

“Herzien Uitvoeringsbesluit BLS”

locatiegebonden subsidies

Regio Twente

2005 - 2010



Goedgekeurd door de regioraad

PM

Inleiding

Op 31 december 2004 eindigde officieel het VINEX tijdperk. Twente haalde als een van de weinige kaderwetgebieden haar taakstelling: we bouwden in de periode 1995-2005 ruim 16.000 woningen. Toch is er nog steeds sprake van een woningtekort. Voor de komende jaren is daarom een verhoging van de productie noodzakelijk. Streven is om in 2010 het woningtekort teruggebracht te hebben tot 1,5%. Daartoe heeft Regio Twente woningbouwafspraken gemaakt met het Rijk.

Het convenant woningbouwafspraken 2005 tot 2010

Op 21 december 2004 heeft Regio Twente, namens de 14 Twentse gemeenten, met het Rijk het *Convenant Woningbouwafspraken 2005 tot 2010 Regio Twente* ondertekend. De afspraken houden in dat gedurende de komende vijf jaar minimaal 9.740 woningen in Twente gebouwd worden. Daarmee wordt het woningtekort teruggebracht tot 1,5%. Slaagt Twente erin deze doelstelling te halen, dan ontvangt ze daarvoor van het Rijk een subsidie van € 17.930.000.

De taakstelling van 9.740 woningen betreft de gehele regio Twente, dat wil zeggen alle 14 gemeenten. Dit betekent dat ook de middelen beschikbaar zijn voor alle 14 Twentse gemeenten. Dit uitvoeringsbesluit regelt hoe de middelen over de Twentse gemeenten verdeeld worden. Regio Twente fungeert daarbij als budgethouder.

De woningbouwafspraken vervangen de zgn. Vinac-afspraken uit 1997 tussen Regio Twente, de drie steden, provincie Overijssel en het Rijk, waarin € 17.780.000 werd toegezegd voor de periode 2005 t/m 2009.

Het gaat hier om zogenaamde BLS-middelen (Besluit Locatiegebonden Subsidies). Dat wil zeggen dat de middelen van origine bedoeld zijn om onrendabele projecten (meer) rendabel te maken, met als uiteindelijke doel de woningbouwproductie aan te jagen en het woningtekort terug te dringen. Daarbij heeft het Rijk aangegeven dat de regio's zelf kunnen bepalen welke kwalitatieve criteria zij hanteren voor het verstrekken van bijdragen aan gemeenten.

Relatie met Bestuurlijk Afsprakenkader Woningbouw

De portefeuillehouders ruimtelijke ordening en volkshuisvesting van de 14 Twentse gemeenten bereikten op 5 maart 2004 overeenstemming over het *Bestuurlijk Afsprakenkader Woningbouw Twente*, waarna het op 8 maart 2004 werd vastgesteld door het dagelijks bestuur van Regio Twente. Het afsprakenkader handelt niet alleen over de kwantitatieve, maar vooral ook over de kwalitatieve uitgangspunten voor de woningbouw in Twente.

Kwantitatief zijn in het afsprakenkader de ambities van de 14 Twentse gemeenten bijeengebracht, zoals beschreven in de diverse lokale woonvisies. Daaruit blijkt dat de gezamenlijke ambitie ruim boven de met het Rijk gemaakte woningbouwafspraken ligt. Werd met het Rijk zoals vermeld, afgesproken om 9.740 nieuwe woningen te bouwen in een periode van vijf jaar (gemiddeld 1.948 per jaar), in het bestuurlijk afsprakenkader is sprake van een gemiddelde nieuwbouwproductie van bijna 2.500 woningen per jaar.

Kwalitatief zijn er in Twente regionale doelstellingen geformuleerd:

- sterke steden en vitale dorpen;
- evenwichtige samenstelling van de bevolking in steden en dorpen;
- bescherming van het landelijk gebied;
- huisvesten van autonome groei (waaronder starters en senioren).

De door het Rijk beschikbaar gestelde BLS-middelen zullen worden ingezet voor die woningen/projecten die passen binnen de diverse lokale woonvisies en die bijdragen aan de genoemde regionale doelstellingen.

De erfenis van de VINAC

Twente scoort erg hoog ten opzichte van de overige stedelijke regio's waar het de gemiddelde bijdrage per woning betreft. Dit is direct het gevolg van het feit dat de Netwerkstadgemeenten – en dan met name Enschede als 100.000+ gemeente - in het kader van de Vinac, afspraken hadden met het Rijk over een rijksbijdrage in de grondkosten van omgerekend € 17.780.000. Het Rijk heeft de hoogte van het bedrag in de woningbouwafspraken één op één (met een inflatiecorrectie en een correctie voor een aantal andere afspraken) laten doorwegen in de woningbouwafspraken Twente.

Waarborgen juiste besteding middelen

Regio Twente legt als budgethouder verantwoording af aan het Rijk over de geleverde prestaties. Zij ontvangt van het Rijk een bedrag aan BLS-middelen voor de geleverde prestaties.

Gemeenten leggen verantwoording af aan Regio Twente in de vorm van geleverde prestaties. Dit betreft het gerealiseerde woningbouwprogramma in de periode 2005 t/m 2009, ondertekend door het college van burgemeester en wethouders en voorzien van een accountantsverklaring. Zij ontvangen voor de geleverde prestaties van Regio Twente een bijdrage aan BLS-middelen.

Maximale bijdrage per gemeente op voorhand bepaald

Per gemeente is de maximaal beschikbare bijdrage op voorhand bepaald.

Cesuur tussen Netwerkstad en overige gemeenten

Er is een cesuur aangebracht in het door het Rijk beschikbaar gestelde budget. Daarbij is 75% van de middelen toebedeeld aan de vier gemeenten behorend tot de Netwerkstad en 25% aan de landelijke gemeenten.

Deze verdeling is voornamelijk gebaseerd op de verwachting dat de Netwerkstadgemeenten de komende jaren 62% van de woningen bouwen, waarvan een relatief hoog aantal binnen bestaand bebouwd gebied (en dus tegen relatief hoge kosten). Verder heeft de 'erfenis' van de Vinac een rol gespeeld.

Deelbudget Netwerkstad

Voor de Netwerkstadgemeenten Almelo, Borne, Enschede en Hengelo is derhalve maximaal 75% van de middelen, oftewel € 13.447.500 beschikbaar. Voor de verdeling van dit bedrag hebben de betrokken gemeenten onderling bepaald dat Enschede hiervan maximaal 62% krijgt, Hengelo en Almelo elk 17,5% en Borne 3%.

Deelbudget landelijk Twente

De tien landelijke gemeenten van Twente verdelen onderling € 4.482.500. Daarbij hebben zij gekozen voor de (indicatieve) ISV-2¹ percentages voor de zogenaamde niet-rechtstreekse gemeenten.

De maximaal beschikbare bijdrage per gemeente is terug te vinden in bijlage 1.

¹ Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing

Te leveren prestaties

Van gemeenten worden prestaties verwacht op drie terreinen. Naast het feit dat er voldoende woningen gebouwd moeten worden, dienen deze woningen te voldoen aan een tweetal aanvullende kwalitatieve eisen. Het gaat dan om het bouwen binnen bestaand bebouwd gebied en het betaalbaar bouwen. **Voor Enschede geldt bovendien dat ze voldoende woningen voor studenten moet bouwen.**

Bouwen binnen bestaand bebouwd gebied

Om diverse redenen verdient inbreiding de voorkeur boven uitbreiding. Te denken valt aan het aantrekkelijk maken/houden van de Twentse steden en dorpen en het vergroten van het draagvlak voor voorzieningen. Door de bijdrage te koppelen aan inbreidingsprojecten wordt ook rekening gehouden met het kostenaspect, aangezien bouwen binnen bestaand bebouwd gebied over het algemeen betekent onrendabel bouwen. Dit laatste in tegenstelling tot bouwen 'in het weiland'. Verder is het conform de ontwerp streekplanherziening wonen van de provincie Overijssel, waarin sterk wordt ingezet op inbreiding.

Betaalbaar bouwen

De landelijke gemeenten in Twente willen met name de doelgroepen starters en ouderen huisvesten. De steden willen vooral meer evenwichtigheid in hun bevolkingssamenstelling realiseren. Zij doen dit door relatief minder voor starters en ouderen te bouwen, maar juist meer voor de hogere inkomens.

De subsidie moet voor de landelijke gemeenten een stimulans vormen om meer betaalbare woningen te bouwen voor de eigen, lokale vraag (zulks volgens de eigen lokale woonvisie).

Bouwen voor studenten

Enschede heeft als studentenstad een regionale taak waar het de huisvesting van studenten betreft. Een deel van de door Enschede te bouwen woningen wordt voor deze doelgroep afgescheiden.

Woningen Roombeek

Van de 9.740 nieuw te bouwen woningen die vallen onder de woningbouwafspraken die Regio Twente met het Rijk heeft gemaakt, zijn er 9.515 waarvoor van het Rijk BLS-subsidie wordt ontvangen. De 225 woningen waarvoor geen subsidie beschikbaar is, worden opgeleverd in de Enschedese wijk Roombeek. Het opleveren van deze woningen geldt als een extra te leveren prestatie van de gemeente Enschede.

Procedure en vaststelling uitvoeringsbesluit

Dit uitvoeringsbesluit is inhoudelijk gebaseerd op een **drie**tal documenten waarmee het portefeuillehoudersoverleg ROVH heeft ingestemd:

1. Voorstel tot regionale verdeling van de BLS-middelen (goedgekeurd op 28 februari 2005).
2. Uitwerking van het voorstel tot regionale verdeling van de BLS-middelen, belonen naar prestatie (goedgekeurd op 27 juni 2005).
3. **Aanpassing uitvoeringsbesluit BLS (goedgekeurd 8 oktober 2007)**

Het voorstel tot verdeling van de BLS-middelen is op 7 februari 2005 vastgesteld door het dagelijks bestuur van Regio Twente.

Het (aangepaste) uitvoeringsbesluit BLS werd op 26 januari 2009 goedgekeurd door het dagelijks bestuur van Regio Twente.

Uitvoeringsbesluit Locatiegebonden Subsidies Regio Twente 2005-2010

1. ALGEMENE BEPALINGEN

1.1 Begripsbepalingen

1. In dit uitvoeringsbesluit worden de begripsbepalingen gehanteerd zoals gegeven in artikel 1 van het Besluit Locatiegebonden Subsidies, verder genoemd het besluit;
2. Aanvullend wordt in dit uitvoeringsbesluit verstaan onder:
 - a. burgemeester en wethouders: college van burgemeester en wethouders van een aan Regio Twente deelnemende gemeente;
 - b. dagelijks bestuur: dagelijks bestuur Regio Twente;
 - c. Regio Twente: het regionaal openbaar lichaam Regio Twente;
 - d. Netwerkstad: samenwerking van de gemeenten Almelo, Borne, Enschede en Hengelo.
 - e. gebouwde woningen: opgeleverde en aan het CBS gereedgemaakte woningen;
 - f. particulier opdrachtgeverschap: woningen gebouwd in opdracht van particuliere opdrachtgevers, anders dan bouwers voor de markt, die (laten) bouwen voor eigen gebruik zoals: particuliere personen, bedrijven en stichtingen (met uitzondering van toegelaten instellingen voor de sociale woningbouw). Consumentgerichte projectontwikkeling valt niet onder de definitie van particulier opdrachtgeverschap;
 - g. bouwers voor de markt: projectontwikkelaars, makelaars, aannemers die voor eigen risico bouwen, financiële instellingen zoals banken, pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen (institutionele beleggers);
 - h. contractperiode: 2005 t/m 2009;
 - i. bestaand bebouwd gebied: begrenzing zoals vastgelegd op de CD van het ministerie van VROM getiteld 'Begrenzing Bebouwd Gebied 2000';
 - j. betaalbaar bouwen (peildatum 1 juli 2005²): voor huurwoningen een huurprijs per maand, lager dan de aftoppingsgrens (€ 509); voor koopwoningen een koopprijs lager dan € 156.457 vrij op naam.
 - k. Studentenwoning: een zelfstandige woning, met veelal een lage huur (circa € 300), een geringe oppervlakte (circa 35 m²), waarbij in het huurcontract de doelgroep is vastgelegd; alleen studenten kunnen zich inschrijven en het huurcontract loopt af 2 jaar na het beëindigen van de studie.

1.2 Rechtsgebied

Dit uitvoeringsbesluit geldt uitsluitend voor gemeenten binnen het rechtsgebied van Regio Twente.

2. VOEDING DER MIDDELEN

2.1 Reguliere BLS-middelen

Regio Twente ontvangt van het Rijk € 17.930.000 aan BLS-middelen gedurende de contractperiode. Als tegenprestatie garandeert Regio Twente dat er binnen haar

² De hier genoemde bedragen zullen jaarlijks worden aangepast.

rechtsgebied tenminste 9.515³ woningen worden gebouwd. Met het Rijk is in het convenant de volgende fasering afgesproken:

Jaar	Aantal door Regio Twente op te leveren woningen (exclusief Roombeek)	Voorschot van het Rijk aan Regio Twente (65%)	Prestatiegericht bedrag (35%)
2005	1415	€ 1.733.729	-
2006	1875	€ 2.297.344	€ 933.546
2007	1875	€ 2.297.344	€ 1.237.031
2008	2400	€ 2.940.600	€ 1.237.031
2009	1950	€ 2.389.238	€ 1.583.400
2010	-	-	€ 1.286.512

Het beschikbaar gestelde BLS-budget wordt door het Rijk jaarlijks ten dele (65%) uitgekeerd in bedragen ineens (voorschotfinanciering) en ten dele (35%) in bedragen gerelateerd aan het aantal gebouwde woningen (prestatiegericht budget).

Indien er in enig jaar (t) minder dan 65% van het aantal woningen uit bovenstaande fasering, waarvoor BLS-budget beschikbaar wordt gesteld, is gebouwd, moet Regio Twente de oorzaken waardoor de achterstand is opgetreden aangeven aan het Rijk. De Minister van VROM kan bij een aanzienlijke achterstand vervolgens besluiten het voorschot voor het daarop volgende jaar (t+1) vast te stellen op een lager bedrag, waarbij het aantal gebouwde woningen in mindering kan worden gebracht.

2.2 Extra middelen ter bevordering particulier opdrachtgeverschap

Het zelf bouwen van een woning verhoogt de mate van keuzevrijheid. Het Rijk heeft extra subsidie beschikbaar gesteld voor het bevorderen van bouwen in particulier opdrachtgeverschap. Daarbij geldt voor Regio Twente dat in een bepaald jaar meer dan 25,9% van de gebouwde woningen in particulier opdrachtgeverschap moet zijn gebouwd. In dat geval ontvangt Regio Twente voor de extra in particulier opdrachtgeverschap gebouwde woningen een extra subsidie van € 1.600 per woning.

3. Belonen naar prestatie

3.1 Prestatiecriteria

Regio Twente verstrekt een gemeente de maximale bijdrage wanneer deze gemeente de aan deze bijdrage gekoppelde prestaties levert. Deze prestaties houden in dat vóór 1 januari 2010 een minimum aantal woningen opgeleverd moet worden, waarvan een bepaald aantal voldoet aan het criterium bouwen binnen bestaand bebouwd gebied en een bepaald aantal aan het criterium betaalbaar bouwen. Voor Enschede geldt bovendien dat ze een bepaald aantal studentenwoningen moet bouwen. De aantallen per gemeente zijn terug te vinden in bijlage 1. Na 31 december 2009 gebouwde woningen worden niet meer gerekend tot de geleverde prestaties.

³ Exclusief de 225 woningen die nog in Roombeek (Enschede) moeten worden gebouwd.

3.1.1 Aantal te bouwen woningen

Regio Twente moet volgens afspraak met het Rijk, buiten de 225 woningen in de Enschedese wijk Roombeek, 9.515 woningen bouwen. Elke Twentse gemeente neemt daarvan een minimaal aandeel voor haar rekening.

Het aantal per gemeente te bouwen woningen wordt berekend volgens de formule:

$$\frac{\text{Maximaal beschikbare bijdrage gemeente}}{\text{Totaal beschikbare bijdrage}} \times 9.515.$$

Voor Enschede geldt dat zij een regionale taak heeft op het gebied van studentenhuisvesting. Ten behoeve van deze taak wordt een deel van de door Enschede te bouwen woningen afgescheiden.

De deelprestatie per gemeente op het aspect *aantal te bouwen woningen* wordt na afloop van de contractperiode berekend volgens de formule:

$$\frac{\text{aantal gebouwde woningen}}{\text{aantal te bouwen woningen}}$$

Als bovenstaande formule een uitkomst heeft > 1 dan wordt de uitkomst bepaald op 1.

3.1.2 Bouwen binnen bestaand bebouwd gebied

Gemeenten, deel uitmakend van de Netwerkstad, moeten minimaal 66% bouwen binnen bestaand bebouwd gebied; de landelijke gemeenten minimaal 47%. Deze percentages zijn afgeleid uit het Bestuurlijk Afsprakenkader Woningbouw Twente. Daarbij is uitgegaan van gemiddelden en is binnen de Netwerkstad cq. Landelijk Twente niet gedifferentieerd naar gemeente.

De deelprestatie *bouwen binnen bestaand bebouwd gebied* per gemeente wordt berekend volgens de volgende formule:

$$\frac{\text{aantal gebouwd binnen bestaand bebouwd gebied}}{\text{minimum aantal te bouwen binnen bestaand bebouwd gebied}}$$

Als bovenstaande formule een uitkomst heeft > 1 dan wordt de uitkomst bepaald op 1.

3.1.3 Betaalbaar bouwen

Gemeenten, deel uitmakend van de Netwerkstad, mogen *maximaal* 20% betaalbaar bouwen; de landelijke gemeenten moeten *minimaal* 35% betaalbaar bouwen.

De deelprestatie *betaalbaar bouwen* per gemeente wordt berekend volgens de volgende formules:

Voor de landelijke gemeenten:

$$\frac{\text{aantal betaalbaar gebouwd}}{\text{minimum aantal betaalbaar te bouwen}}$$

Als bovenstaande formule een uitkomst heeft > 1 dan wordt de uitkomst bepaald op 1.

Voor de Netwerkstadgemeenten:

$$\frac{\text{aantal betaalbaar gebouwd}}{\text{maximum aantal betaalbaar te bouwen}}$$

Als bovenstaande formule een uitkomst heeft > 1 dan wordt de uitkomst bepaald op 1, *mits* de betreffende gemeente maximaal 20% betaalbaar gebouwd heeft. Is dit niet het geval dan wordt de prestatie *betaalbaar bouwen* bepaald volgens onderstaande tabel:

Gerealiseerd % betaalbaar	Prestatie betaalbaar bouwen
0-20%	1
20-25%	0,9
25-30%	0,8
30-35%	0,7
>35%	0,6

3.1.4 Studentenhuisvesting

Enschede moet voor de regio minimaal 500 studentenwoningen bouwen. De deelprestatie wordt berekend volgens onderstaande formule:

$$\frac{\text{aantal gebouwde studentenwoningen}}{\text{aantal te bouwen studentenwoningen}}$$

3.1.5 Berekening van de uiteindelijk geleverde totaalprestatie

De eindprestatie die een gemeente levert is een combinatie van de geleverde prestatie op de in artikel 3.1.1 t/m 3.1.3 genoemde criteria. Voor Enschede wordt ook met criterium 3.1.4 gerekend.

De totaalprestatie wordt berekend volgens onderstaande formule:

$$\text{deelprestatie aantal te bouwen woningen} \times \text{deelprestatie bouwen binnen bestaand bebouwd gebied} \times \text{deelprestatie betaalbaar bouwen} \times \text{deelprestatie studentenhuisvesting}^4$$

3.2 Bijdrage voor geleverde prestaties

De gemeenten ontvangen uiteindelijk een bijdrage aan BLS-middelen die gebaseerd is op de door de betreffende gemeente geleverde totaalprestatie gedurende de contractperiode.

3.2.1 De hoogte van de bijdrage

De hoogte van de bijdrage die een gemeente na vijf jaar ontvangt wordt bepaald volgens de volgende formule:

$$\text{geleverde totaalprestatie} \times \text{maximaal beschikbare bijdrage gemeente.}$$

Ter verduidelijking is in bijlage 2 een voorbeeldberekening gemaakt.

3.2.2 Jaarlijkse voorschotten

Gemeenten ontvangen jaarlijks een voorschot dat overeenkomt met de tot dan toe geleverde totaalprestatie. Dit voorschot is procentueel gemaximeerd conform het betalingsritme van het Rijk aan Regio Twente als weergegeven in artikel 2.1.

⁴ Alleen in het geval van Enschede wordt de deelprestatie studentenhuisvesting meegerekend

3.3 Restbudget

3.3.1 Voeding van het restbudget

Het restbudget wordt gevoed uit een drietal bronnen:

3.3.1.1 Niet uitgekeerde BLS-middelen

Het is mogelijk dat niet alle gemeenten de in dit uitvoeringsbesluit vastgelegde prestaties ook daadwerkelijk leveren. Dat betekent dat er aan het eind van de contractperiode sprake zal zijn van niet-uitgekeerde BLS-middelen. Deze middelen maken op dat moment onderdeel uit van het restbudget.

3.3.1.2 Rente

Omdat Regio Twente de gemeenten achteraf beloont voor geleverde prestaties ontstaat er een rentevoordeel. Deze rente zal worden toegevoegd aan het restbudget⁵.

3.3.1.3 Particulier opdrachtgeverschap

Door ervoor te zorgen dat in een bepaald jaar er *relatief* veel woningen in particulier opdrachtgeverschap (>25,9%) opgeleverd worden, kan extra subsidie worden binnengehaald voor Twente.

In het op 28 februari 2005 door de portefeuillehouders ROVH vastgestelde voorstel tot verdeling van de BLS-middelen wordt het jaar 2007 genoemd als het jaar van het particulier opdrachtgeverschap. Gemeenten zullen (zover mogelijk) proberen het particulier opdrachtgeverschap in dat jaar te concentreren. De extra subsidiemiddelen die daardoor beschikbaar komen worden toegevoegd aan het restbudget.

3.3.2 Verdeling restbudget

Bij de verdeling van het restbudget is er geen sprake meer van een cesuur tussen de gemeenten behorend tot de Netwerkstad en Landelijk Twente. Het restbudget wordt verdeeld volgens het principe dat de gemeente die het best gepresteerd heeft *relatief* de grootste bijdrage ontvangt. De maximaal beschikbare gemeentelijke bijdrage fungeert daarbij als wegingsfactor.

Het restbudget wordt onder alle 14 gemeenten verdeeld volgens de volgende formule:

$\frac{\text{geleverde totaalprestatie} \times \text{maximaal beschikbare bijdrage gemeente (in \%)}}{\text{totaal aandeel reeds uitgekeerd aan 14 gemeenten (in \%)}} \times \text{restbudget}$
--

Ter verduidelijking is in bijlage 3 een voorbeeld berekening gemaakt.

4. PROCEDURE

4.1 Aanvraag indienen

Gemeenten verplichten zich om jaarlijks aan te geven in hoeverre zij op weg zijn de te leveren prestaties ook daadwerkelijk te leveren. Zij doen dit door het aanvraagformulier dat zij jaarlijks ontvangen vóór 1 maart van elk kalenderjaar volledig ingevuld aan Regio Twente te doen toekomen. Het aanvraagformulier voor 2006 is als bijlage 4 bijgevoegd.

⁵ Regio Twente zal, zoals besloten is door de stuurgroep verstedelijking van 27 januari 2005, jaarlijks een bedrag op deze rentegelden inhouden als vergoeding voor gemaakte / te maken kosten.

4.2 Aanvraag beoordelen

Regio Twente beoordeelt de aanvraag van gemeenten - met uitzondering van die gevallen waar artikel 5.1 van toepassing is - en legt hen uiterlijk 1 mei een conceptberekening van de financiële bijdrage voor. De gemeente heeft 3 weken de tijd om op deze conceptberekening te reageren. Reageert een gemeente niet binnen de aangegeven termijn dan wordt dit uitgelegd als een positief advies.

4.3 Besluitvorming

Het dagelijks bestuur van Regio Twente neemt binnen 3 weken na afloop van de in artikel 4.2 vermelde termijn een definitief besluit.

4.4 Betaalbaarstelling

Voorschotten worden jaarlijks vóór 1 juli door Regio Twente betaalbaar gesteld. De bij- of terugbetaling op basis van de eindafrekening vindt voor 1 juli 2010 plaats.

5. MONITORING

5.1 Prognoses gemeenten

In de aanvraag, genoemd in artikel 4.1, verstrekken gemeenten tevens een prognose voor de projecten/woningen die zij verwachten op te leveren in de komende jaren. In het geval deze gegevens ontbreken wordt een aanvraag niet in behandeling genomen.

5.2 Verantwoording van dagelijks bestuur aan regioraad

Het dagelijks bestuur rapporteert in ieder geval in 2010 aan de regioraad in hoeverre

- de met het Rijk overeengekomen productie is gehaald;
- er door de Twentse gemeenten voldaan is aan de andere in dit uitvoeringsbesluit genoemde criteria.

5.3 Verslaglegging richting Rijk

Regio Twente rapporteert jaarlijks voor 1 april, voor het eerst in 2006, aan het Rijk hoeveel woningen er in het voorgaande jaar in Twente zijn opgeleverd.

5.4 Eindverslag richting Rijk

Regio Twente rapporteert in 2010 aan het Rijk hoeveel woningen er in de contractperiode in Twente zijn opgeleverd.

6. OVERIGE BEPALINGEN

6.1 Restbepaling

In de gevallen waarin dit uitvoeringsbesluit niet voorziet beslist het dagelijks bestuur, waarbij zij zich uitsluitend zal laten leiden door overwegingen betrekking hebbende op de in de preambule verwoorde regionale doelen van woonbeleid.

Aldus opnieuw⁶ vastgesteld in de openbare vergadering van de regioraad, gehouden op 25 februari 2009.

de secretaris,
dr. J.M.E. Traag

de voorzitter,
P.E.J. den Oudsten

⁶ Het oorspronkelijke uitvoeringsbesluit werd vastgesteld op 23 november 2005.

Bijlage 1: maximaal beschikbare bijdragen en te leveren prestaties naar gemeente

	Verdeel- sleutel Twente	Woningvoorra- ad op 1-1- 2005 (bron: CBS)	aantal op te leveren woningen	waarvan binnen BBG2000	waarvan betaalbaar	maximaal beschikbare bijdrage per gemeente	
						€	%
Enschede ⁷ ⁸	62,00%	65371	3924	2590	785	€ 8.337.450	46,50%
	specifiek studentenwoningen		500	n.v.t.	n.v.t.		
Hengelo	17,50%	35800	1249	824	250	€ 2.353.313	13,13%
Almelo	17,50%	30512	1249	824	250	€ 2.353.313	13,13%
Borne	3,00%	8106	214	141	43	€ 403.425	2,25%
Netwerkstad	100,00%	139789	7136	4380	1327	€ 13.447.500	75,00%
Dinkelland	7,41%	9387	176	83	62	€ 332.161	1,85%
Haaksbergen	4,62%	9406	110	52	38	€ 207.229	1,16%
Hellendoorn	12,59%	13722	299	141	105	€ 564.137	3,15%
Losser	6,29%	8446	150	70	52	€ 281.887	1,57%
Oldenzaal	12,95%	12900	308	145	108	€ 580.608	3,24%
Rijssen-Holten	14,17%	12725	337	158	118	€ 635.043	3,54%
Tubbergen	2,28%	6672	54	26	19	€ 102.243	0,57%
Twenterand	18,14%	12084	431	203	151	€ 813.020	4,53%
Wierden	10,17%	8526	242	114	85	€ 455.844	2,54%
Hof van Twente	11,38%	13819	271	127	95	€ 510.326	2,85%
Landelijk Twente	100,00%	107687	2379	1118	833	€ 4.482.500	25,00%
Twente		247476	9515	5498	2160	€ 17.930.000	100%

⁷ Voor Enschede geldt dat zij, naast de prestaties als hier genoemd, 225 woningen extra moet opleveren in de wijk Roombeek

⁸ Enschede heeft een regionale taak op het gebied van studentenhuisvesting. Ten behoeve van deze specifieke taakstelling zijn 500 woningen afgescheiden van de reguliere taakstelling.

Bijlage 2: voorbeeld berekening uit te keren bijdrage per gemeente

Berekening uit te keren bijdrage per gemeente

Voorbeeld	Situatie 1 (landelijke gemeente)		Situatie 2 (landelijke gemeente)		Situatie 3 (Netwerkstadgemeente)	
		prestatie		prestatie		prestatie
Aantal opgeleverde woningen	150	85%	200	100%	1500	100%
Aantal op te leveren woningen	176		176		1249	
Opgeleverd binnen BBG2000	75	90%	83	100%	750	91%
Op te leveren binnen BBG2000	83		83		824	
Opgeleverd betaalbaar	65	100%	45	72%	285	100%
Op te leveren betaalbaar	62 (min)		62 (min)		250 (max)	
Geleverde prestatie	$0,85 \cdot 0,9 \cdot 1$	0,76	$1 \cdot 1 \cdot 0,72$	0,72	$1 \cdot 0,91 \cdot 1$	0,91
beschikbaar budget	€ 332.161		€ 332.161			€ 2.353.313
uit te keren budget	€ 254.103		€ 239.155			€ 2.141.971

In dit voorbeeld is voor een drietal situaties uitgerekend hoe groot het bedrag is dat (bij wijze van voorbeeld) een gemeente na vijf jaar uiteindelijk krijgt. Dit bedrag wordt bepaald door drie onafhankelijke variabelen: het aantal opgeleverde woningen, het aantal woningen gebouwd binnen bestaand bebouwd gebied en het aantal betaalbaar gebouwde woningen. Op alledrie is de score maximaal 100%.

Situatie 1:

- Er zijn te weinig woningen opgeleverd (150 i.p.v. de afgesproken 176); De prestatie op dit criterium is $150/176=85\%$.
- Van deze 150 zijn er 75 opgeleverd binnen BBG2000. Deze landelijke gemeente moet er 83 opleveren binnen BBG2000. De prestatie op dit criterium is derhalve $75/83=90\%$.
- Van de 150 woningen zijn er 65 betaalbaar. Dit is meer dan de afgesproken 62. De prestatie op dit criterium is $65/62=105\% \Rightarrow 100\%$.

Gemeente A ontvangt in deze situatie uiteindelijk $0,85 \times 0,90 \times 1 = 76\%$ van de maximale bijdrage = € 254.103,00.

Situatie 2:

- Er zijn meer woningen opgeleverd dan afgesproken (200 i.p.v. de afgesproken 176); De prestatie op dit criterium is $200/176=114\% \Rightarrow 100\%$.
- Van deze 200 zijn er 83 opgeleverd binnen BBG2000. Dat is precies het afgesproken aantal. De prestatie op dit criterium is dan ook $83/83=100\%$.
- Van de 200 woningen zijn er 45 betaalbaar. Dit is minder dan de afgesproken 62. De prestatie op dit criterium is $45/62=72\%$.

Gemeente A ontvangt in deze situatie uiteindelijk $1 \times 1 \times 0,72 = 72\%$ van de maximale bijdrage = € 239.155,00.

Situatie 3:

- Een netwerkstadgemeente levert meer woningen op dan afgesproken (1500 i.p.v. 1249); de prestatie op dit criterium is $1500/1249=120\% \Rightarrow 100\%$.
- Van deze 1500 woningen zijn er 750 opgeleverd binnen BBG2000. Dat is minder dan het afgesproken aantal. De prestatie op dit criterium is dan ook $750/824=91\%$.
- Mede door het hoge aantal opgeleverde woningen levert deze gemeente ook meer betaalbare woningen dan afgesproken (285 i.p.v. 250). Procentueel blijft deze gemeente echter binnen de afgesproken 20% ($285/1500=19\%$). Voor de prestatie op dit criterium is in dit geval het percentage maatgevend. De prestatie betaalbaar bouwen is dan ook 100%.

Gemeente B ontvangt in deze situatie uiteindelijk $1 \times 0,91 \times 1 = 91\%$ van de maximale bijdrage = € 2.141.971.

NB. Aan deze bijlage zijn geen rechten te ontleen

Bijlage 3: voorbeeld berekening restbudget

formule	A	B	$C = A \times B$	$D = (C / 79,367) * 100$
Gemeente	Geleverde prestatie (fictief)	maximaal % van budget (vastgesteld)	uitgekeerd % o.b.v. geleverde prestatie	aandeel restbudget in %
Enschede	0,830	46,500	38,595	48,628%
Hengelo	0,880	13,125	11,550	14,553%
Almelo	0,650	13,125	8,531	10,749%
Borne	1,000	2,250	2,250	2,835%
Dinkelland	0,850	1,853	1,575	1,984%
Haaksbergen	1,000	1,156	1,156	1,456%
Hellendoorn	0,550	3,146	1,730	2,180%
Losser	0,980	1,572	1,541	1,941%
Oldenzaal	1,000	3,238	3,238	4,080%
Rijssen-Holten	0,540	3,542	1,913	2,410%
Tubbergen	1,000	0,570	0,570	0,718%
Twenterand	0,450	4,534	2,040	2,571%
Wierden	0,810	2,542	2,059	2,595%
Hof van Twente	0,920	2,846	2,619	3,299%
Totaal		100,000	79,367	100,000%

Leeswijzer

1. Stel: de gemeente Enschede heeft over de periode 2005 t/m 2009 een prestatie geleverd van 0,83 ofwel 83% (Nb. dit is het product van de geleverde prestaties op de vier prestatievelden).
2. Van te voren is bepaald dat Enschede maximaal 62% van het budget van de Netwerkstad kan krijgen. Dit staat gelijk aan 46,5% van het budget dat de 14 Twentse gemeenten te besteden hebben (voor de verdeling van het restbudget vervalt de cesuur tussen Netwerkstad en de overige Twentse gemeenten).
3. Door de geleverde prestatie (0,83) te vermenigvuldigen met het maximaal door Enschede te verkrijgen aandeel (46,5%) krijgt men het daadwerkelijk ontvangen aandeel. In dit fictieve voorbeeld van Enschede bedraagt dit verkregen aandeel 38,595% hetgeen overeenkomt met een bedrag van $0,38595 \times \text{€ } 17.930.000 = \text{€ } 6.920.083,50$.
4. In totaal heeft Regio Twente regulier aan de 14 gemeenten 79,367% van het maximale bedrag daadwerkelijk uitgekeerd.
5. Het aandeel van Enschede in het restbudget wordt verkregen door het regulier door Enschede ontvangen percentage (=prestatie gewogen met maximaal beschikbaar aandeel) te delen door het totale aandeel dat Regio Twente aan de 14 gemeenten regulier heeft uitgekeerd. In dit voorbeeld is dat $38,595/79,367=48,628\%$

NB. Aan deze bijlage zijn geen rechten te ontleen

TOELICHTING

behorend bij aanvraagformulier (bijlage 4)

- 1) **Gebouwde woningen:** opgeleverd en gemeld aan het CBS
- 2) **Bouwen binnen bebouwd gebied:** binnen BBG2000
- 3) **Betaalbare huur:** kale huur < € 509 (2005)
- 4) **Betaalbare koop:** koopsom v.o.n. < € 156.467 (2005)
- 5) **Particulier opdrachtgeverschap:** woningen gebouwd in opdracht van particuliere opdrachtgevers, anders dan bouwers voor de markt, die (laten) bouwen voor eigen gebruik zoals: particuliere personen, bedrijven en stichtingen (met uitzondering van toegelaten instellingen voor de sociale woningbouw). Consumentgerichte projectontwikkeling valt niet onder de definitie van particulier opdrachtgeverschap.
- 6) Een **zorgvrager** is een persoon die, op grond van zijn fysieke en/of geestelijke gesteldheid, aangewezen is op een voor hem/haar geschikte woning cq. woonvorm. Een **zorgwoning** is een zelfstandige woning waar mensen met een lichamelijke en/of verstandelijke handicap (zorgvragers) kunnen (blijven) wonen.
- 7) Een **starter** is een persoon die niet zelfstandig woont en actief op zoek is naar de eerste zelfstandige huisvesting. Een **starterswoning** is een zelfstandige woning die tegemoet komt aan de woonwensen van starters.
- 8) De volgende **planfasen** kunnen worden onderscheiden:
 - 1: juridisch beschikbare (onherroepelijke) capaciteit (inclusief artikel 19 en 50),
 - 2: goedgekeurde plancapaciteit (exclusief artikel 19 en 50),
 - 3: capaciteit in vastgestelde plannen,
 - 4: plancapaciteit in voorbereiding,
 - 5: capaciteit, nog niet in plannen.

nb. per plan/locatie kan slechts één fase worden ingevuld. Een plan verdeeld in verschillende fasen dient opgesplitst, per fase, te worden aangegeven.
- 9) De volgende **belemmeringsfactoren** kunnen worden onderscheiden:
 - 1: capaciteitsproblemen,
 - 2: projectopdracht + budget niet goedgekeurd,
 - 3: voorbereidingskrediet niet verstrekt,
 - 4: politieke besluitvorming niet afgerond,
 - 5: grondverwervingen niet afgerond,
 - 6: selectie marktpartij niet afgerond,
 - 7: geen overeenstemming over programma,
 - 8: grondprijsonderhandeling niet afgerond,
 - 9: samenwerkingsovereenkomst niet ondertekend,
 - 10: bezwaarprocedure loopt nog,
 - 11: toetsingsprocedure loopt nog,
 - 12: bouwvergunning niet onherroepelijk,
 - 13: voorverkooppercentage niet gehaald,
 - 14: planherziening gaande,
 - 15: marktpartij faseert start bouw,
 - 16: overig.