

Nota Fonds Volkshuisvesting

Versie : Definitief - Openbaar
Datum : 25 april 2016
Vastgesteld : 25 mei 2016

Zaaknummer : Z-16-38299

Gemeente



Bodegraven Reeuwijk

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Doelstellingen	3
1.3	Afbakening en opbouw Nota Fonds Volkshuisvesting	4
2.	Doelstelling sociale huurwoningen	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Wettelijke afbakening.....	5
2.3	Uitgangspunten bevorderen bouw sociale huurwoningen	7
2.4	Afwegingskader	8
2.5	Uitwerking Besteding	11
3.	Doelstelling doorstroming woningmarkt.....	13
3.1	Inleiding	13
3.2	Voeding	13
3.3	Besteding	14
3.4	Uitwerking instrumenten	15

Bijlage 1: Tabel VON-prijzen en rekenvoorbeelden

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 16 december 2015 is door de gemeenteraad de Woonvisie 2015-2020 vastgesteld. Dit document vormt de basis voor het woonbeleid in de gemeente en voor de regionale afstemming van het woonbeleid en de woningbouwprojecten. De woonvisie kent twee, voor deze nota, belangrijke uitgangspunten. Het eerste uitgangspunt betreft de ambitie op het gebied van sociale woningbouw. De ambitie is neergelegd om zorg te dragen voor voldoende beschikbare woningen voor de doelgroep van het huurbeleid. Met andere woorden, de gemeente wil zich actief inzetten om te voorzien in de behoefte aan sociale huurwoningen. Om deze reden is in de woonvisie¹ de norm opgenomen dat nieuw toe te voegen woningbouwprojecten binnen de gemeente uit 20% sociale huurwoningen (qua aantal) moeten bestaan. Indien deze norm niet gehaald wordt wil de gemeente het mogelijk maken om dit onder voorwaarden financieel te compenseren, zodat deze bijdrage ingezet kan worden in andere projecten om zo overall de norm van 20% te halen.

Het tweede uitgangspunt betreft de bevordering van de doorstroming op de woningmarkt. In de woonvisie is aangegeven dat er op de koopmarkt een belangrijk knelpunt zit bij de doorstromers. Om de woningmarkt en doorstroming daarop te stimuleren wil de gemeente actief inzetten op een aantal maatregelen die bijdragen aan het verminderen van de knelpunten.

Om beide ambities te faciliteren stellen we een Fonds Volkshuisvesting (hierna: het fonds) in. In de uitvoeringsparagraaf bij de twee structuurvisies² van onze gemeente is reeds rekening gehouden met de instelling van hiervan. Voorliggende nota dient als onderbouwing van het fonds waarin we ingaan op de juridische en financiële voorwaarden.

1.2 Doelstellingen

De gemeente stelt het fonds in om in te kunnen spelen op de volgende wensen rondom woningbouwprojecten, zowel particulier als gemeentelijk:

- **Bevorderen van de bouw van sociale huurwoningen:**
Doelstelling van de gemeente is dat nieuw vast te stellen woningbouwprojecten bestaan uit 20% sociale huurwoningen. Aangezien dit niet in alle gevallen mogelijk zal zijn, wordt het door middel van het fonds mogelijk dit elders te compenseren.
- **Stimuleren van doorstroming op de woningmarkt:**
Doelstelling van de gemeente is bij te dragen aan de doorstroming op de woningmarkt. Dit kan bewerkstelligd worden door financiële instrumenten in te zetten die zich richten op de oorzaken van de stagnatie op de woningmarkt.

¹ Op dit punt is de Woonvisie bij besluit bij de vaststelling van deze Nota Fonds Volkshuisvesting gewijzigd

² Structuurvisie Vitaliteit op een knooppunt, vastgesteld 5 juni 2011 en Structuurvisie Vitaliteit in het Reeuwijkse Land, vastgesteld 9 oktober 2011

1.3 Afbakening en opbouw Nota Fonds Volkshuisvesting

Het fonds bedient twee hoofddoelstellingen. Echter, het is belangrijk om te benadrukken dat deze doelstellingen strikt van elkaar gescheiden zijn. Dat wil zeggen dat elke doelstelling binnen het fonds een afgebakend geheel is en tussen de doelstellingen een juridisch, financieel en administratief schot zit. Zo kent elke doelstelling zijn eigen voedingbronnen en bestedingen (onttrekkingen uit het fonds) die, op grond van wettelijke bepalingen, niet met elkaar vermengd mogen worden (oneigenlijke besteding).

Conform de bepalingen in het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (hierna: BBV) is er voor de doelstelling sociale huurwoningen sprake van een bestemmingsreserve. De stortingen ten behoeve van deze doelstelling worden gedaan in de door de raad ingestelde bestemmingsreserve Volkshuisvesting³, waar deze middelen afzonderlijk voor het betreffende doel worden gelabeld. Er is dan ook geen sprake van onderlinge uitwisselbaarheid met de doorstromingsdoelstelling. De beschikbare middelen voor deze doelstelling zijn onderdeel van de reguliere exploitatie van de gemeente.

Om dit te benadrukken is deze nota gestructureerd conform het schot tussen de twee hoofddoelstellingen, waarbij hoofdstuk 2 in het teken staat van de ambitie sociale huurwoningen. In hoofdstuk 3 wordt het stimuleren van de doorstroming op de woningmarkt behandeld.

³ Deze reserve is bij besluit bij de vaststelling van deze Nota Fonds Volkshuisvesting ingesteld

2. Doelstelling sociale huurwoningen

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de primaire doelstelling van het Fonds Volkshuisvesting, te weten het bevorderen van de bouw van sociale huurwoningen. De gemeente heeft in de Woonvisie bepaald dat nieuwe woningbouwprojecten moeten voldoen aan een norm van 20% sociale huur. In dit hoofdstuk wordt de werking van dit deel van het fonds toegelicht. Daarbij gaan we in op de voorwaarden en uitgangspunten die gelden, zoals de wettelijke borging, de voeding van en de onttrekkingen (bestedingen) uit het fonds.

Idealiter vinden er geen stortingen en onttrekkingen plaats in en uit een fonds. Het uitgangspunt is namelijk dat elk nieuw woningbouwproject voldoet aan de minimale norm van 20% sociale huurwoningen. Dit zal in de praktijk echter niet altijd mogelijk en/of wenselijk zijn. Om die reden wordt het mogelijk gemaakt om flexibel om te gaan met de norm door op de ene locatie minder sociaal toe te staan en dit te compenseren op een andere locatie. Hier staat wel een bijdrage tegenover als financiële compensatie.

Na vaststelling en bekendmaking van deze nota treedt deze in werking. Deze demarcatie is van belang voor de bepaling van de woningbouwprojecten waarvoor het beleid gaat gelden. Namelijk, elk woningbouwproject dat na deze datum vaststelling vereist, door B&W dan wel de raad, moet voldoen aan 20% sociale huurwoningen. Dit punt wordt nader toegelicht in voorliggend hoofdstuk.

2.2 Wettelijke afbakening

Bij de vaststelling van de geactualiseerde uitvoeringsparagraaf⁴ is reeds rekening gehouden met de instelling van een Fonds Volkshuisvesting. De onderliggende werking van het fonds is gebaseerd op de mogelijkheid tot verevening die in de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) wordt geboden. Het fonds is derhalve een vereveningsconstructie, waarbij een tekort op de ene locatie, in dit geval een mogelijk tekort aan sociale huurwoningen, wordt gecompenseerd op een andere locatie. Omdat deze compensatie met nadelige financiële consequenties gepaard gaat vanwege de lagere opbrengstpotentie van sociale huurwoningen, wordt hier een bijdrage voor gevraagd.

Om het vragen van een bijdrage mogelijk te maken, is het nodig de volgende zaken te borgen:

- De structuurvisie, meer in het bijzonder de uitvoeringsparagraaf van de structuurvisie, moet aanwijzingen bevatten voor de bestedingen uit het fonds;
- Koppeling aan gemeentelijke doelstellingen (in dit geval de Woonvisie);

Deze twee onderwerpen worden hieronder geduid. Naast de borging van beide zaken, is het nodig de uitgangspunten en voorwaarden verder uit te werken in een beleidsdocument, zijnde voorliggende nota.

⁴ Vastgesteld op 20 mei 2015 als onderdeel van de vaststelling Nota Kostenverhaal

Structuurvisie en uitvoeringsparagraaf

Het vragen van een bijdrage is een vorm van bovenplanse verevening. Dit is een term uit de Wro.

De Wro geeft de mogelijkheid voor gemeenten om bovenplannen te verevenen. Dit houdt in dat het is toegestaan om de eventuele winsten van een ontwikkeling in te zetten voor ontwikkelingen met een voorzienbaar tekort. Daarbij is het van belang dat deze ontwikkelingen een duidelijke onderlinge relatie hebben welke is geduid in de structuurvisie. De structuurvisie dient dan ook als basis voor het mogelijk maken van bovenplanse verevening.

Een veel genoemd voorbeeld is het verevenen van de kosten van de herstructurering van een bedrijventerrein met een samenhangend nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein (bouwplanverevening). Maar ook de kosten voor belangrijke fysieke maatschappelijke functies als bijvoorbeeld natuur, waterberging, recreatie, infrastructuur, culturele en maatschappelijke voorzieningen (zoals gemeenschapshuizen) kunnen worden verevend (verevening van openbare voorzieningen).

Het vragen van een bijdrage voor een fonds volkshuisvesting is eveneens een voorbeeld van bovenplanse verevening (bouwplanverevening).

Bovenplannen verevenen is mogelijk via het exploitatieplan (publiekrechtelijk) en op die manier afdwingbaar. Verevening is ook mogelijk via een overeenkomst (privaatrechtelijk) op basis van vrijwilligheid. Wanneer een bijdrage wordt afgedwongen via een exploitatieplan gelden de criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid (zogenaamde ppt-criteria). Bij een bijdrage via een anterieur contract gelden de criteria niet.

Naast de ruimtelijke en/of functionele samenhang moet de structuurvisie aanwijzingen bevatten voor de besteding van de fondsbijdragen (strikt genomen alleen voor het vragen van een bijdrage in het geval van een exploitatieplan).

In het kader van de Nota Kostenverhaal is de uitvoeringsparagraaf van de structuurvisie(s) getoetst en aangepast aan de wettelijke eisen. Deze is vastgesteld op 20 mei 2015. Daarbij is rekening gehouden met de mogelijkheid van een Fonds Volkshuisvesting. Hiermee is aan de borging voor het vragen van een bijdrage en het instellen van een Fonds Volkshuisvesting voldaan.

Koppeling aan volkshuisvestelijk beleid

De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen en het te voeren ruimtelijke beleid. Het planfiguur is niet bedoeld voor de uitwerking van bepaalde sectorale doelstellingen. In de structuurvisie wordt dan ook niet verder ingegaan op de invulling van volkshuisvestelijke doelstellingen. Echter, een koppeling is wel nodig, aangezien het niet mogelijk is om een bijdrage te vragen zonder dat daar enige kaderstelling aan ten grondslag ligt. Om die reden is het gewenste beleidsuitgangspunt op het gebied van sociale huurwoningen vastgelegd in de Woonvisie. Deze is door de gemeenteraad vastgesteld op 16 december 2015⁵.

Zowel in de structuurvisie als de woonvisie wordt verwezen naar de onderlinge samenhang en het belang van de koppeling.

⁵ En bij besluit gewijzigd bij de vaststelling van deze Nota Fonds Volkshuisvesting

2.3 Uitgangspunten bevorderen bouw sociale huurwoningen

In de woonvisie is het belang van het realiseren van voldoende sociale huurwoningen uiteengezet. De definitie van een sociale huurwoning is wettelijk bepaald⁶. Kort gezegd zijn dit huurwoningen met een aanvangshuur onder de huurtoeslaggrens van € 710,68 (prijspeil 1-1-2016 conform de Wet op de huurtoeslag).

Als gemeente kunnen we een actieve rol spelen in het beschikbaar maken van kavels voor sociale huurwoningen door deze op te nemen in onze gemeentelijk woningbouwprojecten. De gemeente heeft zichzelf echter een meer faciliterende rol aangemeten (zie kadernota grondbeleid 2012), waarbij de nadruk ligt marktinitiatieven en voorwaarden scheppen. Dit houdt in dat een deel van de verantwoordelijkheid van het realiseren van sociale huurwoningen bij de markt komt te liggen. Aangezien de verdienpotentie van een sociale huurwoning lager is dan een vrije sectorwoning (koop of huur), zijn marktpartijen minder genegen sociale huurwoningen te realiseren.

Om dit te ondervangen en te zorgen dat er voldoende kavels voor sociale huurwoningen beschikbaar blijven, hanteren we de volgende uitgangspunten.

Norm en afdwingbaarheid

De norm van 20% sociale huurwoningen is een norm die gemeentebreed geldt. Dat wil zeggen dat de woningbouwvoorraad gemeentebreed 20% sociale huurwoningen zou moeten bevatten. Op dit moment bevat de woningbouwvoorraad 19,7% sociale huurwoningen. Om op dit niveau te blijven, zal elk nieuw woningbouwproject dat na inwerkingtreding van deze nota, moet worden vastgesteld, zowel gemeentelijk als particulier, voldoen aan de norm van 20% sociale huurwoningen (behoudens de in paragraaf 2.4 opgesomde uitzonderingen). Op die manier draagt elk project bij aan de voorraad sociale huurwoningen en blijft de voorraad op peil.

Bij de gemeentelijke projecten, voor zover daar niet al afspraken liggen met derden, hebben we zelf de regie in handen en kan relatief eenvoudig voorzien worden in de norm van 20% (of meer).

Bij private initiatieven kan de gemeente de 20%-norm (of meer) privaatrechtelijk vastleggen in een anterieure overeenkomst of publiekrechtelijk afdwingen middels een exploitatieplan. De afspraken in een anterieure overeenkomst geschieden op basis van vrijwilligheid. De gemeente en de betreffende initiatiefnemer zullen tot overeenstemming moeten komen over, in ieder geval dit, maar ook andere onderwerpen. Indien partijen er niet uitkomen, kan de gemeente de norm sociaal afdwingen via het exploitatieplan. De inzet van dit juridische instrument geniet niet de voorkeur, maar moet gezien worden als een stok achter de deur, waar we als gemeente in een uiterst geval op terug kunnen vallen. De gemeente geeft de voorkeur voor het sluiten van een anterieure overeenkomst.

Wanneer in het uiterste geval op basis van gegronde redenen niet volgens de norm gebouwd kan worden, kan het college van B&W besluiten ontheffing te verlenen van de

⁶ Artikel 1.1.1 onder d van het besluit ruimtelijke ordening

norm en een bijdrage te vragen voor het tekort aan sociale huurwoningen. Deze bijdrage wordt gestort in het fonds en elders ingezet om gemeentebreed de norm van 20% sociale huur te realiseren. De betaling van de bijdrage wordt via een anterieure overeenkomst vastgelegd.

Het ontvangen van een bijdrage is voor de gemeente geen doel op zich. De gemeente is gebaat bij de realisatie van sociale huurwoningen en niet bij het vullen van een fonds. Om die reden is het afkopen van de norm pas in het uiterste geval mogelijk.

In de volgende paragrafen wordt bovenstaande verder uitgewerkt.

2.4 Afwegingskader

Toepassing van de norm

De norm is van toepassing op nieuwe private initiatieven en nieuwe gemeentelijke projecten die vanaf de datum van inwerkingtreding als nieuw worden beschouwd.

Dit houdt in dat lopende grondexploitaties zijn uitgezonderd van de norm en het eventueel doen van een bijdrage. Projecten waar een nieuwe grondexploitatie door de raad moet worden vastgesteld en waar nog op grond van redelijkheid en billijkheid (afhankelijk van de voortgang/fase in het proces en status van eventuele gesprekken met grondafnemers) de norm en/of een bijdrage kan worden meegenomen, moeten voldoen aan het nieuwe beleid.

Voor particuliere initiatieven geldt dat nieuwe (principe)verzoeken, waarvoor nog afspraken in een anterieur contract moet worden vastgelegd, moeten voldoen aan de norm. Maar ook hier geldt dat op grond van redelijkheid en billijkheid afhankelijk van de voortgang etc. bekeken moet worden of de norm en/of een bijdrage nog kan worden meegenomen. Wanneer vanaf dit punt gesproken wordt over nieuwbouwprojecten, worden nieuwe projecten, zoals hierboven geduïd, bedoeld.

Elk nieuwbouwproject dat binnen de gemeentegrenzen woningen toevoegt aan de woningbouwvoorraad dient 20% sociale huur te realiseren, ongeacht de grootte en/of ligging. Dit geldt niet alleen voor woningbouwprojecten in de koopsector, maar ook voor projecten met een huurprogramma in de vrije sector.

Slechts in uitzonderingsgevallen kan afgeweken worden van de norm en dient een bijdrage ter afkoop betaald te worden, echter niet voordat in voldoende mate is getracht elders fysiek te compenseren. De gemeente is namelijk het meest gebaat bij de daadwerkelijke realisatie van 20% sociale huurwoningen en niet bij het ontvangen van bijdragen. Om die reden is het volgende stappenplan van toepassing:

1. De gronduitgevende partij realiseert 20% in het bouwplan;
2. Indien door de gronduitgevende partij in voldoende mate is aangetoond dat dit niet mogelijk/wenselijk is, wordt gekeken of de betreffende partij de norm van 20% gemiddeld kan realiseren in meerdere bouwplannen.
3. Slechts in het uiterste geval wanneer is aangetoond dat optie 1 en 2 niet haalbaar zijn, kan het college besluiten af te wijken van de norm, mits hiervoor een financiële vergoeding in de vorm van een bijdrage aan het fonds is vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Afwijken van de norm; financiële compensatie

In bepaalde gevallen kan worden afgeweken van de norm en is een bijdrage aan de orde. Dat is in ieder geval zo bij projecten van een beperkte omvang van 1 tot 4 woningen. In die gevallen leidt de norm tot minder dan 1 fysieke woning en is het derhalve niet realistisch om de norm fysiek toe te passen. In die gevallen besluit het college tot een bijdrage aan het fonds, mits fysieke compensatie elders (stap 2) door de initiatiefnemer niet mogelijk is.

Daarnaast kunnen locatiespecifieke factoren en/of stedenbouwkundige uitgangspunten leiden tot het inzicht dat de norm van 20% niet haalbaar is.

De initiatiefnemer van het bouwplan moet de wens tot afwijken schriftelijk bij de gemeente aangeven en voorzien van gegronde redenen, waarbij in ieder geval de hierboven omschreven stappen in acht zijn genomen. Dit geldt ook voor projecten met een maximaal 4 woningen.

Slechts beargumenteerd vanuit het belang van een goede ruimtelijke ordening kan afwijken van de norm worden gehonoreerd. Financiële argumenten spelen hierbij een ondergeschikte rol.

Afwijken van de bijdrage

In de volgende gevallen kan naast het afwijken van de norm, tevens tot ontheffing van het betalen van een bijdrage worden besloten.

- Omzetten bedrijfswoning in burgerwoning. In deze gevallen is er geen sprake van toevoeging van een woning aan de woningvoorraad;
- Sloop en nieuwbouw van 1 burgerwoning voor eigen bewoning;
- Projecten in het kader van de Ruimte voor ruimte-regeling van de provincie Zuid-Holland;
- Projecten in het kader van herontwikkeling/behoud monumenten;
- Herstructureringsprojecten van de woningcorporaties. Met de woningcorporaties worden separate afspraken gemaakt over herstructurering.
- Overige door het college nader te bepalen bijzondere gevallen gericht op speciale doelgroepen/woonvormen.

Ook in deze gevallen is ontheffing een bevoegdheid van het college. De bovenstaande uitwerking van de regeling is van toepassing op nieuwe private initiatieven en gemeentelijke projecten.

De bijdrage

Wanneer ontheffing is verleend voor afwijking van de norm, moet een bijdrage worden betaald. De hoogte van de bijdrage is gebaseerd op het draagkrachtprincipe waarbij bouwplannen die een hoger opbrengend vermogen hebben, meer moeten bijdragen dan een bouwprogramma met een lager opbrengend vermogen. Op die manier worden plannen met een relatief goedkoop programma niet onevenredig zwaar belast.

De bepaling van de hoogte van de bijdrage werkt als volgt.

Het opbrengend vermogen van een bouwplan wordt bepaald op basis van de verkoopprijzen (vrij-op-naam prijzen of omgerekende verhuurprijs) van de woningen gekoppeld aan een grondquote⁷ behorend bij een bandbreedte van vrij-op-naam prijzen (von-prijzen). Door middel van de grondquote wordt de gemiddelde grondwaarde per

⁷ De grondquote betreft de commerciële grondwaarde uitgedrukt in een percentage van de VON-prijs exclusief BTW

woning van het koopprogramma bepaald. Vervolgens wordt deze gemiddelde grondwaarde afgezet tegen de grondwaarde van een sociale huurwoning, zoals deze in de prestatieafspraken is vastgelegd. Deze is voor een grondgebonden woning vastgelegd op € 19.750,- (prijsspeil 1-1-2016)⁸. De bijdrage die per niet gerealiseerde sociale huurwoning voldaan moet worden, is het verschil tussen de gemiddelde grondwaarde en de sociale grondwaarde met een maximum van € 80.000,- per niet gerealiseerde sociale huurwoning.

Ter illustratie is in onderstaand kader een rekenvoorbeeld uitgewerkt. In bijlage 1 is nog een aantal rekenvoorbeelden uitgewerkt. De in de voorbeelden genoemde quotes zijn slechts ter illustratie. Hier kunnen op geen enkele wijze rechten aan worden ontleend dan wel naar worden verwezen.

Ter illustratie het volgende voorbeeld. Bij een nieuwbouwproject van 5 grondgebonden woningen moet volgens de norm 1 sociale huurwoning gerealiseerd worden. Wanneer deze niet gerealiseerd wordt, is de bijdrage als volgt. De woningen hebben allen een von-prijs van € 320.000,-. Stel dat de grondquote 30% is (**voor dit voorbeeld aangenomen**). Dit leidt tot een gemiddelde grondwaarde per woning van € 79.339,- exclusief 21 % BTW (€ 320.000 -/ - 21% x 30%). Het verschil met een sociale huurwoning (grondwaarde € 19.750,-) bedraagt ca. € 59.600,-. Er moet 1 sociale huurwoning worden gecompenseerd. De uiteindelijke totale bijdrage in dit voorbeeld bedraagt voor het gehele project van 5 woningen derhalve 1 x € 59.600,-.

Het verschil in gemiddelde grondwaarde per woning (in dit voorbeeld dus € 59.600,-) bedraagt maximaal €80.000,-.

De bandbreedtes van von-prijzen zijn een gegeven (zie hiervoor bijlage 1). De grondquote per bandbreedte is ook een vast gegeven, echter vanwege de marktgevoeligheid van deze informatie is deze niet openbaar. Gedurende het proces met de private initiatiefnemer wordt deze informatie gedeeld. Hierdoor wordt speculerend gedrag aan de voorkant worden ingeperkt.

Bij de bepaling van de gemiddelde grondwaarde is marktconformiteit het uitgangspunt. Dit sluit aan op de Kadernota Grondbeleid 2012.

In de anterieure overeenkomst wordt de hoogte van de bijdrage vastgelegd, waarbij een nabetalingsregeling geldt die uitgaat van de definitieve verkoopprijzen van de woningen. De vastgelegde bijdrage wordt geïndexeerd op basis van de consumentenprijsindex (CPI alle huishoudens).

De ontvangen middelen worden gestort in de bestemmingsreserve Volkshuisvesting waarmee deze bijdragen apart zijn geormerkt met als bestedingsdoel de bouw van sociale huurwoningen. De middelen zijn vervolgens beschikbaar om het verschil in grondwaarde in een ander project waar meer dan 20% sociale huurwoningen worden gerealiseerd, te compenseren. Dit wordt verder uitgewerkt in de volgende paragraaf.

⁸ Opgenomen in de Prestatieafspraken Bodegraven-Reeuwijk 2016-2020, ondertekend op 14 maart 2016

2.5 Uitwerking Besteding

Alleen wanneer voldoende middelen in het fonds aanwezig zijn, kan B&W besluiten om deze in te zetten in projecten waar meer dan 20% sociale huur wordt gerealiseerd. Zo kan het zijn dat er in een gemeentelijk project koopprogramma moet worden omgezet in sociale huurwoningen, zodat op gemeenteniveau de gewenste 20% wordt bereikt. Ook particuliere initiatiefnemers kunnen een beroep doen op het fonds, waarbij voor het surplus boven de 20% aan sociale huurwoningen een bijdrage kan worden ontvangen.

Bepaling van de bijdrage

De bepaling van de hoogte van een bijdrage uit het fonds is afhankelijk van het project waarin gecompenseerd wordt. Zo kan er sprake zijn van:

1. Bestaande gemeentelijke grondexploitatie;
2. Nieuwe gemeentelijke grondexploitaties;
3. Particuliere projecten, niet zijnde woningcorporaties;
4. Projecten van woningcorporaties.

Ad. 1 Bestaande gemeentelijke grondexploitatie

In deze situatie is het bouwprogramma en grondwaarde van de grondexploitatie bekend. Wanneer in deze projecten sociale huur moet worden gecompenseerd, kan op basis van het bekende programma het verschil worden bepaald tussen het bestaande programma en de toevoeging van het sociale huurprogramma. Met andere woorden, in deze situaties wordt de maximale bijdrage volgens dezelfde methode berekend als de voeding van het fonds, waarbij het verschil in grondwaarde als uitgangspunt wordt genomen.

Ad. 2 Nieuwe gemeentelijke grondexploitaties

Wanneer een nieuwe grondexploitatie wordt vastgesteld kan bepaald worden dat hier meer dan 20% sociale huurwoningen in gerealiseerd moet worden. Het is niet altijd duidelijk welk programma zou zijn gerealiseerd zonder de extra sociale huurwoningen. Om die reden wordt bij de vaststelling van de grondexploitatie aan de hand van de eisen van een goede ruimtelijke ordening bepaald welk programma realistisch haalbaar is voor die specifieke locatie. Op basis van dat programma wordt de maximale bijdrage bepaald.

Ad 3. Particuliere projecten

Wanneer bij een particulier initiatief, niet zijnde de verbouw van een bestaand pand, meer dan 20% wordt gerealiseerd, kan B&W op verzoek van de initiatiefnemer besluiten tot een bijdrage uit het fonds. De hoogte van de bijdrage wordt op een zelfde wijze nader bepaald als onder punt 2. Bij het doen van een bijdrage aan een particulier initiatief, wordt in alle gevallen de regelgeving omtrent staatsteun in acht genomen.

Ongeoorloofde staatsteun kan worden voorkomen door de bijdrage te besteden aan maatschappelijke en/of openbare voorzieningen in het betreffende woningbouwproject.

Ad 4. Woningcorporaties

Woningcorporaties zijn uitgezonderd van het ontvangen van een bijdrage wanneer zij op eigen grond sociale woningbouw ontwikkelen, aangezien dit hun hoofdtaak is.

Wanneer de sociale woningbouw wordt gerealiseerd op gemeentelijk eigendom, ontvangen zij een gereduceerde grondprijs, zoals is vastgelegd in de prestatieafspraken.

In alle gevallen vereist het uitkeren en de hoogte van een bijdrage uit het fonds een goedkeuring van B&W, waarbij de bijdrage nooit hoger kan zijn dan de aanwezige middelen in het fonds.

3. Doelstelling doorstroming woningmarkt

3.1 Inleiding

Een van de 4 pijlers in woonvisie 2015-2020 betreft de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen op de huur- en koopmarkt. In beide segmenten worden knelpunten geconstateerd, die de doorstroming op de woningmarkt belemmeren.

De knelpunten zijn geconstateerd onder starters, doorstromers en senioren. In het kort is er zeer beperkte doorstroming op de huurmarkt vanuit een sociale huurwoningen naar een middendure huurwoningen. Dit komt enerzijds door het beperkt aanwezig zijn van middendure huurwoningen in de gemeente, anderzijds door het huurprijsverschil. Voor starters op de koopmarkt blijft het lastig een woning te financieren. Daarvoor is reeds de starterslening in het leven geroepen, welke in deze Nota is ondergebracht en het gebruik ervan (aangepast) wordt voortgezet. Daarnaast willen we starters (en zo mogelijk ouderen) ondersteunen in het ontwikkelen van projecten in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap.

Huidige woningbezitters zijn vaak niet in staat om te verhuizen door de gedaalde woningprijzen en daaruit voortvloeiende restschulden. De beperkte mogelijkheden om bij restschuld een nieuwe woning te financieren leidt tot afstel van een verhuizing. Het mogelijk maken om deze restschulden te financieren bevordert de doorstroming op de woningmarkt.

Tot slot is er sprake van een ouder wordende bevolking. Dit betekent dat er meer behoefte is aan levensloopbestendige woningen. In de praktijk blijkt dat senioren nauwelijks verhuizen. Het is daarom noodzakelijk dat senioren weten wat de mogelijkheden zijn op de woningmarkt inzake verhuizen of de eigen woning aanpassen.

Alvorens in te gaan op de maatregelen die genoemde knelpunten tegengaan, wordt eerst de voeding van dit deel van het Fonds toegelicht. Dit geeft ook zicht op de grenzen van de bestedingen die vanuit dit Fonds gedaan kunnen worden.

3.2 Voeding

- Jaarlijks, ingaand per 2016, wordt vanuit de gemeentelijke begroting een bijdrage gedaan ter grootte van € 20.000,-.
- Vanuit de begroting is een maximaal plafond ingesteld door de gemeenteraad voor de financiering van de rente van de verstrekte en te verstrekken startersleningen. Dit plafond bedraagt € 879.000,-. Dit maakt het mogelijk ca. € 180.000,- aan leningen per jaar te verstrekken⁹. De wijze van inzetten tot aan het plafond wordt vanaf 1 juli 2016 vanuit dit Fonds bepaald.

⁹ Vanaf 2006 t/m 2015 zijn per gemiddeld 9 leningen per jaar verstrekt, waarbij de lening maximaal € 20.000,- groot is)

3.3 Besteding

Onder 3.1 zijn een aantal knelpunten op de huur- en koopmarkt in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk benoemd. Om deze tegen te gaan en daarmee de woningmarkt en de doorstroming te stimuleren worden de volgende instrumenten ingezet:

- Huurgewenningsbijdrage;
- Starterslening;
- Fonds voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap;
- Restschuldlening;
- Wooncoach;
- Blijverslening.

Huurgewenningsbijdrage

Een huurder kan aanspraak maken op een huurgewenningsbijdrage als de huurder zijn/haar oude sociale huurwoning (noodgedwongen) verlaat en verhuist naar een vrije sectorhuurwoning. Deze bijdrage maakt het mogelijk voor de huurder stapsgewijs te wennen aan de huur. Per jaar is voor dergelijke bijdragen max. € 10.000,- beschikbaar.

Starterslening, restschuldlening en blijverslening

Vanuit het ingestelde plafond voor de startersleningen is het mogelijk jaarlijks ca. 9 leningen te verstrekken ter grootte van max. € 20.000,-. Eenzelfde plafond wordt ook ingesteld om restschuldlening en blijversleningen te financieren. De leningen hebben het volgende tot doel:

- De starterslening overbruggt het verschil tussen de prijs van het huis (inclusief bijkomende kosten en de (eerste) hypotheek bij de bank);
- Met de restschuldlening financiert men de restschuld van een huidige woning bij verhuizing naar een nieuwe woning. De restschuldlening is altijd een aanvulling op een eerste hypotheek voor de nieuwe woning.
- Met de blijverslening kunnen ouderen een woning levensloopgeschikt maken, waardoor zij langer in hun huidige woning kunnen wonen.

De verdeling¹⁰ die per 1 oktober 2016 van kracht is op het uit te lenen bedrag is als volgt:

- Starterslening: 50%
- Restschuldlening: 30%
- Blijverslening: 20%

Projecten Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

Nieuwe initiatieven inzake projecten in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap kunnen in aanmerking komen voor een bijdrage vanuit dit fonds. Voor de professionele procesbegeleiding en architectkosten kunnen kosten voorgeschoten worden. De jaarlijkse bijdrage aan dergelijke initiatieven vanuit dit Fonds is maximaal € 5.000,-.

Wooncoach

Met de 2 woningcorporaties in de gemeente wordt de functie/rol van wooncoach verkend op welke wijze deze in het leven geroepen wordt. Daarbij is het uitgangspunt dat een wooncoach op vrijwillige basis functioneert, maar mogelijk wel in aanmerking komt voor onkostenvergoeding. De insteek van de vrijwillige wooncoach is dat hij/zij met 65+

¹⁰ Het college van B&W zal jaarlijks evalueren over de verdeling en deze zo nodig aanpassen, al naar gelang de behoefte vanuit de samenleving.

bewoners de woonsituatie bespreekt. Daarbij gaat om de opties verhuizen en het aanpassen van de huidige woning. De wooncoach kijkt naar de persoonlijke woonsituatie en geeft advies op maat over prettig en veilig wonen. Voor deze functie reserveert de gemeente jaarlijks € 5.000,-.

3.4 Uitwerking instrumenten

Bovengenoemde instrumenten dienen ten tijde van vaststellen van deze nota nog nader uitgewerkt te worden in een verordening. Daarin worden de kaders en uitgangspunten opgenomen waaraan getoetst kan worden wanneer iemand, een initiatief of een groep in aanmerking komt voor toepassing van het instrument.

Bijlage 1

Prijscategorie	VON-min	VON-max
goedkoop	-	185.000
middelduur cat 1.	185.001	210.000
middelduur cat 2.	210.001	299.000
duur cat 1.	299.001	399.000
duur 2 cat. 2	399.001	ev

Tabel 1 Bandbreedte von-prijzen

Voorbeeldberekeningen op basis van **fictieve** quotes.

Nieuwbouw				Nieuwbouw			
project 5 woningen				project 1 woning			
sociaal vereist	A (20%)		1	sociaal vereist	A (20%)		0,2
VON-woning incl BTW		€	275.000	VON-woning incl BTW		€	320.000
quote (fictief)			26%	quote (fictief)			31%
grondwaarde (ex BTW)		€	59.750	grondwaarde (ex BTW)		€	82.250
grondwaarde sociaal		€	19.750	grondwaarde sociaal		€	19.750
Verschil per woning	B	€	40.000	Verschil per woning	B	€	62.500
te storten in fonds	A x B	€	40.000	te storten in fonds	A x B	€	12.500

Herstructurering			
nieuwbouw 25 woningen			
sloop 15 woningen			
toevoeging netto			10
sociaal vereist	A (20%)		2
VON-woning incl BTW		€	205.000
quote (fictief)			25%
grondwaarde (ex BTW)		€	42.250
grondwaarde sociaal		€	19.750
Verschil per woning	B	€	22.500
te storten in fonds	A x B	€	45.000