

Nota Vereveningsfonds

Voor een socialere woningvoorraad

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Doelstelling, afbakening en bevoegdheden	3
2.1 Doelstelling	3
2.2 Afbakening.....	3
2.3 Bevoegdheid gemeenteraad en college.....	3
3. Uitgangspunten.....	4
4. Onderbouwing	5
4.1 Juridische grondslag.....	5
4.2 Afwegingskader	5
5. Compensatie verplicht aandeel sociale huurwoningen.....	6
5.1 Hoogte van de bijdrage aan het Vereveningsfonds.....	6
6. Overeenkomst bijdrage aan het Vereveningsfonds	7
7. Voorwaarden financiële bijdrage uit het Vereveningsfonds	8
7.1 Hoogte van de bijdrage	8
7.2 Indieningsvereisten bijdrageaanvraag	9
7.3 Uitbetaling van de bijdrage	9
8. Rapportage en evaluatie	10

1. Inleiding

Naar aanleiding van de urgente woningbehoefte aan sociale huurwoningen is in de, door de gemeenteraad vastgestelde, Alphense Woningmarktstrategie 2019–2022 bepaald dat in elk woningbouwinitiatief minimaal 25% sociale woningbouw gerealiseerd dient te worden. De praktijk laat zien dat de bouw van dit aandeel sociale woningbouw tot nu toe niet overal tot stand komt. Om te voorkomen dat de wachttijden voor deze woningen verder oplopen is het noodzakelijk dat initiatiefnemers tot woningbouw een bijdrage leveren aan deze opgave.

Om het doel van minimaal 25% sociale woningbouw te realiseren heeft de gemeenteraad op 28 januari 2021 besloten een Bestemmingsreserve Verevening Sociale Woningbouw – hierna te noemen 'Vereveningsfonds' – in te stellen. Indien het college besluit dat op een locatie geen of minder sociale woningbouw mogelijk is, dient er een financiële bijdrage aan het fonds te worden geleverd. Wanneer bij een woningbouwinitiatief, op verzoek van de gemeente, meer dan 25% sociale woningbouw wordt gerealiseerd kan er mogelijk vanuit het fonds een financiële bijdrage worden geleverd.

2. Doelstelling, afbakening en bevoegdheden

2.1 Doelstelling

Het Vereveningsfonds is een instrument tot stimulering van de sociale woningbouwopgave. Het draagt bij aan de noodzakelijke flexibiliteit en afdwingbaarheid bij de toepassing van de eis dat elk woningbouwinitiatief voor minimaal 25% uit sociale huurwoningen bestaat.

Indien het in een woningbouwinitiatief aantoonbaar niet haalbaar of wenselijk is om aan de norm voor sociale huurwoningen te voldoen, dient dit elders gecompenseerd te worden of in het uiterste geval afgekocht te worden. Het Vereveningsfonds kan door middel van subsidiëring een tekort aan sociale huurwoningen in het ene woningbouwinitiatief compenseren in een ander woningbouwinitiatief met meer dan 25% sociale huurwoningen.

2.2 Afbakening

De verevening geldt voor alle zelfstandige sociale huurwoningen, zowel grondgebonden als gestapeld. Niet-zelfstandige woonvormen en zorgwoningen vallen hier niet onder, omdat deze woningen niet aan de reguliere sociale huurmarkt worden toegevoegd. Deze woningen zijn gekoppeld aan een zorgfunctie ten behoeve van bewoner(s) met een geïndiceerde zorgbehoefte.

Deze beleidsregel is van toepassing op alle nieuwe woningbouwinitiatieven met vier of meer zelfstandige woningen. Een sociale huurwoning is een woning met een huurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag. Per 1 januari 2020 bedraagt deze grens € 737,14 per maand en wordt jaarlijks aangepast door de Rijksoverheid.

2.3 Bevoegdheid gemeenteraad en college

Het is de bevoegdheid van de gemeenteraad om een Vereveningsfonds in te stellen door middel van een Uitvoeringsparagraaf woningbouw.

Het college is bevoegd om binnen een woningbouwinitiatief gemotiveerd te besluiten tot afwijking van de eis van 25% sociale woningbouw en het regelen van de financiële afdracht door de ontwikkelende partij voor de niet gerealiseerde sociale huurwoningen.

Tot slot is het college bevoegd de hardheidsclausule toe te passen om af te zien van zowel 25% sociale woningbouw als de financiële compensatie. De hardheidsclausule wordt toegelicht in hoofdstuk 3; uitgangspunt D.

3. Uitgangspunten

A. Bij alle nieuwe woningbouwinitiatieven (nieuwbouw / herontwikkeling) met vier of meer zelfstandige woningen dient 25% van het te realiseren woningbouwprogramma in de vorm van sociale huurwoningen gerealiseerd te worden. Sociale huurwoningen hebben een huurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag. Per 1 januari 2020 bedraagt deze grens € 737,14 en wordt jaarlijks aangepast door de Rijksoverheid.

B. Uitgezonderd van de onder A. genoemde eis zijn bedrijfswoningen die door middel van een planologische procedure de status van burgerwoning verkrijgen, niet-zelfstandige woonvormen, zorgwoningen en herstel van een monument.

C. Het college kan – mits gedegen onderbouwd en gemotiveerd – ontheffing verlenen van de onder A. bedoelde eis om 25% van het woningbouwprogramma als sociale huurwoningen te realiseren. Aan deze ontheffing zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- in een anterieure overeenkomst met de ontwikkelende partij (bijv. particulier, woningcorporatie of projectontwikkelaar) is overeengekomen dat deze de sociale woningbouwopgave elders in de gemeente realiseert,

- ofwel dat deze een financiële bijdrage per woning stort in het Vereveningsfonds wanneer realisatie door de ontwikkelende partij elders in de gemeente niet mogelijk is. Deze bijdrage in het Vereveningsfonds zal worden aangewend om deze sociale woningen elders te realiseren zodat alsnog aan de norm van 25% sociale woningbouw wordt voldaan.

Het college rapporteert bij elk besluit waar deze regeling gebruikt wordt aan de raad waarom afgeweken is van het beleid om 25% sociaal te bouwen en gebruik gemaakt is van het Vereveningsfonds.

NB. Indien sprake is van kleine plannen (max. 10 woningen) volledig bestaande uit eengezins-koopwoningen voor middeninkomens¹, zoals gedefinieerd in de doelgroepenverordening, geldt geen afdracht in het Vereveningsfonds. Dit wordt vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

D. Bij hoge uitzondering kan het college een hardheidsclausule toepassen en besluiten dat geen of minder sociale woningbouw mogelijk is én tevens geen of minder financiële compensatie nodig is. Dit is bijvoorbeeld aan de orde bij ruimtelijke ontwikkelingen die maatschappelijk van groot belang worden geacht én waarbij toepassing van de 25% norm sociale woningbouw dan wel het doen van een afdracht aan het Vereveningsfonds niet mogelijk is, omdat dit zal leiden tot een financieel tekort op de exploitatie. Denk hierbij aan ruimtelijke ontwikkelingen met exceptioneel hoge locatieontwikkelingskosten (sloop, sanering, bouw- en woonrijp maken, enz.). Een dergelijk tekort dient aangetoond te worden door middel van een (volledige) taxatie door een onafhankelijk registertaxateur. De taxatie dient te voldoen aan de vereisten zoals opgenomen in de Nota Grondprijsbeleid 2019–2022. De taxatieopdracht wordt uitgezet, begeleid en betaald door de gemeente.

In het huidige 'Huisvestingsplan Voorgezet onderwijs' zijn een aantal locaties waarvan de nieuwbouwontwikkeling een financieel tekort kent. Daarnaast wordt ook de transformatie van de 'achterblijfloccaties' geconfronteerd met hoge locatieontwikkelingskosten (sloop, bouw- en woonrijp maken etc.). Het college past daarom de hardheidsclausule toe bij de transformatie van de achterblijfloccaties volgens het huidige 'Huisvestingsplan Voortgezet onderwijs' waarmee deze worden uitgezonderd van de verplichting tot sociale woningbouw en financiële compensatie.

¹ Huishoudens met een inkomen tot € 44.000 (prijsspeil 2019). Dit wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig met de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

Het afzien van de norm sociaal en financiële compensatie komt ten goede aan het afdekken van de tekorten bij de realisatie van de nieuwe schoollocaties.

E. Een financiële bijdrage uit het Vereveningsfonds is mogelijk indien een ontwikkelende partij (op verzoek van de gemeente) méér dan 25% van het te realiseren woningbouwprogramma in de vorm van sociale huurwoningen realiseert. De bijdrage geldt voor de sociale huurwoningen die extra, dus bovenop de 25%, worden gerealiseerd.

F. De te realiseren sociale huurwoningen worden voor een periode van tenminste 20 jaar als sociale huurwoning geëxploiteerd en verhuurd aan de doelgroep die in aanmerking komt voor een sociale huurwoning, gelijk aan de instandhoudingstermijn respectievelijk inkomensgrenzen zoals opgenomen in de doelgroepenverordening.

G. De toepassing van het Vereveningsfonds treedt in werking nadat het beleid gepubliceerd is en geldt voor nieuwe vergunningsaanvragen vanaf dat moment.

H. De hoogte van de af te dragen bijdrage per woning wordt jaarlijks gelijktijdig met de Grondprijzentabel van de Nota Grondprijsbeleid door het college vastgesteld.

I. De financiële bijdrage uit het Vereveningsfonds wordt berekend naar analogie van de bijdrage en bedraagt in 2020 ten hoogste € 135.000 (bijdrage vrijstaande woning in kern Alphen) per woning en in totaal nooit meer dan beschikbaar is aan middelen in het Vereveningsfonds.

J. Het Vereveningsfonds wordt beheerd door team Ruimte, met ondersteuning van team Financiën.

4. Onderbouwing

4.1 Juridische grondslag

De juridische grondslag voor het Vereveningsfonds is verankerd in de structuurvisies van de gemeente Alphen aan den Rijn, te weten De Stad van Morgen, Integrale structuurvisie Greenport Boskoop en de Samengestelde Structuurvisie van Rijnwoude.

Met de komst van de Omgevingswet worden de drie structuurvisies vervangen door de gemeentelijke Omgevingsvisie. De huidige problematiek op de sociale woningmarkt is dusdanig groot dat niet gewacht kan worden op het afronden van de Omgevingsvisie van Alphen aan den Rijn. In de toekomstige Omgevingsvisie dient een uitvoeringsparagraaf over het kostenverhaal opgenomen te worden om de juridische grondslag van het Vereveningsfonds ook in de toekomst te waarborgen.

4.2 Afwegingskader

Het voorstel tot het instellen van een Vereveningsfonds is gebaseerd op de urgente woningbehoefte aan sociale huurwoningen voor woningzoekenden met een inkomen tot € 38.035 (prijsspeil 2019), zoals geduid in het raadsbesluit tot vaststelling van de Alphense Woningmarktstrategie 2019–2022. In dit raadsbesluit is bepaald dat in elk woningbouwinitiatief minimaal 25% sociale woningbouw gerealiseerd dient te worden. Met het instellen van een Vereveningsfonds kan bij ruimtelijke ontwikkelingen waarin realisatie van (het vereiste aandeel) sociale huurwoningen niet mogelijk en/of wenselijk is, een financiële bijdrage worden afgedwongen, zodat de sociale huurwoningen elders binnen de gemeente gerealiseerd kunnen worden. Het Vereveningsfonds maakt het mogelijk om flexibel om te gaan met de invulling van de sociale woningbouwopgave.

5. Compensatie verplicht aandeel sociale huurwoningen

De ontwikkelende partij dient minimaal 25% sociale woningbouw te realiseren bij woningbouw met vier of meer zelfstandige woningen. Indien het college ontheffing verleent om minder dan 25% sociale woningbouw te realiseren, dient de ontwikkelende partij ter compensatie deze elders in de gemeente te realiseren of, indien dit niet mogelijk is, een bijdrage te storten in het Vereveningsfonds. Dezelfde verplichting geldt voor de gemeente in het geval er op eigen grond niet wordt voldaan aan de eis om minimaal 25% sociale woningbouw te realiseren.

Het vinden van een alternatieve locatie waar vervangende bouw kan plaatsvinden, passend binnen het voorgeschreven sociale woonprogramma, heeft de voorkeur. Daarom heeft de gemeente een inspanningsverplichting om, wanneer een initiatiefnemer geen eigen geschikte locaties heeft gevonden, in samenwerking met de initiatiefnemers/woningbouwcorporatie bij andere projecten in de gemeente te onderzoeken of door een bijdrage uit het fonds (een deel van) het woningbouwprogramma mogelijk kan worden omgezet in sociale huurwoningen.

5.1 Hoogte van de bijdrage aan het Vereveningsfonds

De hoogte van de bijdrage aan het Vereveningsfonds wordt modelmatig bepaald en bedraagt het verschil tussen de marktwaarde van de grond van de door een ontwikkelaar te realiseren vrije sector-woning en de marktwaarde van de grond van een sociale woning. Door jaarlijkse indexering van de marktwaardes kan het bedrag dat gestort moet worden in het Vereveningsfonds per jaar verschillen.

De uitkomst van de berekening van het aantal niet gerealiseerde sociale huurwoningen (25% van het totale woningbouwprogramma) zal op 1 decimaal nauwkeurig vastgesteld worden. Het argument hiervoor is dat ook particulieren (over het algemeen kleine plannen) een bijdrage aan het fonds dienen te leveren.

Indien sprake is van een programma van eengezinswoningen wordt in de berekening een sociale eengezinswoning als uitgangspunt genomen en indien sprake is van een meergezinswoning wordt in de berekening een sociale meergezinswoning als uitgangspunt genomen. De bijdrages zijn berekend op grondwaarderingen van generieke woningtypen. Gelet op het feit dat de marktwaarde van vastgoed in de stad Alphen aan den Rijn (gemiddeld) hoger is dan de omliggende kernen, wordt in de berekening van de bijdrage gedifferentieerd naar de stad Alphen aan den Rijn en de omliggende kernen.

De grondwaarderingen zijn voor 2020 als volgt vastgesteld:

Woningtype	Grondwaardering* per woning, Stad Alphen aan den Rijn	Grondwaardering* per woning, Kernen en buitengebied
Sociale sector		
Eengezinswoning (rij)	€ 25.000,-	€ 25.000,-
Appartement	€ 20.000,-	€ 20.000,-
Vrije sector		
Rijwoning	€ 75.000,-	€ 67.500,-
Twee onder een kap	€ 100.000,-	€ 90.000,-
Vrijstaand	€ 150.000,-	€ 135.000,-
Appartement (tot 120m ² gbo)	€ 55.000,-	€ 50.000,-
Appartement (vanaf 120m ² gbo)	€ 70.000,-	€ 65.000,-

*Prijspeil 2020 excl. BTW, bedragen worden jaarlijks geïndexeerd

Voorbeeld:

Een ontwikkelaar wenst binnen de stad Alphen aan den Rijn een bouwplan te realiseren bestaande uit 4 rijwoningen, 2 tweekappers en 8 appartementen. Het college verleent gemotiveerd ontheffing om op deze ontwikkellocatie 25% van het woningbouwprogramma als sociale huurwoning te realiseren. Aan deze ontheffing is wel de voorwaarde verbonden dat een bijdrage aan het Vereveningsfonds wordt gestort, zodat realisatie van de op deze locatie vervallen huurwoningen op een andere locatie (financieel) gefaciliteerd kan worden. De hoogte van de bijdrage bedraagt € 157.500,- en is als volgt berekend:

Woningtype	aantal	25% sociaal	grondwaarde vrije sector	grondwaarde sociaal	bijdrage per woning	bijdrage
Rijwoning	4	1	€ 75.000,-	€ 25.000,-	€ 50.000,-	€ 50.000,-
Twee onder een kap	2	0,5	€ 100.000,-	€ 25.000,-	€ 75.000,-	€ 37.500,-
Vrijstaand	0	0	€ 150.000,-	€ 25.000,-	€ 135.000,-	-
Appartement (tot 120m ² gbo)	8	2	€ 55.000,-	€ 20.000,-	€ 35.000,-	€ 70.000,-
Appartement (vanaf 120m ² gbo)	0	0	€ 70.000,-	€ 20.000,-	€ 50.000,-	-
Totaal						€ 157.000,-

6. Overeenkomst bijdrage aan het Vereveningsfonds

Ter zekerheid van de betaling van de bijdrage, sluit de gemeente een (anterieure) overeenkomst met de ontwikkelende partij. In deze overeenkomst wordt in ieder geval vastgelegd:

- De hoogte van de bijdrage (de berekening van de bijdrage vindt plaats over het aantal ontbrekende sociale huurwoningen dat procentueel gerealiseerd zou moeten worden en is op basis van de prijzen zoals bekend in het jaar van de overeenkomst);
- Op welk moment de bijdrage betaald dient te worden (bijv. gelijktijdig aan het afgeven van de omgevingsvergunning);
- De bankgarantie van 10% van de bijdrage die de ontwikkelende partij dient te stellen ter zekerheid van de betaling van de bijdrage op het afgesproken moment.

7. Voorwaarden financiële bijdrage uit het Vereveningsfonds

Om in aanmerking te komen voor een bijdrage uit het Vereveningsfonds, dient de aanvraag aan de volgende voorwaarden te voldoen:

- De aanvraag kan ingediend worden door:
 - Een in de gemeente Alphen aan den Rijn toegelaten instelling;
 - Een particuliere initiatiefnemer;
 - Een ontwikkelaar (ondernemer).
- De aanvraag dient betrekking te hebben op een ontwikkeling in de gemeente Alphen aan den Rijn ten behoeve van het realiseren van nieuwe sociale woningbouw;
- Het percentage sociale woningbouw overstijgt het door de gemeente bepaalde minimum percentage van 25%;
- De woningen waarvoor een bijdrage is verleend, dienen na oplevering voor een periode van tenminste 20 jaar te worden verhuurd als sociale huurwoning. Concreet betekent dit met een huurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.

7.1 Hoogte van de bijdrage

De hoogte van de bijdrage wordt als volgt bepaald:

- De bijdrage uit het Vereveningsfonds wordt op dezelfde wijze vastgesteld als bij een afdracht aan het Vereveningsfonds, waarbij de bijdrage per woning is gemaximeerd tot de voor het desbetreffend jaar vastgestelde bijdrages;
- Er wordt alleen een bijdrage verleend ten behoeve van de realisatie van nieuwe sociale woningbouw voor zover het saldo van het Vereveningsfonds op het moment van de aanvraag hiervoor toereikend is.

Voorbeeld:

Een ontwikkelaar wenst in Boskoop een bouwplan te realiseren bestaande uit 9 rijwoningen, 2 twee-onder-een-kap woningen en 4 sociale huurappartementen. Op verzoek van het college worden ook 3 van de 9 rijwoningen gebouwd voor sociale huur. De hoogte van de maximale bijdrage bedraagt € 126.000,- en is als volgt berekend:

Allereerst wordt het aantal sociale woningen boven het minimale percentage van 25% berekend. Dit gebeurt met de volgende formule, afgerond op één decimaal:

$$\text{aantal sociale woningen} - 0,25 \times \text{totaal aantal woningen}$$

Voor dit voorbeeld:

$$7 - 0,25 \times 15 = 3,3$$

Vervolgens wordt gekeken naar de verdeling van de sociale woningen over de verschillende woningtypes. Het aantal woningen boven het minimale percentage van 25% wordt evenredig over de verschillende woningtypes verdeeld, afgerond op één decimaal, om de bijdrage uit het Vereveningsfonds te berekenen.

$$\frac{\text{aantal sociale rijwoningen}}{\text{totaal sociale woningen}} \times \text{aantal sociale woningen boven het minimum percentage}$$

$$\frac{\text{aantal sociale appartementen}}{\text{totaal sociale woningen}} \times \text{aantal sociale woningen boven het minimum percentage}$$

Voor dit voorbeeld:

Sociale rijwoningen: $\frac{3}{7} \times 3,3 = 1,4$

Sociale appartementen: $\frac{4}{7} \times 3,3 = 1,9$

Woningtype	aantal sociaal	aandeel extra	grondwaarde vrije sector	grondwaarde sociaal	bijdrage per woning	bijdrage
Rijwoning	3	1,4	€ 67.500,-	€ 25.000,-	€ 42.500,-	€ 59.500,-
Appartement (tot 120m ² gbo)	4	1,9	€ 50.000,-	€ 20.000,-	€ 35.000,-	€ 66.500,-
Totaal						€ 126.000,-

7.2 Indieningsvereisten bijdrageaanvraag

Een aanvraag voor een bijdrage uit het Vereveningsfonds moet aan de volgende voorwaarden voldoen:

- De bijdrageaanvraag moet worden ingediend voordat de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt ingediend;
- De volgende bescheiden moeten bij de bijdrageaanvraag zijn gevoegd:
 - Een ontwerp van de te realiseren woningen;
 - Een grondexploitatieberekening (bestaande uit raming locatieontwikkelingskosten en gronduitgifteopbrengsten), vastgoedexploitatie en raming van de stichtingskosten;
 - Bewijzen van eventuele overige toegekende bijdragen.

7.3 Uitbetaling van de bijdrage

In het geval het college besluit dat een initiatiefnemer een bijdrage krijgt toegekend uit het Vereveningsfonds zal dit worden vastgelegd in een (anterieure) overeenkomst. Hierbij wordt overeengekomen dat uitbetaling binnen drie maanden na realisatie zal plaatsvinden, waarmee de zekerheid van realisatie wordt geborgd. Vanaf het moment van de overeenkomst staat de gemeente garant voor de uitbetaling.

8. Rapportage en evaluatie

Het Vereveningsfonds heeft als doel om de realisatie van voldoende sociale huurwoningen te stimuleren en om alle ontwikkelende partijen daarbij een verantwoordelijkheid te geven. Er zitten ook risico's aan het Vereveningsfonds: zo kan het een prijsopdrijvende werking voor woningen hebben, hogere dichtheden en mindere kwaliteit tot gevolg hebben en kan het de haalbaarheid van projecten onder druk zetten. Ook bestaat het risico dat er onvoldoende gecompenseerd kan worden op andere woningbouwlocaties.

Om een afweging te kunnen maken tussen de bijdrage aan sociale woningbouw en de eventuele negatieve effecten, wordt in de voor- en najaarsrapportage gerapporteerd over het Vereveningsfonds. In deze rapportage wordt de stand van het fonds weergegeven en welke toevoegingen en onttrekkingen hebben plaatsgevonden. Daarnaast wordt gerapporteerd of inderdaad de 'niet gebouwde' sociale huurwoningen elders gerealiseerd worden. Een jaar na de inwerkingtreding wordt het Vereveningsfonds geëvalueerd. Het college besluit over het in stand houden dan wel aanpassen van het Vereveningsfonds en informeert de gemeenteraad hierover. Bij eventuele aanpassingen kan er geen claim worden gedaan op eerdere afspraken.