Verevening sociale huurwoningen

1. Inleiding

Deze notitie bevat de nadere uitwerking voor het instellen van een fonds verevening sociale huurwoningen. Reden voor het instellen van dit fonds is dat wij als gemeente, op basis van de Wet versterking regie volkshuisvesting, het beleid van het Rijk en de provincie, moeten voldoen aan het realiseren van voldoende betaalbare en sociale huurwoningen. Uitgangspunt is dat we in nieuwbouwplannen 2/3 betaalbare woningen realiseren en 30% van de nieuwe woningen sociale huur wordt. In niet elk nieuwbouwplan is deze verdeling mogelijk. Bijvoorbeeld door de omvang van het plan (te weinig aantallen voor het efficiënt kunnen realiseren van sociale huurwoningen) of door stedenbouwkundige wensen.

Doel van dit fonds is om op locaties waar niet voldoende sociale huurwoningen gerealiseerd worden een financiële bijdrage te innen. Deze financiële bijdrage wordt vervolgens ingezet om op andere locaties meer sociale huurwoningen te realiseren. Voor betaalbare woningen kan een dergelijk fonds ook worden gebruikt. In deze fase is dit echter niet meegenomen omdat Roerdalen op dit moment voldoende betaalbare woningen realiseert.

Met het instellen van dit fonds zorgen we ervoor dat we de gestelde doelen van het Rijk en de provincie kunnen halen. Daarnaast zetten we plannen waar het niet mogelijk is om sociale huurwoningen te realiseren met dit fonds niet op slot.

De gemeenteraad is bevoegd tot het instellen van een dergelijk fonds in de vorm van een bestemmingsreserve. De uit te werken regeling dient vastgesteld te worden in een Programma. In dit geval het Programma Kostenverhaal en financiële bijdragen. Het vaststellen van een Programma is een bevoegdheid van het college.

2. Beleidsmatig uitgangspunt

Uitgangspunt: 2/3 betaalbaar en 30% sociale huurwoningen ten opzichte van het totaal aantal toe te voegen woningen.

Uitzondering:

- Een woningbouwplan voor 1 of 2 woningen;
- Nieuw toe te voegen bedrijfswoningen;
- Omzettingen van een bedrijfswoning naar een reguliere woning;
- Nieuw toe te voegen woningen in Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten;
- Hardheidsclausule ten behoeve van projecten die een grote maatschappelijke meerwaarde hebben.

3. Bijdrage

Er wordt gekeken naar het bouwprogramma. Per type woning wordt bepaald welk deel sociale huur zou moeten zijn. Op basis daarvan wordt de bijdrage bepaald

	Aandeel niet-gebouwde sociale huur woning
Appartementen (goedkoop) tot goedkope koopgrens (€ 345.000,- in 2026)	€ 5.000
Appartementen rest	€ 7.000
Rijwoningen (goedkoop) tot goedkope koopgrens (€ 345.000,- in 2026)	€ 10.000
Rijwoningen en Twee-onder-een-kap tot betaalbaarheidsgrens (€ 420.000,- in 2026)	€ 15.000
Rijwoningen en Twee-onder-een-kap vanaf betaalbaarheidsgrens (€ 420.000,- in 2026)	€ 25.000
Vrijstaand (al dan niet geschakeld)	€ 40.000
Middenhuur	€ 2.000

Voorbeeld:

Het bouwplan bestaat uit 17 grondgebonden woningen. Er zijn 3 sociale huurwoningen, 6 betaalbare twee-onder-een-kap woningen en 8 grondgebonden woningen in het vrije bouwprogramma. Het aandeel sociale huur is daardoor met 17,6% van het bouwprogramma minder dan het normpercentage van 30%.

Het aandeel te bouwen sociale huur (30%) in dit plan zou 5,1 woningen moeten zijn (30% van 17 woningen). Het bouwprogramma voorziet echter maar in 3 sociale huurwoningen. Daardoor is er een tekort van 5,1 – 3 = 2,1 sociale huurwoningen. Desondanks is het wenselijk om in dit voorbeeld mee te werken aan het plan, waardoor de ontwikkelaar een financiële bijdrage moet betalen.

Het bouwprogramma waar dit aandeel niet-gebouwde sociale huur wordt omgeslagen bestaat uit 14 woningen. Omdat we kijken naar het type woning, wordt eerst berekend hoe de verdeling is. De verdeling niet-gebouwde sociale huur over deze types is als volgt.

- Twee-onder-een-kap betaalbaar: (6 / 14) * 2,1 = 0,9
-Vrij bouwprogramma – grondgebonden woningen: (8 / 14) * 2,1 = 1,2

Het te storten bedrag wordt vervolgens als volgt berekend:

- Twee-onder-een-kap betaalbaar: 0,9 * € 15.000 = € 13.500
- Vrij bouwprogramma – grondgebonden woningen: 1,2 * € 40.000 = € 48.000

Totaal aan financiële bijdrage bedraagt: € 13.500 + € 40.000 = € 53.500

---

4. Opties uitkering

Woningbouwplannen waarin meer sociale huurwoningen worden gerealiseerd dan beleidsmatig beoogd (30%) kunnen aanspraak maken op een uitkering uit het fonds. Bij deze uitkering worden de volgende aspecten in acht genomen:

- Maximaal de onrendabele top van een project;
- De hoogte van het uit te keren bedrag is maximaal het in het fonds aanwezige bedrag;
- De te bouwen sociale huurwoningen in een project moeten minimaal 25 jaar als sociale huurwoningen ingezet worden;
- Er mag geen sprake zijn van staatssteun;
- Behandeling op volgorde van binnenkomst.

Bepalen hoogte bijdrage

De hoogte van het bedrag is het verschil tussen de marktwaarde van de grond van de door een ontwikkelaar te realiseren vrije sectorwoning en de marktwaarde van de grond van een sociale huurwoning. Gebaseerd op de grondprijzenbrief. Prijspeil 2026: € 20.400,-

<u>Voorbeeld:</u>

Het woningbouwplan bestaat uit 15 appartementen. Het plan heeft een bouwprogramma van 12 sociale huurwoningen en 3 middenhuur woningen. Daarmee voorziet 80% van het bouwplan in sociale huurwoningen, waar 30% de norm is.

Dit betekent dat het aandeel sociale huur met 7,5 woningen hoger is dan het normaantal.

- 15 woningen * 30% = 4,5 woningen zouden sociale huur moeten zijn.
- 12 – 4,5 = 7,5 sociale huur woning extra

De bijdrage voor elke sociale huurwoning € 20.400
€ 20.400 * 7,5 = € 153.000