

Beleidsregel ruimtelijke bijdragen herstructurering

Inleiding

Op 5 november 2024 stelde de gemeenteraad een herstructureringsfonds in. Het herstructureringsfonds heeft tot doel ruimtelijke ontwikkelingen voor bijvoorbeeld woningbouw te versnellen. Het herstructureringsfonds moet het mogelijk maken meer en effectiever betaalbare woningen te realiseren. Het fonds is gevuld met een eerste bijdrage en wordt vervolgens aangevuld met ruimtelijke bijdragen vanuit ruimtelijke ontwikkelingen. Deze beleidsregel regelt in welke gevallen een bijdrage aan de orde is en wat de hoogte van de bijdrage is.

De beleidsregel ruimtelijke bijdragen herstructurering is een beleidsregel in de zin van artikel 4:82 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Toepassingsbereik

De ruimtelijke bijdrage herstructurering geldt voor woningbouwplannen waarin meer dan 1/3 van de woningen buiten het betaalbare segment worden gerealiseerd. Ten minste 2/3 van het totaal aantal woningen dat gebouwd wordt, moet binnen het betaalbare segment vallen. Dit is niet altijd in ieder plan mogelijk. Als dit aandeel van 2/3 betaalbaar niet wordt gehaald, dan moet een bijdrage aan het herstructureringsfonds worden betaald. De hoogte van de bijdrage is €15.000 voor iedere woning die te weinig in het betaalbare segment valt. Dit aantal wordt naar boven afgerond.

Woningen buiten het betaalbare segment vallen niet onder een van de volgende categorieën betaalbare woningen:

- Sociale huur
- Middenhuur
- Betaalbare koop

Voor de afbakening van het betaalbare segment gelden de landelijke definities en bijbehorende jaarlijkse indexatie met de consumentenprijsindex (CPI).

Toelichting

De bijdrage voor het herstructureringsfonds wordt ingezet om woningbouw te versnellen en betaalbare woningen te realiseren. Via dit fonds kan de gemeente bijvoorbeeld zelf gronden kopen en ontwikkelen, lagere woningprijzen stimuleren door het afdekken van een onrendabele top, en openbaar gebied aanleggen. Voor woningen buiten het betaalbare segment betalen initiatiefnemers in de eerder genoemde gevallen een ruimtelijke bijdrage. Deze bijdrage wordt vervolgens ingezet voor het betaalbaar maken van woningbouw in bestaand bebouwd gebied. Daarmee maken we gewenste nieuwe woningbouwontwikkelingen mogelijk die anders niet rendabel zijn.

Rekenmethodiek

De hoogte van de bijdrage aan het herstructureringsfonds is opgenomen in onderstaande tabel (of tabellen).

Wonen	Prijscategorie	Te betalen bijdrage herstructureringsfonds
Vrije sector huur	Meer dan maximale prijsgrens middenhuur	€ 15.000
Dure koop	Meer dan maximale prijsgrens betaalbare koop	€ 15.000

Tabel 1 - te betalen bijdrage herstructurering bij woningbouw

Naast de beleidsregel ruimtelijke bijdragen herstructurering geldt ook de beleidsregel ruimtelijke bijdragen omgevingskwaliteit. In bepaalde gevallen is bij woningbouwontwikkeling ook een ruimtelijke bijdrage voor omgevingskwaliteit verplicht. Als sprake is van een herstructureringsbijdrage én een kwaliteitsbijdrage, worden deze bijdragen in respectievelijk het herstructureringsfonds en het kwaliteitsfonds gestort.