

## **Bijlage 1**

### **Werkwijze Vereveningsfonds Sociale Woningbouw**

#### **(Nota impuls sociale woningbouw)**

Versie/status: defintief 10 november 2020

## **Werkwijze Vereveningsfonds sociale woningbouw**

In de Nota Impuls Sociale Woningbouw leest u op welke wijze wij in de gemeente Reusel-De Mierden onze sociale woningbouwopgave willen realiseren. De nota legt de spelregels vast voor de wijze waarop wij omgaan met nieuwe woningbouwinitiatieven. In deze bijlage leest u meer over de toepassing, werkwijze en systematiek van het in de nota vermelde Vereveningsfonds Sociale Woningbouw.

### **1. Toepassing van de Nota Impuls Sociale Woningbouw en het Vereveningsfonds**

De Nota Impuls Sociale Woningbouw is van toepassing op alle nieuwe woningbouwinitiatieven die niet passen binnen het geldende bestemmingsplan. Het Vereveningsfonds Sociale Woningbouw is enerzijds van toepassing op initiatieven die in onvoldoende mate bijdragen aan de beleidsdoelstellingen. Anderzijds is het fonds van toepassing op initiatieven die meer sociale woningbouw realiseren, ter compensatie van locaties met onvoldoende sociaal programma.

#### **Voor wie is de nota en het fonds bedoeld?**

De nota en het fonds is bedoeld voor initiatiefnemers die betrokken zijn bij woningbouwinitiatieven die niet passen binnen het bestemmingsplan. Dus zowel voor particuliere initiatieven als voor de gemeente.

#### **Wat is de status van deze nota?**

Deze nota heeft een verplichtend karakter voor alle nieuwe initiatieven waarvoor de gemeente nog geen anterieure overeenkomst heeft gesloten of een exploitatieplan heeft vastgesteld. Dat wil zeggen dat de bepalingen voorwaarden bevatten waaronder de gemeente wil en kan meewerken aan ruimtelijke initiatieven. Jaarlijks rapporteren we over de voortgang en de status van onze volkshuisvestelijke taakstelling bij vaststelling van de jaarrekening. Eventueel kunnen we de genoemde percentages, aantallen, bedragen en de werkwijze met een tussentijdse herziening aanpassen als hier aanleiding toe is. Een herziening van het beleid heeft geen gevolgen voor reeds getekende overeenkomsten of vastgestelde exploitatieplannen.

#### **Wat is een woningbouwinitiatief?**

Als u wilt bouwen of verbouwen en hierbij een of meerdere woning(en) mogelijk maakt en die pas(sen) niet binnen het bestemmingsplan spreken we van een "woningbouwinitiatief". In dat geval moeten we een nieuw bestemmingsplan (of wijzigingsplan) vaststellen of met een (uitgebreide) omgevingsvergunning afwijken van het geldende bestemmingsplan.

Een "woningbouwinitiatief" is een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling die niet past binnen het geldende bestemmingsplan en waarvoor een nieuw ruimtelijk besluit moet worden genomen.

Hieronder geven we aan wat we verstaan onder een woningbouwinitiatief:

- de bouw van één of meer woningen
- de uitbreiding van een bestaand gebouw met één of meer woningen
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen waarbij de functie verandert in wonen

### ***Wat is geen woningbouwinitiatief?***

Alle bouw mogelijkheden of functieverruiming die rechtstreeks toegestaan zijn op basis van het geldende bestemmingsplan zijn geen woningbouwinitiatief. Voor dergelijke bouwplannen kunt u een reguliere omgevingsvergunning aanvragen. Hieronder valt ook het zogenaamd 'vergunningsvrij' bouwen.

Dit beleid is niet van toepassing op ontwikkelingen in het kader van de provinciale Ruimte voor Ruimte regeling (RvR). Ook kleine ingrepen aan of nabij bestaande bebouwing, zoals de bouw een schuurtje, tuinhuisje, dakkapel of erker zijn niet van toepassing op dit beleid. Ook al zijn deze in strijd met het bestemmingsplan. Mogelijk heeft u wel een vergunning nodig of geldt een meldingsplicht.

Vragen hierover kunt u stellen aan het omgevingsloket of aan de afdeling Vergunningen toezicht en handhaving (VTH) de Kempen.

## **2. Werkwijze Vereveningsfonds Sociale woningbouw initiatieven**

Wij stimuleren alle initiatiefnemers van woningbouwplannen om gemiddeld 40% sociale woningen te bouwen. Bij nieuwe woningbouw met een tekort aan sociale woningbouw in het programma moet een afdracht worden gestort in het vereveningsfonds. De afdracht is gelijk aan het verschil in grondopbrengst per m<sup>2</sup> uitgifbaar en de grondopbrengst per m<sup>2</sup> sociale woningbouw, maal het percentage sociale woningbouw dat u niet kunt realiseren (tekort van 40% of minder). Met de gelden uit dit fonds kunnen we elders het tekort aan sociale woningbouw compenseren. Zo blijft wonen voor iedereen in Reusel-De Mierden betaalbaar.

### ***Achtergrond: woonbeleid***

Op 12 maart 2019 heeft de gemeente Reusel-De Mierden de Kempische visie op wonen 2019-2023 vastgesteld. In deze visie is bepaald dat we het behoud van de woningvoorraad willen borgen. Deze kent voor de gemeente Reusel-De Mierden vijf speerpunten:

1. De bouwproductie te versnellen, op een zorgvuldige manier;
2. Behoud van betaalbaar wonen;
  - Minimaal 40% van de totale woningbouwopgave wordt in het sociale segment (huur en koop) gerealiseerd.
  - Bij substantiële nieuwbouwprojecten (> 10 woningen) is minimaal 20% sociale huur (exclusief RvR).
3. Zorg voor elkaar te faciliteren;
4. Klaar voor de toekomst;
5. Wonen én werken

In de praktijk houdt dit niet in dat bij elke ontwikkeling de genoemde percentages gehaald kunnen worden. In de Nota Impuls Sociale Woningbouw bieden we een uitzonderingsmogelijkheid om te compenseren.

### **Werkwijze vereveningsfonds**

Woningbouwinitiatieven die **minder** dan het vereiste percentage sociale woningen realiseren doen een afdracht aan het vereveningsfonds. Op sommige locaties kan meer sociaal gerealiseerd worden dan op andere locaties. Dit hangt nauw samen met de omvang van de ontwikkeling en de locatie ervan. Aangezien het realiseren van sociale woningbouw een dempend effect heeft op de opbrengstpotentie van een locatie,

kunnen we het *Vereveningsfonds Sociale Woningbouw* inzetten om de hiermee samenhangende kosten te verevenen over verschillende gebiedsontwikkelingen.

Hiermee kunnen ontwikkelaars die meer sociale woningbouw realiseren (dan het beleidsuitgangspunt van 40%) een bijdrage krijgen vanuit het fonds. Zo waarborgen we op het niveau van de gemeente het gemiddelde percentage sociale woningbouw.

### ***De norm van 40% sociale woningbouw geldt voor iedereen***

Het uitgangspunt voor alle gebiedsontwikkelingen is dat we in het totale nieuwe woningbouwprogramma van de gemeente Reusel-De Mierden uiteindelijk gemiddeld 40% van het aantal woningen als sociale woning realiseren. Dit uitgangspunt geldt voor zowel gemeentelijke ontwikkelingen als particuliere ontwikkelingen. In het Kempische woonbeleid is als speerpunt vermeld dat substantiële nieuwbouwprojecten minimaal 20% sociale huur bevatten. Dit is in het Uitvoeringsprogramma Kempisch Woonbeleid niet als harde eis overgenomen. Bij gemeentelijke projecten streven wij wel naar 20% sociale huur bij substantiële nieuwbouwprojecten, bij particuliere initiatieven moedigen wij dit aan. Niet elke ontwikkelende partij kan en wil voor eigen rekening en risico sociale huur exploiteren. Om woningbouwinitiatieven niet onnodig te belemmeren en stagnatie van nieuwbouw te voorkomen, leggen we deze eis van 20% sociale huur bij projecten van meer dan 10 woningen niet generiek vast in deze beleidsnota. Dit bekijken we per locatie.

Als u meerdere locaties ontwikkelt, geldt als alternatief dat u over de locaties gemiddeld 40% sociale woningbouw mag realiseren. Dit mits er voldoende zekerheid is over de daadwerkelijke realisatie hiervan. Dit houdt in dat u hiervoor een overeenkomst heeft gesloten met ons *of* een exploitatieplan is vastgesteld, voor de ontwikkeling van beide (of meerdere) locaties.

Indien een locatie niet of minder geschikt is voor de realisatie van sociale woningbouw – bijvoorbeeld doordat het een te klein woningbouwprogramma betreft, of doordat in een specifiek gebied de herontwikkeling bedoeld is om het aandeel sociale woningbouw in dat gebied juist terug te brengen – kunnen we (een deel van) de opgave aan sociale woningen omzetten in een afdracht aan het Vereveningsfonds Sociaal Bouwen.

U moet als initiatiefnemer wel zelf de onwenselijkheid of onmogelijkheid van het realiseren van de norm onderbouwen. Het gemeentelijk adviesteam ruimtelijke plannen (hierna adviesteam) toetst dit ambtelijk, waarbij uiteindelijk het college hierover een besluit neemt. Indien in onvoldoende mate onderbouwd is dat er sprake is van een onwenselijke of onrealiseerbare doelstelling, is de initiatiefnemer verplicht om de sociale woningbouw binnen het plan te realiseren.

Dit leggen we vast in een overeenkomst en in het bestemmingsplan. Wij geven de voorkeur aan een overeenkomst boven een exploitatieplan.

### ***Wat verstaan we onder sociale woningbouw?***

Bij sociale woningbouw geldt een instandhoudingsverplichting, zoals opgenomen in de gemeentelijke doelgroepenverordening (bij verschillen is de doelgroepenverordening leidend):

- Een sociale huurwoning moet ten minste 20 jaar beschikbaar blijven voor de doelgroep, de aanvangshuur mag niet meer bedragen dan de liberalisatiegrens en is bepaald door het

woningwaarderingstelsel. U kunt zelf de punten en maximale huurprijs van uw woning uitrekenen met de huurprijscheck van de Huurcommissie.

- Een sociale koopwoning moet tot 5 jaar beschikbaar blijven voor de doelgroep en de (ver)koopprijs moet lager zijn dan € 200.000,- vrij op naam (op te leveren als gebruiksklare woning, op te leveren als gebruiksklare woning, waarbij geen kortingsconstructie is toegepast zoals koopgarant, huurkoop of iets dergelijks, zie Regionale Begrippenlijst Wonen).

Bij de werking van het Vereveningsfonds Sociale Woningbouw maken we in de rekensystematiek geen onderscheid in huurprijsniveau van de sociale woningen of prijsverschil van sociale koopwoningen.

### **Minder sociale woningen dan de norm: afdracht aan het Vereveningsfonds Sociale Woningbouw**

In principe werken wij niet mee aan een initiatief dat niet voorziet in voldoende sociale woningen. Indien u voldoende kunt onderbouwen dat het onwenselijk of onmogelijk is om de norm van 40% te realiseren in uw plan, dan kan het college besluiten om af te wijken van het beleid. Het is aan u als initiatiefnemer om dit goed te motiveren en onderbouwen. Wij kunnen dan tóch mee werken aan uw initiatief, mits u een afdracht betaalt aan het Vereveningsfonds Sociale woningbouw. Deze afdracht zetten wij in om het tekort aan sociale woningen op deze locatie te verevenen met een locatie die meer dan het voorgeschreven aantal sociale woningen realiseert.

De volgende uitgangspunten gelden voor het bepalen van de fondsafdracht:

1. Het college beoordeelt of u in voldoende mate heeft onderbouwd dat sociale woningbouw op uw locatie onwenselijk of onmogelijk is. Wij toetsen op haalbaarheid en kwalitatieve eisen. De haalbaarheid toetsen wij op basis van uw grondexploitatie, de kwalitatieve eisen toetsen wij onder andere op basis van ruimtelijke kwaliteit en wenselijkheid van het voorgestelde initiatief in relatie tot de volkshuisvestelijke taakstelling. Het college kan dan besluiten om af te wijken van het beleid.
2. Voor de ontwikkeling van een bouwplan met minder dan 40% sociale woningbouw bent u per woning een afdracht aan het Vereveningsfonds verschuldigd.
3. De hoogte van de afdracht berekenen we op basis van uw woningbouwprogramma. We nemen hiervoor het verschil tussen de gemiddelde grondwaarde van uw programma en dat van een sociale woning. Dit verschil vermenigvuldigen we met het percentage sociale woningbouw dat u tekort bouwt. Dit houdt in dat we bij een plan zonder sociale woningen 40% van het verschil in grondwaarde in rekening brengen. In een plan met 10% sociale woningbouw brengen we 30% van het verschil in rekening, enzovoorts.
4. Het verschil in grondwaarde berekenen we aan de hand van een gemiddelde koopprijs VON (excl. btw) per woningcategorie en een vastgestelde kaveloppervlakte<sup>1</sup>. Ook als uw kavel in werkelijkheid groter of kleiner is.
5. De koopprijs vrij op naam of de aanvangshuur bepaalt tot welke woningcategorie de woning hoort: sociaal, bereikbaar, middelduur, duur of exclusief/vrije kavel<sup>1</sup>. De bewijslast hiervoor ligt bij de initiatiefnemer.
6. Indien na verkoop/verhuur blijkt dat woningen onder een andere categorie vallen, wordt het verschil verrekend. De bewijslast hiervoor ligt bij de initiatiefnemer.

In de volgende tabel is weergegeven hoe we de afdracht berekenen:

*Tabel 1: berekening afdracht op basis van verschil in grondopbrengst (per woning bij 40% tekort)*

<b>Vershil in grondopbrengst per m<sup>2</sup> uitgeefbaar</b>						
Woningcategorie		sociaal	bereikbaar	middelduur	duur	exclusief
Koopprijs vrij op naam x 1000		< €200	€200 tot €225	€225 tot €300	€300 tot €425	vanaf €425
Aanvangshuur per maand		t/m lib. grens	> lib. grens tot €1000	€1000 tot €1500	€1500 tot €2000	vanaf €2000
Uitgeefbaar kavel in m <sup>2</sup> (vast)		100	150	225	275	500
Koop von (gemiddelde)		€ 200.000	€ 212.500	€ 262.500	€ 362.500	€ 500.000
<b>Grondwaarde</b>		<b>€ 24.000</b>	<b>€ 44.250</b>	<b>€ 66.375</b>	<b>€ 81.125</b>	<b>€ 147.500</b>
Grondwaarde per m <sup>2</sup> uitgeefbaar		€ 240	€ 295	€ 295	€ 295	€ 295
<b>Vershil in grondwaarde per m<sup>2</sup></b>			<b>€ 55</b>	<b>€ 55</b>	<b>€ 55</b>	<b>€ 55</b>
Afdracht per woning bij tekort van		40%	€ 3.300	€ 4.950	€ 6.050	€ 11.000

### **Meer sociale woningen dan de norm: bijdrage uit het Vereveningsfonds Sociale Woningbouw**

Een ontwikkeling waarin meer sociale woningbouw wordt gerealiseerd dan 40% komt in aanmerking voor een bijdrage uit het fonds. Het college beoordeelt of het wenselijk en mogelijk is om in uw plan extra sociaal te bouwen. Het college kan dan besluiten om u hiervoor te compenseren met een bijdrage uit het Vereveningsfonds Sociale woningbouw. Een bijdrage is niet fiscaal belast.

De volgende uitgangspunten gelden voor een bijdrage uit het Vereveningsfonds Sociale Woningbouw:

1. Het college beoordeelt of u in voldoende mate heeft onderbouwd dat extra sociale woningbouw op uw locatie wenselijk en mogelijk is. Het college kan dan besluiten om u een bijdrage uit het fonds toe te kennen.
2. Alleen partijen die voor eigen rekening en risico een grondexploitatie voeren, kunnen aanspraak maken op een bijdrage uit het fonds. Het fonds is niet bedoeld om onrendabele toppen in een opstalexploitatie af te dekken, maar gedeerde grondopbrengsten door een overmaat aan sociaal te compenseren.
3. Er wordt minimaal 1 sociale woning meer dan de geldende norm van 40% gerealiseerd;
4. De hoogte van de bijdrage berekenen we op basis van een vast bedrag per extra sociale woning van € 5.500,-.
5. De totaal te ontvangen bijdrage berekenen we door het vaste bedrag per extra sociale woning te vermenigvuldigen met het aantal sociale woningen dat u bouwt boven de norm van 40% (afgerond op 2 decimalen).
6. We keren alleen een bijdrage uit voor zover de middelen in het vereveningsfonds daartoe toereikend zijn.

In de volgende tabel is weergegeven hoe we de bijdrage berekenen:

*Tabel 2: Berekening bijdrage per extra sociale woning*

#### **Berekening bijdrage per extra sociale woning**

grondwaarde sociale woning	€ 240 /m <sup>2</sup>
grondwaarde vrije sector woning	€ 295 /m <sup>2</sup>
Verschil grondwaarde vrije sector met sociaal	€ 55 /m <sup>2</sup>
Kavelomvang sociale woning	100 m <sup>2</sup>
Vaste bijdrage per extra sociale woning	€ 5.500 /woning

<b>Rekenvoorbeeld</b>	<b>To- taal</b>	<b>Sociaal</b>	<b>Middelduur</b>	<b>Duur/exclusief</b>
Programma	20	10	5	5
Aantal woningen volgens 40% norm				8
Aantal extra sociale woningen (boven op de 40% norm)				2
Bijdrage per extra sociale woning				€ 5.500
<b>Te ontvangen bijdrage uit het fonds</b>				<b>€ 11.000</b>

## ***Woningbouwcorporaties***

Binnen Reusel-De Mierden zijn twee woningbouwcorporaties actief, namelijk Woningstichting de Zaligheden en Wooninc. Dit zijn bijzondere partners voor de gemeente in het realiseren van de opgave aan sociale huurwoningen. Met de woningbouwcorporaties worden op portefeuilleniveau afspraken gemaakt, via de prestatieafspraken. Een woningbouwcorporatie kan een beroep doen op een bijdrage uit het fonds indien zij aanvullend op de prestatieafspraken sociale woningbouw realiseert als grondexploitant. U kunt als initiatiefnemer ook afspraken maken met de woningbouwcorporatie voor de realisatie van (extra) sociale huurwoningen in uw initiatief. Het college kan hierbij bemiddelen als u dat wenst.

## ***Uitzonderingen***

Er zijn in bijzondere omstandigheden uitzonderingen voor de werking van het systeem van afdrachten aan en bijdragen uit het fonds. De afweging voor een uitzondering is een bevoegdheid van het college. Hierna zijn deze limitatieve uitzonderingen toegelicht.

- *Uitzondering voor de afdracht aan het fonds*

Initiatieven met minder dan de norm aan sociale woningbouw doen een afdracht aan het fonds. In de situaties dat het initiatief een inhoudelijke of financiële bijdrage levert aan andere maatschappelijke doelstellingen van de gemeente (bijvoorbeeld doordat er ander maatschappelijk programma is opgenomen, of bij monumenten), kan het initiatief mogelijk (deels) worden vrijgesteld van een afdracht aan het fonds.

- *Uitzonderingen voor het ontvangen van een bijdrage*

Initiatieven met meer dan de norm aan sociale woningbouw kunnen een bijdrage ontvangen uit het fonds. In de volgende situaties kan besloten worden (deels) geen bijdrage toe te kennen aan een initiatief:

- Het fonds bevat geen middelen om een bijdrage te kunnen leveren;
- Het fonds bevat onvoldoende middelen om een volledige bijdrage te kunnen leveren. In dit geval wordt een bijdrage geleverd voor zover dit vanuit het fonds mogelijk is;
- Er zijn bijzondere omstandigheden waardoor een plan in staat moet zijn om zelfstandig een hoger aandeel sociale woningen te dragen. Bijvoorbeeld omdat er sprake is van externe subsidies.

- *Bijzondere omstandigheden*

Indien bij ontwikkelingen sprake is van bijzondere omstandigheden waardoor ofwel een afdracht aan het Vereveningsfonds Sociaal Bouwen ofwel een bijdrage uit het Vereveningsfonds Sociaal Bouwen niet realistisch is of tot een oneerlijk voordeel zou leiden, kan het College van burgemeester en wethouders besluiten af te wijken van de werkwijze van het Vereveningsfonds Sociaal Bouwen.

Dit kan bijvoorbeeld indien er sprake is van een onrendabele business case voor een gebiedsontwikkeling (de wettelijk bepaalde macro-aftopping bij kostenverhaal die van toepassing is indien de kosten hoger zijn dan de opbrengsten), bijvoorbeeld in het geval van herstructurering of verontreiniging. In de praktijk kan het met enige regelmaat voorkomen dat een ontwikkelende derde zich beroept op het principe van macro-aftopping. Als dit voorkomt dient deze partij dit aan te tonen door volledige openheid te bieden in de grondexploitatie.

Vervolgens toetst het adviesteam deze exploitatie op realiteit en marktconformiteit, op basis van de hen bekende gegevens, kengetallen en bekendheid met de lokale marktsituatie. Een belangrijk onderdeel hierbij is de toets op de inbreng van de gronden en/of opstallen. Dit kan in de vorm van het laten uitvoeren van een taxatie, of op basis van referenties.

### **3. Status en monitoring woningbouwopgave**

De sociale taakstelling is gebaseerd op de Kempische Visie op Wonen 2019-2023. In deze visie is een prognose opgenomen voor het aantal nieuw te bouwen woningen tot 2028. Een deel van de sociale taakstelling (huur) wordt door de corporatie(s) opgepakt. Een deel moet door de markt worden gerealiseerd (huur en koop) om aan de gemiddelde norm van 40% te kunnen voldoen.

#### **Woningbouwopgave**

Deze nota heeft raakvlakken met de woningbouwopgave voor de gemeente Reusel-De Mierden. Op basis van gegevens van de Provincie (provinciale prognosecijfers, zomer 2020) is een prognose gegeven over het aantal woningen dat nodig is in Reusel-De Mierden voor de komende jaren.

Gemeente breed verwachten we dat er in de periode 2020-2030 behoefte is aan 565 woningen (prognosecijfers provincie 2020). Hiervan dient 40% gerealiseerd te worden in het sociale segment, dus 226 sociaal.

Gelet op voorgaande betekent dat voor de periode tot 2030 de bouw van 226 sociale woningen opgepakt moet worden door de markt (al dan niet samen met de corporaties). De genoemde aantallen geven een indicatie, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend, de aantallen kunnen in de toekomst wijzigen.