

Compensatieregeling betaalbare woningen

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Eemnes:

gelezen het voorstel van d.d. 9 maart 2021 van burgemeester en wethouders;

BESLUIT:

De Beleidsregels sociale woningbouw Eemnes 2006 in te trekken, onder gelijktijdige vaststelling van de Compensatieregeling betaalbare woningen Eemnes

Compensatieregeling betaalbare woningen

1. Aanleiding

Het woonbeleid¹ van Eemnes heeft als doel om een passende woning voor iedere Eemnesser aan te bieden. Dit betekent dat Eemnes blijft investeren in een evenwichtige woonvoorraad in het betaalbare koop- en huursegment dat aansluit op de woonbehoefte. Voor de laag- en middeninkomens vormt dit een uitdaging.

De vraag naar sociale- en middeldure huurwoningen is groot in de gemeente. De wens van Eemnes is om 150 sociale woningen te realiseren tot 2030. Daarnaast focust de gemeente op de realisatie van middeldure huurwoningen. Meer middeldure woningen betekent dat huishoudens met een middeninkomen sneller een passende woning binnen de gemeente kunnen vinden. Bovendien wordt met de realisatie van meer middeldure woningen de doorstroming van zogenaamde "scheefwoners" in de sociale huursector verbeterd.

Eemnes wil meer regie voeren op de woningverdeling en aan de markt opleggen om voldoende sociale- en middeldure woningen op te nemen in nieuwbouwplannen. Met de onderhavige compensatieregeling beschikt de gemeente over een krachtig sturingsinstrument om dit doel te bereiken. De compensatieregeling vervangt hiermee de Beleidsregels sociale woningbouw Eemnes uit 2006².

2. Doel

De compensatieregeling biedt Eemnes een instrument om regie te voeren op de realisatie van nieuwe woningbouwplannen in de gemeente volgens de woningbouwverdeling van het kwalitatief kader nieuwbouwprogramma 2019-2023 (hierna: kwalitatief kader) uit de Woonvisie. Hierbij geldt als uitgangspunt dat in beginsel elk nieuwbouwplan moet voldoen aan dit kwalitatief kader.

Als een nieuwbouwplan niet kan voldoen aan het kwalitatief kader, dan geeft de compensatieregeling sturing onder welke de randvoorwaarden een nieuwbouwplan in de woningverdeling mag afwijken van het kwalitatief kader en welke financiële of fysieke compensatiemaatregelen hiervoor gelden.

3. Reikwijdte

De compensatieregeling is van toepassing op alle nieuwe en zachte (woningbouw-)plannen met drie of meer woningen, waarvoor de gemeente nog geen besluit over een bestemmingswijziging of omgevingsvergunning heeft genomen.

Naast het beginsel dat nieuwbouwplannen moeten voldoen aan het kwalitatief kader, kiest Eemnes er uitdrukkelijk voor om te sturen op realisatie van huurwoningen in de categorie 1 en 2 van het kwalitatief kader. Voor de middeldure huur- en koopwoningen in categorie 3 geldt geen verplichting tot realisatie. De gemeente vindt het wel van belang dat deze categorie in de woningbouwprogrammering van het nieuwbouwplan wordt opgenomen. Dit wil de gemeente bereiken door de bouw van deze categorie te stimuleren in plaats van af te dwingen. Als wordt afgeweken van de woningverdeling van het kwalitatief kader ten voordele van categorie 3 woningen, dan hanteert de gemeente een aangepast compensatiebedrag.

Er geldt een compensatieplicht als het niet gerealiseerde aandeel van categorie 1 wordt vervangen door de realisatie van woningen in de categorie 2, 3 en 4. Daarnaast geldt er ook een compensatieplicht

1) Woonvisie Eemnes 2019-2023 met doorkijk tot 2030

2) Vastgesteld door de gemeenteraad op 25 september 2006

als het niet gerealiseerde aandeel van categorie 2 wordt vervangen door de realisatie van woningen in de categorie 3 en 4³.

De nadruk van de compensatieregeling ligt op het betaalbare huursegment. De koopwoningen in categorie 1 en 2 zijn echter wel belangrijk voor de woningbouwdifferentiatie. Het College van B&W kan in voorkomende gevallen toestaan dat de huurwoningen in categorie 1 en 2 worden vervangen door koopwoningen in dezelfde categorie zonder dat daarvoor een compensatieplicht bestaat.

4. Kwalitatief kader

Elk individueel nieuwbouwplan van 3 woningen en meer moet in beginsel voldoen aan het onderstaand kwalitatief kader. De Woonvisie hanteert daarbij eveneens de regel dat bij nieuwbouw 40% van de woningen uit nultredenwoningen moet bestaan. Deze regel is onderdeel van het kwalitatief kader.

	Huur		Koop		Gewenste verdeling
Categorie 1		737		224.000	35%
Categorie 2	737	846	224.001	277.000	17,50%
Categorie 3	846	1.026	277.001	339.000	17,50%
Categorie 4	1.026		339.001		30%
totaal					100%

Prijspeil 2020 en exclusief servicekosten

Indien bij een woningbouwplan het aantal niet deelbaar is conform het kwalitatief kader als bedoeld in vorengenoemde tabel, geldt als uitgangspunt een afronding die leidt tot een evenwichtig woningbouwprogramma binnen de doelstelling van de Woonvisie. Het College beoordeelt en stemt in of sprake is van een evenwichtig woningbouwprogramma.

5. Afwijking

Denkbaar is dat in de ruimtelijke, stedenbouwkundige en/of planologische toets een gemotiveerde grondslag voortvloeit die een afwijking van het kwalitatief kader rechtvaardigt. Het College van B&W is alsdan bevoegd om voor het specifieke nieuwbouwplan een afwijkende verdeling van het kwalitatief kader te besluiten (zowel voor de woningverdeling als de 40% nultredenwoning). Afwijken kan dus uitsluitend op basis van een besluit van College van B&W. Het besluit is met redenen omkleed en wordt door College van B&W genomen voorafgaand aan de start van de planologische procedure. Aan de afwijking van de woningverdeling van het kwalitatief kader kunnen compensatiemaatregelen worden opgelegd.

Het besluit van het College van B&W en de consequenties die hieruit voortvloeien voor de initiatiefnemer, worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Deze anterieure overeenkomst wordt zowel door de gemeente als de initiatiefnemer ondertekend voorafgaand aan het besluit dat het College van B&W neemt om mee te werken aan de wijziging van het juridisch-planologische regime ten behoeve van het woningbouwplan.

6. Compensatiemaatregelen

Het College van B&W werkt alleen mee aan een afwijking van het kwalitatief kader als de initiatiefnemer bereid is om te voldoen aan de met deze afwijking samenhangende en opgelegde compensatiemaatregelen. Hierbij heeft de initiatiefnemer de keuze in de navolgende compensatiemaatregelen:

1. Het niet gerealiseerde aandeel van categorie 1 en/of 2 wordt fysiek op een andere locatie binnen de gemeente gecompenseerd. De gemeente verlangt van de initiatiefnemer om acceptabele en geschikte alternatieven voor te dragen. Het staat de gemeente vrij om aan de initiatiefnemer locaties en projecten aan te dragen.

In de anterieure overeenkomst wordt de fysieke compensatie en de hieraan verbonden voorwaarden vastgelegd. De gemeente behoudt zich het recht voor om een locatie of voorstel voor fysieke compensatie te weigeren. De weigeringsgronden zullen met reden omkleed zijn.

Voor de fysieke compensatie geldt als uitgangspunt dat het aandeel categorie 1 en/of 2 op een andere locatie wordt gerealiseerd en dus boven de verplichting komt om op te compenseren locatie ook het kwalitatief kader te realiseren.

2. De initiatiefnemer levert een financiële bijdrage aan het Compensatiefonds voor de niet gerealiseerde woningen in categorie 1 en/of 2 in het betreffende nieuwbouwplan. Hoe hoog de bijdrage is, hangt van af van het aantal woningen dat niet in categorie 1 en/of 2 wordt gerealiseerd en het programma in categorie 3 en 4 wat daarvoor in de plaats komt.

3) In de nieuwe Omgevingswet zal de compensatieplicht worden beschouwd als een financiële bijdrage ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en realisatie van maatschappelijke functies. De compensatiebedrag kan alleen worden verhaald als de realisatie van sociale en middeldure huurwoningen zijn vastgelegd in de omgevingsvisie of programma

De hoogte van de financiële bijdrage is gerelateerd aan het verschil in grondwaarde. Dit verschil is genormeerd. Voor elk niet gerealiseerde woning in categorie 1 en/of 2 is een afkoopsom verschuldigd overeenkomstig onderstaande tabel.

Financiële bijdrage		
per categorie 1 woning die vervangen is door een categorie	2 woning	€ 12.500
	3 woning	€ 30.000
	4 woning	€ 50.000
per categorie 2 woning die vervangen is door een categorie	3 woning	€ 17.500
	4 woning	€ 37.500

In bijlage 1 zijn de voorwaarden opgenomen die zijn verbonden aan de compensatiemaatregelen. In bijlage 4 staan een aantal voorbeelden om te laten zien hoe de financiële bijdrage berekend wordt.

7. Subsidie betaalbare huurwoningen

De gemeente beschikt over een Compensatiefonds. Met dit Compensatiefonds heeft de gemeente een middel om te stimuleren dat het aantal betaalbare huurwoningen in de gemeente wordt vergroot. Het Compensatiefonds kan dus worden ingezet om de realisatie van betaalbare huurwoningen binnen de gemeente te bevorderen.

Het Compensatiefonds is concreet beschikbaar in de navolgende gevallen:

1. Indien een privaat initiatief meer huurwoningen in categorie 1 en 2 van het kwalitatief kader realiseert dan het verplichte aandeel van het kwalitatief kader en hierdoor een onrendabele top ontstaat in de grondexploitatie;
2. Indien een gemeentelijke grondexploitatie meer huurwoningen in categorie 1 en 2 van het kwalitatief kader realiseert dan het verplichte aandeel van het kwalitatief kader en hierdoor een verliesgevende grondexploitatie het gevolg is⁴.

Koopwoningen in de categorie 1 en 2 van het kwalitatief kader komen niet in aanmerking voor een bijdrage uit het Compensatiefonds. Dit segment kan zonder onrendabele top op de markt worden gezet. De hoogte van de subsidie bedraagt maximaal 50% van de grondprijs met betrekking tot de extra te realiseren woningen in categorie 1 en 2 met een maximum van € 25.000,= per woning.

In bijlage 2 zijn de subsidievoorwaarden opgenomen. Het College van B&W besluit of een bijdrage uit het compensatiefonds wordt toegekend aan een initiatiefnemer.

8. Bevoegdheid van het College van B&W

Het College van B&W is bevoegd tot:

1. het toepassen van de Compensatieregeling door gemotiveerd te besluiten tot afwijking van de woningverdeling van het kwalitatief kader;
2. het opleggen van de compensatiemaatregelen indien in het nieuwbouwplan wordt afgeweken van het kwalitatief kader;
3. het afwijken van het kwalitatief kader in een concreet bouwplan zonder compenserende maatregelen op te leggen;
4. het toekennen van een bijdrage uit de Compensatiefonds als bedoeld in hoofdstuk 7;
5. het aanpassen van deze Compensatieregeling in geval zich onvoorziene omstandigheden voordoen die een onverwijld aanpassing van dit beleid behoeven;
6. het gemotiveerd toepassen van een hardheidsclausule.

9. Hardheidsclausule

Indien de toepassing van de compensatieregeling leidt tot een gemotiveerde onbillijkheid, is het College van B&W 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 hebben kunnen maken dan wel in voorkomende gevallen hierover heeft besloten.

Vastgesteld door de raad in zijn openbare vergadering van 26 april 2021.

mw. A.H. de Graaff-Gerrits

griffier

dhr R. van Benthem RA

4) De bijdrage uit het Compensatiefonds dient ter afdekking van het verlies via een verliesvoorziening

voorzitter

Bijlage 1 Randvoorwaarden compensatiemaatregelen

Aan de compensatiemaatregelen zijn onderstaande voorwaarden verbonden:

1. Een nieuwbouwplan van drie woningen of meer moet voldoen aan de woningverdeling van het kwalitatief kader.
2. Een initiatiefnemer kan uitsluitend afwijken van de woningverdeling overeenkomstig het kwalitatief kader indien het College van B&W hiertoe expliciet besluit.
3. De afweging ten behoeve van de stedenbouwkundige invulling en het woningbouwprogramma van het nieuwbouwplan 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.
4. De afspraken in het kader van deze Compensatieregeling met de hieraan verbonden maatregelen en voorwaarden worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst.
5. De initiatiefnemer heeft de vrije keuze om de woningen in categorie 1 en 2 fysiek of financieel te compenseren.
6. Bij fysieke compensatie wordt eerst de locatie met de te compenseren woningen gerealiseerd alvorens het nieuwbouwplan met het afwijkende woningbouwprogramma aanvangt. Is dit planning-technisch niet haalbaar, dan stelt de initiatiefnemer aan de gemeente voldoende zekerheden om de realisatie van de te compenseren woningen te waarborgen. Denk hierbij onder meer aan een boetebeding met een bankgarantie in de anterieure overeenkomst;
7. De financiële compensatie geschiedt overeenkomstig de uitgangspunten en afkoopsommen van hoofdstuk 6;
8. De financiële compensatie dient door de initiatiefnemer te zijn voldaan 10 werkdagen nadat de gemeente een bruikbare omgevingsvergunning heeft afgegeven;
9. Voor de periode tussen de ondertekening van de anterieure overeenkomst en drie maanden nadat de bruikbare omgevingsvergunning is verleend, stelt de initiatiefnemer een bankgarantie dan wel een waarborgsom gelijk aan het bedrag van de compensatiemaatregel.

Bijlage 2 Voorwaarden subsidieaanvraag

Om in aanmerking te komen voor een subsidie uit het Compensatiefonds, dient de subsidieaanvraag van de initiatiefnemer te voldoen aan de navolgende voorwaarden:

1. De initiatiefnemer verstrekt aan de gemeente ten minste de navolgende gegevens:
 - o Een ontwerp van de te realiseren woningen;
 - o De stedenbouwkundige opzet, woningbouwprogramma en grondexploitatie;
 - o Het eigendomsbewijs dan wel de koopovereenkomst waaruit de grondaankoop blijkt.
2. De grondaankopen worden binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Eemnes verricht en betreffen geen gronden die door de gemeente aan de initiatiefnemer worden aangeboden c.q. zijn verkocht;
3. Er wordt alleen subsidie verleend voor grondaankopen ten behoeve van de realisatie van nieuwe betaalbare huurwoningen als het saldo van het Compensatiefonds 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 subsidieaanvraag beoordeeld door het College van B&W aan de hand van de met de gemeente gemaakte (prestatie) afspraken;
5. Met de verlening van de subsidie uit de compensatieregeling geldt in overeenstemming met de geldende Algemene Subsidieverordening van de gemeente;

Bijlage 3 Lijst van definities

Compensatiefonds het fonds dat de uitvoering van de Compensatieregeling mogelijk maakt waarin bijdragen conform deze regeling worden gestort en onttrokken.

Kwalitatief kader: Het Kwalitatief kader nieuwbouwprogramma 2019-2023, in welk tabel de woningbouwprogramma in vier prijs categorieën worden verdeeld.

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.

Middeldure woning

Categorie 2: Een zelfstandige grondgebonden of gestapelde woning en beschikt over een eigen voordeur, douche, wc en keuken. In deze compensatieregeling wordt met een middeldure woning categorie 2 bedoeld: 1) een woning in het koopsomsegment van € 224.000,== tot € 277.000,== of in het huursegment tussen € 737,== en € 846,== (prijspeil 2020).

Middeldure woning

Categorie 3: Een zelfstandige grondgebonden of gestapelde woning en beschikt over een eigen voordeur, douche, wc en keuken. In deze compensatieregeling wordt met een middeldure woning categorie 3 bedoeld: 1) een woning in het koopsomsegment van € 277.001,== tot € 339.000,== of in het huursegment tussen € 847,== en € 1.026,==.

Vrije sector woning

Categorie 4: Een zelfstandige grondgebonden of gestapelde woning en beschikt over een eigen voordeur, douche, wc en keuken. In deze compensatieregeling wordt met een dure/vrije sector woning bedoeld: 1) een woning in het koopsomsegment boven € 339.000,== of in het huursegment boven € 1.026,==.

Zachte plannen: alle nieuwe aanvragen omgevingsvergunning c.q. woningbouwplannen waarover de gemeente vóór 1 januari 2021 géén positief principemedewerking heeft genomen én geen of afwijkende schriftelijke afspraken met de initiatiefnemer zijn gemaakt over de bouw van sociale huurwoningen.