

OPINIËREND VOORSTEL RAAD LAREN

Besluitvormend orgaan

Gemeente Laren – Gemeenteraad

Gemeentecode

Laren.

Onderwerp

Vereveningsfonds.

Portefeuillehouder

Rood, N.

Korte inhoud

In de gemeente Laren is er grote behoefte aan sociale huur- en koopwoningen. Met een vereveningsfonds willen we sociale woningbouw stimuleren.

Wat wordt concreet aan de raad gevraagd?

In dit voorstel worden keuzemogelijkheden voor het instellen van het vereveningsfonds beschreven. Op basis van deze keuzes kan de raad een vereveningsprogramma (regelgeving op basis van de Omgevingswet, gelijkend op een verordening) vaststellen.

Aanleiding /omschrijving

Op dit moment moeten alle initiatieven voor de bouw van woningen die afwijken van het omgevingsplan bestaan uit tenminste 33% sociale huurwoningen, 33% betaalbare woningen en 33% mag in de vrije sector worden gebouwd. Alleen in overleg met de gemeente en met een goede motivering kunnen initiatiefnemers hiervan afwijken.

In de Woonvisie is vastgesteld dat we op alle woningbouwlocaties 33% sociale woningbouw en 33% betaalbaar willen realiseren om het aandeel sociaal-betalbaar binnen Laren te verhogen. Om die doelstelling te behalen is een strakke sturing van de gemeente bij nieuwbouw nodig. De realisatie van sociale huurwoningen en betaalbare woningen is echter niet overal mogelijk noch wenselijk. Een vereveningsfonds kan helpen om bij locaties waar te weinig sociaal-betalbare woningen worden gebouwd, deze tekorten op een andere locatie te compenseren door meer sociaal-betalbare woningen te bouwen. Voor het niet realiseren van een sociale of betaalbare woning moet dan geld gestort worden in het fonds. Dat geld kan vervolgens ingezet worden om elders (extra) sociale huurwoningen in andere plannen in de gemeente te realiseren. Hiermee wordt het

beter mogelijk om aan de doelstellingen uit de Woonvisie te voldoen, zoals de beschreven ambitie om flexibeler om te gaan bij invulling van de woningbouwopgave.

Uitgangspunt van het fonds is enerzijds het privaatrechtelijk vastleggen van een financiële bijdrage wanneer niet aan de vereiste woningbouwopgave wordt voldaan. Anderzijds kan de gemeente een financiële bijdrage verstrekken wanneer in een bouwplan een groter aantal betaalbare woningen wordt gerealiseerd dan bijvoorbeeld de 33% norm of wanneer de bouw van sociale huurwoningen tot en groot financieel probleem leidt.

Overeenkomsten en verschillen

De volgende vraagpunten willen wij met de raad bespreken:

1. Verevenen vanaf de bouw van één woning?

In Laren hebben we over het algemeen te maken met kleine locaties. Soms is zelfs maar één woning of zijn slechts enkele woningen mogelijk. Om tot een zo eerlijk mogelijk systeem te komen kan gekozen worden om vanaf de bouw van één woning strijdig met het omgevingsplan, afdracht verplicht te stellen. Uiteraard leidt dit tot breuken, getallen die niet in het echt te realiseren zijn; maar waarmee het model wel kan rekenen. Bijvoorbeeld als er maar één woning zou passen, is dat in het rekenmodel 1/3 sociale huurwoning, 1/3 betaalbare woning en 1/3 vrijesectorwoning. Er wordt in dit voorbeeld voor 0,66 gemiste betaalbare woning afgedragen.

Er zijn gemeenten, die afdracht pas verplicht stellen bij de bouw van drie woningen of meer, tot negen woningen. Hiervoor kiezen zij omdat er bij deze aantallen wel door 3 gedeeld kan worden.

2. Programmatisch verrekenen

Om ervoor te zorgen dat de ambities uit de Woonvisie worden behaald is een strakke sturing door de gemeente noodzakelijk als het gaat om nieuwbouwplannen. Zoals eerder beschreven is het niet op elke locatie mogelijk of wenselijk om 1/3, 1/3, 1/3 te realiseren. Programmatisch verrekenen kan dan ook een uitkomst bieden. Programmatisch verrekenen wil zeggen, dat niet elke locatie persé 1/3, 1/3 en 1/3 moet realiseren, maar dat het mogelijk is dat op de ene locatie duur wordt gebouwd en op de andere locatie betaalbaar/sociaal. Wel moet zeker zijn, dat de sociale component ook daadwerkelijk wordt gebouwd, bijvoorbeeld door anterieur overeen te komen dat daarmee wordt begonnen of door de grond eerst te verkopen aan een woningcorporatie.

3. Afdracht per niet gebouwde sociale huur- en koopwoning (A), afdracht per rekenmodel afhankelijk van de VON-prijs van de te bouwen woningen (B) of afdracht per rekenmodel afhankelijk van de grondprijs per m² in Laren (C).

A). Vast bedrag per woning

In Nederland worden er verschillende systemen toegepast. Het meest eenvoudige systeem is een vast bedrag per niet gebouwde sociale huur- en koopwoning. Hiervoor zijn overigens wel weer twee mogelijkheden voor.

Voorbeeld:

1e). Een ontwikkelaar bouwt 6 vrije sectorwoningen. Hij mist dus 2 sociale huurwoningen en 2 sociale koopwoningen of

2e). Een ontwikkelaar bouwt 6 vrije sectorwoningen. Hij mist dus 6 sociale huurwoningen en 6 sociale koopwoningen.

De hoogte van de afdracht per niet gebouwde woning dient dan wel te verschillen.

Voordeel van dit systeem is dat het eenvoudig is. Nadeel is, dat bedragen voor de afdracht discutabel kunnen zijn. Bovendien kan een ontwikkelaar zijn bouwplan aanpassen zodat de afdracht laag blijft. C.q. er is een prikkel om weinig woningen te bouwen. In plaats van bijvoorbeeld de zes kleine vrije setorwoningen kan hij ook kiezen voor 3 grote vrije sectorwoningen en is dus de afdracht lager. Dit 'probleem' zou ondervangen kunnen worden door vooraf door de gemeente te laten bepalen, hoeveel woningen er door de ontwikkelaar gebouwd zouden kunnen worden. Hier kleeft echter wel een groot nadeel aan. Hoe wordt immers bepaald wat er op een kavel (maximaal of ruimtelijk verantwoord) gebouwd kan worden?

B). Rekenmodel afhankelijk van de VON-prijs van de woning

Dit model houdt rekening met de VON-prijs van de te bouwen nieuwe woningen. Als iemand zes koopwoningen bouwt van € 750.000,- is de afdracht lager dan als iemand zes koopwoningen bouwt van € 2.000.000,- (Bijlage 1: Rekenmodel).

Omdat het rekenmodel werkt met een variabele prijs van de te bouwen woningen, vindt automatisch prijscorrectie plaats als prijzen van woningen stijgen dan wel dalen.

Dit systeem heeft wel in zich, dat de ontwikkelaar vooraf een lagere VON-prijs meldt dan waarvoor de woningen daadwerkelijk worden verkocht. Dit is te ondervangen door in de anterieure overeenkomst af te spreken, dat naheffing kan plaatsvinden.

C). Rekenmodel afhankelijk van de grondprijs in Laren

Dit model lijkt op het vorige model, maar is afhankelijk van grondprijzen in Laren.

Bij dit model gaan we uit van de volgende aannames:

- Een gestapelde betaalbare/sociale woning kan gebouwd worden op 75 m²;
- Een grondgebonden betaalbare/sociale woning op 125 m²;
- Een 2^{de} woning op 400 m² en
- Een vrijstaande woning op 800 m².

Een betaalbare woning neemt dus gemiddeld 100 m² in beslag. Op elke 1000 m² passen daarmee volgens de woonvisie één vrijstaande woning (800 m²) en twee betaalbare sociale woningen (200 m²). Omdat op 20% van elke 1000 m² niet de marktprijs gehaald kan worden, is het logisch om als afdracht te vragen 20% van het aantal meters keer de actuele grondprijs.

Als in overleg met de gemeente gekozen wordt voor bouwen volgens het programma, verdient de initiatiefnemer op 80% van de grond de actuele grondprijs. Er kan ook worden verevend, dan betaalt de initiatiefnemer 20% van het aantal meters keer de actuele grondprijs. Financieel ontloopt elkaar dit weinig; de initiatiefnemer ontvangt van de woningcorporatie € 25.000 per woning maar deze woningen drukken wel de marktwaarde.

Aan dit model kleeft een nadeel, dat de grondprijzen door de gemeente jaarlijks moeten worden herzien en wij hiervoor extern advies moeten inwinnen. Bovendien is het ene perceel grond in Laren per m² meer waard dan het andere perceel grond per m² en dit model werkt alleen met één vaste prijs per m².

Zie voor de rekenvoorbeelden bijlage 2.

4. Regeling ook bij woningsplitsing?

Er zijn twee mogelijkheden: De regeling geldt ook bij splitsing van een woning of de regeling geldt niet bij woningsplitsing.

Woningsplitsing komt (nog niet) vaak voor in Laren. Woningsplitsing is relatief duur en het is in die zin de vraag of afdracht redelijk is.

5. Subsidie alleen voor een corporatie versus subsidie ook voor andere initiatiefnemers

Voordeel van subsidie aan een corporatie is dat er geen sprake van staatssteun is. Bovendien is ons beleid, dat sociale huurwoningen alleen gebouwd kunnen worden door een corporatie. Op deze manier worden de woningen immers middels een transparant systeem toegewezen, waarbij getoetst wordt op basis van inkomen en gezinsgrootte. Maar het is uiteraard ook mogelijk om andere initiatiefnemers te subsidiëren, onder voorwaarde dat de woningen/grond aan een corporatie worden verkocht.

In de regeling/programma kan overigens ook worden opgenomen dat de gemeente het fonds benut om zelf grond te kopen met als uiteindelijke doel om sociaal te bouwen.

6. Gemeentelijke eisen voor sociale woningen?

Er zijn gemeenten die eisen stellen aan te bouwen sociale woningen qua omvang.

Bijvoorbeeld, dat de te bouwen sociale woning minimaal 50 m² moet zijn.

Andere gemeenten laten dit over aan de markt en de corporatie. Voordeel van een minimale maat, is de corporatie start met een betere onderhandelingspositie. Nadeel is dat er (mogelijk) minder flexibiliteit is.

Duurzaamheid

–

Bijlagen

1. Rekenmodel
2. Voorbeelden

Steller

hjong

Registratiedatum

4-8-2025