

Aanvullende vragen bij Agendapunt B2 (Vaststelling bestemmingsplan Hoflaan ong Loo) naar aanleiding van Politieke avond van 8 juni jl.

In argument 2.1 van het raadsvoorstel staat beschreven: “In de Structuurvisie Duiven 2015 (hierna: structuurvisie) is een beleid vastgelegd over het door de gemeente te voeren kostenverhaalsbeleid op basis van, onder meer, het instrument van ‘bovenplanse verevening’. Op basis van dit beleid is een Fonds betaalbare woningbouw (hierna: het Fonds) ingesteld. Uitgangspunt in dit beleid is dat per woninglocatie ten minste 50% van het aantal woningen wordt gerealiseerd in de betaalbare categorie. Wordt op een locatie minder dan 50% betaalbare woningbouw gerealiseerd, dan dient vanuit die locatie een financiële bijdrage aan het Fonds te worden geleverd. Die bijdrage is bepaald op € 10.000,- voor elk ontbrekende woning in het betaalbare woningbouwsegment”.

- Welke woningbouwplannen in de gemeente Duiven zijn verricht sinds het in werking treden van de Structuurvisie Duiven 2015?

Antwoord: Zie voor een overzicht van de opgeleverde woningen bijgevoegd schema (bijlage 1). Hier zijn alle woningen opgenomen die opgeleverd zijn ná de vaststelling van de Structuurvisie Duiven 2015. Daarnaast zijn er een aantal woningbouwplannen opgenomen waarvan de oplevering gepland staat in 2021 en 2022.

- Hoeveel woningen zijn in elk van deze plannen gebouwd en hoeveel hiervan waren woningen in het betaalbare woningbouwsegment (sociale huur of sociale koop)?

Antwoord: Zie ook hiervoor bijgevoegd schema (bijlage 1). Het grootste deel van de genoemde woningbouwplannen zijn ontwikkeld en uitgevoerd in de periode vóór de vaststelling van de Structuurvisie Duiven 2015. Het grootste deel van de betaalbare woningen uit deze projecten zijn vóór 2016 al gerealiseerd en zijn dus niet terug te zien in dit schema. De gegevens uit het schema kunnen in die zin dus een vertekend beeld geven van een project.

- Wat waren de bijdragen aan en betalingen vanuit het ‘Fonds betaalbare woningbouw’ voor elk van deze plannen?

Antwoord: In bijlage 2 zijn alle inkomsten en uitgaven van het ‘Fonds betaalbare woningbouw’ opgenomen. Het exacte bedrag wat er per project is bijgedragen of uitgenomen is niet te achterhalen in de financiële systemen. De heeft te maken met het feit dat de gemeente gedurende de looptijd van financiële systemen zijn gewisseld.

In aanvulling op dit overzicht moet worden vermeld dat er een bedrag van €200.000,- reeds gevoteerd is door de raad in het kader de ontwikkelingen rondom de Rijksweg. Hoewel dit bedrag nog niet is onttrokken aan het fonds is dit bedrag niet voor andere doelen inzetbaar. Daarnaast is er een mogelijke opname vanuit het fonds voor de ontwikkeling van de locatie Weidekervel. Deze

wordt enkel beschikbaar gesteld wanneer de MIA-subsidie (milieu-investeringsaftrek) voor deze ontwikkeling niet wordt verleend.

- Wat is de verhouding tussen sociale en niet-sociale nieuwbouwwoningen in het totaal van al deze plannen?

Antwoord: Deze vraag is niet goed te beantwoorden omdat de betaalbare woningen uit deze plannen voor het grootste deel vóór 2016 zijn gebouwd. Daarvan kan worden gezegd dat de verhouding gemiddeld ten minste 50%-50% was, zoals in de Ploen-Zuid. In de Kloosterkamp was het percentage betaalbaar 70% en in Droo-Zuid zelfs 100%. De duurdere woningen zijn veelal in kleinere plannen gebouwd daarbij gebruik makend van destijds bestaand beleid, zoals het VAB-beleid, of van oude afspraken/ planologische mogelijkheden van voor de vaststelling van de Structuurvisie Duiven 2015.

- Wat is het budget dat momenteel in het fonds 'betaalbare woningbouw' beschikbaar is?

Antwoord: Er is momenteel € 880.147,- beschikbaar in het Fonds Betaalbare Woningbouw, waarvan de eerder vernoemde €200.000,- reeds is gereserveerd voor de ontwikkelingen rondom de Rijksweg.

- Mocht de verhouding tussen sociale en niet-sociale woningen sinds het in werking treden van de structuurvisie niet voldoen aan het uitgangspunt van 50% sociaal, is het budget binnen het Fonds betaalbare woningbouw dan toereikend om deze verhouding recht te trekken tijdens de uitvoering van toekomstige woningbouwprojecten?

Antwoord: Het Fonds Betaalbare Woningbouw is niet bedoeld als logische financier voor betaalbare woningbouw en is slechts een sluitpost wanneer de uitvoerbaarheid van plannen in het geding komt door een onrendabele top. De vraag die gesteld wordt is daarom moeilijk te beantwoorden. Dat is sterk afhankelijk van de opzet en uitwerking van de toekomstige woningbouwprojecten en eventuele knelpunten die daarbij worden geconstateerd.

Bijlage 1 – Overzicht opgeleverde woningen gemeente Duiven 2016-2022

Overzicht opgeleverde woningen													opmerkingen tav programma
locatie								Totaal 2016 - 2021	Huur tot afroepingsgrens	Huur boven liberalisatiegrens	Koop < € 250.000,-	Koop € 250.000,- tot € 325.000,-	
Locatie	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022						
Kloosterkamp	3	16						19				10	9 Afgerond (betaalbare woningen zijn voor 2016 gebouwd in de verhouding 70%-30%)
Diesfeldt		2						2				2	2 Afgerond
Verzorgingsstehuis Thuvine							16	0				16	16 In aanbouw (betaalbare woningen en de intramurale woningen zijn voor 2016 gebouwd)
Ploen-Zuid (2e fase) terp 6			2					2			2	2	2 Afgerond (betaalbare woningen zijn voor 2016 gebouwd in de verhouding 50%-50%)
Droo-Zuid	9							9			9		9 Afgerond
Ploen-Zuid (2e fase) terp 5		1						1				1	1 Afgerond (betaalbare woningen zijn voor 2016 gebouwd in de verhouding 50%-50%)
Welleveld					2	3	10	5				15	15 In aanbouw . (Totale programma 15 woningen)
Ploen-Zuid (2e fase) terp 4	1	6	14	1				22				16	6 Afgerond (betaalbare woningen zijn voor 2016 gebouwd in de verhouding 50%-50%)
Westreenen		2	8	8	6			24			5	10	9 in afronding
Kloosterkamp - Heilweg	8	4	5	5				22					22 Afgerond
Leuvensestraat 19, 21, 21a		3	1			1		5					5 laatste woning in aanbouw
Rijksweg 64					1			1					1 Afgerond
Akkerw inde 2			1					1					1 Afgerond
Akkerw inde 4t/m12 en 1t/m 7					9			9					9 Afgerond
Achterstehoek 2			1					1					1 Afgerond
Woerdsraat 42						1		1					1 Bouw vergunning verleend
Marnix Gijsenstraat 33-35			2					2					2 Afgerond
Kerkakkers 31a + 31b			2					2					2 Afgerond
Pinklo 14			1					1					1 Afgerond
Terpstraat 9			2		1			3					3 Afgerond
Dorpstraat 54		3						3					3 Afgerond (netto toevoeging 2 (bruto 3 , sloop Kerkakkers 39))
Ooijsebrug 1					2			2					2 Afgerond
Molenstraat 6			2			1		3				2	1 Nog 1 vrijstaande woning aan aanbouw
Loostraat vm kleuterschool							4					4	bestemmingsplan vastgesteld
Weidekervel							12	12					startbouw Q4 2021
	21	37	41	14	21	6	42	140	12	0	0	14	44 112

Bijlage 2 – inkomsten en uitgaven Fonds betaalbare woningbouw gemeente Duiven

BR Betaalbare woningbouw	
Voorziening betaalbare Woningbouw	€ 149.577,00
onttrekking 2010	€ -20.000,00
saldo 1-1-2011	€ 129.577,00
onttrekking 2012	€ -14.500,00
saldo 1-1-2013	€ 115.077,00
onttrekking 2013	€ -661,00
storting 2013	€ 70.000,00
saldo 1-1-2014	€ 184.416,00
storting 2015	€ 90.000,00
storting voorziening subsidiegelden woningbouw stadsregio Arnhem Nijmegen	€ 370.731,00
saldo 1-1-2016	€ 645.147,00
anterieure overeenkomst	€ 80.000,00
saldo 1-1-2017	€ 725.147,00
correctie betaalbare woningbouw	€ -35.000,00
storting 2020	€ 190.000,00
saldo 31-12-2020	€ 880.147,00