

> Retouradres Postbus 30941 2500 GX Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

**Directoraat-Generaal
Wonen, Wijken en
Integratie**

Rijnstraat 8
Postbus 30941
2500 GX Den Haag
www.vrom.nl

Kenmerk
ABC2009058578

Datum 25 november 2009
Betreft Wijk- en dorpontwikkelfonds van gemeente Voorst en corporatie Goed Wonen

Geachte Voorzitter,

Hierbij bied ik u de antwoorden aan op de schriftelijk gestelde vragen van het lid Van Bochove (CDA) aan de minister voor Wonen, Wijken en Integratie over het Wijk- en dorpontwikkelfonds van de gemeente Voorst en corporatie Goed Wonen (ingezonden 7 oktober 2009, 2009Z18244).

1

Hebt u kennisgenomen van het Businessplan Wijk- en dorpontwikkelfonds gemeente Voorst en Woningstichting Goed Wonen van 24 april 2009 en van het besluit van de raad van de gemeente Voorst van 7 september 2009 betreffende het wijk- en dorpontwikkelfonds?

Ja, ik heb van beide documenten kennis genomen.

2

Is het waar dat Woningstichting Goed Wonen, naast een bijdrage per kavel passend binnen de grondexploitatie van € 20.000 per kavel, een bedrag van € 25.000 in een fonds Wijk- en dorpontwikkelfonds stort?

Nee, dit is niet waar, het Wijk- en dorpontwikkelfonds wordt gevuld door stortingen van de gemeente Voorst die zijn verkregen door de verkoop van grondposities die zijn bestemd voor de bouw van de sociale huurwoningen.

Woningstichting Goed Wonen accepteert een kavelprijs van € 45.000 onder de voorwaarde dat een gedeelte van de kavelopbrengsten ten goede komt aan de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Afgesproken is dat hiertoe een gezamenlijk fonds wordt opgericht. De gemeente heeft zich verplicht om per verkochte kavel € 25.000 in het fonds te storten. Hierbij wordt geen onderscheid gemaakt of de kavel is verkocht aan Goed Wonen of aan een andere koper van kavels die bestemd zijn voor de bouw van de sociale huurwoningen. De beslisbevoegdheid over projecten die voor een uitkering uit het fonds in aanmerking komen is een gezamenlijke van Goed Wonen en de gemeente Voorst.

3

Hoe beoordeelt u deze bijdrage?

Formeel is het de gemeente die het fonds vult. Materieel gezien zullen de gelden afkomstig zijn van Woningstichting Goed Wonen (en eventuele anderen die kavels van de gemeente hebben gekocht die bestemd zijn voor de bouw van de sociale huurwoningen). In goed overleg hebben de gemeente en de Woningstichting afgesproken om de kavelprijs te verhogen onder de voorwaarde dat een gedeelte van de opbrengsten ten goede komt aan de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving.

Door de gekozen constructie wordt een deel van de ontvangen gelden ingezet ten behoeve van maatschappelijk relevante en volkshuisvestelijke projecten. Doordat € 25.000,- per sociale kavel in het fonds wordt gestort en deze gelden in het kader van de gezamenlijke ontwikkeling van wijken en dorpen en het bevorderen van de leefbaarheid worden uitgegeven, zal Goed Wonen aan de andere kant minder uitgaven hoeven te doen ten behoeve van de leefbaarheid. Ik waardeer het dat gemeente en corporatie voor een dergelijke constructie hebben gekozen: de gemeente had immers ook zonder meer tot een prijsverhoging kunnen besluiten en de extra inkomsten naar de algemene middelen kunnen laten vloeien.

4

Is het waar dat deze extra bijdrage van € 25.000 niet leidt tot huurstijging noch tot kwaliteitsvermindering van de woningen? Mocht dit zo zijn, kan dan de conclusie worden getrokken dat er feitelijk sprake is van een gift van de woningcorporatie per kavel?

De gemaakte afspraken leiden niet tot hogere huren of lagere kwaliteit van de woningen. Er is geen sprake van een gift, wel nemen de onrendabele investeringen toe. Het percentage onrendabel stijgt naar 40% per grondgebonden woning. Dit percentage is iets hoger dan het gemiddeld onrendabel in de sector (37,5%). (Bron: Sectorbeeld voornemens woningcorporaties 2009 prognoseperiode 2009-2013 van het CFV).

5

Staat de omvang van het vermogen van de Woningstichting Goed Wonen een dergelijke uitgave toe?

Ja, de omvang van het vermogen van Goed Wonen staat de hogere uitgaven in verband met de gestegen kavelprijs toe, omdat in het bestaande meerjarenprogramma (2009-2013) van Goed Wonen al rekening is gehouden met de bouw van ongeveer 590 huurwoningen met een grondprijs van € 45.000. Met dit bestaande meerjarenprogramma nadert Goed Wonen per eind 2013 overigens een ondergrens zoals het Centraal Fonds die via het toegepaste risicoprofiel hanteert (in dit geval is de ondergrens het moment waarop het A-oordeel overgaat in een B1-oordeel. Dit is het moment waarop het volkshuisvestelijk vermogen zakt onder het totale risicobedrag).

6

Wilt u uw oordeel geven over de opvatting dat hier niet doelmatig wordt omgegaan met volkshuisvestingsmiddelen?

**Directoraat-Generaal
Wonen, Wijken en
Integratie**

Van ondoelmatigheid is in mijn optiek geen sprake, nu de meerprijs voor de kavels maatschappelijk en volkshuisvestelijk rendeert via het ingestelde fonds dat als doel heeft de ontwikkeling van de wijken en de dorpen te bevorderen en de leefbaarheid te optimaliseren.

Datum
25 november 2009

Kenmerk
ABC2009058578

7

Is het waar dat de bijdrage per kavel voor het fonds Wijk- en dorpontwikkelfonds alleen door sociale verhuurders, in dit geval Woningstichting Goed Wonen, moet worden gestort en klopt het dat noch institutionele beleggers, noch projectontwikkelaars, noch de gemeente bij vrije kavelverkoop een bijdrage van € 20.000 per kavel in het fonds hoeven storten? Zo ja, acht u dit dan in overeenstemming met het gelijkheidsbeginsel en is de conclusie waar dat hierdoor een gelijk speelveld ontbreekt, omdat bijvoorbeeld andere sociale verhuurders dit bedrag niet hoeven c.q. zullen betalen?

In het businessplan Wijk- en dorpontwikkelfonds is vastgelegd dat de gemeente de verplichting op zich heeft genomen om per verkochte kavel die bestemd is voor de bouw van de sociale huurwoningen € 25.000 in het Fonds te storten. Hierbij wordt geen onderscheid gemaakt of de kavel is verkocht aan Goed Wonen of aan een andere partij. Het is dus niet waar dat -door de gemeente- alleen een bijdrage wordt gestort per kavel die aan Goed Wonen is verkocht. Ook per kavel die bestemd is voor de bouw van de sociale huurwoningen die verkocht is aan andere partijen, zal -door de gemeente- een bijdrage worden gestort. Dit is in overeenstemming met het gelijkheidsbeginsel.

De gemeente hanteert andere prijzen en andere voorwaarden voor kavels met een andere bestemming dan sociale huurwoningen, maar dit staat haar vrij.

8

Wat kunt u zeggen over de besteding van de middelen uit het fonds en vindt u het juist dat een woningstichting voor die doelstelling kennelijk als enige een bijdrage, via een gift, moet betalen?

In het businessplan Wijk- en dorpontwikkelfonds is vastgelegd dat de middelen in het fonds worden geïnvesteerd in (onrendabele) projecten met een grote maatschappelijke relevantie in de gemeente Voorst. Volgens het businessplan kan het hier bijvoorbeeld gaan om investeringen op het gebied van leefbaarheid, maatschappelijke infrastructuur en/of vastgoedontwikkeling. Er is geen sprake van een gift van de woningstichting, het is de gemeente die het fonds vult. Voor het overige verwijs ik u naar de antwoorden onder 2, 3, 4 en 7.

9

Is het waar dat de gemeente Voorst bij een mogelijke toekenning van ISV-gelden (Investeringsbudget stedelijke vernieuwing) via de provincie de gemeentelijke cofinanciering uit het fonds zal halen en hoe beoordeelt u bij een bevestigend antwoord deze handelwijze, waarbij kennelijk alleen volkshuisvestingsgelden als gemeentelijke bijdragen worden ingezet?

Indien de provincie ISV gelden toekent en verlangt dat de gemeente een bijdrage levert, worden uitgaven uit dit fonds daartoe ook gerekend. De besluitvorming of er al dan niet een uitkering wordt gedaan uit het fonds is aan de gemeente en Goed Wonen gezamenlijk aan de hand van een voorgelegd projectplan. Indien er gelden beschikbaar worden gesteld voor een plan wordt het budget in het kader van ISV gezien als een bijdrage van de gemeente.

Het staat de gemeente vrij om te bepalen uit welke middelen een bijdrage als co-financier wordt betaald. In deze situatie is formeel geen sprake van de inzet van volkshuisvestingsgelden (zoals in de vraag wordt gesteld), maar betreft het gemeentegelden.

Hoogachtend,
de minister voor Wonen, Wijken en Integratie,

E.E. van der Laan

**Directoraat-Generaal
Wonen, Wijken en
Integratie**

Datum
25 november 2009

Kenmerk
ABC2009058578