

Bijlage

Werkwijze Vereveningsfonds voor Sociale Woningbouw

In het lokaal volkshuisvestingsprogramma leest u op welke wijze wij in de gemeente Bergeijk onze sociale woningbouwopgave realiseren. Hierin is vastgelegd op welke wijze wij omgaan met nieuwe woningbouwinitiatieven. In deze bijlage leest u meer over de toepassing, werkwijze en systematiek van het ingestelde Vereveningsfonds voor Sociale Woningbouw.

Het Vereveningsfonds voor Sociale Woningbouw is enerzijds van toepassing op initiatieven die in onvoldoende mate bijdragen aan de beleidsdoelstellingen voor realisatie van sociale huurwoningen. Anderzijds is het fonds van toepassing voor initiatieven die een financiële bijdrage nodig hebben om voldoende sociale huurwoningen te realiseren.

1. Toepassing van het lokaal volkshuisvestingsprogramma en het vereveningsfonds

Voor wie is dit volkshuisvestelijk beleid en het fonds bedoeld?

Het volkshuisvestelijk beleid en het fonds is bedoeld voor iedereen die betrokken is bij woningbouwinitiatieven die niet passen binnen het bestemmingsplan. Dus zowel voor de initiatiefnemer, als voor de gemeente.

Wat is de status van het volkshuisvestelijk beleid?

Het volkshuisvestelijk beleid heeft een verplichtend karakter voor alle nieuwe initiatieven waarvoor de gemeente nog geen anterieure overeenkomst heeft gesloten. Dat wil zeggen dat de bepalingen voorwaarden bevatten waaronder de gemeente wil en kan meewerken aan ruimtelijke initiatieven. Jaarlijks rapporteren we over de voortgang en de status van onze volkshuisvestelijke taakstelling bij vaststelling van de jaarrekening. Eventueel kunnen we de genoemde percentages, aantallen, bedragen en de werkwijze met een tussentijdse herziening aanpassen als hier aanleiding toe is. Een herziening van het beleid heeft geen gevolgen voor reeds getekende overeenkomsten.

Wat is een woningbouwinitiatief?

Als u wilt bouwen of verbouwen en hierbij een woning mogelijk maakt en dit past niet binnen het bestemmingsplan spreken we van een "woningbouwinitiatief". In dat geval moeten we een nieuw bestemmingsplan (of wijzigingsplan) vaststellen of met een (uitgebreide) omgevingsvergunning afwijken van het geldende bestemmingsplan. Hieronder geven we aan wat we verstaan onder een woningbouwinitiatief:

- de bouw van één of meer woningen;
- de uitbreiding van een bestaand gebouw met één of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen waarbij de functie verandert in wonen.

Wat is geen woningbouwinitiatief?

Alle bouw mogelijkheden of functieverruiming die toegestaan zijn op basis van het geldende bestemmingsplan zijn geen woningbouwinitiatief. Voor dergelijke bouwplannen kunt u een reguliere omgevingsvergunning aanvragen. Hieronder valt ook het zogenaamd 'vergunningsvrij' bouwen. Dit beleid is niet van toepassing op ontwikkelingen in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling (RvR). Daarnaast zijn er toepassingen die voortkomen uit het volkshuisvestelijke beleid 'beter benutten bestaande woningvoorraad' waarbij het vereveningsfonds niet geldt, hierbij gaat het dan om realisatie van extra sociale huurwoningen/ sociale koopwoningen door bijvoorbeeld woningsplitsing of tijdelijk bewonen van bijgebouwen (o.a. mantelzorgwoningen, bewoning door starters etc.).

Ook kleine ingrepen aan of nabij bestaande bebouwing, zoals de bouw van een schuurtje, tuinhuisje, dakkapel of erker zijn niet van toepassing op dit beleid. Ook al zijn deze in strijd met het bestemmingsplan. Mogelijk heeft u wel een vergunning nodig of geldt een meldingsplicht. Vragen hierover kunt u stellen aan het omgevingsloket of aan de afdeling Vergunningen Toezicht en Handhaving van de gemeente Bergeijk.

2. Werkwijze Vereveningsfonds Sociale Woningbouw initiatieven

Achtergrond: woonbeleid

Op 26 maart 2020 heeft de gemeente Bergeijk het lokaal volkshuisvestingsprogramma vastgesteld. Hierbij zijn de volgende maatregelen ingesteld om de lokale woningbouwopgave de komende jaren te kunnen stimuleren opgenomen:

1. Bijdrage/ korting grondprijis voor realisatie sociale huurwoningen
2. Mogelijk maken van preventieve mantelzorgwoningen
3. Bij nieuwbouw streven naar 30% sociale huur (nu 20% sociale huur)
4. Mogelijkheden om bestaande woningvoorraad beter te benutten
5. Mogelijkheid bouwen woning(en) op eigen grond
6. Vereveningsfonds instellen voor sociale woningbouw

7. Realisatie nieuwe woningbouwlocaties (in combinatie met actieve grondpolitiek gemeente)

In de praktijk houdt dit niet in dat bij elke ontwikkeling het genoemde percentage sociale huur gehaald kan worden. Met de toepassing van het vereveningsfonds voor sociale Woningbouw bieden we een uitzonderingsmogelijkheid om te compenseren.

Werkwijze vereveningsfonds

Woningbouwinitiatieven die minder dan het vereiste percentage van 30% sociale huurwoningen realiseren doen een afdracht aan het vereveningsfonds. Op sommige locaties kan meer sociaal gerealiseerd worden dan op andere locaties. Dit hangt nauw samen met de omvang van de ontwikkeling en de locatie ervan. Aangezien het realiseren van sociale huurwoningen een dempend effect heeft op de opbrengstpotentie van een locatie, kunnen we het **Vereveningsfonds Sociale Woningbouw** inzetten om de hiermee samenhangende kosten te verevenen over verschillende gebiedsontwikkelingen. Hiermee kunnen andere ontwikkelingen die sociale huurwoningen realiseren een bijdrage krijgen vanuit het fonds. Zo waarborgen we op het niveau van de gemeente de realisatie van voldoende sociale huurwoningen.

De norm van 30% sociale huurwoningen geldt voor iedereen

Het uitgangspunt voor alle gebiedsontwikkelingen is dat we in het totale nieuwe woningbouwprogramma van de gemeente Bergeijk uiteindelijk meer sociale huurwoningen realiseren. Hierbij hanteren we als uitgangspunt 30% sociale huurwoningen voor zowel private als gemeentelijke ontwikkelingen. Om woningbouwinitiatieven niet onnodig te belemmeren en stagnatie van nieuwbouw te voorkomen, leggen we deze eis van 30% sociale huur bij projecten van meer dan 10 woningen niet generiek vast, dit bekijken we per locatie. Als u meerdere locaties ontwikkelt, geldt als alternatief dat u over de locaties gemiddeld 30% sociale huurwoningen mag realiseren. Dit mits er voldoende zekerheid is over de daadwerkelijke realisatie hiervan. Dit houdt in dat u hiervoor een overeenkomst heeft gesloten met ons, voor de ontwikkeling van beide locaties.

Indien een locatie niet of minder geschikt is voor de realisatie van sociale woningbouw – bijvoorbeeld doordat het een te klein woningbouwprogramma betreft, of doordat in een specifiek gebied de herontwikkeling bedoeld is om het aandeel sociale woningbouw in dat gebied juist terug te brengen – kunnen we (een deel van) de opgave aan sociale woningen omzetten in een afdracht aan het Vereveningsfonds voor sociale woningbouw.

U moet als initiatiefnemer wel zelf de onwenselijkheid of onmogelijkheid van het realiseren van de norm onderbouwen. Indien in onvoldoende mate onderbouwd is dat er sprake is van een onwenselijke of onrealiseerbare doelstelling, is de initiatiefnemer verplicht om de sociale woningbouw binnen het plan te realiseren.

Dit leggen we vast in een overeenkomst.

Wat verstaan we onder sociale huurwoningen?

Bij sociale huurwoningen geldt een instandhoudingsverplichting: Een sociale huurwoning moet ten minste 10 jaar beschikbaar blijven voor de doelgroep, de aanvangshuur mag niet meer bedragen dan de liberalisatiegrens (volgens landelijk bepaalde huurprijs) en is bepaald door het woningwaarderingstelsel. U kunt zelf de punten en maximale huurprijs van uw woning uitrekenen met de huurprijscheck van de Hurcommissie.

Minder sociale huurwoningen dan de norm: afdracht aan het Vereveningsfonds Sociale Woningbouw

In principe werken wij niet mee aan een initiatief dat niet voorziet in voldoende sociale huurwoningen. Indien u voldoende kunt onderbouwen dat het onwenselijk of onmogelijk is om de norm van 30% te realiseren in uw plan, dan kan het college besluiten om af te wijken van het beleid. Het is aan u als initiatiefnemer om dit goed te motiveren en onderbouwen. Wij kunnen dan tóch mee werken aan uw initiatief, mits u een afdracht betaalt aan het Vereveningsfonds voor sociale woningbouw. Deze afdracht zetten wij in om het tekort aan sociale woningen op deze locatie te verevenen met een locatie die meer dan het voorgeschreven aantal sociale woningen realiseert.

De volgende uitgangspunten gelden voor het bepalen van de fondsafdracht:

1. Er wordt beoordeeld of u in voldoende mate heeft onderbouwd dat de realisatie van sociale huurwoningen op uw locatie onwenselijk of onmogelijk is.
2. Wij toetsen op haalbaarheid en kwalitatieve eisen. De haalbaarheid toetsen wij op basis van uw grondexploitatie, de kwalitatieve eisen toetsen wij op onder andere op basis van ruimtelijke kwaliteit en wenselijkheid van het voorgestelde initiatief in relatie tot de volkshuisvestelijke taakstelling. Het college kan dan besluiten om af te wijken van het beleid.

3. Voor de ontwikkeling van een bouwplan met minder dan 30% sociale huurwoningen bent u per vrije sectorwoning een afdracht aan het Vereveningsfonds verschuldigd. Deze afdracht wordt niet in rekening gebracht over te realiseren goedkope (sociale) koopwoningen (prijsgrens volgens actuele definitie Begrippenlijst Wonen Metropoolregio Eindhoven, per 1-1-2021: max. € 175.000)
4. De hoogte van de afdracht per woning berekenen we op basis van uw woningbouwprogramma. Dit bedrag is gebaseerd op het vastgestelde volkshuisvestelijk beleid t.a.v. korting op de grondprijs voor sociale huurwoningen: € 65,-/m² (de hoogte van dit bedrag kan na evaluatie worden geïndexeerd). Dit verschil in grondprijs van € 65,- vermenigvuldigen we met het percentage sociale woningbouw dat u tekort bouwt wat weer vermenigvuldigd wordt met de kavelgrootte of grootte van een appartement (bvo; bruto vloeroppervlak) van de te realiseren woning. Dit houdt in dat we bij een plan zonder sociale woningen, 30% van het verschil in grondwaarde in rekening brengen. In een plan met 10% sociale woningbouw brengen we 20% van het verschil in rekening, enzovoorts.
5. De maximale afdracht per woning wordt vastgelegd op € 19.500,- (ofwel een kavel van 1000m²).

In de volgende tabel is weergegeven hoe we de afdracht berekenen:

Tabel 1:

Voorbeelden berekening afdracht op basis van verschil in grondopbrengst (per woning bij 30% tekort)

Woningcategorie	Sociale huur	Vrije sector >€ 200	Vrije sector >€ 200	Vrije sector >€ 200	Vrije sector >€ 200
Koopprijs von (x1000)	t/m liberalisatiegrens	>liberalisatiegrens	>liberalisatiegrens	>liberalisatiegrens	>liberalisatiegrens
Aanvangshuur per maand					
Uitgeefbaar kavel in m ² of bij appartement m ² bvo	-	100	200	500	1000
Verskil in grondwaarde per m ² uitgeefbaar	0	€ 65	€ 65	€ 65	€ 65
Afdracht per woning bij tekort van	30%	€ 1.950	€ 3.900	€ 9.750	€ 19.500

Rekenvoorbeelden afdracht vereveningsfonds:

1. Er wordt een woningbouwproject van 20 woningen gerealiseerd. Hiervan zijn 4 sociale huurwoningen, 4 goedkope (sociale) koopwoningen en 12 vrije sectorkoopwoningen op kavels van 500m². Er is door de initiatiefnemer aangetoond dat het niet haalbaar is om 30% sociale huur te realiseren. De initiatiefnemer dient nu per vrije sectorwoning een bedrag af te dragen aan het vereveningsfonds op basis van het tekort aan gerealiseerde sociale huur. Over de goedkope (sociale) koopwoningen hoeft geen afdracht te worden voldaan. Dit tekort bedraagt hier 10%, er wordt immers 20% sociale huur gerealiseerd. Hiervoor hanteren we de volgende formule:
Kavelgrootte in m² (max. 1.000m²) x verschil grondprijs sociale huur (€ 65,-) x percentage tekort sociale huur = Afdracht per woning aan vereveningsfonds.
Bij dit project dient er per vrije sectorkoopwoning te worden afgedragen:
500 x 65 x 0,1 = € 3.250,-
2. Er wordt bij een bestaande woning een extra vrije sectorkoopwoning gerealiseerd op een kavel van 400m². Er is door de initiatiefnemer aangetoond dat het niet haalbaar is om 30% sociale huur te realiseren. Hiermee wordt voor de nieuw gerealiseerde vrije sectorwoning de volgende afdracht aan het vereveningsfonds berekend:
400 x 65 x 0,3 = € 7.800,-

Wanneer bijdrage uit het Vereveningsfonds Sociale Woningbouw

Een ontwikkeling waarin 30% of meer sociale huurwoningen of 20% of meer goedkope (sociale)koopwoningen wordt gerealiseerd, komt in aanmerking voor een bijdrage uit het fonds. Het college kan dan besluiten om u hiervoor te compenseren met een bijdrage uit het Vereveningsfonds voor sociale woningbouw.(Een bijdrage is niet fiscaal belast).

De volgende uitgangspunten gelden voor een bijdrage uit het Vereveningsfonds voor sociale woningbouw conform het volkshuisvestelijk beleid:

1. De gemeente beoordeelt of u in voldoende mate heeft onderbouwd dat de bijdrage noodzakelijk is voor de financiële haalbaarheid van de realisatie van sociale huurwoningen of goedkope (sociale) koopwoningen. Het college kan dan besluiten om u een bijdrage uit het fonds toe te kennen.
2. Alleen partijen die voor eigen rekening en risico een grondexploitatie voeren kunnen aanspraak maken op een bijdrage uit het fonds. Het fonds is niet bedoeld om onrendabele toppen in een opstalexplotatie af te dekken, maar gedeelde grondopbrengsten door een overmaat aan sociaal te compenseren.
3. De hoogte van de bijdrage berekenen we op basis van het vastgestelde volkshuisvestelijk beleid t.a.v. korting op de grondprijs voor sociale huurwoningen: max. € 65,-/m².
4. Een bijdrage wordt alleen uitgekeerd aan toegelaten instellingen (woningcorporaties) die sociale huurwoningen realiseren onder de bovenste aftoppingsgrens (conform de landelijke sociale huurprijsgrenzen).
5. Een bijdrage voor goedkope (sociale) koopwoningen wordt alleen uitgekeerd aan initiatiefnemers die koopwoningen realiseren onder de koopprijsgrens van max. € 175.000,- (volgens actuele definitie Begrippenlijst Wonen Metropoolregio Eindhoven, per 1-1-2021).
6. We keren alleen een bijdrage uit voor zover de middelen in het vereveningsfonds daartoe toereikend zijn.

Woningcorporaties

De woningcorporaties zijn bijzondere partners voor de gemeente in het realiseren van de opgave aan sociale huurwoningen. Met de woningcorporaties wordt op portefeuilleniveau afspraken gemaakt in de prestatieafspraken. Een woningbouwcorporatie kan een beroep doen op een bijdrage uit het fonds indien zij aanvullend op de prestatieafspraken sociale woningbouw realiseert als grondexploitant. U kunt als initiatiefnemer ook afspraken maken met de woningcorporatie voor de realisatie van (extra) sociale huurwoningen in uw initiatief.

Uitzonderingen

Er zijn in bijzondere omstandigheden uitzonderingen voor de werking van het systeem van afdrachten aan en bijdragen uit het fonds. De afweging voor een uitzondering is een bevoegdheid van het college. Hierna zijn deze uitzonderingen toegelicht.

- Uitzondering voor de afdracht aan het fonds

Initiatieven met minder dan de norm aan sociale woningbouw doen een afdracht aan het fonds. In de situaties dat het initiatief een inhoudelijke of financiële bijdrage levert aan andere maatschappelijke doelstellingen van de gemeente (conform de nota maatschappelijk belang zoals door de raad vastgesteld) kan het initiatief mogelijk (deels) worden vrijgesteld van een afdracht aan het fonds (Voorbeeld: Bij sanering van een hinderlijk bedrijf hoeft niet aan de 30% sociale huur te worden voldaan).

- Uitzonderingen voor het ontvangen van een bijdrage

- In de volgende situaties kan besloten worden (deels) geen bijdrage toe te kennen aan een initiatief:
- Het fonds bevat geen middelen om een bijdrage te kunnen leveren;
 - Het fonds bevat onvoldoende middelen om een volledige bijdrage te kunnen leveren. In dit geval wordt een bijdrage geleverd voor zover dit vanuit het fonds mogelijk is;
 - Er zijn bijzondere omstandigheden waardoor een plan in staat moet zijn om zelfstandig een hoger aandeel sociale huurwoningen te dragen. Bijvoorbeeld omdat er sprake is van externe subsidies.

- Bijzondere omstandigheden

Indien bij ontwikkelingen sprake is van bijzondere omstandigheden waardoor ofwel een afdracht aan het Vereveningsfonds voor sociale woningbouw ofwel een bijdrage uit het Vereveningsfonds voor sociale woningbouw niet realistisch is of tot een oneerlijk voordeel zou leiden, kan het College van burgemeester en wethouders besluiten af te wijken van de werkwijze van het Vereveningsfonds voor sociale woningbouw.

Dit kan bijvoorbeeld indien er sprake is van een onrendabele business case voor een gebiedsontwikkeling (de wettelijk bepaalde macro-aftopping bij kostenverhaal die van toepassing is indien de kosten hoger zijn dan de opbrengsten), bijvoorbeeld in het geval van herstructurering of verontreiniging. In de praktijk komt het met enige regelmaat voor dat een ontwikkelende derde zich beroept op het principe van macro-aftopping. Als dit voorkomt dient deze partij dit aan te tonen door volledige openheid te bieden in de grondexploitatie. Vervolgens toetst de gemeente deze exploitatie op realiteit en marktconformiteit, op basis van de hen bekende gegevens, kengetallen en bekendheid met de lokale marktsituatie. Een belangrijk onderdeel hierbij is de toets op de inbreng van de gronden en/of opstallen. Dit kan in de vorm van het laten uitvoeren van een taxatie, of op basis van referenties.

