



Gemeente Renkum

Schriftelijke raadsvragen

Onderwerp

Vragen met betrekking tot woningbouw Renkum

Programma/ product of paragraaf begroting

2B. Wonen

Vragen

Datum 14-07-2021

Fractie FJB

Beantwoording door het college

Datum 21-09-2021

Portefeuillehouder D. van Bentem
Zaaknummer 161563

1.

In de huidige Nota Wonen staat over het dorp Renkum te lezen, dat *"de behoeftevraag vooral ligt in het lage en middelduur koopsegment. Het dorp kent een relatief hoog aandeel sociale huurwoningen **waardoor koopwoningen en middeldure huurwoningen meer gewenst zijn.**"*

En voorts: *Voor het dorp Renkum wordt de **nadruk** gelegd op.....*

Het is m.i. niet logisch, dat je de verdeling in soorten woningen qua prijs per project realiseert. Wat moet je dan met een project voor de bouw van 1 of 2 woningen of bij mogelijkheden in geval van dure grondprijzen etc.? Volgens mij gaat het bij het realiseren van soorten woningen er niet om, dat een verdeling per project toepasbaar moet zijn, maar dat er dorpsbreed (of wat mij betreft liefst gemeentebreed), dus in zijn totaliteit naar gekeken moet worden.

Vraag 1A: deelt het College bovenstaande conclusie m.b.t. de interpretatie van "nadruk" in de zin van "niet in alle gevallen"?

Beantwoording:

Ja. Eens. Maar bij de wat grotere locaties streven we wel een mix na, met het oog op de gewenste differentie in onze woonwijken.

Vraag 1B: deelt het College de mening, dat je een verdeling van woningen qua kosten op zijn minst dorpsbreed moet bekijken en dat je dat niet per project wilt realiseren?

Beantwoording:

Zie hierboven.

2.

Er wordt gesproken over goedkope woningen tot 300.000 en van 350.000 euro in de categorie middelduur. Deze bedragen hebben als peilmoment, toen de Nota Wonen in het jaar 2019

Schriftelijke raadsvragen

werd vastgesteld. Het huidige beleidsuitgangspunt is nu, dat nieuwbouwwoningen moeten vallen in de categorie van 50% betaalbaar (< € 355.000 waarvan 50% sociaal < € 250.000). Je kunt je afvragen of bedragen niet gerelateerd horen te zijn aan prijsontwikkelingen, zodat er sprake kan zijn van passende financiële normen conform de huidige omstandigheden. De stijging van de bouwkosten liggen anno zomer 2022 aanmerkelijk hoger dan in 2019 (zie pagina 2).

Vraag 2A: Wat zouden voornoemde bedragen gekoppeld aan de prijsstijgingen tot op de dag van vandaag nu zijn?

Beantwoording:

De exacte prijsontwikkeling van woningen hangt sterk af van het woningtype en de locatie. Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) geeft enkel gemiddelde prijsontwikkelingen van woningen af. Het getal zegt dus iets over de totale woningmarkt in Nederland. Daarmee zeggen deze prijzen slechts ten dele iets over de prijsontwikkeling van goedkope woningen in Renkum. De meest recente CBS gegevens over nieuwbouwwoningen gaan tot het eerste kwartaal van 2022 en laten een gemiddelde prijsstijging zien van 36,5% vanaf 2019. Dit betekent dat een gemiddelde woning van €300.000,- begin 2022 circa €410.000,- zou kosten en een woning van €350.000,- circa €480.000,- zou kosten.

Vraag 2B: De nieuwe realiteit vraagt om een bijstelling van genoemde geldnormen. Bent u bereid dat te doen?

Beantwoording:

Begin volgend jaar herzien we de nota wonen en de nota grondbeleid. Eventuele bijstelling is dan aan de orde. Uitgangspunt blijft dat wij in sterke mate rekening houden met landelijke normen zoals de NHG grenzen en regionale kengetallen en de afspraken uit de Woondeal, zoals wij dat ook nu al doen. Afhankelijk van deze normen en afspraken zullen wij ons woon- en grondbeleid vormgeven.

3.

De bouwprijzen worden onder andere bepaald door de hoogte van de leges per woning en ambtelijke kosten per nieuwbouwwoning.

Vraag 3A

Wat is de relatie tussen de inkomsten voor de gemeente m.b.t. de legesgelden en de ambtelijke kosten per nieuwbouwwoning? Zit hier geen overlapping in? Worden de ambtelijke kosten voor een woning alleen toegepast wanneer er sprake is van een wijziging van de bestemming? Over welke bedragen praten we dan?

Beantwoording:

De leges die we heffen zijn een percentage van de bouwsom. Hierin onderscheiden we verschillende categorieën. Hoe hoger de bouwsom hoe lager het percentage. Bijvoorbeeld bij een bouwsom van €45.000 betaal je over het deel tot €4.500, 10 %. Over het deel van €4.500 tot €25.000 betaal je 4,5% en over bedrag van €25.000 tot €45.000 betaal je een tarief van 4,1%. Deze tarieven zijn bepaald door een inschatting te maken van de kosten voor de ODRA, de uren van de eigen organisatie, het aantal grote aanvragen wat je verwacht binnen te krijgen etc. Hier zit geen overlapping in. Bij het bepalen van de tarieven, is gerekend met de

Schriftelijke raadvragen

gemiddelde cijfers van 2018, 2019 en een deel van 2020. Deze tarieven gelden voor alle bouw aanvragen. Hierbij wordt dus geen onderscheid gemaakt tussen nieuwbouwwoningen en uitbreiding/verbouwing van bestaande woningen.

Wel is in de legesverordening een bedrag opgenomen voor planologische afwijkingen. Wordt niet afgeweken van het bestemmingsplan dan worden daar dus ook geen leges voor geheven. De bedragen voor planologische afwijkingen zijn terug te vinden in artikel 2.3.3 van het bestemmingsplan.

De opbrengsten van alle legesheffingen mogen de totale kosten niet overstijgen, er zijn voor bepaalde diensten van de gemeente ook maximumtarieven door het rijk vastgelegd.

Vraag 3B

Wat waren in 2021 de totale inkomsten aan legesgelden, wat waren in dit verband de totale kosten, hoe lagen in het bijzonder deze inkomsten/uitgaven op het vlak van woningbouw?

Beantwoording:

Voor de vergunningverlening en het toezicht op de bouw hebben we in 2021 ongeveer €660.000 aan de ODRA betaald. Onze legesinkomsten bedroegen in 2021 €563,421,80. Ondanks dat we in 2021 de tarieven voor kleine bouwwerken behoorlijk hebben verhoogd, zodat we voor de kostendekkendheid minder afhankelijk zouden zijn van de grote projecten, waren we in 2021 toch niet kostendekkend. Dat komt omdat er ook in 2021 veel "kleine" vergunningen zijn aangevraagd en er (ondanks een zo zorgvuldig mogelijke inschatting) toch minder grote projecten zijn gerealiseerd. Voor de binnengekomen leges geldt dat dit niet alleen leges voor bouwvergunningen zijn, maar ook leges voor bijvoorbeeld inrit- en kapvergunningen, beoordelen van bodemonderzoeken, planologische afwijkingen etc. Uiteindelijk resulteert dit in één legesbedrag wat bij de aanvrager in rekening wordt gebracht. Daarnaast zijn de binnengekomen bouwleges niet alleen voor nieuw te bouwen woningen maar ook voor het uitbreiden/verbouwen van bestaande woningen. Waarschijnlijk kunnen we de door u gewenste splitsing wel aanbrengen maar dat betekent dat alle aanvragen van 2021 opnieuw bekeken moeten worden en dat per dossier moet worden uitgesplitst hoe de leges zijn opgebouwd.