

Voorstel aan de raad

Aan de gemeenteraad
Gemeente Steenwijkerland
Vendelweg 1
8331 XE Steenwijk

Steenwijk, 29 april 2008
Nummer voorstel: 2008/45

Voor raadsvergadering d.d.: 13-05-2008
Agendapunt: 19

Onderwerp: Criteria Reserve Volkshuisvesting

Aan de raad van de gemeente Steenwijkerland wordt voorgesteld te besluiten:

Conceptbesluit:

- Het liquidatieresultaat en de algemene reserve van het voormalige Woningbedrijf via de resultaatsbestemming van de rekening 2007 te storten in de Reserve Volkshuisvesting;
- de geformuleerde categorieën, bestedingsrichtingen en criteria voor het onttrekken van middelen aan de Reserve Volkshuisvesting vast te stellen.

Inleiding

Er bestaat behoefte aan duidelijkheid omtrent de bestedingsmogelijkheden vanuit de Reserve Volkshuisvesting. Bij een aantal voorstellen, waarbij voorgesteld werd om een onttrekking uit de Reserve Volkshuisvesting te doen, is gezegd om dit in eerste instantie voor te schieten uit de Algemene Reserve totdat de bestedingsrichtlijnen zijn vastgesteld. Met het onderhavige voorstel wordt invulling gegeven aan de toezegging aan de raad om op korte termijn duidelijkheid te geven over de bestedingen uit de Reserve.

Doel

Het primaire doel is de middelen uit de Reserve op een maatschappelijk verantwoorde wijze, aan te wenden voor de volkshuisvesting en de kwaliteit van het wonen in Steenwijkerland. Dit is betaalbare huisvesting voor de doelgroepen (starters, senioren en mensen met een zorgbehoefte), herstructurering, wonen en zorg en kwaliteit van de woonomgeving. De rol van de gemeente is om als regisseur op te treden en door de inzet van middelen te bewerkstelligen dat externe partijen worden uitgedaagd te investeren in de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van geschikte woonvormen in een passende woonomgeving. De Reserve heeft het karakter van een duwtje in de rug en functioneert als aanjager. Bij doelgroepen gaat het om die groepen die problemen ondervinden om zelfstandig of op eigen kracht in woongelegenheden te voorzien. De kernproblemen voor de doelgroepen zijn beschikbaarheid, betaalbaarheid en de mogelijkheid om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen. Meer in het algemeen zal de besteding van de Reserve leiden tot meer ruimtelijke kwaliteit en positieve leefbaarheidseffecten voor alle inwoners van Steenwijkerland.

Voordat ingegaan wordt op de criteria zelf zal eerst een overzicht gegeven worden van de achtergronden en geschiedenis van de Bestemmingsreserve Volkshuisvestingsfonds.

Historie

1. In de in 2004 vastgestelde Woonvisie 2003+ is door de raad besloten de opbrengsten van de verkoop van het voormalig Woningbedrijf IJsselham te storten in een Bestemmingsreserve Volkshuisvestingsfonds.
2. Door de raad van Steenwijkerland is op 9 november 2004 ingestemd met het instellen van een Bestemmingsreserve Volkshuisvesting.
3. Door de raad is op 25 januari 2005 het Meerjaren Programmavoorstel Volkshuisvestingsfonds 2005-2008 vastgesteld.
4. Op 27 juni 2007 is de Woonvisie "Een Wijde Blik op Steenwijkerland" 2007-2010 door de raad vastgesteld.
5. In 2007 is het voormalig gemeentelijk woningbedrijf verkocht aan Grouwels.

Omvang van de Reserve Volkshuisvesting

De totale omvang van de Reserve bedraagt circa € 20 miljoen. Aangezien er reeds investeringen in de meerjarenbegroting zijn opgenomen en er vanuit het ILG 2008-2010 en Structuurversterkende Projecten claims zijn gedaan is de feitelijke omvang lager. Het vrij besteedbare deel bedraagt dan ook circa € 15 miljoen (zie bijlage 1). De omvang van de Reserve is pas definitief na de vaststelling van de jaarrekening 2007 op 24 juni 2008.

Categorieën en Bestedingsrichtingen

Om af te kunnen wegen of een bijdrage vanuit het Volkshuisvestingsfonds gerechtvaardigd is, moet eerst duidelijk zijn waar het geld aan besteed kan worden en niet onbelangrijk aan wie.

De "wie" vraag valt uiteen in vier categorieën:

1. particulieren
2. maatschappelijke organisaties
3. gemeente Steenwijkerland
4. marktpartijen

Particulieren kunnen een beroep doen op subsidieregelingen of leningen zoals de Starterslening of de Stimuleringsregeling Inbreidingslocaties. Maatschappelijke organisaties, zoals corporaties vervullen een centrale rol in herstructurering vanuit hun eigendomspositie en realiseren daarin woningen voor de doelgroep en ontwikkelen woonzorg concepten voor specifieke doelgroepen. De gemeente is op haar beurt betrokken bij projecten waar een complex van ontwikkelingen, knelpunten en vraagstukken bij elkaar komen. Daar waar volkshuisvestelijke doelstellingen gerealiseerd kunnen worden kan de Reserve Volkshuisvesting ingezet worden. Ook marktpartijen kunnen in aanmerking komen als zij aan de criteria voldoen, bijvoorbeeld ten aanzien van de realisatie van maatschappelijk vastgoed voor doelgroepen.

Voor de beantwoording van de "waar aan" vraag zijn een drietal bestedingsrichtingen geformuleerd. Een bestedingsrichting vormt het kader waarbinnen een afweging gemaakt wordt of- en zo ja in welke mate een bijdrage vanuit de Reserve gerechtvaardigd is. Binnen elke bestedingsrichting staat het bedienen van de specifieke doelgroepen voorop. De bestedingsrichtingen zijn:

- Herstructurering
- Kwaliteit van de woningvoorraad
- Steenwijkerland als woongemeente

Herstructurering

Bij herstructurering gaat het om transformatie van stedelijk gebied waar sprake is van een eenzijdige en verouderde samenstelling van de woningvoorraad en -omgeving. Meestal zal het om gebieden gaan waar corporaties actief zijn. Effecten van herstructurering zijn dat de diversiteit aan- en de kwaliteit van woningtypes wordt verhoogd en dat de leefbaarheid wordt versterkt.

Herstructurering gaat vaak gepaard met sloop en nieuwbouw van woningen en de herinrichting van de openbare ruimte. De gemeente is verantwoordelijk voor de openbare ruimte en corporaties voor de woningen. Voor bewoners is herstructurering vaak zeer ingrijpend, daarom is het van belang hen in een vroeg stadium goed te informeren en erbij te betrekken.

Bijdrage in herstructurering voor:

- Voorbereiding en planvorming
- Herinrichting openbare ruimte
- Bewonersparticipatie
- Aankoop/ herontwikkeling onroerend goed (tegen getaxeerde marktwaarde/ maatschappelijk verantwoorde aankoopprijs)

Kwaliteit woningvoorraad

Naast de grootschalige herstructureringen zijn er ook kleinschalige inbreidingslocaties aan te wijzen waar behoefte bestaat om in te grijpen. Vaak gaat het om het oplossen van knelpunten of "rotte" plekken in bestaand stedelijk/dorps gebied. Hierbij gaat het om projecten met als inzet een hoge woonkwaliteit. Daarbij moet gedacht worden aan architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit, streekeigen, levensloopbestendig en duurzaam bouwen en het ontwikkelen van aansprekende woonconcepten zoals in beschermde stads- en dorpsgezichten, vormen van groepswonen, collectief particulier opdrachtgeverschap, het wonen- boven winkels en op/aan het water. Het gaat tevens om maatwerkoplossingen in kleine kernen waar geen sprake is van grote uitleglocaties vanwege bijvoorbeeld rode contouren of de zeer beperkte vraag naar woningen. Een bijdrage kan echter nooit kostendekkend zijn, maar moet een aanjager zijn en is dus aan een maximum gebonden.

Bijdrage aan de kwaliteit woningvoorraad voor:

- Het stimuleren- en ontwikkelen van woningbouw op specifieke locaties (inbreidingslocaties, wonen-boven-winkels, kleine kernen met beperkte woonbehoefte)
- Het stimuleren- en ontwikkelen van aansprekende woonmilieus en -concepten
- Het faciliteren van streekeigen bouw in de beschermde stads- en dorpsgezichten, op inbreidings- en landschappelijk gevoelige locaties
- Het ontwikkelen en stimuleren van de toepassing van innovatieve technologieën gericht op duurzaamheid en woonlastenbeperking
- Het stimuleren van stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit door inzet aan het begin- en als integraal onderdeel van planvorming

Steenwijkerland als woongemeente

Deze bestedingsrichting gaat niet zozeer over fysieke ingrepen op zich. De gemeente profileert zich in de woonvisie als een woongemeente bij uitstek. Dit houdt in het vasthouden en aantrekken van bewoners. Door middel van de Starterslening wordt starters de mogelijkheid geboden in Steenwijkerland een woning te kopen. Deze Starterslening kan dan ook worden voortgezet. Verder worden de komende jaren honderden woningen gebouwd en wordt nagedacht over het ontwikkelen van nieuwe woonvormen en woonmilieus. Daarbij is het van groot belang dat het

aanbod op de vraag wordt afgestemd. Om Steenwijkerland te positioneren als woongemeente zal structureel werk gemaakt moeten worden van promotie van Steenwijkerland. De jaarlijks woonbeurs is daarvan een voorbeeld. Verder kan nog gedacht worden aan het betrekken van bewoners bij planvorming en de inzet van (nieuwe) communicatiemiddelen zoals internet of kennisnetwerken en thema bijeenkomsten. Tevens is het noodzakelijk om de ontwikkelingen op de woningmarkt te monitoren en te onderzoeken en de samenwerking met andere partijen op te zoeken. Van belang is om regelmatig woonbehoefteonderzoek uit te voeren en 'experts' te consulteren. Dit onderzoek heeft niet alleen betrekking op Steenwijkerland in het algemeen, maar met name ook specifieke doelgroepen.

Bijdrage aan Steenwijkerland als woongemeente voor:

- Voortzetting van de Starterslening
- Promotie wonen in Steenwijkerland
- Kennisontwikkeling en Woningmarktonderzoek
- Voortzetting van de subsidie voor de Voorlichting en Adviescommissie Steenwijkerland

Criteria

Een deel van de Reserve wordt al besteed, dan wel is geclaimd voor bijvoorbeeld herstructureringsprojecten en startersleningen. De motivatie waarom door de raad hierover een besluit is genomen vormt mede de basis om te komen tot de criteria voor toekomstige bestedingen.

- Een krediet wordt bij voorkeur beschikbaar gesteld indien een besteding ten goede komt aan de volkshuisvesting in het algemeen, specifieke doelgroepen zoals genoemd in de Woonvisie en aan de kwaliteit van Steenwijkerland als woongemeente de nadruk ligt op fysieke ingrepen gericht op wonen met een sociale invalshoek;
- de raad neemt het besluit om een krediet vanuit de Reserve Volkshuisvesting ter beschikking te stellen op basis van een goed onderbouwd voorstel;
- voorstellen kunnen zijn, subsidieregelingen, stimuleringsbijdragen, herstructureringsprojecten en gemeentelijke projecten;
- de raad kan het college mandateren om binnen een beschikbaar gesteld krediet zelfstandig besluiten te laten nemen;
- een onttrekking heeft een meerjarig karakter, indien een beschikbaar gesteld krediet in het voorgaande jaar niet (volledig) wordt besteed wordt het krediet overgeheveld naar het volgende jaar, met dien verstande dat (conform de nota afschrijvingsbeleid en waarderingsgrondslagen) indien het krediet 2 jaar inactief is geweest deze terugvloeit naar de reserve;
- het kader voor een bijdrage vanuit de Reserve aan corporaties zijn de vastgestelde prestatieafspraken;
- een bijdrage vanuit een subsidieregeling kan, afhankelijk van de regeling variëren maar is altijd aan een maximum gebonden. Aanvullende criteria zullen per regeling verder uitgewerkt worden;
- de Reserve heeft een aanjaagfunctie om investeringen te stimuleren van corporaties en eventueel marktpartijen. Een bijdrage is daarom op basis van cofinanciering;
- exploitatietekorten van organisaties met een winst oogmerk kunnen niet worden gedekt vanuit de Reserve, wel kan een éénmalige bijdrage verleend worden in de stichtingskosten, waardoor een exploitatie haalbaar kan worden;
- het college informeert de raad periodiek over de door haar geaccordeerde onttrekkingen uit de Reserve;

Argumenten

n.v.t.

Kanttekeningen

n.v.t.

Financiële toelichting

De omvang van de Reserve is pas definitief na de vaststelling van de jaarrekening 2007 op 24 juni 2008.

Bijlage

Bijlage 1 over de opbouw voeding Reserve Volkshuisvesting

Bijlagen bij het voorstel Bijlage 1 over de opbouw van de Reserve Volkshuisvesting

Ondertekening

De secretaris

De burgemeester

drs. A.J. Peterson

drs. H.H. Apotheker

Betrokken partijen

afdeling

REO

adviseur

Sander Haga, tel.: 760, email: sander.haga@steenwijkerland.nl

behandeld in commissie

xja, nl. 29 april 2008

☐ nee

Raadsbesluit

Steenwijk, 13-05-2008
Nummer: 2008/45

De raad van de gemeente Steenwijkerland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 29 april 2008, nummer 2008/45;

b e s l u i t :

- Het liquidatieresultaat en de algemene reserve van het voormalige Woningbedrijf via de resultaatsbestemming van de rekening 2007 te storten in de Reserve Volkshuisvesting;
- de geformuleerde categorieën, bestedingsrichtingen en criteria voor het onttrekken van middelen aan de Reserve Volkshuisvesting vast te stellen.

De raad voornoemd,
de griffier, de voorzitter,

R.G.H.P. Moonen drs. H.H. Apotheker