

17R.00360



**Indiener:** college van burgemeester en wethouders

**Datum:** 23 mei 2017

**Portefeuillehouder(s):** M.H. Stolk

**Portefeuille(s):** Volkshuisvesting

**Contactpersoon:** A. van Velden en N. Bink

**Tel.nr.:** 06-50411181 en **E-mailadres:** velden.a@woerden.nl en bink.n@woerden.nl  
0348 /428 316

**Onderwerp:** Koopgarantregeling en instellen Reserve Volkshuisvesting

**De raad besluit:**

- 1) Een 'Reserve Volkshuisvesting' in te stellen;
- 2) Als doel van de reserve te definiëren: door middel van het doen van incidentele bijdragen het realiseren van volkshuisvestingsdoeleinden;
- 3) De te ontvangen gelden – i.c. de boetes voor afkoop van Koopgarant – vanaf 2017 toe te voegen aan deze Reserve Volkshuisvesting;
- 4) De in 2015 en 2016 ontvangen boetes voor afkoop van Koopgarant, respectievelijk € 255.000 in 2015 en € 425.000 in 2016, over te hevelen van de Algemene Reserve naar de Reserve Volkshuisvesting;
- 5) Vanuit deze Reserve Volkshuisvesting in 2017 beschikbaar te stellen:
  1. een bijdrage van € 100.000,- voor het project voor alleenstaande senioren 'Thuishuis' voor het rolstoel toegankelijk maken van het bestaande gebouw en het en rolstoel geschikt maken van alle woningen.
  2. een bijdrage van € 2.500 per woning tot een maximum van € 100.000 voor de pilot Nul-op-de-Meter woningen van GroenWest. Het vooralsnog geselecteerde complex telt 39 woningen waarmee de bijdrage (39 x € 2.500 =) € 97.500 bedraagt.
- 6) Het college de bevoegdheid geven om bijdragen uit de Reserve Volkshuisvesting beschikbaar te stellen binnen de kaders zoals omschreven in het raadsvoorstel (17R.00360)

**Inleiding:**

In december 2015 is uw raad geïnformeerd over de afspraken met GroenWest betreffende de afbouw van de Koopgarantregeling (RIB 15.R.00794). Belangrijkste reden voor afbouw van de Koopgarantregeling is het gewijzigde Rijksbeleid waardoor de corporatie zich moet richten op de kerntaak (verhuur van sociale huurwoningen). Ook legt Koopgarant beslag op de begroting van de corporatie waardoor andere investeringsmogelijkheden beperkt worden.

Met GroenWest is afgesproken dat zij vrijkomende koopgarantwoningen aan derden kan verkopen tegen de marktwaarde in het vrije verkeer. Voorwaarde daarbij is dat er een 'boete' aan de gemeente betaald wordt ter compensatie van het verschil tussen de grondprijs die aan de gemeente betaald is en de marktwaarde van de grondprijs. Er zijn vaste bedragen afgesproken voor de diverse woningcomplexen (collegebesluit en raadsinformatiebrief december 2015).

Voor woningen die verkocht zijn of worden vanaf 2016 zou sprake zijn van het betalen van overdrachtsbelasting door de gemeente. Dat was reden om te onderzoeken of er mogelijkheden zijn tot het oprichten van een volkshuisvestingsfonds, in beheer bij GroenWest, waarin de boetes gestort worden. De gelden in het fonds zouden geoormerkt worden en uitsluitend ingezet worden voor de haalbaarheid van sociale projecten van GroenWest.



Op grond van artikel 15, eerste lid, letter C van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer, kan de gemeente echter een beroep doen op vrijstelling van overdrachtsbelasting. Dit betekent dat de gemeente ook de boetes vanaf 2016 kan vorderen zonder financieel nadeel (betalen overdrachtsbelasting). Voorstel is om de reeds ontvangen (2015, 2016) en nog te ontvangen (2017 ev) bedragen toe te voegen aan een nieuw in te richten 'Reserve Volkshuisvesting'. Voor de verkochte woningen tot en met 2016 heeft GroenWest de boetes reeds aan de gemeente betaald.

Voorgesteld wordt om het geld van de boetes opnieuw in te zetten voor woningbouwprojecten in de gemeente Woerden waarbij het noodzakelijk is extra te investeren teneinde het woningbouwproject mogelijk te maken. Het project dient een duidelijke meerwaarde te hebben voor de volkshuisvesting en een of meer doelen uit de woonvisie te dienen.

Ons college heeft kaders opgesteld voor de beoordeling van projecten. Op basis van deze kaders beoordeelt ons college aan welke projecten een bijdrage gegeven wordt. Uitgangspunt is dat het betreffende project niet haalbaar is zonder extra financiële bijdrage. Het gaat dan om de realisatie, renovatie en/of verduurzaming van woningen in sociale huur of koop als ook bewonersinitiatieven (CPO en CPOH) waarbij een extra financiële impuls nodig is.

Bij de afweging tot het al dan niet geven van een financiële bijdrage wordt onder andere aangesloten op doelstellingen uit de woonvisie. Ook ruimtelijke kwaliteit met een meerwaarde voor de woningen én de omgeving kan een reden zijn voor een bijdrage. Leidraad voor de beoordeling van projecten zijn onderstaande punten:

- **Duurzaamheid, ook in relatie tot betaalbaarheid:** Het gaat dan om een extra inspanning op het gebied van duurzaamheid, naast lopende (prestatie)afspraken zoals over de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. Daarbij geldt tevens de voorwaarde dat het totaal aan investering in de verduurzaming van de woningen leidt tot een verlaging van de woonlasten (huur en energielasten).

*GroenWest heeft een aanvraag ingediend voor een financiële bijdrage aan het renovatieproject Nul-op-de-Meter. Het gaat om een bijdrage van € 2.500 per woning met een maximum van € 100.000 voor de extra kosten (naast de reguliere kosten voor renovatie en verduurzaming). GroenWest, provincie Utrecht en de bouwer Ballast Nedam dragen elk ook een deel van de extra kosten.*

- **Doelgroepen:** In de woonvisie is specifiek aandacht voor een aantal doelgroepen zoals senioren, huishoudens met een middeninkomen en kwetsbare doelgroepen.

*Aan GroenWest is een bijdrage van € 100.000,- toegezegd voor het 'Thuishuis': een wooncomplex voor alleenstaande senioren. Het gaat om een bijdrage in voor het rolstoel toegankelijk maken van dit bestaande gebouw dat verbouwd wordt tot Thuishuis en rolstoel geschikt maken van alle woningen.*

- **Doorstroming:** In de prestatieafspraken is afgesproken dat de gemeente 50% van de kosten bij doorstroommaatregelen voor haar rekening neemt. Het kan dan bijvoorbeeld gaan om een verhuispremie bij het achterlaten van een sociale huurwoning.

*Een voorstel voor de in te zetten doorstroommaatregelen en de financiële bijdragen die eventueel gewenst zijn, is in voorbereiding.*

- **Ruimtelijke kwaliteit met meerwaarde voor de woningen en de omgeving:** Het gaat dan om extra kosten als gevolg van specifieke kenmerken van de locatie en/of omgeving zoals geluidbelasting, sanering en bijzondere eisen ten behoeve van de stedenbouwkundige kwaliteit zoals een parkeergarage.

*In onderzoek is een bijdrage aan de woningen in Snellerpoort waar een dove gevel noodzakelijk is. De woningen hebben vanwege de geluidsafschermende werking ook een meerwaarde voor de achterliggende woningen.*



Elke aanvraag wordt schriftelijk ingediend bij ons college, voorzien van een inhoudelijke en financiële onderbouwing. Ons college beoordeelt de aanvraag en bepaalt of, en zo ja, welke bijdrage aan het project toegekend wordt. De toekenning is tevens afhankelijk van het op dat moment bij de gemeente nog beschikbare budget.

Jaarlijks legt ons college in Jaarrekening en Bestuursrapportage verantwoording af over de bestedingen uit de Reserve Volkshuisvesting.

---

**De bevoegdheid van de raad komt voort uit de volgende wet- en/of regelgeving:**

Op grond van de Gemeentewet is uw raad het bevoegde orgaan, die besluit tot het instellen en/of opheffen van reserves, en het doen van onttrekkingen uit dan wel toevoegingen aan reserves.

---

**Beoogd effect:**

Uitvoering van woningbouwprojecten op het gebied van nieuwbouw, renovatie en verduurzaming die zonder extra bijdrage niet gerealiseerd kunnen worden én bijdragen aan de uitvoering van de doelstellingen uit de woonvisie.

---

**Argumenten:**

1. Geld dat eerder ingezet is voor volkshuisvesting wordt opnieuw ingezet voor volkshuisvesting.
2. Er worden woningbouwprojecten gerealiseerd die een bijdrage leveren aan een of meer doelstellingen uit de woonvisie en die zonder extra financiële impuls/bijdrage niet gerealiseerd zouden kunnen worden.

---

**Kanttekeningen:**

Er worden uitsluitend bijdragen verstrekt als en zolang er geld beschikbaar is. De Reserve Volkshuisvesting wordt niet aangevuld met andere middelen.

---

**Financiën:**

Ten behoeve van de regeling afkoop Koopgarant stelt ons college voor een 'Reserve Volkshuisvesting' in te stellen. Het instellen van een aparte reserve is noodzakelijk om het betreffende budget te labelen voor volkshuisvestingsdoeleinden. Uw raad wordt gevraagd om hierover een besluit te nemen.

In de door de uw raad vastgestelde notitie Financiële Sturing (FS) is het uitgangspunt geformuleerd dat er zo weinig mogelijk reserves zijn en dat geen nieuwe reserves worden toegevoegd. Ons college is van mening dat het beleidsdoel Volkshuisvesting in relatie tot de Koopgarantgelden het wenselijk maakt hiertussen een directe relatie leggen. Door het instellen van een reserve Volkshuisvesting wordt dit doel bereikt. Het doel van de reserve is door middel van incidentele bijdragen het realiseren van Volkshuisvestingsdoeleinden. Er wordt geen rente toegevoegd aan de reserve. Bij de eerstvolgende herziening van de notitie FS wordt de reserve Volkshuisvesting hierin opgenomen. De geïnde boetes uit 2014 en 2015 worden vanuit de Algemene Reserve overgeheveld naar de Reserve Volkshuisvesting. Er is geen begrotingswijziging nodig.

Er is per 1 januari 2017 een bedrag opgebouwd van € 680.000,-. Voor het Thuishuis is een bedrag van € 100.000,- toegezegd voor het rolstoeltoegankelijk maken van het gebouw en het rolstoel geschikt maken van alle woningen.. Voor het project Nul-op-de-Meter is een bijdrage per woning toegezegd van € 2.500 per woning tot een maximum van € 100.000. Het geselecteerde complex telt 39 woningen waarmee de bijdrage (39 x € 2.500 =) € 97.500 bedraagt. Resteert een bedrag van € 482.500.

De nog te ontvangen boetes van de nog niet verkochte woningen bedragen € 675.000. Op voorhand is niet aan te geven wanneer deze boetes gevorderd kunnen worden. Het voorstel aan GroenWest is om in 2020 te bekijken hoeveel koopgarantwoningen er nog zijn en of de regeling op dat moment afgekocht kan worden.

Aan uw raad wordt voorgesteld om ons college te mandateren tot gebruik van de gelden uit de Reserve Volkshuisvesting. De uitvoering van het raadsbesluit (17R.00361) tot het beschikbaar stellen van dit geld voor de volkshuisvesting wordt daarmee de verantwoordelijkheid van ons college.

---

**Uitvoering:**

Ten behoeve van de regeling afkoop Koopgarant wordt voorgesteld een 'Reserve Volkshuisvesting' in te stellen. Het instellen van een aparte reserve is noodzakelijk om het betreffende budget te labelen voor volkshuisvestingsdoeleinden. Uw raad wordt gevraagd om hierover een besluit te nemen. De geïnde boetes uit 2015 en 2015 worden vanuit de Algemene Reserve overgeheveld naar de Reserve Volkshuisvesting. Er is geen begrotingswijziging nodig.

---

**Samenhang met eerdere besluitvorming:**

Raadsinformatiebrief december 2015 (RIB 15.R.00794): 'Afspraken met GroenWest over afbouw van de Koopgarantregeling'

---

**Bijlagen:**

1. Raadsbesluit (17R.00361)
2. Raadsinformatiebrief 'Afspraken met GroenWest over afbouw van de Koopgarantregeling' (RIB 15R.00794)

---

De indiener: college van burgemeester en wethouders

De secretaris

De burgemeester

drs. M.H.J. van Kruijsbergen  
MBA

V.J.H. Molkenboer

**Agendapunt:**

**Onderwerp:** Koopgarantregeling en instellen Reserve Volkshuisvesting

---

De raad van de gemeente Woerden;

gelezen het voorstel d.d. 23 mei 2017 van burgemeester en wethouders;

gelet op het bepaalde in de Gemeentewet;

**b e s l u i t:**

- 1) Een 'Reserve Volkshuisvesting' in te stellen;
- 2) Als doel van de reserve te definiëren: door middel van het doen van incidentele bijdragen het realiseren van volkshuisvestingsdoeleinden;
- 3) De te ontvangen gelden – i.c. de boetes voor afkoop van Koopgarant – vanaf 2017 toe te voegen aan deze Reserve Volkshuisvesting;
- 4) De in 2015 en 2016 ontvangen boetes voor afkoop van Koopgarant, respectievelijk € 255.000 in 2015 en € 425.000 in 2016, over te hevelen van de Algemene Reserve naar de Reserve Volkshuisvesting;
- 5) Vanuit deze Reserve Volkshuisvesting in 2017 beschikbaar te stellen:
  1. een bijdrage van € 100.000,- voor het project voor alleenstaande senioren 'Thuishuis' voor het rolstoel toegankelijk maken van het bestaande gebouw en het en rolstoel geschikt maken van alle woningen.
  2. een bijdrage van € 2.500 per woning tot een maximum van € 100.000 voor de pilot Nul-op-de-Meter woningen van GroenWest. Het vooralsnog geselecteerde complex telt 39 woningen waarmee de bijdrage (39 x € 2.500 =) € 97.500 bedraagt.
- 6) Het college de bevoegdheid geven om bijdragen uit de Reserve Volkshuisvesting beschikbaar te stellen binnen de kaders zoals omschreven in het raadsvoorstel (17R.00360)

Aldus besloten door de raad van de gemeente Woerden in zijn  
openbare vergadering, gehouden op 22 juni 2017

De griffier

De voorzitter

E.M. Geldorp

V.J.H. Molkenboer

---

## RAADSINFORMATIEBRIEF

15R.00794



**Van** : college van burgemeester en wethouders

**Datum** : 15 december 2015

**Portefeuillehouder(s)** : wethouder Stolk

**15R.00794**

**Portefeuille(s)** : Volkshuisvesting

**Contactpersoon** : N. Bink

**Tel.nr.** : 8316

**E-mailadres** : bink.n@woerden.nl



### Onderwerp:

Afspraken met GroenWest over afbouw koopgarantregeling

---

### Kennisnemen van:

De afspraken die het college maakt over het afbouwen van de Koopgarantregeling voor sociale koopwoningen van GroenWest.

---

### Inleiding:

GroenWest (GW) is in overleg getreden met het college de Koopgarantregeling af te bouwen. Redenen hiervoor zijn het gewijzigde Rijksbeleid waardoor de corporatie zich moet richten op de kerntaak (verhuur van sociale huurwoningen) en vanwege het beslag dat koopgarant op de begroting van de corporatie legt.

Na bestuurlijk overleg zijn GroenWest en gemeente tot overeenstemming gekomen onder welke voorwaarde GroenWest de koopgarantregeling kan afbouwen. Hierover informeren wij u via deze brief. Een uitgebreide toelichting treft u in de bijlage.

---

### Kernboodschap:

#### U te informeren over:

1) De redenen voor het afbouwen van de Koopgarantregeling in de complexen Kallahof, Vierwoudstedenmeer in Woerden en De Haak in Zegveld. *Redenen hiervoor zijn het gewijzigde Rijksbeleid waardoor de corporatie zich moet richten op de kerntaak (verhuur van sociale huurwoningen) en vanwege het beslag dat koopgarant op de begroting van de corporatie legt, waardoor de investeringsmogelijkheden beperkt worden.*

2) De voorwaarden waaronder de koopgarantconstructie wordt afgebouwd. *Deze voorwaarde is betaling van een boete voor Kallahof en Vierwoudstedenmeer en nabetaling van de grondprijs voor De Haak.*

3) Voor de woningen die tot en met december 2015 verkocht zijn wordt de boete en nabetaling op de grondprijs betaald aan de gemeente. Dit bedrag wordt opgenomen in de Algemene Reserve.

4) Omdat de gemeente vanaf 1-1-2016 Vennootschapsbelasting ter hoogte van 25% over de geïnde boete moet gaan betalen, maken we afspraken over hoe dit geld zo efficiënt mogelijk ingezet kan worden voor de

volkshuisvesting. Onze grootste partner op het gebied van de volkshuisvesting is GroenWest. Als zij eerst een boete moeten betalen en het geld vervolgens weer terugkomt bij GroenWest, dan is dat niet efficiënt. Voor de woningen die vanaf 2016 verkocht worden, maakt het college in 2016 de afspraak met GroenWest dat zij het boetebedrag investeert in de sociale woningbouw en nieuwbouw van sociale huurwoningen. *Deze afspraak wordt vastgelegd in een contract.*

---

**Vervolg:**

De te ontvangen bedragen worden toegevoegd aan de Algemene Reserve.

Het college maakt in 2016 de afspraak met GroenWest dat zij het boetebedrag investeert in de sociale woningbouw en de nieuwbouw van sociale huurwoningen. *Deze afspraak wordt vastgelegd in een contract.*

---

**Bijlagen:**

Memo: Afspraken met GroenWest over het afbouwen van de Koopgarantregeling

---

De secretaris

  
drs. M.H.J. van Kruijsbergen  
I.S.

De burgemeester

  
V.J.H. Molkenboer