

Vereveningsfonds Volkshuisvesting Gemeente Culemborg 2025



1. Samenvatting

Op basis van de Woonvisie Culemborg 2024 wil de gemeente een vereveningsfonds Volkshuisvesting instellen. Het vereveningsfonds is bedoeld voor storting van een financiële bijdrage in het fonds als niet wordt voldaan aan de vereiste 30% sociale woningbouwopgave en onttrekking van een financiële bijdrage wanneer in een bouwplan meer dan 30% sociale¹ en of 10% betaalbare² woningbouw wordt gerealiseerd.

2. Inleiding

In de gemeente Culemborg is behoefte aan betaalbare woningbouw: sociale huurwoningen, sociale koopwoningen, middelduurlage koopwoningen en middeldure huurwoningen. Met het vereveningsfonds Volkshuisvesting willen we sociale en betaalbare woningbouw stimuleren. Op dit moment moet iedere initiatiefnemer een woningbouwprogramma van 30/40/30 realiseren. Alleen in overleg met de gemeente kunnen initiatiefnemers hiervan afwijken.

In de Woonvisie is vastgesteld dat we op alle woningbouwlocaties 30% sociale woningbouw willen realiseren. Omdat dit niet overal mogelijk of wenselijk is geeft dat aanleiding tot het instellen van een vereveningsfonds. Daarmee creëren we een financiële stimulans waarmee het beter mogelijk wordt om aan de doelstellingen uit de woonvisie te voldoen. Tevens willen we meer flexibiliteit bij de invulling van de woningbouwopgaven zoals ook beschreven staat in de Woonvisie. Door middel van verevening kan een deel van het aantal vereiste sociale en betaalbare woningen per woningbouwplan elders in de gemeente worden gerealiseerd. Uitgangspunt is enerzijds het privaatrechtelijk vastleggen van een financiële bijdrage wanneer niet aan de vereiste woningbouwopgave wordt voldaan. Anderzijds verstrekt de gemeente een financiële bijdrage wanneer in een bouwplan een groter aantal sociale huurwoningen, sociale koopwoningen, middelduurlage koopwoningen en middeldure huurwoningen wordt gerealiseerd dan op basis van o.a. de 30%-norm verplicht zou zijn.

Op deze manier gaat elke ontwikkeling (ontwikkelaar) bijdragen aan de woningbouwopgave die we hebben vastgelegd in de Woonvisie.

3. Doelstelling, afbakening en bevoegdheden

3.1 Doelstelling

De Bestemmingsreserve Verevening Volkshuisvesting is een instrument tot stimulering van o.a. de sociale en betaalbare woningbouwopgave en draagt bij aan:

- Flexibiliteit in de realisering van de ruimtelijke opgaven met toepassing van het uitgangspunt uit de woonvisie om op alle woningbouwlocaties 30% sociale woningbouw te realiseren.
- Een mogelijkheid om de in de Woonvisie opgenomen bepaling om 30% sociale woningbouw in ieder woningbouwplan te realiseren op een ander manier te stimuleren en mogelijk te maken.

3.2 Toepassingsbereik

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

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 huuro toeslag. Per 1 januari 2024 bedraagt deze grens € 879,66 en wordt jaarlijks aangepast door de Rijksoverheid. Een sociale koopwoning is een woning met een v.o.n. prijs van € 250.000,- per 1 maart 2025 en wordt periodiek vastgesteld voor de gemeente.

2 Betaalbare woningbouw is de categorie middeldure koop laag van 250.000,- tot 310.000,- en de middeldure huur categorie.

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 woningen. In dit geval verplicht de ontwikkelende partij zich te zoeken naar een alternatieve locatie voor de realisering van sociale woningen 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 en middeldure woningbouwopgave door de mogelijkheid om het percentage sociale woningen 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 o.a. sociale woningbouw,
- bijdragen aan de financiering van een kwaliteitsimpuls van o.a. de sociale woningbouw,
- gelijke behandeling van projectontwikkelaars bij elk woningbouwproject.

5. Beleidsuitgangspunten

- a. Bij alle nieuwe initiatieven (*nieuwbouw / herontwikkeling*) tot woningbouw waar sprake is van een toevoeging aan de woningvoorraad van minimaal 30% sociale woningen.
- 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 VAB-regeling 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, sociale koopwoningen, middelduur lage koopwoningen en middeldure 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 25 jaar een sociale huurwoning en worden gedurende deze periode niet uitgepand, voor de sociale koopwoningen is een antispeculatiebeding van kracht, een zelfbewoningplicht en zijn er instrumenten van kracht om de sociale koopwoning langdurig in de sociale categorie te houden.
- 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 april 2025. *(na vaststelling gemeenteraad)*

6. Instelling vereveningsfonds Volkshuisvesting

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 woningbouw. Tevens wordt dit fonds gevuld met de boetes die geïnt worden bij overtreding of afkoop van het antispeculatiebeding, zelfbewoningplicht en andere instrumenten die sociale woningbouw mogelijk, bereikbaar en betaalbaar maken.

6.1 Juridische grondslag

De juridische grondslag voor het vereveningsfonds ligt in de Woonvisie Culemborg *(vastgesteld oktober 2023)* en de omgevingsvisie van de gemeente Culemborg.

6.2 Afwegingskader

Als de ontwikkelaar met gegronde redenen kan onderbouwen waarom de toevoeging van sociale woningen 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 locatie specifieke 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. Het is momenteel erg lastig om sociale koop, middeldure huur, middeldure koop-laag en sociale huur te realiseren. Ontwikkelaars die meer realiseren dan de 30% sociale woningbouw, of middeldure huur realiseren, kunnen een bijdrage uit het fonds ontvangen *(zie ook punt 5.d)*. Bij niet-realiseren van sociale woningbouw heeft de gemeente een inspanningsverplichting in samenwerking met de ontwikkelaar/ woningbouwcorporatie bij andere projecten te bekijken waar elders in de gemeente sociale woningen door een bijdrage uit het fonds kunnen worden gerealiseerd.

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 woning. Dit bedrag zal door het college worden bepaald op basis van het verschil tussen de gemiddelde commerciële *(vrijesector)* en niet-commerciële *(sociale)* grondwaarde.

1. Er wordt beoordeeld of de ontwikkelaar in voldoende mate heeft onderbouwd dat de realisatie van sociale huurwoningen op de locatie onwenselijk of onmogelijk is.
2. Wij toetsen op haalbaarheid en kwalitatieve eisen. De haalbaarheid toetsen wij op basis van de grondexploitatie, de kwalitatieve eisen toetsen wij op onder andere op basis van ruimtelijke kwaliteit en wenselijkheid van het voorgestelde initiatief in relatie tot de volkshuisvestelijke taakstelling. Het college kan dan besluiten om af te wijken van het beleid.
3. Voor de ontwikkeling van een bouwplan met minder dan 30% sociale woningen is de ontwikkelaar per vrije sectorwoning een afdracht aan het Vereveningsfonds verschuldigd. Deze afdracht wordt niet in rekening gebracht over te realiseren goedkope (*sociale*) koop- en huurwoningen (*prijsgrens volgens actuele definitie, per 1-3-2025: max. € 250.000,- v.o.n. en sociale huurwoningen tot € 900,07, prijspeil per 1-3-2025*)
4. De hoogte van de afdracht per woning berekenen we op basis van het woningbouwprogramma. Dit bedrag is gebaseerd op het vastgestelde volkshuisvestelijk beleid t.a.v. korting op de grondprijs voor sociale woningen. (*de hoogte van dit bedrag kan na evaluatie worden geïndexeerd*). Dit verschil in grondprijs vermenigvuldigen we met het percentage sociale woningbouw dat de ontwikkelaar tekort bouwt, wat weer vermenigvuldigd wordt met de kavelgrootte of grootte van een appartement (*bvo; bruto vloeroppervlak*) van de te realiseren woning. Dit houdt in dat we bij een plan zonder sociale woningen, 30% van het verschil in grondwaarde in rekening brengen. In een plan met 10% sociale woningbouw brengen we 20% van het verschil in rekening, enzovoorts.
5. De maximale afdracht per woning wordt vastgelegd op € 250,- voor een appartement en € 550,- voor een grondgebondenwoning (*per m² BVO/Kavel*)

Rekenvoorbeeld

In de bijlage is een Excel rekenvoorbeeld toegevoegd.

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

Woonvisie/Volkshuisvestingsprogramma actualisatie 2023

Prijsgrenzen notitie vastgesteld februari 2025

Omgevingsvisie

Structuurvisie

Bijlage 1
Rekenvoorbeeld

CONCEPT BEREKENING FINANCIËLE BIJDRAGE VEREVENINGSFONDS

Afdracht per m ² bvo/uitgeefbaar		
Appartementen	€ 250	per m ² bvo
Eengezinswoningen	€ 550	per m ² kavel

Aandeel sociaal	Aandeel
Sociaal in plan	20,0%
Tekort sociaal	10,0%

Bijdrage appartementen	m ² bvo	aantal	bijdrage per woning	bijdrage totaal
<i>Appartement klein</i>	90	5	€ 2.250	€ 11.250
<i>Appartement midden</i>	110	10	€ 2.750	€ 27.500
<i>Appartement groot</i>	130	2	€ 3.250	€ 6.500
<i>Type 4</i>			€ 0	€ 0
<i>Type 5</i>			€ 0	€ 0
<i>Type 6</i>			€ 0	€ 0
<i>Type 7</i>			€ 0	€ 0
Totaal	106	17	€ 2.662	€ 45.250

Bijdrage eengezinswoningen	m ² kavel	aantal	bijdrage per woning	bijdrage totaal
<i>Rijwoning</i>	100	10	€ 5.500	€ 55.000
<i>2[^]1 kap</i>	300	6	€ 16.500	€ 99.000
<i>Vrijstaand</i>	500	2	€ 27.500	€ 55.000
<i>Type 4</i>			€ 0	€ 0
<i>Type 5</i>			€ 0	€ 0
<i>Type 6</i>			€ 0	€ 0
<i>Type 7</i>			€ 0	€ 0
Totaal	211	18	€ 11.611	€ 209.000

Totale bijdrage	aantal	bijdrage per woning	bijdrage totaal
Appartementen	17	€ 2.662	€ 45.250
Eengezinswoningen	18	€ 11.611	€ 209.000
Totaal	35	€ 7.264	€ 254.250