

Gemeente Medemblik

T.a.v. het college van Burgemeester en Wethouders, griffie en raadsleden

Hem, 2 november 2021



Geacht College, griffie en raadsleden,

In het Dagblad voor West-Friesland van 1 november jl. staat de Gemeenteraad van Medemblik voor indringende keuzes vanwege de financiële problemen met betrekking tot de begroting. Uit een overzicht zou blijken dat keuzes nodig zijn voor de vraag waaraan wel en waaraan geen geld moet worden uitgegeven.

Het verbaast ons dat bij die keuzes ook woningbouw staat genoemd. Woningbouw kost -als het goed is- de gemeente geen geld, maar het brengt geld op.

Ter toelichting:

De ambtelijke werkzaamheden en de werkzaamheden die worden uitbesteed aan bijvoorbeeld een bureau dat een bestemmingsplan maakt, kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer (bijv. de projectontwikkelaar). Sterker nog: de wet verplicht de gemeente om deze kosten op de initiatiefnemer te verhalen. **VOOR DE GEMEENTE ZIJN ER GEEN KOSTEN VERBODEN AAN HET VOORBEREIDEN VAN EEN WONINGBOUWPLAN.**

Als voorbeeld noemen wij u het plan De Commandeur te Wognum:

Volgens de gemeentelijke plankostenscan is de bijdrage per woning circa € 3.000,-. Dat moet de ontwikkelaar aan de gemeente betalen. Voor een plan als De Commandeur met circa 350 woningen ontvangt de gemeente dan: 350 woningen * € 3.000,- = **€ 1.050.000,-**. Daarvan moet de gemeente dan wel de begeleiding van het plan door de ambtenaren bekostigen. Hoeveel zal dat zijn? Circa € 100.000,-? Zelfs als dat het dubbele is, is hier sprake van een flinke inkomstenpost voor de gemeente.

Uit de grondverkopen voor woningbouw worden de kosten voor bouw- en woonrijp maken betaald. Ook daar zijn geen kosten voor de gemeente aan verbonden.

Als een woningbouwproject eenmaal is gerealiseerd, ontvangt de gemeente daardoor extra inkomsten:

- a. **Vanwege de onroerendgoedbelasting.** We gaan even uit van het effect van circa 350 woningen in het plan De Commandeur. Een exacte verkaveling van dit gebied hebben wij nog niet, dus we moeten uitgaan van een gemiddelde. In West Friesland is de gemiddelde transactieprijs van de woningen € 431.000,-. Daar er wellicht in De Commandeur wat meer goedkopere woningen worden gerealiseerd, houden wij een percentage aan van 85% van € 431.000,- = € 365.000,-. Op grond van bovengenoemde uitgangspunten en het huidige OZB tarief zal de belastingopbrengst voor de gemeente € 365.000,- * 350 eenheden = € 127.750.000,- à 0.086% = **€ 109.865,- per jaar** bedragen. Dit bedrag is **structureel**, dus dat komt elk jaar terug!

USP Vastgoed bv
Zuiderkoggeweg 19
1607 MV Hem

Postbus 50
1606 ZH Venhuizen

Tel.: (0228) 54 50 25
Fax.: (0228) 54 22 24

www.uspbv.nl
info@uspbv.nl

Rabobank 12.12.44.490
KvK nr. 360.50.130
BTW nr. NL8058.37.152.B.01

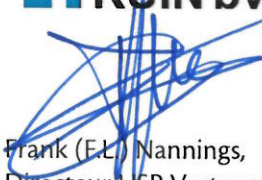


- b. Vanwege het grotere aantal **woningen** komt er jaarlijks **extra geld uit het Gemeentefonds** van het rijk naar de gemeente. Het laat zich niet zo één twee drie becijferen om hoeveel geld dat gaat. De medewerkers financiën kunnen die rekensom wel maken. Bedacht moet worden dat het ook hier om jaarlijks extra geld gaat!
- c. Datzelfde geldt voor de extra inkomsten die worden verkregen uit het Gemeentefonds door het **hogere aantal inwoners** bij extra woningen. Ook dat zijn structurele hogere inkomsten.

De inkomsten onder b en c zijn voor een deel natuurlijk ook bedoeld voor het extra onderhoud aan de nieuwe wegen, voetpaden, lantaarnpalen etc. die erbij komen. Maar omdat alles nieuw is, mag worden aangenomen dat die uitgaven de eerste 5 tot 10 jaar zeer beperkt zijn. Kortom: Woningbouw kost de gemeente geen geld. Het brengt geld op. En bovendien betekent meer woningen en meer inwoners ook extra draagvlak voor winkels, verenigingen en andere voorzieningen.

Met vriendelijke groet,
Namens Kuin Vastgoed, KlokGroep en USP Vastgoed




Frank (E.L.) Nannings,
Directeur USP Vastgoed bv

