

Beleidsregel ruimtelijke bijdragen herstructurering

Inleiding

Op 5 november 2024 stelde de gemeenteraad een herstructureringsfonds in. Het herstructureringsfonds heeft tot doel ruimtelijke ontwikkelingen voor bijvoorbeeld woningbouw te versnellen. Het herstructureringsfonds moet het mogelijk maken meer en effectiever betaalbare woningen te realiseren. Het fonds is gevuld met een eerste bijdrage en wordt vervolgens aangevuld met ruimtelijke bijdragen vanuit ruimtelijke ontwikkelingen. Deze beleidsregel regelt in welke gevallen een bijdrage aan de orde is en wat de hoogte van de bijdrage is.

De beleidsregel ruimtelijke bijdragen herstructurering is een beleidsregel in de zin van artikel 4:82 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Toepassingsbereik

De ruimtelijke bijdrage herstructureringsfonds geldt voor plannen waarin minder dan $\frac{2}{3}$ ^e woningen in het betaalbare segment worden gerealiseerd. In een woningbouwplan moet ten minste $\frac{2}{3}$ ^e van het totaal aantal woningen binnen het betaalbare segment vallen. Als dit aandeel niet wordt gehaald, moet voor iedere ontbrekende betaalbare woning een bijdrage aan het herstructureringsfonds worden betaald.

Voor deze plannen geldt dat een bijdrage van € 15.000 wordt betaald voor woningen boven de betaalbaarheidsgrens. Deze bijdragen kunnen niet worden verrekend met de woningen die in een betaalbaar segment worden gerealiseerd.

Woningen boven de betaalbaarheidsgrens zijn woningen die niet vallen onder een van de vier categorieën betaalbare woningen, zoals genoemd in de versnellingsagenda wonen:

- Sociale huur
- Middenhuur
- Betaalbare koop (laag)
- Betaalbare koop

Bij het bepalen van het segment wordt aangesloten bij de actuele versnellingsagenda wonen. Deze bedragen zijn gebaseerd op landelijke richtlijnen en bijbehorende jaarlijkse indexatie met de consumentenprijsindex (CPI).

Toelichting

De bijdrage voor het herstructureringsfonds wordt ingezet om de woningbouw te versnellen en betaalbare woningen te realiseren. Via dit fonds kan de gemeente bijvoorbeeld zelf gronden kopen en ontwikkelen, lagere woningprijzen stimuleren door het afdekken van een onrendabele top, en openbaar gebied aanleggen. De bijdrage is afhankelijk van het type woningen. Voor woningen boven de betaalbaarheidsgrens betalen initiatiefnemers in de eerder genoemde gevallen een ruimtelijke bijdrage. Deze bijdrage wordt vervolgens ingezet voor het betaalbaar maken van woningen in bestaand bebouwd gebied. Daarmee maken we nieuwe woningbouwontwikkelingen mogelijk die anders niet rendabel zijn.

Tevens geldt een bijdrage aan het herstructureringsfonds voor de uitbreiding van solitaire bedrijven. Het uitgangspunt is dat het herstructureringsfonds op termijn ook wordt ingezet voor een herstructurering van de bedrijventerreinen. Nieuwe bedrijfsuitbreidingen kunnen hier aan bijdragen. Daarom geldt een bijdrage per m² functie bedrijf.

Rekenmethodiek

Naast onderstaande tabellen geldt ook de beleidsregel ruimtelijke bijdragen omgevingskwaliteit. In bepaalde gevallen is bij woningbouw ook een ruimtelijke bijdrage voor omgevingskwaliteit verplicht. Wanneer sprake is van een bijdrage aan het herstructureringsfonds én een kwaliteitsbijdrage, worden deze bijdragen in respectievelijk het herstructureringsfonds en het kwaliteitsfonds gestort.

Wonen	Huur / Koop	Prijscategorie	Te betalen bijdrage herstructureringsfonds
Vrije sector huur	Huur	Meer dan middenhuur	€ 15.000
Dure koop	Koop	Meer dan betaalbare koop	€ 15.000

Tabel 1 - te betalen bijdrage woningbouw

Bedrijventerrein	Per eenheid	Te betalen bijdrage herstructureringsfonds
Solitaire bedrijven (buitengebied)	Per m ² functie bedrijf	€ 25,00

Tabel 2 – te betalen bijdrage bedrijven