

Nota Vereveningsfonds

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	5
5.1 Hoogte van de afkoopsom	6
6. Overeenkomst afkoop sociale huurwoningen	7
7. Voorwaarden financiële bijdrage Vereveningsfonds	8
7.1 Hoogte van de bijdrage	8
7.2 Indieningsvereisten bijdrageaanvraag	8
7.3 Uitbetaling van de bijdrage	8
8. Evaluatie	9

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 in ieder geval 25% sociale woningbouw gerealiseerd dient te worden. De praktijk laat zien dat de bouw van dit aandeel sociale huurwoningen 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.

Voor de beleidsregel om in elk woningbouwinitiatief in ieder geval 25% sociale woningbouw te realiseren is het voorstel aan de raad om met ingang van [n.t.b.] een Bestemmingsreserve Verevening Sociale Woningbouw – hierna te noemen 'Vereveningsfonds' – in te stellen. Het Vereveningsfonds is enerzijds bedoeld voor storting van een financiële bijdrage in het fonds wanneer het college besluit dat niet kan worden voldaan aan de vereiste sociale woningbouwopgave of wanneer op een locatie sociale woningbouw niet mogelijk is, anderzijds voor verstrekking van een bijdrage ten laste van het Vereveningsfonds wanneer in een woningbouwinitiatief (op verzoek van de gemeente) meer dan 25% sociale woningbouw wordt gerealiseerd en er sprake is van een tekort op de exploitatie.

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 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.

Het college is bevoegd om binnen een woningbouwinitiatief onderbouwd 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% norm sociale woningbouw wordt voldaan.

NB. Indien sprake is van kleine plannen (max. 10 woningen) volledig bestaande uit eengezins-koopwoningen voor middeninkomens, 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.

E. Een financiële bijdrage uit het Vereveningsfonds is mogelijk indien een ontwikkelende partij (op verzoek van de gemeente) meer dan 25% van het te realiseren woningbouwprogramma in de vorm van sociale huurwoningen realiseert én waarbij een bijdrage uit het Vereveningsfonds noodzakelijk is ter afdekking van een tekort c.q. onrendabele top op de ontwikkeling. 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.

F. De te realiseren sociale huurwoningen worden voor een periode van tenminste 20 jaar als sociale huurwoning geëxploiteerd, gelijk aan de instandhoudingstermijn zoals opgenomen in de doelgroepenverordening.

G. De toepassing van het Vereveningsfonds treedt in werking per [n.t.b.] en geldt voor nieuwe vergunningsaanvragen vanaf dat moment.

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

I. De financiële bijdrage wordt berekend naar analogie van de afkoopsom en bedraagt in 2020 ten hoogste € 124.200 (afkoopsom 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 moet liggen 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. De structuurvisies worden na het collegebesluit en bespreking van de belangrijkste uitgangspunten in de raadscommissie aangepast met een uitvoeringsparagraaf Nota Kostenverhaal.

Met de komst van de Omgevingswet worden de structuurvisies vervangen door de gemeentelijke Omgevingsvisie. In de Omgevingsvisie dient een uitvoeringsparagraaf over het kostenverhaal opgenomen te worden om de juridische grondslag van het Vereveningsfonds 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 € 39.055 (prijspeil 2020), zoals geduid in het raadsbesluit tot vaststelling van de Alphen Woningmarktstrategie 2019–2022. In dit raadsbesluit is bepaald dat in elk woningbouwinitiatief in ieder geval 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 huurwoningen te realiseren bij woningbouw met vier of meer zelfstandige woningen. Indien het college ontheffing verleent om minder dan 25% sociale huurwoningen te realiseren, dient de ontwikkelende partij ter compensatie deze elders in de gemeente te realiseren of, indien dit niet mogelijk is, een afkoopsom 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 huurwoningen 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 afkoopsom

De hoogte van de afkoopsom 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 wat gestort moet worden in het Vereveningsfonds per jaar verschillen.

De uitkomst van het aantal niet gerealiseerde sociale huurwoningen zal op 1 decimaal nauwkeurig vastgesteld worden. Het argument hiervoor is dat ook particulieren 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 afkoopsommen 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 afkoopsom gedifferentieerd naar de stad Alphen aan den Rijn en de omliggende kernen.

De afkoopsommen zijn voor 2020 als volgt vastgesteld:

Stad Alphen aan den Rijn

Prijzen per woning, prijspeil 2020 en excl. Btw

Woningtype sociale sector	Marktwaarde grond
eengezinswoning (rij)	€ 25.000
appartement	€ 20.000

Woningtype vrije sector	Marktwaarde grond	Minus marktwaarde grond sociale woning	afkoopsom
rijwoning	€ 75.000	€ 25.000	€ 50.000
twee onder een kap	€ 100.000	€ 25.000	€ 75.000
vrijstaand	€ 150.000	€ 25.000	€ 125.000
appartement (tot 120m ² g.b.o)	€ 55.000	€ 20.000	€ 35.000
appartement (vanaf 120m ² g.b.o)	€ 70.000	€ 20.000	€ 50.000

Prijzen per woning, prijspeil 2020 en excl. Btw

Woningtype sociale sector	Marktwaaarde grond
eengezinswoning (rij)	€ 25.000
appartement	€ 20.000

Woningtype vrije sector	Marktwaaarde grond	Minus marktwaaarde grond sociale woning	afkoopsom
rijwoning	€ 67.500	€ 25.000	€ 42.500
twee onder een kap	€ 90.000	€ 25.000	€ 65.000
vrijstaand	€ 135.000	€ 25.000	€ 110.000
appartement (tot 120m ² g.b.o)	€ 50.000	€ 20.000	€ 30.000
appartement (vanaf 120m ² g.b.o)	€ 65.000	€ 20.000	€ 45.000

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 afkoopsom in 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 afkoopsom bedraagt € 157.500,- en is als volgt berekend:

woningtype	aantal	norm sociaal	afkoopsom per woning	te betalen afkoopsom
rijwoning	4	25%	1,00 € 50.000	€ 50.000
twee onder een kap	2	25%	0,50 € 75.000	€ 37.500
vrijstaand	0	25%	0,00 € 125.000	€ -
appartement (tot 120m ² g.b.o)	8	25%	2,00 € 35.000	€ 70.000
appartement (vanaf 120m ² g.b.o)	0	25%	0,00 € 50.000	€ -
totaal				€ 157.500

6. Overeenkomst afkoop sociale huurwoningen

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

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

7. Voorwaarden financiële bijdrage 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 grond in de gemeente Alphen aan den Rijn ten behoeve van de bouw van nieuwe sociale huurwoningen, of grondaankopen in de gemeente Alphen aan den Rijn ten behoeve van het realiseren van nieuwe sociale huurwoningen in een bestaand gebouw;
- Het percentage sociale huurwoningen overstijgt het door de gemeente bepaalde minimum percentage van 25%;
- De bijdrage uit het Vereveningsfonds is noodzakelijk ter afdekking van een tekort c.q. onrendabele top op de ontwikkeling;
- 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 afkoopsommen ;
- Er wordt alleen een bijdrage verleend ten behoeve van de realisatie van nieuwe sociale huurwoningen voor zover het saldo van het Vereveningsfonds op het moment van de aanvraag hiervoor toereikend is.

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.

8. 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 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, laat de gemeente binnen een jaar na invoering van het Vereveningsfonds een evaluatie uitvoeren. Het college besluit over het in stand houden dan wel aanpassen van het Vereveningsfonds en informeert de gemeenteraad hierover.