

Verordening sociaal vereveningsfonds Schagen 2025

De gemeenteraad van Schagen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 28 januari 2025;

b e s l u i t:

vast te stellen de navolgende: **Verordening sociaal vereveningsfonds Schagen 2025**

Artikel 1: Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

Betaalbare Koopwoning: gedefinieerd in de actualisatie definitiedocument behorend bij de Omgevingsvisie.

Initiatiefnemer: de aanvrager van een omgevingsvergunning ten behoeve van de realisering van een Plan.

Middeldure huur: gedefinieerd in de actualisatie definitiedocument behorend bij de Omgevingsvisie.

Normprogramma: gedefinieerd in de actualisatie definitiedocument behorend bij de Omgevingsvisie.

Sociale huurwoning: huurwoning met een huurprijs tot de liberalisatiegrens;

Sociale koopwoning: nieuw te bouwen voor verkoop bestemde woonruimte:

- a) met een koopprijs van ten hoogste 80 % van de kostengrens zoals vastgesteld in de Voorwaarden en Normen Nationale Hypotheek Garantie; en
- b) die wordt of is verkocht met koopgarant en waarvoor in verband met koopgarant nog een terugkoopverplichting van kracht is;

Woningbouwproject: een bouwplan bestaande uit 1 woning of meer;

Woningcorporatie: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de gemeente;

Artikel 2: Toepasselijkheid verordening

Deze verordening is van toepassing op woningbouwprojecten die worden gerealiseerd door een Initiatiefnemer niet zijnde een woningcorporatie.

Artikel 3: Normprogramma, bouw van woningen in een duurdere categorie

- a. Wanneer een Initiatiefnemer de gemeente vraagt om een Woningbouwproject te realiseren dat afwijkt van het (tijdelijk) Omgevingsplan, toetsen burgemeester en wethouders het project aan het Normprogramma.
- b. Wanneer de Initiatiefnemer kan aantonen dat het niet mogelijk is binnen het beoogde Woningbouwproject (onderdelen van) het Normprogramma te realiseren kan hij burgemeester en wethouders vragen het Normprogramma voor de specifieke ontwikkellocatie te wijzigen door woningen om te zetten naar een duurdere woningbouwcategorie.
- c. Wanneer Burgemeester en wethouders instemmen met deze omzetting stort de Initiatiefnemer per om te zetten woning een ontheffingsbijdrage in de gemeentekas die berekend wordt overeenkomstig **Tabel 1** bij deze verordening.
- d. Wanneer de omzetting een deel van een woning betreft, wordt de ontheffingsbijdrage bepaald naar rato van dat deel.
- e. Tot zekerheid voor de nakoming van de betalingsverplichting sluiten burgemeester en wethouders een anterieure overeenkomst met de Initiatiefnemer. Daarin wordt mede geregeld op welk moment de ontheffingsbijdrage is verschuldigd en moet worden betaald.

Artikel 4: Bouw extra sociale huurwoningen

- a. Wanneer de Initiatiefnemer in het bouwplan een hoger percentage sociale huurwoningen realiseert dan de het in het Normprogrammering opgenomen percentage kan hij een financiële bijdrage vragen aan burgemeester en wethouders.

- b. Wanneer Burgemeester en wethouders besluiten de financiële bijdrage te verlenen bevestigen zij dat in de vorm van een beschikking. Daarin wordt onder meer opgenomen, dat de bijdrage wordt uitbetaald binnen 1 maand nadat deze extra woningen sleutelklaar zijn opgeleverd.
- c. De bijdrage wordt niet verleend wanneer de voorziening als bedoeld in artikel 6 onvoldoende financiële middelen bevat.
- d. Wanneer de omzetting een deel van een woning betreft, wordt de ontheffingsbijdrage bepaald naar rato van dat deel.
- e. De financiële bijdrage is vastgesteld op € 45.000 per extra gerealiseerde sociale huurwoning
- f. Wanneer een woningbouwproject bestaat uit meer dan 10 woningen moet met documentatie aangetoond worden dat de woningcorporaties de sociale huurwoningen in het woningbouwproject niet willen afnemen om in aanmerking te komen voor een bijdrage uit het fonds.

Artikel 5: Administreren budget

Het saldo van de te ontvangen vergoedingen en uit te betalen vergoedingen wordt als apart fonds geadministreerd.

Artikel 6: Hardheidsclausule en onvoorziene gevallen

Wanneer toepassing van deze verordening leidt tot een situatie van kennelijke hardheid kunnen burgemeester en wethouders van deze regeling afwijken.

Artikel 7: Actualiseren bedragen

Minimaal jaarlijks worden bedragen geactualiseerd op basis van actuele bouwkosten en woningmarktdata. Mochten er tussentijds grote marktontwikkelingen zijn kunnen de bedragen tussentijds worden bijgesteld.

Artikel 8. Inwerkingtreding verordening

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

Artikel 9. Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als 'Verordening sociaal vereveningsfonds gemeente Schagen 2025'.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Schagen in de openbare raadsvergadering van 25 maart 2025.

(Griffier)

(Voorzitter)

Tabel 1: omzetting naar een duurdere woningbouwcategorie

Categorie op basis van normprogramma	Omzetting naar	Woningbouwplan < 5 woningen	Woningbouwplan 5 – 20 woningen	Woningbouwplan > 20 woningen
Sociale huur	Goedkope koopwoning	€ 10.000	€ 20.000	€ 40.000
Sociale huur	Middenhuur- of betaalbare koopwoning	€ 22.500	€ 45.000	€ 90.000
Sociale huur	Dure koopwoning of vrije sector huurwoning	€ 32.500	€ 65.000	€ 130.000

Toelichting Sociaal Vereveningsfonds Schagen 2025

Algemeen

Achtergrond

In de Omgevingsvisie Schagen 2021 is opgenomen dat 30%-40% van de nieuwbouwwoningen in de prijsklasse tot € 260.000,- (prijspeil 2025) zit. Daarvan moet minimaal een kwart sociale huur zijn. In maart 2023 is regionaal de Woondeal 2.0 gesloten waarin is afgesproken om te streven naar 30% sociale huurwoningen in de totale woningvoorraad. Deze afspraken leiden ertoe dat in de gehele nieuwbouwprogrammering minimaal 30% sociale huur moet worden opgenomen. Niet in ieder initiatief is 30% sociale huur haalbaar of gewenst. In de Omgevingsvisie is opgenomen dat als sociale woningbouw in een plan echt niet mogelijk is, er gekeken kan worden naar een afdracht in een fonds voor sociale woningbouw. Het Sociaal Vereveningsfonds Schagen 2025 is een invulling van die afspraak uit de Omgevingsvisie. Het Sociaal Vereveningsfonds heeft alleen betrekking op sociale huurwoningen. De eis om toe te groeien naar 30% sociale huurwoningen in de totale woningvoorraad komt van het BZK en de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting (WVRV).

Doel – Toe groeien naar 30% sociale huur in de totale woningvoorraad

In de Woondeal 2.0 is afgesproken dat we streven naar 30% sociale huur in de totale woningvoorraad. Momenteel zit Schagen op ongeveer 23% sociale huur. In de nieuwbouwprogrammering is het niet realistisch om in ieder project exact 30% sociale huur op te nemen. Het sociaal vereveningsfonds zorgt ervoor dat in projecten waar 30% sociale huur niet gewenst/mogelijk is, een afdracht aan het fonds wordt gedaan om met dat geld in een ander project meer dan 30% sociale huur te realiseren. Op deze manier kan in de totale nieuwbouwprogrammering wel gestuurd worden op 30% sociale huur.

Storten in de reserve

Voorwaarden om in aanmerking te komen

Het uitgangspunt binnen Schagen is dat in ieder woningbouwinitiatief minimaal 30% sociale huur moet zitten. Dit uitgangspunt zorgt ervoor dat we over de gehele nieuwbouwprogrammering toegroeien naar 30% sociale huur. De realiteit is dat niet in ieder initiatief 30% sociale huur wordt gehaald. Mogelijke redenen waarom 30% sociale huur niet mogelijk is in een initiatief:

- Het initiatief is 4 woningen of minder
Bij een klein initiatief betekent minimaal 30% sociale huur een te grote aanslag op het initiatief. In de nota kostenverhaal worden initiatieven van 4 woningen of minder als klein beschouwd. Hier sluiten wij op aan.
- De woningbouwcorporaties willen niet meewerken
Woningbouwcorporaties hebben hun eigen criteria voor het ontwikkelen van sociale huurwoningen. Zo wil een bepaalde corporatie bijvoorbeeld minimaal 6 woningen bij elkaar om op die manier efficiënter groot onderhoud te kunnen plegen. Er wordt ook gekeken naar bijvoorbeeld minimaal aantal m2 om de woning aantrekkelijk te maken voor een breed publiek of andere voorwaarden. Een andere corporatie heeft uitsluitend ouderen als doelgroep. Deze voorwaarden houden in dat bij projecten tot 20 woningen de sociale huur niet altijd bij een woningbouwcorporatie ondergebracht kan worden. Bij andere projecten voldoet een woning misschien niet aan het minimum m2 van de corporaties of heeft het een indeling waar de corporatie niet mee in kan stemmen.

Als in een woningbouwplan vanwege de grootte van het plan voldoende sociale huurwoningen niet reëel zijn, dan kan gebruik worden gemaakt van het sociaal vereveningsfonds. Dit is het geval voor plannen van 10 woningen of minder.

Als een initiatief door de gemeente Schagen wordt aangemerkt als een project (meer dan 10 woningen) geldt een inspanningsverplichting om sociale huur te realiseren en dit onder te brengen bij een woningbouwcorporatie. Alleen met documentatie vanuit de woningbouwcorporatie die aangeeft dat sociale huur niet bij hen ondergebracht kan worden kan gebruik worden gemaakt van het sociaal vereveningsfonds. Als de corporatie aangeeft dat met redelijke aanpassingen in het plan de vereiste sociale huurwoningen alsnog te realiseren zijn moet dit onderzocht worden.

Bedrag voor afdracht

Bovenstaande impliceert 3 verschillende categorieën m.b.t. plangrootte:

- 4 woningen of minder, sociale huurwoning niet mogelijk
- 5 – 20 woningen, sociale huurwoningen niet altijd mogelijk
- > 20 woningen, sociale huurwoningen in principe altijd mogelijk

Behalve sociale huur hanteert Schagen nog andere prijs categorieën voor huur en koop:

Huur

- Sociale huur (< € 900,07 prijspeil 2025). Een huurwoning met een huurprijs tot de liberalisatiegrens.
- Middeldure huur (€ 900,07 - € 1.184,82* prijspeil 2025)
- Dure huur (> € 1.184,82 prijspeil 2025)

Koop

- Goedkope koop (< € 260.000** prijspeil 2025)
- Betaalbare koop (€ 260.000 - € 355.000***)
- Dure koop (> € 355.000)

* Wet betaalbare huur

** Grondprijzenbrief gemeente Schagen 2025

*** Woondeal Regio Noord-Holland Noord, maart 2023

In de afdracht aan het sociaal vereveningsfonds wordt rekening gehouden met welk type woningen er in het project worden gerealiseerd. In Schagen is de grootste behoefte aan sociale huur, goedkope koopwoningen en betaalbare koopwoningen. De afdracht voor deze categorieën is lager dan voor dure huur/koop. Verder is hierboven beschreven dat de grootte van het project ook van invloed is op de haalbaarheid van sociale huur. Dit alles in aanmerking nemend zijn de volgende bedragen per niet gerealiseerde sociale huurwoning opgenomen:

Tabel 1

Type woning	< 5 woningen	5 – 20 woningen	> 20 woningen
Goedkope koop	€ 10.000	€ 20.000	€ 40.000
Betaalbare koop / middeldure huur	€ 22.500	€ 45.000	€ 90.000
Duur (koop/huur)	€ 32.500	€ 65.000	€ 130.000

In bijlage 1 is een onderbouwing van deze bedragen toegevoegd.

In de Woondeal 2.0 staat dat we streven naar 30% sociale huur en 37% betaalbaar (hierin valt ook goedkope koop). In de Omgevingsvisie Schagen staat dat we bij projecten van meer dan 40 woningen 40% in de categorie sociale huur of goedkope koop moeten bouwen. In combinatie met de Woondeal 2.0 leidt dat tot het volgende Normprogramma:

- 30% sociale huur
- 10% goedkope koop
- 30% betaalbare huur/koop
- 30% dure huur/koop

Dit Normprogramma is nodig voor het berekenen van de afdracht in het sociaal vereveningsfonds maar kan niet een-op-een gebruikt worden per project.

Voor de afdracht per woning wordt niet afgerond op hele woningen. Dit betekent dat bij een project van 7 woningen er $30\% \times 7 \text{ woningen} = 2,1$ sociale huurwoning gerealiseerd moet worden. Indien er slechts 2 woningen worden gerealiseerd moet er alsnog verevend worden voor 0,1 sociale huurwoning. Voor deze methodiek is gekozen om het ook mogelijk te maken om voor kleine plannen te kunnen verevenen zonder een buitenproportionele bijdrage te vragen. Voor het toevoegen van 1 woning hoeft nu namelijk slechts voor $30\% \times 1 \text{ woning} = 0,3$ sociale huurwoning te worden verevend.

Rekenvoorbeeld

Rekenvoorbeeld eenvoudig

Een woningbouwplan van 15 woningen wordt gerealiseerd, volledig in het dure segment. Als we streven naar 30% sociale huur zou dat voor een plan van 15 woningen 4,5 sociale huurwoning zijn ($15 \times 30\% = 4,5$). Bovenstaande tabel laat zien dat de afdracht voor een project van 15 woningen in het dure segment € 65.000 per niet gerealiseerde sociale huurwoning is. De afdracht is dan $4,5 \times € 65.000 = € 292.500$

Rekenvoorbeeld complex

Een project van 15 woningen wordt gerealiseerd met verschillende type woningen. Dan gaan we kijken hoe de werkelijkheid afwijkt van de normprogrammering.

	Werkelijkheid	Norm	Afwijking
Sociale huur	2	$30\% \times 15 = 4,5$	- 2,5
Goedkope koop	0	$10\% \times 15 = 1,5$	- 1,5
Betaalbare koop/ middeldure huur	6	$30\% \times 15 = 4,5$	1,5
Dure koop/huur	7	$30\% \times 15 = 4,5$	2,5

Het sociaal vereveningsfonds kijkt alleen naar de sociale huurwoningen. In een plan van 15 woningen moeten ($15 \times 30\%$) 4,5 sociale huurwoningen worden gerealiseerd. De realiteit is dat er slechts 2 sociale huurwoningen worden gebouwd. Het verschil van 2,5 woning moet worden verevend.

Het overschot zit in betaalbaar en duur en daar moeten we dus naar rato gaan verevenen.

Stap 1.

Berekenen welk aandeel van het tekort in de sociale huur zit:

Totale afwijking van het normprogramma = 2,5 sociale huurwoningen + 1,5 goedkope koopwoningen = 4 woningen. Sociale huur is hier $2,5/4 = 62,5\%$ van.

Stap 2.

Per categorie dit percentage verevenen

Afwijking betaalbare koop / middeldure huur:	$1,5 \times € 45.000 = € 67.500$ $€ 67.500 \times 62,5\% = € 42.188$
Afwijking dure koop/huur	$2,5 \times € 65.000 = € 162.500$ $€ 162.500 \times 62,5\% = 101.562$

Stap 3.

Totale afdracht berekenen	
Afdracht betaalbare koop / middeldure huur	€ 42.188
Afdracht dure koop/huur	€ 101.562
Totaal	€ 143.750

Opnemen uit de reserve

Een opname uit het sociaal vereveningsfonds is mogelijk als in een plan meer dan 30% sociale huur wordt gerealiseerd. Woningcorporaties kunnen geen gebruik maken van het sociaal vereveningsfonds. Als een ontwikkelaar bijvoorbeeld een project van 10 woningen ontwikkelt en deze allemaal sociale huur zijn, kan hij een bijdrage krijgen voor $10 - (10 \times 30\%) = 7$ woningen. Dit onder voorwaarde dat de sociale huurwoningen worden ondergebracht bij een corporatie. Een opname uit de reserve is alleen mogelijk als er voldoende geld in het fonds zit.

Omdat de woningbouwcorporatie heeft aangegeven als voorwaarde te stellen dat er minimaal 6 sociale huurwoningen in een project moeten zitten, om het voor hun rendabel te maken is een onderverdeling in projectgrootte aan de opname kant niet relevant. Verder is het vaak niet te zeggen welke woning er als alternatief voor de (extra) sociale huurwoningen geplaatst zou worden dus ook een onderverdeling in prijsklasse is hier niet mogelijk. Daarom hanteren we een vast bedrag per extra gerealiseerde sociale huurwoning van € 45.000. Dit is het gemiddelde van de bedragen voor afdracht en is in lijn met bedragen die in andere gemeenten worden gehanteerd (Leidschendam-Voorburg, Woudenberg). Het sociaal vereveningsfonds is voor de ondervraagde gemeenten een relatief nieuw instrument. De ervaringen tot nu toe zijn beperkt maar positief.

Overig

De bedragen die worden gerekend voor een storting dan wel opname uit het fonds zijn berekend door een planeconoom en onderhevig aan een groot aantal variabelen. Het is daarom te kort door de bocht om dit bedrag jaarlijks te indexeren. Daarom is in het raadsvoorstel een besispunt opgenomen om het college te mandateren om jaarlijks de bedragen te actualiseren in plaats van te indexeren. Dit zorgt ervoor dat de storting dan wel opname nooit buitenproportioneel is.

De bevoegdheid voor het toewijzen van een opnamen ligt bij het college.

Woningen die op eigen erf worden gebouwd onder "beleidsregels tijdelijke generatiewoning op eigen erf" hoeven niet te verevenen.

Bijlage 1. Onderbouwing bedragen

Om de hoogte van de bedragen voor afkoop van sociale huur te bepalen is het verschil in grondexploitatieopbrengst ten opzichte van sociale huurwoningen voor goedkope, betaalbare woningen en dure woningen ingeschat. Hiervoor is een gemiddeld afkoopbedrag berekend op basis van de doelstelling 70% grondgebonden en 30% meergezinswoningen voor nieuwbouw binnen de gemeente Schagen. Voor het vaststellen van de bedragen is uitgegaan van gemiddelde gegevens, die zijn gevonden door deskresearch.

Per woning zijn de inrichtingskosten van het openbaar gebied over algemeen hoger voor woningen met een grotere kavel. Deze extra kosten vergeleken met een sociale huurwoning zijn verrekend in de grondopbrengst. Per woning woningtype is rekening gehouden met de inrichtingskosten op basis van normgetallen. Voor appartementen is het verschil in opbrengstpotentie gecorrigeerd met het verschil in woninggrootte. Er kunnen immers meer kleine sociale huur appartementen gerealiseerd worden dan grote dure vrije sector appartementen. Er zijn meer factoren die het verschil in opbrengstpotentie kunnen beïnvloeden. Voorbeelden zijn groen- en parkeernormen per woningtype. Deze hebben echter een marginaal effect op de hoogte van het uiteindelijke afkoopbedrag en maken de berekening daarom onnodig ingewikkeld.

Tabel 2 laat de normatieve woningen en normgetallen zien die gebruikt zijn ter onderbouwing van het afkoopbedrag. Tabel 2 laat het verschil in grondprijs, gecorrigeerd voor inrichtingskosten en BVO's, zien voor genoemde type woningen t.o.v. een sociale huurwoning. Dit bedrag is (afgerond) gebruikt als bedrag voor verevening. In het dure segment is onderscheid gemaakt tussen een 2-onder-1- kap, vrijstaande woning en dure appartementen. Voor de overige types zijn rijwoningen en appartementen aangehouden.

Omdat het voor projecten met < 5 woningen niet reëel is om sociale huur op te nemen en voor projecten > 20 het zeer goed mogelijk en ook zeer gewenst is zijn de bedragen door op aangepast. Voor kleine projecten (< 5 woningen) is een factor 0,5 gehanteerd en voor projecten >20 woningen een factor 2.

Tabel 2.

Woningtype	Kavelgrootte / woninggrootte	Grondprijs	Verskil met grond- prijs sociaal gecor- rigeerd voor inrich- tingskosten / BVO	Bedrag voor vereve- ning (gewogen gemid- delde appartemen- ten/grondgebonden 30%/70%)
Sociale huur	100 m2	€ 18.000	0	0
Goedkope koop	80 m2	€ 40.000	€ 25.000	€ 25.000
Betaalbaar	130 m2	€ 70.000	€ 47.000	€ 45.000
Duur grondgebonden (2-1-kap/vrijstaand)	330 m2	€ 120.000	€ 63.000	€ 65.000
Appartementen goed- koop	Ca. 60 BVO	€ 30.000	€ 16.000	€ 20.000
Appartementen betaal- baar	Ca. 90 BVO	€ 60.000	€ 40.000	€ 45.000
Appartementen duur	Ca. 115 BVO	€ 105.000	€ 60.000	€ 65.000