



Raadsvoorstel 2012.0020078

Onderwerp Bestemmingsreserve Besluit Locatiegebonden Subsidies

Portefeuillehouder drs. M.J. Bezuijen / J.J. Nobel
Steller J. Vijfhuizen
Collegevergadering 15 mei 2012
Raadsvergadering

1. Samenvatting

Wat willen we bereiken?

Bij de Najaarsrapportage 2011, Raadsvoorstel 2011.0040351, heeft u de Bestemmingsreserve Besluit Locatiegebonden Subsidies (BLS) ingesteld om met de middelen uit die reserve financiële knelpunten bij woningbouwprojecten op te lossen. Met het inzetten van de middelen uit deze reserve willen wij bereiken dat ondanks de huidige marktomstandigheden de woningbouwproductie in onze gemeente enigszins op peil blijft.

Wat gaan we daarvoor doen?

Voor verschillende woningbouwprojecten willen wij met inzetten van middelen bijdragen aan de voortgang en of haalbaarheid van het betreffende woningbouwproject. De inzet kan variëren, maar wordt naast het bevorderen van de woningproductie in algemene zin altijd gericht op de speerpunten van ons woonbeleid: starterswoningen, de sociale huursector, het derde segment voor huishoudens met een inkomen (net) boven de € 34.085,- en het zelf bouwen. Het kan gaan om een financiële bijdrage voor de ontwikkelaar, maar wij willen bij een aantal projecten de middelen ook inzetten voor de dekking van de startersleningen.

Wat mag het kosten?

In totaal willen wij € 5,8 miljoen onttrekken aan de bestemmingsreserve. Voor een deel daarvan (€ 2,8 miljoen) gaat het om bestedingen aan projecten waarover al besluitvorming heeft plaatsgevonden. Voor het resterende bedrag van € 3,0 miljoen, dat nog vrij besteedbaar is, worden hierbij de bestedingsvoorstellen voorgelegd.

Dat betekent dat er, afgezien van de gelden die vrijvallen als projecten uiteindelijk toch niet doorgaan en een andere bestemming kunnen krijgen, voor alle nog aanwezige BLS-middelen een besteding bepaald is.

Wie is daarvoor verantwoordelijk?

Als raad bepaalt u de besteding van de middelen uit bestemmingsreserves en dus ook uit deze reserve. Het college zal de verdere uitwerking verzorgen. Binnen het college zijn de wethouders Wonen coördinerend portefeuillehouders.

Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?

Met de BVR Wonen en (t)MPG wordt u over de voortgang bij de woningbouwprojecten geïnformeerd. In het kader van de Planning- en Control Cyclus wordt u geïnformeerd over de verdere ontwikkelingen binnen de bestemmingsreserve.

2. Voorstel

Op grond van het voorgaande besluit het college de raad voor te stellen om:

1. uit de Bestemmingsreserve Besluit Locatiegebonden Subsidies de komende jaren een bedrag van € 3,0 mln. voor de onderstaande woningbouwprojecten aan te wenden:

<i>Projecten</i>	<i>Bedrag</i>
AQUAradius (starterslening)	€ 70.000,-
Aan de Vaart	€ 130.000,-
Dahliahof	€ 203.000,-
La Terazza	€ 460.000,-
Nijverheidstraat 1-3	€ 52.000,-
De Boomgaard	€ 60.000,-
Noordrand Nieuw-Vennep	€ 380.000,-
Lindehof 2	€ 170.000,-
Assumburg	€ 490.000,-
Ewijkstraat	€ 300.000,-
Zelfbouw in de Zuidrand	€ 400.000,-
Hart voor Zwanenburg	€ 290.000,-

2. in te stemmen met de totaal benodigde onttrekkingen uit de reserve BLS voor de realisatie van de projecten ten gunste van programma 10 Wonen, product 820 Wonen. Dit betreft een onttrekking in 2012 van € 2,4 mln., voor 2013 van € 3,2 mln. en voor 2014 van € 1,2 mln.;
3. de financiële vertaling van de bovenstaande projecten naar onttrekkingen van de reserve BLS te laten verwerken in de Najaarsrapportage 2012 en de Programmabegroting 2013-2016.

3. Uitwerking

Wat willen we bereiken?

Hoe moeilijk dat ook is onder de huidige marktomstandigheden, willen wij in onze gemeente de woningbouwproductie op peil houden. Bij de Najaarsrapportage 2011, raadsvoorstel 2011.0040351, heeft u de Bestemmingsreserve BLS ingesteld. In deze reserve zijn de middelen opgenomen, die wij op grond van het Besluit Locatiegebonden Subsidies in de afgelopen jaren ontvangen hebben. Bij het instellen van deze reserve heeft u aangeven dat de middelen uit deze reserve aangewend zullen worden om financiële knelpunten bij woningbouwprojecten op te lossen teneinde voortgang en/of daadwerkelijke realisatie bij die projecten te bereiken. Wij doen u hierbij voorstellen om bij een aantal projecten middelen uit de Bestemmingsreserve BLS aan te wenden, zodat die projecten ook daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden.

Wat gaan we daarvoor doen?

Ten behoeve van de onderstaande projecten stellen wij u voor om het bij elk project aangegeven bedrag uit de Bestemmingsreserve BLS beschikbaar te stellen, voor in totaal € 3,0 mln. Per project kunnen er nog nadere voorwaarden aan verbonden worden, die uitgewerkt worden in de overeenkomsten, die wij met de ontwikkelaars afsluiten.

AQUAradius : € 70.000

Al eerder heeft u € 825.000,- aan dit project uit de bestemmingsreserve toegekend. Daarbij ging het om een vorm van objectsubsidie. De vereniging heeft ons gevraagd om daarnaast in de vorm van een starterslening ook nog een subjectsubsidie voor dit project toe te kennen. Wij willen aan dat verzoek tegemoet komen door voor de 7 goedkoopste woningen van dit project een starterslening van maximaal € 30.000,- beschikbaar te stellen. Op grond van de daarbij te hanteren formule, is het benodigde dekkingsbedrag 1/3 van het maximale leningsbedrag, zodat het om $(7 \times 10.000 =) € 70.000,-$ gaat.

Aan de Vaart : € 130.000

Om meer dan één reden (transformatie kantoorlocatie, kansrijke woningbouw en merendeels starterswoningen) was het belangrijk dat dit project van de grond zou komen. Voor de kopers hebben wij uit de Bls -middelen vorig jaar al startersleningen beschikbaar gesteld, maar daarnaast vinden wij het gerechtvaardigd om met een bijdrage van € 5000,- per starterswoning een aandeel te leveren in de totstandkoming van dit project. Het gaat om 26 starterswoningen en daarmee om € 130.000,-.

Dahliahof : € 203.000

Het project Dahliahof met onder andere 11 starterswoningen willen wij op eenzelfde manier ondersteunen als het project "Aan de Vaart", dus met een bijdrage voor de ontwikkelaar van € 5000,- per starterswoning en met voor de aspirant-kopers een starterslening. Uitgaande van een dekkingsbedrag van € 13.500,- voor de startersleningen, wordt het totale bedrag dat wij willen inzetten $\{11 \times (5.000 + 13.500 =)\} € 203.000,-$.

La Terrazza : € 460.000

Het project Portale is herontwikkeld tot La Terrazza. Het is er ons veel aan gelegen dat op deze locatie woningbouw tot stand komt. Er ligt nu een nieuw in onze ogen kansrijk plan, waar wij ook financieel aan willen bijdragen. Het zal duidelijk zijn dat herontwikkelen in financieel opzicht een lastige opgave is. Daarom vinden wij het gerechtvaardigd om middels een bijdrage van € 10.000,- per starterswoning, die opgave voor de ontwikkelaar wat minder lastig te maken. Daarnaast willen wij de kans op daadwerkelijk realisatie vergroten door voor de aspirant-kopers van een van de 23 starterswoningen in dit project een starterslening van maximaal € 30.000,- beschikbaar te stellen. Het benodigde dekkingsbedrag is dan per woning € 10.000,- zodat wij in totaal een bedrag van € 460.000,- uit de bestemmingsreserve Bls willen inzetten.

Nijverheidstraat 1-3 : € 53.000

Dit kleinschalige project, gelegen naast het project Nijverheidstraat 5-17, bestaat uit huurwoningen. Voor de 5 sociale huurwoningen in dit project willen wij een bedrag per woning van € 10.500,- aan de ontwikkelaar beschikbaar stellen.

De Boomgaard : € 60.000

Bij dit project, voorheen aangeduid met v.d. Laan, met 16 huurwoningen in het dure segment hebben wij weten te bereiken dat 12 woningen tot het zogeheten derde segment gaan behoren. In de recent vastgestelde Woonvisie 2012 -2015 wordt het belang van dat segment aangegeven en dat willen wij onderstrepen met een bijdrage van € 5000,- per woning. Er zijn ook al afspraken gemaakt over de toewijzing om met deze grondgebonden nulredenwoningen een maximaal doorstroomrendement in Zwanenburg te behalen.

Noordrand Nieuw- Vennep : € 380.000

Bij dit project was het onontkoombaar om de zogeheten sportparkwoningen te herontwikkelen. Die herontwikkeling is inmiddels zover dat binnenkort 38 starterswoningen in de prijsklasse rond de € 150.000,- op de markt komen. Met een starterslening worden die woningen bereikbaar voor huishoudens met een inkomen net boven de € 34.085,-, die zoals bekend niet meer voor een sociale huurwoning in aanmerking komen. Voor ons een extra reden om voor dit project startersleningen beschikbaar te stellen met als maximum bedrag van de lening € 30.000,- en een benodigd dekkingsbedrag van € 10.000,-.

Lindehof 2 : € 168.000

Het laatste gedeelte van dit project zal bestaan uit huurwoningen. Hoewel de besprekingen nog niet geheel zijn afgerond, hebben wij al wel kunnen afspreken dat het merendeel (16 woningen) als sociale huurwoning op de markt komt en dat er dan per woning € 10.500,- beschikbaar is.

Assumburg : € 490.000

Dit betreft de locatie van de voormalige autogarage aan de Assumburg, waarvoor een woningbouwplan is ingediend. Wij zijn daarover nog in gesprek met de indiener, maar hebben wel al laten weten dat wij voor de starterswoningen in dat project een starterslening van maximaal € 30.000,- beschikbaar willen stellen. Het gaat om 49 starterswoningen hetgeen betekent dat wij voor dit project € 490.000,- willen uittrekken.

Ewijkstraat : € 300.000

Zoal bekend hebben wij in hoofdlijnen overeenstemming met Ymere over dit project. Teneinde de laatste financiële plooien glad te kunnen strijken, willen wij voor dit project een bedrag van € 300.000,- opnemen. De wijze waarop dit bedrag zal worden ingezet, zal nog nader worden bepaald.

Zelfbouw in de Zuidrand : € 400.000

Binnenkort willen wij het eerste project in de Zuidrand op basis van het particulier opdrachtgeverschap op de markt brengen. Daarbij willen wij zien te bereiken dat ook de huishoudens met een laag inkomen zelf een woning kunnen (laten) bouwen. Dat zal niet zonder enige financiële ondersteuning van onze kant kunnen. De vorm waarin dat zal gebeuren is nog niet precies bekend, maar uitgaande van 30 woningen, willen wij daar nu een bedrag van € 400.000,- voor uittrekken.

Hart voor Zwanenburg : € 290.000

Hoewel de planontwikkeling nog net zover is dat er al (financiële) knelpunten zijn, willen wij op dit moment een bedrag van € 290.000,- voor dit project reserveren. Hoewel het project niet staat of valt met deze bijdrage, kan met een dergelijk bedrag soms toch wel een belangrijk knelpunt uit de weg geruimd worden, zo heeft de ervaring bij andere projecten geleerd. Met dit bedrag willen wij een bijdrage leveren aan het welslagen van het project, maar vanzelfsprekend zal de inzet van deze middelen geconcentreerd worden op de woningbouw aldaar.

Wat mag het kosten?

In de afgelopen jaren is een deel van de ontvangen BLS-middelen al besteed. Op 31 december 2011 resteerde er voor de bestemmingsreserve BLS een bedrag van € 5,8 miljoen. In de afgelopen jaren is er ook al een aantal verplichtingen aangegaan, die nog niet tot uitbetaling zijn gekomen. Dit betreft de projecten Eijkenhove, Nijverheidsstraat 15-17, Jansonius, AQUAradius (algemeen), Zweilandstraat, en Amvest, met een totaal aan verplichtingen van € 2,8 miljoen. Na aftrek van deze verplichtingen resteert er nog een vrij besteedbaar bedrag van € 3,0 miljoen, welk bedrag overeenkomt met het totaal van de bovengenoemde bestedingen. Voor een deel zullen er al op korte termijn middelen aan de bestemmingsreserve onttrokken worden (bijvoorbeeld bij de startersleningen), maar voor een deel ook op wat langere termijn, omdat de bijdragen aan de ontwikkelaars op z'n vroegst bij de daadwerkelijke start van de bouw uitbetaald worden. De geplande bijdragen staan per project in onderstaand overzicht weergegeven:

	2012	2013	2014	Totaal
Eijkenhove		350.000		350.000
Nijverheidsstraat 5-17	320.000		450.000	770.000
Jansonius	441.000			441.000
AQUAradius (algemeen)	400.000	400.000		800.000
Zweilandstraat			189.000	189.000
Amvest		250.000		250.000
<i>Subtotaal reeds verplicht</i>	<i>1.161.000</i>	<i>1.000.000</i>	<i>639.000</i>	<i>2.800.000</i>
La Terrazza	230.000	230.000		460.000
Nijverheidsstraat 1-3		52.000		52.000
Assumburg		490.000		490.000
Dahliahof	148.000	55.000		203.000
Ewijkstraat			300.000	300.000
AQUAradius (starterslening)	70.000			70.000
Lindenhof		170.000		170.000
Aan de Vaart		130.000		130.000
Noordrand N-V	380.000			380.000
Zelfbouw Zuidrand	400.000			400.000
Boomgaard		60.000		60.000
Hart voor Zwanenburg			290.000	290.000
<i>Subtotaal nieuwe projecten</i>	<i>1.228.000</i>	<i>1.187.000</i>	<i>590.000</i>	<i>3.005.000</i>
Totaal besteding reserve BLS	2.389.000	2.187.000	1.229.000	5.805.000

In dit raadsvoorstel worden naast de besluitvorming over de nieuwe projecten ook de beslissing voorgelegd over de totale onttrekking van de reserve BLS. De totale besteding van de reserve BLS wordt financieel vertaald naar de onttrekking van deze reserve BLS ten gunste van programma 10 Wonen, product 820 Wonen. Dit betreft voor 2012: € 2,4 mln., voor 2013: € 2,2 mln. en voor 2014: € 1,2 mln. Dit zal zowel in de Najaarsrapportage 2012 en Programmabegroting 2013-2016 worden verwerkt.

Met deze voorstellen is voor alle nog beschikbare BLS-middelen een besteding bepaald. Alleen als een plan uiteindelijk niet doorgaat, kunnen er alsnog weer BLS-middelen beschikbaar komen.

Wie is daarvoor verantwoordelijk?

Als raad bepaalt u de besteding van de middelen uit bestemmingsreserves en dus ook uit deze reserve. Het college zal de verdere uitwerking verzorgen. Binnen het college zijn de wethouders Wonen coördinerend portefeuillehouders.

Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?

Over de voortgang van de woningbouwprojecten zult u in middels de jaarlijkse BVR Wonen en (t)MPG worden geïnformeerd.

Over de verdere ontwikkelingen binnen de bestemmingreserve zult u in het kader van de PCC-cyclus geïnformeerd worden.

Overige relevante informatie

Gezien het belang van deze impuls voor de woningmarkt en in het bijzonder voor de nieuwbouwproductie in onze gemeente zullen wij in ons persgesprek aan dit voorstel aandacht schenken.

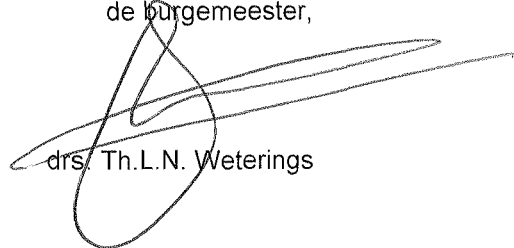
4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
de secretaris,

de burgemeester,



drs. C.H.J. Brugman



drs. Th.L.N. Weterings

Bijlage(n)

Geen