

Notitie Vergoeding sociale woningbouw

Aanleiding

In de raad van 15 december 2009 is door GB een drietal amendementen ingediend bij het agendapunt over het vaststellen van de Nota Gronduitgifte en Grondprijzen en het stellen van kaders voor het Grondbeleid. De inhoud van amendement C was: Toevoeging aan beslispunten: 7. bij grondverkoop voor woningbouw boven op de verkoopprijs een vergoeding voor sociale woningbouw en/of parkeervoorziening op te nemen, indien het plan hierin niet in voldoende mate voorziet. Amendement C is ingetrokken nadat wethouder Plomp heeft toegezegd dat de raad een planning ontvangt van wanneer het college met een voorstel komt met beleid bij verkoop van grond voor woningbouw en eventuele stortingen in een fonds voor sociale woningbouw en/of een parkeerfonds. Deze notitie geeft niet alleen antwoord op het amendement, maar geeft tevens aan wat in algemene zin de werkwijze is bij de realisatie van sociale woningbouw bij woningbouwprojecten.

Beleid ten aanzien van sociale woningbouw

Gemeente Bergen heeft als beleid vastgesteld (regionale woonvisie Noord-Kennemerland) dat bij het toevoegen van nieuwbouw 30% in categorie I, 10% in categorie II en 60% in categorie III en IV gerealiseerd dient te worden. Categorieën I en II vallen onder sociale woningbouw.

Tabel 1. Inkomen in relatie tot woningprijs 1 juli 2009 – 1 januari 2011

Categorieën	Inkomen	Mogelijkheden in de koop	Mogelijkheden in de huur
Categorie I	Tot € 38.500	Tot € 163.625	Tot € 511 kernvoorraad
Categorie II	Van € 38.500 tot € 48.000	Van € 163.625 tot € 214.500	Van € 511 tot € 647 huurtoeslaggrens
Categorie III	Van € 48.000 tot € 62.200	Van € 214.500 tot € 322.900	Vanaf € 647 vrije sector
Categorie V	Vanaf € 62.200	Vanaf € 322.900	Vanaf € 647 vrije sector

Dilemma's

Een probleem ontstaat wanneer de percentages sociale woningbouw niet kunnen worden gerealiseerd op een locatie. Het team vastgoed geeft aan dat dit incidentele gevallen betreft omdat het in principe mogelijk moet zijn een project van de grond te kunnen krijgen wanneer 60% in de vrije sector gerealiseerd mag worden. Een optie zou dan kunnen zijn om een vergoeding vast te stellen om op een andere locatie sociale woningbouw te realiseren. Moeilijkheid hierbij is dat het aantal woningbouwlocaties in de gemeente Bergen beperkt is. Een vergoeding voor het niet realiseren van sociale woningbouw op de ene locatie zorgt er niet automatisch voor dat er sociale woningbouw op een andere locatie gerealiseerd kan worden. Dilemma bij het opnemen van een vergoeding en het daaraan koppelen van (vaste) bedragen is dat dit wellicht aangegrepen wordt om te bekijken wat de beste optie is: sociale woningbouw realiseren of een vergoeding betalen.

Voorgestelde werkwijze ten aanzien van sociale woningbouw

Inhoudelijk is het doel het realiseren van voldoende betaalbare woningbouw. Gemeente Bergen is niet gebaat bij een vergoeding, maar heeft belang bij de realisatie van sociale woningbouw. Er is immers een beperkt aantal locaties voor woningbouw om die sociale woningbouw te realiseren. In het geval van afkoop heb je geld in een fonds, maar geen ruimte of concreet bouwplan. Het voorstel is om de volgende drie opties in de genoemde volgorde langs te lopen:

- 1) in het bouwplan de genoemde percentages realiseren;
- 2) in meerdere bouwplannen van dezelfde ontwikkelaar de genoemde percentages realiseren. In eerste instantie in dezelfde kern (A), anders in de gemeente als geheel (B).
- 3) een vergoeding eisen voor het realiseren van sociale woningbouw op een andere locatie met een directe compensatie in een ander plan, zoals bijvoorbeeld voor De Haaf en Centrum/Plein in Bergen. De argumentatie hierachter is dat op deze manier het doel (realiseren sociale woningbouw) bereikt wordt en er geen onnodige fondsen gevuld worden (de vergoeding wordt meteen ingezet).

Ad 1) In eerste instantie gaan we uit van deze optie. Vastgesteld beleid is dat bij toevoegingen aan de woningvoorraad 30% in categorie I, 10% in categorie II en 60% in categorie III en IV gerealiseerd dient te worden.

Ad 2) Op het moment dat optie 1 niet haalbaar is om welke reden dan ook, wordt gekeken naar optie 2. Het komt niet vaak voor dat twee of meer locaties in dezelfde kern in handen zijn van dezelfde ontwikkelaar. Het komt echter wel voor, zoals bijvoorbeeld bij 't Haasje en de Appelhof in Egmond-Binnen waar de doelstelling van de sociale woningbouw op beide locaties samen gehaald wordt.

Ad 3) Pas op het moment dat optie 1 en optie 2 niet haalbaar zijn, komt optie 3 in beeld. Dit is aan de orde wanneer de gevraagde percentages sociale woningbouw niet gerealiseerd kunnen worden. De ontstane situatie wordt dan voorgelegd aan het college van B&W. Het college overlegt of er aanleiding is om af te wijken van het vastgestelde beleid van 30% categorie I, 10% categorie II en 60% categorie III en IV. Wordt daartoe door het college besloten, dan wordt maatwerk verricht om een vergoeding te bepalen. Het voorstel is om de raad jaarlijks via de jaarrekening te informeren over of de gestelde doelstelling ten aanzien van sociale woningbouw is gerealiseerd.

Er zijn verschillende manieren om een vergoeding vast te stellen, maar het is moeilijk om hier juiste bedragen aan te hangen. Aan de ene kant dient de te betalen vergoeding zodanig te zijn dat er een stimulans vanuit gaat om de benodigde woningen in categorie I en II te realiseren, maar aan de andere kant mag de hoogte van de vergoeding ook niet zodanig hoog zijn dat deze als een belemmering gaat werken voor het tot ontwikkeling brengen van locaties.

Het is mogelijk om vaste bedragen te hanteren of bedragen te relateren aan oppervlakten van woningen. Het voorstel is om per situatie maatwerk te leveren en geen bedragen te koppelen aan het niet realiseren van een categorie I of II woning. Het moet niet een rekensom worden wat voor het project de voordeligste oplossing is: sociale woningbouw realiseren of een vergoeding storten in de reserve sociale woningbouw/grondexploitatie. Voor de gemeente Bergen is het juist belangrijk dat er sociale woningbouw gerealiseerd wordt. We gaan er vanuit dat bovengenoemde optie 3 weinig tot niet voorkomt. In deze notitie worden dan ook geen (vaste) bedragen gekoppeld aan het niet realiseren van een categorie I of II woning. Op het moment dat er (vaste) bedragen aan gekoppeld worden, gaat een berekening plaatsvinden wat de voordeligste optie is.

In het geval dat optie 3 in beeld komt en een vergoeding geëist wordt voor het realiseren van sociale woningbouw op een andere locatie met een directe compensatie in een ander plan, wordt de volgende berekeningswijze gehanteerd. Voor de locatie waar het om gaat wordt de residuele grondwaarde berekend wanneer de woningen in de vrije sector worden gerealiseerd. Ook de residuele grondwaarde wanneer de percentages 30% categorie I, 10% categorie II en 60% categorie III en IV gerealiseerd worden wordt berekend. Het verschil tussen deze beide berekende residuele grondwaardes is de vergoeding die geëist gaat worden. Echter, dit betekent dat er voor de projectontwikkelaar in principe geen verschil is tussen realiseren van de sociale woningbouw of het betalen van een vergoeding om die sociale woningbouw op een andere locatie mogelijk te maken.

Nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening en grondexploitatiewet

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en daarbinnen de grondexploitatiewet (grexwet) regelt dat voor elk individueel woningbouwplan percentages te bouwen sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en woningen in particulier opdrachtgeverschap vastgesteld kunnen worden. Om dit mogelijk te maken is er een structuurvisie voor een

plangebied nodig. Aangezien er op dit moment geen structuurvisies zijn, is er op dit moment geen juridische grondslag om een vergoeding te eisen voor sociale woningbouw indien het bouwplan hierin niet voldoende voorziet. Een structuurvisie landelijk gebied is in de maak, evenals structuurvisies voor (delen van) kernen, zoals Bergen aan Zee, Schoorl Klopt en Mooi Bergen. Het is van belang dat in de, nu en in de toekomst te maken, structuurvisies het beleid omtrent de 30%-10%-60% regeling opgenomen wordt. In het daarna te maken bestemmingsplan dient dan eveneens de 30%-10%-60% regeling vastgelegd te worden. Bij het bestemmingsplan hoort sinds de grexwet een exploitatieplan. In dit exploitatieplan kunnen eventuele vergoedingen geregeld worden.

Overeenkomsten met projectontwikkelaar

De meeste woningbouwprojecten starten doordat een projectontwikkelaar bij de gemeente aanklopt met een plan om op een bepaalde locatie een woningbouwproject te willen realiseren. Gemeente en projectontwikkelaar sluiten dan een overeenkomst. In het geval er een bestemmingsplan met exploitatieplan aanwezig is, is sprake van een posterieure overeenkomst. Zijn die plannen niet aanwezig, dan is het een anterieure overeenkomst. In dit laatste geval worden alle afspraken, waaronder 30%-10%-60% regeling, met de projectontwikkelaar in de te sluiten overeenkomst vastgelegd. Het sluiten van anterieure overeenkomsten is meestal de praktijk in de gemeente Bergen.

Wanneer de percentages sociale woningbouw niet gerealiseerd kunnen worden, kunnen bij anterieure overeenkomsten bovenstaande drie opties langs gelopen worden. Bij posterieure overeenkomsten is alleen optie 1 mogelijk, dat wil zeggen de percentages sociale woningbouw realiseren. Het bestemmingsplan is al vastgesteld waarin de 30%-10%-60% regeling is opgenomen. Wanneer toch optie 2 of zelfs optie 3 in beeld komen, dan moet het bestemmingsplan voor die locatie aangepast worden.

Tot slot

Het is lastig om kaders te stellen. Dit geldt met name voor de vraag vanaf welk aantal woningen de 30%-10%-60% regeling toegepast dient te worden. Toevoeging van woningen wordt vanuit verschillende motieven ingegeven. Dit kan bijvoorbeeld ook ingegeven worden door de financiering van een bedrijfsverplaatsing. Daarom wordt voorgesteld bij elke toevoeging van woningen de bovengenoemde werkwijze met drie opties langs te lopen. Van geval tot geval wordt bekeken in hoeverre de doelstelling ten aanzien van sociale woningbouw gehaald kan worden. Bij de beoordeling van toekomstige woningbouwprojecten zullen we de bovengenoemde opties in genoemde volgorde als uitgangspunt hanteren en in de advisering tot uiting laten komen.