

VOORSTEL

OPSCHRIFT

Vergadering van juli 2013

Besluit nummer: 2013_Raad_00032

Onderwerp:

Addendum op grondbeleid - Besluitvormend

Beknorte samenvatting:

In te stemmen met het vragen van een extra financiële bijdrage per gerealiseerde woning als de 30%-norm voor sociale woningbouw aantoonbaar niet wordt bereikt.

Bestemd voor:

- Commissie Ruimte

DE GEMEENTERAAD

AANHEF

Bijgevoegde bijlage(n):

- Addendum Grondbeleid _Sociale woningen_.

MOTIVERING

Aanleiding en context:

In de woonvisie van de gemeente en regio wordt aangegeven dat bij ontwikkeling van woningen ten minste 30% van de ontwikkeling moet worden ingevuld met sociale woningbouw. Dit kan ook op een plek zijn elders in de gemeente .

Indien niet kan worden voldaan aan deze randvoorwaarde, wordt voorgesteld om de ontwikkelaar van de woningen een vergoeding te laten betalen aan een op te richten gemeentelijk sociaal woningbouw fonds. Deze vergoeding kan worden ingezet om elders in de gemeente sociale woningbouw te realiseren. Het is dezelfde methodiek als bij parkeerplaatsen.

De hoogte van deze vergoeding moet worden gerelateerd aan de onrendabele top bij de realisatie van een sociale huurwoning. Zo ontstaat er een evenwichtig speelveld tussen locaties die wel voldoen aan de normen en projecten die niet (kunnen) voldoen. Deze onrendabele top is gevolg van het feit dat de huurinkomsten over de gehele exploitatieperiode lager liggen dan de investering- en exploitatielasten. De huren, die worden vastgesteld met behulp van het puntenstelsel, zijn te laag om

kostendekkend huurwoningen te exploiteren. Het tekort dat ontstaat kan worden berekend en deze wordt aangeduid als de onrendabele top.

De berekeningen hiervan zijn gevarieerd doordat de uitgangspunten tussentijds wijzigen. Dat zijn bijvoorbeeld rente, huurwetgeving, belastingwetgeving, tussentijdse verkoop gedurende de exploitatie. De onrendabele top varieert momenteel van circa € 30.000,- tot circa € 60.000,-.

Indien er bij een ontwikkeling niet wordt voorzien in sociale woningbouw, kan per woning worden berekend welke vergoeding in het fonds zou moeten worden gestopt.

Stel men realiseert tien woningen zonder sociale woningbouw. Dan moeten er $30\% \times 10$ woningen = drie onrendabele toppen van sociale woningen moeten worden afgedekt. Uitgaande van een gemiddelde onrendabele top van € 45.000,- is dan de bijdrage aan het fonds € 135.000,-. Dit is per woning € 13.500,-

Voorbeeld bij de realisatie van twee woningen zonder sociale woningbouw:

$$2 \times 30\% = 0,6$$

$$0,6 \times € 45.000,- = € 27.000,- \text{ en dus } € 13.500 \text{ per woning.}$$

Indien er deels in wordt sociale woningbouw wordt voorzien dan kan de berekening naar rato plaatsvinden.

Beoogd resultaat:

De ondersteuning van het beleid om bij woningbouwontwikkelingen ten minste 30% sociale woningbouw te realiseren. Dit kan ook op een andere plek binnen de gemeente.

De bijdragen aan het gemeentelijk sociaal woningbouwfonds alleen gebruiken om sociale woningen te realiseren.

Argumentatie:

1.1 Bij kleine projecten is realisatie van sociale woningbouw bijna niet mogelijk.

1.2 De gemeente heeft momenteel geen handvatten om een bijdrage af te dwingen.

1.3 Dit bedrag komt ten goede aan de sociale woningbouw.

Kanttekening:

Dit beleid zal van toepassing worden bij wijzigingen in het bestemmingsplan binnen rode contour. Het betreft dus geen Ruimte voor Ruimte- en Greenport woningbouw ontwikkelingen.

Aanpak / uitvoering:

Na het besluit zal publicatie plaatsvinden.

Participatie niveau:

Geen rol

**Op voorstel van het college van burgemeester en wethouders
Beslist het volgende:**

VOORSTEL

Besluitpunt 1:

In te stemmen met het addendum op het grondbeleid waarbij van een ontwikkelaar een financiële bijdrage wordt gevraagd per gerealiseerde woning in het geval de 30%-norm voor sociale woningbouw aantoonbaar niet wordt bereikt.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Ruimte — Ruimtelijke Ontwikkeling

Financiële consequenties:

Stortingen in het fonds zullen wederom gebruikt moeten worden voor de realisatie van sociale woningbouw. Er vloeien dus geen extra inkomsten naar de gemeente.

STEMMING

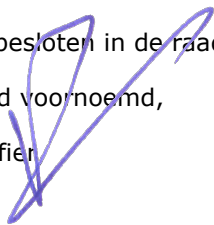
Ontwerpbesluit door de gemeenteraad in vergadering van 4 juli 2013

BIJLAGE DIE INTEGRAAL DEEL UITMAAKT VAN HET BESLUIT

Aldus besloten in de raad van 4 juli 2013

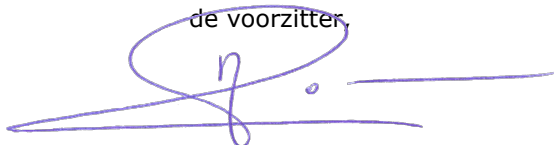
de raad voornoemd,

de griffier



R. van Dijk

de voorzitter



M.J.P. van Kampen