

Beleidsnotitie sociale woningbouw Ermelo 2022

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

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. In maart 2019 is deze verordening (Verordening sociale woningbouw gemeente Ermelo 2019) 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. In het voorjaar van 2022 is zowel de Beleidsnotitie sociale woningbouw Ermelo 2019 als de Verordening sociale woningbouw gemeente Ermelo 2019 geëvalueerd. Dit heeft geleid tot enkele aanpassingen in beide stukken.

Deze geactualiseerde 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. Met het vaststellen van de Beleidsnotitie sociale woningbouw 2022 is de versie uit 2019 komen te vervallen.

1.2 Toepassing

Het beleid sociale woningbouw is van toepassing op woningbouwplannen. Onder een woningbouwplan wordt het volgende verstaan: een plan waarbij woningen gebouwd worden dan wel een plan waarbij een gebouw/ruimte waar niet gewoond mag worden, wordt omgezet naar een gebouw/ruimte waar wel gewoond mag worden¹.

Een aantal typen woningbouwplannen is hierbij uitgezonderd:

- Tijdelijke woningbouwplannen (tot max. 20 jaar)
- Woningbouwplannen die vallen onder het functieveranderingsbeleid (conform het besluit van de gemeenteraad op 22 december 2021)
- Woningbouwplannen binnen Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten. Als een monument onderdeel uitmaakt van een groter woningbouwplan geldt de uitzondering uitsluitend voor het monument.
- Woningbouwplannen die worden omgevormd tot woonpark vergelijkbaar met pakket 2 uit de omgevingsvisie Horst. Dit zijn recreatieparken die getransformeerd worden naar een woonpark en waarbij de hoofdstructuur, situering en bebouwing grotendeels behouden blijft en waarbij 'slechts' de bestemming veranderd naar wonen.

2. Woningbouwprogrammering

1.3 Achtergrond

In april 2022 is de Nationale Woon- en Bouwagenda verschenen. De Nationale Woon- en Bouwagenda heeft als hoofddoel om diverse bouw- en woonopgaven samen en in samenhang met andere belangen aan te pakken. Met de Nationale Woon- en Bouwagenda zorgt het Rijk voor meer regie op het gebied van woningbouw.

In de Nationale Woon- en Bouwagenda worden drie doelen uitgewerkt:

1. Het vergroten van de beschikbaarheid van woningen. Het nationale doel is om 900.000 woningen aan de bestaande voorraad toe te voegen in de periode tot en met 2030.
2. Het verbeteren van de betaalbaarheid door te zorgen voor een betere balans tussen woonlasten en inkomen.
3. Het verbeteren van de kwaliteit van het wonen. Er moeten voldoende woningen komen voor aandachtsgroepen/ouderen. Ook wordt er ingezet op perspectief voor kwetsbare gebieden en duurzame huisvesting voor iedereen.

Een belangrijk instrument uit de agenda is het maken van prestatieafspraken met regio's over het vergroten van het woningaanbod en de versnelling van de woningbouw. De regionale prestatieafspraken (vastgelegd in woondeals) worden uitgewerkt via de provincies. Via de prestatieafspraken wordt gestuurd op vaste percentage sociale huurwoningen, sociale koopwoningen, middenhuurwoningen en overige

1) De genoemde definitie is gelijk aan de definitie uit het beleid afweging woningbouwplannen.

woningen. Met het oog op de aansluiting bij de regionale prestatieafspraken en de onderlinge vergelijkbaarheid met andere gemeenten, sluit de gemeente Ermelo aan bij de streefpercentages van de rijksoverheid. Daarbij geldt één uitzondering: de categorie sociale koop is opgesplitst in twee subcategorieën: sociale koop-laag en sociale koop-hoog.

1.4 Percentage categorieën

In deze beleidsnotitie wordt vastgelegd dat onderstaande de percentages (tabel 2.1) te realiseren sociale huur, sociale koop en geliberaliseerde woningen voor middenhuur niet alleen op totaalniveau gelden maar ook voor alle afzonderlijk te ontwikkelen plannen in Ermelo.

Tabel 2.1 ²

Categorie	Omschrijving	Percentage
Sociale huur	Netto huurprijs tot € 763,47 per maand ³	28%
Sociale koop-laag	V.o.n. prijs tot € 260.000	22%
Sociale koop-hoog	V.o.n. prijs tussen €260.000 – NHG grens	11%
Geliberaliseerde woning voor middenhuur	Netto huurprijs tussen € 763,47 - €1.000 ⁴ per maand	6%
Overige woningen	Overige huur- of koopprijzen	33%

In de Verordening sociale woningbouw gemeente Ermelo 2022 is vastgelegd dat de instandhoudings-termijn voor sociale huur tenminste 20 jaar bedraagt, voor sociale koop 10 jaar en voor midden huurwoningen tenminste 10 jaar bedraagt. Ook is in de verordening bepaald voor welke doelgroepen deze woningsegmenten bedoeld zijn en zijn minimale oppervlakte eisen voor sociale huurwoningen vastgelegd. Aan het al dan niet realiseren van voldoende sociale huur- en koopwoningen is in de verordening een vereveningsfonds gekoppeld.

1.5 Afwijkingen

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 28% sociale huur woningen en 22% sociale koopwoningen-laag. Omdat de mogelijkheden van locaties verschillen is 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.

2) 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.

3) Circulaire BZK, parameters huurtoeslag vanaf 2022

4) Grens overeenkomstig uit de Nationale woon- en bouwagenda.

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 procedure voor het bestemmingsplan/omgevingsplan 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 2.1 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.

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 2022, een positief principebesluit heeft genomen. In dat geval gelden de regels uit het beleid en de verordening sociale woningbouw Ermelo 2019. Voor sociale koopwoningen geldt dat:

1. Bij realisatie de hoogte van de sociale koopgrens geldt die van toepassing is bij het afsluiten van de anterieure overeenkomst.
2. Bij doorverkoop van een reeds gerealiseerde sociale koopwoning geldt de sociale koopgrens die op dat moment actueel is.

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 marktwoning (2¹ kap, vrijstaande woning).

Bijdrage rijwoning/appartement € 30.000 (prijspeil 2022)

Bijdrage 2¹ kapwoning of vrijstaande woning € 60.000 (prijspeil 2022)

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) 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. Per 2022 is geen aanleiding om deze bedragen aan te passen.

- d. 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.

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.

5.2 Voorwaarden aanvraag

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

- a. Het project wordt ontwikkeld in de gemeente Ermelo.
- b. De te bouwen woningen moeten volgens de verordening sociale woningbouw worden verhuurd / verkocht; de doelgroep en de instandhoudingstermijn moeten in acht worden genomen.
- c. 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:

- a. Er wordt beoordeeld of, op het moment van het collegebesluit om mee te werken aan het woningbouwplan, het saldo van het vereveningsfonds toereikend is om het te betalen bedrag uit te kunnen keren of hoe – zoals in het geval van het proces van de afweging woningbouwplannen - het aanwezige saldo naar rato verdeeld kan worden over de ingediende plannen.
- b. De ontwikkelende partij dient een aanvraag in bij het college van B&W.
- c. Het college beoordeelt of de aanvraag voldoet aan de voorwaarden zoals omschreven in artikel 5.2.
- d. 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. 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:

- a. De hoogte van de uitname.
- b. De termijn waar binnen de woningen worden opgeleverd.
- c. Het moment dat het bedrag overgemaakt gaat worden.
- d. De garantie dat de te bouwen woningen volgens de verordening sociale woningbouw worden verhuurd / verkocht en de doelgroep en instandhoudingstermijn in acht worden genomen.

-
- e. 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

Het college van B&W is gemandateerd om de bedragen genoemd in paragraaf 4.1 maximaal 1 x per jaar te indexeren. Indien gekozen wordt voor een indexatie gaat deze altijd per 1 januari van het volgende jaar in.

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.

6.3 Evaluatie

Na 3 jaar wordt de beleidsnotitie geëvalueerd.

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 ⁶
--------	-------------------------------------	--------------------------------------

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

6) 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.

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

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