

Aan de Gemeenteraad

Gemeente Bloemendaal
Postbus 201
2050 AE Overveen
T 14 023
www.bloemendaal.nl

Datum : 3 juni 2025
Zaaknummer : 1314379
Behandeld door : College van B&W
Onderwerp : Afdoening toezegging TR041 m.b.t. herberekening hoogte
vereveningsfonds sociale woningbouw
Verzonden :
Bijlage(n) :

Geachte leden van de raad,

Tijdens de raadsvergadering van 7 november 2024 heeft het college toegezegd begin januari 2025 te komen met een herberekening van een passende hoogte van het vereveningsfonds sociale woningbouw. Met deze brief informeren wij u hierover.

Volgens staand beleid fungeert de bestemmingsreserve vereveningsfonds sociale woningbouw als dekking voor subsidieverstrekingen binnen de kaders voor sociale woningbouw. Beleid hieromtrent is vastgelegd in de Verordening sociale woningbouw Bloemendaal 2019 overeenkomstig de vastgestelde Woonvisie 2023-2026. In de verordening is een verplichting opgenomen tot realisatie van sociale woningbouw bij nieuwbouwprojecten dan wel het afkopen van deze verplichting waarvan de baten in de bestemmingsreserve vereveningsfonds sociale woningbouw worden gestort. De afkoopsom is naast het aantal woningen afhankelijk van de locatie en het type woning dat wordt ontwikkeld. Het aantal woningen en het bedrag waarvoor de sociale huurwoningen mogen worden afgekocht dienen te worden opgenomen in de anterieure overeenkomst. De ontwikkelaar kan bij een nieuwbouwproject tot 15 woningen afkopen. Bij 15 woningen of meer is de ontwikkelaar verplicht om sociale huurwoningen te ontwikkelen.

Er is ten aanzien van de bestemmingsreserve vereveningsfonds sociale woningbouw geen plafond- en bodembedrag vastgesteld. Zo ook niet in de bijgestelde nota reserves en voorzieningen, welke door uw raad in de vergadering van 7 november 2024 is aangehouden mede door het ontbreken van inzicht in een passende omvang tot het doel van het vereveningsfonds sociale woningbouw.

In deze brief is een overzicht opgenomen van de projecten en het aantal sociale huurwoningen welke op dit moment in de planning staan met de bedragen die middels subsidieaanvragen door de woningcorporaties voor de ontwikkeling zouden kunnen worden ingezet. Daarbij is uitgegaan van een minimale en maximale variant. Tevens is beoordeeld op welk moment subsidieaanvragen kunnen worden verwacht en tot uitkering kunnen leiden. Dit biedt enige houvast voor het instellen van een eventueel plafond in combinatie met het opnieuw aanbieden van de nota reserves en voorzieningen ter vaststelling in uw raad.



Een grove schatting van reeds bekende plannen en voorstellen geeft de volgende inzichten, onderverdeeld naar mogelijke toevoegingen en onttrekkingen aan het vereveningsfonds sociale woningbouw.

Toevoegingen (€ 2.150.081):

1. Vaststellingsbesluit jaarrekening 2024
Het surplus van de reserve afbouw schulden per eind 2024 bedraagt € 1.238.081.
2. Vitaal Vogelenzang
De bijdrage, zijnde afkoopsom sociale huurwoningen, vanuit dit project aan het fonds zal na liquidatie van het project VV € 912.000 bedragen (= 72 Woningen*33% = 24*€ 38.000).

Onttrekkingen (van minimaal € 1.600.000 tot maximaal € 9.020.000):

1. Blekersveld
Het gaat hier om 120 gestapelde sociale huurwoningen; de corporatie dient de (gemeentelijke) grond nog aan te kopen:
 $120 * € 10.000 = € 1.200.000$ (min) of $120 * € 44.000 = € 5.280.000$ Pré Wonen (max).
2. Dennenheuvel
Het gaat hier om de exploitatie van 35 sociale woningen.
 $35 * € 44.000 = € 1.540.000$ (max).
3. Klein Overveen
Het gaat hier om 10 woningen.
 $10 * € 44.000 = € 440.000$ (max).
4. Diverse plannen op basis van woonvisie
Het gaat hier om 40 woningen.
 $40 * € 10.000 = € 400.000$ (min) of $40 * € 44.000 = € 1.760.000$ (max).
De aanvragen en de eventueel daaruit voortvloeiende uitkeringen zijn overeenkomstig de lijn in de financiële planning opgenomen.

Resumerend wordt over de periode 2025-2032 naast de verwachte toevoeging aan het vereveningsfonds voor een bedrag van € 2.150.081 een toekomstige claim op het vereveningsfonds verwacht van maximaal ca. € 9.020.000. De stand van de bestemmingsreserve vereveningsfonds sociale woningbouw bedraagt per 1 januari 2025 € 6.140.268. Het saldo van het vereveningsfonds zal met de verwachte toevoeging uit de 'liquidatie' van het project Vitaal Vogelenzang en het vaststellingsbesluit jaarrekening 2024 minus de huidige verwachte aanvragen en de mogelijk daaruit voortvloeiende uitkeringen (1 t/m 4) in 2031 niet meer toereikend zijn met een verwacht oplopend tekort tot en met 2032 van ca. € 0,73 miljoen. Gezien de vele onzekerheden in de voortgang, verloop en onderhandelingen met woningcorporaties is dit slechts een voorlopige conclusie.

De aangehouden herziene nota reserves en voorzieningen zal in de raad van november 2025 u opnieuw ter vaststelling worden aangeboden.

Het college vertrouwt erop dat met deze brief de genoemde toezegging is afgedaan.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Bloemendaal,


, burgemeester
, secretaris