



Nota vereveningsfonds sociale woningbouw gemeente Leidschendam-Voorburg

Oktober 2017

1. Samenvatting

Op basis van de Structuurvisie Ruimte voor wensen Leidschendam-Voorburg 2040 (herijking 2012) kan de gemeente een vereveningsfonds voor sociale woningbouw instellen. Het vereveningsfonds is bedoeld voor storting van een financiële bijdrage in het fonds als niet wordt voldaan aan de vereiste sociale woningbouwopgave en onttrekking van een financiële bijdrage wanneer in een bouwplan meer dan 30% sociale woningbouw wordt gerealiseerd.

2. Inleiding

De gemeente Leidschendam-Voorburg kende eind 2017 urgente behoefte aan sociale huurwoningen bij de doelgroep jongeren, starters, eenpersoonshuishoudens en jonge gezinnen met kinderen. De bouw van sociale woningen komt tot nu toe niet overal tot stand. Om te voorkomen dat de wachttijden voor deze woningen verder oplopen is noodzakelijk dat initiatiefnemers tot woningbouw een bijdrage leveren aan deze opgave.

De Beleidsregel om op alle woningbouwlocaties 30% sociale huurwoningen te realiseren, geeft aanleiding tot het instellen van een vereveningsfonds. Daarmee is de eis om 30% sociale huurwoningen bij iedere woningbouwlocatie te realiseren afdwingbaar via de plicht tot financiële compensatie. Tevens wil het college meer flexibiliteit bij de invulling van de sociale woningbouwopgaven het geval is. Door middel van verevening kan een deel van het aantal vereiste sociale huurwoningen per woningbouwplan elders in de gemeente worden gerealiseerd. Uitgangspunt is enerzijds het privaatrechtelijk vastleggen van een financiële bijdrage wanneer niet aan de vereiste sociale woningbouwopgave wordt voldaan. Anderzijds verstrekt de gemeente een financiële bijdrage wanneer in een bouwplan een groter aantal sociale woningen wordt gerealiseerd dan op basis van de 30%-norm verplicht zou zijn.

3. Doelstelling, afbakening en bevoegdheden

3.1 Doelstelling

De Bestemmingsreserve Verevening sociale woningbouw is een instrument tot stimulering van de sociale woningbouwopgave en draagt bij aan:

- Flexibiliteit in de realisering van de ruimtelijke opgaven met toepassing van de Beleidsregel om op alle woningbouwlocaties 30% sociale huurwoningen te realiseren.
- Afdwingbaarheid van de in de Beleidsregels Woningbouw 2017 t/m 2019 opgenomen bepaling om 30% sociale woningbouw in ieder woningbouwplan te realiseren.

3.2 Toepassingsbereik

De verevening geldt voor alle zelfstandige sociale huurwoningen¹, zowel grondgebonden als gestapeld. Niet zelfstandige woonvormen voor intramuraal gehuisveste inwoners vallen hier niet onder. Deze nota is van toepassing op alle nieuwe initiatieven tot woningbouw met drie of meer woningen.

¹ Een sociale huurwoning is een woning met een huurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag. Per 1 januari 2017 bedraagt deze grens € 710,68 en wordt jaarlijks aangepast door de Rijksoverheid.

3.3 Bevoegdheid gemeenteraad en college

Het is de bevoegdheid van de raad om een bestemmingsreserve in te stellen. Het college is bevoegd tot het toepassen van de verevening door te besluiten tot afwijking van de eis van 30% sociale woningbouw en het regelen van de financiële afdracht door de ontwikkelende partij voor de niet-gerealiseerde sociale huurwoningen. In dit geval verplicht de ontwikkelende partij zich te zoeken naar een alternatieve locatie voor de realisering van sociale huurwoningen dan wel een financiële bijdrage te doen in het vereveningsfonds. Ook de toepassing van een hardheidsclausule om af te zien van zowel de sociale woningbouw als de financiële compensatie is de bevoegdheid van het college.

4. Wat willen we bereiken?

Een vereveningsfonds biedt als instrument tot verevening van de 30%-norm sociale woningbouw bij nieuwe initiatieven tot woningbouw:

- meer flexibiliteit in en sturing op het realiseren van de sociale woningbouwopgave door de mogelijkheid om het percentage sociale huurwoningen te differentiëren naar project
- betere inpasbaarheid van woningbouwplannen en aansluiting op het karakter van wijken/buurtten
- meer duidelijkheid aan de markt (projectontwikkelaars, beleggers, enz.) over de toepassing van het gemeentelijk beleid bij sociale woningbouw
- gelijke behandeling van projectontwikkelaars bij elk woningbouwproject.

5. Beleidsuitgangspunten

- a. Bij alle nieuwe initiatieven (nieuwbouw / herontwikkeling) tot woningbouw met drie woningen of meer is sprake van een toevoeging aan de woningvoorraad van minimaal 30% sociale huurwoningen.
- b. Uitgezonderd van de onder a genoemde eis zijn bedrijfswoningen die door middel van een planologische procedure de status van burgerwoning verkrijgen, de nieuwbouw in het kader van de Ruimte-voor-Ruimteregeling en herstel van een monument.
- c. Het college kan mits gedegen onderbouwd en gemotiveerd, ontheffing verlenen van de onder a bedoelde eis onder voorwaarde dat in een anterieure overeenkomst met de ontwikkelende partij (bijv. particulier, woningcorporatie of projectontwikkelaar) is overeengekomen dat ofwel de sociale woningbouwopgave elders in de gemeente kan worden gerealiseerd ofwel een financiële bijdrage per woning wordt gestort in het vereveningsfonds. Gemeente en projectontwikkelaar maken hierover afspraken door middel van het afsluiten van een anterieure overeenkomst. Alleen in hoge uitzonderingen, waarin de gemeente het kostenverhaal ingevolge de Wro binnen een gebiedsontwikkeling publiekrechtelijk moet verhalen, kan het opstellen van een exploitatieplan worden ingezet als terugvaloptie voor het afdwingen van genoemde financiële compensatie.
- d. De financiële bijdrage uit het onder c genoemde vereveningsfonds aan ruimtelijke bouwprojecten voor de compensatie van sociale woningbouw boven de 30%-norm, vindt alleen plaats in gevallen waarbij een onrendabele grondexploitatie van de gronduitgevende partij is aangetoond. De bijdrage is maximaal ter hoogte van deze onrendabele top en wordt geïnvesteerd in de bouw van sociale huurwoningen.
- e. Geen bijdrage wordt gegeven aan ruimtelijke projecten met meer dan 30% sociale woningbouw als het saldo in het onder c genoemde vereveningsfonds ontoereikend is.
- f. Bij hoge uitzondering kan het college een hardheidsclausule toepassen en besluiten dat geen of minder sociale woningbouw mogelijk is en tevens geen of minder financiële compensatie nodig is.

Dit is bijvoorbeeld het geval waarin sprake is van een exceptionele ruimtelijke ontwikkeling met zeer hoge bouw- en saneringskosten en het maatschappelijk belang van deze ontwikkeling erg hoog is.

- g. De te realiseren sociale huurwoningen blijven minimaal 50 jaar een sociale huurwoning en worden gedurende deze periode niet uitgepond.
- h. Geen bijdrage uit het vereveningsfonds wordt gegeven als het saldo in het fonds ontoereikend is
- i. De toepassing van verevening treedt in werking per 1 januari 2018.

6. Instelling vereveningsfonds

Het fonds is bedoeld voor de storting en onttrekking van gelden bij afwijking van de vereiste norm voor sociale woningbouw. De verevening voor sociale woningbouw treedt in werking op het moment dat een woningbouwplan niet voldoet aan de eis van 30% sociale huurwoningen.

6.1 Juridische grondslag

De juridische grondslag voor het vereveningsfonds ligt in de Structuurvisie Ruimte voor wensen Leidschendam-Voorburg 2040 (herijking 2012).

6.2 Afwegingskader

Als de ontwikkelaar met gegronde redenen kan onderbouwen waarom de toevoeging van sociale huurwoningen in het betreffende woningbouwproject niet haalbaar of wenselijk is, kan het college in uitzonderlijke gevallen afwijken van de sociale woningbouwnorm. Te denken valt aan de (beperkte) omvang van een nieuwbouwproject en/of locatiespecifieke factoren. Het is aan het college hierover een besluit te nemen. Indien de ontwikkelaar van een woningbouwproject minder of geen sociale woningen realiseert, is een financiële bijdrage in het vereveningsfonds verplicht. Ontwikkelaars die meer dan 30% sociale woningbouw realiseren, kunnen een bijdrage uit het fonds ontvangen. Bij niet-realisering van sociale woningbouw heeft de gemeente een inspanningsverplichting in samenwerking met de ontwikkelaar/woningbouwcorporatie bij andere projecten te bekijken waar elders in de gemeente markt woningen door een bijdrage uit het fonds kunnen worden omgezet in sociale huurwoningen.

6.3 Financiële bijdrage

Uitgaande van de actuele planning voor toevoeging van woningen aan de bestaande woningvoorraad in de gemeente geldt een algemeen geldende bijdrage per niet-gebouwde sociale huurwoning. Dit bedrag zal door het college worden bepaald op basis van het verschil tussen de gemiddelde commerciële (vrijesector) en niet-commerciële (sociale) grondwaarde.

6.4 Methodiek

Verevening betekent de inbreng van een hogere grondopbrengst via een anterieure overeenkomst die wordt ingezet voor een woningbouwplan met een lagere grondwaarde. In geval de ontwikkelaar alleen vrijesectorwoningen ontwikkelt, realiseert de initiatiefnemer een hogere grondwaarde dan bij de bouw van vrijesector woningen en sociale huurwoningen. Deze overwaarde zal elders moeten worden ingezet om in een ander bouwproject meer sociale huurwoningen te realiseren. Voor de berekening van de financiële bijdrage bij het afwijken van de 30%-norm sociale woningbouw geldt

een vast bedrag per woning (per m² bvo) met vooraf bepaalde index en prijspeil.

6.5 Staatssteun

Er is sprake van staatssteun als:

1. de gemeente 'zonder reden', dus niet uit hoofde van (wettelijke) verplichtingen, geld aan een onderneming verstrekt (ook het afzien van het innen van een bijdrage valt daar onder);
2. die onderneming daardoor een economisch voordeel krijgt wat deze anders niet via zijn onderneming verkregen zou hebben;
3. niet alle (vergelijkbare) ondernemers dat voordeel krijgen en;
4. daardoor de concurrentie/mededinging zodanig wordt verstoord, dat sprake is van een (mogelijk) ongunstige beïnvloeding van het handelsverkeer in Europa.

Alleen als aan alle vier die voorwaarden wordt voldaan is sprake van ongeoorloofde staatssteun.

Conclusie is dat er geen sprake is van staatssteun bij eventuele verstrekking van een financiële bijdrage uit het fonds wanneer in een bouwplan meer dan 30% sociale woningbouw wordt gerealiseerd.

7. Beleidskaders

Het voorstel tot instelling van een vereveningsfonds ligt verankerd in de volgende beleidskaders:

Woonvisie 2016 – 2020

De Woonvisie pleit voor een substantieel aandeel nieuwbouw in de sociale sector binnen de financiële mogelijkheden die er zijn.

Structuurvisie

In het Uitvoeringsprogramma Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040 (herijking 2012) is opgenomen dat de gemeente Leidschendam-Voorburg een fonds sociale woningbouw kan instellen.

Reden waarom hiervan is afgezien bij vaststelling van dit Uitvoeringsprogramma was onder meer de financiële crisis in de vastgoedsector in 2012.

Beleidsregels Woningbouw 2017 t/m 2019

Een vereveningsfonds sociale woningbouw dient ter ondersteuning van de Beleidsregel om op alle woningbouwlocaties 30% sociale huurwoningen te realiseren.

Raming sociale woningvoorraad

Uitgangspunt is de uitbreiding van de sociale woningvoorraad overeenkomstig de raming in de regio Haaglanden per 2021², waarin de toevoeging van ca. 700 sociale huurwoningen is opgenomen. Het totale aandeel sociale huurwoningen binnen de bestaande woningvoorraad in Leidschendam-Voorburg in 2021 komt uit op ca. 27%.

Grondbeleid

Verevening past binnen het gemeentelijk situationeel grondbeleid, waarbij de gemeente faciliterend optreedt waar dat kan en actief waar dat moet. Zo kan de gemeente met de instelling van een vereveningsfonds in gevallen waar zij faciliterend optreedt, sturing geven aan het percentage sociale huurwoningen dat binnen een bouwplan wordt gerealiseerd. Daarnaast heeft de gemeente in gevallen

² Uit: Gaten dichtten in Haaglanden, Rigo 24 april 2017

waar zij actief optreedt dezelfde mogelijkheden als een private ontwikkelaar. Concreet betekent dit (in de regel) een storting in gevallen waar zij minder dan 30% sociaal realiseert en een mogelijkheid tot een onttrekking in gevallen waar zij meer dan 30% realiseert.