

**RAADSVORSTEL Castricum**

Raadsvergadering	: 8 maart 2018
Voorstelnummer	:
Portefeuillehouder(s)	: M. Steeman
Carrousel	: 15 februari 2018
Team	: Ruimtelijke Ontwikkeling
Opsteller(s)	: J. van Boven
Aantal Bijlagen:	:

<b>Onderwerp</b>	:	Bijdrage uit egalisatiefonds sociale woningbouw t.b.v. een appartementencomplex in Limmen - Zandzoom
------------------	---	--

- Voorgesteld besluit :**
1. Kennemer Wonen een financiële bijdrage van € 170.000 uit het egalisatiefonds sociale woningbouw toe te kennen ten behoeve van het realiseren van een appartementencomplex sociale huurwoningen in Limmen-Zandzoom onder de hierbij genoemde voorwaarden;
  2. De bijdrage wordt uitgekeerd na gereed komen van het complex in, naar verwachting 2019;
  3. De hiervoor benodigde – en bijgevoegde - begrotingswijziging goed te keuren.

**Voorwaarden bij het besluit:***Voorschotten*

Kennemer wonen kan een voorschot aanvragen tot maximaal 50% van de totale subsidiesom na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning en een door Kennemer wonen overlegde verklaring dat sprake is van een definitief contract tussen HSB en Kennemer wonen.

*Realisatieplicht*

De start bouw van het complex bouw is binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning.

*Meldingsplicht*

Kennemer wonen is verplicht de volgende wijzigingen tijdig te melden:

- stoppen met de activiteiten;
- wijzigen van inhoud van de activiteiten;
- (deels) overschrijden van de in de beschikking toegestane huurnormen.

---

#### *Gereedmelden*

- de subsidie dient drie maanden na gereed komen van het complex te worden aangevraagd;
- onderdeel van de gereedmelding is een door een accountant goedgekeurde verklaring waaruit blijkt dat:
  - de bijdrage ten gunste komt van het exploitatietekort van het betreffende complex;
  - de huurovereenkomsten tussen huurders en verhuurder onder de in de aanvraag gestelde grens zijn getekend;
- na akkoord bevinding van de stukken zal tot betaling (van het restantbedrag) van de subsidie worden overgegaan.

#### *Korting op de subsidie*

Wanneer (bijvoorbeeld bij het vaststellingsverzoek) geconstateerd wordt dat niet aan alle voorwaarden is voldaan, en hiervan geen melding is of voor het gemelde geen toestemming heeft gekregen, kan de subsidie worden verlaagd.

Ingeval de activiteiten waarvoor de subsidie wordt verleend niet worden uitgevoerd of zullen plaatsvinden, is Kennemer wonen verplicht de subsidie terug te betalen. Wanneer de activiteiten niet geheel worden uitgevoerd, zal de verlening van de subsidie ingetrokken of ten nadele van Kennemer wonen gewijzigd worden.

#### *Machtiging*

De raad machtigt het college bij de uitvoering van deze subsidie toezegging.

---

#### **Geheimhouding**

☐ Ja

☒ Nee

**RAADSVOORSTEL****INLEIDING**

Conform het beleid van de Regionale woonvisie en het specifieke raadsbesluit voor Limmen-Zandzoom moet ook binnen de planontwikkeling Limmen – Zandzoom 30% van de totale woningbouwopgave in de sociale sector gerealiseerd worden (categorie 1 en 2). Tot nu toe zijn binnen dit project alleen sociale koopwoningen gerealiseerd. Binnen fase 2c, het plan ten zuiden van de Visweg, doet de mogelijkheid zich voor om ook sociale huurwoningen te realiseren.

De woningen in fase 2c worden gerealiseerd door bouwbedrijf HSB. Naast een aantal grondgebonden woningen realiseert HSB binnen deze fase ook twee appartementencomplexen. Een van deze gebouwen, “Duc van Tol” genaamd, met totaal 18 woningen, bevindt zich binnen het sociale segment. Tussen HSB en Kennemer wonen is contact tot stand gekomen of het mogelijk is deze woningen als sociale huurwoningen op de markt te brengen, waarbij Kennemer Wonen het complex als geheel van HSB overneemt.

Er is tussen partijen een principe overeenstemming bereikt, maar er resteert een dekkingstekort van € 170.000. Concreet vraagt Kennemer wonen of de gemeente Castricum bereid is een subsidie van € 170.000,- te verlenen t.b.v. de turn key aankoop van 18 appartementen in de sociale huursector.

**KEUZERUIMTE**

Op 24 maart 2011 heeft uw raad de volgende regels voor afdracht en onttrekking uit de Egalisatiereserve vastgesteld:

1. De bijdrage uit de reserve is voor het onrendabele deel van sociale woningbouw bestemd;
2. Komt rechtstreeks ten gunste van het exploitatietekort sociale woningbouw;
3. De bijdrage wordt bepaald door maatwerk;
4. De beslissingsbevoegdheid voor de onttrekking ligt bij de raad;
5. De bijdrage uit de reserve is ook beschikbaar ter dekking van de gemeentelijke kosten i.v.m. het verstrekken van startersleningen.

Het toekennen van een bijdrage is derhalve aan uw raad.

**TOELICHTING OP HET ADVIES**

De aanvraag van Kennemer wonen is getoetst aan bovengenoemde regels. Uit de aanvraag blijkt dat aan de onder de punten 1 en 2 wordt voldaan, zie bijlage. Het derde punt betreft maatwerk. Hierbij kan het volgende worden gezegd:

*Volkshuisvestelijk*

Speerpunten van de Lokale woonvisie zijn o.a.:

- ‘Streven naar een kwalitatief gedifferentieerd woningaanbod, dat aansluit op de vraag van onze huidige en toekomstige inwoners. Een gedifferentieerd woningaanbod biedt de mogelijkheid om een gewenste wooncarrière te maken binnen de gemeente (doorstroming) en draagt bij aan een evenwichtige bevolkingsopbouw;
- Ter bevordering van een evenwichtige bevolkingsopbouw besteden we in ons programma wonen met name aandacht aan bouwen voor jongeren, starters en senioren’.

Het gebouw bevat 18 appartementen die allen in Categorie 1 worden verhuurd:

- 8 appartementen van 65m2 Gbo voor 1- en 2-persoonshuishoudens met een aanvangshuur van € 592 per maand (prijspeil 2017);
- 10 appartementen van 69 m2 Gbo voor 3- of meerpersoonshuishoudens met een aanvangshuur van € 635 per maand (prijspeil 2017);

- Er is sprake van nultreden-toegankelijke sociale huurwoningen.

Uit de aanvraag blijkt dat sprake is van een gedifferentieerd programma dat aansluit op de Woonvisie maar ook op de wens van het Inspraakcollectief Limmen. Gelet op het feit dat in Limmen – Zandzoom tot nu alleen (sociale) koopwoningen gebouwd zijn, is het, om uitvoering te geven aan de Lokale visie, gewenst nieuwe sociale huurwoningen in Limmen aan de woningvoorraad toe te voegen. Met een bijdrage wordt invulling gegeven aan de Lokale woonvisie.

#### *Multiplier effect*

De vraag is hoe effectief de eerder gevraagde bijdragen bij deze aanvraag worden ingezet. Bij nieuwbouwplannen met meer dan twee woningen, waarbij minder dan 25% in de sociale sector wordt gebouwd, dient € 10.000 per niet gerealiseerde sociale woning door de ontwikkelaar betaald te worden.

De gevraagde bijdrage van € 170.000 voor 18 woningen is minder dan € 10.000 per woning. Met andere woorden, ten opzichte van de inbreng van € 10.000 per woningen is bij deze aanvraag sprake van klein multiplier effect.

#### *Duurzaamheid*

Kennemer Wonen heeft HSB verzocht om te onderzoeken of de volgende extra duurzaamheidsmaatregelen in het complex kunnen worden uitgevoerd:

- Verwarming door middel van elektrische luchtwarmte-pompen in de woning en units op het dak, verval gasaansluiting in de woningen
- Het plaatsen van circa 6 zonnepanelen per woning op het dak. Met deze maatregelen worden de woningen gasloos, en bereiken een Energie-prestatie die substantieel beter is dan de nieuwbouw-eis uit het Bouwbesluit (EPC = 0,4).

Kennemer Wonen heeft van HSB nog geen technische uitwerking en prijsopgave voor deze maatregelen ontvangen. Kennemer Wonen heeft aangegeven dat zij echter tot het uiterste inspannen om de hierboven beschreven ambitie werkelijkheid te laten worden.

Deze maatregelen zijn uiteraard gewenst, maar vormen geen voorwaarde voor het verstrekken van de bijdrage.

### **OVERWEGINGEN VAN HET COLLEGE**

Voorgesteld wordt Kennemer Wonen na gereed komen - naar verwachting in 2019 - een bijdrage ad € 170.000 toe te kennen uit het egalisatiefonds sociale woningbouw ten behoeve van een appartementencomplex in Limmen-Zandzoom.

### **REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE**

Niet van toepassing

### **RISICO'S**

De Europese regels omtrent staatssteun bieden ruimte voor een bijdrage aan de realisatie van sociale huurwoningen.

### **FINANCIËN**

Het saldo van het egalisatiefonds bedraagt per 31 december 2016 € 684.537,02. Als gevolg van recente besluitvorming in de raad met betrekking tot het project Duin en Bosch daalt het fonds met € 380.000 daar binnen dat project toch sociale woningen gerealiseerd gaan worden. Desondanks resteert er nog voldoende saldo voor de nu gevraagde bijdrage. De toekenning van de subsidie vergt een wijziging van de begroting. Een voorstel is bijgevoegd.

### **COMMUNICATIE, PARTICIPATIE EN SAMENSPEL**

Niet van toepassing

### **UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE**

Na besluitvorming wordt Kennemer wonen geïnformeerd. Het appartementengebouw zal naar verwachting medio 2019 gereedkomen.

### **BIJLAGEN**

Verzoek Kennemer wonen

Memo Kennemer wonen en duurzaamheid

Begrotingswijziging

### **ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN**

Niet van toepassing

Hoogachtend,  
burgemeester en wethouders van de gemeente Castricum

De heer G.A. Suanet QC  
secretaris

De heer drs. A. Mans  
burgemeester