Gemeente Midden-Delfland

Keenenburgweg 55, Postbus 1, 2636 ZG Schipluiden

T 015 – 380 41 11, **F** 015 – 380 99 92

E gemeente@middendelfland.nl, **I** www.middendelfland.nl

Beleidsnotitie

Afkoop sociale woningbouw bij kleine projecten

Versie juni 2012

Inleiding

De gemeente heeft met het ondertekenen van de prestatieafspraak sociale woningbouw Haaglanden en het vaststellen van de Woonvisie Midden-Delfland 2010 ingezet op 30% sociale woningbouw bij nieuwbouwprojecten. Om dit te realiseren is in de eigen ontwikkelingen van de gemeente rekening gehouden met een aandeel sociaal. Ook voor particuliere/private is het uitgangspunt dat 30% sociale woningen in hun planvorming wordt meegenomen.
Wanneer in kleine bouwprojecten 30% sociale woningbouw niet haalbaar (mogelijk, wenselijk) is, dan moet de sociale woningbouw elders worden gecompenseerd. Door storting en onttrekking aan een fonds kunnen mogelijkheden worden gecreëerd om met sociale woningbouw tussen verschillende projecten te schuiven, en dus tussen verschillende ontwikkelende partijen.

Uitwerking

Wanneer de gemeente medewerking verleend aan kleine bouwplannen zonder sociale woningbouw ontstaat er spanning met de beleidsmatige doelstelling van 30% sociale woningbouw. De gemeente moet dan zorgen voor compensatie elders (bijvoorbeeld op eigen ontwikkellocaties) om toch tot verwezenlijking te komen van de doelstelling om 30% sociale woningbouw te realiseren bij nieuwbouwprojecten. Dit kost de gemeente geld. De grondwaarde onder een sociale woning ligt namelijk lager dan de grondwaarde onder een vrije sector woning. Realisering van 30% sociale woningbouw in private bouwplannen is uitgangspunt. Wanneer dat in bijzondere situaties naar ons oordeel niet mogelijk of wenselijk is, moet het financiële nadeel vanwege compensatie in andere plannen niet op de gemeente afgewenteld worden. Dit financiële nadeel moet gedragen worden door de ontwikkelaar van het particuliere bouwplan. Dit kan plaatsvinden door de ontwikkelaar in die bijzondere situaties een afkoopsom te laten betalen.

Tot op heden zijn er slechts een beperkt aantal initiatieven voor bouwplannen aanwezig met een gering aantal woningen. Voor de toekomst bestaat echter de kans dat kleine bouwinitiatieven binnen de dorpen vaker gaan voorkomen omdat uitbreidingslocaties nauwelijks meer beschikbaar zijn.

Om in bijzondere situaties af te zien van de realisering van 30% sociale woningbouw in een klein bouwproject, en in de plaats daarvan de ontwikkelaar een afkoopsom te laten betalen, is het noodzakelijk dat enkele beleidsregels en procedureafspraken worden vastgesteld in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De afspraken moeten worden vastgelegd in een raadsbesluit, waardoor een titel voor het verhalen van de afkoopsom wordt geschapen.

Met het vaststellen van enkele beleidsregels wordt pragmatisch en eenvoudig invulling gegeven aan de afkoop van sociaal bouwen bij kleine projecten in bijzondere situaties. De beleidsafspraken worden als addendum op de bestaande structuurvisie van de gemeente opgenomen. Daarmee worden de beleidsafspraken over een bijdrage aan sociale woningbouw publiekrechtelijk verankerd en worden daarmee gezien als een bijdrage aan een ruimtelijke ontwikkeling zoals benoemd in hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening.

Wabo / Wro
De bijzondere situaties bij kleine bouwprojecten kunnen op twee verschillende manieren opgepakt worden. Bij beide methodes is het mogelijk om bij een initiatief of een bouwplan af te spreken onder welke condities de verplichting voor het realiseren van sociale woningbouw afgekocht kan worden.

Wabo: Voor een bouwplan kan door een ontwikkelaar een omgevingsvergunning aangevraagd worden. Wanneer deze in strijd is met het bestemmingsplan, dient een goede ruimtelijke onderbouwing te worden

opgesteld (art. 12.2 Wabo). Aan de gemeenteraad wordt een verklaring van geen bezwaar gevraagd, welke wel of niet afgegeven wordt en al dan niet onder voorwaarden. Afspraken over bijvoorbeeld afkoop van sociale woningen, worden daarbij vastgelegd in een exploitatieovereenkomst.

Wro: Voor een bouwplan kan door een ontwikkelaar een principeverzoek worden ingediend, waarbij gekeken wordt wat de mogelijkheden zijn voor het bouwplan binnen het gemeentelijk beleid. Wanneer een bouwplan strijdig is met het bestemmingsplan wordt bekeken of het plan wenselijk is. Zo nodig wordt het plan aangepast, zodat het college in principe medewerking kan verlenen. Voor het project wordt een Nota van Uitgangspunten opgesteld, waarin alle relevante beleidsterreinen worden vergeleken en waaruit naar voren komt welke uitgangspunten de gemeente hanteert voor het betreffende bouwplan. Afspraken worden vastgelegd in een exploitatieovereenkomst. Ook worden afspraken gemaakt over de te volgen ruimtelijke procedure.

Beleidsregels

A) Het bouwplan heeft minder dan 10 woningen. Bij bouwplannen vanaf 10 woningen kan geen sprake zijn van afwijking van de eis van 30% sociale woningbouw.

B) Het bouwplan moet passen binnen de omgeving (ruimtelijke ordening en stedenbouw);

C) In het kader van wijkgericht en gedifferentieerd bouwen is het naar de mening van burgemeester en wethouders redelijkerwijs niet mogelijk om op de desbetreffende locatie nieuwe sociale woningen toe te voegen aan het woningbestand.

D) Het afkoopbedrag wordt gestort in een Fonds Sociale Woningbouw. Het afkoopbedrag bedraagt € 55.000,= per niet te bouwen sociale woning voor 2012. Voor de berekening van het aantal niet te bouwen sociale woningen vindt geen afronding plaats van het aantal (zie ook onderstaande voorbeelden voor berekening van de afkoopsom). Het bedrag van € 55.000 wordt jaarlijks geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer voor alle huishoudens, de cpi.

E) Het Fonds Sociale Woningbouw is bestemd voor de volkshuisvesting, en in het bijzonder voor het realiseren van sociale woningbouw.

F) In bijzondere gevallen, waarbij naar het oordeel van burgemeester en wethouders redelijkerwijs het bedrag niet gevraagd kan worden, kan worden besloten af te zien van een bijdrage voor het Fonds Sociale Woningbouw. Dit besluit wordt met redenen omkleed aan de betreffende ontwikkelaar Medegedeeld.

Onderbouwing afkoopbedrag

Op basis van het verschil in de grondprijs kan het bedrag voor de afkoopsom worden afgesproken. De grondprijs van een sociale woning in Midden-Delfland is ongeveer € 25.000,- (excl. BTW) terwijl een commerciële grondprijs ongeveer € 80.000,- (excl. BTW) is (bij een woning van € 320.000[1]). Het verschil per woning, € 55.000,- (excl. BTW), moet dan door de ontwikkelaar worden afgedragen aan het Fonds Sociale Woningbouw. Het bedrag per niet gebouwde sociale woning wordt jaarlijks geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer voor alle huishoudens, de cpi.

[1] In andere plannen zal de gemeente een woning van om en nabij deze von-prijs moeten omzetten naar een sociale woning. De bijdrage van € 55.000,= is uit praktisch oogpunt vastgesteld voor alle woningtypes buiten de sociale sector, en niet gekoppeld aan woningprijzen.

Voorbeelden
Project van 4 woningen :
30% sociaal: 1,2 woningen
Afkoopbedrag: 1,2 x € 55.000,- = € 66.000,- (excl. BTW)
Project van 9 woningen :
30% sociaal: 2,7 woningen
Afkoopbedrag: 2,7 x € 55.000,- = € 148.500,- (excl. BTW)

Middel-doel relatie

Het doel van deze bijdragen aan het fonds sociale woningbouw is om bepaalde doelgroepen die in aanmerking komen voor een sociale woning te huisvesten. Uitgangspunt van het fonds is om de gelden beschikbaar te houden voor de sociale huisvesting. Bij de besteding kan gedacht worden aan verschillende vormen (niet limitatief) :

- Voor zover dat door de afnemende eigen bouwontwikkelingen nog mogelijk is kan compensatie van niet in private bouwplannen gerealiseerde sociale woningen plaatsvinden in de eigen gemeentelijke ontwikkelingen. Het geld uit het fonds sociale woningbouw kan dan gebruikt worden om enkele vrije sector woningen om te zetten naar sociale woningbouw, waardoor gemeentebreed de beleidsmatig gewenste 30% sociale woningbouw gerealiseerd wordt.
- Door de situering in/bij de dorpskernen is het niet onmogelijk dat de locatie van een privaat initiatief zich stedenbouwkundig goed leent voor realisering van méér dan 30% sociale woningbouw. Indien de gemeente een dergelijk plan wil steunen/stimuleren kan zij overwegen om (zo nodig/mogelijk; het mag geen staatssteun opleveren) een subsidie uit het fonds sociale woningbouw voor de woningen boven de 30% aan een ontwikkelaar te verstrekken, waardoor gemeentebreed weer de beleidsmatige 30% sociale woningbouw kan worden behaald.
- In plaats van een privaat initiatief kan de hiervoor genoemde ontwikkeling ook een initiatief zijn van de gemeente zelf.

In de tijd gezien zal het niet altijd mogelijk zijn om de ontvangst van een afkoopsom en de besteding daarvan min of meer gelijktijdig plaats te laten vinden. Het kan dus voorkomen dat een in het Fonds Sociale Woningbouw gestort bedrag pas enkele jaren later voor het beoogde doel kan worden besteed.