

Exploitatieplan

Spijkvoorderenk,

1^e herziening



1. Nota van herziening (toelichting)

Aanleiding

Bij het besluit van burgemeester en wethouders om het ontwerp Exploitatieplan Spijkvoorderenk ter visie te leggen is ervan uitgegaan dat een Verordening doelgroepen sociale woningbouw door de raad in de eerste helft van juni 2010 zou worden vastgesteld. Bij de voorbereiding van het ontwerp Exploitatieplan Spijkvoorderenk is uitgegaan van de inhoud van deze ontwerpverordening die uitging van één prijscategorie sociale koopwoningen, één en ander in overeenstemming met de ontwerp-Verordening en de Woonvisie 2008+, namelijk de categorie tot € 174.000 v.o.n. Tijdens de procedure tot vaststelling van de Verordening in samenhang met de Woonvisie 2008+ bleek de toevoeging van een tweede prijscategorie sociale koop gewenst, namelijk de categorie van € 174.000 tot € 200.000 v.o.n. Hiertoe heeft de raad inmiddels ook besloten bij het besluit tot (gewijzigde) aanpassing van de Woonvisie 2008+ en het besluit tot vaststelling van de Verordening doelgroepen sociale woningbouw op 7 juli 2010. De verordening is in werking getreden op 15 juli 2010.

De ontwerp-Verordening ging voorts uit van een periode van tien jaar als termijn voor de beschikbaarheid van de categorie sociale koopwoningen voor de in die Verordening genoemde doelgroep. Bij de uiteindelijke vaststelling van de Verordening is die termijn voor de beide genoemde categorieën sociale koop op vijf jaar gesteld.

Het besluit tot vaststelling van deze verordening leidt ertoe dat het Exploitatieplan op onderdelen niet meer aansluit op deze Verordening. Herziening van het exploitatieplan is daarmee noodzakelijk.

De wijzigingen leiden ertoe dat in het exploitatieplan de categorie "sociale koop" wordt herbenaemd tot "sociale koop laag" welke valt binnen de prijscategorie tot € 174.000 en verder dat de in het exploitatieplan genoemde categorie "middelduur laag" wordt herbenaemd tot "sociale koop hoog" welke valt binnen de prijscategorie € 174.000 tot € 200.000 v.o.n. Het effect hiervan is dat de koopwoningen in de prijscategorie € 174.000 tot € 200.000 v.o.n. onder de regeling van artikel 6 van hoofdstuk 6 (voorschriften) komen te vallen. Dat betekent dat woningen op de hiervoor aangewezen kavels binnen de beschermingstermijn, kort gezegd, niet mogen worden verkocht of verhuurd waardoor het gebruik van de woning overgaat op een derde die niet aan de doelgroep van de Verordening doelgroepen sociale woningbouw voldoet.

Verder is de instandhoudingstermijn voor beide categorieën sociale koop van tien jaren gewijzigd in vijf jaren.

Deze aanpassingen werken door in de als bijlage 7.4. bij het Exploitatieplan behorende Kaart verkaveling, uitgifteprijsen en aangewezen woningbouwcategorieën. Verder in bijlage 7.7 Grondprijzen per kavel en bruto-exploitatiebijdrage per kavel en tenslotte in de voorschriften en toelichting (waaronder de van de toelichting deel uitmakende exploitatieopzet) van het exploitatieplan en in de exploitatieopzet. Deze aanpassingen worden hierna nader toegelicht.

Toelichting wijzigingen

A. Aanpassing kaarten en overige bijlagen

Voor wat betreft de als bijlage 7.4. opgenomen Kaart verkaveling, uitgifteprijsen en aangewezen woningbouwcategorieën gaat het om een wijziging van de legenda.

In deze legenda waren de kavels voor de categorie "middelduur laag" aangegeven met gele kleur. Deze categorie wordt in de legenda gewijzigd in "sociale koop hoog", met de aanduiding SKH. In deze legenda waren de kavels voor de categorie "sociale koop grondgebonden" aangegeven met oranje kleur. Deze categorie wordt in de legenda gewijzigd in "sociale koop laag", met de aanduiding SKL. De kavels voor de categorie "middelduur hoog" aangegeven met blauwe kleur dienen te worden gewijzigd in "middelduur".

Voor wat betreft de bijlage 7.7 Grondprijzen per kavel en bruto-exploitatiebijdrage per kavel wordt de categorie-aanduiding "soc. koop" herbenaemd tot "soc. koop laag", de categorie-aanduiding "middelduur laag" herbenaemd tot "soc. koop hoog" en de categorie "middelduur hoog" herbenaemd tot "middelduur".

B. Aanpassing tabellen

De tabellen in hoofdstuk 5 dienen voor zover nodig te worden hernummerd. Bij elke tabel wordt telkens eerst het hoofdstuk nummer genoemd en vervolgens worden de tabellen opeenvolgend genummerd. Dit leidt tot de volgende hernaamgeving:

- Paragraaf 5.4.7 (Plankosten (artikel 6.2.4. g tot en met j Bro): tabel 5.4 wordt tabel 5.5
- Paragraaf 5.4.10 (Overzicht kosten): tabel 5.5 wordt tabel 5.6
- Paragraaf 5.5.1 (Gronduitgifte en opbrengsten (artikel 6.2.7a Bro): tabel 5.1 wordt tabel 5.7 en tabel 5.2 wordt tabel 5.8
- Paragraaf 5.7.1 (Parameters): tabel 5.6 wordt tabel 5.9
- Paragraaf 5.8 (Resultaat in netto contante waarde): tabel 5.7 wordt tabel 5.10
- Paragraaf 5.10.1 (Rekenvoorbeeld): tabel 5.8 wordt tabel 5.11.

C. Aanpassing toelichting

Paragraaf 3.6.1 (Aanwijzing en situering)

In de tekst dienen de nieuwe prijscategorieën voor sociale koop hoog en laag toegevoegd te worden.

De bestaande tekst luidt:

De woningbouwprogrammering volgens het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid is neergelegd in de Woonvisie. De toelichting op het bestemmingsplan verwoordt in paragraaf 3.4.3 de relevante zaken uit de Woonvisie en vertaalt dit voor De Vijfhoek en Spijkvoorderenk. In artikel 19 van de bestemmingsplanregels worden voor Spijkvoorderenk percentages opgenomen voor sociale koopwoningen. In dit exploitatieplan is dit vertaald naar 52 sociale koopwoningen. De situering ervan vloeit voort uit de stedenbouwkundige visie. Het bepalen van zowel de aantallen als de situering van deze woningbouwcategorie in dit exploitatieplan geschiedt op basis van artikel 6.2.10 Bro.

De situering is aangegeven op de Kaart verkaveling, uitgiftepunten en aangewezen woningbouwcategorieën. Bedoeling hiervan is dat op de aangegeven kavels alleen sociale koopwoningen kunnen worden gebouwd. Aanvragen voor de bouw van andere woningen op die kavels worden geweigerd op grond van artikel 44 sub g Woningwet.

De bestaande tekst dient te worden gewijzigd in:

De woningbouwprogrammering volgens het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid is neergelegd in de Woonvisie. De toelichting op het bestemmingsplan, zoals die luidt bij eerste herziening, verwoordt in paragraaf 3.4.3 de relevante zaken uit de Woonvisie en vertaalt dit voor De Vijfhoek en Spijkvoorderenk. In artikel 20 van de bestemmingsplanregels worden voor Spijkvoorderenk percentages opgenomen voor sociale koopwoningen. In dit exploitatieplan is dit vertaald naar 52 sociale koopwoningen laag (tot € 174.000 v.o.n.) en naar 35 sociale koopwoningen hoog (€ 174.000 tot € 200.000 v.o.n.). De situering ervan vloeit voort uit de stedenbouwkundige visie. Het bepalen van zowel de aantallen als de situering van deze woningbouwcategorie in dit exploitatieplan geschiedt op basis van artikel 6.2.10 Bro.

De situering is aangegeven op de Kaart verkaveling, uitgiftepunten en aangewezen woningbouwcategorieën. Bedoeling hiervan is dat op de aangegeven kavels afhankelijk van de geldende aanduiding sociale koopwoningen laag of sociale koopwoningen hoog kunnen worden gebouwd. Aanvragen voor de bouw van andere woningen op die kavels worden geweigerd op grond van artikel 44 sub g Woningwet.

Paragraaf 3.6.2 (Verbod doelgroepdoorkruising)

In de tekst dient de verwijzing naar de 10- jaarstermijn te worden gewijzigd naar 5 jaar.

De bestaande tekst luidt:

Bedoeling van de aanwijzing van gronden voor de bouw van sociale koopwoningen is dat deze woningen ook daadwerkelijk bij de daarvoor bestemde doelgroep in gebruik komen. Om te voorkomen dat dit doel doorkruist zou kunnen worden is een verbod opgenomen om - via verkoop - de woningen te verkopen aan personen buiten de doelgroep. Die doelgroep is beschreven in de gemeentelijke "Verordening doelgroepen sociale woningbouw". Dit verbod geldt gedurende 10 jaar, zijnde de maximale termijn die artikel 1.1.1 sub e Bro mogelijk maakt.

De bestaande tekst dient te worden gewijzigd in:

Bedoeling van de aanwijzing van gronden voor de bouw van sociale koopwoningen laag of sociale koopwoningen hoog is dat deze woningen ook daadwerkelijk bij de daarvoor bestemde doelgroep in gebruik komen. Om te voorkomen dat dit doel doorkruist zou kunnen worden is een verbod opgenomen om - via verkoop - de woningen te verkopen aan personen buiten de doelgroep. Die doelgroep is beschreven in de gemeentelijke "Verordening doelgroepen sociale woningbouw". Dit verbod geldt gedurende vijf jaar.

D. Aanpassing exploitatie-opzet

Paragraaf 5.3 (Programma)

In tabel 5.3: sociale koop wordt sociale koop laag, middeldure koop laag wordt sociale koop hoog en middeldure koop hoog wordt middeldure koop.

In tabel 5.7 (voorheen 5.1) dienen de volgende aanpassingen te worden doorgevoerd:

- De categorie sociale koop (tot V.O.N. € 174.000) wordt sociale koop laag (tot V.O.N. € 174.000);
- Tussen de categorieën Sociale koop laag en P.O. wordt de categorie Sociale koop hoog (V.O.N. € 174.000 - € 200.000) toegevoegd met een Grondquote van 23,75% tot 26,25% ex BTW;
- Bij de categorie projectmatig dient de tekst:
Residueel berekende grondwaarde waarbij als minimum grondquote geldt: van € 174.000 tot € 300.000 een oplopende grondquote van 23,75% tot 30%; boven de € 300.000 een grondquote van 30% te vervangen worden vervangen door:
Residueel berekende grondwaarde waarbij als minimum grondquote geldt: van € 200.000 tot € 300.000 een oplopende grondquote van 26,25% tot 30,00% ex BTW; boven de € 300.000 een grondquote van 30% ex BTW;
- Bij de categorie school dient de tekst: € 117,50 per m² bvo, vervangen te worden door: € 117,50 per m² bvo.

In tabel 5.8 (voorheen 5.2) dienen de volgende aanpassingen te worden doorgevoerd:

- Bij categorie B dient de tekst: Sociale huur beneden/boven woning, vervangen te worden door: Sociale huur beneden/boven woning;
- Bij categorie C dient de tekst: Sociale koop grondgebonden, vervangen te worden door: Sociale koop laag (tot € 174.000);
- Bij categorie E dient de tekst Projectmatige koop middelduur laag (€ 174.000 tot € 200.000), vervangen te worden door: Sociale koop hoog (€ 174.000 tot € 200.000);
- Bij categorie F dient de tekst: Projectmatige koop middelduur hoog (€ 200.000 tot € 250.000), vervangen te worden door: Projectmatige koop middelduur (€ 200.000 tot € 250.000).

E. Aanpassing voorschriften (hoofdstuk 6)

In artikel 1 (Begrippen) dienen definities opgenomen te worden voor de Verordening doelgroepen sociale woningbouw, sociale koopwoning hoog en sociale koopwoning laag. De definities sociale huurwoning en sociale koopwoning behoeven aanpassing.

- De definitie voor Verordening doelgroepen sociale woningbouw wordt:
De verordening als bedoeld in artikel 1.1.1 sub d en sub e van het Besluit ruimtelijke ordening, welke verordening door de raad van de gemeente Deventer is vastgesteld op 7 juli 2010 en in werking is getreden op 15 juli 2010;
- De definitie voor Sociale koopwoning hoog wordt:
Sociale koopwoning met een koopprijs vrij op naam van € 174.000 tot maximaal € 200.000;
- De definities voor Sociale koopwoning laag wordt:
Sociale koopwoning laag: Sociale koopwoning met een koopprijs vrij op naam tot € 174.000;
- De definitie van sociale huurwoning dient te worden vervangen door de tekst:
Huurwoning als bedoeld in artikel 1.1,1 eerste lid sub d van het Besluit ruimtelijke ordening, zoals ook omschreven in artikel 1 sub a van de Verordening doelgroepen sociale woningbouw;
- De definitie sociale koopwoning dient te worden vervangen door de tekst:
Koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid sub e van het Besluit ruimtelijke ordening, zoals nader omschreven in artikel 1 sub b van de Verordening doelgroepen sociale woningbouw, en dat de subcategorieën sociale koopwoning laag en sociale koopwoning hoog omvat.

Artikel 6.1 (Aanwijzing en situering)

In artikel 6.1 dient de onderverdeling tussen sociale koopwoningen laag en sociale koopwoningen hoog tot uitdrukking gebracht te worden. Tevens dienen de aanduidingen voor de verschillende categorieën aangepast te worden.

De bestaande tekst luidt:

Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 19.3 van het bestemmingsplan geldt dat de op de Kaart verkaveling, uitgifteprijs en aangewezen woningbouwcategorieën met aanduiding SK aangegeven gronden worden aangewezen voor 52 sociale koopwoningen.

De bestaande tekst dient te worden gewijzigd in:

Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 20.4 en 20.5 van het bestemmingsplan geldt dat de op de Kaart verkaveling, uitgifteprijs en aangewezen woningbouwcategorieën met aanduiding SKL aangegeven gronden worden aangewezen voor 52 sociale koopwoningen laag en de met aanduiding SKH aangegeven gronden worden aangewezen voor 35 sociale koopwoningen hoog.

Artikel 6.2 (Verbod doelgroepdoorkruising)

In het eerste lid dient de termijn van 10 jaren vervangen te worden door een termijn van 5 jaren.

De bestaande tekst luidt:

Het is verboden een sociale koopwoning binnen een termijn van tien jaren nadat de woning voor het eerst in gebruik is genomen, in juridische of economische eigendom over te dragen danwel te bezwaren met een persoonlijk recht of beperkt zakelijk recht, of te verhuren, waardoor het gebruik van de woning overgaat op een derde die niet voldoet aan de gemeentelijke "Verordening doelgroepen sociale woningbouw". De vestiging van een recht van hypotheek wordt hieronder niet begrepen.

De bestaande tekst dient te worden gewijzigd in:

Het is verboden een sociale koopwoning binnen een termijn van vijf jaren nadat de woning voor het eerst in gebruik is genomen, in juridische of economische eigendom over te dragen danwel te bezwaren met een persoonlijk recht of beperkt zakelijk recht, of te verhuren, waardoor het gebruik van de woning overgaat op een derde die niet voldoet aan de gemeentelijke "Verordening doelgroepen sociale woningbouw". De vestiging van een recht van hypotheek wordt hieronder niet begrepen.

2. Herziening

Ontwerp-besluit:

Vast te stellen de navolgende eerste herziening van het Exploitatieplan Spijkvoorderenk

A. Herziening kaarten en overige bijlagen

1. De in bijlage 7.4. opgenomen Kaart verkaveling, uitgifteprijsen en aangewezen woningbouwcategorie:
 - Middelduur laag, te wijzigen in: sociale koop hoog, met de aanduiding SKH;
 - Koop grondgebonden, te wijzigen in: sociale koop laag, met de aanduiding SKL;
 - Middelduur hoog, te wijzigen in: middelduur.
2. De in bijlage 7.7 Grondprijzen per kavel en bruto-exploitatiebijdrage per kavel categorieaanduiding:
 - Sociale koop, te wijzigen in: sociale koop laag;
 - Middelduur laag, te wijzigen in: sociale koop hoog;
 - Middelduur hoog, te wijzigen in: middelduur.

B. Herziening tabellen

1. De in hoofdstuk 5 opgenomen tabellen als volgt te wijzigen:
 - Paragraaf 5.4.7 (Plankosten (artikel 6.2.4. g tot en met j Bro): tabel 5.4 te wijzigen in tabel 5.5;
 - Paragraaf 5.4.10 (Overzicht kosten): tabel 5.5 te wijzigen in tabel 5.6;
 - Paragraaf 5.5.1 (Gronduitgifte en opbrengsten (artikel 6.2.7a Bro): tabel 5.1 te wijzigen in tabel 5.7 en tabel 5.2 te wijzigen in tabel 5.8;
 - Paragraaf 5.7.1 (Parameters): tabel 5.6 te wijzigen in tabel 5.9;
 - Paragraaf 5.8 (Resultaat in netto contante waarde): tabel 5.7 te wijzigen in tabel 5.10;
 - Paragraaf 5.10.1 (Rekenvoorbeeld): tabel 5.8 te wijzigen in tabel 5.11.

C. Herziening toelichting

1. Paragraaf 3.6.1 (Aanwijzing en situering) te wijzigen in:

De woningbouwprogrammering volgens het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid is neergelegd in de Woonvisie. De toelichting op het bestemmingsplan zoals die luidt bij eerste herziening verwoordt in paragraaf 3.4.3 de relevante zaken uit de Woonvisie en vertaalt dit voor De Vijfhoek en Spijkvoorderenk. In artikel 20 van de bestemmingsplanregels worden voor Spijkvoorderenk percentages opgenomen voor sociale koopwoningen. In dit exploitatieplan is dit vertaald naar 52 sociale koopwoningen laag (tot € 174.000 v.o.n.) en naar 35 sociale koopwoningen hoog (€ 174.000 tot € 200.000 v.o.n.). De situering ervan vloeit voort uit de stedenbouwkundige visie. Het bepalen van zowel de aantallen als de situering van deze woningbouwcategorie in dit exploitatieplan geschiedt op basis van artikel 6.2.10 Bro. De situering is aangegeven op de Kaart verkaveling, uitgifteprijsen en aangewezen woningbouwcategorieën. Bedoeling hiervan is dat op de aangegeven kavels afhankelijk van de geldende aanduiding sociale koopwoningen laag of sociale koopwoningen hoog kunnen worden gebouwd. Aanvragen voor de bouw van andere woningen op die kavels worden geweigerd op grond van artikel 44 sub g Woningwet.
2. Paragraaf 3.6.2 (Verbod doelgroepdoorkruising) te wijzigen in:

Bedoeling van de aanwijzing van gronden voor de bouw van sociale koopwoningen laag of sociale koopwoningen hoog is dat deze woningen ook daadwerkelijk bij de daarvoor bestemde doelgroep in gebruik komen. Om te voorkomen dat dit doel doorkruist zou kunnen worden is een verbod opgenomen om - via verkoop - de woningen te verkopen aan personen buiten de doelgroep. Die doelgroep is beschreven in de gemeentelijke "Verordening doelgroepen sociale woningbouw". Dit verbod geldt gedurende vijf jaar.

D. Herziening exploitatieopzet

1. Tabel 5.3 in paragraaf 5.3 (Programma) als volgt te wijzigen:
 - Sociale koop, te wijzigen in: sociale koop laag;
 - Middeldure koop laag, te wijzigen in: sociale koop hoog;
 - Middeldure koop hoog, te wijzigen in: middeldure koop.

2. Tabel 5.7 in paragraaf 5.5.1 (Gronduitgifte opbrengsten (artikel 6.2.7.a Bro)) als volgt te wijzigen:
 - Sociale koop (tot V.O.N. € 174.000), te wijzigen in: sociale koop laag (tot V.O.N. € 174.000);
 - Tussen de categorieën Sociale koop laag en P.O. de categorie Sociale koop hoog (V.O.N. € 174.000 - € 200.000) toe te voegen met een grondquote van 23,75% tot 26,25% ex BTW;
 - De tekst bij de categorie projectmatig te wijzigen in: Residueel berekende grondwaarde waarbij als minimum grondquote geldt: van € 200.000 tot € 300.000 een oplopende grondquote van 26,25% tot 30,00% ex BTW; boven de € 300.000 een grondquote van 30% ex BTW;
 - De tekst bij de categorie school, te wijzigen in: € 117,50 per m² bvo.

3. Tabel 5.8 in paragraaf 5.5.1 (Gronduitgifte opbrengsten (artikel 6.2.7.a Bro)) als volgt te wijzigen:
 - Categorie B te wijzigen in: Sociale huur beneden/boven woning;
 - Categorie C te wijzigen in: Sociale koop laag (tot € 174.000);
 - Categorie E te wijzigen in: Sociale koop hoog (€ 174.000 tot € 200.000) ;
 - Categorie F te wijzigen in: Projectmatige koop middelduur (€ 200.000 tot € 250.000).

E. Herziening voorschriften

1. In artikel 1 (Begrippen) Verordening doelgroepen sociale woningbouw definiëren als: De verordening als bedoeld in artikel 1.1.1 sub d en sub e van het Besluit ruimtelijke ordening, welke verordening door de raad van de gemeente Deventer is vastgesteld op 7 juli 2010 en in werking is getreden op 15 juli 2010.

2. In artikel 1 (Begrippen) Sociale koopwoning hoog definiëren als: Sociale koopwoning met een koopprijs vrij op naam van € 174.000 tot maximaal € 200.000.

3. In artikel 1 (Begrippen) Sociale koopwoning laag definiëren als: Sociale koopwoning met een koopprijs vrij op naam tot € 174.000.

4. In artikel 1 (Begrippen) de definitie van sociale huurwoning te wijzigen in: Huurwoning als bedoeld in artikel 1.1,1 eerste lid sub d van het Besluit ruimtelijke ordening, zoals ook omschreven in artikel 1 sub a van de Verordening doelgroepen sociale woningbouw.

5. In artikel 1 (Begrippen) de definitie sociale koopwoning te wijzigen in: Koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid sub e van het Besluit ruimtelijke ordening, zoals nader omschreven in artikel 1 sub b van de Verordening doelgroepen sociale woningbouw, en dat de subcategorieën sociale koopwoning laag en sociale koopwoning hoog omvat.

6. Artikel 6.1 (Aanwijzing en situering) te wijzigen in: Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 20.4 en 20.5 van het bestemmingsplan geldt dat de op de Kaart verkaveling, uitgifteprijsen en aangewezen woningbouwcategorieën met aanduiding SKL aangegeven gronden worden aangewezen voor 52 sociale koopwoningen laag en de met aanduiding SKH aangegeven gronden worden aangewezen voor 35 sociale koopwoningen hoog.

7. Artikel 6.2 (Verbod doelgroepdoorkruising) eerste lid te wijzigen in:

Het is verboden een sociale koopwoning binnen een termijn van vijf jaren nadat de woning voor het eerst in gebruik is genomen, in juridische of economische eigendom over te dragen danwel te bezwaren met een persoonlijk recht of beperkt zakelijk recht, of te verhuren, waardoor het gebruik van de woning overgaat op een derde die niet voldoet aan de gemeentelijke "Verordening doelgroepen sociale woningbouw". De vestiging van een recht van hypotheek wordt hieronder niet begrepen.

Colofon

Uitgave: gemeente Deventer
Vormgeving: Océ Business Services

oktober 2010