



Gemeente Heerde



Bijlage uit de Uitvoeringsparagraaf
Structuurvisie 2025 6.0

Bijdrage sociale woning- bouw



→ www.heerde.nl

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Toepassingskaders	4
2.1 Reikwijdte	4
2.2 Na te streven woningbouwprogramma en doelstelling bijdrage	4
2.3 Bevoegdheid gemeenteraad en college	4
3. Bijdrage sociale woningbouw	5
3.1 Bijdrage leveren	5
3.1.1 Storting in het Vereveningsfonds sociale woningbouw	5
3.1.2 Uitzonderingsgevallen	5
3.2 Onttrekking fonds	6
3.2.1 Welke (type) initiatieven komen wel/niet in aanmerking?	6
3.2.2 Zekerheid van realisatie	6
3.3 Afspraken vastleggen	7
Bijlage 1 Algemeen aandeel en factoren	8
Tabel 1 Aandeel sociale huurwoningen en/of goedkope koopwoningen.	8
Tabel 2 Laagfactor appartementsgebouw	8
Bijlage 2 Bijdrage aan fonds	9
Tabel 3 Rekenvoorbeeld	9

1. Inleiding

Een aantal jaren geleden, na de realisatie van de woonwijken Bovenkamp II en De Kolk, zijn wij overgestapt van actieve grondpolitiek naar faciliterende grondpolitiek en van aanbod-gestuurd naar vraag-gestuurd bouwen. Dit is terug te lezen in onze Toekomstvisie, Structuurvisie en onze Uitvoeringsparagraaf. Als gevolg van onze faciliterende grondpolitiek hebben wij steeds minder eigen grondbezit. Wij laten de uitwerking van woningbouw ontwikkelplannen aan initiatiefnemers over. Hierbij beoordelen wij of de initiatieven, conform onze uitnodigingsplanologie aan de hand van de Leidraad initiatieven, maatschappelijke meerwaarde hebben en gaan met partijen actief het gesprek aan om tot meer kwaliteit te komen en onze opgaven te realiseren.

Bij de bovengenoemde overgang hebben wij daarmee ook uitgesproken dat niet langer het woningbouwprogramma bepalend is, maar óf het initiatief inspeelt op de marktvraag én of het initiatief voldoende maatschappelijke en ruimtelijke kwaliteit toevoegt. Hierbij hebben wij ook het principe ingevoerd dat eerst inbreidingslocaties worden ingevuld, voordat nieuwe uitleglocaties worden ontwikkeld. Om richting te geven aan de gewenste kwaliteit van wonen (kwantitatief en kwalitatief) is in 2014 de Woonvisie opgesteld. Betaalbaarheid, duurzaamheid, flexibiliteit en woonlasten zijn hierbij belangrijke uitgangspunten.

Landelijk is er een fors tekort geconstateerd aan sociale woningbouw. Om te bezien of dit ook voor de gemeente Heerde geldt, hebben wij een woningbouwbehoefte onderzoek uit laten voeren door Companen. Uit dit onderzoek blijkt ook in Heerde een concrete behoefte aan betaalbare woningen te bestaan. Onze manier van werken heeft als gevolg dat we niet meer zelf volgens programma's tot de bouw van woningen komen, maar door het begeleiden van initiatieven voor woningbouw van derden.

Met het zicht op de maatschappelijke ontwikkelingen en onderbouwd door het woningbehoefte-onderzoek, geeft dat aanleiding om meer gewicht (maatschappelijke meerwaarde) toe te kennen aan de bouw van goedkope(re) woningen. Als kwaliteit van woningbouwplannen zullen wij dat nadrukkelijk vragen van de initiatiefnemers. Om dit voldoende gewicht te geven, is het van belang dat het gemeentebestuur richtinggevende, kwalitatieve uitspraken omtrent de maatschappelijke opgave voor wonen doet. De concretisering vindt plaats in de vorm van de Woonagenda. Daarnaast is het gewenst om het instrument dat wij daarvoor in de Uitvoeringsparagraaf van de Structuurvisie hebben staan, te activeren. In dit geval gaat het om de Bijdrage sociale woningbouw en het bijbehorende vereveningsfonds.

Dit instrument houdt in dat indien een initiatiefnemer niet voldoende goedkope woningen bouwt (hetzij op de eigen locatie of een alternatieve locatie), deze een bijdrage moet storten in een fonds, waarvan de middelen worden ingezet om elders goedkope woningen mogelijk te maken. Het is wel van belang om er geen star instrument van te maken. Omstandigheden kunnen erg verschillen. Het instrument moet het uitgangspunt zijn om tot de gewenste betaalbaarheid van woningen te komen, rekening houden met de omstandigheden (locatie, bestaande bebouwing, milieuomstandigheden). De toepassing wordt verantwoord in de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer.

Om een bijdrage te kunnen vragen is het noodzakelijk dat de wens om een Bijdrage sociale woningbouw te vragen gemotiveerd wordt onderbouwd. Wij willen met deze notitie het volgende bereiken:

- meer flexibiliteit in en daadkracht op het realiseren van de sociale woningbouwopgave;
- meer duidelijkheid aan de markt (projectontwikkelaars, beleggers, enzovoort) over de toepassing van het gemeentelijk beleid bij sociale woningbouw;
- gelijke behandeling van initiatiefnemers bij elk woningbouwproject.

2. Toepassingskaders

2.1 Reikwijdte

De Bijdrage sociale woningbouw is van toepassing op alle ruimtelijke initiatieven waarbij woningen worden toegevoegd. Dit betekent dat het niet alleen gaat om het bouwen van woningen maar ook van toepassing is op bijvoorbeeld het splitsen van woningen. Het document ziet ook op initiatieven waarbij sprake is van herinrichting van gebouwen, zoals leegstaande scholen, bedrijfsgebouwen, splitsing van grote boerderijen en dergelijke. Immers worden in deze gevallen woningen toegevoegd aan de huidige woningvoorraad. Deze initiatieven, met vaak een onrendabele top, komen daarmee mogelijk ook in aanmerking voor een bijdrage uit het fonds. Niet-zelfstandige woonvormen vallen niet onder de Bijdrage sociale woningbouw.

Het document heeft als doel om sociale woonprogramma te stimuleren. Onder sociale woonprogramma scharen wij in dit document een tweetal categorieën:

- sociale huurwoningen, waarbij wij in dit document de drempel van € 720,42 per maand hanteren (drempel in dit document volgt de landelijk vastgestelde huurliberalisatiegrens), dienen na oplevering te worden verhuurd als sociale huurwoning, voor de duur van minimaal 25 jaar;
- koopwoningen binnen het goedkope koop segment, waarbij wij in dit document een streefbedrag van € 150.000 v.o.n. voor een woning voor één- of tweepersoonshuishouden en € 180,000 v.o.n. voor een gezinswoning hanteren. Koopwoningen binnen het goedkope koop segment zijn niet duurder dan € 190.000 v.o.n..

Om bijdrages uit het Vereveningsfonds sociale woningbouw te kunnen verstrekken, dient het fonds allereerst gevuld te zijn en voldoende beschikbare middelen te bevatten.

2.2 Na te streven woningbouwprogramma en doelstelling bijdrage

In de Woonvisie is verwoord wat de woonbehoefte voor de toekomst is. In het kader van het sociaal woonprogramma hanteren wij de volgende regel:

Bij initiatieven, die vallen binnen de reikwijdte van dit document zoals beschreven in paragraaf 2.1 van dit document, heeft de Woonagenda een bandbreedte aangegeven wat het aandeel goedkope woningbouw betreft.

Bij alle ontwikkelingen die niet voldoen aan het beleidspercentage, zoals vermeld in de Woonagenda, verplicht de initiatiefnemer zich om te zoeken naar een alternatieve locatie voor de realisering van het sociaal woonprogramma, dan wel een financiële bijdrage te doen in het Vereveningsfonds sociale woningbouw. Verevening in het woord vereveningsfonds betekent dat de inbreng van een hogere grondopbrengst wordt ingezet voor een woningbouwplan met een lagere grondwaarde. Dit met als doel om de sociale woningbouw te stimuleren.

De ontwikkelingen die meer dan het bovengenoemde beleidspercentage aan sociale woningbouw leveren kunnen mogelijk een bijdrage uit de voorziening verwachten. In dit document wordt zowel uitleg gegeven over het leveren als het innen van bijdrages.

2.3 Bevoegdheid gemeenteraad en college

Het in te stellen Vereveningsfonds sociale woningbouw betreft een bestemmingsreserve. Het is de bevoegdheid van de raad om een bestemmingsreserve in te stellen. Het college is vervolgens bevoegd tot het toepassen van de verevening binnen de kaders die de raad daarvoor heeft gesteld.

3. Bijdrage sociale woningbouw

3.1 Bijdrage leveren

Initiatiefnemer kan om verschillende redenen voorstellen om geen, minder of meer sociale woningen te realiseren binnen het initiatief dan het genoemde percentage. Het is in dat geval enkel ter beoordeling en expliciete besluitvorming van het college om dit voorstel goed te keuren en/of af te wijzen.

Indien de initiatiefnemer van een initiatief, met instemming van het college, minder of geen sociale woningen realiseert dan het genoemde percentage, dan:

1. realiseert initiatiefnemer op een alternatieve locatie vervangende bouw passend binnen de kaders van de sociale woningbouwopgave;
2. lukt dit niet, dan is initiatiefnemer verplicht tot het storten van een financiële bijdrage in het Vereveningsfonds.

Het vinden van een alternatieve locatie waar vervangende bouw kan plaatsvinden, passend binnen het voorgeschreven sociale woonprogramma, heeft onze voorkeur. Daarom hebben wij als gemeente een inspanningsverplichting om, wanneer een initiatiefnemer in dat geval geen eigen geschikte locaties heeft gevonden, in samenwerking met de initiatiefnemers/woningbouwcorporatie bij andere projecten in de gemeente te kijken of binnen dat project reguliere marktwoningen door een bijdrage uit het fonds mogelijk kunnen worden omgezet in sociale woningen.

In het geval er geen alternatieve locatie voor handen is, kan er een financiële bijdrage worden geleverd in het Vereveningsfonds. Voor de berekening van de financiële bijdrage bij het afwijken van de norm sociale/goedkope woningbouw geldt een vast bedrag per woning (per m² bvo) met vooraf bepaalde index en prijspeil. Op grond van het na te streven woningbouwprogramma in onze gemeente geldt een algemeen geldende bijdrage per niet-gebouwde woning passend binnen het sociale woonprogramma. Dit bedrag zal door het college worden bepaald op basis van het verschil tussen de gemiddelde commerciële (vrijesector) en niet-commerciële (sociale) grondwaarde.

3.1.1 Storting in het Vereveningsfonds sociale woningbouw

Als er niet in natura kan worden voldaan aan beleidspercentage op eigen locatie of op een alternatieve locatie, dan dient er een storting te worden gedaan in het Vereveningsfonds sociale woningbouw. De hoogte van de afkoopsom wordt als volgt bepaald:

- a. Voor elke ontbrekende sociale huurwoning en/of goedkope koop woning die niet wordt gerealiseerd, dient de ontwikkelende partij een basisbedrag van € 30.000,- (prijspeil 2019) in het Vereveningsfonds sociale woningbouw bij te dragen;
- b. De berekening van de afkoopsom vindt plaats over het aantal ontbrekende sociale huurwoningen en goedkope koop woningen dat procentueel gerealiseerd zou moeten worden;
- c. Het jaar waarin de overeenkomst tot afkoop sociale huurwoningen en goedkope koop woningen wordt ondertekend, geldt als datum voor de indexering van de afkoopsom;
- d. Voor vervangende nieuwbouw met een vergelijkbare verkoopprijs of huurniveau hoeft geen bijdrage te worden afgedragen.

De afdracht is gebaseerd op de meeropbrengst van de woningen die in plaats van het sociaal woonprogramma gerealiseerd worden. De berekening van de hoogte van de daadwerkelijke afdracht is afhankelijk van het aantal woningen, conform bovenstaande categorie, dat niet wordt gerealiseerd. De uitkomst van het aantal niet gerealiseerde woningen zal op 1 decimaal nauwkeurig vastgesteld worden. Het argument hiervoor is dat ook particulieren een bijdrage aan het fonds dienen te leveren. In bijlage 2 staat ook een rekenvoorbeeld.

3.1.2 Uitzonderingsgevallen

In het vorige hoofdstuk hebben wij aangegeven dat het uitgangspunt is dat alle initiatiefnemers voldoen aan de sociale woningbouwnorm. Afwijken is alleen mogelijk bij locatie specifieke aspecten. Het is aan het college hierover specifiek een besluit te nemen.

3.2 Onttrekking fonds

Initiatiefnemers die binnen hun initiatief meer dan het gewenste programma sociale/goedkope woningen realiseren, kunnen mogelijk een bijdrage uit het fonds ontvangen.

Daarnaast is het ook mogelijk een bijdrage te verkrijgen bij ontwikkelingen die betrekking hebben op herinrichten van bestaande gebouwen met een onrendabele top. Ook bij deze ontwikkelingen geldt dat het programma dient te bestaan uit sociale en/of goedkope koop woningen.

De aanvrager en/of het initiatief zal aan een aantal voorwaarden moeten voldoen:

1. De aanvraag is ingediend door:
 - a. een in de gemeente Heerde toegelaten woningbouwcorporatie;
 - b. het betreft een particulier (private) initiatief;
 - c. het betreft een "erkend" ontwikkelbedrijf.
2. De aanvraag dient betrekking te hebben op grond(-aankopen) in de gemeente Heerde ten behoeve van het realiseren van nieuwe sociale huurwoningen en goedkope koop, of grond(-aankopen) in de gemeente Heerde ten behoeve van het realiseren van nieuwe sociale huurwoningen en goedkope koop in een bestaand gebouw.
3. Om in aanmerking te komen voor een bijdrage kunnen de volgende randvoorwaarden in overweging genomen worden:
 - a. het percentage sociale en/of goedkope koop woningen overstijgt het door de gemeente bepaalde percentage;
 - b. de ontwikkeling van sociale en/of goedkope koop woningen heeft een onrendabele top;
 - c. de ontwikkeling van sociale en/of goedkope koop woningen veroorzaakt een onrendabele top van het totale project;
 - d. de ontwikkeling betreft een splitsing van bestaande woningen;
 - e. de ontwikkeling betreft de verbouw of herinrichting van een gebouw geheel of gedeeltelijke in sociale en/of goedkope koop woningen;
 - f. bij de ontwikkeling wordt door middel van (extra) verduurzaming een lasten verlichting bewerkstelligd, zodat de betreffende woning in totale woonlast als sociale en/of goedkope koop woning aangemerkt kan worden.
4. Het college besluit dat er recht is op onttrekking aan het fonds en bepaalt de hoogte van de onttrekking.

3.2.1 Welke (type) initiatieven komen wel/niet in aanmerking?

In aanmerking komen alle zelfstandige woningen en dient de bouw gerealiseerd te worden binnen het segment sociale huur en goedkope koop. De volgende ontwikkelingen komen niet in aanmerking:

- Woon-werkwoningen;
- Bedrijfswoningen;
- Tijdelijke mantelzorgwoningen;
- Tijdelijke aanleunwoningen;
- Sociale huurwoningen korter dan 25 jaar te verhuren.

3.2.2 Zekerheid van realisatie

Het Vereveningsfonds Bijdrage sociale woningbouw is gestoeld op een lange termijn planning met als doel om het sociaal- maatschappelijke woonprogramma van de gemeente te kunnen realiseren. In het geval dat een initiatiefnemer een bijdrage krijgt toegekend uit het Vereveningsfonds zal dit worden vastgelegd in een (anterieure) overeenkomst. Hierbij wordt overeengekomen dat uitbetaling na realisatie zal plaatsvinden, hiermee wordt de zekerheid van realisatie geborgd.

4.3 Afspraken vastleggen

Met initiatiefnemers zal het realiseren op eigen of alternatieve locatie, afkopen of extra realiseren van woningen binnen het sociale woningbouwprogramma in een (anterieure) overeenkomst worden vastgelegd. Als er geen overeenkomst overeengekomen kan worden is er de optie om niet akkoord te gaan met het beoogde initiatief. De verrekening, van de te leveren bijdrage aan het fonds, vindt plaats gelijk met het afgeven van de omgevingsvergunning. De verrekening, van de onttrekking uit het fonds, vindt plaats binnen 3 maanden na start bouw van het betreffende programma.

CONCEPT

Bijlage 1 Algemeen aandeel en factoren

Stel: programma aandeel sociale huur en goedkope koop is 30%.

Tabel 1 Aandeel sociale huurwoningen en/of goedkope koopwoningen.

Te realiseren woningen	Aandeel Sociaal/ Goedkope koop
1	0,30
2	0,60
5	1,50
10	3,00
18	5,40
30	9,00

Tabel 2 Laagfactor appartementsgebouw

Appartemen ten gebouw	Laag factor
Bij 2 lagen	100%
Bij 3 lagen	90%
Bij 4 lagen	80%
Bij 5 lagen	70%
Bij 6 lagen	60%

Bijlage 2 Bijdrage aan fonds

Tabel 3 Rekenvoorbeeld

Te realiseren woningen	Aandeel Sociaal/ Goedkope koop	Sociaal gerealiseerd	+/- programma	Bijdrage in realisatie
1	0,30	0	-0,3	€ 9.000
2	0,60	0	-0,6	€ 18.000
5	1,50	1	-0,5	€ 15.000
10	3,00	0	-3,0	€ 90.000
18	5,40	5	-0,4	€ 12.000
30	9,00	18	9,0	€ -

Uitleg rekenwijze afdracht aan Fonds voor niet gerealiseerde sociaal/ goedkope koop						
			Afdracht bij eengezins woning	Afdracht bij appartement		
				3 lagen	4 lagen	
Afgeronding op 1 decimaal.						
0,3 niet gerealiseerd	0,3 maal	€ 30.000 = €	9.000	€	8.100	€ 7.200
0,6 niet gerealiseerd	0,6 maal	€ 30.000 = €	18.000	€	16.200	€ 14.400
0,5 niet gerealiseerd	0,5 maal	€ 30.000 = €	15.000	€	13.500	€ 12.000
3,0 niet gerealiseerd	3,0 maal	€ 30.000 = €	90.000	€	81.000	€ 72.000
0,4 niet gerealiseerd	0,4 maal	€ 30.000 = €	12.000	€	10.800	€ 9.600
- progr. gerealiseerd	0,0 maal	€ 30.000 = €	-	€	-	€ -