

# **BELEIDSREGEL SOCIALE WONINGBOUW**

## **Gemeente Loenen**

**Vastgesteld door het college 22 augustus 2006**

**Vastgesteld door de gemeenteraad 12 september 2006**

### 1. Motivering

De woningvoorraad van de gemeente Loenen bedraagt 3.336 woningen (per 1.1.2005). De bevolkingsgroepen zijn gelijkmatig verdeeld in jongeren (0-18 jaar), gezinnen en alleenstaande volwassenen (21 – 65 jaar) en senioren (65+) ca. 30%,30%,30%<sup>1</sup> en volgt hiermee de landelijke trend. Dit betekent dat de vraag groot is naar zowel bereikbare starterswoningen als duurdere (doorstroom-) woningen. Zowel het gemeentelijke als het provinciale beleid zijn gericht op het faciliteren van deze bevolkingsgroepen.

De praktijk laat echter een discrepantie zien tussen de woonbehoeften van de inwoners van Loenen en de bouwplannen van de initiatiefnemers. Om deze discrepantie te verkleinen is de "**beleidsregel sociale woningbouw**" opgesteld. Met deze beleidsregel volgt de gemeente Loenen de provincie Utrecht. Het provinciaal bestuur heeft in het streekplan 2005-2015 de ambitie opgenomen om tenminste 30% sociale woningbouw te realiseren. Elk woningbouwproject moet een toevoeging hebben aan de voorraad sociale woningbouw. Deze beleidsregel is een belangrijk onderhandelingsmiddel bij (vervangende ) nieuwbouwprojecten. Bouwplannen zullen aan deze beleidsregel getoetst worden.

### 2. Beleidsregel sociale woningbouw

**Het gemeentebestuur van Loenen stelt als voorwaarde bij de planologische medewerking aan initiatieven voor (vervangende) nieuwbouw van minimaal 3 woningen, dat 30% van deze woningen worden gebouwd in de sociale sector. Onder bouwen in de sociale sector wordt verstaan dat de huur- of koopprijzen binnen de koop- en huurgrenzen als bedoeld in de regionale huisvestingsverordening gemeente Loenen vallen. In die gevallen waarin de initiatiefnemer aantoont dat deze regel niet uitvoerbaar is, kan hij een beroep doen op een compensatieregeling.**

### 3. De compensatieregeling

Als de initiatiefnemer goed onderbouwd kan motiveren waarom hij niet kan voldoen aan deze beleidsregel, bestaat de mogelijkheid om te compenseren. Er kan fysiek en financieel gecompenseerd worden.

#### *Fysieke compensatie*

Fysieke compensatie gaat altijd vóór financiële compensatie. De beleidsregel heeft tenslotte bouw in de sociale sector als doel. Voorzover dat in de macht ligt van de initiatiefnemer moet het contingent sociale woningen elders in de gemeente worden gebouwd. Het aantal woningen dat gecompenseerd moet worden bedraagt 30% van het totaal aantal woningen van het project.

#### *Financiële compensatie*

Als de initiatiefnemer goed onderbouwd heeft aangetoond dat fysieke compensatie niet mogelijk is, kan toestemming worden gegeven voor een financiële compensatie. Die bestaat uit een bijdrage aan een fonds waardoor elders in de gemeente gelden ingezet worden voor de realisatie van sociale woningbouw. Voor de berekening van het compensatiebedrag wordt uitgegaan van de onrendabele top van een sociale huurwoning. Deze bedraagt circa € 60.000,-- uitgaande van de stichtingskosten van € 160.000,-- per woning. Het compensatiebedrag is de som van het aantal te compenseren woningen, vermenigvuldigd met de onrendabele top. Deze bedragen gelden per 1.1.2006 en worden jaarlijks aan het geldend prijsniveau aangepast.

<sup>1</sup> CBS 2006

*Voorbeeld*

Bij een project van 10 woningen moeten tenminste 3 sociale (huur)woningen gebouwd worden. De sociale huurwoningen hebben gezamenlijk een onrendabele top van 3 x € 60.000,-- is € 180.000,-- Dit is het bedrag dat gecompenseerd moet worden.

4. Exploitatie- of samenwerkingsovereenkomst

De nakoming van de beleidsregel sociale woningbouw dan wel het toegestane beroep op de compensatieregeling zal worden gewaarborgd middels vastlegging in de exploitatieovereenkomst als bedoeld in de Exploitatieverordening Loenen of in een samenwerkingsovereenkomst.

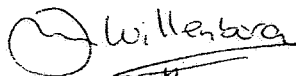
5. Eigen initiatief

Als op eigen beweging van de initiatiefnemer een compensatievoorstel wordt gedaan, zal dit wordt getoetst aan en vastgelegd worden volgens deze beleidsregel.

Loenen, 12 september 2006

De raad van de gemeente Loenen,

De Plv. Griffier, De voorzitter,

 Willettra

