

Regeling Stimulering Betaalbare Woningen Heemskerk

“Regie op onze woningbouw”



1. Aanleiding

De gemeente Heemskerk streeft naar een evenwichtige en gevarieerde bevolkingssamenstelling. We willen meer variatie in het woningaanbod en in de wijken. We willen woningen toevoegen die nu nog niet of in onvoldoende mate beschikbaar zijn in Heemskerk. We streven naar een betere doorstroming in de eigen wijk en zetten in op betaalbare woningen voor onze starters op de woningmarkt. We willen dat jongeren in Heemskerk kunnen blijven wonen en hier ook een betaalbare woning vinden. Tegelijkertijd moet ons woonbeleid inspelen op de sterke vergrijzing in Heemskerk. We zetten daarom eveneens in op nieuwbouw voor senioren, met meer comfort en minder onderhoud. Zo bevorderen we de doorstroom¹.

Dat betekent dat binnen onze gemeente passende en betaalbare woningruimte voor alle inkomensgroepen en huishoudentypen beschikbaar moeten zijn. Om dit te bewerkstelligen moet de gemeente meer regie voeren op de realisatie van betaalbare woningen. Meer regie op nieuwbouwwoningen in de gemeente draagt bij aan voldoende woningen en een goede balans in alle segmenten van de woningvoorraad. In de woonvisie wordt gestreefd naar een balans van ten minste 30 % sociale huur en 30 % goedkope koop². Ook wordt ingezet op een realisatie van 30 % middeldure woningen.

In een inmiddels overspannen woningmarkt in de regio en Heemskerk blijkt een goede balans in alle segmenten in de woningvoorraad een lastige opgave. Bestaande (zachte) plannen laten zich moeilijk ombuigen om ten minste 60 % in het betaalbare woningsegment toe te voegen. Marktpartijen zijn vaak niet bereid om hun plannen aan te passen of in de haalbaarheid uit te gaan van de genoemde percentages. De prijs opstuwende werking van de huidige woningmarkt versterkt dit. De gemeente heeft behoefte aan een instrument om hier regie op te voeren en de huizen te realiseren waar het meeste behoefte aan is bij onze inwoners. De in dit voorstel beschreven Regeling Stimulering Betaalbare Woningen, beoogt juist dat instrument te zijn.

Om voldoende woningen beschikbaar te hebben in ieder woonsegment geeft de woonvisie de volgende verdeling:

Segment	Aandeel	Maandhuur	VON prijs koop
Sociaal	30 %	Tot € 737,14	Tot € 200.000 ³
Doorstroom	30 %	€ 737,15 - € 950,-	€ 200.000 - € 300.000 ⁴
Middelduur	30 %	Vanaf € 950,-	€ 300.000 - € 450.000
Duur	10 %	-	Vanaf € 450.000

Wanneer in een beoogde ontwikkeling deze verdeling niet mogelijk blijkt te zijn, kan de gemeente met de initiatiefnemer afspraken maken over een compensatie. In beginsel kan gekeken worden naar fysieke compensatie. De initiatiefnemer dient dan op een andere locatie binnen een kalenderjaar het aandeel betaalbare woningen te compenseren. Als dit binnen deze termijn niet mogelijk blijkt, is de initiatiefnemer verplicht een financiële bijdrage te leveren aan de bestemmingsreserve 'Stimuleringsregeling betaalbare woningen'.

¹ Woonvisie 2025 Beverwijk – Heemskerk “Een thuis voor iedereen”

² Volgens definitielijst regeling woning tot € 300.000 V.O.N. → Doorstroomwoningen

³ Prijspeil 2021, conform normering bro

⁴ Gebaseerd op NHG norm 2020

Met de middelen uit deze bestemmingsreserve kan de gemeente extra betaalbare woningen op andere locaties financieel ondersteunen. Zo geeft de gemeente sturing op het percentage van betaalbare woningen ten opzichte van de andere segmenten en bieden we in de huidige woningmarkt tegenwicht en realiseren woningen voor alle Heemskerkers, ongeacht de inhoud van hun portemonnee. Heemskerk wil niet alleen kwantitatief meer woningen maar wil ook dat deze woningen aan een minimum woonoppervlakte voldoen. We willen volwaardige woningen voor starters en doorstromers. De realisatie van volwaardige woningen draagt bij aan de bereidheid om door te stromen.

2. Lijst van definities

Betaalbare woning: Een woning zijnde een sociale woning of een doorstroomwoning volgens de hier gegeven definities.

Sociale woning: Een zelfstandige grondgebonden of gestapelde woning die beschikt over een eigen voordeur, douche, wc en keuken. In deze regeling wordt met een betaalbare woning type I bedoeld: 1) een betaalbare koopwoning met een maximale koopsom van € 200.000,== of 2) een sociale huurwoning niet zijnde een zorgwoning. Een sociale woning heeft een minimum woonoppervlakte van 50 m² bvo⁵ en 80 m² perceeloppervlakte bij grondgebonden bouw.

Doorstroomwoning: Een zelfstandige grondgebonden of gestapelde woning die beschikt over een eigen voordeur, douche, wc en keuken. In deze regeling wordt met een betaalbare woning type II bedoeld: 1) een betaalbare koopwoning met een maximale koopsom van € 300.000,- of 2) een huurwoning in het huursegment van € 737,15 tot € 950. Een doorstroomwoning heeft een minimum woonoppervlakte van 70 m² bvo en 100 m² perceeloppervlakte bij grondgebonden bouw.

Dure/Vrije sector woning: Een dure woning is een zelfstandige grondgebonden of gestapelde woning die beschikt over een eigen voordeur, douche, wc en keuken. In deze regeling wordt met een dure woning bedoeld: Een woning in het koopsegment vanaf €450.000,-

Middeldure woning: Een middeldure woning is een zelfstandige grondgebonden of gestapelde woning die beschikt over een eigen voordeur, douche, wc en keuken. In deze regeling wordt met een middeldure woning bedoeld: 1) een woning in het koopsegment van € 300.000,- tot €450.000,- of 2) een woning in het huursegment vanaf €950,-. Een middeldure woning heeft een minimum woonoppervlakte van 100 m² bvo en 120 m² perceeloppervlakte.

Sociale huurwoning: 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.

Stimuleringsfonds betaalbare woningen: Bestemmingsreserve die de uitvoering van de stimuleringsregeling mogelijk maakt waarbij bijdragen conform deze regeling worden gestort en onttrokken.

Zachte plannen: Alle nieuwe aanvragen c.q. woningbouwplannen waarover de gemeente vóór 1 april 2021 géén positief principebesluit heeft genomen én geen of afwijkende schriftelijke afspraken met de initiatiefnemer zijn gemaakt over de bouw van sociale huurwoningen en koopwoningen tot €300.000.

⁵ Bruto Vloer Oppervlakte

3. Doel

Het doel van de regeling is het versnellen van de woningbouw en het evenwichtiger maken van het woningaanbod. De regeling biedt de gemeente een instrument om regie te voeren op de realisatie en spreiding van betaalbare woningen in de gemeente. Hiermee geeft de regeling uitvoering aan de Woonvisie om te zorgen voor een gevarieerd woningaanbod in de gemeente. De regeling is een sturingsinstrument om het percentage betaalbare woningen in de gemeente in ieder geval op hetzelfde niveau te houden en bij voorkeur uit te breiden. Het dwingt daarmee af dat bestaande zachte plannen en nieuwe ontwikkelingen als uitgangspunt meekrijgen om minimaal 30 % sociale woningen en 30 % doorstroomwoningen te realiseren⁶.

4. Reikwijdte compensatieregeling

De compensatieregeling heeft betrekking op de sturing op sociale en doorstroomwoningen. De compensatieregeling is van toepassing op alle nieuwe en zachte woningbouwplannen met drie of meer woningen en waarbij een afwijking op aanpassing van het vigerende bestemmingsplan nodig is om de realisatie van de woningen toe te staan. In het kader van deze regeling en in afwijking op de Woonvisie is deze compensatieregeling alleen van toepassing op sociale en doorstroomwoningen.

5. Verdeling woningbouwprogramma

Alle nieuwe woningbouwplannen en de bij de gemeente bekende en in vooroverleg betrokken andere niet afgeronde woningbouwplannen met drie of meer (zelfstandige) woningen, waarvoor het bevoegde gezag nog geen besluit over een bestemmingswijziging of omgevingsvergunning heeft genomen, zijn in beginsel gehouden om ieder geval 30% sociale woningen en 30 % doorstroomwoningen op te nemen en worden gestimuleerd om een woningbouwprogramma aan te houden op basis van onderstaande verdeling.

Segment	Aandeel	Maandhuur	VON prijs koop
Sociaal	30 %	Tot € 737,14	Tot € 200.000
Doorstroom	30 %	€ 737,15 – € 950,-	€ 200.000 - € 300.000
Middelduur	30 %	Vanaf € 950,-	€ 300.000 - € 450.000
Duur	10 %	-	Vanaf € 450.000

Bij projecten waarbij de gemeente zelf grondeigenaar en dus de verkopende partij is wordt in de anterieure overeenkomst of het exploitatieplan op basis van het voorontwerp bestemmingsplan bepaald welke verdeling van woningtypes gebouwd gaat worden, zie voor verdere uitwerking hoofdstuk 10. Uitgangspunt hierbij is de ideale verdeling van het woningbouwprogramma. Het college mag hier bij besluit van afwijken, overeenkomstig de afwijkingsgronden en -mogelijkheden beschreven in hoofdstuk 6.

⁶ De sturing op het middel dure segment is niet afdwingbaar met de woonvisie waarvan de regeling onderdeel is. De sturing van de 30 % middelduur zal met name vanuit de voorafgaande plantoets geschieden en dus op basis van planologie en stedenbouw.

Indien bij een woningbouwprogramma het aantal te realiseren woningen niet deelbaar is door de hierboven genoemde percentages geldt als uitgangspunt dat het aandeel van sociaal, doorstroom en middelduur ten minste elk 30% bedraagt. Het restant van het woningbouwprogramma kan met het segment “Duur” worden aangevuld.

Voorbeeld verdeling woningbouwprogramma

Voorbeeld 1:

Een initiatiefnemer wenst 21 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Volgens de compensatieregeling betekent dit in verdeling van het woningbouwprogramma alle categorieën uitgezonderd “Duur” ten minste 30 % blijft (afronden naar boven). Het restant kan aangevuld worden met dure woningen. Het woningbouwplan bestaat dan uit 6 sociale, 6 doorstroom, 6 middeldure en 3 dure woningen.

Voorbeeld 2:

Een initiatiefnemer wenst 50 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Volgens de compensatieregeling betekent dit in verdeling van het woningbouwprogramma alle categorieën uitgezonderd “Duur” ten minste 30 % blijft (afronden naar boven). Het restant kan aangevuld worden met dure woningen. Het woningbouwplan bestaat dan uit 15 sociale, 15 doorstroom, 15 middeldure en 5 dure woningen.

6. Afwijking

De compensatieregeling heeft als uitgangspunt dat dat elk woningbouwplan met een omvang van 3 of meer woningen minimaal 30 % aan sociale huurwoningen of goedkope koop tot 200.000 euro realiseert. Dit betekent dat een bouwplan met maximaal 2 woningen zijn vrijgesteld van de verplichting om aan het percentage sociale huur of koop tot 200.000 euro te realiseren. Hiervoor geldt wel één uitzondering. Indien uit de vergunningscheck en/of uit de eerste ruimtelijke planologische toets van de gemeente blijkt dat het woningbouwplan ruimte biedt voor 3 of meer woningen, dan is de initiatiefnemer alsnog gehouden aan de realisatie van sociale woningen danwel de compensatieplicht op grond van deze Compensatieregeling.

Denkbaar is dat in de ruimtelijke, stedenbouwkundige en planologische toets een gemotiveerde grondslag voortvloeit die een verplichte afwijking van ten minste 30% sociale woningen rechtvaardigt. Het college is alsdan bevoegd om voor het specifieke bouwplan een afwijkende verdeling van het woningsegment te besluiten. De betreffende sociale huurwoningen danwel koopwoningen tot 200.000 euro kunnen met dit besluit worden uitsluitend worden omgezet in doorstroom- of middelduur woningen. Geen afwijkingsmogelijkheid is mogelijk voor het doorstroom of middeldure segment. De gemeente stuurt er actief op dat het woningbouwplan te allen tijde dient te beschikken over minimaal 30 % doorstroomwoningen en 30 % middeldure woningen. Indien de initiatiefnemer op basis van een besluit van het College afwijkt van de 30 % sociale huurwoningen of koopwoningen tot 200.000 euro en daarmee niet de 30 % woningen in het sociale segment realiseert, dan dient hij overeenkomstig hoofdstuk 7 deze sociale woningen fysiek of financieel te compenseren.

Afwijken van het verplichte segment van 30 % sociale woningen kan uitsluitend op basis van een besluit van het College van B&W. Dit besluit is met redenen omkleed en wordt door het College genomen voorafgaand aan de start van de planologische procedure. De raad wordt van dit besluit op de hoogte gesteld, vergezeld van de motivatie.

Het besluit van het College en de consequenties die hieruit voor de initiatiefnemer voortvloeien, wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Deze anterieure overeenkomst wordt zowel door de gemeente als de initiatiefnemer ondertekend voorafgaand aan het besluit dat het College neemt om mee te werken aan de wijziging van het juridische en planologische regime ten behoeve van het woningbouwplan. Het college mag het ook opnemen in de vergunning (BOR artikel 5.20 →BOR artikel 3.1.2).

7. Compensatiemaatregelen

Een afwijking op de verplichte verdeling van het woningbouwprogramma – en met name het niet realiseren van sociale woningen en doorstroomwoningen – zal zich naar verwachting vrijwel alleen voordoen bij initiatieven vanuit de markt, waarbij de gemeente in haar publieksrechtelijke rol wordt gevraagd om mee te werken aan de wijziging van het planologische regime. Met andere woorden; er is een bestemmingsplanwijziging nodig of een omgevingsvergunning voor de afwijking van het bestemmingsplan, exploitatieplan, beheersverordening of voorbereidingsbesluit. Vanuit het grondbeleid volgt de gemeente het spoor van facilitaire grondpolitiek. De gemeente stuurt op basis van haar beleidskaders en publiekrechtelijke instrumenten (bestemmingsplan, omgevingsvergunning en Woonvisie).

De gemeente beoordeelt of het plan past in het ruimtelijk beleid en of zij de afwijking op de verplichte verdeling van het woningbouwprogramma toelaat voor het initiatief. Als de gemeente de afwijking toelaat bepaalt zij vervolgens welke compensatiemaatregelen de gemeente vervolgens aan de afwijking stelt. Hierin zijn twee opeenvolgende mogelijkheden:

1a. Fysieke compensatie sociale woningbouw

Bij een afwijking op de verplichte verdeling wordt eerst de eis gesteld dat het aandeel sociale woningbouw fysiek op een andere locatie binnen de gemeente wordt gecompenseerd. De gemeente verlangt van de initiatiefnemer om met voor de gemeente acceptabele en geschikte alternatieven te komen. Het staat de gemeente vrij om aan de initiatiefnemer locaties en projecten aan te dragen. Als deze niet voorhanden of niet binnen de geldende termijn van een kalenderjaar geïnitieerd kunnen worden geldt de geldelijke compensatieplicht.

Voor de fysieke compensatie geldt als uitgangspunt dat in ieder geval het segment sociale woningbouw voor 100 % op een andere locatie wordt gerealiseerd en dus bovenop de verplichting van respectievelijk 30 % sociale woningbouw komt van de compensatielocatie.

Voorbeeld 1: Fysieke compensatie sociale woningen

Een initiatiefnemer wenst 17 woningen toe te voegen aan woningvoorraad. Volgens de compensatieregeling betekent dit een ideale verdeling van het woningbouwprogramma van 5 sociale, 5 doorstroom, 5 middeldure en 2 dure woningen. De initiatiefnemer wenst en heeft toestemming van de gemeente(collegebesluit) om 5 doorstroom, 8 middeldure en 4 dure woningen op de locatie te realiseren onder de voorwaarde om in ieder geval 5 sociale woningen te compenseren op een andere locatie, bovenop de verplichting om op die locatie ook 30 % sociale woningen te realiseren.

Als op die andere locatie een woningbouwplan van 13 woningen mogelijk blijkt, betekent dit voor de woningbouwverdeling en fysieke compensatie het volgende:

- Op deze locatie dient de initiatiefnemer zondermeer 4 sociale woningen te realiseren(los van de fysieke compensatieplicht);
De fysieke compensatie bedraagt 5 sociale woningen.
- Het aantal sociale woningen voor deze locatie komt dan op 9 woningen.
- De gemeente stuurt actief op de realisatie van doorstroom en middeldure woningen. De resterende 4 woningen dienen dan te worden gerealiseerd in deze twee categorieën in een gelijke verhouding. Dit betekent in dit geval 2 doorstroom- en 2 middeldure woningen.

1b. Fysieke compensatie doorstroomwoningen

Bij een afwijking op de verplichte verdeling wordt eveneens de eis gesteld dat het aandeel doorstroomwoningen fysiek op een andere locatie binnen de gemeente wordt gecompenseerd. De gemeente verlangt van de initiatiefnemer om met voor de gemeente acceptabele en geschikte alternatieven te komen. Het staat de gemeente vrij om aan de initiatiefnemer locaties en projecten aan te dragen. Als deze niet voorhanden of niet binnen de geldende termijn van een kalenderjaar geïnitieerd kunnen worden geldt eveneens de geldelijke compensatieplicht.

Voor de fysieke compensatie geldt als uitgangspunt dat het segment doorstroomwoningen voor ten minste 75 % op een andere locatie wordt gerealiseerd en dus bovenop de verplichting van 30 % doorstroomwoningen komt van de compensatielocatie.

Voorbeeld 2: Fysieke compensatie doorstroomwoningen

Een initiatiefnemer wenst 40 woningen toe te voegen aan woningvoorraad. Volgens de compensatieregeling betekent dit een ideale verdeling van het woningbouwprogramma van 12 sociale, 12 doorstroom, 12 middeldure en 4 dure woningen. De initiatiefnemer heeft een samenwerking met de lokale woningbouw coöperatie en wenst en heeft toestemming van de gemeente(collegebesluit) om 21 sociale, 12 middeldure en 7 dure woningen op de locatie te realiseren onder de voorwaarde om tenminste 9 doorstroomwoningen(75 % van 12 woningen) te compenseren op een andere locatie, bovenop de verplichting om op die locatie ook 30 % doorstroomwoningen te realiseren. Dat er meer sociale woningen gerealiseerd worden dan het ideale woningbouwprogramma voorschrijft is in dit geval irrelevant. Het surplus mag wel meegenomen worden op de compensatielocatie.

Als op die andere locatie een woningbouwplan van 30 woningen mogelijk blijkt, betekent dit voor de woningbouwverdeling en fysieke compensatie het volgende:

- De ideale verdeling van het woningbouwprogramma vertaalt zich in 9 sociale woningen, 9 doorstroomwoningen, 9 middeldure woningen en 3 dure woningen.
- De fysieke compensatie bedraagt 9 doorstroomwoningen, het aantal doorstroomwoningen voor deze locatie komt dan op 18 woningen.
- De gemeente stuurt actief op de realisatie van sociale en middeldure woningen. De resterende 12 woningen dienen dan te worden gerealiseerd volgens de ideale verhoudingen.
- Omdat er al 9 extra sociale woningen gerealiseerd zijn op de andere locatie valt deze verplichting weg en worden er verder 9 middeldure en 3 dure woningen gerealiseerd.

2. Financiële compensatie

Indien aantoonbaar fysieke compensatie op een andere locatie naar oordeel van de gemeente niet mogelijk blijkt, dan moet de initiatiefnemer een financiële bijdrage leveren aan het Stimuleringsfonds betaalbare woningbouw. De financiële bijdrage is gebaseerd op de niet gerealiseerde sociale woningen en doorstroomwoningen in het woningbouwprogramma.

Hoe hoog de bijdrage is, hangt af van het aantal woningen dat niet gerealiseerd wordt per categorie en het programma wat daarvoor in de plaats komt. Indien de sociale woningen bijvoorbeeld worden vervangen door middeldure koopwoningen is de storting in het Stimuleringsfonds lager dan wanneer de sociale woningen worden vervangen door woningen in het dure segment. Voor het vervangen van een doorstroomwoningen door een middeldure woning of een dure woning geldt een gedifferentieerde storting.

Vervangen van sociale woning:

Segment	Woningtype	VON	Gem. kavelgrootte	Factor	Compensatiefonds
Doorstroom	Koopwoning*	€ 200.000- € 275.000	40	0,5	€ 12.500 storting
Doorstroom	Koopwoning	€ 250.000- € 300.000	80	1	€ 25.000 storting
Middelduur	Koopwoning	€ 300.000- € 450.000	120	1,5	€ 37.500 storting
Duur	Koopwoning	vanaf € 450.000	240	3	€ 75.000 storting

*boven benedenwoning 5.4*8,6 + tuin 6 meter diep(80 m2 voor boven benedenwoning, 40 m2 per woning

Vervangen van doorstroomwoningen (factor 0,80**):

Segment	Woningtype	VON	Gem. kavelgrootte	Factor	Compensatiefonds
Middelduur	Koopwoning	€ 300.000- € 425.000	120	1,5	€ 20.000 storting
Duur	Koopwoning	vanaf € 425.000	240	3	€ 57.500 storting

**uitgaande van gemiddelde kavelgrootte van 40 % boven benedenwoning en 60 % appartement of sociale koopwoning resulteert in compensatiereductie van €17.500 euro

Met het vorengenoemde onderscheid in storting in het Stimuleringsfonds stimuleert de gemeente in financiële zin om evenwicht in de woningbouwprogrammering te bereiken. Door een lagere bijdrage te verlangen naar gelang er goedkoper gebouwd wordt verwacht de gemeente ook vanuit de compensatieregeling een duidelijke sturing te geven en regie te voeren op de realisatie van sociale- en doorstroomwoningen.

De hoogte van het bedrag is gerelateerd aan het verschil in verdienpotentie en ruimtegebruik (kavelgrootte per woningtype) in de grondexploitatie. Met andere woorden, het verschil in kavelgrootte per segment en de grondwaarde van het woningbouwprogramma is uitgedrukt in een wegingsfactor, om zo te komen tot een bijdrage per segment.

Voorbeeld: Financiële compensatie

Een initiatiefnemer wenst 20 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Volgens de compensatieregeling betekent dit een verdeling van het woningbouwprogramma van 6 sociale woningen, 6 doorstroomwoningen, 6 middeldure woningen en 2 dure woningen.

Voorbeeld 1: Ideale programmering

De initiatiefnemer wenst 6 sociale woningen, 6 doorstroomwoningen, 6 middeldure woningen en 2 dure woningen te realiseren. Er vindt geen afdracht plaats aan het Stimuleringsfonds.

Voorbeeld 2: Compensatie sociaal met woningbouwprogramma middelduur en duur

De initiatiefnemer wenst en heeft toestemming van de gemeente(collegebesluit) om 4 doorstroomwoningen tot een categorie van € 249.000 en 2 doorstroomwoningen tot een categorie van €299.000 te realiseren. Verder wenst hij 8 middeldure woningen te realiseren en 6 dure woningen te realiseren. Fysieke compensatie is niet mogelijk gebleken. De sociale woningen worden financieel gecompenseerd. De compensatie wordt gebaseerd op het aantal niet gerealiseerde sociale woningen op de locatie en het woningtype waarvoor ze vervangen zijn. Voor de realisatie van de 6 doorstroomwoningen(ongeacht de categorie) wordt geen compensatie verlangd daar het aantal aan de ideale woningbouwprogrammering voldoet.

De compensatie is als volgt opgebouwd:

- Voor de realisatie van 2 extra middeldure woningen:
2 x € 37.500;
- Voor de realisatie van 4 extra woningen in het dure segment:
4 x € 75.000;

In totaal bedraagt de compensatie voor de 6 sociale woningen: **€ 375.000**

Voorbeeld 3: Compensatie doorstroom met woningbouwprogramma middelduur en duur

De initiatiefnemer wenst en heeft toestemming van de gemeente(collegebesluit) om 6 sociale woningen te realiseren. Verder wenst hij 10 middel dure woningen en 4 dure woningen te realiseren. Fysieke compensatie is niet mogelijk gebleken. De initiatiefnemer dient een financiële bijdrage te leveren omdat hij geen doorstroomwoningen realiseert. De compensatie wordt gebaseerd op het aantal niet gerealiseerde doorstroomwoningen op de locatie en het woningtype waarvoor ze vervangen zijn.

De compensatie is als volgt opgebouwd:

- Voor de realisatie van 4 extra middeldure woningen:
4 x € 20.000;
- Voor de realisatie van 4 extra woningen in het dure segment:
2 x € 75.000;

In totaal bedraagt de compensatie voor de 6 doorstroomwoningen: **€ 230.000**

Het voorbeeld laat zien dat bij het vervangen van sociale woningen door duurdere woningtypes per saldo de initiatiefnemer meer afdraagt aan het Stimuleringsfonds dan bij vervanging van doorstroomwoningen door duurdere types waar het aantal sociale woningen geleverd wordt. Zo sturen we dus financieel vanaf de onderkant van de woningbouwopgave en het ideale woningbouwprogramma.

8. Randvoorwaarden compensatiemaatregelen

Aan de compensatiemaatregelen zijn voorwaarden verbonden. De gemeente moet zekerheid krijgen dat de betaalbare woningen daadwerkelijk worden gecompenseerd zodat zicht blijft op een goede spreiding van dit soort woningen binnen de gemeente.

Deze randvoorwaarden zijn:

1. De afweging ten behoeve van de stedenbouwkundige invulling en woningbouwprogrammering op de woningbouwlocatie geschiedt niet op basis van de compensatieregeling. Deze afweging ligt in het reguliere planproces waarin de ruimtelijke, stedenbouwkundige en planologische toets en afwegingskader ligt besloten;
2. De afspraken in het kader van deze Compensatieregeling met de hieraan verbonden voorwaarden worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. De anterieure overeenkomst wordt getekend door de initiatiefnemer voordat het College een besluit neemt om de juridische planologische wijziging. Het besluit van de anterieure overeenkomst houdt ook in het besluit om als college mee te werken aan de afspraken in het kader van de compensatieregeling;
3. Als sprake is van compensatie van de betaalbare woningen, dan dient eerst de oplossing te worden gevonden in een fysieke compensatie, door op een andere locatie binnen de gemeente de betaalbare woningen te realiseren. De verplichting om een alternatieve locatie of project te vinden voor de compensatie van de betaalbare woningen ligt primair bij de initiatiefnemer. Het staat de gemeente vrij om locaties of projecten aan te dragen; de compensatielocatie moet binnen een kalenderjaar geïnitieerd worden anders geldt de geldelijke compensatieplicht.
4. Bij fysieke compensatie wordt eerst de locatie met de betaalbare woningen gerealiseerd alvorens het project met het surplus aan middeldure en/of dure woningen aanvangt. Is dit planning-technisch niet haalbaar, dan stelt de initiatiefnemer aan de gemeente voldoende zekerheden om de realisatie van de betaalbare woningen te waarborgen. Denk hierbij onder meer aan een boetebeding en/of een bankgarantie in een anterieure overeenkomst;
5. Blijkt naar het uitsluitend oordeel van de gemeente dat er geen mogelijkheid is tot fysieke compensatie, dan wordt de initiatiefnemer in de gelegenheid gesteld een fysieke compensatie te verrichten overeenkomstig de uitgangspunten van hoofdstuk 7;
6. De financiële bijdrage met betrekking tot deze compensatieregeling dient door de initiatiefnemer te zijn voldaan binnen 10 werkdagen nadat de gemeente een bruikbare omgevingsvergunning⁷ heeft afgegeven;
7. Voor de periode tussen de ondertekening van de anterieure overeenkomst en drie maanden nadat de bruikbare vergunning is verleend, stelt de initiatiefnemer een bankgarantie of hypothecaire zekerheid, gelijk aan het bedrag van de compensatiemaatregel.

⁷ Onder een bruikbare omgevingsvergunning wordt verstaan: een omgevingsvergunning waartegen binnen 6 weken na de bekendmaking door de Gemeente van de verlening, geen bezwaar is ingediend en geen verzoek om een voorlopige voorziening aanhangig is gemaakt, dan wel tijdens het aanhangig zijn van een bezwaar, een verzoek om een voorlopige voorziening is afgewezen, dan wel een bezwaar door de Gemeente is afgewezen zonder dat een verzoek om voorlopige voorziening is ingesteld.

9. Aanvraag gelden Stimuleringsfonds Betaalbare Woningen

De gemeente beschikt over een Stimuleringsfonds betaalbare woningen, een bestemmingsreserve conform de nota Reserves en voorzieningen. Met dit Stimuleringsfonds heeft de gemeente een middel om het aantal betaalbare woningen in de gemeente te vergroten. Het Stimuleringsfonds kan worden ingezet om de haalbaarheid van de realisatie van betaalbare woningen voor initiatiefnemers te vergroten. Het Stimuleringsfonds wordt beschikbaar gesteld voor betaalbare woningen die bovenop het verplichte aandeel van 30 % worden gerealiseerd. Het gaat hier specifiek om de twee categorieën 30 % sociale woningen en 30 % doorstroomwoningen. Koopwoningen uit het middeldure en dure segment komen niet in aanmerking voor een bijdrage uit het Stimuleringsfonds. Dit segment kan zonder onrendabele top in de markt worden gezet.

Kader bijdrage stimuleringsfonds betaalbare woningen



De hoogte van de bijdrage uit het stimuleringsfonds bedraagt maximaal 50 % van de grondprijs met betrekking tot de extra te realiseren sociale woningbouw met een maximum van € 30.000,== per woning.

De hoogte van de bijdrage uit het stimuleringsfonds bedraagt maximaal 25 % van de grondprijs met betrekking tot de extra te realiseren doorstroomwoningen met een maximum van € 20.000,== per woning.

Het stimuleringsfonds heeft een ondergrens van € 100.000 en een bovengrens van € 2.000.000

Bij onderschrijding zal de raad voorgesteld worden een extra dotatie te doen, bij overschrijding zal de raad voorgesteld worden het meerdere af te storten naar de algemene reserve.

Voorbeeld Bijdrage Stimuleringsfonds

Een initiatiefnemer wenst 20 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Volgens de compensatieregeling betekent dit een verdeling van het woningbouwprogramma van 6 sociale woningen, 6 doorstroomwoningen, 6 middeldure en 2 dure woningen.

Voorbeeld 1: bijdrage sociale woningen

De initiatiefnemer wenst en heeft toestemming gekregen van de gemeente (collegebesluit) om 6 doorstroomwoningen, 4 middel dure woningen en 10 sociale woningen op de locatie te realiseren. De initiatiefnemer doet een beroep op het Stimuleringsfonds. Dit beroep heeft betrekking op de 4 extra toe te voegen sociale woningen. De bijdrage hiervoor is maximaal 50 % van de grondprijs met een maximum van € 25.000 euro per woning. De initiatiefnemer kan dan op basis van dit voorbeeld een bijdrage van maximaal € 100.000 euro (4 x € 25.000) ontvangen.

Voorbeeld 2: bijdrage sociale en doorstroomwoningen

De initiatiefnemer realiseert 10 sociale woningen en daarnaast 10 doorstroomwoningen. De initiatiefnemer doet een beroep op het Stimuleringsfonds. Dit beroep heeft betrekking op de 4 extra toe te voegen sociale woningen en de 4 extra toe te voegen doorstroomwoningen. De bijdrage voor de sociale woningen is maximaal 50 % van de grondprijs met een maximum van € 25.000 per woning. De bijdrage voor de onrendabele 4 extra doorstroomwoningen is maximaal 25 % van de grondprijs met een maximum van eveneens € 25.000 per woning. De initiatiefnemer kan dan op basis van dit voorbeeld een bijdrage van maximaal € 200.000 euro (8 x € 25.000) ontvangen.



10. Inzet stimuleringsfonds bij gemeentelijke woningbouwgronden

Het stimuleringsfonds is in eerste aanzet bedoeld om initiatiefnemers met eigen gronden te bewegen om meer conform de ideale woningbouwprogrammering te bouwen. De combinatie van de compensatieregeling en het stimuleringsfonds moet ertoe leiden dat het voor een ontwikkelaar financieel onvoordelig wordt om geen woningen uit de categorie sociaal en doorstroom te realiseren en dat het zelfs financieel interessant kan zijn om meer woningen uit die categorie te realiseren dan de woonvisie voorschrijft.

Als grond echter in het bezit van de gemeente is stelt dit de gemeente in een meer dan ideale positie om een en ander in een anterieure overeenkomst vast te leggen. De voorwaarden uit hoofdstuk 11 zijn hier een goede blauwdruk voor. Afhankelijk van de aard van de aanvraag kan hiermee gestuurd worden. Dat de grond in bezit is van de gemeente betekent dat aan de voorkant van het proces al gestuurd kan worden op het ideale woningbouwprogramma. Aangezien het resultaat van de grondexploitatie voor de gemeente is gelden de uitzonderingen voor fysieke compensatie voor deze gronden niet. Het is in dit geval immers te allen tijde mogelijk om het ideale woningbouwprogramma te realiseren.

In de nota grondprijnsbeleid 2019-2022 en de bijbehorende beleidsregel grondprijzenbrief vallen de gronduitgifteprijzen in te delen in de categorieën sociale woningbouw en vrije sector woningen. Maar de gemeente wil ook juist extra betaalbare woningen realiseren. Mocht het voorkomen dat bij een ideale woningbouwprogrammering er een negatieve exploitatie ontstaat, dan is het college bevoegd om dit tekort aan te vullen met gelden uit het stimuleringsfonds. De maximum bijdrage per woning, zoals geformuleerd in hoofdstuk 9, gelden hier eveneens. Deze gelden worden dan dus ingezet om projecten met een onrendabele top toch door marktpartijen te laten realiseren.

Het is, zeker in het kader van de transparantie, wenselijk om inzichtelijk te maken wat de gemeente investeert in de realisatie van betaalbare woningen voor onze inwoners.

11. Voorwaarden aanvraag bijdrage Stimuleringsfonds

Algemeen

1. De initiatiefnemer verstrekt aan de gemeente ten minste de volgende gegevens:
 - Een ontwerp van de te realiseren woningen
 - De programmering en de grondexploitatie
 - Het eigendomsbewijs dan wel de koopovereenkomst waaruit de grondaankoop blijkt.
2. De grondaankopen worden binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Heemskerk verricht en betreffen geen gronden die door de gemeente aan de initiatiefnemer worden aangeboden c.q. zijn verkocht; voor deze gronden gelden de bepalingen zoals verwoord in hoofdstuk 10.
3. Er wordt alleen een bijdrage verleend voor grondaankopen ten behoeve van de realisatie van nieuwe woningen in het betaalbare segment, als het saldo van het Stimuleringsfonds op het moment van de aanvraag hiervoor toereikend is;
4. Indien de initiatiefnemer een toegelaten instelling in de zin van de Woningwet betreft, wordt de aanvraag beoordeeld door het college aan de hand van de met de gemeente gemaakte prestatieafspraken (zoals bedoeld in artikel 44 van de Woningwet) ter zake de realisatie en exploitatie van sociale en onrendabele doorstroomwoningen;
5. Een bijdrage uit het stimuleringsfonds kan worden gedaan na het inwerking treden van het Stimuleringsfonds en geldt uitsluitend voor nieuwe en zachte plannen.

Sociale woningen

6. De grondaankopen hebben betrekking op de nieuwbouw van de sociale woningen die extra worden gebouwd ten opzichte van de ideale verdeling woningbouwprogramma;
7. De sociale huurwoningen dienen na oplevering ook daadwerkelijk te worden verhuurd als sociale woningen;
8. De sociale huurwoningen dienen te worden ondergebracht bij een binnen de gemeente Heemskerk actieve toegelaten instelling. Indien blijkt dat geen van de in Heemskerk toegelaten instellingen de sociale huurwoningen in hun portefeuille willen opnemen is het college bevoegd om een afwijkend besluit op deze regel te nemen;
9. De sociale huurwoningen dienen gedurende tenminste 25 jaren te worden verhuurd als sociale woningen, het is niet toegestaan de huur te verhogen tot boven de liberalisatiegrens en er mag eveneens geen sprake zijn van uitponden. Dit dient vastgelegd te worden in een vaststellingsovereenkomst;
10. Voor onttrekking van de sociale huurwoningen binnen de termijn van 25 jaren is toestemming van het College van Burgemeester en Wethouders benodigd. De verstrekte bijdrage dient als dan te worden terugbetaald overeenkomstig de formule: $(25 \text{ jaar} - \text{aantal jaar sociale huurwoning} * \text{verstrekte bijdrage} / 25 * (1 + (\text{CPI index jaar van onttrekking} - \text{CPI index jaar van bijdrage}) / 100))$;

11. Indien de sociale huurwoningen worden geëxploiteerd door de initiatiefnemer of diens rechtsopvolger (niet zijnde een in Heemskerk toegelaten corporatie) dan dient deze partij op eerste verzoek van de gemeente informatie te verschaffen waaruit blijkt dat de woningen binnen de periode van 25 jaar blijvend verhuurd gaan worden als sociale huurwoning;
12. Voor de verkoop van deze sociale huurwoningen is voorafgaand toestemming van College van Burgemeester en Wethouders vereist;
13. De voorwaarden genoemd onder punt 7 t/m 12 worden op kosten van de initiatiefnemer vastgelegd door middel van een kwalitatieve verplichting als bedoeld in art 6:252 BW en een kettingbeding. Dit wordt goederenrechtelijk geborgd door een notariële akte, zulks ter nadere invulling van een door de gemeente aan te wijzen notaris.
14. De hoogte van de bijdrage uit het Stimuleringsfonds bedraagt maximaal 50 % van de grondprijs met betrekking tot de extra te realiseren sociale woningbouw met een maximum van € 30.000,== per woning.

Doorstroom koop- en huurwoningen

15. De grondaankopen hebben betrekking op de nieuwbouw van doorstroomwoningen die extra worden gebouwd ten opzichte van de verplichte verdeling woningbouwprogramma;
16. Onder doorstroom koopwoningen wordt verstaan woningen met een verkoopprijs VON tussen de € 200.000 en € 300.000;
17. Onder doorstroom huurwoningen wordt verstaan woningen met een huurprijs tot € 950,-;
18. De doorstroom huurwoningen dienen gedurende ten minste 25 jaren te worden verhuurd, dit dient vastgelegd te worden in een vaststellingsovereenkomst.
19. De maximale jaarlijkse huurverhoging van de doorstroom huurwoningen geschiedt op basis van de jaarlijkse inflatiecorrectie van het CBS + 1 % gedurende 15 jaar;
20. Voor onttrekking van de doorstroom huurwoningen binnen de termijn van 25 jaren is toestemming van het College van Burgemeester en Wethouders benodigd. De verstrekte bijdrage dient als dan te worden terugbetaald overeenkomstig de formule: $(25 \text{ jaar} - \text{aantal jaar sociale huurwoning} * \text{verstrekte bijdrage} / 25 * (1 + (\text{CPI index jaar van onttrekking} - \text{CPI index jaar van bijdrage}) / 100))$;
21. De voorwaarden genoemd onder punt 18 t/m 21 worden op kosten van de initiatiefnemer vastgelegd door middel van een kwalitatieve verplichting als bedoeld in art 6:252 BW en een kettingbeding. Dit wordt goederenrechtelijk geborgd door een notariële akte, zulks ter nadere invulling van een door de gemeente aan te wijzen notaris.
22. De hoogte van de bijdrage uit het stimuleringsfonds bedraagt maximaal 25 % van de grondprijs met betrekking tot de extra te realiseren doorstroomwoningen met een maximum van € 20.000,== per woning.

12. Bevoegdheid van het College

Het college van Burgemeester en Wethouders is bevoegd tot:

1. Het toepassen van de compensatieregeling door gemotiveerd te besluiten tot afwijking van de verplichte verdeling van het woningbouwprogramma;
2. Het opleggen van de compensatiemaatregelen indien in het woningbouwplan wordt afgeweken van 30 % sociale woningbouw en/of 30 % doorstroom woningbouw;
3. Het toekennen van een bijdrage uit het Stimuleringsfonds als bedoeld in hoofdstuk 9;
4. Het voorstel te doen tot aanpassen van deze compensatieregeling in geval zich onvoorziene omstandigheden voordoen die een onverwijldde aanpassing van dit beleid behoeven;
5. Het gemotiveerd toepassen van de hardheidsclausule.

13. Hardheidsclausule

Indien de toepassing van de compensatieregeling leidt tot een gemotiveerde onbillijkheid, is het College van Burgemeester en Wethouders bevoegd om af te zien van één of meer uitgangspunten van dit beleid, onder de uitsluitende voorwaarde dat de gemeenteraad hierover voorafgaand haar wensen en bedenkingen kenbaar heeft kunnen maken dan wel in voorkomende gevallen hierover heeft besloten.