

ADVIES B&W

Afkomstig van	Jack Mostert	Tst.nr.	(015) 380 41 94
Afdeling	Beheer	Advies d.d.	28 mei 2019

Registratienummer	2019-18737 / 19Z.003151	Portefeuillehouder	W. Renzen-Van Leeuwen
Medeparafen			

Onderwerp	Woudselaan: CPO Kaswoningen invulling eis sociale woningbouw
Samenvatting advies	Advies In te stemmen met de voorgestelde invulling van de eis voor sociale woningbouw voor het project 'CPO Kaswoningen Woudselaan'. Argumenten 1. Met deze invulling wordt voldaan aan de doelstelling en eisen van de ontwikkeling van goedkope koopwoningen. 2. De oplossing borgt dat de woningen beschikbaar zijn en blijven voor de beoogde doelgroepen. 3. Het anti-speculatiebeding zorgt ervoor dat bij winstgevende verkoop boven de geïndexeerde prijs voor goedkope koopwoningen een storting plaatsvindt in Fonds Sociale Woningbouw. 4. De samenstelling en ambities van de toekomstige bewoners sluiten aan bij gemeentelijke visie voor Vitale Dorpen. Kanttekeningen 1. Een (eventuele) storting in het Fonds Sociale Woningbouw vindt pas later plaats bij verkoop van de woning binnen 10 jaar na realisatie en vaststelling van het anti-speculatiebeding.
Te nemen besluit	Het college besluit om: In te stemmen met de voorgestelde invulling van de eis voor sociale woningbouw voor het project 'CPO Kaswoningen Woudselaan'.
Nee	Nee

Onderstaand tabelgedeelte niet wijzigen. Dit wordt door Corsa geactualiseerd.

03/06/2019	
Het college besluit om: In te stemmen met de voorgestelde invulling van de eis voor sociale woningbouw voor het project 'CPO Kaswoningen Woudselaan'.	



Inleiding

Binnen het plangebied van de Woudselaan betreft een van de ontwikkelingen het deelproject 'CPO Kaswoningen'. Dit plan is een particulier initiatief van de familie Van Marrewijk. Zij laten hun plan ontwikkelen en zich ook vertegenwoordigen door Restauro Architecten, bij hoofde van de heer P. Van Velzen. Dit architectenbureau is direct binnen het plangebied gevestigd. Het plan voorziet in de realisatie van 7 woningen binnen een concept van een collectief particulier opdrachtgeverschap.

Met de vertegenwoordiging van deze CPO-groep vindt al lange tijd een intensief overleg plaats over de inpasbaarheid van hun plannen en invulling van randvoorwaarden waaronder dit kan plaatsvinden. Naast de ruimtelijke en stedenbouwkundige eisen is een belangrijke gemeentelijke eis dat voldaan wordt aan de component sociale woningbouw in nieuwbouwprojecten. Met dit advies geven we aan hoe aan dit laatste invulling kan worden gegeven.

Compensatie sociale woningbouw

Overeenkomstig het gemeentelijke beleid 'Afkoop sociale woningbouw' is voor dergelijke relatief kleinere woningbouwprojecten vereist dat ofwel een aandeel van 30% van het aantal woningen sociaal is, ofwel dat men dit afkoopt waarbij het afkoopbedrag gestort wordt in het Fonds Sociale Woningbouw. Het prijspeil voor een 'goedkope koopwoning' is in de regio Haaglanden voor 2019 vastgesteld op € 194.000,-. Daarnaast ligt momenteel de geïndexeerde afkoopsom voor sociale woningbouw op (afgerond) €60.000,-.

In het project het project CPO-woningen zijn 2 woningen opgenomen die qua grootte en vloeroppervlak beschouwd kunnen worden als goedkope koopwoning. De feitelijke waardering van de woning vindt plaats met de nader te bepalen WOZ-waarde. Deze waarde is dan ook leidend of het hier wel of niet een sociale woning betreft. Voor deze twee woningen kan dat echter een probleem stuiten. Binnen de beeldkwaliteit zijn alle woningen in dit plan in of een kas gebouwd, waarbij duidelijk de historie bewaard blijft van deze locatie. Dat is in de praktijk dan niet het echte woondeel, maar eerder een flinke serre. Het kan dan dus zijn dat de WOZ-waarde hoger uitvalt dan € 194.000,- waarmee de woning per definitie niet sociaal is. In dat geval zou dan met 7 woningen een afkoopsom gelden van: $30\% \times 7 \times € 60.000,- = € 126.000,-$. De initiatiefnemers geven aan dat daarmee het project voor hen niet haalbaar wordt. Gevolg is dan dat geen woningbouw in deze vorm kan plaatsvinden en dat de (jonge) toekomstige bewoners afhaken.

Oplossingsvariant en advies: invulling eis sociale woningbouw

Met de CPO-groep is gezocht naar een vorm waarin enerzijds recht wordt gedaan aan de doelstelling van de sociale eis voor woningbouw, en anderzijds het project voor deze initiatiefnemers levensvatbaar blijft. Daarvoor is in overleg het volgende oplossingsvoorstel uitgewerkt:

- Anti-speculatiebeding
Voor de woningen gaat een anti-speculatiebeding voor een termijn van 10 jaar gelden zoals dit is opgenomen in de gemeentelijke 'Regeling anti-speculatiebeding'. Verkoopt de eigenaar de woning met winst (meerwaarde boven de geïndexeerde waarde voor een goedkope koopwoning), dan is de verkoper verplicht de verrekening aan de gemeente af te dragen. De verrekeningsbijdrage komt ten goede aan het volkshuisvestingsfonds van de gemeente.
- Toewijzingseisen goedkope woningen
Om te borgen dat de twee goedkope woningen in het project beschikbaar komen en blijven voor de beoogde doelgroepen voor goedkope koopwoningen legt de CPO Kaswoningen als nadere toewijzingseisen op dat:
 - a) de koper niet reeds in bezit is van een koopwoning;
 - b) er een maximaal gezamenlijk bruto inkomen per huishouden geldt van 1,5 keer een modaal inkomen (inclusief vakantiegeld). Voor 2019 is dat $€ 36.000,- \times 1,5 = € 54.000,-$
- Afkoop restdeel sociaal
Het resterende deel van de compensatie van de afkoop sociale woning betalen de initiatiefnemers aan de gemeente. Dit betreft: $(7 \text{ won.} \times 30\%) - 2 \text{ soc. won.} = 0,1 \times € 60.000,- = € 6.000,-$

Het is advies aan uw college is om met deze in consensus gevonden oplossing in te stemmen.

Vitale Dorpen

De eigenaren en (toekomstige) bewoners trekken in nauwe samenwerking met elkaar op om hun bouwplan zoals zij dit noemen 'van tuinderskas naar kaswoning' vorm te geven en verder uit te werken. Zij staan voor hun woongebied binnen de Woudselaan een leefwijze voor waarbij sociale cohesie, samenwerking, natuur, gevoel voor historie van 'de laan' en maatschappelijke betrokkenheid belangrijkste waarden zijn. Binnen 'de laan' lossen ze allerlei zaken onderling met elkaar op, zoals dat te doen gebruikelijk was en is onder de bewoners van de Woudselaan. Een voorbeeld daarvan is het jaarlijkse wilgen knotten dat de bewoners van de Woudselaan altijd met elkaar uitvoeren. Een aantal van de relatief jonge deelnemers is ook opgegroeid in de Woudselaan en de Lookwatering, direct in het project. Zij willen daar graag blijven wonen of in terugkomen en hun leven verder opbouwen. Het stimuleren dat jonge Midden-Delflanders in ons gebied blijven wonen en in saamhorigheid participeren in hun leefomgeving en ontwikkeling daarvan sluit aan bij onze gemeentelijke visie van 'Vitale Dorpen'.

Beoogd effect

Invulling geven aan de oorspronkelijke doelstellingen voor sociale woningbouw: starters een kans geven op de woningmarkt. Door in te stemmen met een invulling daarvan met deze variant kan deze particuliere ontwikkelende partij een nadere uitwerking maken van het plan, dat dan vanzelfsprekend nog altijd wel moet passen binnen de ruimtelijke en stedenbouwkundige voorwaarden.

Argumenten

1. Met deze invulling wordt voldaan aan de doelstelling en eisen van de ontwikkeling van goedkope koopwoningen.
2. De oplossing borgt dat de woningen beschikbaar zijn en blijven voor de beoogde doelgroepen.
3. Het anti-speculatiebeding zorgt ervoor dat bij winstgevende verkoop boven de geïndexeerde prijs voor goedkope koopwoningen een storting plaatsvindt in Fonds Sociale Woningbouw.
4. De samenstelling en ambities van de toekomstige bewoners sluiten aan bij gemeentelijke visie voor Vitale Dorpen.

Kantttekeningen

1. Een (eventuele) storting in het Fonds Sociale Woningbouw vindt pas later plaats bij verkoop van de woning binnen 10 jaar na realisatie en vaststelling van het anti-speculatiebeding.

Financiën

N.v.t.

Communicatie

N.v.t.

Overige rubrieken

Cittaslow

Burgerparticipatie

Juridische consequenties (inclusief bekendmakingen)

Indien uw college instemt met het advies leggen wij de afspraken conform deze oplossingsvariant voor sociale woningbouw contractueel vast in een nader uit te werken anterieure overeenkomst.

Veiligheidsconsequenties

Risicomanagement

Integraliteit

Afdelingen bij dit advies betrokken: Koers

Bijlage(n)

Documentnummer(s) Corsa registratie:

2019-18894

2019-18895

2019-18896

2019-18897