

Nota Fonds Volkshuisvesting 2018

Versie : Definitief - Openbaar
Datum : 20 september 2018
Vastgesteld : 19 december 2018

Zaaknummer : Z-18-071599

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	10
3.	Doelstelling doorstroming woningmarkt.....	12
3.1	Inleiding	12
3.2	Voeding	12
3.3	Besteding	13

Bijlage 1 Onderbouwing berekening vaste bijdrage

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 doelstellingen.

De eerste doelstelling 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.

De tweede doelstelling betreft de bevordering van de doorstroming op de woningmarkt. In de woonvisie is aangegeven dat 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 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 de inzet van financiële instrumenten.

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. Zo kent elke doelstelling zijn eigen voedingsbronnen en bestedingen (onttrekkingen uit het fonds) die, op grond van wettelijke bepalingen, niet met elkaar vermengd mogen worden.

De stortingen ten behoeve van het bevorderen van de bouw van sociale huurwoningen worden gedaan in de door de raad ingestelde bestemmingsreserve Volkshuisvesting³ (hierna: het fonds), 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 laatste 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 de Nota Fonds Volkshuisvesting in 2016 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.

In het ideale geval zullen geen stortingen in en onttrekkingen uit het fonds plaatsvinden. Het uitgangspunt is namelijk dat elk nieuw woningbouwproject voldoet aan de norm van (minimaal) 20% sociale huurwoningen. Dit zal in de praktijk echter niet altijd mogelijk en/of wenselijk zijn. Om die reden wordt het mogelijk gemaakt om af te wijken van de norm door op een locatie minder (of geen) sociale huurwoningen toe te staan en dit te compenseren op een andere nieuwbouwlocatie. Hier staat wel een financiële bijdrage tegenover als compensatie.

Na de datum van bekendmaking van deze vastgestelde nota treedt deze nota in werking. Deze demarcatie is van belang voor de bepaling op welke woningbouwprojecten 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. Wanneer locatie A niet voldoet aan het normatieve percentage sociale huurwoningen kan op die locatie een gunstiger grondexploitatie resultaat worden gehaald dan met het voldoen aan dat percentage. Bij locatie B, waar compensatie qua sociale huurwoningen moet plaatsvinden, leidt dit omgekeerd tot een minder gunstig resultaat op de grondexploitatie Dit vanwege de lagere opbrengstpotentie van de gronden voor sociale huurwoningen. Om in totaal toch te kunnen voldoen aan het normatieve percentage moet er dus financieel compensatie van locatie A naar locatie B plaatsvinden. Locatie A draagt bij aan het fonds, terwijl locatie B ontvangt..

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);

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

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.

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 en maatschappelijke 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 Uitvoeringsparagraaf 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. Deze 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.

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

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

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 (prijsspeil 1-1-2018 conform de Wet op de huurtoeslag).

De gemeente heeft een actieve rol in het beschikbaar maken van kavels voor sociale huurwoningen in haar eigen woningbouwprojecten. In de gemeente zijn echter ook vele particuliere initiatieven voor nieuwe woningbouw. Dit houdt in dat een deel van de verantwoordelijkheid van het realiseren van sociale huurwoningen bij de markt ligt. 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 voldoende kavels voor sociale huurwoningen worden gerealiseerd, 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 woningvoorraad 19,2% sociale huurwoningen.. Om op dit niveau te blijven, moet elk nieuw gemeentelijk of particulier woningbouwproject, dat na inwerkingtreding van deze nota nog moet worden vastgesteld, 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 privaatrechtelijk vastleggen in een anterieure overeenkomst of publiekrechtelijk afdwingen door middel van een exploitatieplan. De afspraken in een anterieure overeenkomst geschieden op basis van vrijwilligheid. De gemeente en de initiatiefnemer zullen dan tot overeenstemming moeten komen over de te hanteren norm en de financiële bijdrage.

Indien partijen er niet uitkomen, kan de gemeente de 20%-norm afdwingen via het exploitatieplan. De inzet van dit juridische instrument geniet niet de voorkeur, en moet gezien worden als een stok achter de deur, waar we als gemeente wel op terug kunnen vallen. De gemeente geeft de voorkeur voor het sluiten van een anterieure overeenkomst.

⁶ Artikel 1.1.1 onder d van het besluit ruimtelijke ordening

Wanneer op basis van gegronde redenen niet aan de norm kan worden voldaan, kan het college van B&W besluiten geen exploitatieplan op te stellen, ontheffing te verlenen van de 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.

Het ontvangen van de financiële bijdrage is voor de gemeente geen doel op zich. De gemeente is verplicht deze middelen weer in te zetten voor de realisatie van sociale huurwoningen.

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 pas aan nieuwe (principe)verzoeken medewerking kan worden verleend, indien aangegeven is hoe met de beleidseis is omgegaan in het plan.

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 grondeigenaar realiseert 20% in het bouwplan;
2. Indien door de grondeigenaar 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.

Uitzonderingen

In de volgende gevallen is geen financiële bijdrage verschuldigd bij het niet voldoen aan de norm:

- Omzetten bedrijfswoning in burgerwoning.
- Sloop en nieuwbouw van 1 burgerwoning voor eigen bewoning;
- Projecten in het kader van de Ruimte voor ruimte-regeling van de provincie Zuid-Holland;
- Transformatie van een gebouw waarbij minder dan 10 woningen worden gerealiseerd;
- Projecten van de woningcorporaties. Met de woningcorporaties worden separate afspraken gemaakt over de projecten.

Afwijken van de norm

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. Afwijking is in ieder geval mogelijk bij projecten van een beperkte omvang: tot en met 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 financiële bijdrage aan het fonds, mits fysieke compensatie elders (stap 2) door de initiatiefnemer niet mogelijk is. Daarnaast kunnen locatie-specifieke factoren en/of stedenbouwkundige uitgangspunten leiden tot het inzicht dat de norm van 20% niet haalbaar is. 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 norm en de financiële bijdrage

In de volgende gevallen kan tot ontheffing van het betalen van (een deel van) de bijdrage worden besloten door het college:

- Projecten in het kader van herontwikkeling/behoud monumenten
- Overige door het college nader te bepalen bijzondere gevallen gericht op speciale doelgroepen/woonvormen.

De bijdrage

Wanneer ontheffing is verleend voor afwijking van de norm, moet een bijdrage worden betaald. De bijdrage moet het financieel mogelijk maken dat op een andere locatie een sociale huurwoning wordt gerealiseerd. In bijlage 1 is de hoogte van de voorgestelde **vaste bijdrage van € 30.100 (prijspeil 1-1-2018)** per te compenseren sociale huurwoning onderbouwd.

Draagkrachtbeginsel

De gemeente vindt het belangrijk om rekening te houden met het **draagkrachtbeginsel**: Bouwplannen met een hoger opbrengend vermogen dragen meer bij dan een bouwprogramma met een lager opbrengend vermogen. Op die manier worden plannen met een relatief goedkoop programma niet onevenredig zwaar belast. De invulling van het draagkrachtbeginsel wordt vormgegeven middels een correctiefactor, die gebaseerd wordt op de project-specifieke kenmerken. In onderstaande tabel is dit inzichtelijk gemaakt via een vragenlijst.

Tabel 2.1 Draagkrachtbeginsel

Vraag 1) wat voor ontwikkelingslocatie betreft het?	Effect op factor
Binnenstedelijk	-0,2
Inbreiding	-0,1
Uitbreidingslocatie	0
Uitleglocatie	0,1
Vraag 2) wat is de gemiddelde VONprijs die gerealiseerd wordt?	
Gemiddelde < 250.000	-0,1
Gemiddeld tussen 250.000 en 400.000	0
Gemiddeld > 400.000	0,1
Vraag 3) Welke duurzaamheidsambitie wordt in het plan gerealiseerd?	
Energieleverend of NOM	-0,2
Energie neutraal of Passiefhuis	-0,1
BENG	0
Bouwbesluit	0,1
Vraag 4) wat is de omvang van het bouwprogramma qua aantallen woningen?	
Meer dan 25 woningen	0,1
Tussen de 5 en 25 woningen	0
Minder dan 5 woningen	-0,1
Vraag 5) in welke kern is het project gelegen?	
Reeuwijk	0,1
Bodegraven	0
Overige kernen	-0,1

Op basis van de beantwoording van bovenstaande vragenlijst zal de correctiefactor waar de vaste bijdrage mee vermenigvuldigd wordt, variëren tussen de 0,3 en 1,5. De te betalen bijdrage kan daarmee per project variëren tussen de € 9.030 en € 45.150 per te compenseren sociale huurwoning. In bijlage 3 zijn enkele rekenvoorbeelden opgenomen om de werking van bovenstaande tabel en de berekeningswijze van het afkoopbedrag te illustreren. In bijlage 4 zijn de definities van de antwoorden bij de vragen 1 en 3 toegelicht.

In de te sluiten anterieure overeenkomst wordt de hoogte van de financiële bijdrage vastgelegd. De vastgelegde bijdrage wordt tot aan het betalingsmoment geïndexeerd op basis van de consumentenprijsindex (CPI alle huishoudens).

De ontvangen middelen worden gestort in de bestemmingsreserve Volkshuisvesting en worden apart geormerkt met als bestedingsdoel de bouw van sociale huurwoningen. De middelen zijn vervolgens te onttrekken uit het fonds voor projecten waar meer dan 20% sociale huurwoningen wordt gerealiseerd. Dit wordt verder uitgewerkt in de volgende paragraaf.

2.5 Uitwerking Besteding

Alleen wanneer voldoende middelen in het fonds aanwezig zijn, kan college van B&W besluiten om deze in te zetten in zowel particuliere als gemeentelijke nieuwbouwprojecten waar meer dan 20% sociale huur wordt gerealiseerd.

Bepaling van de bijdrage

De bijdrage voor de bouw van extra sociale huurwoningen wordt in principe op dezelfde wijze berekend als afdrachten aan het fonds worden bepaald. Tevens wordt daarbij het draagkrachtprincipe, maar dan omgekeerd evenredig, in acht genomen. Dus plannen met een hoge opbrengstpotentie krijgen een lagere bijdrage dan plannen met een lage opbrengstpotentie. In bijlage 3 is hier ook een rekenvoorbeeld van opgenomen.

Bij uitkeringen uit het fonds gelden de volgende voorwaarden:

- De bijdrage uit het fonds geldt alleen voor nieuwbouwprojecten waar meer dan 1 hele sociale huurwoning extra wordt gerealiseerd dan de 20%-norm vereist.
- Bij uitkeringen uit het fonds aan particulieren wordt per project een berekening gemaakt om te toetsen hoe de bijdrage zich verhoudt tot de project specifieke omstandigheden, dit mede om ongeoorloofde staatssteun te voorkomen. Dit kan leiden tot een lagere bijdrage indien de uitkomsten sterk afwijken.
- In alle gevallen vereist het uitkeren en de hoogte van een bijdrage uit het fonds een goedkeuring van college van B&W, waarbij de bijdrage nooit hoger kan zijn dan de aanwezige middelen in het fonds.

Uitzondering: Woningcorporaties

Woningcorporaties zijn uitgezonderd van het ontvangen van een bijdrage wanneer zij op eigen grond sociale woningbouw ontwikkelen, aangezien dit hun hoofdtaak is. Voor de verkoop van gemeentegrond aan corporaties zijn de grondprijzen vastgelegd in de prestatieafspraken.

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 een beperkte doorstroming op de huurmarkt vanuit sociale huurwoningen naar middeldure huurwoningen. Dit komt enerzijds door het beperkt aanwezig zijn van middeldure 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, die in deze Nota is ondergebracht en het gebruik ervan wordt voortgezet. Daarnaast willen we starters en anderen ondersteunen in het ontwikkelen van projecten in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Het verduurzamen van particuliere woningen leidt tot lagere woonlasten voor de bewoner maar ook tot een betere verkoopbaarheid. Het stimuleren van verduurzaming van koopwoningen draagt daarbij niet alleen bij aan de klimaatdoelstellingen maar ook aan de doorstroming op de woningmarkt.

Door de ouder wordende bevolking is er meer behoefte 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 verstrekken⁷. De wijze van inzetten tot aan het plafond wordt vanaf 1 juli 2016 vanuit dit Fonds bepaald.
- De blijverslening en de duurzaamheidslening zijn rentedragend en kennen geen renteloos deel. Voor deze rentedragende leningen en voor het rentedragende deel van de startersleningen geldt geen plafond. Dit betekent dat er geen grens is voor het totaal aan leningen dat op deze wijze wordt verstrekt. De gemeenteraad heeft in december 2016 besloten een extra (tweede) plafond in te stellen op een maximum uitstaand leningbedrag van € 2.000.000 voor de niet rentedragende en de rentedragende startersleningen en de blijversleningen. Dit tweede plafond geldt naast het al eerder genoemde plafond van € 879.000 voor de niet rentedragende

⁷ Vanaf 2006 t/m 2015 zijn per gemiddeld 9 leningen per jaar verstrekt, waarbij de lening maximaal € 20.000,- groot is)

startersleningen. Dit plafond heeft een dempend effect op het aantal te verstrekken leningen. Om na te gaan of werkelijke effecten van het leningplafond overeenkomen met de berekende wordt na verstrekking van een aantal duurzaamheids- en blijverleningen een evaluatie gehouden. Deze evaluatie kan leiden tot bijstelling van het leningplafond.

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;
- Duurzaamheidslening;
- Blijverslening;
- Fonds voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap;
- Wooncoach.

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. De huurgewenningsbijdrage is in 2017 uitgewerkt in een beleidsregel. Deze is ter informatie opgenomen in bijlage 2.

Starterslening, duurzaamheidslening 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 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;
- De duurzaamheidslening biedt inwoners de mogelijkheid tegen gunstige voorwaarden een lening te krijgen om duurzaamheidsmaatregelen aan hun woning uit te voeren;
- Met de blijverslening kunnen ouderen een woning levensloopgeschikt maken, waardoor zij langer in hun huidige woning kunnen wonen.

De verdeling⁸ die per 1 oktober 2016 van kracht is op het uit te lenen bedrag is als volgt:

- Starterslening: 50%
- Duurzaamheidslening 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 architectenkosten kunnen kosten voorgeschoten worden. De jaarlijkse bijdrage aan dergelijke initiatieven vanuit dit Fonds is maximaal € 5.000,-.

⁸ Het college van B&W zal jaarlijks evalueren over de verdeling en deze zo nodig aanpassen, al naar gelang de behoefte vanuit de samenleving.

Wooncoach

Uitgangspunt is dat een wooncoach op vrijwillige basis functioneert, maar wel in aanmerking komt voor onkostenvergoeding. De invalshoek van de vrijwillige wooncoach is dat hij/zij met 65+ 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,-. De uitwerking van dit instrument hangt samen met de campagne om ouderen tijdig bewust te maken van de noodzaak hun woning aan te passen.

Bijlage 1

Onderbouwing vaste bijdrage sociale huurwoning 2018

De bijdrage moet het financieel mogelijk maken dat op een andere locatie een extra sociale huurwoning wordt gerealiseerd. Het bouwen van een sociale huurwoning levert een tekort op in de grondexploitatie voor de realisatie ervan. De project specifieke omstandigheden zijn uiteraard van invloed op de hoogte van dit tekort. Het voert te ver en is het ook niet altijd mogelijk, om de bijdrage 1 op 1 op die specifieke situatie te laten aansluiten. Gezocht is daarom naar een gemiddelde bijdrage.

In onderstaande tabel is een globale berekening opgenomen wat het gemiddeld kost om een sociale huurwoning te realiseren op basis van globale kengetallen voor een gemiddelde uitleglocatie. De verkoopopbrengst van de sociale huurwoning is **onvoldoende** om de benodigde kosten te dekken.

Grondopbrengst	1	20.000	20.000
Kosten			
Verwerving	250	50	12.500
Ophogen	250	30	7.500
Bouwrijp	250	20	5.000
Woonrijp	125	80	10.000
Plankosten	30%	22.500	6.750
Onvoorzien	20%	41.750	8.350
Totaal			50.100
Tekort per woning			-30.100

Middels toepassing van het draagkrachtbeginsel op de manier zoals beschreven in paragraaf 2.4 wordt de bijdrage per specifieke ontwikkeling gecorrigeerd voor de locatie (kern) en andere project specifieke eigenschappen.

Bijlage 2: Beleidsregel huurgewenningsbijdrage Bodegraven-Reeuwijk 2017

Toepassingsbereik van de regel

In aanmerking voor een bijdrage komen bewoners die uit een huurwoning met een netto huurprijs lager dan de liberalisatiegrens (maximale huurgrens genoemd in artikel 13, eerste lid onder a van de Wet op de Huurtoeslag, € 710,68, prijspeil 1 januari 2016) verhuizen naar een huurwoning in een door het college aangewezen project met een huurprijs boven deze grens.

Voorwaarden voor het verkrijgen van een bijdrage

- Het belastbaar huishoudensinkomen mag niet hoger zijn dan de bovengrens inkomensafhankelijke huurverhoging (€ 44.360,- per 1 juli 2016, inkomen over 2014).
- Het verschil in netto-huur tussen de oude en de nieuwe woning is op het moment van het ondertekenen van het huurcontract voor de nieuwe woning meer dan € 100,- per maand en minder dan € 300,- per maand.

Hoogte van de bijdrage

De eerste € 100,- van de huurverhoging betaalt de huurder zelf. Over het bedrag dat dan over blijft, krijgt de huurder een huurgewenningsbijdrage. Het eerste jaar is dat 75%, het tweede jaar 50% en het derde jaar 25% van de huurverhoging boven de eerste € 100,-.

⁹ Bij een maximaal huurverschil van € 300 ontvangt de huurder in het eerste jaar $0,75 \cdot (300 - 100) = € 150,-$ per maand ofwel € 1.800,- per jaar.

Bijlage 3: Rekenvoorbeelden bijdrage Fonds Volkshuisvesting

Uitgangspunten voor de berekening zijn de vaste bijdrage per 1-1-2018: € 30.100 en de onderstaande tabel met factoren die de draagkracht van het plan beïnvloeden.

Draagkrachtbeginsel

Vraag 1) wat voor ontwikkelingslocatie betreft het?	Effect op factor
Binnenstedelijk	-0,2
Inbreiding	-0,1
Uitbreidingslocatie	0
Uitleglocatie	0,1
Vraag 2) wat is de gemiddelde VONprijs die gerealiseerd wordt?	
Gemiddelde < 250.000	-0,1
Gemiddeld tussen 250.000 en 400.000	0
Gemiddeld > 400.000	0,1
Vraag 3) Welke duurzaamheidsambitie wordt in het plan gerealiseerd?	
Energieleverend of NOM	-0,2
Energie neutraal of Passiefhuis	-0,1
BENG	0
Bouwbesluit	0,1
Vraag 4) wat is de omvang van het bouwprogramma qua aantallen woningen?	
Meer dan 25 woningen	0,1
Tussen de 5 en 25 woningen	0
Minder dan 5 woningen	-0,1
Vraag 5) in welke kern is het project gelegen?	
Reeuwijk	0,1
Bodegraven	0
Overige kernen	-0,1

Rekenvoorbeeld 1 (afdracht aan fonds)

Een vrijstaande woning buiten de bebouwde kom in Reeuwijk die voldoet aan het bouwbesluit

De norm van 20% sociale huurwoningen betekent dat **0,2 sociale huurwoningen** gerealiseerd moeten worden. Afkoop is altijd aan de orde aangezien de bouw van 0,2 sociale huurwoning fysiek onmogelijk is.

Om de **correctiefactor** voor het draagkrachtbeginsel te bepalen wordt het project getoetst op de 5 criteria uit bovenstaande tabel. De som van de daaruit voortvloeiende effecten is $(0,1+0,1+0,1-0,1+0,1)= 0,3$. De factor waarmee de bijdrage vermenigvuldigd wordt is daarmee $1+0,3=1,3$. Dit volgt uit onderstaande tabel.

Vraag 1) wat voor ontwikkelingslocatie betreft het?	Effect op factor
Uitleglocatie	0,1
Vraag 2) wat is de gemiddelde VONprijs die gerealiseerd wordt?	
Gemiddeld > 400.000	0,1
Vraag 3) Welke duurzaamheidsambitie wordt in het plan gerealiseerd?	
Bouwbesluit	0,1
Vraag 4) wat is de omvang van het bouwprogramma qua aantallen woningen?	
Minder dan 5 woningen	-0,1
Vraag 5) in welke kern is het project gelegen?	
Reeuwijk	0,1
Som effecten	0,3
Correctiefactor draagkracht= (1 + som effecten) = (1 + 0,3)	1,3

De formule voor het afkoopbedrag (prijspeil 1-1-2018) is daarna als volgt:

Afkoopbedrag = aantal te compenseren sociale huurwoningen (0,2) x vaste bijdrage (€ 30.100) x correctiefactor draagkracht (1,3) = **€ 7.826**

Tot moment van betaling wordt dit bedrag vervolgens geïndexeerd met de CPI alle huishoudens.

Rekenvoorbeeld 2 (afdracht aan fonds)

Een luxe villawijk waarbij 20 Energieleverende woningen op een uitbreidingslocatie (zie voor definities bijlage 4) in Bodegraven worden gerealiseerd.

De norm van 20% sociale huurwoningen betekent voor dit plan dat **4 sociale huurwoningen**.

De correctiefactor voor het draagkrachtbeginsel volgt uit onderstaande tabel.

Vraag 1) wat voor ontwikkelingslocatie betreft het?	Effect op factor
Uitbreidingslocatie	0
Vraag 2) wat is de gemiddelde VONprijs die gerealiseerd wordt?	
Gemiddeld > 400.000	0,1
Vraag 3) Welke duurzaamheidsambitie wordt in het plan gerealiseerd?	
Energieleverend of NOM	-0,2
Vraag 4) wat is de omvang van het bouwprogramma qua aantallen woningen?	
Tussen de 5 en 25 woningen	0
Vraag 5) in welke kern is het project gelegen?	
Bodegraven	0
Som effecten	-0,1
Correctiefactor draagkracht= (1 + som effecten) = (1 + - 0,1)	0,9

De formule voor het afkoopbedrag (prijspeil 1-1-2018) is daarna als volgt:

Afkoopbedrag = aantal te compenseren sociale huurwoningen (4) x vaste bijdrage (€ 30.100) x correctiefactor draagkracht (0,9) = **€ 108.360**.

Tot moment van betaling wordt dit bedrag vervolgens geïndexeerd met de CPI alle huishoudens.

Rekenvoorbeeld 3 (uitkering uit fonds)

Een ontwikkelaar (of de gemeente) realiseert een plan met 20 energie neutrale rijwoningen, waarvan 8 sociale huurwoningen en 12 koopwoningen met een VONprijs van minder dan € 250.000 op een uitleglocatie in Driebruggen.

Het aandeel sociale huurwoningen bedraagt 40%, er worden **4 extra sociale huurwoningen** gerealiseerd ten opzichte van de norm en de grondeigenaar kan een beroep doen op een **bijdrage uit het fonds** om dit plan te realiseren.

De correctiefactor voor het draagkrachtbeginsel volgt uit onderstaande tabel.

LET OP:

Bij uitkeringen uit het fonds werkt het draagkrachtbeginsel omgekeerd evenredig, dus de correctiefactor is **1 minus de som van de effecten** in plaats van 1 plus de som. Draagkrachtigere projecten krijgen een lagere bijdrage dan minder draagkrachtige projecten (zoals onderstaand voorbeeld).

Vraag 1) wat voor ontwikkelingslocatie betreft het?	Effect op factor
Uitbreidingslocatie	0
Vraag 2) wat is de gemiddelde VONprijs die gerealiseerd wordt?	
Gemiddelde < 250.000	-0,1
Vraag 3) Welke duurzaamheidsambitie wordt in het plan gerealiseerd?	
Energieneutraal of Passiefhuis	-0,1
Vraag 4) wat is de omvang van het bouwprogramma qua aantallen woningen?	
Tussen de 5 en 25 woningen	0
Vraag 5) in welke kern is het project gelegen?	
Overige kernen	-0,1
Som effecten	-0,3
Correctiefactor draagkracht= (1 - som effecten) = (1 - - 0,3)	1,3

De formule voor het afkoopbedrag (prijsspeil 1-1-2018) is daarna als volgt:

Uit te keren bedrag = aantal te compenseren sociale huurwoningen (4) x vaste bijdrage (€ 30.100) x correctiefactor draagkracht (1,3) = **€ 156.520**. Bij alle uitkeringen uit het fonds zijn de opmerkingen zoals vermeld in paragraaf 2.5 van toepassing.

Tot moment van uitkering wordt dit bedrag vervolgens geïndexeerd met de CPI alle huishoudens.

Bijlage 4 Definities termen tabel draagkrachtbeginsel

Vraag 1 Wat voor ontwikkelingslocatie betreft het?

Binnenstedelijke locatie: exploitatiegebied binnen de bebouwde kom waarin < 70% onbebouwd is

Inbreidingslocatie: exploitatiegebied binnen de bebouwde kom, waarin > 70% van de gronden onbebouwd is

Uitbreidingslocatie: exploitatiegebied buiten de bebouwde kom waarin < 70% van de gronden onbebouwd is waarbij kassen als onbebouwd worden beschouwd

Uitleglocatie: exploitatiegebied buiten de bebouwde kom waarin > 70% van de gronden onbebouwd is waarbij kassen als onbebouwd worden beschouwd

Bron definities: Plankostenscan

Vraag 3 Welke duurzaamheidsambitie wordt in het plan gerealiseerd?

Bouwbesluit Woning heeft een EPC van maximaal 0,4.

BENG Bijna Energieneutraal Gebouw. Op dit moment geldt voor een woning als criterium voor BENG dat het primair fossiel energiegebruik voor gebouwgebonden functies (verwarming, koeling, ventilatie en warm tapwater) maximaal 25 kWh/m².jr (orde grootte gasverbruik 300 m³/jr) bedraagt. Tevens wordt het energieverbruik voor ten minste 50% op duurzame wijze opgewekt. Dit zijn doorgaans woningen met een EPC van ten hoogste 0,2.

Passiefhuis Dit staat voor een compact, zeer goed geïsoleerd, kierdicht gebouw dat geen koudebruggen heeft, een goede warmteaccumulatie heeft, is uitgerust met warmteterugwinning en optimaal gebruik maakt van de zon. Het energieverbruik bedraagt ten hoogste 15 kWh/m².jr.

Ergieneutraal De EPC is 0,0. Het gebouwgebonden energieverbruik (verwarming, koeling, ventilatie en warm tapwater) wordt volledig door de woning zelf opgewekt.

NOM Nul-Op-de-Meter voldoet aan de definitie vastgelegd per ministeriële regeling voor hypothecair krediet: "een woning waarvan de ingaande en uitgaande energiestromen voor gebouwgebonden energie bij een normaal leefpatroon op jaarbasis nul of lager is. De woning wekt alle gebouwgebonden energieverbruik zelf op en heeft een additionele energieopwekkingscapaciteit voor gebruiksgebonden energie van:

- 3.150 kWh voor een vrijstaande of half vrijstaande woning,
- 2.700 kWh voor een rijwoning,
- 1.780 kWh voor een appartement.

Energieleverend Een gebouw dat meer energie produceert dan op basis van het verbruik nodig is. Een energieleverende woning is voorbereid op een groeiende vraag in de toekomst, bijvoorbeeld voor de aanschaf van een elektrische auto.

Bron definities: Regionale richtlijn aardgasvrije en energieneutrale nieuwbouw Midden-Holland, ODMH