

De antwoorden van onderstaande vragen zijn in het zwart weergegeven.

Vereveningsfonds Sociale Huur:

- Op basis van welke systematiek en wanneer wordt daar geld uitgehaald? Hoe loopt de geldstroom?

Antwoord:

Uitkeringen uit het vereveningsfonds sociale woningbouw

Het college kan besluiten om de middelen in te zetten bij initiatieven waar één of meerdere extra sociale huurwoningen worden gerealiseerd. De uitkering is net als de storting afhankelijk van de woningen die niet gerealiseerd worden in plaats van de sociale huurwoningen. Daarbij wordt een toets gedaan welk woningbouwprogramma conform de woonvisie mogelijk zou zijn op de ontwikkellocatie. Met andere woorden, een locatie moet ook van voldoende omvang zijn om het programma vanuit de woonvisie te faciliteren. Het is een compensatie voor de lagere grondwaarde. De hoogte van de uitkering is gemaximeerd tot het verlies op de grondexploitatie. Er mag geen sprake zijn van staatsteun. Het toekennen van een uitkering is een bevoegdheid van het college en hiervoor is een collegebesluit nodig.

Een uitkering uit het vereveningsfonds is alleen aan de orde als er voldoende middelen in het fonds zitten en de sociale huurwoningen verhuurd worden door een toegelaten instelling waarmee de gemeente prestatieafspraken heeft. De betaling vindt plaats na oplevering van de sociale huurwoningen, dus als de woningen gereed gemeld zijn.

Financiële bijdrage: was --> wordt:

In de presentatie (dia's 23 en 24) staan rekenvoorbeelden t.a.v. kostenverhaal. Graag ontvangen wij een vergelijking met de huidige situatie, zowel qua systematiek als qua cijfers:

- Op basis van welke systematiek wordt tot op heden de hoogte van het kostenverhaal/financiële bijdrage berekend?

Antwoord: op basis van de plankostenscan

- Graag een vergelijking tussen de gegeven rekenvoorbeelden onder het nieuw voorgestelde beleid (dia's 23 en 24) met daarnaast hoe die cijfers zouden zijn onder het huidige beleid. M.a.w.: wat is het financiële effect van voorgestelde beleidswijziging in concrete ruimtelijke ontwikkelingen?

Rekenvoorbeeld dia 23 en 24

Voorbeeld bouwplan binnenstedelijk
Particulier wil een vrijstaande woning bouwen

kostenverhaal	
plankosten	€ 10.125
financiële bijdragen	
<i>verbetering fysieke leefomgeving</i>	
categorie dure koop	€ 6.100
verevening sociale woningbouw	
bijdrage (0,3 x € 113.000)	€ 33.900
Totaal	€ 50.125

Voorbeeld bouwplan binnenstedelijk
Particulier wil een hoekwoning bouwen

kostenverhaal	
plankosten	€ 10.125
financiële bijdragen	
<i>verbetering fysieke leefomgeving</i>	
categorie betaalbare koop	€ 4.200
verevening sociale woningbouw	
bijdrage (0,3 x € 39.000)	€ 11.700
Totaal	€ 26.025

Voorbeeld bouwplan binnenstedelijk
Particulier wil een starterswoning bouwen

kostenverhaal	
plankosten	€ 10.125
financiële bijdragen	
<i>verbetering fysieke leefomgeving</i>	
categorie starterswoning	€ 3.000
verevening sociale woningbouw	
bijdrage (0,3 x € 5.000)	€ 1.500
Totaal	€ 14.625

Antwoord: In het huidige beleid worden alleen de plankosten verhaald op basis van de plankostenplan. Dit gaat over een bedrag van tussen de € 7.500 - € 10.000,00 voor bovengenoemde voorbeelden. Er wordt geen financiële bijdrage gevraagd of een bijdrage voor in het vereveningsfonds.

Positie starters

- Voor het bouwen van een starterswoning brengt de gemeente straks €14.625,- in rekening bij de initiatiefnemer. Welke consequenties kan dit in uw ogen hebben voor de bereidheid van ontwikkelaars om starterswoningen te bouwen en voor de kansen van starters om aan een betaalbare koopwoning te komen?

Antwoord: een ontwikkelaar die grond koopt van de gemeente betaalt de uitgifteprijs. Die ontwikkelaar zal daarom geen kostenverhaal hoeven te betalen aan de gemeente omdat dit verwerkt zit in de grondprijs. Een ontwikkelaar die grond koopt (bijvoorbeeld landbouwgrond) die zij wil ontwikkelen tot bijvoorbeeld woonwijk met woningen zal een bijdrage doen aan de gemeente in de vorm van het kostenverhaal. Zij zal in dat geval moeten voldoen aan het programma die de gemeente stelt en daarbij wordt een lagere financiële bijdrage gevraagd bij de bouw van een starterswoning of de bouw van een vrije sector woning (bijvoorbeeld een vrijstaande woning). Wij zien daarom geen consequenties voor ontwikkelaars in de bereidheid om een starterswoning te bouwen.

Strategische grondaankopen:

- welke begrenzing geldt er nu voor strategische grondaankopen door het college?

Antwoord: Op dit moment is er geen mogelijkheid voor het college om strategische grondaankopen te doen zonder toestemming van de gemeenteraad.

Vaststellen grondprijzen:

- Is al onderzocht of het mogelijk is een onderscheid te maken in de kavelprijs tussen projectontwikkelaars en zelfbouwers?

Antwoord: nee dit is niet onderzocht.

- Marktconformiteit wordt uitgangspunt bij het vaststellen van de grondprijzen, maar hoe en wanneer kan de raad haar inbreng/wens inbrengen of het college bijstellen, wanneer vanwege politieke redenen / afwegingen zij van de gegeven marktconforme prijs wil afwijken? Welk sturingsinstrument heeft de raad in dat geval?

Antwoord:

De raad kan na het besluit van het college de grondprijzen niet meer wijzigen. Wel kan de raad onderzoeksvragen stellen aan het college. In deze onderzoeksvragen kan zij bijvoorbeeld het college vragen om de grondprijzen voor starterswoningen opnieuw te berekenen om te zien of deze nog marktconform (en haalbaar voor de ontwikkeling) zijn.

Technische vragen deel 2:

1) Of de 30% sociale huurwoningen die we moeten bouwen conform de Woondeal, een wettelijke verplichting is? Volgens mij is dit namelijk nergens wettelijk vastgelegd. Ik hoor graag of dit juist is.

Antwoord: het aandeel van 30% sociale huur (sociaal programma) uit de Woondeal is een werkafspraken die is gemaakt waarmee PeelrandWonen en het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Boekel hebben ingestemd. Nieuwe woningbouwinitiatieven moeten Regionaal worden afgestemd, waarbij ook de Provincie een stem heeft.

Het aandeel sociaal en betaalbaar in het programma die is opgenomen in de Woondeal worden dan getoetst aan de Woondeal afspraken. Indien een plan niet voldoet aan de Woondeal dan is er een grote kans dat dit plan wordt afgekeurd. De wettelijke verplichting voor het percentage sociale huur bij een nieuwbouwplan voor woningen ligt momenteel bij de Tweede Kamer en zal (naar verwachting) zeer binnenkort worden vastgesteld in de vorm van de Wet versterking regie volkshuisvesting

(<https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/wet-versterking-regie-volkshuisvesting>).

2) Verder ben ik benieuwd of wij als raad ooit ergens de Woondeal bekrachtigd hebben. Volgens mij niet namelijk.

Antwoord: de gemeenteraad van Boekel heeft de Woondeal niet bekrachtigd. De bekrachtiging is verlopen door middel van een collegebesluit, waarna de gemeenteraad is geïnformeerd middels bijgaande memo.

Het Rijk en de provincie hebben doelstellingen geformuleerd om het aandeel sociale / betaalbare woningen te laten toenemen, en zij hebben daartoe afspraken in de Woondeal laten opnemen die voor de gemeenten gelijk zijn. Het in de praktijk brengen daarvan valt onder 'uitvoering' en daarvoor is het college bevoegd.