

Programma Financiële Bijdrage bouw sociale huurwoningen

Gemeente Heerenveen

2 april 2025



Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling B.V.

Bolderweg 2
1332 AT Almere

T 036-5300211

info@metafoor.nl
www.metafoorro.nl

Programma voorziening bouw sociale huurwoningen
Gemeente Heerenveen

Opdrachtgever:	Gemeente Heerenveen
Projectnaam/-locatie:	Programma voorziening bouw sociale huurwoningen
Datum:	2 april 2025
Status/Versie:	Definitief
Auteur(s):	Evert Jan van Baardewijk, Dani Grevelink, Jeroen Knol

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding.....	4
1.2	Leeswijzer	4
2	Visie en beleid	5
2.1	Woonvisie	5
3	Uitgangspunten en beleidskeuzes gemeente Heerenveen	6
4	Berekening(en) gemeente Heerenveen	9
4.1	Gemiddelde kavelprijs en berekening afdracht/onttrekking	9
4.2	Ontwikkeling van 1 woning.....	9
4.3	Ontwikkeling van 100 woningen met te weinig sociale huurwoningen	10
4.4	Ontwikkeling van 100 woningen met te veel sociale huurwoningen.....	11
5	Samenhang	13
6	Financiële uitvoerbaarheid	14

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De Omgevingswet biedt gemeenten de mogelijkheid financiële bijdragen te verhalen op ontwikkellocaties waar de gemeente toestaat dat er minder sociale huur- en/of -koopwoningen dan de gemeentelijke beleidsnorm wordt gerealiseerd. In de Nota grondbeleid 2023 heeft de gemeente Heerenveen aangegeven hiervan gebruik te willen maken, dit in aansluiting bij de Woonvisie Heerenveen 2023 – 2028. De gemeente Heerenveen kiest ervoor de basis voor de uitwerking hiervan te leggen in een omgevingsprogramma in de zin van artikel 3.4 Omgevingswet en wel specifiek voor de categorie sociale huurwoningen. De financiële bijdragen kunnen worden benut voor ontwikkellocaties waar het tekort aan sociale huurwoningen gecompenseerd moet worden.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk2 wordt aansluiting gezocht bij het grondbeleid en de Woonvisie van de gemeente.

In hoofdstuk 3 zijn de uitgangspunten opgenomen die het college heeft geformuleerd voor het toepassen van compensatie voor de bouw van sociale huurwoningen (de spelregels).

In hoofdstuk 4 wordt de gemiddelde kavelprijs berekend en wordt aan de hand van rekenvoorbeelden weergegeven hoe de systematiek werkt.

Hoofdstuk 5 tenslotte beschrijft de (wettelijk vereiste) samenhang tussen de ontwikkellocaties die een financiële bijdrage betalen en de ontwikkellocaties waar gecompenseerd is of wordt.

Hoofdstuk 6 gaat in op de financiële uitvoerbaarheid van ontwikkellocaties waarop financiële bijdragen worden verhaald.

2 Visie en beleid

2.1 Woonvisie

In de Woonvisie Heerenveen 2023-2028 (hierna te noemen: de Woonvisie) staat het streefwoningbouwprogramma vermeld. Als beleidsnorm wordt daarin 30% voor sociale huur gehanteerd. De beleidsnorm van 30% sociale huurwoningen kan niet in alle gevallen worden gehaald. In bepaalde gevallen kan de gemeente toestaan dat niet aan deze norm hoeft te worden voldaan. Dat betekent dat dan op andere locaties fysiek gecompenseerd moet worden. Vanuit die optiek is de beleidsnorm dan ook een gemiddelde.

2.2 Nota grondbeleid

In de Nota Grondbeleid Gemeente Heerenveen 2023 staat over financiële bijdragen onder meer het volgende vermeld:

De gemeente zal de mogelijkheden voor financiële bijdragen aan de ontwikkeling van gebieden in ieder geval toepassen voor sociale woningbouw en wel in gevallen waarin zij het, met de wijziging van het omgevingsplan voor een ontwikkellocatie, toestaat om minder sociale huur- en/of -koopwoningen te bouwen dan volgens de beleidsnorm, zoals die norm is opgenomen in het gemeentelijk woonbeleid dan wel in de gemeentelijke woonvisie.

3 Uitgangspunten en beleidskeuzes gemeente Heerenveen

In dit hoofdstuk worden de beleidsregels voor het instellen van een voorziening voor sociale huurwoningbouw opgenomen. In dit hoofdstuk volgt per beleidsregel een korte uitleg. Voor een uitgebreidere uitleg wordt verwezen naar de uitleg in de paragrafen 2.1.1 en 2.1.2 (de 2 sporen voor het verhalen van financiële bijdragen en de wezenlijke verschillen daartussen) en de bijlage waarin de uitgangspuntennotitie is opgenomen.

Beleidsregel 1a: bij het instellen van een voorziening voor verevening sociale huurwoningbouw gaat de gemeente uit van privaatrechtelijke toepassing van de wettelijke mogelijkheden. Doet er zich een geval voor waarin een financiële compensatie wordt opgenomen in het omgevingsplan, dan wordt:

- een directe koppeling gelegd tussen de ontwikkellocatie en de compensatielocatie(s) die hiervoor word(t)(en) opgenomen in de Motivering van het besluit tot wijziging van het omgevingsplan dan wel in een daaraan voorafgaand vastgesteld omgevingsprogramma;
- op dat moment een administratie ingericht.

Beleidsregel 1b: Bij het instellen van een voorziening voor verevening sociale huurwoningbouw zal de gemeente een administratie voeren van a) wat van wie is bedongen, b) wat van wie is ontvangen, c) aan wie voor welke locatie een bijdrage is toegekend en d) aan wie en voor welke locatie een bijdrage is betaald.

De gemeente Heerenveen gaat voor de berekening van de afdracht aan of onttrekking uit de voorziening uit van een gemiddelde kavelprijs, berekend aan de hand van gemiddelde oppervlakten en de grondprijzen uit de grondprijzenbrief 2025.

Beleidsregel 2: voor de berekening van compensatiebijdragen gaat de gemeente uit van haar grondprijsbeleid.

Als woningbouw plaatsvindt dan schrijft de Woonvisie van de gemeente Heerenveen voor in welke categorieën hoeveel woningen mogen worden gebouwd. Dat noemen wij in dit programma het normatieve programma.

Beleidsregel 3: de gemeente gaat voor de berekening van compensatiebijdragen uit van een normatief programma, te weten de beleidsnorm van de Woonvisie (procentuele aandelen). In totaal worden hierin zes prijscategorieën gehanteerd. Van elk van die zes prijscategorieën worden de onderliggende grondprijzen bepaald conform het grondprijsbeleid van de gemeente. Zo ontstaat een gemiddelde grondprijs voor een kavel uitgaande van de procentuele aandelen van de beleidsnorm: de gemiddelde kavel.

Met andere woorden: de grondwaarde van het bouwprogramma dat de gemeente op een ontwikkellocatie toestaat wordt vertaald naar de mix zoals die procentueel aan de orde zou zijn als dat programma op één kavel zou worden gerealiseerd. Die grondwaarde wordt vervolgens vergeleken met de grondwaarde bij het programma van de gemiddelde kavel.

De grondwaarde van de gemiddelde kavel wordt afgetrokken van de grondwaarde van het toegestane programma. Het verschil is het bedrag dat gecompenseerd moet worden voor een

tekort aan sociale huurwoningen of ontvangen mag worden voor een te hoog aandeel sociale huurwoningen.

Woningbouwontwikkelingen waarin te weinig sociale huurwoningen worden gebouwd dragen af aan de reserve, terwijl woningbouwontwikkelingen waarin meer sociale huurwoningen worden gerealiseerd dan de norm, bedragen uit deze voorziening zullen ontvangen. De principes voor betalingen aan en onttrekkingen uit de voorziening zijn (zoveel mogelijk) hetzelfde.

Beleidsregel 4: de gemeente hanteert dezelfde principes voor te ontvangen bijdragen als voor te verstrekken bijdragen.

Belangrijk is dat altijd de gemeente blijft bepalen welk programma op een bepaalde locatie gerealiseerd mag worden. Als bijvoorbeeld door een ontwikkelaar wordt voorgesteld om op een locatie waarop volgens de gemeente 30 woningen kunnen worden gerealiseerd, slechts 10 woningen te bouwen, dan kan de gemeente voor de berekening van de afdracht uitgaan van het meerdere aantal woningen dat volgens de gemeente wenselijk is. Dat leidt tot een hogere afdracht.

Beleidsregel 5: de financiële compensatie wordt bepaald door wat de gemeente (volgens beleid en planologische besluiten) wenst op een ontwikkellocatie en niet door wat een private partij programmatisch wil. De compensatie wordt (uiteindelijk) bepaald door uit te gaan van de programmatische invulling die de gemeente wenst.

De gemeente gaat voor woningbouwontwikkelingen uit van solitaire ontwikkelingen. Dat wil zeggen één ontwikkeling door één ontwikkelaar. Als voor een grotere ontwikkeling een groter kostenverhaalsgebied wordt aangewezen, dan kan de gemeente van dat uitgangspunt afwijken.

Beleidsregel 6: de gemeente gaat – vanwege de praktisch meest voorkomende situaties - uit van solitaire ontwikkelingen bij het berekenen van compensatiebijdragen. Onder een solitaire ontwikkeling verstaat de gemeente in dit verband de ontwikkeling van een woningbouwprogramma door één ontwikkelende partij. Uitzonderingen kunnen gelden als de gemeente te maken heeft met grote kostenverhaalsgebieden.

Bij elke woningbouwontwikkeling past de gemeente de financiële bijdrage voor sociale huurwoningbouw toe, ongeacht de omvang van de ontwikkeling. Dus ook als slechts één woning wordt gerealiseerd.

Beleidsregel 7: de gemeente hanteert het compensatieprincipe voor ontwikkelingen vanaf de bouw van één woning.

Voor afdrachten aan en onttrekkingen uit de voorziening worden dezelfde principes aangehouden (zie ook Beleidsregel 4). Onder voorwaarden kunnen ook andere partijen dan woningcorporaties bijdragen uit de voorziening ontvangen. Die voorwaarden houden dan verband met de hoogte van de huurprijs, de inkomensgrens van de huurders en de instandhoudingstermijn.

Als ter realisatie van nieuwe sociale huurwoningen oude sociale huurwoningen worden gesloopt, dan wordt er, voor de berekening voor de afdracht aan of de onttrekking uit de voorziening, vanuit gegaan dat eenzelfde aantal sociale huurwoningen worden gerealiseerd.

Beleidsregel 8a: het principe van ‘Beleidsregel 5’ wordt ook gehanteerd aan de kant van de bestedingen uit de voorziening.

Beleidsregel 8b: Verstrekkingen uit de voorziening aan andere partijen dan corporaties is mogelijk onder voorwaarden dat de ontvangende partij een overeenkomst met de gemeente sluit waarin de instandhoudingstermijn is gewaarborgd en waarin is gewaarborgd dat de betreffende partij gedurende die instandhoudingstermijn blijft binnen de prijsgrenzen die de gemeente bepaalt.

Beleidsregel 8c: Geen compensatiebijdragen worden verstrekt in situaties waarin bestaand vastgoed – bijvoorbeeld met 100% sociale huur – wordt gesloopt en worden vervangen door (maximaal) eenzelfde aantal qua nieuwbouw van sociale huurwoningen. Alleen voor eventuele meerdere nieuwe sociale huurwoningen geldt aanspraak op een verstrekking uit de voorziening.

Afdrachten aan en onttrekkingen uit de voorziening worden berekend aan de hand van de huidige grondprijzen. Als de grondprijzen wijzigen zal ook de gemiddelde kavelprijs wijzigen waardoor de hoogte van afdrachten aan en onttrekkingen uit de voorziening veranderen. De gemiddelde kavelprijs zal jaarlijks moeten worden vastgelegd.

Beleidsregel 9: Als grondprijzen veranderen dan wordt dit doorvertaald in de berekening van de compensatiebijdragen.

Om het mogelijk te maken dat er vanaf het moment van vaststelling van dit programma uitkeringen uit de voorziening kunnen plaatsvinden, stort de gemeente bij aanvang een bedrag in de reserve. Een dergelijke storting kan ook op een later moment (weer) aan de orde zijn als meer aan de reserve is onttrokken dan dat eraan is afgedragen.

Beleidsregel 10: de gemeente zal bij de start van de reserve (en telkens wanneer de reserve uitgeput raakt) een bedrag in de reserve storten. De gemeente leent dan aan zichzelf. Als de reserve zich (weer) vult, wordt er vanuit de reserve afgelost aan de gemeente.

4 Berekening(en) gemeente Heerenveen

4.1 Gemiddelde kavelprijs en berekening afdracht/onttrekking

Om de hoogte van afdrachten aan of uittrekkingen uit de voorziening te kunnen bepalen dient allereerst een gemiddelde kavelprijs te worden vastgesteld. Aan de hand van de grondprijzen die gelden voor 2025 wordt de gemiddelde kavelprijs berekend als volgt:

Normatief programma	%	Grondwaarde	Gemiddelde grondwaarde
Sociale huur	30%	€ 22.615	€ 6.785
Goedkope koop tot €283.000	12%	€ 37.000	€ 4.522
Betaalbare koop tot €405.000	12%	€ 53.000	€ 6.478
Middeldure huur	12%	€ 27.000	€ 3.300
Vrije sector	33%	€ 96.000	€ 32.000
Gemiddelde	100%		€ 53.085

Als het bouwprogramma bekend is (en daarin worden te weinig of juist meer sociale huurwoningen gebouwd) dan kan de grondwaarde van dat programma worden berekend aan de hand van de hiervoor genoemde grondwaarden. Van die berekende waarde wordt afgetrokken het aantal te realiseren woningen keer de gemiddelde kavelprijs. Het verschil is, indien positief, de afdracht aan de voorziening. Is het verschil negatief, dan is dat het bedrag van de onttrekking uit de voorziening.

In de volgende paragrafen worden 3 voorbeeldberekeningen gemaakt om de rekenmethode weer te geven.

4.2 Ontwikkeling van 1 woning

Stel dat er een ontwikkeling wordt toegestaan van één woning in de categorie *Vrije sector*. Dan wordt de afdracht aan de voorziening berekend als volgt:

Ontwikkelprogramma

Werkelijk programma	Aantal
Sociale huur	-
Goedkope koop tot €283.000	-
Betaalbare koop tot €405.000	-
Middeldure huur	-
Vrije sector	1
	1

Opbrengst ontwikkelprogramma

Werkelijke grondwaarde	Aantal		Grondwaarde normatief	Gemiddelde grondwaarde
Sociale huur	-	0,0%	€ 22.615	€ -
Goedkope koop tot €283.000	-	0,0%	€ 37.000	€ -
Betaalbare koop tot €405.000	-	0,0%	€ 53.000	€ -
Middeldure huur	-	0,0%	€ 27.000	€ -
Vrije sector	1	100,0%	€ 96.000	€ 96.000
Totaal	1			
Gemiddelde kavelwaarde werkelijk				€ 96.000

Conclusie

Wat blijkt uit te realiseren woningbouwprogramma:
Project dient af te dragen

Berekening afdracht

Normatieve grondwaarde	1	€	53.085
Werkelijke grondwaarde	1	€	96.000
Vershil gemiddelde waarde		€	42.915
Tekort/overschot aan sociale huurwoningen	-0,3		
Af te dragen aan fonds		€	12.875
Te ontvangen van fonds		€	-

Het verschil tussen de gemiddelde (normatieve) grondwaarde en de werkelijke gemiddelde grondwaarde bedraagt in dit voorbeeld € 42.915. Dit wordt vermenigvuldigd met het tekort aan sociale huurwoningen: 0,3 stuks. Dit resulteert in een afdracht aan het fonds van € 12.875.

4.3 Ontwikkeling van 100 woningen met te weinig sociale huurwoningen

Stel dat er een ontwikkeling wordt toegestaan van éénhonderd woningen waarin 'slechts' twintig sociale huurwoningen worden gebouwd. Dan wordt de afdracht aan de voorziening berekend als volgt:

Ontwikkelprogramma

Werkelijk programma	Aantal
Sociale huur	20
Goedkope koop tot €283.000	-
Betaalbare koop tot €405.000	18
Middeldure huur	-
Vrije sector	62
	100

Opbrengst ontwikkelprogramma

Werkelijke grondwaarde	Aantal		Grondwaarde normatief	Gemiddelde grondwaarde
Sociale huur	20	20,0%	€ 22.615	€ 4.523
Goedkope koop tot €283.000	-	0,0%	€ 37.000	€ -
Betaalbare koop tot €405.000	18	18,0%	€ 53.000	€ 9.540
Middeldure huur	-	0,0%	€ 27.000	€ -
Vrije sector	62	62,0%	€ 96.000	€ 59.520
Totaal	100			
Gemiddelde kavelwaarde werkelijk				€ 73.583

Conclusie

Wat blijkt uit te realiseren woningbouwprogramma:
Project dient af te dragen

Berekening afdracht

Normatieve grondwaarde	100	€	53.085
Werkelijke grondwaarde	100	€	73.583
Verschil gemiddelde waarde		€	20.498
Tekort/overschot aan sociale huurwoningen	-10,0		
Af te dragen aan fonds		€	204.980
Te ontvangen van fonds		€	-

Het verschil tussen de gemiddelde (normatieve) grondwaarde en de werkelijke gemiddelde grondwaarde bedraagt in dit voorbeeld € 20.498. Dit wordt vermenigvuldigd met het tekort aan sociale huurwoningen: 10 stuks. Dit resulteert in een afdracht aan het fonds van € 204.980.

4.4 Ontwikkeling van 100 woningen met te veel sociale huurwoningen

Stel dat er een ontwikkeling wordt toegestaan van éénhonderd woningen waarin 'zelfs' veertig sociale huurwoningen worden gebouwd. In dit voorbeeld wordt zodanig gerekend dat er een lagere totale grondopbrengst is dan de gemiddelde kavelprijs. In theorie zijn er ook situaties denkbaar dat er weliswaar te weinig sociale huur wordt gerealiseerd, maar dat de totale grondopbrengst toch hoger is dan de gemiddelde kavelprijs vermenigvuldigt met het aantal woningen. In die gevallen is geen afdracht aan de voorziening verplicht (uiteraard, want er wordt meer sociale woningbouw gerealiseerd dan de norm), maar is er ook geen recht op een onttrekking uit de voorziening, omdat de totale grondopbrengst hoger is dan de gemiddelde kavelprijs keer het aantal woningen. De onderstaande berekening resulteert in een onttrekking uit de voorziening:

Ontwikkelprogramma

Werkelijk programma	Aantal
Sociale huur	40
Goedkope koop tot €283.000	18
Betaalbare koop tot €405.000	18
Middeldure huur	-
Vrije sector	24
	100

Opbrengst ontwikkelprogramma

Werkelijke grondwaarde	Aantal		Grondwaarde normatief	Gemiddelde grondwaarde
Sociale huur	40	40,0%	€ 22.615	€ 9.046
Goedkope koop tot €283.000	18	18,0%	€ 37.000	€ 6.660
Betaalbare koop tot €405.000	18	18,0%	€ 53.000	€ 9.540
Middeldure huur	-	0,0%	€ 27.000	€ -
Vrije sector	24	24,0%	€ 96.000	€ 23.040
Totaal	100			
Gemiddelde kavelwaarde werkelijk				€ 48.286

Conclusie

Wat blijkt uit te realiseren woningbouwprogramma:
Project komt in aanmerking voor bijdrage

Berekening onttrekking

Normatieve grondwaarde	100	€	53.085
Werkelijke grondwaarde	100	€	48.286
Verschil gemiddelde waarde		€	-4.799
Tekort/overschot aan sociale huurwoningen	10,0		
Af te dragen aan fonds		€	-
Te ontvangen van fonds		€	47.990

5 Samenhang

Volgens de Omgevingswet moet in dit programma een samenhang worden gelegd tussen de ontwikkelingen waarop een financiële bijdrage (in dit geval compensatie voor bouw van sociale huurwoningen) wordt verhaald en ontwikkelingen die in aanmerking komen voor een financiële bijdrage.

Deze samenhang wordt als volgt gelegd:

In de Woonvisie is bepaald dat 30% van de nieuw te bouwen woningen als sociale huurwoning gerealiseerd moet worden (het beleidspercentage). Wanneer aan het beleidspercentage niet wordt voldaan moet er elders gecompenseerd worden om – over de hele gemeente gezien - dit beleidspercentage te kunnen realiseren. Dat betekent dat voor elke ontbrekende sociale huurwoning een compensatiebedrag aan de gemeente moet worden voldaan. De gemeente gebruikt deze compensatiebedragen om de extra financiële lasten die, vanwege het compenseren, ontstaan op de compensatielocatie op te kunnen vangen. Het maakt voor de ontvangende locaties niet uit of het gronden in eigendom van de gemeente dan wel in eigendom van private partijen betreft.

6 Financiële uitvoerbaarheid

De veronderstelling in dit programma is dat, als een ontwikkelende partij op een ontwikkellocatie mag volstaan met minder sociale huurwoningen dan volgens de gemeentelijke norm, dit voor de grondexploitatie van die locatie financiële ruimte oplevert om dat gebrek financieel te compenseren zodat er op andere locaties feitelijk gecompenseerd kan worden. Dit zal in de regel ook het geval zijn. Door bijzondere kenmerken van de betreffende ontwikkellocatie kan zich evenwel de situatie voordoen dat die financiële ruimte er niet is, bijvoorbeeld als er onevenredig hoge bodemsaneringskosten zijn. Mocht de betreffende ontwikkelende partij van mening zijn dat de ontwikkeling op zijn locatie financieel geen ruimte biedt voor het voldoen van de berekende financiële compensatiebijdrage, dan dient hij een financiële onderbouwing te overleggen aan de gemeente. De gemeente toetst deze onderbouwing dan op plausibiliteit. Als onderdeel van die toets kan de gemeente de betreffende ontwikkelende partij vragen de WOZ-waarde op te geven. Het betreft dan de WOZ-waarde die het vastgoed op moment van toetsing heeft. Als de gemeente bij deze toets tot de conclusie komt dat er te weinig ruimte is om de berekende financiële compensatiebijdrage geheel te dragen, dan volstaat de gemeente met het verhalen van een financiële bijdrage tot een hoogte die de ontwikkeling van de locatie nog wel kan dragen.