

Beleidsregel van de gemeenteraad van de gemeente Ermelo houdende regels omtrent sociale woningbouw Ermelo 2019

1. Inleiding

Om meer te kunnen sturen op de woningbouwplannen heeft de gemeente Ermelo in oktober 2017 een verordening sociale woningbouw vastgesteld. Daarin is de definitie, doelgroep en instandhoudingstermijn voor een sociale huurwoning benoemd. Sinds het vaststellen van de verordening ligt er een wettelijk basis om in nieuwe bestemmingsplannen en exploitatieplannen de omvang van dit segment te bepalen. Maart 2019 is deze verordening aangepast om ook regels te kunnen stellen voor de bouw van sociale koopwoningen en middenhuur woningen. Aan de verordening sociale woningbouw is bovendien een vereveningsfonds gekoppeld.

Deze beleidsnotitie bevat de kaders waaraan plannen voor de nieuwbouw van woningen moeten voldoen. Ook worden in deze beleidsnotitie de uitgangspunten en werkwijze voor het vereveningsfonds sociale woningbouw nader beschreven.

2. Woningbouwprogrammering

Het woningbouwprogramma dat de gemeente voorstaat, is vastgelegd in het Woningbouw-programmering en sturingskader in de gemeente Ermelo 2016 ('Sturingskader'). Dit is een verdere uitwerking van de Woonvisie 2014. In het indicatieve programma wordt weergegeven hoe het woningbouwprogramma op het totaal van de gemeente Ermelo er in 2024 uit zou moeten zien.

Tabel 2.1

Woningbehoefte t/m 2024				
	Woningtype	Behoefte	Marktinformatie	Indicatie gewenst programma (%)
Huur	Appartement tot aftoppingsgrens	-	+/-	5%
	Appartement tussen aftoppings- en liberalisatiegrens	+/-	+/-	5%
	Hoek- en rijwoningen tot aftoppingsgrens	+++	onbekend	10%
	Hoek- en rijwoningen tussen aftoppings- en liberalisatiegrens	+/-	onbekend	10%
	Appartement boven liberalisatiegrens (m.n. €700-€900)	+	+	8%
	Hoek- en rijwoningen boven liberalisatiegrens	-	onbekend	2%
Koop	Appartement tot € 200.000,-	+/-	++	10%
	Hoek- en rijwoningen tot € 200.000,-	+	+	10%
	Appartement € 200.000,- en € 300.000,-	+/-	+/-	5%
	Hoek- en rijwoningen € 200.000,- en € 300.000,-	+++	++	25%
	Appartement € 300.000,- of meer	+	-	5%
	Tweekappers en vrijstaand € 300.000,- of meer	++	++	5%

In deze beleidsnotitie wordt vastgelegd dat de percentages te realiseren sociale huur, sociale koop en geliberaliseerde woningen voor middenhuur (zie tabel 2.2) niet alleen op totaalniveau gelden maar ook voor alle afzonderlijk te ontwikkelen plannen in Ermelo.

Tabel 2.2 ⁴

Categorie	Omschrijving	Percentage
Sociale huur	Netto huurprijs tot € 720,42 per maand ¹	30%

4) Bij de vertaling van de percentages naar hele woningaantallen worden de categorieën sociale huur, sociale koop en geliberaliseerde woning voor middenhuur afgerond volgens de standaard regels hiervoor, dus x,5 naar boven en x,49 naar beneden. De categorie overige woningen vult het aantal aan tot het gewenste aantal woningen van het totale plan.

1) Circulaire BZK, parameters huurtoeslag vanaf 2019

Sociale koop	V.o.n. prijs tot € 200.000 ²	20%
Geliberaliseerde woning voor middenhuur	Netto huurprijs tussen € 720,42- € 950,00 ³ per maand	10%
Overige woningen	Overige huur- of koopprijzen	40%

In de Verordening sociale woningbouw gemeente Ermelo 2019 is vastgelegd dat de instandhoudingstermijn voor sociale huur, sociale koop en midden huurwoningen tenminste 10 jaar bedraagt. Ook is in de verordening bepaald voor welke doelgroepen deze woningsegmenten bedoeld zijn. Aan het al dan niet realiseren van voldoende sociale huur- en koopwoningen is in de verordening een vereveningsfonds gekoppeld.

Als de initiatiefnemer van een bouwplan goed onderbouwd motiveert waarom niet kan worden voldaan aan de geldende percentages dan kan het college van burgemeester en wethouders in bijzonder gevallen de raad voorstellen hiervan af te wijken danwel hiertoe besluiten als ze hiervoor bevoegd zijn. Een motief kan zijn een fysieke beperking in het exploitatiegebied zoals een aanwezige persleiding, de stedenbouwkundige structuur of locatie specifieke factoren (ligging aan het water). Alleen een financieel motief is geen grond om af te wijken van de gestelde percentages.

3. Vereveningsfonds

3.1 Wat is het vereveningsfonds?

Het vereveningsfonds is een instrument om sociale woningbouw te stimuleren. Het is een middel om te bereiken dat in de nieuwbouwplannen de komende jaren tenminste 50% sociale huurwoningen of sociale koopwoningen gerealiseerd worden. Projecten die onvoldoende sociale woningbouw realiseren (dat wil zeggen minder dan 50%) dragen bij aan het vereveningsfonds; initiatiefnemers die projecten realiseren met meer dan 50% sociale woningbouw kunnen gelden uit het fonds ontvangen.

In de ideale situatie bevat een bouwplan tenminste 30% sociale huur woningen en 20% sociale koopwoningen. Omdat de mogelijkheden van locaties verschillen is voornamelijk gekozen op alleen te toetsen op het minimale percentage sociale woningbouw (huur en koop samen). Dit betekent bijvoorbeeld dat een plan zowel 25% sociale huur/25% sociale koop kan bevatten, maar dat de verhouding ook 40%/10% kan zijn. Kort gezegd is er uitwisseling tussen de segmenten sociale huur en sociale koop mogelijk. Op het moment dat er meer of minder sociale woningen worden gerealiseerd, treedt het vereveningsfonds in werking.

3.2 Bevoegdheden

Het college van B&W is bevoegd om onderbouwd te besluiten tot afwijking van de eis van 50% sociale woningbouw en het regelen van de financiële afdracht door de ontwikkelende partij voor de niet-gerealiseerde sociale woningen (verevening).

Indien ook een bestemmingsplanprocedure nodig is kan het college van B&W onderbouwd aan de raad voorstellen af te wijken van de eis van 50% sociale woningbouw en het regelen van de financiële afdracht door de ontwikkelende partij voor de niet-gerealiseerde sociale woningen.

3.3 Toepassingsbereik

Voor alle nieuwbouwprojecten zijn de percentages uit tabel 2.2 en de vereisten uit de verordening sociale woningbouw van toepassing. Alleen wanneer het gaat om de bouw van één woning voor eigen gebruik (waaronder Collectief Particulier opdrachtgeverschap) is de doelgroepeis uit de verordening niet van toepassing.

Bij bouwplan waarbij functieverandering aan de orde is prefereert deze beleidsnotitie boven functieveranderingsbeleid.

3.4 Overgangsbepaling

Deze regels zijn niet van toepassing als het college van B&W, voor het in werking treden van de Verordening sociale woningbouw Ermelo 2019, een positief principebesluit heeft genomen over het bouwplan en geen of afwijkende afspraken met de ontwikkelende partij heeft gemaakt over de bouw van sociale huur en /of sociale koopwoningen.

2) Besluit ruimtelijke ordening, artikel 1.1.1., lid e, van het Bro.

3) De Woningmarktmonitor Provincie Gelderland hanteert de grens van €950,00 als middenhuur woning. Ook in de verordening sociale woningbouw gemeente Ermelo 2019 is dit vastgelegd.

4. Bijdrage tekort sociale woningbouw

Als een ontwikkelende partij woningen realiseert en het college van B&W akkoord gaat met de motivering waarom er geen 50% sociale woningbouw gerealiseerd kan worden, moet het tekort aan sociale woningen gecompenseerd worden. Compensatie in een ander woningbouwproject in Ermelo heeft daarbij de voorkeur. Als fysieke compensatie niet mogelijk blijkt, dan moet het verschil tussen de 50% sociale woningbouw en de afwijking daarvan financieel gecompenseerd worden. Deze compensatie vindt plaats door een bijdrage aan het vereveningsfonds sociale woningbouw.

4.1 Hoogte van de bijdrage

De bijdrage aan het vereveningsfonds is vastgesteld op basis van de onrendabele top van een sociale huurwoning⁵. Er is onderscheid gemaakt tussen een rijwoning, appartement en markt woning (2¹ kap, vrijstaande woning).

Bijdrage rijwoning/appartement € 30.000 (prijspeil 2018)

Bijdrage 2¹ kapwoning of vrijstaande woning € 60.000 (prijspeil 2018)

De berekening is als volgt:

Aantal te weinig gebouwde sociale woningen x het te verevenen bedrag

Indien er sprake is van een mix van woningen wordt er gewerkt met een gewogen gemiddelde van beide.

Voor rekenvoorbeelden zie bijlage 1.

4.2 Overeenkomst bijdrage sociale woningbouw

Ter zekerheid van de betaling van een bijdrage aan het vereveningsfonds, sluit de gemeente een overeenkomst met de ontwikkelende partij. In deze overeenkomst wordt in ieder geval vastgelegd:

- a. De hoogte van de afkoopsom.
- b. Moment dat de afkoopsom betaald wordt.
- c. Indien nodig de hoogte van de bankgarantie die de ontwikkelende partij stelt ter zekerheid van de betaling van de bijdrage op het afgesproken moment.

5. Uitname voor extra sociale woningbouw

Gelden uit het vereveningsfonds sociale woningbouw worden gelabeld voor een bijdrage aan projecten waar meer dan 50% sociale woningbouw gerealiseerd wordt. Door ontwikkelende partijen kan, onder voorwaarden, een beroep op het fonds worden gedaan. De uitname uit het fonds is bedoeld voor de realisatie van extra sociale woningen boven de norm van 50%.

5.1 Hoogte uitname

De berekening van de uitname uit het vereveningsfonds vindt op dezelfde manier plaats als de berekening van de bijdrage aan het vereveningsfonds. Met andere woorden: het te ontvangen bedrag is gelijk aan het af te kopen bedrag. De aanvragen worden behandeld in volgorde van binnenkomst. Er is geen minimumomvang van een project om een aanvraag in te kunnen dienen. Er wordt alleen een uitname uitgekeerd als het saldo in het fonds op het moment van de aanvraag toereikend is. De berekening is als volgt:

Surplus aantal gebouwde sociale woningen x het te verevenen bedrag

Indien er sprake is van een mix van woningen wordt er gewerkt met een gewogen gemiddelde van beide. Voor een berekening van de uitname is alleen het bedrag voor een appartement/rijwoning van toepassing.

Voor rekenvoorbeelden zie bijlage 1.

5) Vastgesteld in de raadsvergadering van 7 maart 2019 op basis van amendement. De onrendabele top van een sociale huurwoning bedraagt €57.000, prijsspeil 31-12-2017 Aedes.

5.2 Voorwaarden aanvraag

Om in aanmerking te komen voor een bijdrage uit het vereveningsfonds sociale woningbouw moet de aanvraag aan de volgende voorwaarden voldoen:

- Het project wordt ontwikkeld in de gemeente Ermelo.
- De te bouwen woningen moeten volgens de verordening sociale woningbouw worden verhuurd / verkocht; de doelgroep en de instandhoudingstermijn moeten in acht worden genomen.
- De aanvraag is gekoppeld aan de bestemmingsplanprocedure en wordt gelijktijdig ingediend.

Een aanvraag kan door elke ontwikkelende partij worden gedaan. Het kan dus gaan om een woningcorporatie, maar ook om een private partij.

5.3 Procedure behandeling aanvraag

De behandeling van een aanvraag bestaat uit de volgende stappen:

- De ontwikkelende partij dient een aanvraag in bij het college van B&W.
- Het college beoordeelt of de aanvraag voldoet aan de voorwaarden zoals omschreven in artikel 5.2.
- Er wordt beoordeeld of het saldo van het vereveningsfonds toereikend is om het te betalen bedrag uit te kunnen keren.
- De ontwikkelende partij wordt schriftelijk geïnformeerd over het collegebesluit op de aanvraag, waarbij verwezen wordt naar de op te stellen overeenkomst zoals omschreven in artikel 5.4.

5.4 Overeenkomst bijdrage sociale woningbouw

De gemeente sluit een overeenkomst met de ontwikkelende partij. In deze overeenkomst wordt in ieder geval vastgelegd:

- De hoogte van de uitname.
- De termijn waar binnen de woningen worden opgeleverd.
- Het moment dat het bedrag overgemaakt gaat worden.
- De garantie dat de te bouwen woningen volgens de verordening sociale woningbouw worden verhuurd / verkocht en de doelgroep en instandhoudingstermijn in acht worden genomen.
- Dat de sociale koopwoningen 'woonklaar' worden opgeleverd, dus voorzien van keuken, badkamer, toilet, verwarming, elektriciteit en wasmachineaansluiting zodat de toekomstige koper(s) geen extra kosten hoeft te maken om de woning te betrekken.

6. Algemene bepalingen

6.1 Indexering

Daar waar in de beleidsnotitie staat "prijsspeil 2018" passen burgemeester en wethouders vanaf 1 januari 2021 een indexering toe⁶.

6.2 Inherente afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan bepalen dat een of meer artikelen uit deze beleidsnotitie buiten toepassing worden gelaten of dat daarvan wordt afgeweken.

6) De herziening van de bijdragen per type woning zal als volgt geschieden:

De laatste vastgestelde bijdrage per type woning wordt vermenigvuldigd met een breuk waarvan de teller is: het prijsindexcijfer over de maand oktober direct voorafgaande aan de ingangsdatum van de nieuwe bijdrage, en de noemer is: het prijsindexcijfer over de maand oktober direct voorafgaande aan de datum waarop de laatst vastgestelde bijdrage inging. De uitkomst van deze berekening geldt als de nieuwe bijdrage per type woning, met dien verstande dat de nieuwe bijdrage nimmer lager zal worden dan de voor deze indexering geldende bijdrage per type woning. Het bedoelde indexcijfer is gebaseerd op de index 'Nieuwbouwwoningen; inputprijsindex bouwkosten op basis van 2010 = 100', tweeduizendtien is éénhonderd, zoals dit wordt vastgesteld door het Centraal Bureau voor de Statistiek te 's-Gravenhage. Ingeval het CBS te eniger tijd mocht overgaan tot publicatie van deze indexcijfers op meer recente tijdsbasis of tot publicatie van een daarvoor in de plaats komende reeks indexcijfers, dan zullen de cijfers van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zolang na koppeling aan de cijfers van de voorafgaande reeks volgens de door het CBS gepubliceerde factoren.

6.3 Evaluatie

Na 2 jaar wordt de beleidsnotitie geëvalueerd. Dit wordt ook opgenomen in de nog op te stellen Woonvisie Ermelo 2019.

Bijlage 1: rekenvoorbeelden

Te betalen bijdragen (excl. btw)

De berekening is als volgt:

Voorbeeld 1: appartementencomplex 10 koopwoningen (vrije sector)

Type woning	Programma	Verordening
Sociale huurwoning	0	30% = 3 is afgerond 3 woningen
Sociale koopwoning	0	20% = 2 is afgerond 2 woningen
Geliberaliseerde middenhuur woning	0	10% = 1 is afgerond 1 woning
overig	10	40% = 4 is 4 woningen

Conclusie: er ontbreken 5 sociale woningen. Deze moeten gecompenseerd worden via het vereveningsfonds.

Bijdrage aan het vereveningsfonds: 5 x €30.000 = €150.000

Voorbeeld 2: 3 vrijstaande woningen

Type woning	Programma	Verordening
Sociale huurwoning	0	30% = 0,9 is afgerond 1 woning
Sociale koopwoning	0	20% = 0,6 is afgerond 1 woning
Geliberaliseerde middenhuur woning	0	10% = 0,3 is afgerond 0 woning
overig	3	40% = 1,2 is afgerond 1 woning

Conclusie: er ontbreekt 1,5 sociale woning. Deze moeten gecompenseerd worden via het vereveningsfonds.

Bijdrage aan het vereveningsfonds: 1,5 x €60.000 = €90.000

Voorbeeld 3: 1 vrijstaande woning

Type woning	Programma	Verordening
Sociale huurwoning	0	30% = 0,3 is afgerond 1 woning
Sociale koopwoning	0	20% = 0,2 is afgerond 1 woning
Geliberaliseerde middenhuur woning	0	10% = 0,1 is afgerond 0 woning
overig	1	40% = 0,4 is afgerond 1 woning

Conclusie: er ontbreekt 0,5 sociale woningen. Deze moeten gecompenseerd worden via het vereveningsfonds.

Bijdrage aan het vereveningsfonds: 0,5 x €60.000 = €30.000

Voorbeeld 4: rijtje met 2 sociale koopwoningen (tussenwoningen) en 2 vrije sector woningen (koopwoningen) + 5 vrijstaande woningen

Type woning	Woningbouwprogramma	Verordening
Sociale huurwoning	0	30% = 2,7 is afgerond 3 woningen
Sociale koopwoning	2 (tussenwoningen)	20% = 1,8 is afgerond 2 woningen
Geliberaliseerde middenhuur woning	0	10% = 0,9 is afgerond 1 woning

overig	7 (2 hoekwoningen en 5 vrijstaande)	40% = 3,6 is 3 woningen 7
--------	-------------------------------------	------------------------------

Conclusie: er ontbreekt 2,7 sociale woningen. Deze moeten gecompenseerd worden via het vereveningsfonds.

Omdat de niet-sociale woningen bestaan uit verschillende types wordt er gewerkt met een gewogen gemiddelde voor het bedrag per woning.

2 hoekwoningen = 2 x €30.000 = € 60.000
 5 vrijstaande woningen = 5 x €60.000 = €300.000
 =====
 Gemiddelde per woning = €360.000 / 7 = €51.429

Bijdrage aan het vereveningsfonds: 2,7 x €51.429 = €138.858

Uitnames (excl. btw)

Voorbeeld 1: appartementencomplex 20 sociale huurwoningen

Type woning	Programma	Verordening
Sociale huurwoning	20	30% = 6 is afgerond 6 woningen
Sociale koopwoning	0	20% = 4 is afgerond 4 woningen
Geliberaliseerde middenhuur woning	0	10% = 2 is afgerond 2 woning
overig	0	40% = 8 is 8 woningen

Conclusie: er is een surplus van 10 sociale woningen. Hiervoor kan een uitname uit het vereveningsfonds worden gedaan.

Uitname uit het vereveningsfonds: 10 x €30.000 = €300.000

Voorbeeld 2: 8 sociale koopwoningen (rijwoningen)

Type woning	Programma	Verordening
Sociale huurwoning	0	30% = 2,4 is afgerond 2 woningen
Sociale koopwoning	8	20% = 1,6 is afgerond 2 woningen
Geliberaliseerde middenhuur woning	0	10% = 0,8 is afgerond 1 woning
overig	0	40% = 3,2 is 3 woningen

Conclusie: er is een surplus van 4 sociale woningen. Hiervoor kan een uitname uit het vereveningsfonds worden gedaan.

Uitname uit het vereveningsfonds: 4 x €30.000 = €120.000

Voorbeeld 3: 16 sociale koopwoningen (rijwoningen) en 4 twee-onder- eenkapwoningen en één vrijstaande woning

Type woning	Programma	Verordening
Sociale huurwoning	0	30% = 6,3 is afgerond 6 woningen
Sociale koopwoning	16	20% = 4,2 is afgerond 4 woningen

7) Zie afronding voetnoot blz. 4 De afgeronde getallen worden gebruikt om vast te stellen of iemand volgens het bouwprogramma bouwt. De onafgeronde getallen worden gebruikt om de bijdrage aan het vereveningsfonds vast te stellen.

Geliberaliseerde middenhuur woning	0	10% = 2,1 is afgerond 2 woning
overig	5	40% = 8,4 is 8 woningen

Conclusie: er is een surplus van 5,5 sociale woningen. Hiervoor kan een uitname uit het vereveningsfonds worden gedaan.

Uitname uit het vereveningsfonds: $5,5 \times €30.000 = €165.000$