

Financieel programma impuls sociale woningbouw gemeente Eersel 2025

het college van de gemeente Eersel

gelet op het artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht;

b e s l u i t

vast te stellen de volgende beleidsregel:

Financieel programma impuls sociale woningbouw gemeente Eersel 2025

Inleiding

Dit financieel programma heeft betrekking op alle nieuwe woningbouwinitiatieven. Het programma is gericht aan de initiatiefnemer van een woningbouwontwikkeling, zowel voor particuliere als gemeentelijke initiatieven.

Waarom een financieel programma impuls sociale woningbouw?

We willen dat iedereen in de gemeente Eersel betaalbaar kan wonen. Onderdeel hiervan is dat we voldoende sociale huurwoningen realiseren. In dit financieel programma leest u wat dit voor u als initiatiefnemer van een woningbouwontwikkeling betekent.

Met dit financieel programma bieden we inzicht in de wijze waarop wij als gemeente omgaan met woningbouwinitiatieven die niet passen binnen het Omgevingsplan gemeente Eersel. Wij kunnen onder voorwaarden meewerken aan een wijziging van het Omgevingsplan of omgevingsvergunning voor uw initiatief. Hierbij kijken wij of en hoe uw plan bijdraagt aan onze doelstellingen uit de Kempische visie op wonen 2024-208 – Volkshuisvestingsprogramma, voor zover dit betrekking heeft op het realiseren van sociale huurwoningen.

De wettelijke grondslag ligt in afdeling 3.17 van de Omgevingswet, waarin is bepaald dat financiële bijdragen voor ontwikkelingen van een gebied kunnen worden opgenomen. Er moet sprake zijn van het realiseren van één of meer woningen met één of meer bouwactiviteiten als bedoeld in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit.

Mijn woningbouwinitiatief voldoet niet aan het omgevingsplan, wat kan ik verwachten?

Indien uw initiatief niet voldoet aan het omgevingsplan en u met uw initiatief nieuwe woningen bouwt, kunt u een principeverzoek indienen. Wij kijken dan onder meer of en hoe uw plan bijdraagt aan onze ambities ten aanzien van sociale woningbouw. Het college van burgemeester en wethouders (hierna: college) beslist uiteindelijk of wij daadwerkelijk aan uw initiatief meewerken en neemt hiervoor een principebesluit. Wij hanteren hierbij de volgende spelregels:

1. Uw initiatief draagt bij aan onze ambities en u realiseert ten minste 30% sociale huurwoningen. Ons doel is om sociale huurwoningen te realiseren en tenminste 25 jaren in stand te houden. Uitgangspunt is hierbij dat de sociale huurwoningen worden overgedragen aan en geëxploiteerd worden door een volgens de Woningwet bedoelde toegelaten instelling (woningcorporatie). Wij vragen aan alle initiatiefnemers van woningbouwplannen om gemiddeld 30% sociale huurwoningen te realiseren. Daarvoor werken wij nauw samen met woningcorporaties, bij voorkeur met WSZ uit Eersel, om voldoende sociale huurwoningen te bouwen. Onze doelstelling om ten minste 30% sociale huurwoningen in nieuwbouwprojecten te realiseren kan in bijzondere situaties verder gaan dan wat een woningcorporatie kan of wil realiseren. Alle woningbouwinitiatieven moeten bijdragen aan onze beleidsambities, ook indien de sociale huurwoningen niet door een corporatie worden overgenomen.
Bij de berekening van het aantal woningen ronden we de 30%-eis, cijfermatig af, op één decimaal (voorbeelden: bij een project van 9 woningen moet u ten minste $2,7 = 3$ woningen in het sociale huursegment bouwen, bij een project van 24 woningen moet u ten minste $7,2 = 7$ woningen in

het sociale huursegment bouwen). Sociale koopwoningen kunnen niet ingezet worden ter vervanging van sociale huurwoningen.

2. Als uitzondering op de regel kan het college u ter compensatie voorstellen om een afdracht te doen aan het Vereveningsfonds Sociale Woningbouw indien u minder dan 30% aan sociale huurwoningen realiseert.

Wij vragen aan initiatiefnemers een afdracht aan het Vereveningsfonds sociale woningbouw als een bouwplan niet kan voorzien in voldoende sociale huurwoningen.

In uitzonderlijke gevallen kan het college afwijken van de minimumeis voor realisatie van tenminste 30% aan sociale huurwoningen in een woningbouwontwikkeling, als zij dit vanuit ruimtelijke kwaliteit, volkshuisvestelijke doelstellingen en/of economische uitvoerbaarheid noodzakelijk acht. Er wordt beoordeeld of dat u op uw locatie een lager percentage of helemaal geen sociale huurwoningen realiseert. In dit geval moet u zelf aantonen dat de realisatie van sociale huurwoningen op uw locatie niet wenselijk of haalbaar is. Voor een aantal locaties geldt standaard een uitzonderingspositie: plannen in het buitengebied¹ (woningen volgens een vereiste tegenprestatie in omgevingskwaliteit die volgt uit provinciale regels (voormalige financiële bijdrage voor een ruimte-voor-ruimte titel) en/of de ontwikkeling van landgoederen), CPO-projecten² voor zover het betreft woningen in het sociale segment, herbouw van individuele woningen, en de omzetting van bedrijfswoningen naar reguliere woningen³. Bij dergelijke ontwikkelingen staat kwaliteitsverbetering centraal en is het toevoegen van sociale huurwoningen ruimtelijk gezien niet altijd gewenst of mogelijk. Stedelijke ontwikkelingen (vanaf twaalf woningen) in het buitengebied hebben geen uitzonderingspositie. Bij overige locaties bekijken we of en zo ja, onder welke voorwaarden we toch aan uw initiatief kunnen meewerken. Een van deze voorwaarden is een financiële compensatie in de vorm van een afdracht aan het Vereveningsfonds sociale woningbouw.

3. Indien het college instemt met uw initiatief leggen we afspraken over het realiseren van sociale huurwoningen vast in een anterieure overeenkomst. Hierin leggen we bijvoorbeeld vast hoeveel sociale huurwoningen u bouwt, binnen welke termijn, voor welke doelgroep, welke huurprijs en hoelang de woningen beschikbaar moeten blijven voor die doelgroep. We leggen de sociale opgave ook vast in de wijziging van het omgevingsplan of omgevingsvergunning. Als het college instemt met een lager dan wel hoger percentage dan 30% aan sociale huurwoningen in een project, leggen we ook de afdracht aan dan wel bijdrage uit het Vereveningsfonds sociale woningbouw vast in de anterieure overeenkomst.
4. Het college zal het Vereveningsfonds sociale woningbouw inzetten voor:
 - a. de realisatie van meer dan 30% aan sociale huurwoningen als er sprake is van een onrendabele top, gebleken uit een onafhankelijk te verifiëren stichtingskostenberekening, en/of;
 - b. voor een bijdrage voor de realisatie van sociale huurwoningen (ook voor de eerste verplichte 30% aan sociale huurwoningen) in projecten bij een aantoonbare onrendabele top bij gemeentelijke exploitaties en/of bij herstructureringslocaties gebleken uit een onafhankelijk te verifiëren stichtingskostenberekening, en/of;
 - c. verplaatsingskosten van tijdelijke al eerder in de gemeente Eersel geplaatste sociale huurwoningen naar een nieuwe locatie binnen de gemeente Eersel als er sprake is van een onrendabele top, gebleken uit een onafhankelijk te verifiëren stichtingskostenberekening.

Op deze wijze borgen we dat we in totaal gemiddeld 30% aan sociale huurwoningen realiseren.

Hoeveel moet ik afdragen als ik onvoldoende sociale huurwoningen kan realiseren?

Initiatiefnemers voor nieuwe woningbouwinitiatieven met een lager percentage dan 30% aan of zonder sociale huurwoningen doen een afdracht aan het Vereveningsfonds sociale woningbouw. Maar alleen als het college hier mee instemt. De afdracht is gelijk aan het verschil in grondopbrengst per m² uitgeefbaar indien u 30% aan sociale huurwoningen zou bouwen. De grondprijzen worden frequent door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld.

1) Volgens de definitie van Bestemmingsplan Buitengebied. Deze definitie is gekoppeld aan de Visie buitengebied 2.0.

2) Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) is een vorm van sociale projectontwikkeling waarbij toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever zijn voor hun eigen nieuwbouwproject. Vaak is het lastig en ruimtelijk gezien niet gewenst om sociale woningbouw in het project op te nemen. Daarbij wordt CPO door starters vaak gezien als 'betaalbaar' alternatief voor reguliere nieuwbouw. Een afdracht in het fonds zou de kosten voor CPO drukken terwijl we betaalbare CPO-ontwikkelingen (<€405.000, prijspeil 2025) juist willen stimuleren.

3) Bij de herbouw van individuele woningen en het omzetten van bedrijfsmatige woningen gaat het om kleinschalige ontwikkelingen. Het is niet realistisch om hier een vergoeding te vragen voor sociale woningbouw, aangezien het ruimtelijk niet mogelijk is om hier een sociaal programma te ontwikkelen.

Hoeveel ontvang ik als ik meer sociale huurwoningen kan realiseren?

Initiatiefnemers voor nieuwe woningbouwinitiatieven met een hoger percentage dan 30% aan sociale huurwoningen ontvangen een bijdrage uit het Vereveningsfonds sociale woningbouw. De hoogte van de bijdrage is gelijk aan de afdracht, zijnde gelijk aan het verschil in grondopbrengst per m² uitgeefbaar indien u geen 30% aan sociale huurwoningen zou bouwen, per extra gerealiseerde sociale huurwoning. Hierbij moet aangetoond worden dat er sprake is van een onrendabele top, gebleken uit een onafhankelijk te verifiëren stichtingskostenberekening. De grondprijzen worden frequent door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld. We keren alleen een bijdrage uit voor zover de middelen in het vereveningsfonds daartoe toereikend zijn.

Meer over de toepassing en systematiek van dit programma leest u in de bijlage: Toelichting werkwijze Financieel programma Impuls sociale woningbouw.

Intrekking oude beleidsregel

De beleidsregel Nota Impuls Sociale Woningbouw gemeente Eersel 2022 zoals vastgesteld op 27 september 2022 wordt ingetrokken.

Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze beleidsregel treedt in werking op de dag na de bekendmaking.
2. Deze beleidsregel wordt aangehaald als: Financieel programma impuls sociale woningbouw gemeente Eersel 2025.

Overgangsrecht

Plannen waarbij een aanvraag om wijziging van het omgevingsplan, omgevingsvergunning of principe-verzoek is ingediend voor inwerkingtreding van dit financieel programma, kunnen worden afgehandeld op basis van de aan dit programma voorafgaande Nota Impuls Sociale Woningbouw gemeente Eersel 2019, vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Eersel van 26 november 2019 of Nota Impuls Sociale Woningbouw gemeente Eersel 2022 vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Eersel van 27 september 2022. Bestaande gesloten overeenkomsten blijven onverminderd van kracht.

*Aldus besloten in de vergadering van het college van Eersel op 15 april 2025;
burgemeester en wethouders van Eersel,
de secretaris, ing. H.M.L. Offermans
de burgemeester, drs. W.A.C.M. Wouters*

Toelichting werkwijze Financieel programma impuls sociale woningbouw

In het Financieel programma impuls sociale woningbouw leest u op welke wijze wij in de gemeente Eersel onze sociale woningbouwopgave realiseren. Het programma legt de spelregels vast voor de wijze waarop wij omgaan met de realisatie van huurwoningen in woningbouwinitiatieven. In deze bijlage leest u meer over de toepassing, werkwijze en systematiek van het in het financieel programma vermelde Vereveningsfonds sociale woningbouw.

Toepassing van het Financieel programma impuls sociale woningbouw en het Vereveningsfonds

Het Financieel programma impuls sociale woningbouw is van toepassing op nieuwe woningbouwinitiatieven waarvoor een wijziging van het Omgevingsplan gemeente Eersel of omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit nodig is. Het Vereveningsfonds sociale woningbouw is enerzijds van toepassing op initiatieven die in onvoldoende mate bijdragen aan de beleidsdoelstellingen. Anderzijds is het fonds van toepassing voor initiatieven die meer sociale huurwoningen realiseren, ter compensatie van locaties met onvoldoende sociaal programma. Ook is een bijdrage mogelijk voor de realisatie van sociale huurwoningen (ook voor de eerste verplichte 30% aan sociale huurwoningen) in projecten bij gemeentelijke exploitaties en/of bij een aantoonbare onrendabele top bij herstructureringslocaties, en/of voor verplaatsingskosten van tijdelijke al eerder in de gemeente Eersel geplaatste sociale huurwoningen naar een nieuwe locatie binnen de gemeente Eersel.

Voor wie is het financieel programma en het vereveningsfonds bedoeld?

Dit programma en het vereveningsfonds is bedoeld voor initiatiefnemers die woningbouwinitiatieven ontwikkelen en exploiteren in de gemeente Eersel die niet voldoen aan het omgevingsplan. Zowel voor private initiatiefnemers, woningcorporaties als de gemeente Eersel.

Wat is de status van dit programma?

Dit programma is verplicht voor alle nieuwe woningbouwinitiatieven waarvoor een wijziging van het omgevingsplan nodig is en de gemeente Eersel nog geen anterieure overeenkomst heeft gesloten met de initiatiefnemer. De wettelijke grondslag ligt in afdeling 3.17 van de Omgevingswet, waarin is bepaald dat financiële bijdragen voor ontwikkelingen van een gebied kunnen worden opgenomen. Er moet sprake zijn van het realiseren van één of meer woningen met één of meer bouwactiviteiten als bedoeld in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit. Jaarlijks rapporteert het college over de voortgang en de status van onze volkshuisvestelijke taakstelling in de jaarrekening. Een herziening van dit programma heeft geen gevolgen voor al getekende overeenkomsten.

Woonbeleid

Op 2 juli 2024 heeft de raad van de gemeente Eersel de Kempische visie op wonen 2024-2028 – Volkshuisvestingsprogramma (hierna: woonvisie) vastgesteld. De woonvisie is het volkshuisvestingsprogramma zoals bedoeld in de Omgevingswet en wordt gezien als nadere uitwerking en invulling van de gemeentelijke omgevingsvisie. De belangrijkste volkshuisvestelijke prioriteiten uit de woonvisie zijn, samengevat:

Vergroten van de beschikbaarheid van sociale huurwoningen.

Zorgen voor betaalbaarheid van woningen (zowel huur als koop).

Investeren in kwaliteit - door het aardgasvrij maken van woningen, toekomstbestendig isoleren, woningen met een energielabel E, F of G uiterlijk in 2028 uit faseren en kijken naar duurzame alternatieven.

Investeren in leefbaarheid - door herstructurering, zorgen voor kwalitatief goede woningen, aandacht voor woonvormen voor mensen met een (toekomstige) zorgbehoefte en betere samenwerking in het sociale domein.

Bij de woonvisie is het woningbouwprogramma vastgesteld volgens de volgende verdeling:

Sociale huur:	30%
Sociale koop laag segment:	5%
Sociale koop midden segment en/of middenhuur:	13%
Sociale koop hoog segment:	19%
Vrij in te vullen:	33%

In de praktijk blijkt dat bij veel ontwikkelingen de genoemde percentages niet exact gehaald kunnen worden. Met het Financieel programma impuls sociale woningbouw bieden we een uitzonderingsmogelijkheid om dit te compenseren en maatwerk te leveren.

De volkshuisvestelijke doelstellingen zijn gebaseerd op de woonvisie. Een uitgangspunt voor sociale huurwoningen is dat de exploitatie door woningcorporaties wordt uitgevoerd. Een deel moet mogelijk door de markt worden gerealiseerd om aan de gemiddelde norm van 30% te voldoen.

Dit financieel programma vloeit voort uit de woonvisie (het volkshuisvestingsprogramma) en de omgevingsvisie. Het college monitort de uitvoering van het woonbeleid. Verslaglegging daarvan wordt opgenomen in de jaarrekening.

Wat is een woningbouwinitiatief?

Als u wilt bouwen of verbouwen en hierbij een woning mogelijk maakt en dit past niet binnen het omgevingsplan spreken we van een woningbouwinitiatief. Om het initiatief mogelijk te maken moeten we het omgevingsplan wijzigen of met een omgevingsvergunning afwijken van het omgevingsplan.

Voor een woningbouwinitiatief geldt dat er sprake moet zijn van één of meer bouwactiviteiten waarvan kosten worden verhaald als bedoeld in artikel 13.11, eerste lid, aanhef, van de Omgevingswet. Dit zijn:

- de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- de bouw van een of meer hoofdgebouwen anders dan gebouwen met een woonfunctie;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- de bouw van een gebouw dat geen hoofdgebouw als bedoeld onder b is, met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie tot gebouwen met een woonfunctie, mits het ten minste tien woonfuncties betreft; of
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een kantoorfunctie, een winkelfunctie of een bijeenkomstfunctie voor het verstrekken van consumpties voor het gebruik ter plaatse tot gebouwen met een of meer van deze gebruiksfuncties, mits de cumulatieve bruto-vloeroppervlakte van de nieuwe gebruiksfuncties ten minste 1.500 m² bedraagt.

Wat zijn de uitzonderingen voor woningbouwinitiatieven op grond van dit programma?

Dit programma is niet van toepassing op woningbouwontwikkelingen in het buitengebied (woningen volgens een vereiste tegenprestatie in omgevingskwaliteit die volgt uit provinciale regels (voormalige financiële bijdrage voor een ruimte-voor-ruimte titel) en/of ontwikkeling van landgoederen), CPO-projecten voor zover het betreft woningen in het sociale segment, herbouw van individuele woningen, en de omzetting van bedrijfswoningen naar reguliere woningen. Ook kleine ingrepen aan of nabij bestaande bebouwing, zoals de bouw een berging, dakkapel of erker zijn niet van toepassing op dit beleid.

De norm van 30% sociale huurwoningen geldt voor elk woningbouwproject

Het uitgangspunt voor alle gebiedsontwikkelingen is dat we in het totale woningbouwprogramma van de gemeente Eersel uiteindelijk gemiddeld 30% van het aantal woningen als sociale huurwoning realiseren. Dit uitgangspunt geldt voor zowel gemeentelijke als private ontwikkelingen.

Indien een locatie niet of minder geschikt is voor de realisatie van sociale huurwoningen – bijvoorbeeld doordat het een te klein woningbouwprogramma betreft, of doordat in een specifiek gebied de herontwikkeling bedoeld is om het aandeel sociale woningbouw in dat gebied juist terug te brengen – kunnen we (een deel van) de opgave aan sociale woningen omzetten in een afdracht aan het Vereveningsfonds sociale woningbouw. Er moet een aantoonbaar tekort zijn op de exploitatie. U moet dit als initiatiefnemer zelf aantonen en daarbij de onwenselijkheid of onmogelijkheid van het realiseren van de norm aan sociale huurwoningen onderbouwen. De gemeente toetst dit. Indien in onvoldoende mate onderbouwd is dat er sprake is van een aantoonbaar tekort op de exploitatie en onwenselijke of onrealiseerbare doelstelling, is de initiatiefnemer verplicht om de sociale huurwoningen in het plan te realiseren. Dit leggen we vast in een overeenkomst en de wijziging van het omgevingsplan of de omgevingsvergunning. Wij geven de voorkeur aan een overeenkomst boven regels voor kostenverhaal in het omgevingsplan.

Wat verstaan we onder sociale huurwoningen?

Een sociale huurwoning is een woonruimte waarvan de kale huur bij aanvang niet hoger is dan de wettelijk vastgelegde liberalisatiegrens, met inachtneming van het gemeentelijk woonbeleid. Voor de realisatie van sociale huurwoningen geldt een instandhoudingsverplichting. Een sociale huurwoning moet ten minste 25 jaar beschikbaar blijven voor de doelgroep, de aanvangshuur mag niet meer bedragen dan de DAEB huurgrens, waarvan minimaal 50% van de huur onder de 2e aftoppingsgrens moet zijn.

Werkwijze Vereveningsfonds sociale woningbouw

Nieuwe woningbouwplannen met een tekort aan het vereiste van 30% sociale huurwoningen in het programma doen een afdracht aan het vereveningsfonds. De afdracht is gelijk aan het verschil in grondopbrengst per m² uitgeefbaar voor de niet sociale huurwoningen en de grondopbrengst per m² voor sociale huurwoningen, maal het percentage sociale huurwoningen dat u niet kunt realiseren (tekort van 30% of minder). De grondprijzen worden frequent door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld.

Afdracht aan het Vereveningsfonds sociale woningbouw

In principe werken wij niet mee aan een woningbouwinitiatief dat niet voorziet in voldoende sociale huurwoningen. Indien u voldoende kunt onderbouwen dat er een aantoonbaar financieel tekort is op de exploitatie, dat het onwenselijk of onmogelijk is om de norm van 30% sociale huurwoningen te realiseren in uw plan, dan kan het college besluiten om af te wijken van het beleid. Het is aan u als initiatiefnemer om dit te motiveren en onderbouwen. Wij kunnen dan toch mee werken aan uw initiatief, mits u een afdracht betaalt aan het Vereveningsfonds sociale woningbouw. Deze afdracht zetten wij in om het tekort aan sociale woningen op deze locatie te verevenen met andere projecten.

De volgende uitgangspunten gelden voor het bepalen van de fondsafdracht:

Het college beoordeelt of u in voldoende mate heeft onderbouwd dat sociale huurwoningen op uw locatie onwenselijk of onmogelijk zijn en er een aantoonbaar financieel tekort is op de exploitatie. Wij toetsen op haalbaarheid en kwalitatieve eisen. De haalbaarheid toetsen wij op basis van uw grondexploitatie en stichtingskostenberekening voor het vastgoed. De kwalitatieve eisen toetsen wij onder andere op basis van ruimtelijke kwaliteit en wenselijkheid van het voorgestelde initiatief in relatie tot de volkshuisvestelijke doelstellingen.

Voor woningbouwontwikkelingen in het buitengebied (woningen volgens een vereiste tegenprestatie in omgevingskwaliteit die volgt uit provinciale regels (voormalige financiële bijdrage voor een ruimte-voor-ruimte titel) en/of ontwikkeling van landgoederen), CPO-projecten voor zover het betreft woningen in het sociale segment, herbouw van individuele woningen, en de omzetting van bedrijfswoningen naar reguliere woningen, is geen afdracht in het Vereveningsfonds verschuldigd.

Voor de ontwikkeling van een bouwplan op overige locaties met minder dan 30% sociale huurwoningen bent u per (deel) woning een afdracht aan het Vereveningsfonds verschuldigd.

De hoogte van de afdracht berekenen we op basis van het woningbouwprogramma in uw initiatief. We nemen hiervoor het verschil tussen de gemiddelde grondwaarde van uw programma en dat van een sociale huurwoning. Dit verschil vermenigvuldigen we met het percentage sociale woningbouw dat u tekort bouwt. Dit houdt in dat we bij een plan zonder sociale woningen 30% van het verschil in grondwaarde in rekening brengen. In een plan met 10% sociale woningbouw brengen we 20% van het verschil in rekening, enzovoorts.

Het verschil in grondwaarde berekenen we aan de hand van een door het college vastgestelde grondquote en gemiddelde koopprijs VON (excl. btw) per woningcategorie en een vastgestelde kaveloppervlakte. Ook als uw kavel in werkelijkheid groter of kleiner is.

De koopprijs vrij op naam of de aanvangshuur bepaalt tot welke woningcategorie de woning hoort: sociaal (laag-midden-hoog), bereikbaar, middelduur, duur of exclusief/vrije kavel. De gemeente bepaalt dit op basis van kavelgrootte en gbo van de woning.

Mocht bij de daadwerkelijke verkoop/verhuur blijken dat de woningen onder een andere categorie vallen, wordt het verschil verrekend. De initiatiefnemer kan gemotiveerd met bewijslast dit aan de gemeente verzoeken.

Voorbeeld afdracht

Bij concrete initiatieven voor woningen zal de gemeente een berekening van de afdracht uitvoeren aan de hand van bovenstaande systematiek. Bijvoorbeeld voor de realisatie van een woning met een vrij op naam prijs van € 550.000,- bedraagt de afdracht € 30.000,- (prijsspeil 2025).

Bijdrage uit het Vereveningsfonds sociale woningbouw

Het college zal het Vereveningsfonds sociale woningbouw inzetten voor:

de realisatie van meer dan 30% aan sociale huurwoningen als er sprake is van een onrendabele top, gebleken uit een onafhankelijk te verifiëren stichtingskostenberekening, en/of;

voor een bijdrage voor de realisatie van sociale huurwoningen (ook voor de eerste verplichte 30% aan sociale huurwoningen) in projecten bij een aantoonbare onrendabele top bij gemeentelijke exploitaties en/of bij herstructureringslocaties gebleken uit een onafhankelijk te verifiëren stichtingskostenberekening, en/of;

verplaatsingskosten van tijdelijke al eerder in de gemeente Eersel geplaatste sociale huurwoningen naar een nieuwe locatie binnen de gemeente Eersel als er sprake is van een onrendabele top, gebleken uit een onafhankelijk te verifiëren stichtingskostenberekening.

De volgende uitgangspunten gelden voor een bijdrage uit het Vereveningsfonds sociale woningbouw:

Het college beoordeelt of het wenselijk en mogelijk is om in uw plan extra sociale huurwoningen te bouwen en of er een aantoonbaar financieel tekort is op de exploitatie van uw woningbouwontwikkeling. Het college kan dan besluiten om u hiervoor te compenseren met een bijdrage uit het Vereveningsfonds sociale woningbouw. Een bijdrage is niet fiscaal belast.

Alleen partijen die voor eigen rekening en risico een grondexploitatie voeren kunnen aanspraak maken op een bijdrage uit het fonds.

De hoogte van de bijdrage is gelijk aan de afdracht, zijnde gelijk aan het verschil in grondopbrengst per m² uitgeefbaar indien u geen 30% aan sociale huurwoningen zou bouwen, per extra gerealiseerde sociale huurwoning. De grondprijzen worden frequent door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld.

Het totaal aan extra sociale huurwoningen wordt bepaald op basis van het aantal sociale woningen dat u bouwt boven de norm van 30% (afgerond op één decimaal).

We keren alleen een bijdrage uit voor zover de middelen in het vereveningsfonds daartoe toereikend zijn.

Een bijdrage is niet financieel belast.

Woningcorporaties

Woningcorporaties zijn bijzondere partners voor de gemeente in het realiseren van de opgave aan sociale huurwoningen. Met woningcorporatie WSZ uit Eersel maakt het college prestatieafspraken. Ook een woningcorporatie kan een beroep doen op een bijdrage uit het fonds indien zij sociale woningbouw realiseert en er sprake is van een onrendabele exploitatie. Wij vragen aan u als initiatiefnemer ook afspraken te maken met een woningcorporatie voor de overname en exploitatie van de sociale huurwoningen in uw initiatief.

Uitzonderingen bijzondere situaties

Het college is bevoegd om in bijzondere omstandigheden af te wijken van het systeem van afdrachten aan en bijdragen uit het vereveningsfonds. Hierna zijn deze uitzonderingen toegelicht.

Uitzondering voor de afdracht aan het vereveningsfonds

Initiatieven met minder dan de norm aan sociale huurwoningen doen een afdracht aan het vereveningsfonds. In de situaties dat het initiatief een inhoudelijke of financiële bijdrage levert aan andere maatschappelijke doelstellingen van de gemeente (bijvoorbeeld doordat (ook) een ander maatschappelijk programma is opgenomen, of bij monumenten), kan het initiatief mogelijk (deels) worden vrijgesteld van een afdracht aan het fonds.

Uitzonderingen voor het ontvangen van een bijdrage uit het vereveningsfonds

Initiatieven met meer dan de norm aan sociale huurwoningen kunnen een bijdrage ontvangen uit het vereveningsfonds. In de volgende situaties kan besloten worden (deels) geen bijdrage toe te kennen aan een initiatief:

Het vereveningsfonds bevat geen middelen om een bijdrage te kunnen leveren.

Het vereveningsfonds bevat onvoldoende middelen om een volledige bijdrage te kunnen leveren. In dit geval wordt een bijdrage geleverd voor zover dit vanuit het fonds mogelijk is.

Er zijn bijzondere omstandigheden waardoor een plan in staat moet zijn om zelfstandig een hoger aandeel sociale woningen te dragen. Bijvoorbeeld omdat er sprake is van subsidies.

Overige bijzondere omstandigheden

Indien bij ontwikkelingen sprake is van bijzondere omstandigheden waardoor een afdracht aan of bijdrage uit het Vereveningsfonds sociale woningbouw naar mening van het college tot een bijzondere hardheid of tot een oneerlijk voordeel leidt, kan het college besluiten af te wijken van de werkwijze van het Vereveningsfonds sociale woningbouw. Dit kan bijvoorbeeld indien er sprake is van een onrendabele business case voor een gebiedsontwikkeling (de wettelijk bepaalde macro-aftopping bij kostenverhaal die van toepassing is indien de kosten hoger zijn dan de opbrengsten), bijvoorbeeld in het geval van herstructurering of verontreiniging. Wanneer een ontwikkelende derde zich beroept op het principe van macro-aftopping moet deze partij dit aantonen door volledige openheid te bieden in de exploitatie van het woningbouwinitiatief. Vervolgens toetst het college deze exploitatie op realiteit en marktconformiteit, op basis van de bij hen bekende gegevens, kengetallen en bekendheid met de lokale marktsi-

tuatie. Een belangrijk onderdeel hierbij is de toets op de inbreng van de gronden en/of opstallen. Dit kan in de vorm van het laten uitvoeren van een taxatie of op basis van referenties. Ook kan het college overwegen in een andere vorm maatwerk te leveren, bijvoorbeeld als uw initiatief minder dan 30% aan sociale huurwoningen bevat, en u de resterende opgave elders wenst te realiseren. U moet in dat geval zelf aantonen dat u op korte termijn elders een locatie ontwikkeld en daar de (resterende) opgave realiseert. Dit leggen we vast in een overeenkomst.