



**ADVIES
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS**

Datum B&W-vergadering : 1 mei 2007
Onderwerp : BLS-subsidie voor sociale koopwoningen Weremere.

Openbaar

Portefeuillehouder(s) : H.A. Stuurman
Paraaf :
Afdelingshoofd/hoofd BMO: J. van der Stoop
Paraaf:

Afdeling : VROM
Taakveld : volkshuisvesting
Redacteur : J.J. de Jong
Datum : 23-4-2007
Reg. nr. :

Betrokken afd./OR : projectleider IHP

Inspraak : Nee
Bezwaar/beroep mogelijk : Nee

- Conceptbesluit:**
- a. mee te werken aan de mogelijkheid 26 sociale koopwoningen in het IHP-plan Weremere aan te merken als woningen, waarvoor ingevolge het Convenant Woningbouwafspraken Regionaal Orgaan Amsterdam BLS-subsidie kan worden toegekend;
 - b. de gemeenteraad voor te stellen de onder a. bedoelde subsidie ter beschikking te stellen aan WeremerePlus.
 - c. de verantwoordelijkheid met betrekking tot het vaststellen van de v.o.n.-koopprijs van de onder a. bedoelde sociale koopwoningen berust volledig bij WeremerePlus en de gemeente kan terzake geen aansprakelijkheid aanvaarden voor het eventueel niet of niet volledig toekennen van BLS-subsidie.

Paraaf:	Akkoord	Bespreken	
_____	_____	burgemeester	
_____	_____	1e wethouder	
_____	_____	2e wethouder	
_____	_____	3e wethouder	
_____	_____	secretaris	

Het college heeft besloten:

- Conform advies op _____ :
- het advies aan te houden
- wijziging(en) aanpassen
- besloten met wijziging(en)

Bevoegdheid:

Gemeenteraad (voorblad griffie vereist)

College van Burgemeester en Wethouders
 Burgemeester
 Delegatie/mandaat

} Agenderen raadsavond (voorblad griffie vereist)

Voorhangprocedure:

Ja (voorblad griffie vereist)
 Nee

Aanleiding en probleemstelling (Analyse)

WeremerePlus zal op grond van de gesloten ontwikkelings- en realisatieovereenkomst de nieuwe basisschool met MFA Weremere bouwen. Het bouwplan omvat tevens de bouw van 61 woningen, waarvan 26 sociale koopwoningen. In de 'aanbestedingsdoos' als onderdeel van de overeenkomst is als voorwaarde gesteld, dat de vrij op naam-prijs van een sociale koopwoning ten hoogste EUR 140.000 dient te bedragen.

Tussen de gemeente en WeremerePlus is verschil van mening ontstaan over deze verkoopprijs omdat WeremerePlus de ondergrondse parkeerplaatsen voor de woningen heeft gekoppeld aan de individuele appartementsrechten. Dit betekent, dat alle 26 sociale koopwoningen met inbegrip van een parkeerplaats voor maximaal het genoemde bedrag moeten worden aangeboden.

Teneinde een oplossing te zoeken in dit meningsverschil is de mogelijkheid geopperd de sociale koopwoningen te laten vallen onder de werking van het Convenant Woningbouwafspraken Regionaal Orgaan Amsterdam (2005-2009). Bij een positief resultaat kan de gemeente een subsidie van EUR 6500 per sociale koopwoning verkrijgen van de Stadsregio Amsterdam, waarna vervolgens de gemeente deze subsidie aan WeremerePlus uitbetaald.

Bestaand beleid

De op 18 augustus 2006 overeengekomen ontwikkelings- en realisatieovereenkomst voor de IIHP-locatie Weremere.

Nieuwe bestuurlijke doelstellingen en randvoorwaarden

n.v.t.

Oplossingsrichtingen/beoogd resultaat

Zoals bovenstaand is aangegeven, heeft WeremerePlus moeite met de gestelde maximale prijs voor een sociale koopwoning van EUR 140.000. Dit is met name ontstaan door de gekozen constructie voor het ondergronds parkeren voor alle 61 woningen. Op zich een goede parkeeroplossing maar als dit leidt tot een hogere verkoopprijs voor de sociale koopwoningen, dan voldoet WeremerePlus niet aan hetgeen is afgesproken. Over dit punt is uitgebreid overleg gevoerd en tussen partijen is getracht tot een aanvaardbare oplossing te komen, waarbij overigens door de gemeente strikt is vastgehouden aan het maximale bedrag van EUR 140.000. De woningen moeten immers bereikbaar blijven voor de (doel)groep van startende woningzoekenden.

De oplossing kan zijn de aanwending van de BLS-subsidie (Besluit Locatie Subsidie), die door het rijk voor de periode van 2005 tot en met 2009 aan het ROA, nu Stadsregio Amsterdam, is toegekend om de woningbouwproductie in de regiogemeenten te halen.

Concreet houdt deze regeling in, dat voor de jaren 2005 tot 2010 voor elke gebouwde sociale huur- en koopwoningen iedere regiogemeente een subsidiebedrag kan ontvangen van EUR 6500 per woning. Voor 2005 gelden daarbij de volgende maximale bedragen : huur EUR 604,72 per maand en koop v.o.n. EUR 132.000. Voor het jaar 2006 gelden de volgende bedragen : huur EUR 615,01 en koop v.o.n. EUR 134.000. De bedragen worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd met de consumentenprijsindex (CPI voor alle huishoudens). De bedragen voor volgende jaren zijn nog niet bekend. Om voor een subsidie in aanmerking te komen telt het jaar van oplevering.

Door middel van een accountantsverklaring moet worden getoetst of voldaan wordt aan de prijsgrens, die geldt in het jaar van oplevering.

Voor toepassing van de BLS-mogelijkheid is de medewerking vereist van het gemeentebestuur, uiteraard uw college maar ook de gemeenteraad. Voor het aan WeremerePlus toe kennen van de BLS-subsidie moet de raad besluiten, omdat deze subsidie door de Stadsregio Amsterdam aan de gemeente wordt toegekend ten gunste van de algemene dienst.

De oplossing met WeremerePlus ziet er als volgt uit :

- WeremerePlus verkoopt de parkeerplaatsen mee in de maximale verkoopprijs v.o.n. van EUR140.000
- WeremerePlus heeft de keuze om conform de gesloten overeenkomst de woningen voor EUR140.000 v.o.n. te verkopen of om gebruik te maken van het voorstel met BLS-subsidie
- de risico's, die verbonden zijn aan toepassing van BLS-subsidie rusten volledig bij WeremerePlus. Deze risico's zijn : het overschrijden van de maximale v.o.n.-prijs en de vereiste besluitvorming door uw college en gemeenteraad.

Als WeremerePlus de keuze maakt om de 26 sociale koopwoningen aan te laten merken als woningen, waarop het Convenant Woningbouwafspraken ROA van toepassing is, is sprake van het volgende.

WeremerePlus verlaagt de koopprijs v.o.n. van EUR 140.000 tot een bedrag binnen de grens van het jaar 2008 (=het jaar van oplevering) en voor dit bedrag worden de woningen, inclusief een ondergrondse parkeerplaats verkocht. Per saldo wordt hiermee een goedkopere starterswoning op de markt gezet, nog meer bereikbaar voor de doelgroep.

De gemeente doet opgave van de opgeleverde woningen in het jaar 2008 aan de Stadsregio Amsterdam onder overlegging van een accountantsverklaring, gebaseerd op ontvangen, relevante gegevens van WeremerePlus (denk aan afschriften van koopaktes). De daarna door de gemeente te ontvangen BLS-subsidie bedraagt EUR 169.000 (26 x 6500) en dit bedrag wordt vervolgens uitbetaald aan WeremerePlus.

Ter verduidelijking : indien de koopsom voor een sociale koopwoning bijvoorbeeld wordt verlaagd tot EUR 136.000, dan ontvangt WeremerePlus met EUR 6.500 BLS-subsidie uiteindelijk een bedrag van EUR 142.500 per woning.

Geadviseerd wordt mee te werken aan het verkrijgen van BLS-subsidie voor de 26 sociale koopwoningen in het IHP-plan Weremere en de gemeenteraad voor te stellen deze subsidie beschikbaar te stellen aan WeremerePlus onder de voorwaarde, dat de WeremerePlus verantwoordelijk is voor de te hanteren juiste v.o.n.-verkooprijs.

Conceptbesluit

- a. mee te werken aan de mogelijkheid de 26 sociale koopwoningen in het IHP-plan Weremere aan te merken als woningen, waarvoor ingevolge het Convenant Woningbouwafspraken 2005 tot 2010 Regionaal Orgaan Amsterdam BLS-subsidie kan worden toegekend;
- b. de gemeenteraad voor te stellen de onder a. bedoelde BLS-subsidie ter beschikking te stellen aan WeremerePlus
- c. de verantwoordelijkheid met betrekking tot het vaststellen van de v.o.n.-koopprijs van de onder a. bedoelde sociale koopwoningen berust volledig bij WeremerePlus en de gemeente kan terzake geen aansprakelijkheid aanvaarden voor het eventueel niet of niet volledig toekennen van BLS-subsidie,

Bevoegdheid

de gemeenteraad.

Communicatie

Na besluitvorming zal WeremerePlus een keuze maken waarna het Definitief Ontwerp van het bouwplan Weremere kan worden vastgesteld.

Beslag op middelen

De BLS-subsidie kan slechts worden ontvangen indien WeremerePlus bescuit tot een verlaging van de koopsom. Het van de Stadsregio Amsterdam mogelijk te ontvangen bedrag van EUR 169.000 wordt doorbetaald aan WeremerePlus.

Tijdpad/procedure

Besluitvorming door het college op 1 mei 2007; de gemeenteraad kan op zijn vroegst beslissen op 15 mei 2007.

Evaluatie

n.v.t.