

## Verordening verevening betaalbare woningbouw Gemeente Medemblik 2024

De raad van de gemeente Medemblik

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 11 juni 2024

Gelet op artikelen 149 en 156 van de Gemeentewet

Overwegende dat meer sturing op de realisatie van betaalbare woningen gewenst is

Besluit vast te stellen:

Verordening verevening betaalbare woningbouw gemeente Medemblik 2024

### Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

#### Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a) College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Medemblik;
- b) Initiatiefnemer: een natuurlijk persoon of rechtspersoon die een initiatief tot woningbouw indient bij de gemeente;
- c) Betaalbare koopwoning: Een woning met een koopprijs tussen de prijsgrens van een goedkope koopwoning en de prijsgrens voor betaalbare koopwoningen zoals bepaald door het Rijk (maximaal €390.000 V.O.N. prijspeil 2024, jaarlijks door de Rijksoverheid vastgesteld)
- d) Betaalbare woning: een betaalbare koopwoning, een goedkope koopwoning, middenhuurwoning of sociale huurwoning.
- e) CPI: Consumenten Prijs Index alle huishoudens zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar.
- f) Financieel verevenen: Het afwijken van het verplichte aantal betaalbare woningen in een woningbouwplan zoals beschreven in artikel 4.1 van deze verordening door middel van een eenmalige financiële afdracht in het vereveningsfonds betaalbare woningbouw.
- g) Goedkope koopwoning: Een woning met een V.O.N. koopprijs van maximaal 70% van de prijsgrens voor betaalbare koopwoningen, zoals bedoeld in lid c van dit artikel.
- h) Liberalisatiegrens: De liberalisatiegrens is de maximale kale aanvangshuur waaronder een woning sociale huur is. De hoogte van de huur wordt dan bepaald door het puntenstelsel. De overheid bepaalt elk jaar hoeveel deze huren maximaal mogen stijgen.
- i) Middenhuurwoning: Een woning met een huurprijs van maximaal €1.123,- per maand (prijspeil 2024)/ 186 wws punten, welke minimaal 15 jaar na oplevering als zodanig in stand gehouden wordt.
- j) Onzelfstandige woonruimte: woonruimte die niet voldoet aan de begripsbepaling zelfstandige woonruimte.
- k) Programmatisch verevenen: Het afwijken van het verplichte normpercentage zoals beschreven in artikel 4 van deze verordening voor één woningbouwcategorie binnen het betaalbare segment door samenvoeging van het normpercentage van deze woningbouwcategorie met één of meerdere andere woningbouwcategorieën binnen het betaalbare segment, zoals beschreven in artikel 5 van deze verordening.
- a) Sociale huurwoning: Een woning die
  1. Is ondergebracht bij een woningcorporatie met een huurprijs tot de liberalisatiegrens (maximaal 148 wws punten), of;
  2. Voldoet aan de volgende voorwaarden:
    - Ook bij mutatie verhuurd wordt via het regionale woningverdeelsysteem, met een huurprijs tot de liberalisatiegrens (maximaal 148 wws punten) bij aanvang van de huurovereenkomst, en;
    - Bij aanvang van de huurovereenkomst verhuurd wordt aan huurders met een inkomen beneden de DAEB-inkomensgrens, en;
    - Na oplevering minimaal 25 jaar in standgehouden wordt voor de doelgroep
- l) Flexwoning: Stapelbare, verplaatsbare, schakelbare, splitsbare of aanpasbare woningen, waarbij de woning, de locatie of de bewoning van tijdelijke aard is, te weten maximaal 15 jaar.

- m) Vereveningsfonds betaalbare woningbouw: een instrument om de bouw van betaalbare woningbouw in de gemeente Medemblik te stimuleren
- n) Vrij op naam (V.O.N.): De waarde van een woning waarin de wettelijk te maken kosten voor de koper opgenomen zijn.
- o) Vrije sector woningen: een woning, niet zijnde een betaalbare woning.
- p) Woningcorporatie: een Toegelaten Instelling Autoriteit Woningcorporaties op grond van artikel 19 van de Woningwet.
- q) Wooncoöperatie: een vereniging met volledige rechtsbevoegdheid die zich ten doel stelt om haar leden in staat te stellen zelfstandig te voorzien in het beheer en onderhoud van de door hen bewoonde woongelegenheden en de direct daaraan grenzende omgeving, zoals bedoeld in Artikel 18a van de woningwet.
- r) Zelfstandige woonruimte: woonruimte met een eigen toegang, huisnummer en kadastrale eenheid die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

### **Artikel 2 Doel**

De gemeentelijke ambities met betrekking tot betaalbaarheid van de nieuwbouwpoging zijn vastgelegd in de Woonvisie Gemeente Medemblik 2024-2028. Deze verordening heeft als doel dat

ieder woningbouwplan in de eerste plaats programmatisch, dan wel financieel bijdraagt aan het gewenste aandeel betaalbare woningen in de gemeentelijke woningbouwprogrammering.

### **Artikel 3 Toepassingsbereik**

1. Deze verordening is niet van toepassing indien:
  - a. Het woningbouwplan minder dan zes woningen omvat, of;
  - b. De te realiseren woningen worden aangemerkt als flexwoningen, of;
  - c. De te realiseren woningen worden aangemerkt als onderdeel van een wooncoöperatie, waarbij de betaalbaarheid van de woonruimte voor haar leden geborgd is in de statuten, of;
  - d. De te realiseren woningen worden aangemerkt als onzelfstandige woningen, of;
  - e. Indien voor de dag van de inwerkingtreding van deze verordening:
    - i. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer van het woningbouwplan een anterieure overeenkomst of andere daarmee naar aard, doel of inhoud vergelijkbare privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten, waarin afspraken over het woningbouwprogramma zijn vastgelegd, of;
    - ii. Voor het gebied of gedeelte daarvan waarin het bouwplan is gelegen een gemeentelijke grondexploitatie is vastgesteld, of;
    - iii. Een gemeentelijke aanbesteding is opgestart of uitgeschreven voor het te realiseren woningbouwplan.

## **Hoofdstuk 2 Verplicht aandeel betaalbare woningen**

### **Artikel 4 Verplicht aandeel betaalbare woningen**

1. Elk woningbouwplan dient minimaal 70% betaalbare woningen te omvatten, waarvan:
  - a. minimaal 35% sociale huurwoningen
  - b. 10% goedkope koopwoningen
  - c. 25% betaalbare koopwoningen
2. Het aandeel goedkope koopwoningen en betaalbare koopwoningen binnen een woningbouwplan mag ingewisseld worden tegen midden huurwoningen.
3. Zolang het gehele woningbouwplan minimaal 70% betaalbare woningen omvat, hoeven bij realisatie van
  - a. meer dan 35% sociale huur minder goedkope- en betaalbare koopwoningen gerealiseerd te worden.
  - b. meer dan 10% goedkope koopwoningen binnen een woningbouwplan minder betaalbare koopwoningen gerealiseerd te worden.

### **Artikel 5 Afwijken van verplicht aandeel betaalbare woningen**

1. Voor woningbouwplannen met 50 of meer woningen kan het college alleen bij toepassing van artikel 9 besluiten af te wijken van het op grond van artikel 4 verplichte aantal betaalbare woningen in de verschillende woningbouwcategorieën.

2. Voor woningbouwplannen van 12-49 woningen is het mogelijk om af te wijken van het verplichte aantal sociale huurwoningen, indien de initiatiefnemer schriftelijk bewijs kan overleggen van minimaal twee woningcorporaties uit de Woningmarktregio Noord-Holland Noord dat deze het verplichte aantal sociale huurwoningen niet kunnen bouwen, dan wel exploiteren. De initiatiefnemer moet deze voor grondkosten conform de gemeentelijke grondprijzenbrief en marktconforme bouw- en bijkomende kosten aan hen hebben aangeboden. In dat geval is het toegestaan om:
  - a. Programmatisch te verevenen, waarbij het verplichte aantal sociale huurwoningen verevend wordt met midden huur- en/of goedkope koopwoningen. Of;
  - b. Financieel te verevenen: waarbij middels een eenmalige afdracht aan het vereveningsfonds het tekort aan sociale huurwoningen verevend wordt.
3. Voor woningbouwplannen van 12-49 woningen is het mogelijk om af te wijken van het verplichte aantal goedkope koopwoningen door financieel te verevenen, waarbij middels een eenmalige afdracht aan het vereveningsfonds het tekort aan goedkope koopwoningen verevend wordt, indien:
  - a. Het realiseren van het verplichte aantal goedkope koopwoningen ruimtelijk/(steden)bouwkundig niet wenselijk is, en;
  - b. Het tekort aan goedkope koopwoningen vervangen wordt met woningen in een andere betaalbare woningbouwcategorie.
4. Voor woningbouwplannen van 7-11 woningen is het mogelijk om af te wijken van het verplichte aantal betaalbare woningen, waaronder sociale huur-, goedkope koop- en betaalbare koopwoningen, door:
  - a. Programmatisch te verevenen, waarbij het totale aantal sociale huur- / goedkope koopwoningen binnen het woningbouwplan minimaal 45% omvat. Of;
  - b. Programmatisch te verevenen, waarbij het aantal betaalbare woningen binnen het woningbouwplan minimaal 70% omvat. Of;
  - c. Financieel te verevenen, waarbij middels een eenmalige afdracht aan het vereveningsfonds het tekort aan betaalbare woningen verevend wordt.

#### **Artikel 6 Berekening verplicht aantal betaalbare woningen**

1. Het verplichte aantal betaalbare woningen in een woningbouwplan wordt bepaald door het aantal woningen te vermenigvuldigen met het normpercentage voor de verschillende woningbouwcategorieën, zoals benoemd in artikel 4.
2. De berekening van het verplichte aantal woningen zoals benoemd in artikel 4 vindt als volgt plaats:
  - a. Het totale aantal betaalbare woningen en het aantal sociale huurwoningen binnen een woningbouwplan wordt naar boven in hele aantallen afgerond;
  - b. Het aantal goedkope koopwoningen en betaalbare koopwoningen binnen een woningbouwplan wordt naar vrijheid naar boven of naar beneden afgerond zodanig, dat het totale aantal betaalbare woningen zoals berekend onder lid a in het plan behaald wordt.
  - c. In het geval van een herstructurerings- of sloop/nieuwbouwopgave mag het aantal te realiseren sociale huurwoningen niet lager liggen dan het aantal te slopen sociale huurwoningen.

#### **Artikel 7 Overeenkomst woningbouwprogramma**

1. De gemeente en de initiatiefnemer sluiten een anterieure overeenkomst of andere daarmee naar aard, doel of inhoud vergelijkbare privaatrechtelijke overeenkomst, waarin minimaal de volgende afspraken zijn vastgelegd:
  - a. Het op grond van artikel 4 verplichte aantal betaalbare woningen in de verschillende woningbouwcategorieën;
  - b. Welke partij de onder sub a bedoelde sociale huurwoningen realiseert, dan wel aan welke partij deze woningen door de initiatiefnemer worden overgedragen;
  - c. Het aantal betaalbare woningen in de verschillende woningbouwcategorieën dat binnen het plan gerealiseerd zal worden;
  - d. De programmatische verevening binnen het plan, danwel de financiële verevening door middel van de hoogte en indexering van de afdracht aan het vereveningsfonds om van de verplichting uit sub a af te wijken;
  - e. Op welk moment afdracht aan het vereveningsfonds betaald dient te worden;
  - f. Indien nodig de hoogte van de bankgarantie die de initiatiefnemer dient te stellen ter zekerheid van de betaling van de afdracht;
  - g. Overzicht van de vrijesectorwoningen die gerealiseerd worden in het woningbouwplan, met de vermelding van het type, de oppervlakte en de V.O.N.- waarde.
2. Indien er geen sprake is van een anterieure overeenkomst, of andere daarmee naar aard, doel of inhoud vergelijkbare privaatrechtelijke overeenkomst, dan worden de afspraken uit lid 1 vastgelegd in het kostenverhaal.

- De gemeente verleent pas planologische medewerking aan het bouwplan, wanneer de afspraken uit lid 1 zijn vastgelegd met de initiatiefnemer in de anterieure overeenkomst of het kostenverhaal.

### Hoofdstuk 3 Afdracht verplicht aandeel betaalbare woningen

#### Artikel 8 Hoogte van de afdracht

- De hoogte van de afdracht aan het vereveningsfonds wordt bepaald door de grondwaarde van het te bouwen woningbouwprogramma te verminderen met de grondwaarde van het verplichte programma op grond van artikel 4.
- De grondwaarde van de verplichte woningbouwcategorieën wordt modelmatig berekend en opgenomen in de jaarlijkse grondprijzenbrief en geïndexeerd conform CPI.

### Hoofdstuk 4 Algemene bepalingen

#### Artikel 9 Hardheidsclausule

Het college kan, in uitzonderlijke gevallen en mits goed gemotiveerd, besluiten één of meer van de voorgaande artikelen niet toe te passen of daarvan af te wijken, voor zover deze voor één of meer belanghebbenden of voor één of meer niet volkshuisvestelijke gemeentelijke doelen gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met deze

verordening te dienen doelen. Louter een financieel motief vormt geen grond om af te wijken van de vastgestelde percentages.

#### Artikel 10 Rapportage- en Evaluatiebepaling

- Het college rapporteert in de P&C-cyclus over de (voorgestelde) toevoegingen aan de bestemmingsreserve Vereveningsfonds betaalbare woningbouw die volgen uit de uitvoering van de verordening.
- De verordening wordt twee jaar na inwerkingtreding geëvalueerd door het college. Het college rapporteert over deze evaluatie aan de gemeenteraad.

### Hoofdstuk 6 Slotbepalingen

#### Artikel 11 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking.

#### Artikel 12 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als: Verordening verevening betaalbare woningbouw gemeente Medemblik 2024

*Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Medemblik, gehouden op 11 juli 2024*

*De griffier,*

*De voorzitter,*

## Toelichting op de Verordening verevening betaalbare woningbouw gemeente Medemblik 2024

#### Doel van de verordening

Het doel van de verordening is in artikel 2 beschreven. De verordening is een instrument dat afdwingt dat initiatiefnemers van woningbouwplannen met een omvang van meer dan zes woningen bijdragen aan de gewenste aantallen betaalbare woningen in de gemeentelijke woningbouwprogrammering.

De in artikel 4 omschreven verhouding woningbouwcategorieën in het betaalbare segment is overeenkomstig met de doelstelling uit de Woonvisie Gemeente Medemblik 2024-2028. Deze verhouding is onderbouwd door woonbehoefteonderzoek en draagt bij aan de regionale woningbouwafspraken Westfriesland en de Woondeal Noord-Holland Noord 2023 op gemeenteniveau. In tabel 1 is weergegeven hoe deze verdeling per plan geïnterpreteerd mag worden, conform artikel 4.

| woningbouwcategorieën | Beoogde verdeling Woonvisie | Bepaling 4.2 | Bepaling 4.3a | Bepaling 4.3b |
|-----------------------|-----------------------------|--------------|---------------|---------------|
|-----------------------|-----------------------------|--------------|---------------|---------------|

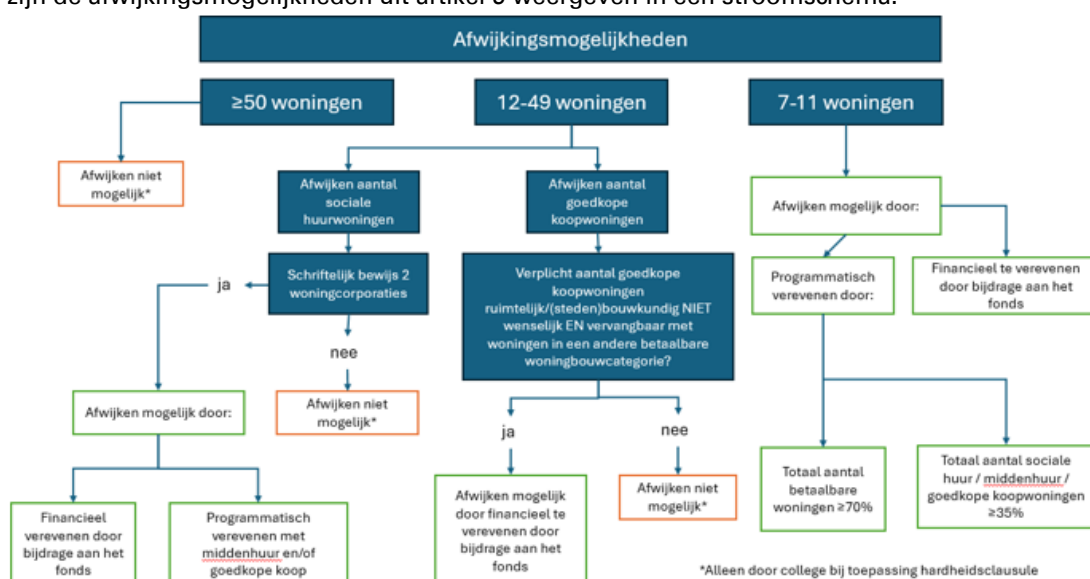
|                                  |            |            |            |            |
|----------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| <b>Sociale huur</b>              | <b>35%</b> | <b>35%</b> | <b>70%</b> | <b>35%</b> |
| Middenhuur                       | -          | 35%        | -          | -          |
| Goedkope koop                    | 10%        | -          | -          | 35%        |
| Betaalbare koop                  | 25%        | -          | -          | -          |
| <b>Totaal betaalbaar segment</b> | <b>70%</b> | <b>70%</b> | <b>70%</b> | <b>70%</b> |
| Vrij segment                     | 30%        | 30%        | 30%        | 30%        |

Tabel 1 Rekenvoorbeeld

Het uitgangspunt is dat in alle woningbouwplannen voldaan wordt aan de in artikel 4 omschreven verhouding woningbouwcategorieën. In verband met de praktische haalbaarheid van het realiseren van het aantal verplichte woningen per woningbouwcategorie binnen woningbouwplannen van verschillende omvang is gekozen voor verschillende regels om hiervan op planniveau af te wijken, zoals opgenomen in artikel 5:

- Bij woningbouwplannen met 50 of meer woningen bestaat de mogelijkheid tot verevening in principe niet. Bij plannen van dergelijke omvang kan er alleen in uitzonderlijke gevallen onderbouwd worden afgeweken, zoals beschreven in artikel 5 lid 1 door toepassing van artikel 9.
- Bij woningbouwplannen van 12-49 woningen bestaat de mogelijkheid tot verevening voor het aantal verplichte sociale huurwoningen indien de initiatiefnemer schriftelijke afwijzing van minimaal twee woningcorporaties kan overleggen. De motivatie van de afwijzing mag niet financieel zijn. De verevening mag programmatisch zijn, door in plaats van het verplichte aantal sociale huurwoningen een evenredig aantal middenhuur- of goedkope koopwoningen te realiseren in het woningbouwplan. De verevening mag financieel zijn, door het verplichte aantal sociale huurwoningen te compenseren middels een eenmalige bijdrage aan het vereveningsfonds. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om het verplichte aantal goedkope koopwoningen financieel te verevenen op voorwaarde dat het realiseren van het verplichte aantal goedkope koopwoningen ruimtelijk niet wenselijk is én het tekort aan goedkope koopwoningen wordt vervangen door betaalbare woningen in een andere woningbouwcategorie. De stedenbouwkundige van de gemeente Medemblik stelt deze ruimtelijke onwenselijkheid vast.
- Bij woningbouwplannen van 7-11 woningen bestaat de mogelijkheid tot verevening van het verplichte aantal betaalbare woningen. De verevening kan programmatisch zijn, door in totaal minimaal 70% betaalbare woningen te realiseren óf door in totaal minimaal 45% sociale huur-, middenhuur- en/of goedkope koopwoningen te realiseren. De verevening kan financieel zijn door het verplichte aantal betaalbare woningen in het plan te compenseren middels een eenmalige bijdrage aan het vereveningsfonds.

Bij gefaseerde uitvoering van een plan zijn de regels uit deze verordening van toepassing op basis van het totale aantal woningen in het plan, dus niet op basis van het aantal woningen per fase. In figuur 1 zijn de afwijkingsmogelijkheden uit artikel 5 weergegeven in een stroomschema.



Figuur 1 Stroomschema afwijkingsmogelijkheden artikel 5

Het toepassen van betaalbaarheidseisen bij zeer kleine woningbouwplannen van minder dan zes woningen, waaronder ook het splitsen van bestaande woonruimte en het transformeren van bijgebouwen, tijdelijke woningen en onzelfstandige woningen is programmatisch niet wenselijk en haalbaar. Bij wooncoöperaties is het uitgangspunt dat wanneer de betaalbaarheid van de woonruimte geborgd is in haar statuten er geen verevening hoeft plaats te vinden.

In artikel 8 wordt omschreven hoe de hoogte van de bijdrage aan het fonds wordt bepaald. In het rekenvoorbeeld in tabel 2 is dit aan de hand van fictieve bedragen weergegeven:

| Fictieve grondkosten Rekenvoorbeeld |           | Woningbouwproject Werversblik 30 woningen |                              | Daadwerkelijk programma | Grondkosten daadwerkelijk |
|-------------------------------------|-----------|---|------------------------------|-------------------------|---------------------------|
|                                     |           | Beoogd programma                          | Grondkosten beoogd programma |                         |                           |
| Sociale huur                        | € 20.000  | 11 €                                      | 220.000                      | 10 €                    | 200.000                   |
| Goedkope koop                       | € 40.000  | 2 €                                       | 80.000                       | €                       | -                         |
| Betaalbare koop                     | € 60.000  | 8 €                                       | 480.000                      | 10 €                    | 600.000                   |
| Vrij segment                        | € 110.000 | 9 €                                       | 990.000                      | 10 €                    | 1.100.000                 |
| <b>Totaal</b>                       |           | <b>30 €</b>                               | <b>1.770.000</b>             | <b>30 €</b>             | <b>1.900.000</b>          |
| <b>Bijdrage aan het fonds</b>       |           |   |                              | <b>€</b>                | <b>130.000</b>            |

Tabel 2 Berekening bijdrage aan het vereveningsfonds artikel 8

Bij gegronde redenen -naar beoordeling van het college- kan afgeweken worden van een of meerdere artikelen uit deze verordening toepassing van artikel 9. Gegronde redenen hiervoor strekken verder dan alleen de financiële haalbaarheid van het bouwplan, zoals overwegingen vanuit (steden)bouwkundig, ruimtelijk of sociaal oogpunt op basis waarvan de op grond van artikel 4 verplichte aantal betaalbare woningen niet wenselijk is.