

Artikelsgewijze toelichting Verordening Vereveningsfonds sociale woningbouw Hillegom

Algemene toelichting

Het doel van het Vereveningsfonds sociale woningbouw om de toegankelijkheid van de woningmarkt te bevorderen. Door middel van het vereveningsfonds worden opbrengsten en tekorten verevend tussen projecten met een percentage sociale woningbouw dat lager respectievelijk hoger is dan het in het woonprogramma vastgestelde percentage. De bedoeling is dat er zowel geld binnenkomt vanuit projecten met een tekort aan sociale huurwoningen en dat er bijdragen worden verleend aan projecten met een surplus aan sociale huurwoningen. Deze manier moet er toe leiden dat uiteindelijk het ten doel gestelde percentage van sociale huurwoningen wordt gerealiseerd. In het Woonprogramma 2020-2024 is dit percentage vastgelegd op 25%. Ook is in dit woonprogramma bepaald dat projecten voor 35% uit de categorie middelduur bestaan en maximaal 40% vrij bouwprogramma. In het Woonprogramma 2020-2024 is tenslotte vastgelegd dat deze programmatische eisen alleen gelden voor projecten van meer dan 8 woningen. De werking van het vereveningsfonds sluit daar op aan.

Artikel 2 Doel van de Verordening

De wetgever maakt het mogelijk om verevening toe te passen. Dat betekent dat resultaten van de ene locatie wordt gebruikt om een samenhangende ontwikkeling op een andere locaties mogelijk te maken. De juridische grondslag voor het Vereveningsfonds is verankerd in de omgevingsvisie van de Gemeente Hillegom. Met de komst van de Omgevingswet wordt de structuurvisie vervangen door de gemeentelijke Omgevingsvisie. In de toekomstige Omgevingsvisie dient een uitvoeringsparagraaf over het kostenverhaal opgenomen te worden om de juridische grondslag van het Vereveningsfonds in de toekomst te waarborgen.

Artikel 3. Reikwijdte en toepassing

Artikel 3.3 en 3.4

Bijdrages uit het vereveningsfonds zijn bedoeld voor de realisatie van nieuwe sociale huurwoningen die in het bezit zijn van toegelaten instellingen. In veel gevallen is een toegelaten instelling al eigenaar van de grond en ontwikkelt deze zelf de woningbouw. Echter bij sommige (grootschalige) ontwikkelingen zal een ontwikkelaar alle woningen realiseren en vindt pas na de bouw overdracht van de woningen plaats aan de toegelaten instelling. Artikel 3.4 regelt dat ook in dat geval een toegelaten instelling een bijdrage kan krijgen uit het vereveningsfonds.

Artikel 3.8 en 3.9

Met name grootschalige projecten kennen een lange ontwikkelhorizon die vaak bestaan uit meerdere fases met een soms veranderend bouwprogramma. Dit heeft gevolgen voor de bedragen die worden berekend voor een storting of bijdrage in of uit het vereveningsfonds. Deze artikelen regelen dat het College deze fases indien nodig als geheel kan beschouwen of juist uit elkaar kan trekken in losse projecten.

Artikel 3.11

Het vereveningsfonds is bedoeld om te zorgen dat over het geheel van projecten er 25% sociale huur wordt toegevoegd. Als verevening wordt toegepast voor vervanging van bestaande woningen is er geen sprake van toevoeging.

Artikel 3.12

Het vereiste aantal woningen per categorie wordt berekend aan de hand van de normpercentages uit het Woonprogramma 2020-2024. De berekening voor de categorie sociale huur is relevant om te bepalen of een storting benodigd is of dat er door een toegelaten instelling een aanvraag gedaan kan worden uit het vereveningsfonds. De berekeningen voor de categorieën middelduur en vrij

bouwprogramma (hierna ook: vrije sector) zijn relevant voor het later te bepalen bedrag van de storting, aangezien deze is gebaseerd op het vervangende programma. Afronding op 1 cijfer achter komma is nodig om ook projecten met een beperkt bouwprogramma evenredig te kunnen beoordelen. De berekeningen worden uitgelegd met een voorbeeldproject:

Voorbeeldproject: Bestaat uit 28 woningen, de normberekening voor dit project is als volgt:

- Sociale huur: $28 \times 25\% = 7$ sociale huurwoningen.
- Middeldure categorie: $28 \times 35\% = 9,8$ middeldure woningen.
- Vrije sector: $28 \times 40\% = 11,2$ vrije sectorwoningen.

Artikel 3.12

Uitgangspunt van het Woonprogramma 2020-2024 is dat alle projecten met meer dan 8 woningen voldoen aan de normpercentages. Het vereveningsfonds is bedoeld om af te kunnen wijken in gevallen waar het niet mogelijk blijkt om te voldoen aan het normpercentage sociale huur, voor het afwijken moet het College toestemming verlenen.

Artikel 4 Storting in het Vereveningsfonds

Artikel 4.4

De hoogte van de bijdrage aan het Vereveningsfonds wordt modelmatig bepaald en bedraagt het verschil tussen de marktwaarde van de grond van de door een ontwikkelaar te realiseren vrije sectorwoning en de marktwaarde van de grond van een sociale woning. Door jaarlijkse indexering van de marktwaardes kan het bedrag dat gestort moet worden in het Vereveningsfonds per jaar verschillen. De uitkomst van de berekening van het aandeel niet-gerealiseerde sociale huurwoningen (maximaal 25% van het totale woningbouwprogramma) zal op 1 cijfer achter de komma nauwkeurig vastgesteld worden. Het argument hiervoor is dat projecten met relatief lage aantallen (>8 woningen) ook een bijdrage aan het vereveningsfonds dienen te leveren. Indien sprake is van een programma van eengezinswoningen wordt in de berekening een sociale eengezinswoning als uitgangspunt genomen en indien sprake is van een meergezinswoning wordt in de berekening een sociale meergezinswoning als uitgangspunt genomen. Het aandeel niet-gebouwde sociale huurwoningen wordt evenredig verdeeld over de woningtypes in de categorieën middelduur en vrij bouwprogramma. De bijdrages zijn berekend op grondwaarderingen van generieke woningtypen. Het verschil in grondwaarde is in artikel 3.4 opgenomen. De berekening wordt met een drietal voorbeelden toegelicht.

Voorbeeldproject A: Bestaat uit 15 appartementen. Er is geen sociale huur, het aandeel niet-gebouwde sociale huur is daarmee 25%. Het College heeft akkoord gegeven dat de 25% sociale huur niet wordt gerealiseerd en dat een storting in het vereveningsfonds wordt gedaan. De 15 woningen in het bouwprogramma bestaat uit 6 middeldure appartementen en 9 vrije sector appartementen. De verdeling niet-gebouwde sociale huur over het project is als volgt.

- Middeldure huur - appartementen: $6 \times 25 = 1,5$ niet-gebouwde sociale huurwoning
- Vrij bouwprogramma - appartementen: $9 \times 25\% = 2,3$ niet-gebouwde sociale huurwoning

De storting per categorie is vervolgens:

- Middeldure huur - appartementen: $1,5 \times \text{€}20.000 = \text{€}30.000$
- Vrij bouwprogramma - appartementen: $2,3 \times \text{€}40.000 = \text{€}92.000$

De hoogte van de storting in het vereveningsfonds is €122.000. Zie onderstaande tabel voor opbouw van het project en de berekening.

	Aantal woning n	Aandeel niet-gebouwde sociale huur	Storting per woning	Subtotaal bijdrage
Voorbeeldproject A				
Sociale huur	0			
Overig programma				
Betaalbare koop - Appartement	0		€ 10.000	€ -
Betaalbare koop - Grondgebonden woning	0		€ 30.000	€ -
Middeldure huur - Appartement	6	1,5	€ 20.000	€ 30.000

Middeldure huur - Grondgebonden woning	0		€ 50.000	€ -
Vrij bouwprogramma - Appartement	9	2,3	€ 40.000	€ 92.000
Vrij bouwprogramma - Grondgebonden woning	0		€ 75.000	€ -
Totaal	15	3,8		€ 122.000

Voorbeeldproject B: Bestaat uit 17 grondgebonden woningen. Er zijn 3 sociale huurwoningen, 6 middeldure grondgebonden woningen en 8 grondgebonden woningen in het vrije bouwprogramma. Het aandeel sociale huur is daardoor met 17,6% van het bouwprogramma minder dan het normpercentage van 25%. Het College heeft akkoord gegeven dat voor het aandeel niet-gebouwde sociale huur een storting in het vereveningsfonds wordt gedaan. Het aandeel niet-gebouwde sociale huur is $17 * 25\% = 4,3$. Vervolgens $4,3 - 3 = 1,3$

Het programma waar dit aandeel niet-gebouwde sociale huur wordt omgeslagen bestaat 14 woningen. De verdeling niet-gebouwde sociale huur over deze types is als volgt.

- Middeldure huur - grondgebonden woningen: $(6 / 14) * 1,3 = 0,5$
- Vrij bouwprogramma - grondgebonden woningen: $(8 / 14) * 1,3 = 0,7$

Het te storten bedrag wordt vervolgens berekend:

- Middeldure huur - grondgebonden woningen: $0,5 * €50.000 = €25.000$
- Vrij bouwprogramma - grondgebonden woningen: $0,7 * €75.000 = €52.500$

De hoogte van de storting in het vereveningsfonds is €77.500. Zie onderstaande tabel voor opbouw van het project en de berekening.

	Aantal woningen	Aandeel niet-gebouwde sociale huur	Storting per woning	Subtotaal storting
Voorbeeldproject B				
Sociale huur	3			
Overig programma				
Betaalbare koop - Appartement	0		€ 10.000	€ -
Betaalbare koop - Grondgebonden woning	0		€ 30.000	€ -
Middeldure huur - Appartement	0		€ 20.000	€ -
Middeldure huur - Grondgebonden woning	6	0,5	€ 50.000	€ 25.000
Vrij bouwprogramma - Appartement	0		€ 40.000	€ -
Vrij bouwprogramma - Grondgebonden woning	8	0,7	€ 75.000	€ 52.500
Totaal	17	1,3		€ 77.500

Voorbeeldproject C: Bestaat uit 28 woningen. De ontwikkelaar heeft een bouwprogramma van 6 sociale huurwoningen, 4 middeldure huurappartementen, 6 middeldure huur grondgebonden woningen en 12 vrije sector grondgebonden woningen gepland. Het aandeel sociale huur is met 21,4% van het bouwprogramma minder dan het normpercentage van 25%. Het College heeft akkoord gegeven dat voor het aandeel niet-gebouwde sociale huur een storting in het vereveningsfonds wordt gedaan. Het aandeel niet-gebouwde sociale huur is $28 * 25\% = 7,0$. Vervolgens $7,0 - 6 = 1,0$

Het programma waar dit aandeel niet-gebouwde sociale huur wordt omgeslagen bestaat 22 woningen. De verdeling niet-gebouwde sociale huur over deze types is als volgt.

De verdeling niet-gebouwde sociale huur over deze types is als volgt.

- Middeldure huur - Appartement: $(4 / 22) * 1,0 = 0,2$
- Middeldure huur - Grondgebonden woning: $(6 / 22) * 1,0 = 0,3$
- Vrij bouwprogramma - Grondgebonden woning: $(12 / 22) * 1,0 = 0,5$

Het te storten bedrag wordt vervolgens berekend:

- Middeldure huur - Appartement: $0,2 * €20.000 = €4.000$
- Middeldure huur - Grondgebonden woning: $0,3 * €50.000 = €15.000$
- Vrij bouwprogramma - Grondgebonden woning: $0,5 * €75.000 = €37.500$

De hoogte van de storting in het vereveningsfonds is €56.500. Zie onderstaande tabel voor opbouw van het project en de berekening.

Voorbeeldproject C	Aantal woningen	Aandeel niet-gebouwde sociale huur	Storting per woning	Subtotaal storting
Sociale huur	6			
Overig programma				
Betaalbare koop - Appartement	0		€ 10.000	€ -
Betaalbare koop - Grondgebonden woning	0		€ 30.000	€ -
Middeldure huur - Appartement	4	0,2	€ 20.000	€ 4.000
Middeldure huur - Grondgebonden woning	6	0,3	€ 50.000	€ 15.000
Vrij bouwprogramma - Appartement	0		€ 40.000	€ -
Vrij bouwprogramma - Grondgebonden woning	12	0,5	€ 75.000	€ 37.500
Totaal	28	1,0		€ 56.500

Artikel 5. Aanvraagprocedure voor een financiële bijdrage uit het Vereveningsfonds

Dit artikel geeft de procedure aan voor het aanvragen en uitkeren van een bijdrage bij een project waar meer sociale huur wordt gerealiseerd dan het normpercentage. Het is belangrijk dat de bijdrage wordt aangevraagd voor het indienen van de omgevingsvergunning. Op deze manier kan de toegelaten instelling duidelijkheid krijgen over de economische haalbaarheid van de beoogde ontwikkeling. Idem borgt het artikel dat pas wordt uitbetaald na realisatie.

Artikel 6. Financiële bijdrage uit het Vereveningsfonds

Artikel 6.1

Het aantal woningen moet hoger liggen dan het aantal zoals berekend volgens artikel 3.12. Dit betekent dat bij het voorbeeldproject uit de toelichting bij artikel 3.12 het aantal sociale huurwoningen meer dan 7 moet zijn.

Artikel 6.2

De sociale huurwoningen zijn bedoeld voor een specifieke doelgroep. In de doelgroepenverordening is dit vastgelegd.

Artikel 6.5

Naast sociale huur is het toevoegen van de categorie middelduur uit het woonprogramma ook een ambitie voor de gemeente. Meer sociale huurwoningen in projecten ten koste van de categorie middelduur draagt niet bij aan deze ambitie. Het college kan met dit artikel weigeren een bijdrage toe te kennen als een hoger aantal sociale huurwoningen ten koste gaat van de categorie middelduur.

Artikel 6.6

De maximale bijdrage uit het vereveningsfonds wordt modelmatig bepaald. Het bedrag is bepaald door het verschil tussen de gemiddelde marktwaarde van de grond voor een woning in de categorieën middelduur en vrij bouwprogramma en een woning in de categorie sociale huur. Dit is voor appartementen en grondgebonden woningen bepaald. Door jaarlijkse indexering van de marktwaardes kan het bedrag dat gestort moet worden in het Vereveningsfonds per jaar verschillen. De uitkomst van de berekening van het aandeel extra gerealiseerde sociale huurwoningen zal op 1 decimaal nauwkeurig vastgesteld worden. Het argument hiervoor is hetzelfde als bij de storting in artikel 4.4.

Als er sprake is van een gemengd programma appartementen en grondgebonden woningen wordt naar rato bepaald hoeveel extra sociale huurwoningen per type worden gerealiseerd. De berekening wordt met een drietal voorbeelden toegelicht.

Voorbeeldproject A: Bestaat uit 15 appartementen. De toegelaten instelling heeft een bouwprogramma van 12 sociale appartementen en 3 middeldure appartementen gepland. Dit betekent dat het aandeel sociale huur met 8,2 woningen hoger is dan het normaantal.

- 15 woningen * 25% = 3,8
- 12 - 3,8 = 8,2 woningen extra

De bijdrage voor elk extra appartement in sociale huur is €31.000.

- €31.000 * 8,2 = €254.200

In onderstaande tabel is het programma zichtbaar en de berekening van de bijdrage die kan worden aangevraagd.

	Aantal woningen	Aandeel extra gebouwde sociale huur	Bijdrage per woning	Subtotaal bijdrage
Voorbeeldproject A				
Programma sociale huur				
Sociale huur - appartement	12	8,2	€ 31.000	€ 254.200
Sociale huur - grondgebonden woning	0		€ 47.000	€ -
Overig programma				
Betaalbare koop - Appartement				
Betaalbare koop - Grondgebonden woning				
Middeldure huur - Appartement	3			
Middeldure huur - Grondgebonden woning				
Vrij bouwprogramma - Appartement				
Vrij bouwprogramma - Grondgebonden woning				
Totaal	15			€ 254.200

Voorbeeldproject B: Bestaat uit 17 grondgebonden woningen. De toegelaten instelling heeft een bouwprogramma van 11 sociale huurwoningen en 6 middeldure grondgebonden woningen gepland. Dit betekent dat het aandeel sociale huur met 6,7 woningen hoger is dan het normaantal.

- 17 woningen * 25% = 4,3
- 11 - 4,3 = 6,7 woningen extra

De bijdrage voor elke extra grondgebonden woning in de sociale huur is €47.000.

- €47.000 * 6,7 = €314.900.

In onderstaande tabel is het programma zichtbaar en de berekening van de bijdrage die kan worden aangevraagd.

	Aantal woningen	Aandeel extra gebouwde sociale huur	Bijdrage per woning	Subtotaal bijdrage
Voorbeeldproject B				
Programma sociale huur				
Sociale huur - appartement	0		€ 31.000	€ -
Sociale huur - grondgebonden woning	11	6,7	€ 47.000	€ 314.900
Overig programma				
Betaalbare koop - Appartement				
Betaalbare koop - Grondgebonden woning				
Middeldure huur - Appartement				
Middeldure huur - Grondgebonden woning	6			
Vrij bouwprogramma - Appartement				
Vrij bouwprogramma - Grondgebonden woning				
Totaal	17			€ 314.900

Voorbeeldproject C: Bestaat uit 28 woningen. De toegelaten instelling heeft een bouwprogramma van 10 sociale huurappartementen woningen, 8 grondgebonden sociale huurwoningen en 8 grondgebonden middeldure huurwoningen. Dit betekent dat het aandeel sociale huur met 11,5 woningen hoger is dan het normaantal.

- 26 woningen * 25% = 6,5.
- 18 - 6,5 = 11,5 woningen extra.

Om de maximale bijdrage te berekenen wordt eerst bepaald wat de naar rato de verdeling van de extra sociale huur is over de twee types appartementen en grondgebonden sociale huurwoningen is.

- Appartementen: $(10 / 18) * 11,5 = 6,4$ extra appartementen
- Grondgebonden woningen $(8 / 18) * 11,5 = 5,1$ extra grondgebonden woningen

De bijdrage voor elk extra appartement in sociale huur is €31.000. De bijdrage voor elke extra grondgebonden woning in de sociale huur is €47.000.

- €31.000 * 6,4 = €198.400
- €47.000 * 5,1 = €239.700

In totaal kan een bijdrage van €438.100 worden aangevraagd. In onderstaande tabel is het programma zichtbaar en de berekening van de bijdrage die kan worden aangevraagd.

	Aantal woning n	Aandeel extra gebouwde sociale huur	Bijdrage per woning	Subtotaal bijdrage
Voorbeeldproject C				
Programma sociale huur				
Sociale huur - appartement	10	6,4	€ 31.000	€ 198.400
Sociale huur - grondgebonden woning	8	5,1	€ 47.000	€ 239.700
Overig programma				
Betaalbare koop - Appartement				
Betaalbare koop - Grondgebonden woning				
Middeldure huur - Appartement				
Middeldure huur - Grondgebonden woning	8			
Vrij bouwprogramma - Appartement				
Vrij bouwprogramma - Grondgebonden woning				
Totaal	26			€ 438.100

Artikel 6.6

Het vereveningsfonds is bedoeld om de norm van 25% sociale huur uit het woonprogramma te behalen. Zo lang projecten voldoen aan deze norm komt er geen storting binnen en is er ook geen reden om bijdragen uit te keren ten behoeve van de verevening van projecten waar er een tekort aan gerealiseerde sociale huur bestaat.

Artikel 7. Uitsluiting van storting en aanspraak op bijdrage

Projecten kunnen ook andere gemeentelijke beleidsdoelen ondersteunen, zoals ruimtelijke kwaliteitsverbetering of behoud van cultuurhistorische waarden. In voorkomende gevallen kan het zijn dat vanwege een dergelijk beleidsdoel het College onderbouwd kan afzien van het eisen van een storting in het vereveningsfonds. Dit artikel biedt een opsomming voor regelingen waar dit voor geldt.