

Beleidsnotitie vereveningsfonds sociale huurwoningen, gemeente Pijnacker-Nootdorp

De raad van de gemeente Pijnacker-Nootdorp;

gezien het voorstel van het college van 5 november 2024;

gelet op op het bepaalde in artikel 160 van de Gemeentewet en artikel 4:81 lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht;

besluit:

1. De Beleidsnotitie vereveningsfonds sociale huurwoningen, gemeente Pijnacker-Nootdorp vast te stellen.
2. Een bestemmingsreserve vereveningsfonds sociale huurwoningen in te richten.
3. De bevoegdheid voor het onttrekken uit deze bestemmingsreserve aan het college over te dragen en de uitzondering bij de eerste volgende herziening van de Nota reserves en voorziening daarin op te nemen.

Inleiding

Op 28 maart 2024 heeft de gemeenteraad drie beleidsnota's vastgesteld in verband met het gemeentelijke grondbeleid. Dat zijn de nota grondbeleid, de nota grondprijzen en de nota kostenverhaal.

Eén onderwerp dat nadere uitwerking behoeft is de zogenoemde verevening van de verplichte opgave voor de bouw van sociale huurwoningen (30% norm). Als onderdeel van het grondbeleid willen wij voorzien in een aanvullende manier en maatregel om sociale huurwoningen bij project,- en gebiedsontwikkelingen blijvend te stimuleren¹. Deze beleidsnotitie voorziet in (aanvullend) beleid om in voorkomende gevallen de mogelijkheid van een financiële bijdrage verplicht te stellen wanneer de vereiste bouwopgave aan sociale huurwoningen niet – of niet geheel – kan worden gehaald. In zo'n situatie wil de gemeente beschikken over een maatregel die ingezet kan worden ter compensatie van de sociale huurwoningen via een bijdrage uit het vereveningsfonds sociale huurwoningen. Hierdoor wordt werkstelligd dat elk woningbouwproject – binnen het toepassingsbereik van het beleid – bijdraagt aan de sociale woningbouw in de gemeente Pijnacker-Nootdorp.

Het gemeentelijk uitgangspunt is en blijft de norm van minimaal 30% sociale huurwoningen bij nieuwbouwprojecten, zoals vastgelegd in de Woonvisie Pijnacker-Nootdorp, 2020-2030 (*mei 2020*).

Deze beleidsregel geldt voor woningbouwprojecten vanaf 10 woningen of meer².

De onderhavige beleidsnotitie vereveningsfonds sociale huurwoningen voorziet in de nadere uitwerking – waaronder het instellen van een vereveningsfonds – en instrumentarium voor de voorgestelde mogelijkheid van een verplichte financiële bijdrage, wanneer gemotiveerd moet worden afgeweken van de 30% norm voor sociale huurwoningen. Gekozen is voor de vorm van een beleidsnotitie dat integraal onderdeel zal uitmaken van het gemeentelijke grondbeleid en meer specifiek de nota kostenverhaal. De uitvoering van deze beleidsnotitie valt onder de reikwijdte van de nota kostenverhaal, via het sluiten van de anterieure overeenkomst.

De citeertitel van deze beleidsnotitie luidt:

'Beleidsnotitie vereveningsfonds sociale huurwoningen, gemeente Pijnacker-Nootdorp'

- 1) Op het moment van schrijven van deze beleidsnotitie is de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting nog niet in werking getreden. Deze wet gaat uit van – samengevat – drie pijlers. (1). Regie op de aantallen woningen en locaties. (2). Regie op betaalbare woningen en de evenredige verdeling van woningen. (3). Verstevenigen van de lokale prestatieafspraken. De wet beoogt een evenwichtige verdeling van de woningvoorraad met als doel de bouw van 2/3^e aan betaalbare woningen. Een nieuwe definitie voor sociale huur wordt ook voorgesteld en geeft gemeenten de mogelijkheid om gericht te sturen op sociale huur bij nieuwbouw. Op landelijk, provinciaal en gemeentelijk niveau komt er een verplichting om 2/3^e van de nieuwbouwopgave te laten bestaan uit betaalbare woningen. Onder betaalbaar wordt verstaan; betaalbare koop, midden huur en sociale huur. Tevens wordt in de Omgevingswet een verplichting toegevoegd tot het opstellen van een volkshuisvestingsprogramma. Deze verplichting gaat in op 1 januari 2026.
- 2) Als het aantal woningen of het normpercentage tussentijds gewijzigd wordt als gevolg van besluitvorming, dan geldt vanaf dat moment het nieuwe aantal ook voor deze verordening.

1. Doelstelling

De beleidsnotitie vereveningsfonds sociale huurwoningen is een instrument tot stimulering van de realisatie van sociale huurwoningen. De doelstellingen voor het instellen van het vereveningsfonds zijn de volgende:

- ieder initiatief voor woningbouw vanaf 10 woningen of meer dient bij te dragen aan het gewenste minimale aandeel sociale huurwoningen in Pijnacker-Nootdorp;
- in voorkomende gevallen gemotiveerd medewerking verlenen aan projecten met minder dan 30% sociale huur, zonder dat de ambities op het gebied van een evenwichtige woningvoorraad worden geschaad;
- meer flexibiliteit bewerkstelligen; door de mogelijkheid om het percentage sociale huurwoningen te differentiëren in voorkomende initiatieven voor woningbouw;
- een betere inpasbaarheid; initiatieven voor woningbouw moeten ook (stedenbouwkundig) aansluiten op het karakter van de betreffende wijken en buurten;
- bij grootschalige initiatieven voor woningbouw geldt in ieder geval het uitgangspunt van de 30% norm verplicht blijft;
- stimulering kleinschalige initiatieven voor woningbouw; hierbij zijn de verplichte 30% sociale huurwoningen lastiger te realiseren dan bij grootschalige initiatieven voor woningbouw;
- duidelijkheid bewerkstelligen; met de financiële bijdrage aan het vereveningsfonds wordt het voor initiatiefnemers duidelijk op welke manier maatwerk kan worden geleverd;
- het college besluit gemotiveerd over het toepassen van het vereveningsfonds. De te betalen financiële bijdrage en aanvullende afspraken worden opgenomen in de anterieure overeenkomst;
- financieel kunnen zodoende bijdragen vanuit het vereveningsfonds worden verstrekt om in voorkomende situaties extra sociale huurwoningen te realiseren ter compensatie van locaties waar afgeweken is van de 30% norm.

2. Toepassingsbereik in lijn met de Woonvisie

Het instrument van de vereveningsfonds sociale huurwoningen geldt voor nieuwe initiatieven voor woningbouw van 10 of meer woningen³. Dit uitgangspunt is in lijn met de Woonvisie, daarin wordt gesteld als beleidsregel dat de 30% norm voor de realisatie van sociale huurwoningen geldt voor woningbouwinitiatieven met een omvang van 10 of meer woningen.

3. Beleidsregels en afwegingskader

De beleidsregels voor de toepassing van deze beleidsnotitie zijn de volgende:

- A. Bij alle nieuwe initiatieven voor woningbouw die vallen onder het toepassingsbereik, geldt het uitgangspunt van de 30% norm voor realisatie van sociale huurwoningen.
- B. Uitgezonderd voor verevening zijn woningbouwplannen die vallen onder de 'Ruimte voor Ruimte' regeling.
- C. Het college kan in uitzonderlijke gevallen besluiten gemotiveerd af te wijken van de 30% norm voor sociale huurwoningen. Een grondige motivering dient hieraan ten grondslag te liggen. [*Voorbeeld: Te dure inkoop van de grondpositie is in beginsel geen geldige reden om niet aan de norm te kunnen voldoen*]. Een financiële afdracht ter compensatie voor het aantal niet gerealiseerde sociale huurwoningen aan het vereveningsfonds wordt dan verplicht gesteld.
- D. Voorwaarde is dat de afspraken over de toepassing van de verevening in de te sluiten anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar/initiatiefnemer wordt opgenomen. Onderdeel daarvan is dat de sociale huurwoningen elders in de gemeente alsnog kan worden gerealiseerd, dan wel dat een verplichte financiële afdracht per niet gerealiseerde sociale huurwoning wordt gestort in het vereveningsfonds bij het sluiten van de anterieure overeenkomst.
- E. De financiële afdracht bestaat uit het verschil tussen de gemiddelde grondwaarde van de te realiseren woning(en) van het betreffende project en de gemiddelde (minimale) grondwaarde van de niet gerealiseerde sociale huurwoningen op basis van de nota grondprijzen. In bijlage 1 is een voorbeeld berekening opgenomen.
- F. Voor de financiële afdracht aan het vereveningsfonds wordt in de anterieure overeenkomst een zekerheidsstelling (bankgarantie, waarborgsom) verplicht gesteld.
- G. De financiële bijdrage uit het vereveningsfonds kan gelden voor projecten waarbij ter compensatie uit het vereveningsfonds boven de 30% norm aan sociale huurwoningen wordt gerealiseerd. De gemeente verleent deze bijdrage alleen in die gevallen waarbij sprake is van een onrendabele

3) Als het aantal woningen of het normpercentage tussentijds gewijzigd wordt als gevolg van besluitvorming, dan geldt vanaf dat moment het nieuwe aantal ook voor deze verordening.

- top en dat ook aantoonbaar is gemaakt aan de gemeente. En de bijdrage wordt geïnvesteerd in de bouw van de te compenseren sociale (huur)woningen. De bijdrage wordt uitbetaald na realisatie van de te compenseren sociale huurwoningen.
- H. Geen bijdrage wordt verleend aan projecten die boven de 30% realiseren en er sprake is van ontoereikendheid van het vereveningsfonds.
 - I. De te realiseren sociale huurwoningen moeten minimaal 30 jaar in de sector blijven.
 - J. De toepassing van deze beleidsnotitie treedt in werking vanaf de dag van besluitvorming door de raad en maakt onderdeel uit van het gemeentelijk grondbeleid. De uitvoering ervan maakt onderdeel uit van de uitvoering van de Nota Kostenverhaal.
 - K. De gemeente (het bevoegd gezag) kan, in uitzonderlijke gevallen, gemotiveerd besluiten om een of meerdere van de voorgaande beleidsregels niet van toepassing te verklaren, dan wel daarvan af te wijken. De gemeente besluit hiertoe over te gaan als de betreffende beleidsregel(s) voor een of meerdere belanghebbenden gevolgen zou kunnen hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de betreffende beleidsregel(s) te dienen doelen.

Het afwegingskader wordt gevormd door de volgende situaties:

Bij uitzondering kan de gemeente besluiten om akkoord te gaan met minder sociale huurwoningen bij nieuwbouwprojecten. Bijvoorbeeld – maar niet uitsluitend – als sprake is van:

- A. Nieuwe woningbouw initiatieven waarbij het minimale percentage van 30% sociale huurwoningen niet of niet volledig kan worden gerealiseerd, vanwege het specifieke ruimtegebruik of beperkte omvang;
- B. Financieel aantoonbaar dat de businesscase niet tot een haalbaar project leidt;
- C. Maatschappelijke noodzaak om het project door te laten gaan, vanwege maatschappelijke en ruimtelijke noodzaak, ook hier moet sprake zijn van gemotiveerde afwijking en uitzondering op de regel.

Aan de andere kant is het niet zo dat wanneer een initiatief voorziet in een hoger percentage sociale huurwoningen, dat er dan automatisch sprake is van een recht op een financiële bijdrage uit het vereveningsfonds voor dat gedeelte van het sociale huur programma dat boven de 30% wordt gerealiseerd. Het bevoegd gezag bepaalt dit op grond van het schriftelijke verzoek van de initiatiefnemer van het betreffende project met meer dan 30% sociale huurwoningen.

4. Juridische grondslag

De juridische grondslagen voor het vereveningsfonds zijn:

- Omgevingsvisie Pijnacker-Nootdorp 2050
- Nota grondbeleid, gemeente Pijnacker – Nootdorp, 2024-2028
- Nota kostenverhaal, gemeente Pijnacker- Nootdorp, 2024
- Woonvisie Pijnacker-Nootdorp 2020-2030

5. Instellen van vereveningsfonds en bevoegdheden

Het in te stellen vereveningsfonds sociale huurwoningen is bedoeld voor de stortingen en onttrekkingen van gelden wanneer bij woningbouwprojecten sprake is van afwijking van de vereiste norm (30%) voor sociale huurwoningen.

De gemeenteraad is bevoegd tot het instellen van het fonds en bestemmingsreserve en het college van burgemeester en wethouders is verantwoordelijk voor de uitvoering van het beleid.

Of en wanneer verevening wordt toegepast is een bevoegdheid van het college. De afdracht in het vereveningsfonds is zodoende geen recht van initiatiefnemers om onder de verplichte norm voor sociale huurwoningen uit te kunnen komen. Het college besluit slechts in uitzonderlijke gevallen (zie afwegingskader hiervoor) tot toepassing van het instrument van verevening. Het college maakt daarbij een gemotiveerde afweging.

Dit hangt af van verschillende factoren en wordt per situatie afgewogen. Er kan bijvoorbeeld sprake zijn van een project met beperkte omvang of locatie specifieke factoren. De financiële afdracht in het vereveningsfonds is verplicht.

6. Inwerkingtreding en citeertitel

Deze beleidsnotitie treedt in werking vanaf datum van vaststelling door de gemeenteraad.

De citeertitel luidt: 'Beleidsnotitie vereveningsfonds sociale huurwoningen, gemeente Pijnacker-Nootdorp'.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 19 december 2024.

*Arjen van der Lugt
griffier*

*Björn Lughart
voorzitter*

Bijlage 1 Voorbeeld berekening financiële afdracht

Voorbeeldberekening op basis van een fictief project

In een project worden 15 woningen gerealiseerd, 3 grondgebonden woningen en 12 appartementen. Dit project komt in aanmerking om geen sociale huurwoningen te realiseren. Om te komen tot de financiële afdracht worden onderstaande stappen doorlopen.

Stap 1: Vaststelling van gemiddelde grondprijs per woning van het nieuw te realiseren programma.

Type	Aantal	Res. Grondwaarde per woning	Totale grondwaarde
Grondgebonden	3	€ 80.000	€ 240.000
Appartement	12	€ 55.000	€ 660.000
Totaal	15		€ 900.000
Gemiddelde grondprijs vrije sectorwoningen			€ 60.000

Stap 2: Vaststelling van gemiddelde grondprijs per sociale huurwoning.

Type	Aantal	Res. Grondwaarde per woning	Totale grondwaarde
Grondgebonden	3	€ 23.027	€ 69.081
Appartement	12	€ 17.066	€ 204.791
Totaal	15		€ 273.873
Gemiddelde grondprijs sociale huurwoningen			€ 18.258

Stap 3: Vaststelling financiële afdracht verevening sociale huurwoningen op basis van het prijsverschil tussen de gemiddelde grondprijs van het nieuw te realiseren programma en de gemiddelde grondprijs van de sociale huurwoningen tot de liberalisatiegrens.

Aantal woningen in het project	15
Berekening verevening sociale woningbouw	
Gemiddelde residuele grondprijs van het project	€ 60.000
Gemiddelde grondprijs sociale huurwoning tot liberalisatiegrens*	€ 18.258
Verschil	€ 41.742
Aantal niet gerealiseerde sociale woningen (15 x 30%)	
	4,5
Afdwingbare financiële bijdrage verevening sociale woningbouw	€ 187.838

* Nota Grondprijzen 2024 - 2025