Beleidsregel van de gemeente Voorschoten houdende regels omtrent sociale woningbouw en middensegment in Voorschoten

Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Voorschoten;
Overwegende dat het college op grond van de Wet Ruimtelijke Ordening de bevoegdheid heeft om regels te stellen over, van en voor de goedkeuring van woningbouwplannen en gelet op de 'Woonvisie 2019-2022 met bijbehorende uitvoeringsagenda, de 'Prestatieafspraken 2020-2024' en de 'Doelgroepenverordening Voorschoten 2020, gelet op artikel 6';

Besluit
De 'Beleidsregel Woningbouw Voorschoten' en het bijbehorende vereveningfonds vast te stellen;

1. Begripsbepalingen

a. **College;** College van Burgemeester en Wethouders
b. **Doelgroepenverordening;** Doelgroepenverordening Voorschoten 2020
c. **Liberalisatiegrens;** de liberalisatiegrens staat in art. 3 lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.
d. **Initiatiefnemer;** ieder die een plan indient tot realisatie van een woning.
e. **Middensegment;** sociale koopwoningen en middeldure huurwoningen.
f. **Middeldure huurwoning**; een huurwoning met een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in art. 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en ten hoogste een bedrag van € 1000,-. Gemeentelijke indexering van deze maximale huurprijsgrens gebeurt aan de hand van de Consumenten Prijs Index (CPI) van het CBS.
g. **Sociale koopwoning;** een koopwoning zoals omschreven in artikel 1.1.1, eerste lid onder e van het Besluit ruimtelijke ordening;
h. **Sociale huurwoning**; een huurwoning zoals omschreven in artikel 1.1.1, eerste lid onder d van het Besluit ruimtelijke ordening; daarin wordt verwezen naar artikel 13 van Wet op de huurtoeslag
i. **Sociale huurvoorraad;** woningen als omschreven in artikel 1.1.1, eerste lid onder d van het Besluit ruimtelijke ordening.
j. **Woningbouwprojecten;** alle plannen die leiden tot realisatie van (nieuwe) woningen.
k. **Toepassingsbereik;** de projecten waarop verevening van toepassing is.
l. **Woning;** zelfstandige of onzelfstandige woonruimte

2. Beleidsregel woningbouw
Op iedere woningbouwlocatie in Voorschoten met een projectomvang van ten minste 4 woningen moeten ten minste 25% sociale huurwoningen en 20% woningen in het middensegment gerealiseerd worden.

2.1 Reikwijdte
Voor alle projecten vanaf 4 woningen zijn de percentages en de vereisten van de doelgroepenverordening van toepassing.

2.2 Categorieën woningbouw

25% sociaal	**20% middensegment**	
Sociale huur	Middeldure huur	Sociale koop
< € 752,33	€ 752,33 – € 1.000*, -	Max. € 200.000

* Gemeentelijke indexering van deze maximale huurprijsgrens gebeurt aan de hand van de Consumenten Prijs Index (CPI) van het CBS.

2.3 Nakoming
De afspraken met de initiatiefnemer, gericht op invulling van de beleidsregel, zullen worden vastgelegd in de intentie- dan wel de anterieure overeenkomst met de betreffende initiatiefnemer tot woningbouw.

3. Vereveningfonds

3.1 Toepassingsbereik
Het vereveningsfonds is van toepassing op een woningbouwprogramma van ten minste 4 woningen en ten hoogste 10 woningen. Dit betekent dat wanneer het woningbouwprogramma meer dan 10 woningen bevat de initiatiefnemer verplicht is om de voorgeschreven percentages te realiseren. Afwijken van de gestelde beleidsregel behoort in die gevallen niet tot de mogelijkheden. Daarmee wordt de initiatiefnemer verplicht deze percentages te bouwen.

4. Bijdrage tekort sociale woningbouw en middensegment (bijdrage aan het vereveningfonds)
Als een initiatiefnemer minder woningen realiseert dan 25% sociaal en 20% middensegment dan is hij verplicht een bijdrage te storten in het vereveningsfonds.

4.1 Hoogte van de bijdrage
Er moet een bijdrage betaald worden voor het niet realiseren van een woning in de volgende categorie:

- Sociale huur, meergezinswoning;
- Sociale huur, eengezinswoning;
- Middeldure huurwoning;
- Sociale koopwoning;
- Tweekapper;
- Vrijstaande woning.

De bijdragen zijn als volgt per type woning:

Sociale huur

Rijwoning:	€ 95.000
Tweekapper:	€ 185.000
Vrijstaand:	€ 295.000
Appartement < 100m^2:	€ 45.000
Appartement > 100m^2:	€ 80.000

Middensegment

Rijwoning:	€ 65.000
Tweekapper:	€ 155.000
Vrijstaand:	€ 265.000
Appartement < 100m^2:	€ 30.000
Appartement > 100m^2:	€ 65.000

4.2 Overeenkomst bijdrage sociale woningbouw en middensegment
Ter zekerstelling van de nakoming van de betaling van een bijdrage aan het vereveningsfonds, sluit de gemeente een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer.
In deze overeenkomst wordt in ieder geval vastgelegd:

- De hoogte van de afkoopsom;
- Het moment dat de afkoopsom betaald wordt;

- Indien nodig, de hoogte van de bankgarantie die de initiatiefnemer stelt ter zekerheid van de betaling van de bijdrage op het afgesproken moment.

5. Uitname voor extra sociale woningbouw en/of middensegment
Gelden in het vereveningsfonds worden bestemd voor een bijdrage aan projecten waar meer dan 25% sociale woningbouw gerealiseerd wordt en/of meer dan 20% in het middensegment. Door de initiatiefnemer kan, onder voorwaarden, een beroep worden gedaan op het vereveningsfonds. De uitname uit het vereveningsfonds is bedoeld als stimulans voor het realiseren van extra woningen in het sociale – of middeldure segment.

5.1 Hoogte uitname
De hoogte van de uitname is bepaald op basis van de inbreng in het vereveningsfonds. Daarbij wordt er gekeken naar typologie van de woning. Daarbij worden de volgende prijzen gehanteerd:

Sociale huur

Rijwoning:	€ 95.000
Appartement < 100m^2:	€ 45.000
Appartement > 100m^2:	€ 80.000

Middensegment

Rijwoning:	€ 65.000
Appartement < 100m^2:	€ 30.000
Appartement > 100m^2:	€ 65.000

5.2 Voorwaarden aanvraag
Om in aanmerking te komen voor een bijdrage uit het vereveningsfonds moet de aanvraag aan de volgende voorwaarden voldoen:

- Het project wordt ontwikkeld in de gemeente Voorschoten;
- De te bouwen woningen moeten volgens de doelgroepenverordening gemeente Voorschoten worden verhuurd/verkocht; de doelgroep en de instandhoudingstermijn moeten in acht worden genomen;
- De aanvraag is gekoppeld aan een planologische wijziging en wordt gelijktijdig ingediend.

5.3 Procedure behandeling aanvraag
De behandeling van een aanvraag bestaat uit de volgende stappen:
- De initiatiefnemer dient een aanvraag in bij het college;
- Het college beoordeelt of de aanvraag voldoet aan de voorwaarden zoals omschreven in artikel 5.2;
- Er wordt beoordeeld of het saldo van het vereveningsfonds toereikend is om een betaling te kunnen doen;
- Betalingen worden alleen verricht wanneer het saldo in het vereveningsfonds toereikend is;
- De initiatiefnemer wordt schriftelijk geïnformeerd over het collegebesluit op de aanvraag, waarbij verwezen wordt naar de op te stellen overeenkomst zoals omschreven in artikel 5.4.

5.4 Overeenkomst bijdrage aan extra woningbouw
De gemeente sluit een overeenkomst met de initiatiefnemer. In deze overeenkomst wordt in ieder geval vastgelegd:
- De hoogte van de betalen bijdrage;
- Eventueel garantiestelling;
- De wijze van betaling;
- Het moment waarop de betaling gedaan wordt (pas nadat de planologische wijziging onherroepelijk is of pas nadat de woningen zijn opgeleverd en voldaan is aan de eisen die aan de woningen gesteld worden).

6. Algemene bepalingen

6.1 Inwerkingtreding
De beleidsregel treedt in werking op de dag na bekendmaking in het gemeenteblad.

6.2 Overgangsbepaling
Deze regels zijn van toepassing op initiatieven waarvoor het college, voor het in werking treden van de beleidsregel, nog geen positief principebesluit heeft genomen over het bouwplan en geen of afwijkende afspraken met de initiatiefnemer heeft gemaakt in de intentieovereenkomst over de bouw van sociale huur, middenhuur en/of sociale koopwoningen.

6.3. Indexering bijdrage en uitname vereveningsfonds
De genoemde bijdrage(n) en uitname(n) zullen jaarlijks worden geïndexeerd. Dit zal worden meegenomen in de jaarlijkse Grondprijzenbrief die wordt vastgesteld door het college en ter informatie aan de raad wordt verstuurd.

6.4 Inherente afwijkingsbevoegdheid
Het college is bevoegd om onderbouwd gemotiveerd af te wijken van;

- De beleidsregel, indien een initiatiefnemer aantoonbaar en gemotiveerd kan aantonen waarom niet kan worden voldaan aan de vastgestelde percentages. Louter een financieel motief vormt geen grond om af te wijken van de vastgestelde percentages.
- Het regelen van de financiële afdracht door de initiatiefnemer voor de niet-gerealiseerde woningen in de betreffende segmenten binnen het gestelde toepassingsbereik.

Tot slot is het college bevoegd om in uitzonderlijke gevallen te besluiten dat een of meer artikelen uit deze beleidsregel gemotiveerd buiten toepassing worden gelaten of dat daarvan wordt afgeweken.

6.5 Evaluatie
Drie jaar na inwerkingtreding wordt de beleidsregel geëvalueerd en herijkt. Dit wordt ook opgenomen in de eerstvolgende actualisatie van de Woonvisie Voorschoten.

Toelichting Beleidsregel Woningbouw Voorschoten
Het woningbouwprogramma waar de gemeente Voorschoten voor staat, is vastgelegd in de 'Uitvoeringsagenda Woonvisie 2019-2022'. Het doel is om meer grip krijgen op en sturing geeft aan het te realiseren van een evenwichtige woningvoorraad. Deze beleidsregel is een nadere uitwerking van artikel 6 van de 'Doelgroepenverordening Voorschoten 2020' die in december 2020 is vastgesteld door de gemeenteraad. De doelgroepenverordening regelt de categorieën en de doelgroepen. Om vervolgens als college ook sturing te geven aan de samenstelling van de woningvoorraad voor deze doelgroepen wordt de 'Beleidsregel Woningbouw Voorschoten' aangeboden, waarin ook de werking van het vereveningsfonds wordt vastgelegd. Deze nadere uitwerking zorgt voor een publiekrechtelijke verankering van bestaand woonbeleid.

Begrippenlijst
Om ervoor te zorgen dat er geen misverstanden plaatsvinden over de begrippen is er gekozen voor een begrippenlijst toe te voegen. Deze begrippen sluiten aan bij thans vigerende wet – en regelgeving.

Regels 2 t/m 2.3
Voor het vaststellen van de reikwijdte is uitgegaan van de toekomstige woningbouwplannen binnen de gemeente Voorschoten. Het minimum van 4 woningen is vastgesteld, omdat met dit aantal het mogelijk is om in 2 segmenten woningen te realiseren; 1 sociale huurwoning en 1 woning in het middensegment. Een maximum van 10 woningen is ingesteld als bovengrens. Dit betekent dat er boven dit aantal geen mogelijkheid bestaat tot afkoop van sociale huurwoningen en woningen in het middensegment. Op deze manier waarborgt de gemeente dat er over de totale woningvoorraad 25% sociaal en 20% middensegment gerealiseerd wordt.

De betrokkenheid van corporaties bij projecten borgt voor de langere termijn het aandeel sociale huur binnen die projecten. Met die reden is ook de intentie dat de woningbouwcorporaties primair het sociale deel ontwikkelen/afnemen, al is dit juridisch niet afdwingbaar.

Qua categorie woningen binnen de diverse segmenten wordt aansluiting gevonden bij de thans vigerende wet – en regelgeving en de het vigerende regionale – en lokale beleid. Een nieuw element naast het realiseren van 25% sociale huurvoorraad is de realisatie van 20% middensegment. Om enige flexibiliteit in het programma te genereren wordt er met betrekking tot het middensegment getoetst op het percentage 20%. De 25% sociale huurvoorraad heeft betrekking op woningen als gedefinieerd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het 20% middensegment betreffen sociale koopwoningen en middeldure huurwoningen zoals ook gedefinieerd in het Besluit ruimtelijke ordening. Wanneer de Omgevingswet in werking treedt wordt de goedkope koopprijs gelijk getrokken met de Nationale Hypotheek Garantie – grens. Zolang de Omgevingswet niet van kracht is geldt het vigerende Besluit van de ruimtelijke ordening.

Regels 3 t/m 3.1
Het vereveningsfonds is een instrument om het gewenste woningbouwprogramma te realiseren. Projecten die binnen de reikwijdte onvoldoende woningen realiseren in beide segmenten zijn verplicht een bijdrage in het vereveningsfonds te storten. Wanneer er binnen de reikwijdte extra woningen worden gerealiseerd in beide segmenten dan kan de initiatiefnemer een aanvraag indienen om gelden uit het vereveningsfonds te ontvangen.

Regels 4 t/m 5.4

De bedragen in het vereveningsfonds zijn op basis van de volgende methodiek berekend; Er is een uitgebreide inventarisatie gemaakt van woningtransacties in de gehele gemeente Voorschoten. Op basis van een database met ca. 1.150 woningtransacties sinds 2016 is onderscheid gemaakt naar woningtype, transactiejaar, onderhoudsniveau en woonoppervlak. In geval van grondgebonden woningen tevens het kaveloppervlak. Door het uitvoeren van een regressieanalyse wordt aan elk van deze variabelen een deel van de waarde van de woning toegekend.
Door een normwoning op te bouwen uit deze delen kan de verkoopwaarde worden bepaald.

Op basis van het bouwkostenkompas is bij elk type woning een bouwsom bepaald. Wanneer deze wordt afgetrokken van de verkoopwaarde resteert de grondwaarde van een woning.

Er is voor gekozen om de bijdrage die gestort moet worden in het vereveningsfonds gelijk te stellen aan de bijdrage die geëind kunnen worden bij het extra realiseren van de woningen.

De procedure schrijft voor dat er beoordeeld wordt of het saldo van het vereveningsfonds toereikend is om een betaling te kunnen doen. Betalingen worden alleen verricht wanneer deze toereikend is.

Regel 6 t/m 6.5

Nadat de beleidsregel in werking is getreden worden de vereisten vanuit de beleidsregel per specifiek project, waar nog geen intentie – of anterieure overeenkomst is, vastgelegd in een intentie – dan wel anterieure overeenkomst. Op projecten waar al een intentie – of anterieure overeenkomst aan ten grondslag ligt is deze beleidsregel niet van toepassing. Dit geldt in ieder geval voor de volgende projecten;

- Starrenburg III
- Intratuin
- Arsenaal/Segaar
- Berensteijn
- Prof. Einsteinlaan

Als een bestemmingsplanprocedure nodig is dan moet het college onderbouwd aan de raad voorstellen af te wijken van de eis van 25% sociale woningbouw en 20% middensegment en het regelen van de financiële afdracht door de initiatiefnemer voor de niet-gerealiseerde woningen. Als voor de planologische wijziging geen bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is dan beslist het college over de aanvraag van een initiatiefnemer.

Daarnaast worden jaarlijks de bedragen geïndexeerd. Hier wordt een koppeling gemaakt met het grondprijsbeleid.

Het college is ten behoeve van de flexibiliteit bevoegd om af te wijken van bepalingen die betrekking hebben op de beleidsregel zelf, het vereveningsfonds en om in het algemeen, in bijzondere gevallen, af te wijken van de beleidsregel in het algemeen.

Na drie jaar wordt de beleidsregel geëvalueerd.