Nota Vereveningsfonds sociale woningbouw gemeente Assen 2023

1. Aanleiding

Met de Woonvisie Assen 'Van binnenuit beter' (vastgesteld d.d. 15.04.2021) en bijbehorend Uitvoeringsprogramma (vastgesteld d.d. 19.05.2022) is richting gegeven aan het wonen in Assen. Het Bestuursakkoord 'Dichtbij & Daadkrachtig' kent ook speerpunten rondom het thema wonen.
In de Woonvisie is vastgesteld dat in nieuwbouwplannen 30 procent van de woningbouwprogrammering uit sociale huurwoningen dient te bestaan. In het bijbehorende Uitvoeringsprogramma van de Woonvisie wordt een Vereveningsfonds sociale woningbouw besproken om deze norm doenlijk te maken: de 30 procent sociale woningbouw wordt gemeente breed gerealiseerd, op projectniveau wijkt dit mogelijk af.
In de gemeente Assen toegelaten instellingen (woningcorporaties) en de gemeente Assen beschikken over te weinig grondposities om de 30 procent norm te verwezenlijken. Om invulling te geven aan de Woonvisie en bijbehorend Uitvoeringsprogramma, alsook het Bestuursakkoord wordt een Vereveningsfonds sociale woningbouw ingesteld.

2. Doel

Het doel is de beschikbaarheid van de sociale huurvoorraad te vergroten.

3. Begrippenlijst

Deze nota verstaat onder:

a. *Betaalbaarheidsgrens*: grenswaarde ten aanzien van betaalbare koopwoningen welke is losgekoppeld van de NHG-grens door het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (€ 355.000,-, prijspeil 2023).
b. *Flexwoningen*: zijn kleine woningen die verplaatsbaar, stapelbaar, schakelbaar of splitsbaar zijn. Daarnaast heeft één van de volgende aspecten een tijdelijk karakter:
   - de woning zelf
   - de bewoning (*door het gebruik van tijdelijke huurcontracten*) of
   - de locatie (tijdelijke bestemmingswijziging van maximaal 15 jaar)
c. *Geliberaliseerde woning voor middenhuur*: zoals omschreven in artikel 1 sub d van de ''*Doelgroepenverordening Gemeente Assen* 2023'' gelet op de artikelen 3, 7, 9 en 12.
d. *Sociale huurwoning*: zoals omschreven in artikel 1 sub j van de ''*Doelgroepenverordening Gemeente Assen* 2023'' gelet op de artikelen 2, 5, 8, 10 en 12.
e. *Sociale woningbouw*: zie sociale huurwoning onder d.

4. Toelichting

Het Vereveningsfonds sociale woningbouw is een instrument om de realisatie van sociale woningbouw te stimuleren. Het instrument draagt bij aan de afdwingbaarheid ten aanzien van de sociale woningbouwopgaven. Als het (aantoonbaar) niet wenselijk en/of haalbaar is om aan het vereiste percentage van 30 procent sociale woningbouw te voldoen dient dit in een ander woningbouwproject gecompenseerd te worden en/of is er sprake van een bijdrage ten goede van het Vereveningsfonds sociale woningbouw. Deze bijdrage zal worden aangewend binnen andere woningbouwprojecten die uit meer dan 30 procent sociale woningbouw bestaan. Gemeente breed wordt er 30 procent sociale woningbouw gerealiseerd, op projectniveau kan dit afwijken.

5. Juridische grondslag

De juridische grondslag voor de *"Nota Vereveningsfonds sociale woningbouw gemeente Assen 2023*" ligt in de Woonvisie Assen 'Van binnenuit beter' die als Structuurvisie is vastgesteld.

6. Anterieure overeenkomst in relatie tot bijdrage in het Vereveningsfonds sociale woningbouw

In het meewerken aan ruimtelijke projecten (bijv. woningbouwontwikkelingen) met bouwplannen door derden worden afspraken over het kostenverhaal privaatrechtelijk vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Het Vereveningsfonds sociale woningbouw zal integraal onderdeel uitmaken van de nog vast te stellen nota kostenverhaal. Over een bijdrage ten goede van het Vereveningsfonds worden in de anterieure overeenkomst afspraken vastgelegd. De toepassing van verevening treedt in werking bij initiatieven waar voor 1 juli 2023 nog geen intentieovereenkomst, anterieure overeenkomst of een vergelijkbare overeenkomst is gesloten.

7. Toepassingsbereik Vereveningsfonds sociale woningbouw

Er is sprake van een bijdrage aan het Vereveningsfonds sociale woningbouw, wanneer voor het woningbouwproject een wijziging van het geldende ruimtelijk plan nodig is en er tevens sprake is van:

- De bouw van één of meer woningen.
- De uitbreiding van een bestaand gebouw met één of meer woningen.
- De verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd waarbij de functie verandert in wonen.

Daarnaast zijn bijdragen uit en stortingen in het Vereveningsfonds niet van toepassing op de volgende type woningbouwprojecten:

- Projecten op gronden die van de gemeente als bouwrijpe grond voor woningbouw zijn verworven.
- Projecten op herstructureringslocaties van woningcorporaties (sloop en vervangende nieuwbouw) waar alleen sociale huurwoningen gesloopt en gebouwd worden of als er sociale huurwoningen gesloopt worden en die worden met instemming van het college (deels) niet vervangen door sociale huurwoningen.
- Projecten waarbij sprake is van woningsplitsing.
- Projecten waarbij monumenten gerestaureerd/hersteld worden.
- Projecten waarbij bedrijfswoningen gerealiseerd worden.
- Projecten waarbij flexwoningen gerealiseerd worden.

8. Bijdrage in het Vereveningsfonds sociale woningbouw

Indien een bouwplan minder sociale huurwoningen bevat dan het in de Woonvisie vastgestelde percentage van 30 procent, is een storting verschuldigd naar rato van het aantal niet gerealiseerde sociale huurwoningen.
De uitkomst van de berekening van het aantal niet gerealiseerde sociale huurwoningen (30 procent van het project) wordt op 1 decimaal nauwkeurig vastgesteld. Kleine woningbouwprojecten dienen ook bij te dragen aan de sociale woningbouwopgaven in de gemeente Assen.
Met initiatiefnemers zal het realiseren op eigen locatie of een alternatieve locatie, afkopen of extra realiseren van woningen binnen het sociale woningbouwprogramma in een anterieure overeenkomst worden vastgelegd. De verrekening vindt plaats als de omgevingsvergunning onherroepelijk is verkregen.

De financiële bijdrage in het Vereveningsfonds is in onderstaande tabel uitgewerkt:

Huur- en koopprijscategorie te realiseren woningen:	Bijdrage aan het Vereveningsfonds:
Koopwoning tot de betaalbaarheidsgrens	€ 15.000,-
Koopwoning boven de betaalbaarheidsgrens	€ 30.000,-
Geliberaliseerde woningen voor middenhuur	€ 15.000,-
Huurprijs boven de grens voor geliberaliseerde huurwoningen voor middenhuur	€ 30.000,-

Toelichting bovenstaande tabel
Bijdrage aan het Vereveningsfonds sociale woningbouw:
Het bedrag van € 15.000,- is plusminus het verschil tussen de sociale kavelprijs en de marktconforme prijs.

Rekenvoorbeeld:
In onderstaand voorbeeld worden er in totaal 50 woningen gebouwd, waarvan 40 koopwoningen boven de betaalbaarheidsgrens en 10 sociale huurwoningen. Conform de norm van 30 procent sociale huur per project hadden er in het voorbeeld 15 sociale huurwoningen gebouwd moeten worden. Er worden dus 5 sociale huurwoningen te weinig gebouwd.

Huur- en koopprijscategorie te realiseren woningen:	aantal	Bijdrage aan het Vereveningsfonds:
Koopwoning boven de betaalbaarheidsgrens	40	(5x € 30.000,-) € 150.000,-
Sociale huurwoningen	10	0,-
Totaal	50	€ 150.000,-

9. Bijdrage uit het Vereveningsfonds sociale woningbouw

Een bijdrage uit het Vereveningsfonds kan door een particuliere initiatiefnemer, een in de gemeente toegelaten instelling (woningcorporatie) en/of ontwikkelaars (ondernemers) worden aangevraagd indien het aandeel sociale huurwoningen in een woningbouwproject hoger is dan het in de Woonvisie vastgestelde percentage van 30 procent.
De bijdrage uit het Vereveningsfonds voor één extra gerealiseerde sociale huurwoning is € 15.000,- en daarmee gelijk aan het bedrag dat in het Vereveningsfonds gestort wordt als er geen of te weinig sociale huurwoningen gerealiseerd worden in een woningbouwproject dat bestaat uit koopwoningen tot de betaalbaarheidsgrens of geliberaliseerde woningen voor middenhuur.
Wat betreft de doelgroep, instandhoudingstermijn, gebruiksoppervlak en huurprijzen moeten deze aansluiten bij de *'Doelgroepenverordening gemeente Assen 2023'*.
Het college van burgemeester en wethouders stelt de grenzen van het projectgebied vast.
De bijdrage uit het Vereveningsfonds is gemaximeerd op de hoogte van het Vereveningsfonds. Voor zover er meer wordt aangevraagd dan de inhoud van het Vereveningsfonds, wordt de aanvraag voor dat deel geweigerd.

10. Hardheidsclausule

Als door bijzondere omstandigheden de strikte toepassing van het Vereveningsfonds sociale woningbouw naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders, zou leiden tot een onevenredige uitkomst dan wel een uitkomst strijdig met het belang van de volkshuisvesting, is het college bevoegd van deze nota af te wijken, mits de aard en de strekking van de nota niet worden aangetast.
In gevallen waarin de nota niet voorziet, beslist het college van burgemeester en wethouders. Het college is bevoegd om, indien wijzigingen van de wet of ontwikkelingen op de woningmarkt daartoe aanleiding geven, over te gaan tot aanpassing van de bedragen zoals in deze nota opgenomen.

11. Procedure aanvraag bijdrage uit het Vereveningsfonds sociale woningbouw

Een bijdrage moet uiterlijk worden aangevraagd voor de start van de bouw van de extra te realiseren sociale huurwoningen. Aanvragen voor een bijdrage worden behandeld op volgorde van binnenkomst. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd eisen te stellen aan de wijze waarop de aanvraag moet worden ingediend. De ontwikkelaar geeft een duidelijk en realistisch beeld van het woningbouwproject waaruit in ieder geval het aantal woningen, doelgroep, instandhoudingstermijn, gebruiksoppervlak en de huurprijzen blijkt. De hoogte van de reservering wordt bepaald op basis van de aanvraag.
Indien het college van burgemeester en wethouders besluit dat een ontwikkelaar een bijdrage krijgt toegekend uit het Vereveningsfonds zal dit in een (anterieure) overeenkomst worden vastgelegd. In deze (anterieure) overeenkomst worden de bijbehorende voorwaarden, waaronder de termijn waarvoor de bijdrage wordt gereserveerd, opgenomen.
Na gereedmelding van het project bij Team BWO, waarbij de aanvrager het gerealiseerde aantal woningen, doelgroep, instandhoudingstermijn, gebruiksoppervlak en de huurprijzen aantoont, zet het college van burgemeester en wethouders de reservering om in een bijdrage. De hoogte van de bijdrage wordt bepaald op basis van het daadwerkelijk gerealiseerde woningbouwproject.

12. Monitoring en evaluatie

Het Vereveningsfonds sociale woningbouw wordt gemonitord nadat deze inwerking treedt. Een evaluatie zal jaarlijks, voor het eerst één jaar na inwerkingtreding van het Vereveningsfonds, plaatsvinden. Eventuele indexatie of anderszins aanpassing van de bijdragen aan en uit het Vereveningsfonds zullen worden meegenomen in de jaarlijkse evaluatie.
Daarnaast rapporteert de Woningmarktmonitor halfjaarlijks over de voortgang van de woningbouw en de actuele situatie op de Assense woningmarkt. De Woningmarktmonitor dient als basis voor een brede kijk op de lokale woningmarkt.