelijk beleid zoals de woonvisie. Dit is ook meegenomen in het gesprek met GroenWest over de voorwaarden voor afbouw van de koopgarantregeling. Het gaat om extra financiële inspanningen bij nieuwbouw, renovatie of verduurzaming (energie of levensloopgeschiktheid) die nodig zijn om een project haalbaar te maken.

Toen er nog sprake van was dat de boetes ondergebracht zouden worden in een fonds bij GroenWest, is ook al afgesproken dat GroenWest het boetebedrag investeert in sociale woningbouw. Dit is opgenomen in de raadsinformatiebrief van december 2015: '... wordt door het college in 2016 voor de jaren vanaf 2016 de afspraak met GroenWest gemaakt dat zij het boetebedrag investeert in sociale woningbouw en nieuwbouw van sociale huurwoningen. Het doel is om op deze wijze het bedrag optimaal te besteden aan de volkshuisvesting.'

In september 2016 bleek dat het geld bij de gemeente ondergebracht kon worden zonder dat vennootschapsbelasting betaald moest worden. Daarmee kwam de optie die van toepassing was voor de geïnde boetes van 2015 weer in beeld. In de Raadsinformatiebrief is hier het volgende over opgenomen: 'Het voorstel om de te ontvangen bedragen toe te voegen aan de Algemene Reserve en labelen voor Volkshuisvesting'.

In overleg met Financiën is het voorstel uitgewerkt om een reserve volkshuisvesting aan de raad voor te stellen als uitwerking van 'het labelen van' het geld. Meerwaarde van deze oplossing is, dat de gemeente het geld ook aan kan wenden voor andere woningbouwprojecten en niet alleen voor projecten van GroenWest.

3. Uit het Collegebesluit van 17 mei jl. maak ik op dat het college eerder heeft gediscussieerd over het reserveren van middelen ten behoeve van volkshuisvesting. Kan de notitie/presentatie die ten grondslag lag aan deze discussie mij worden toegezonden?

De genoemde 'discussie' ging over het vraagstuk hoe dit technisch het beste in de begroting opgenomen kan worden. Het reserveren van de boetes ten behoeve van de volkshuisvesting was geen discussiepunt omdat dit al besloten was in het college van december 2015. Er ligt geen notitie of presentatie ten grondslag aan dit vraagstuk. Het vraagstuk kwam naar voren bij het opstellen van het college- en raadsvoorstel. De vraagstuk betrof het al dan niet oormerken van geld binnen de algemene reserve. Dit is niet gebruikelijk maar ligt wel in het verlengde van de voorgestelde lijn uit de raadsinformatiebrief van december 2015. Daarin is voorgesteld dat het boetebedrag opnieuw geïnvesteerd wordt in de volkshuisvesting. (zie memo (bijlage bij de raadsinformatiebrief) 'Afspraken met GroenWest over de afbouw van de Koopgarantregeling' van 8 december 2015, onderaan pagina 2, vetgedrukt.) Ten tijde van de raadsinformatiebrief werden de boetes t/m 2015 gestort in de Algemene Reserve en gelabeld worden voor Volkshuisvesting. De boetes vanaf 2016 zouden in het fonds van GroenWest ondergebracht worden. Later werd duidelijk dat het geld ook bij de gemeente ondergebracht kan worden.

Omdat het college naar aanleiding van de raadsinformatiebrief van december 2015 geen signalen ontvangen had dat de raad het niet eens is met de beoogde lijn die het college vastgesteld had, is gezocht naar een mogelijkheid om het geld te oormerken voor volkshuisvesting. Dit heeft geresulteerd in voorliggend raadsvoorstel.

Rolstoeltoegankelijkheid

Bij het verslag van het bestuurlijk overleg met GroenWest en WBS van 29 september zijn me een aantal zaken onduidelijk.

4. Er staat dat 'zoals reeds afgesproken zal aan het college voorgesteld worden om € 100.000 euro vanuit het VH-fonds beschikbaar te stellen voor het rolstoeltoegankelijk maken van het ThuisHuis'.

- a. Graag zou ik weten wanneer dit dan is afgesproken?

Tijdens het bestuurlijk overleg van 24 maart 2016 heeft de gemeente aangegeven dat zij wil kijken of zij nog iets kan bijdragen aan het project ThuisHuis. Tijdens het bestuurlijk overleg van 4 juli 2016 is besproken dat

het geld van de boetes besteed wordt aan sociale woningbouw. In het bestuurlijk overleg van 29 september 2016 is opgenomen dat het college voorgesteld wordt om in te stemmen met het beschikbaar stellen van € 100.000 uit het fonds voor het rolstoeltoegankelijk maken van het ThuisHuis. Bovenstaand voorstel is voorgelegd in het collegevoorstel van mei 2017.

b. Graag zou ik willen weten met wie dit is afgesproken?

Het college/de gemeente wordt in het bestuurlijk overleg met GroenWest vertegenwoordigd door wethouder Stolk. In het bestuurlijk overleg worden geen besluiten genomen. Elk voorstel is onder voorbehoud van besluitvorming binnen de gemeente en bij de corporatie(s).

c. Graag zou ik het verslag zien waarin deze afspraak is bevestigd?

De relevante passages uit de verslagen van het bestuurlijk overleg van 24 maart 2016, 4 juli 2016 en 29 september 2016 zijn bijgevoegd.

5. In het verslag is een 'naschrift' opgenomen. Graag zou ik willen weten van wanneer dit naschrift dateert? Het naschrift is opgenomen in het verslag van het bestuurlijk overleg van 29 september 2016 naar aanleiding van mondelinge afspraken in het portefeuillehoudersoverleg Vastgoed van 24 oktober 2016 (wethouder Haring). In dit portefeuillehoudersoverleg is afgesproken dat er geen 'overeenkomst VH-fonds' komt en dat de boetes aan de gemeente betaald worden.

Over het voorstel om dit geld te benutten voor rolstoeltoegankelijkheid zijn me ook een aantal zaken niet helder.

6. Graag zou ik de overwegingen vernemen (uit een notitie / mail of gespreksverslag) waarom deze bijdragen uit de middelen voor huisvesting worden benut en niet ten laste worden gebracht van bijvoorbeeld het sociaal domein?

GroenWest heeft een bestaand complex geselecteerd om het ThuisHuis in te realiseren. Hierdoor zijn er bepaalde aanpassingen noodzakelijk. Vanuit de WMO wordt geen verbouwing van een complex gefinancierd maar alleen aanpassingen ten behoeve van een individuele particuliere aanvrager (bewoner).

De verbouwing is wel nodig gezien de doelgroep. Omdat GroenWest een bijzondere inspanning met een flinke extra investering doet en de gemeente waarde hecht aan de realisatie van bijzondere woonvormen zoals het ThuisHuis (is opgenomen in de prestatieafspraken), is aan het college, en nu ook de raad, voorgesteld een bijdrage te leveren aan dit bijzondere project. Het voorstel voor deze bijdrage is gedaan in de periode dat er nog vanuit gegaan werd dat er een VH-fonds bij GroenWest ingericht zou worden. Het ThuisHuis is opgenomen in de prestatieafspraken, artikel 5.6, punt 2: 'GroenWest start in 2016 met de realisatie van een ThuisHuis of soortgelijke kleinschalige woonvorm.'

De voorgestelde bijdrage is een investering in het rolstoeltoegankelijk maken van meerdere woningen als ook van gemeenschappelijke ruimten. Met het oog op inclusie levert het een meerwaarde op, niet alleen voor de eerste maar ook alle daarop volgende huurders.

In je mail geef je hierover ook een paar dingen aan waar ik vragen bij heb.

7. Je geeft aan dat de toezegging is gedaan onder voorbehoud van bestuurlijke besluitvorming. Voor het Fonds zou dit college bevoegdheid zijn. Nu is de raad bevoegd omdat het om een reserve gaat.

a. Is het juist dat de toezegging daarmee nog niet bestuurlijke goedkeuring heeft gekregen?

Het klopt dat er nog geen bestuurlijke goedkeuring plaatsgevonden heeft. Deze goedkeuring wordt nu door het college aan de raad gevraagd.

b. Het ThuisHuis is in ontwikkeling. Worden er ondanks het voorbehoud op de financiële goedkeuring op dit moment middelen uitgegeven aan het rolstoeltoegankelijk maken?

Gezien het maatschappelijk belang van woonvoorzieningen zoals het ThuisHuis, is reeds gestart met de werkzaamheden. Zolang er geen besluit genomen is door de gemeente, is er geen bijdrage aan GroenWest gegeven. GroenWest zal dan een voorinvestering moeten doen of de werkzaamheden stil moeten leggen.

c. Welke middelen zijn er inmiddels uitgegeven?

Er zijn nog geen middelen uitgegeven uit het budget dat vanuit de koopgarantregeling teruggekomen is omdat er nog geen formele besluitvorming/goedkeuring plaatsgevonden heeft.

Bijlagen:

- Memo 'proces uitwerking koopgarant inzet boetes voor volkshuisvesting 19 juni 2017'
- Memo 'relevante passages uit het bestuurlijk overleg gemeente – GroenWest - WBS Kamerik'

Proces uitwerking en besluitvorming fondsvorming bij GroenWest en vervolgens de reserve VH

1. **Collegevoorstel en Raadsinformatiebrief van december 2015:** GroenWest behoudt de boetes vanaf 2016 en sluit met de gemeente een overeenkomst voor het inrichten van een fonds bij GroenWest waar het geld in ondergebracht wordt. Randvoorwaarden voor de besteding staan ook in dit collegevoorstel en de raadsinformatiebrief. Tijdens de raadsvergadering van de commissie ruimte van 11 februari 2016 is onder agendapunt 7 'Woondebat' de koopgarantregeling door een aantal partijen genoemd met de opmerking 'akkoord met koopgarantregeling'¹.
2. **Bestuurlijk overleg corporaties-gemeente van 24 maart 2016:** GroenWest heeft aangegeven dat de verbouwing een hoge investering vergt. Gemeente heeft aangegeven dat zij wil kijken of zij nog iets kan bijdragen aan het project ThuisHuis. Zowel GroenWest, ThuisHuis (fondsenwerving) als provincie zouden dan een bijdrage leveren.
3. **Overleg april 2016:** GroenWest en ThuisHuis geven een toelichting op het belang van het ThuisHuis en inzicht in de kosten. GroenWest is bereid extra te investeren. De Provincie geeft een financiële bijdrage. De gemeente wordt gevraagd om een bijdrage te geven. Met een bijdrage van € 100.000 wordt het project financieel haalbaar.
4. **Bestuurlijk overleg corporaties-gemeente van 4 juli 2016:** Er is besproken dat de boetes besteed worden aan sociale woningbouw en afspraken vastgelegd worden in een overeenkomst. Afspraak daarbij is dat GroenWest een voorzet doet voor de overeenkomst binnen de gestelde randvoorwaarden: 'Het geld moet besteed worden aan projecten die een extra inspanning vragen op het gebied van duurzaamheid, renovatie of nieuwbouw (zoals gebouwd parkeren, extra geluidwerende gevels).' Tevens meldt GroenWest dat de provincie subsidie toegezegd heeft.
5. **Bestuurlijk overleg corporaties-gemeente van 4 juli 2016:** Gemeente geeft aan in te kunnen stemmen dat € 100.000 uit het fonds ingezet wordt voor het ThuisHuis omdat dit project valt binnen de voorwaarden zoals vastgesteld in het collegebesluit van december 2015 en opgenomen in de raadsinformatiebrief van december 2015. De toezegging is onder voorbehoud van bestuurlijke besluitvorming.
6. **Augustus 2016:** De overeenkomst Volkshuisvestingsfonds is in concept gereed. Na de zomervakantie wordt de overeenkomst intern gecheckt door de gemeente, onder andere voor wat betreft de wetgeving met betrekking tot de Vennootschapsbelasting. Dan wordt duidelijk dat er geen vennootschapsbelastingplicht is over deze boete.
7. **Bestuurlijk overleg corporaties-gemeente van 29 september 2016:** inmiddels is duidelijk dat de boetes ook ondergebracht kunnen worden bij de gemeente, zonder dat er 25% van het bedrag af gaat aan vennootschapsbelasting. De vraag is of de gemeente door wil gaan met de overeenkomst of dat het geld aan de gemeente gestort moet worden, zoals ook gebeurd is met de boetes van 2015. Afsproken is, dat wethouder Stolk dit intern bespreekt met wethouder Financiën en de uitkomst hiervan terugkoppelt. In het 'naschrift' is de terugkoppeling beschreven: Het gaat dan om het oormerken van het geld voor volkshuisvesting en het voorstel om aan het college voor te stellen om € 100.000 beschikbaar te stellen voor het project ThuisHuis. De afspraak is onder voorbehoud van besluitvorming.
8. **Portefeuillehoudersoverleg Vastgoed van 24 oktober 2016 met wethouder Haring.** Er wordt afgesproken dat er geen overeenkomst komt, dat de boetes aan de gemeente betaald worden. Dit wordt als naschrift opgenomen in het verslag van het Bestuurlijk overleg van 29 september 2017. Er is geen verslag van het portefeuillehoudersoverleg.
9. **Gesprek december 2016:** GroenWest heeft een gesprek met Tymon de Weger (wethouder Duurzaamheid) over de (gasloze) toekomst van het Schilderskwartier en de pilot Nul op de Meter. GroenWest doet een verzoek om een bijdrage vanuit de Koopgarantgelden voor de pilot Nul op de Meter woningen vanwege de onverwacht hoge kosten.
10. **Januari t/m april 2017:** diverse overleggen tussen GroenWest en gemeente over duurzaamheid en pilot NOM en eventuele inzet koopgarant. Besluitvorming over koopgarant wacht daarop. Ondertussen wordt uitgezocht hoe de afgedragen gelden het beste in de begroting opgenomen kunnen worden. Voorstel is een reserve volkshuisvesting. Dit is een bevoegdheid van de raad met voorliggend raadsvoorstel als resultaat.

¹ We hebben het audiofragment van deze vergadering beluisterd.

Relevante passages Koopgarant en ThuisHuis

Uit: diverse verslagen van het bestuurlijk overleg gemeente - GroenWest - WBS Kamerik

Onderwerp Bestuurlijk overleg Woerden
Datum vergadering 24 maart 2016

Agendapunt 7: Projecten

Thuishuis

GroenWest heeft aangegeven aan stichting Thuishuis dat de verbouwing van de Prins Mauritssingel een te hoge investering vraagt van bijna € 90.000 per woning. Voor zulke kleine woningen is dat een onverantwoorde investering. Volgende week (5 april) is er een afspraak met de stichting Thuishuis om te praten over hoe nu verder. De gemeente geeft aan dat de stichting naar aanleiding van het bericht van GroenWest ook contact heeft opgenomen met de gemeente. Zij voelen zich niet serieus genomen door GroenWest en hebben het gevoel dat ze, mede door het vertrek van de projectleider bij GroenWest, weer opnieuw moeten beginnen. De stichting heeft aangegeven dit erg jammer te vinden, ook omdat er volgens hen geld op de plank ligt bij de Provincie voor dit project. GroenWest geeft aan dat de investering verlaagd kan worden door het programma van eisen van de stichting iets bij te stellen (bijv. de eisen ten aanzien van toegankelijkheid), maar daar is de gemeente tegen. Zij wil vooralsnog vasthouden aan het programma van eisen van de stichting. De gemeente stelt voor dat GroenWest, Thuishuis en de gemeente samen om tafel gaan zitten en samen naar de Provincie gaan om te zien hoeveel geld de Provincie beschikbaar wil stellen. Mocht er dan nog een gat zijn, dan wil de gemeente ook kijken of zij nog iets kan bijdragen. Gekeken wordt of mevrouw Bink kan aanschuiven bij het overleg op 5 april.

Onderwerp Bestuurlijk overleg Woerden
Datum vergadering 4 juli 2016

Agendapunt 8: Stand van zaken projecten

Thuishuis

RvC heeft een positief besluit genomen. Provincie Utrecht heeft subsidie toegezegd en de gemeente draagt ook een deel bij.

De volgende stap is het informeren van de huidige bewoners. Na het tekenen van de samenwerkingsovereenkomst, wordt de publiciteit gezocht.

Discussiepunt is dat het Thuishuis de achterdeur verwijderd wil hebben en GW wil deze behouden tbv de flexibiliteit. Gemeente sluit zich aan bij GW maar vraagt wel aandacht voor de toegankelijkheid zodat er straks niet 6 WMO-aanvragen bij de gemeente komen.

Onderwerp Bestuurlijk overleg Woerden
Datum vergadering 29 september 2016

Agendapunt 9: Stand van zaken overeenkomst inzet koopgarantgelden

De concept-overeenkomst is besproken tussen EM en NB. NB heeft de overeenkomst intern besproken. Er blijkt sprake van voortschrijdend inzicht. De gemeente is niet VPB-plichtig zoals werd gedacht. Dit was in december 2015 de aanleiding om aangepaste afspraken en de overeenkomst te maken over het betalen van de boete.

MS bespreekt dit intern met de wethouder Financiën en koppelt de uitkomst terug.

Naschrift: er is besloten dat de boete aan de gemeente afgedragen moet worden en dus geen aparte overeenkomst. Dit geld wordt gelabeld in de algemene reserve t.b.v. Volkshuisvesting. Het voorstel aan GroenWest is om in 2020 te kijken hoeveel koopgarantwoningen er nog zijn en of de regeling op dat moment afgekocht kan worden. Zodat deze constructie niet langjarig in stand hoeft te blijven.

Zoals reeds afgesproken zal aan het college voorgesteld worden om 100.000 euro vanuit het VH-fonds beschikbaar te stellen voor het rolstoeldoorgankelijk maken van het ThuisHuis. Verder is het doel het geld te besteden aan projecten die een extra inspanning vragen op het gebied van renovatie of nieuwbouw (zoals gebouwd parkeren, extra geluidwerende gevels).

Onderwerp Bestuurlijk overleg Woerden (verslag nog niet vastgesteld)

Datum vergadering 3 april 2017

Agendapunt: Rondvraag

- NoM-pilot 39 woningen: € 2.500 per woning. Provincie gaat ook bijdragen. Kosten nu € 120.000 per woning ipv € 167.000,- per woning (label A). Verzoek aan Stedin gedaan om een (financiële) stap te zetten.
- Koopgarant: laatste punten op de i.