

1 Beantwoording Raadsvragen

Onderwerp:	Raadsvragen BP Ekkershof	Datum antwoord:	30 januari 2024
Type vraag:	Technische vraag t.b.v. commissie / raad		
Datum vraag:	12 januari 2024	Portefeuillehouder:	de heer P.J.M. van de Noort wethouder
Gesteld door: Registratienr.:	K. Oldenbroek /CDA 24.00667		

Vraag

Vraagstelling omtrent plan Ekkershof en in het verlengde daarvan plan Reeneik/Randweg.

Onderstaande is door onze raad vastgesteld op 15 december 2020

Nota Impuls sociale woningbouw

Wij stimuleren alle initiatiefnemers van woningbouwplannen om gemiddeld 40% sociale woningen te bouwen. Nieuwe woningbouwinitiatieven met een lager percentage of zonder sociaal programma doen een afdracht aan het Vereveningsfonds Sociale Woningbouw, als het college hiermee instemt. De afdracht is gelijk aan het verschil in grondopbrengst per m² uitteefbaar indien u 40% sociaal zou bouwen.

In de planvorming Ekkershof is aangegeven dat initiatiefnemer geen mogelijkheden ziet om te komen tot sociale woningbouw.

In uitzonderlijke gevallen kan het college afwijken van de eis 40% sociale woningbouw en toestaan dat initiatiefnemer op een locatie een lager percentage of helemaal geen sociale woningbouw realiseert.

Vraag 1: Wat is het uitzonderlijk geval?

Bij de berekening van het aantal woningen rond de gemeente de 40% eis af naar boven (voorbeeld, bij een project van 9 woningen, moet initiatiefnemer minstens 4 woningen in het sociale segment bouwen).

In dit geval komt ondergetekende tot volgende rekensom:

Het initiatief maakt oprichting van 14 levensloopbestendige woningen mogelijk.

14 woningen x 40% = 5,6 woningen —> naar boven af te ronden geeft 6 woningen te bouwen in het sociale segment.

Vraag 2: Kunt u ons inzage geven in de berekening hoe gekomen wordt tot de afdracht in het vereveningsfonds?

Wij als CDA Reusel-De Mierden vinden het belangrijk dat we dit kunnen doorgronden om onze controlerende functie als gemeenteraadslid goed uit te kunnen oefenen.

Vraag 3: Kunt u ons op de hoogte stellen wat het huidige saldo bedraagt in het vereveningsfonds?

Vraag 4: Kunt u ons op de hoogte stellen of het saldo voldoende dekking geeft aan de aanpassing woningbouwprogramma plan Reeneik/Randweg, Reusel?

In de RIN aanpassing woningbouwprogramma plan Reeneik/Randweg, Reusel wordt melding gedaan dat het plan financieel niet meer haalbaar is bij verhuur onder andere door de gestegen bouwkosten. De woorden "onder andere" wekken bij ons de indruk dat er nog meer redenen zijn om mee te willen gaan in de aanpassing van een overeengekomen anterieure overeenkomst.



Vraag 5: Zijn er nog meer redenen om mee te willen gaan in aanpassing van een anterieure overeenkomst, immers afspraak is afspraak, pacta sunt servanda?

Vraag 6: Is het vereveningsfonds ook bedoeld om ondernemersrisico's af te dekken?

Antwoord

Vraag 1:

De locatie kent een lange voorgeschiedenis met vele verschillende plannen die uiteindelijk niet haalbaar zijn gebleken. De wens om hier toch woningbouw te realiseren is doorslaggevend gebleken waarbij het college heeft besloten om van sociale woningbouw op deze locatie af te zien en een bijdrage aan het Vereveningsfonds Sociale Woningbouw te eisen.

Vraag 2: De berekening en de berekening systematiek zijn als bijlagen toegevoegd.

Vraag 3:

Het huidige saldo (peildatum 22 januari 2024) van het vereveningsfonds sociale woningbouw bedraagt € 46.300,-

Vraag 4:

Het saldo van het vereveningsfonds sociale woningbouw is toereikend voor een bijdrage aan het plan Reeneik/Randweg, Reusel.

Vraag 5:

Redenen om mee te gaan in een aanpassing van een anterieure overeenkomst kunnen divers van aard zijn. Dit heeft te maken met het feit dat een anterieure overeenkomst al in een heel vroeg stadium wordt afgesloten waarbij het meestal nog enige tijd duurt voordat een bouwplan tot realisatie komt. Hierbij is 3 tot 5 jaar niet ongebruikelijk. In deze periode kunnen er bijvoorbeeld veranderingen optreden in de markt, zoals toenemende bouwkosten, aanscherping van wettelijke eisen, verandering/wijziging van beleid of positie van een ontwikkelaar. Dit kunnen redenen zijn om in gesprek te gaan met een ontwikkelaar over de anterieure overeenkomst. Uitgangspunt hierbij is afspraak is afspraak. Afspraak is afspraak moet er echter niet toe leiden dat bouwplannen niet tot ontwikkeling komen. We moeten er namelijk ook voor zorgen dat volkshuisvestelijke doelen bereikt worden.

Vraag 6:

Het Vereveningsfonds is niet bedoeld om ondernemingsrisico's af te dekken. In de casus Reeneik/Randweg realiseert WSZ met een bijdrage uit het sociaal vereveningsfonds 9 extra sociale huurwoningen, welke niet in de prestatieafspraken zijn opgenomen. Het Vereveningsfonds maakt dit mogelijk.

