

Beleidsregel Woningbouw Voorschoten 2024

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Voorschoten; gelet op de 'Woonvisie 2023 – 2027' en de 'Eerste wijziging Doelgroepenverordening Voorschoten 2020, artikel 6';

Overwegende dat het college op grond van de Omgevingswet en het Besluit kwaliteit leefomgeving, de bevoegdheid heeft om regels te stellen over, van en voor de goedkeuring van woningbouwplannen met bijbehorend vereveningsfonds;

Besluit

De 'Beleidsregel Woningbouw Voorschoten 2024' vast te stellen;

1. Begripsbepalingen

- a. **College:** College van Burgemeester en Wethouders
- b. **Doelgroepenverordening:** Doelgroepenverordening Voorschoten 2020
- c. **Liberalisatiegrens:** de liberalisatiegrens staat in art. 3 lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.
- d. **Initiatiefnemer:** ieder die een plan indient tot realisatie van een woning.
- e. **Sociale koopwoning:** een koopwoning als bedoeld in artikel 5.161.c, lid 1 sub b, Kwaliteit besluit leefomgeving.
- f. **Middensegment:** goedkope en betaalbare- koopwoningen en middenhuurwoningen;
- g. **Goedkope koopwoning:** een koopwoning met een maximale VON-prijs van € 255.000,- (prijsspeil 2023), waarbij de regio Holland Rijnland jaarlijks de prijsgrenzen voor goedkope koop. Voor goedkope koop indexeert Holland Rijnland aan de hand van de gemiddelde CAO-loonstijging, tenzij een andere manier van indexatie wordt aangegeven vanuit het Rijk. Dan houdt Holland Rijnland de rijksmethode aan;
- h. **Betaalbare koopwoning:** een koopwoning met een maximale VON-prijs van € 390.000,- (prijsspeil 2024), waarbij de regio Holland Rijnland jaarlijks de prijsgrenzen betaalbare koop indexeert. Voor betaalbare koop houdt Holland Rijnland de Rijksdefinitie aan. Deze wordt jaarlijks door het Rijk geïndexeerd;
- i. **Middenhuurwoningen:** een huurwoning met een kale huurprijs tot €1.123,13 (prijsspeil juli 2023). Waarbij de regio Holland Rijnland jaarlijks de prijsgrenzen voor middenhuur indexeert. Voor middenhuur houdt Holland Rijnland de Rijksdefinitie aan. Deze wordt jaarlijks door het Rijk geïndexeerd;
- j. **Sociale huurwoning:** een sociale huurwoning als bedoeld in artikel 5.161.c, lid 1 sub a, Kwaliteit besluit leefomgeving. Zijnde een huurwoningen met een aanvangshuurprijs onder de grens, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;
- k. **Woningbouwprojecten:** alle plannen die leiden tot realisatie van (nieuwe) woningen.
- l. **Toepassingsbereik:** de projecten waarop verevening van toepassing is.
- m. **Woning:** zelfstandige of onzelfstandige woonruimte

2. Beleidsregel woningbouw

Op iedere woningbouwlocatie in Voorschoten met een projectomvang van ten minste 4 woningen moeten ten minste 30% sociale huurwoningen en 35% woningen in het middensegment gerealiseerd worden. Het middensegment wordt onderverdeeld in 20% betaalbare koop, 10% middenhuur- woningen en 5% goedkope koop.

2.1 Reikwijdte

Op iedere woningbouwlocatie in Voorschoten met een projectomvang van ten minste 4 woningen moeten ten minste 30% sociale huurwoningen en 35% woningen in het middensegment gerealiseerd worden inclusief de onderverdeling in het middensegment.

2.2 Categorieën woningbouw

30% sociaal	35% middensegment ¹		
Sociale huur	Middenhuur	Goedkope koop	Betaalbare koop

1) De regio Holland Rijnland indexeert jaarlijks de prijsgrenzen voor goedkope koop, betaalbare koop en middenhuur. Voor goedkope koop indexeren we aan de hand van de gemiddelde CAO-loonstijging, tenzij een andere manier van indexatie wordt aangegeven vanuit het Rijk. Dan houden we de rijksmethode aan. Voor middenhuur en betaalbare koop houden we de Rijksdefinitie aan. Deze wordt jaarlijks door het Rijk geïndexeerd.

< Liberalisatiegrens	Liberalisatiegrens > wonin- gen tot € 1.123,13,- ² , -	Max. € 255.000, -	Max. € 390.000, -
----------------------	--	-------------------	-------------------

2.3 Nakoming

De afspraken met de initiatiefnemer, gericht op invulling van de beleidsregel, zullen worden vastgelegd in de intentie- dan wel de anterieure overeenkomst met de betreffende initiatiefnemer tot woningbouw.

3. Vereveningsfonds

3.1 Toepassingsbereik

Het vereveningsfonds is van toepassing op een woningbouwprogramma van ten minste 4 woningen en ten hoogste 10 woningen. Dit betekent dat wanneer het woningbouwprogramma meer dan 10 woningen bevat de initiatiefnemer verplicht is om de voorgeschreven percentages te realiseren. Afwijken van de gestelde beleidsregel behoort in die gevallen niet tot de mogelijkheden. Daarmee wordt de initiatiefnemer verplicht deze percentages te bouwen. Op het verevenen tussen de 4 en 10 woningen is de onderverdeling van 35% niet van toepassing en uitwisselbaar tussen middenhuur of sociale koop. Dit gelet op de geringe financiële bandbreedte van de onderverdeling.

4. Bijdrage tekort sociale woningbouw en middensegment (bijdrage aan het vereveningsfonds)

Als een initiatiefnemer minder woningen realiseert dan 30% sociaal en 35% middensegment dan is hij verplicht een bijdrage te storten in het vereveningsfonds.

4.1 Hoogte van de bijdrage

Er moet een bijdrage betaald worden voor het niet realiseren van een woning in de volgende categorie:

- Sociale huur, meergezinswoning;
- Sociale huur, eengezinswoning;
- Middenhuur huurwoning;
- Sociale koopwoning;

4.1 De bijdragen zijn als volgt per type woning:

<i>Sociale huur</i>		<i>Middensegment</i>	
Rijwoning:	€ 105.000	Rijwoning:	€ 75.000
Tweekapper:	€ 175.000	Tweekapper:	€ 75.000
Vrijstaand:	€ 245.000	Vrijstaand:	€ 215.000
Appartement =< 100m ² :	€ 30.000	Appartement =< 100m ² :	€ 15.000
Appartement > 100m ² :	€ 50.000	Appartement > 100m ² :	€ 35.000

4.2 Overeenkomst bijdrage sociale woningbouw en middensegment

Ter zekerstelling van de nakoming van de betaling van een bijdrage aan het vereveningsfonds, sluit de gemeente een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. In deze overeenkomst wordt in ieder geval vastgelegd:

- De hoogte van de afkoopsom;
- Het moment dat de afkoopsom betaald wordt;
- Indien nodig, de hoogte van de bankgarantie die de initiatiefnemer stelt ter zekerheid van de betaling van de bijdrage op het afgesproken moment.

5. Uitname voor extra sociale woningbouw en/of middensegment

Gelden in het vereveningsfonds worden bestemd voor een bijdrage aan projecten waar meer dan 30% sociale woningbouw gerealiseerd wordt en/of meer dan 35% in het middensegment. Door de initiatiefnemer kan, onder voorwaarden, een beroep worden gedaan op het vereveningsfonds. De uitname uit het vereveningsfonds is bedoeld als stimulans voor het realiseren van extra woningen in het sociale- of middensegment.

5.1 Hoogte uitname

De hoogte van de uitname is bepaald op basis van de inbreng in het vereveningsfonds. Daarbij wordt er gekeken naar typologie van de woning. Daarbij worden de volgende prijzen gehanteerd:

2) Woningen tot 187 punten in het woningwaarderingssysteem, prijspeil 2023. Dit is de gedefinieerde puntengrens voor middenhuurwoningen door de Rijksoverheid.

<i>Sociale huur</i>		<i>Middensegment</i>	
Rijwoning:	€ 105.000	Rijwoning:	€ 75.000
Appartement < 100m ² :	€ 30.000	Appartement < 100m ² :	€ 15.000
Appartement > 100m ² :	€ 50.000	Appartement > 100m ² :	€ 35.000

5.2 Voorwaarden aanvraag

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

- Het project wordt ontwikkeld in de gemeente Voorschoten;
- De te bouwen woningen moeten volgens de doelgroepenverordening gemeente Voorschoten worden verhuurd/verkocht; de doelgroep en de instandhoudingstermijn moeten in acht worden genomen;
- De aanvraag is gekoppeld aan een planologische wijziging en wordt gelijktijdig ingediend.

5.3 Procedure behandeling aanvraag

De behandeling van een aanvraag bestaat uit de volgende stappen:

- De initiatiefnemer dient een aanvraag in bij het college;
- 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 een betaling te kunnen doen;
- Betalingen worden alleen verricht wanneer het saldo in het vereveningsfonds toereikend is;
- De initiatiefnemer 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 aan extra woningbouw

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

- De hoogte van de betalen bijdrage;
- Eventueel garantiestelling;
- De wijze van betaling;
- Het moment waarop de betaling gedaan wordt (pas nadat de planologische wijziging onherroepelijk is of pas nadat de woningen zijn opgeleverd en voldaan is aan de eisen die aan de woningen gesteld worden).

6. Algemene bepalingen

6.1 Inwerkingtreding

De beleidsregel treedt in werking op de dag na bekendmaking in het gemeenteblad.

6.2 Overgangsbepaling

Deze regels zijn van toepassing op initiatieven waarvoor het college, voor het in werking treden van de beleidsregel, nog geen positief principebesluit heeft genomen over het bouwplan en geen of afwijkende afspraken met de initiatiefnemer heeft gemaakt in de intentieovereenkomst over de bouw van sociale huur, middenhuur en/of goedkope- en betaalbare koopwoningen.

6.3. Indexering bijdrage en uitname vereveningsfonds

De genoemde bijdrage(n) en uitname(n) zullen jaarlijks worden geïndexeerd. Dit zal worden meegenomen in de jaarlijkse Grondprijzenbrief die wordt vastgesteld door het college en ter informatie aan de raad wordt verstuurd.

6.4 Inherente afwijkingsbevoegdheid

Het college is bevoegd om onderbouwd gemotiveerd af te wijken van;

- De beleidsregel, indien een initiatiefnemer aantoonbaar en gemotiveerd kan aantonen waarom niet kan worden voldaan aan de vastgestelde percentages. Louter een financieel motief vormt geen grond om af te wijken van de vastgestelde percentages.
- Het regelen van de financiële afdracht door de initiatiefnemer voor de niet-gerealiseerde woningen in de betreffende segmenten binnen het gestelde toepassingsbereik.

Tot slot is het college bevoegd om in uitzonderlijke gevallen te besluiten dat een of meer artikelen uit deze beleidsregel gemotiveerd buiten toepassing worden gelaten of dat daarvan wordt afgeweken.

Toelichting Beleidsregel Woningbouw Voorschoten

Het woningbouwprogramma waar de gemeente Voorschoten voor staat, is vastgelegd in de 'Woonvisie Voorschoten 2023-2027'. Het doel is om meer grip te krijgen op en sturing te geven aan het te realiseren van een evenwichtige woningvoorraad. Deze beleidsregel is een nadere uitwerking van artikel 6 van de 'Eerste wijziging Doelgroepenverordening Voorschoten 2020' die in september 2023 is vastgesteld door de gemeenteraad. De doelgroepenverordening regelt de categorieën en de doelgroepen. Daarmee is de eerste 'Beleidsregel Woningbouw Voorschoten 2020' komen te vervallen. Om vervolgens als college ook sturing te geven aan de samenstelling van de woningvoorraad voor deze doelgroepen wordt de 'Beleidsregel Woningbouw Voorschoten' aangeboden, waarin ook de werking van het vereveningsfonds wordt vastgelegd. Deze nadere uitwerking zorgt voor een publiekrechtelijke verankering van bestaand woonbeleid.

Begripsbepalingen

Om ervoor te zorgen dat er geen misverstanden plaatsvinden over de begrippen is ervoor gekozen een begrippenlijst toe te voegen. Deze begrippen sluiten aan bij thans vigerende wet- en regelgeving.

Regels 2 t/m 2.3

- Voor het vaststellen van de reikwijdte is uitgegaan van de toekomstige woningbouwplannen binnen de gemeente Voorschoten. Het minimum van 4 blijft gehandhaafd uit het principe van betrouwbaarheid en een ondergrens zorgt redelijkerwijs voor een haalbaar programma. Een maximum van 10 woningen blijft ingesteld als bovengrens. Dit betekent dat er boven dit aantal geen mogelijkheid bestaat tot afkoop van sociale huurwoningen en woningen in het middensegment. Op deze manier waarborgt de gemeente dat er over de totale woningvoorraad 30% sociaal en 35% middensegment gerealiseerd wordt.
- De betrokkenheid van corporaties bij projecten borgt voor de langere termijn het aandeel sociale huur binnen die projecten. Met die reden is ook de intentie dat de woningbouwcorporaties primair het sociale deel ontwikkelen/afnemen, al is dit juridisch niet afdwingbaar. De woonvisie schrijft voor dat de corporaties preferred supplier zijn.
- Qua categorie woningen binnen de diverse segmenten wordt aansluiting gevonden bij de thans vigerende wet – en regelgeving en de het vigerende regionale- en lokale beleid. Een nieuw element naast het realiseren van 30% sociale huurvoorraad is de realisatie van 35% middensegment, waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen middenhuur, goedkope – en betaalbare koop. Er is een extra categorie woning bijgekomen, voorheen werd er alleen gesproken over sociale koopwoningen. De wettelijke grondslag voor het type woningen is te vinden in het Besluit Kwaliteit Leefomgeving, als onderdeel van de Omgevingswet. Voorheen waren deze definities verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening onder de Wet ruimtelijke ordening.

Regels 3 t/m 3.1

Het vereveningsfonds is een instrument om het gewenste woningbouwprogramma te realiseren, maar wil ook flexibiliteit inbouwen voor kleinere projecten. Projecten die binnen de reikwijdte onvoldoende woningen realiseren in beide segmenten zijn verplicht een bijdrage in het vereveningsfonds te storten. Wanneer er binnen de reikwijdte extra woningen worden gerealiseerd in beide segmenten dan kan de initiatiefnemer een aanvraag indienen om gelden uit het vereveningsfonds te ontvangen.

Regels 4 t/m 5.4

- Er is een uitgebreide inventarisatie gemaakt van woningtransacties in de gehele gemeente Voorschoten. Dit is in 2021 voor de eerste keer gebeurd. In april 2023 heeft er een herijking plaatsgevonden op basis van een database met ca. 500 woningtransacties in de periode vanaf 1 januari 2020. In de data wordt onderscheid gemaakt naar woningtype, transactiejaar, onderhouds-/kwaliteitsniveau en woonoppervlak. In geval van grondgebonden woningen tevens het kaveloppervlak. Door het uitvoeren van een regressieanalyse wordt aan elk van deze variabelen een deel van de waarde van de woning toegekend. Door een normwoning op te bouwen uit deze delen kan de verkoopwaarde worden bepaald.
- Op basis van het Bouwkostenkompas³ is bij elk type woning een normatieve bouwsom bepaald. Wanneer deze wordt afgetrokken van de verkoopwaarde resteert de grondwaarde van een woning. In het voorjaar van 2023 lijkt er sprake te zijn van een kentering met dalende huizenprijzen. Dit betreft echter de totale woningmarkt, ook de bestaande woningen. Door de grotere focus op duurzaamheid c.q. energiezuinigheid worden nieuwbouwwoningen in mindere mate geraakt door

3) Bouwkompas, geraadpleegd april 2023

prijzdalingen. Kanttekening daarbij is dat voornamelijk het hogere (duurdere) segment wordt afgenomen door doorstromers. Deze hebben hun bestaande koopwoning te verkopen waarvan de verkoopwaarde onder druk staat, dit levert onzekerheid op en daardoor een mogelijk verminderde vraag c.q. afname. Met name de 'goedkopere' nieuwbouwwoningen zoals rijwoningen die aantrekkelijker zijn voor starters worden daardoor minder geraakt dan het hogere segment. Behalve de stijging van de verkoopprijzen heeft er sinds 2021 ook een sterke stijging van de bouwkosten opgetreden. Onder andere door schaarste in grondstoffen en hogere energieprijzen, maar ook stijging van de loonkosten (veelal volgend op de inflatiecijfers). Dit maakt dat de VON-prijzen over de hele linie nog wel zijn gestegen, maar de bouwkosten in veel gevallen nog harder. Derhalve daalt daarmee het grootste deel van de (voorgestelde) compensatiebedragen. Alleen bij de rijwoningen is er nog sprake van een kleine stijging. Het streefpercentage voor sociaal en middenhuur is veranderd ten opzichte van 2021. Dit was respectievelijk 25% en 20%, dit wordt 30% en 35%. Dit betekent dat het gewenste aandeel 'markt' wordt verminderd van 55% naar 35%. Bij een woningbouwprogramma dat volledig in de marktsector wordt gerealiseerd zal ten opzichte van 2021 dus een grotere bijdrage wordt gevraagd.

- Er is voor gekozen om de bijdrage die gestort moet worden in het vereveningsfonds gelijk te stellen aan de bijdrage die geëind kan worden bij het extra realiseren van de woningen.
- De procedure schrijft voor dat er beoordeeld wordt of het saldo van het vereveningsfonds toereikend is om een betaling te kunnen doen. Betalingen worden alleen verricht wanneer deze toereikend is.

Regel 6 t/m 6.5

- Nadat de beleidsregel in werking is getreden worden de vereisten vanuit de beleidsregel per specifiek project, waar nog geen intentie – of anterieure overeenkomst is, vastgelegd in een intentie- dan wel anterieure overeenkomst. Op projecten waar al een intentie- of anterieure overeenkomst aan ten grondslag ligt is deze beleidsregel niet van toepassing.
- Als een bestemmingsplanprocedure nodig is dan moet het college onderbouwd aan de raad voorstellen af te wijken van de eis van 30% sociale woningbouw en 35% middensegment en het regelen van de financiële afdracht door de initiatiefnemer voor de niet-gerealiseerde woningen. Als voor de planologische wijziging geen bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is dan beslist het college over de aanvraag van een initiatiefnemer.
- Daarnaast worden jaarlijks de bedragen herijkt. Hier wordt een koppeling gemaakt met het grondprijnsbeleid.
- Het college is ten behoeve van de flexibiliteit bevoegd om af te wijken van bepalingen die betrekking hebben op de beleidsregel zelf, het vereveningsfonds en om in het algemeen, in bijzondere gevallen, af te wijken van de beleidsregel in het algemeen.