

RAADSVOORSTEL

Gemeenteraad	: Heiloo
Raadsvergadering	: 12 juni 2017
Voorstelnummer	:
Datum raadsvoorstel	: 18 april 2017
Portefeuillehouder(s)	: M.R. Opdam
Commissie	: OR
Commissie	: 17 mei 2017
Soort agendering	: ter advisering
Agendapunt	:
Team	: Plannen & Projecten
Opsteller(s)	: Joyce Francke
Telefoonnummer	: 06-5588 2980
Datum B&W besluit	: 25 april 2017
Bijlagen:	: 1. Conceptovereenkomst met Kennemer Wonen, 2. Presentatie raadsinformatieavond 24 november 2016 3. Begrotingswijziging

Onderwerp Bijdrage uit Fonds Sociale Woningbouw voor ontwikkeling Noordergeestkerk

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de uitgangspunten van het ontwikkelingsplan.
2. In te stemmen met een onttrekking uit de bestemmingsreserve Fonds Sociale Woningbouw voor de realisatie van 15 sociale duurzame huurwoningen op de locatie Noordergeestkerk te doen van maximaal € 88.500,-:
 - a. t.b.v. bijdrage gemeente aan ontwikkeling Noordergeestkerk van € 48.500;
 - b. t.b.v. bijdrage aan KW voor duurzame bouw van de 15 woningen van maximaal € 40.000;
3. In te stemmen met bijgeleverde begrotingswijziging.

Geheimhouding

- ☒ Nee
☐ Ja

RAADSVOORSTEL

1 INLEIDING

Vanaf september 2016 is Kennemer Wonen in gesprek met de gemeente om in een samenwerking tot een uitvoerbaar plan te komen. Op ambtelijk niveau zijn de financiën ten behoeve van het plan doorgesproken en doorgerekend en zijn we gezamenlijk tot ondergenoemde financiële uitgangspunten gekomen. Deze afspraken zijn regelmatig met de portefeuillehouder Rob Opdam afgestemd en ook portefeuillehouder Fred Dellelijn is hiervan op de hoogte gesteld. Op 9 maart 2017 is de Raad van Commissarissen akkoord gegaan met de doorrekening van het plan voor Kennemer Wonen. In de collegevergadering van 18 april 2017 is het college akkoord gegaan met het ontwikkelingsplan en is direct gestart met het communicatietraject.

1.1 Doel advies

Van de raad wordt verwacht dat hij:

- Kennis neemt van de ontwikkeling Noordergeestkerk
- Besluit neemt over de wijze van financiering van het gemeentelijk aandeel in dit project.

2 KEUZERUIMTE

Onttrekkingen uit de reserves is een recht van de gemeenteraad. Daarnaast heeft de gemeenteraad op 17 oktober 2013 besloten om in de bestemmingsreserve Fonds Sociale Woningbouw geen structurele stortingen te doen totdat nieuw beleid is vastgesteld.

Het Fonds Sociale Woningbouw wordt ingezet om sociale woningbouw te kunnen realiseren die zonder inzet van extra middelen niet of moeilijk gerealiseerd kan worden. Middelen uit het Fonds Sociale Woningbouw dienen uitsluitend te worden ingezet voor woningen in categorie 1 en 2.

De richtlijnen van een bijdrage uit het Fonds Sociale Woningbouw zijn als volgt:

De belangrijkste uitgangspunten zijn dat sociale woningbouw extra wordt gestimuleerd en dat het leveren van extra kwaliteit beloond wordt met een hogere bijdrage uit het fonds. Het Fonds Sociale Woningbouw wordt in principe alleen ingezet voor inbreidingslocaties. Bij uitleglocaties (Zuiderloo / Zandzoom) is in de exploitatie rekening gehouden met woningbouw in de diverse prijsklassen.

- *Bijdragen uit het Fonds Sociale Woningbouw worden alleen verstrekt voor woningen die vallen onder categorie 1 en 2 zoals genoemd in de Regionale Woonvisie Noord-Kennemerland 2005-2015.*
- *Bijdragen uit het fonds zijn bedoeld als “trigger money”. Er wordt alleen subsidie uit het fonds verstrekt als minimaal 25 procent van de te realiseren woningen in categorie 1 wordt gerealiseerd.*
- *Uitgangspunt is dat corporaties / ontwikkelaars investeren. De bijdrage moet in verhouding zijn met de onrendabele investering. De bijdrage bedraagt niet meer dan 15 procent van de onrendabele investering die betrekking heeft op de woningen in categorie 1 en 2. met een maximale bijdrage van € 400.000,- per project;*
- *Voor elke woning die valt onder categorie 1 wordt € 2.000,- extra subsidie verstrekt;*
- *De maximale bijdrage per project is € 400.000,-.*

- *Aanspraak maken op het fonds geschiedt middels een schriftelijke aanvraag. Deze aanvraag moet voorzien zijn van een overzicht van het totaal aantal woningen, inclusief huurprijzen / koopprijzen en onrendabele investering.*
- *Het ijkpunt voor vaststelling van de definitieve hoogte van de subsidie is de koopprijs / huurprijs en onrendabele investering bij oplevering (nacalculatie). Dit geschiedt door het overleggen van een van accountantsverklaring voorziene nacalculatie. Uitbetaling van de subsidie vindt plaats nadat de definitieve hoogte van het subsidiebedrag is vastgesteld.*

Dit voorstel past binnen deze richtlijnen

2.1 Beleidskaders

2.1.1 Lokaal beleid

Dit voorstel heeft betrekking op het (de) volgende speerpunt(en) uit de toekomstvisie:

2.1.5 Ruimtelijk Perspectief

- b. De ruimtebehoefte voor nieuwe woningen en andere voorzieningen wordt binnen de contouren van het bebouwde gebied (inclusief Zandzoom en Zuiderloo) anno 2013 gevonden. In nieuwe woonwijken is parkeren hoofdzakelijk buiten het zicht gerealiseerd.

Dit voorstel heeft betrekking op de volgende doelstelling(en) uit het collegeprogramma 2014 - 2018:

- 2.1.2. Heiloo stelt zich naar ontwikkelaars, collectief particulier opdrachtgeverschap (C.P.O.) projecten en individuele bouwers faciliterend op en voert in beginsel geen actieve grondpolitiek.
- 2.1.4. Uitgangspunt bij het bouwen van woningen is de behoefte van de (woon)consument.
- 4.2. Duurzame initiatieven worden pragmatisch beoordeeld als investering op lange termijn.

2.1.2 Provinciale, landelijke en Europese wet- en regelgeving

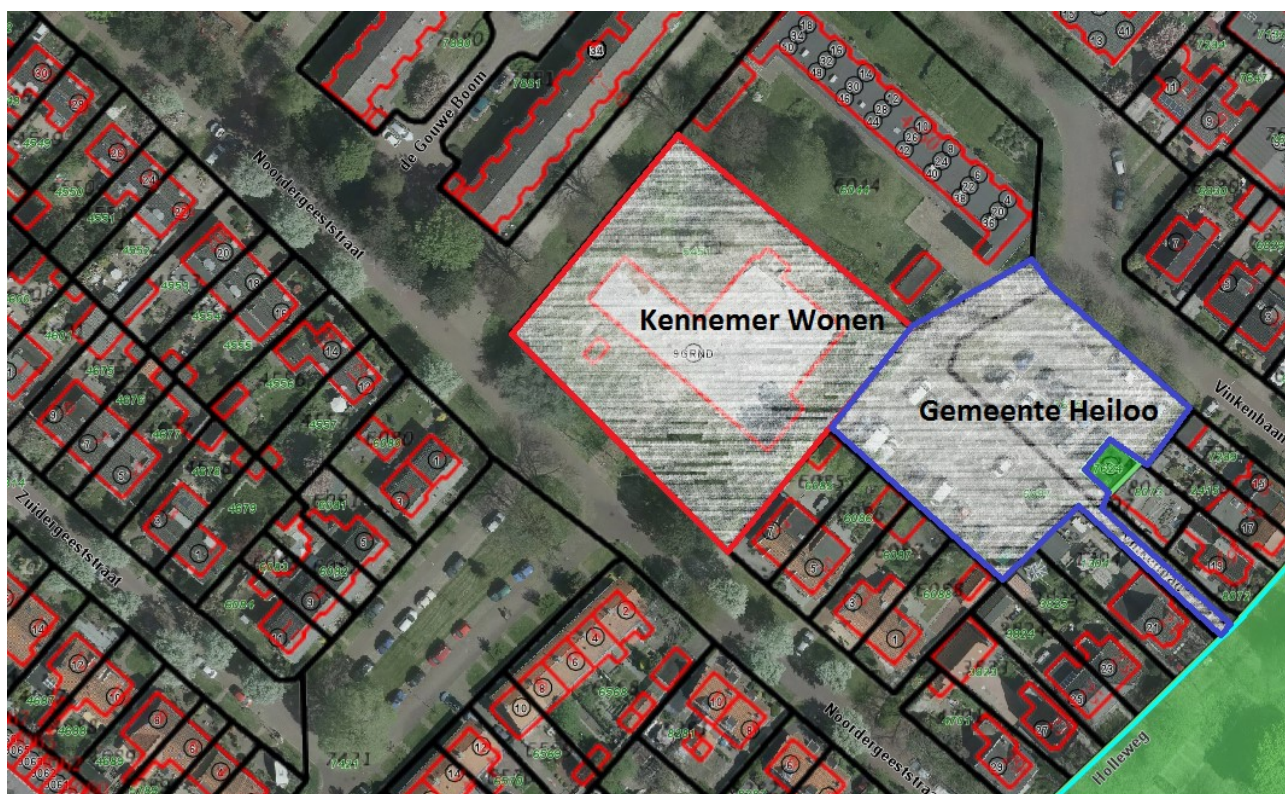
Dit voorstel heeft betrekking op de volgende wet- en regelgeving:

3 ADVIES

3.1 Toelichting op het advies

Vanuit een stedenbouwkundige benadering ziet de gemeente een kans om de parkeerplaats aan de Vinkenbaan in het plan erbij te betrekken, omdat deze plek een rommelige hoek is, inmiddels sterk is verouderd en aan herinrichting toe is. De grond van de parkeerplaats is in eigendom van de gemeente. Door de parkeerplaats erbij te betrekken is het mogelijk om 5 extra sociale huurwoningen toe te voegen aan de 10 woningen op grond van Kennemer Wonen.

Het is een kleinschalig plan en sluit mooi aan bij de bestaande bebouwing. Groene plantsoenen rondom de bebouwing en bomen worden zoveel mogelijk behouden. Het aantal parkeerplaatsen (52) van de parkeerplaats aan de Vinkenbaan komen in het plan weer terug.



Op basis van deze stedenbouwkundige schets zijn Kennemer Wonen en de gemeente aan de slag gegaan, is een gezamenlijke begroting opgesteld en onderling gesproken over een kostenverdeling. Onder 3.1. staan de gezamenlijke financiële uitgangspunten benoemd en een kostenoverzicht van het project voor het deel van de gemeente. De kostenverdeling en risico's zullen in een samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en KW nog worden vastgelegd. Verwacht wordt dat de overeenkomst voor de zomervakantie 2017 kan worden ondertekend.

Ook is gesproken over een taakverdeling op de onderdelen van communicatie, het voeren van een bestemmingsplanprocedure, het verder uitwerken van het plan op verkavelings- en inrichtingsniveau, de ontwikkeling van de woningen en het aanleggen van de openbare ruimte met het uiteindelijke doel om tot een uitvoerbaar woningbouwplan te komen.

Speerpunten in het woningbouwplan:

- Vanuit het Woningmarktonderzoek Heiloo 2017 is er een tekort in sociale huurwoningen. Dit project maakt het mogelijk op korte termijn te starten met de bouw van 15 sociale huurwoningen, categorie 1 en 2. Start bouw staat gepland 1^e kwartaal 2018.
- Er zullen 10 kleine woningen voor 1 á 2 persoons-huishoudens met een terras worden gebouwd en 5 iets grotere eengezinswoningen met tuin. Vooral aan de kleine woningen voor 1 á 2 persoons-huishoudens bestaat behoefte volgens het Woningmarktonderzoek Heiloo 2017.
- De woningen worden duurzamer gebouwd dan wettelijk is vereist.

Op de locatie wordt 100% sociale woningbouw ontwikkeld, alleen categorie 1 en 2 woningen, waarvan 66% van de woningen in categorie 1 wordt gerealiseerd.

Woonvisie

In de prestatieafspraken is opgenomen dat er de komende vijf jaar uitbreiding van de voorraad sociale huurwoningen gewenst is om aan de vraag te voldoen. Er ligt op korte termijn een flinke opgave, vooral in de kwalitatieve transformatie:

- de woningvoorraad bevat (te) veel grote woningen;
- de voorraad is nog onvoldoende geschikt voor de flinke groei van 1-persoons huishoudens;
- de instroom van vergunninghouders heeft de komende jaren invloed op het aantal woningen dat beschikbaar komt voor de reguliere woningzoekenden.

Voor Heiloo betekent dit:

- nieuwbouw van 102 woningen
- herstructurering van 113 woningen (renovatie, sloop / nieuwbouw)
- verkoop van 4 woningen (vooral grotere en duurdere eengezinswoningen)

Dit is een toename van 6% van de voorraad sociale huurwoningen in vier jaar. Dit kan nog meer worden aangezien de nieuwbouw gebaseerd is op bestaande projecten die reeds in planvorming zijn. Wanneer er in Heiloo nieuwe locaties zijn die beschikbaar komen gaat Kennemer Wonen graag met de gemeente in gesprek. De locatie Noordergeestkerk past heel goed in deze afspraken.

Het onlangs gehouden Woningmarktonderzoek Heiloo 2017 bevestigt de vraag naar sociale huurwoningen op de korte termijn. De vraag ligt steeds meer bij kleinere (een- en tweepersoons) huishoudens.

3.2 Overwegingen van het college

De ontwikkeling van de Noordergeestkerk past volledig binnen de doelstelling van de bestemmingsreserve Fonds Sociale Woningbouw.

3.3 Regionale samenwerking en couleur lokaal

Betreft een lokale aangelegenheid, betreft alleen de gemeente Heiloo.

3.4 Participatie, samenspel

Het project wordt samen met de Kennemer Wonen voorbereid en uitgevoerd. Er is intensief contact tussen de gemeente en KW.

3.5 Risico's

- Als er geen financiële dekking is, dan kunnen de 5 extra sociale huurwoningen niet gebouwd worden en zal Kennemer Wonen een eigen ontwikkelingsplan moeten opstarten voor de bouw van 10 woningen op eigen grond.
- Om geen tijd te verliezen financiert Kennemer Wonen volgens afspraak het laten verrichten van het bodemonderzoek en het laten opstellen van het voorontwerp bestemmingsplan alvast voor tot een maximum van € 25.000,-, voordat de raad op 12 juni 2017 zal besluiten op de dekking van de kosten. De gemeente loopt het risico om de helft van deze kosten uit een ander budget te moeten betalen als er geen dekking van de kosten wordt gegeven volgens dit voorstel.
- Tussen beide partijen is afgesproken dat de saneringskosten voor rekening van de gemeente zijn als in het door de gemeente te verkopen perceel (5 kavels) volgens een verkennend bodemonderzoek de bodem vervuild blijkt te zijn. De kosten hiervan zijn nog onvoorzien. Als de kosten buitenproportioneel hoog zijn zal via een hardheidsclausule in de samenwerkingsovereenkomst tussen beide partijen gekeken worden hoe de kosten worden verdeeld. Als deze kosten zich voordoen, zal er vooraf een aanvullend raadsvoorstel worden gedaan.
- Afgesproken is dat de gemeente de kosten van een nader archeologisch onderzoek draagt voor zover het door de gemeente te verkopen perceel (5 kavels) betreft, als dat nodig blijkt te zijn vanuit het vereiste archeologisch sleuvenonderzoek. De kosten hiervan zijn nog onvoorzien. Als de kosten buitenproportioneel hoog zijn zal via een hardheidsclausule in de samenwerkingsovereenkomst tussen beide partijen gekeken worden hoe de kosten worden verdeeld. Als deze kosten zich voordoen, zal er vooraf een aanvullend raadsvoorstel worden gedaan.
- Partijen dienen erop bedacht te zijn dat in de overeenkomst opgenomen transacties fiscale gevolgen met zich mee brengen. Doordat Kennemer Wonen (KW) de te bouwen woningen gaat gebruiken voor onbelaste (btw) verhuur aan particulieren zal zij de btw op aanschaf van zowel onroerende als roerende zaken in het kader van deze activiteiten niet kunnen terugvorderen. Oftewel dit werkt voor KW kostprijsverhogend. De op te leveren kavels door de gemeente aan KW zullen in de btw belaste sfeer plaatsvinden en niet in de overdrachtsbelasting. Er is namelijk sprake van een voornemen tot bouwen. Zover de transacties zien op het openbaar gebied zijn er geen (negatieve) fiscale gevolgen te verwachten.

3.6 Financiën

Onderling zijn we tot de volgende financiële uitgangspunten gekomen:

- de gemeente verkoopt 5 kavels aan Kennemer Wonen voor €18.000 per kavel. De gemeente levert de grond in huidige staat, de kosten voor het bouwrijp maken door Kennemer Wonen worden in mindering gebracht van de opbrengst;
- Kennemer Wonen maakt de grond voor de woningen bouw- en woonrijp en ontwikkelt de woningen;
- De gemeente maakt de grond van de gemeente t.b.v. de openbare ruimte bouwrijp en onder begeleiding van de afdeling Civiele Werken legt de gemeente de openbare ruimte aan. De kosten voor de aanleg van 21 extra parkeerplaatsen ten behoeve van de woningen volgens de parkeernorm van 1,4 zijn voor Kennemer Wonen (kosten worden in de begroting met elkaar verrekend).
- we verdelen de plankosten 50/50 (bestemmingsplankosten, kosten vereiste onderzoeken en inzet ambtelijke uren);

Deze afspraken zijn in een nog te ondertekenen afsprakenlijst (in de vorm van een overeenkomst) vastgelegd (zie bijlage 2) en fungeert als basis voor de samenwerkingsovereenkomst die partijen streven voor de zomervakantie 2017 overeen te zullen komen.

Het kostenoverzicht van het project voor het deel van de gemeente:

Kosten	
Bouw- en woonrijp maken	176.000
Plankosten	28.000
Aanleg parkeerplaatsen	5.950
Subsidie KW (duurzaam bouwen)	<u>40.000</u>
	249.950
Opbrengsten	
Verkoop kavels	66.600
Bijdrage KW in personeelskosten De BUCH plankosten	<u>10.500</u>
	77.100
Dekkingsvoorstel	
Investering riolering	70.000
Bijdrage budget groot onderhoud wegen	14.350
Uitname Fonds Sociale Woningbouw	<u>88.500</u>
	172.850
Uitname Fonds sociale woningbouw	
Bijdrage gemeente in project	48.500
Bijdrage aan KW t.b.v. duurzaam bouwen	<u>40.000</u>
	88.500
Investeringskrediet riolering	
Investering	70.000
Kapitaallasten (2018):	
Rentelasten	2.079
Afschrijvingslasten	<u>1.556</u>
Voorziening riolering	3.635

In het Fonds Sociale Woningbouw is per ultimo 2016 een bedrag van € 220.000,- beschikbaar.

De bijdrage van € 88.500 is als volgt verdeeld:

- € 48.500 voor de kosten van de gemeente (plankosten + duurzame aanleg openbare ruimte met waterpasserende klinkers) en
- maximaal € 40.000 als bijdrage aan KW voor de extra verduurzaming van de woningen, waarbij het streven is 'nul op de meter woningen' te realiseren.

We vragen KW een aanvraag te doen voor maximaal € 40.000 en deze aanvraag wordt getoetst aan de gestelde richtlijnen om in aanmerking te komen voor een bijdrage uit het Fonds Sociale Woningbouw. De bijdrage ten behoeve van de gemeente voldoet niet aan bovengenoemde richtlijnen, maar past wel binnen de doelstelling van de bestemmingsreserve.

Met KW is, vooruitlopend op de op te stellen samenwerkingsovereenkomst, een afsprakenlijst opgesteld in de vorm van een overeenkomst (zie bijlage). Afsproken is onder meer dat KW 50% van de plankosten voor haar rekening neemt (naar verwacht circa € 40.000) en deze kosten vergoedt aan de gemeente. Dit betreft een voorzichtige, dus enigszins ruime kosteninschatting. De periode tot het sluiten van de samenwerkingsovereenkomst wordt benut om te onderzoeken of deze plankosten ook lager kunnen zijn. Duidelijk is evenwel dat KW zich heeft verbonden aan dit maximum. De plankosten worden in ieder geval niet hoger.

Een tweede overeengekomen onderwerp betreft het gegeven dat KW de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en het onderzoek naar bodemverontreiniging voorfinanciert totdat de raad een besluit over dit onderwerp neemt. Die kosten bedragen maximaal € 25.000. Indien de raad onverhoopt niet instemt met het raadsvoorstel worden de gemaakte kosten op basis van een 50/50 verhouding verdeeld en dus ook door de gemeente aan KW vergoed. Dit betreft een risico waarvoor op dit moment geen dekking is. Deze werkwijze is voorgesteld in overleg met wethouder dhr. R. Opdam en is gebaseerd op diens inschatting dat de raad instemt met het voorstel.

3.7 Communicatie

Er zal continue met KW gecommuniceerd worden. Bij de bestemmingsplanprocedure zal bij informatieavonden en de inspraak met de omwonenden en overige participanten gecommuniceerd worden.

4. UITVOERING, PLANNING en ORGANISATIE

Naar verwachting wordt voor de zomer de definitieve overeenkomst tussen de gemeente en KW afgesloten. Dit voorjaar is gestart met de procedure om het bestemmingsplan aan te passen.

5. ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN

1. Collegebesluit
2. Concept overeenkomst met Kennemer Wonen
3. Presentatie raadsinformatieavond 24 november 2016

6. ADVIES RAADSCOMMISSIE

Advies commissie Openbare Ruimte

De raadscommissie Openbare Ruimte heeft in haar vergadering van woensdag 17 mei 2017 het volgende geadviseerd:

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Heiloo

Bijdrage uit Fonds Sociale Woningbouw voor ontwikkeling
Noordergeestkerk



De heer drs. G.H.S. Heemskerk MBA
secretaris

De heer T.J. Romeyn
burgemeester