

Nota Impuls Sociale Woningbouw gemeente Eersel 2022

Vooraf: deze nota heeft betrekking op alle nieuwe woningbouwinitiatieven. De nota is gericht aan de initiatiefnemer, maar is van toepassing op zowel particuliere als gemeentelijke initiatieven.

“Waarom een nota Impuls Sociale Woningbouw?”

We willen dat iedereen in de gemeente Eersel betaalbaar kan wonen. In deze nota Impuls Sociale Woningbouw leest u wat dit voor u als initiatiefnemer betekent.

Met deze nota bieden we inzicht in de wijze waarop wij als gemeente omgaan met woningbouwinitiatieven die niet passen binnen het geldende bestemmingsplan. Wij kunnen onder voorwaarden meewerken aan een nieuw ruimtelijk kader voor uw initiatief. Hierbij kijken wij of en hoe uw plan bijdraagt aan onze ambities ten aanzien van sociale woningbouw. Hoe dit in zijn werk gaat, kunt u lezen in deze nota.

“Mijn woningbouwinitiatief past niet binnen het bestemmingsplan, wat kan ik verwachten?”

Indien uw initiatief niet past binnen de kaders van het bestemmingsplan en u met uw initiatief nieuwe woningen bouwt, kunt u een principeverzoek indienen. Wij kijken dan (onder andere) of en hoe uw plan bijdraagt aan onze ambities ten aanzien van sociale woningbouw. Wij bespreken uw initiatief vervolgens met ons regieteam en beoordelen het initiatief. Het college van burgemeester en wethouders (hierna: college) beslist uiteindelijk of wij daadwerkelijk aan uw initiatief meewerken en neemt hiervoor een principebesluit. Wij hanteren hierbij de volgende spelregels:

1. Uw initiatief draagt bij aan onze ambities en u realiseert ten minste 37% sociale woningbouw. Ons doel is om betaalbaar wonen in de gemeente Eersel te behouden en stimuleren. We streven gemeentebreed naar gemiddeld 37% sociale woningbouw.

Wij stimuleren alle initiatiefnemers van woningbouwplannen om gemiddeld 37% sociaal te bouwen. Daarvoor werken wij nauw samen met de Woningstichting de Zaligheden om voldoende sociale huurwoningen te bouwen. Ons streven van ten minste 37% sociaal gaat verder dan wat de woningstichting kan realiseren. Daarom vragen wij aan alle initiatieven om mee te werken aan onze beleidsambities. Bij de berekening van het aantal woningen ronden we de 37%-eis af naar boven (voorbeeld: bij een project van 9 woningen moet u ten minste 4 woningen in het sociale segment bouwen). Concreet betekent dit voor u dat ten minste 37% van uw nieuw te bouwen woningen bestaat uit:

- Sociale huurwoningen, met een aanvangshuurprijs onder de huurliberalisatiegrens (€763,47 in 2022) en een instandhoudingsverplichting van ten minste 25 jaar) en/of;
- Sociale koopwoningen¹, met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste €215.000,-, met een instandhoudingsverplichting van ten minste 10 jaar. De instandhoudingstermijnen van de sociale woningen hebben we vastgelegd in de gemeentelijke Doelgroepenverordening. Deze verordening is leidend voor de termijn en voor wie de sociale woning beschikbaar moet zijn. Bij sociale huur geven wij de voorkeur aan realisatie door een toegelaten instantie.

2. Als uw initiatief minder dan 37% sociale woningbouw bevat, bekijken we of u de resterende opgave elders kunt realiseren. In sommige gevallen is sociale woningbouw niet mogelijk, of niet wenselijk. Het college kan dan een lager percentage toestaan. U moet in dat geval zelf aantonen dat u op korte termijn (binnen 2 jaar) elders een locatie ontwikkeld en daar de resterende opgave realiseert. Dit leggen we vast in een overeenkomst.
3. Als uitzondering op de regel kan het college u ter compensatie voorstellen om een afdracht te doen aan het Vereveningsfonds Sociale Woningbouw.

¹ Eventueel te realiseren door de inzet van koopconstructies die woningen ook voor volgende kopers betaalbaar houden, zoals KoopGarant, Slimmer Kopen of KoopComfort.

Wij vragen aan initiatiefnemers een afdracht aan het Vereveningsfonds Sociale Woningbouw als een bouwplan niet kan voorzien in voldoende sociale woningen

In uitzonderlijke gevallen kan het college afwijken van de minimumeis van 37% sociale woningbouw en toestaan dat u op uw locatie een lager percentage of helemaal geen sociale woningbouw realiseert. In dit geval moet u zelf aantonen dat sociale woningbouw op uw locatie niet wenselijk of haalbaar is. Het college kan afwijken van dit beleid, als zij dit vanuit ruimtelijke kwaliteit, volkshuisvestelijke taakstelling en/of economische uitvoerbaarheid noodzakelijk acht. Voor een aantal locaties geldt standaard een uitzonderingspositie: plannen in het buitengebied² (Ruimte voor Ruimte, ontwikkeling van landgoederen), CPO-projecten³, herbouw van individuele woningen, en de omzetting van bedrijfswoningen naar reguliere woningen⁴. Bij dergelijke ontwikkelingen staat kwaliteitsverbetering centraal en is het toevoegen van sociale woningbouw ruimtelijke gezien niet gewenst. Stedelijke ontwikkelingen in het buitengebied hebben geen uitzonderingspositie. Bij overige locaties bekijken we of en zo ja, onder welke voorwaarden we toch aan uw initiatief kunnen meewerken. Een van deze voorwaarden is een financiële compensatie in de vorm van een afdracht aan het Vereveningsfonds Sociale Woningbouw.

4. We maken afspraken over sociaal bouwen, deze afspraken leggen we vast in een overeenkomst. Indien het college instemt met uw initiatief leggen we de afspraken die we maken over sociale woningbouw vast in een anterieure overeenkomst. Hierin leggen we bijvoorbeeld vast of u sociale huurwoningen of sociale koopwoningen bouwt, hoeveel, binnen welke termijn, voor welke doelgroepen en hoelang de woningen beschikbaar moeten blijven voor die doelgroep. Waar mogelijk leggen we de sociale opgave ook vast in bestemmings-/omgevingsplannen. Als het college instemt met een lager percentage leggen we ook de afdracht aan het Vereveningsfonds Sociale Woningbouw vast in de anterieure overeenkomst.
5. Het college kan het Vereveningsfonds Sociale Woningbouw inzetten voor compensatie elders. Het college kan de afdrachten van het Vereveningsfonds Sociale Woningbouw inzetten voor compensatie van sociale woningbouw elders binnen de gemeente en/of op locaties die meer dan 37% van het programma sociaal realiseren. Op die wijze borgen we dat we in totaal toch gemiddeld 37% sociale woningbouw realiseren. Zo draagt iedereen zijn steentje bij aan onze sociale woningbouwopgave.

“Hoeveel moet ik afdragen als ik onvoldoende kan bijdragen aan de beleidsambitie?”

Wij stimuleren alle initiatiefnemers van woningbouwplannen om gemiddeld 37% sociale woningen te bouwen. Nieuwe woningbouwinitiatieven met lager percentage of zonder sociaal programma doen een afdracht aan het fonds Verevening Sociale Woningbouw, als het college hier mee instemt. De afdracht is gelijk aan het verschil in grondopbrengst per m² uitgeefbaar indien u 37% sociaal zou bouwen. Met de gelden uit dit fonds kunnen we elders het tekort aan sociale woningbouw compenseren. Zo blijft wonen voor iedereen betaalbaar.

Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze nota treedt in werking op de dag na die waarop zij bekend is gemaakt.
2. Deze nota wordt aangehaald als Nota Impuls Sociale Woningbouw gemeente Eersel 2022.

Overgangsrecht

² Volgens de definitie van Bestemmingsplan Buitengebied. Deze definitie is gekoppeld aan de Visie buitengebied 2.0.

³ Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) is een vorm van sociale projectontwikkeling waarbij toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever zijn voor hun eigen nieuwbouwproject. Vaak is het lastig en ruimtelijke gezien niet gewenst om sociale woningbouw in het project op te nemen. Daarbij wordt CPO door starters vaak gezien als ‘betaalbaarder’ alternatief voor reguliere nieuwbouw. Een afdracht in het fonds zou de kosten voor CPO drukken terwijl we betaalbare CPO-ontwikkelingen (<€355.000) juist willen stimuleren.

⁴ Bij de herbouw van individuele woningen en het omzetten van bedrijfsmatige woningen gaat het om kleinschalige ontwikkelingen. Het is niet realistisch om hier een vergoeding te vragen voor sociale woningbouw, aangezien het ruimtelijk niet mogelijk is om hier een sociaal programma te ontwikkelen.

Plannen waarbij een aanvraag of principeverzoek is ingediend voor inwerkingtreding van deze nota, worden afgehandeld op basis van de voorgaande nota, vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Eersel van 26 november 2019.

De Nota Impuls Sociale Woningbouw zoals vastgesteld op 26 november 2019 wordt ingetrokken.

Meer over de toepassing en systematiek van het Vereveningsfonds leest u in de bijlage: Werkwijze Vereveningsfonds Sociale Woningbouw.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Eersel van 27 september 2022

De raad van de gemeente Eersel
de griffier, J.W.G. van Bree

de voorzitter, drs. W.A.C.M. Wouters

Bijlage Werkwijze Vereveningsfonds Sociale Woningbouw gemeente Eersel 2022

In de Nota Impuls Sociale Woningbouw leest u op welke wijze wij in de gemeente Eersel onze sociale woningbouwopgave realiseren. De nota legt de spelregels vast voor de wijze waarop wij omgaan met nieuwe woningbouwinitiatieven. In deze bijlage leest u meer over de toepassing, werkwijze en systematiek van het in de nota vermelde Vereveningsfonds Sociale Woningbouw.

1. Toepassing van de Nota Impuls Sociale Woningbouw en het Vereveningsfonds

“De Nota Impuls Sociale Woningbouw is van toepassing op nieuwe woningbouwinitiatieven die niet passen binnen het geldende bestemmingsplan. Het Vereveningsfonds Sociale Woningbouw is enerzijds van toepassing op initiatieven die in onvoldoende mate bijdragen aan de beleidsdoelstellingen. Anderzijds is het fonds van toepassing voor initiatieven die meer sociale woningbouw realiseren, ter compensatie van locaties met onvoldoende sociaal programma.”

Voor wie is de nota en het fonds bedoeld?

Deze nota en het fonds is bedoeld voor iedereen die betrokken is bij woningbouwinitiatieven die niet passen binnen het bestemmingsplan. Dus zowel voor de initiatiefnemer, als voor de gemeente.

Wat is de status van deze nota?

Deze nota heeft een verplichtend karakter voor alle nieuwe initiatieven waarvoor de gemeente nog geen anterieure overeenkomst heeft gesloten. Dat wil zeggen dat de bepalingen voorwaarden bevatten waaronder de gemeente wil en kan meewerken aan ruimtelijke initiatieven. Jaarlijks rapporteren we over de voortgang en de status van onze volkshuisvestelijke taakstelling bij vaststelling van de jaarrekening. Eventueel kunnen we de genoemde percentages, aantallen, bedragen en de werkwijze met een tussentijdse herziening aanpassen als hier aanleiding toe is. Een herziening van het beleid heeft geen gevolgen voor reeds getekende overeenkomsten.

Wat is een woningbouwinitiatief?

Als u wilt bouwen of verbouwen en hierbij een woning mogelijk maakt en dit past niet binnen het bestemmingsplan spreken we van een “woningbouwinitiatief”. In dat geval moeten we een nieuw bestemmingsplan (of wijzigingsplan) vaststellen of met een (uitgebreide) omgevingsvergunning afwijken van het geldende bestemmingsplan.

“ Een 'woningbouwinitiatief' is een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling die niet past binnen het geldende bestemmingsplan en waarvoor een nieuw ruimtelijk besluit genomen moet worden ”

Voor een woningbouwinitiatief geldt ook dat het ruimtelijk besluit betrekking heeft op een bouwplan zoals opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Er is sprake van een woningbouwplan in de volgende gevallen:

- bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoweleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;

Het Besluit ruimtelijke ordening wordt bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet hierin opgenomen. Indien de definitie van een woningbouwplan in de Omgevingswet wijzigt, sluiten we hierop aan.

Wat is geen woningbouwinitiatief?

Dit beleid is niet van toepassing op ontwikkelingen in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling (RvR). Ook kleine ingrepen aan of nabij bestaande bebouwing, zoals de bouw een schuurtje, tuinhuisje,

dakkapel of erker zijn niet van toepassing op dit beleid. Ook al zijn deze in strijd met het bestemmingsplan. Mogelijk heeft u wel een vergunning nodig of geldt een meldingsplicht. Vragen hierover kunt u stellen aan het omgevingsloket of aan de afdeling Vergunningen toezicht en handhaving van de gemeente Eersel.

2. Werkwijze Vereveningsfonds Sociale woningbouw initiatieven

“Wij stimuleren alle initiatiefnemers van woningbouwplannen om gemiddeld 37% sociale woningen te bouwen. Nieuwe woningbouw met een tekort aan sociale woningbouw in het programma doet een afdracht aan het fonds. De afdracht is gelijk aan het verschil in grondopbrengst per m² uitgeefbaar en de grondopbrengst per m² sociale woningbouw, maal het percentage sociale woningbouw dat u niet kunt realiseren (tekort van 37% of minder). Met de gelden uit dit fonds kunnen we elders het tekort aan sociale woningbouw compenseren. Zo blijft wonen voor iedereen betaalbaar.”

Achtergrond: woonbeleid

Op 12 maart 2019 heeft de gemeente Eersel de Kempische visie op wonen 2019-2023 vastgesteld. In deze visie is bepaald dat we het behoud van de woningvoorraad willen borgen. Deze kent voor de gemeente Eersel vijf speerpunten:

1. De bouwproductie te versnellen, op een zorgvuldige manier;
2. Behoud van betaalbaar wonen;
 - Minimaal 40% van de totale woningbouwopgave wordt in het sociale segment (huur en koop) gerealiseerd.
 - Bij substantiële nieuwbouwprojecten (> 10 woningen) minimaal 20% sociale huur (exclusief RvR).
3. Zorg voor elkaar te faciliteren;
4. Klaar voor de toekomst;
5. Wonen én werken

In 2021 is een nadere woningmarktanalyse uitgevoerd. Hierin is verder invulling gegeven aan de kwalitatieve woningvraag in de gemeente, uitgesplitst naar verschillende doelgroepen. Op basis van deze analyse en diverse (beleidsmatige) ontwikkelingen is in 2022 een woningbouwprogramma opgesteld voor de periode 2022-2032:

• Sociale huur:	21%
• Vrije sector huur:	2%
• Koop < €215.000:	16%
• Koop €215.000 - €295.000:	12%
• Koop €295.000 - €355.000:	15%
• Koop >€355.000:	33%

In de praktijk houdt dit niet in dat bij elke ontwikkeling de genoemde percentages gehaald kunnen worden. In de Nota Impuls Sociale Woningbouw bieden we een uitzonderingsmogelijkheid om dit te compenseren.

Werkwijze vereveningsfonds

Woningbouwinitiatieven die minder dan het vereiste percentage sociale woningen realiseren doen een afdracht aan het vereveningsfonds. Op sommige locaties kan meer sociaal gerealiseerd worden dan op andere locaties. Dit hangt nauw samen met de omvang van de ontwikkeling en de locatie ervan. Aangezien het realiseren van sociale woningbouw een dempend effect heeft op de opbrengstpotentie van een locatie, kunnen we het Vereveningsfonds Sociale Woningbouw inzetten om de hiermee samenhangende kosten te verevenen over verschillende gebiedsontwikkelingen.

Hiermee kunnen ontwikkelingen die meer sociale woningbouw realiseren (dan het beleidsuitgangspunt van 37%) een bijdrage krijgen vanuit het fonds. Zo waarborgen we op het niveau van de gemeente het gemiddelde percentage sociale woningbouw.

De norm van 37% sociale woningbouw geldt voor iedereen

Het uitgangspunt voor alle gebiedsontwikkelingen is dat we in het totale nieuwe woningbouwprogramma van de gemeente Eersel uiteindelijk gemiddeld 37% van het aantal woningen als sociale woning realiseren. Dit uitgangspunt geldt voor zowel gemeentelijke ontwikkelingen als private ontwikkelingen. In het Kempische woonbeleid is als speerpunt vermeld dat substantiële nieuwbouwprojecten minimaal 20% sociale huur bevatten. Bij zowel gemeentelijke woningbouwprojecten als bij particuliere initiatieven hanteren wij daarom als basisuitgangspunt dat er 21% sociale huur gerealiseerd wordt.

Als u meerdere locaties ontwikkelt, geldt als alternatief dat u over de locaties gemiddeld 37% sociale woningbouw mag realiseren. Dit mits er voldoende zekerheid is over de daadwerkelijke realisatie hiervan. Dit houdt in dat u hiervoor een overeenkomst heeft gesloten met ons, voor de ontwikkeling van beide locaties. Indien een locatie niet of minder geschikt is voor de realisatie van sociale woningbouw – bijvoorbeeld doordat het een te klein woningbouwprogramma betreft, of doordat in een specifiek gebied de herontwikkeling bedoeld is om het aandeel sociale woningbouw in dat gebied juist terug te brengen – kunnen we (een deel van) de opgave aan sociale woningen omzetten in een afdracht aan het Vereveningsfonds Sociaal Bouwen.

U moet als initiatiefnemer wel zelf de onwenselijkheid of onmogelijkheid van het realiseren van de norm onderbouwen. Het gemeentelijk regieteam woningbouwontwikkelingen toetst dit. Indien in onvoldoende mate onderbouwd is dat er sprake is van een onwenselijke of onrealiseerbare doelstelling, is de initiatiefnemer verplicht om de sociale woningbouw binnen het plan te realiseren. Dit leggen we vast in een overeenkomst en in het bestemmingsplan. Wij geven de voorkeur aan een overeenkomst boven een exploitatieplan.

Wat verstaan we onder sociale woningbouw?

Bij sociale woningbouw geldt een instandhoudingsverplichting, zoals opgenomen in de gemeentelijke Doelgroepenverordening (bij verschillen is de Doelgroepenverordening leidend):

- Een sociale huurwoning moet ten minste 25 jaar beschikbaar blijven voor de doelgroep, de aanvangshuur mag niet meer bedragen dan de liberalisatiegrens en is bepaald door het woningwaarderingssysteem. U kunt zelf de punten en maximale huurprijs van uw woning uitrekenen met de huurprijscheck van de Huurcommissie.
- Een sociale koopwoning moet tot 10 jaar beschikbaar blijven voor de doelgroep en de (ver)koopprijs moet lager zijn dan € 215.000,- vrij op naam (op te leveren als gebruiksklare woning, waarbij eventueel koopconstructies⁵ die woningen ook in de toekomst voor volgende kopers betaalbaar houden (zoals KoopGarant, Slimmer Kopen of KoopComfort) zijn toegepast).

Bij de werking van het Vereveningsfonds Sociale Woningbouw maken we in de rekensystematiek geen onderscheid in huurprijsniveau van de sociale woningen of prijsverschil van sociale koopwoningen.

Minder sociale woningen dan de norm: afdracht aan het Vereveningsfonds Sociale Woningbouw

In principe werken wij niet mee aan een initiatief dat niet voorziet in voldoende sociale woningen. Indien u voldoende kunt onderbouwen dat het onwenselijk of onmogelijk is om de norm van 37% te realiseren in uw plan, dan kan het college besluiten om af te wijken van het beleid. Het is aan u als initiatiefnemer om dit goed te motiveren en onderbouwen. Wij kunnen dan toch mee werken aan uw initiatief, mits u een afdracht betaalt aan het Vereveningsfonds Sociale woningbouw. Deze afdracht zetten wij in om het tekort aan sociale woningen op deze locatie te verevenen met een locatie die meer dan het voorgeschreven aantal sociale woningen realiseert.

De volgende uitgangspunten gelden voor het bepalen van de fondsafdracht:

1. Het regieteam woningbouwontwikkelingen beoordeelt of u in voldoende mate heeft onderbouwd dat sociale woningbouw op uw locatie onwenselijk of onmogelijk is. Wij toetsen op haalbaarheid en kwalitatieve eisen. De haalbaarheid toetsen wij op basis van uw grondexploitatie en stichtingskostenberekening voor het vastgoed. De kwalitatieve eisen toetsten wij onder andere op

⁵ Indien een koopconstructie in samenwerking met een toegelaten instelling tot stand komt, geldt het instandhoudingstermijn van 10 jaar niet als plicht. De gemeente maakt in dat geval separate (prestaties)afspraken over hoe de sociale koopwoning langdurig voor de beoogde doelgroep beschikbaar blijft.

- 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.
- Op locaties in het buitengebied (Ruimte voor Ruimte, ontwikkeling van landgoederen), bij de herbouw van individuele woningen, bij CPO-projecten <€355.000 en bij de omzetting van bedrijfswoningen naar reguliere woningen, hoeft geen afdracht in het Vereveningsfonds te worden gedaan.
 - Voor de ontwikkeling van een bouwplan op overige locaties met minder dan 37% sociale woningbouw bent u per woning een afdracht aan het Vereveningsfonds verschuldigd.
 - De hoogte van de afdracht berekenen we op basis van uw woningbouwprogramma. We nemen hiervoor het verschil tussen de gemiddelde grondwaarde van uw programma en dat van een sociale woning. Dit verschil vermenigvuldigen we met het percentage sociale woningbouw dat u tekort bouwt. Dit houdt in dat we bij een plan zonder sociale woningen 37% van het verschil in grondwaarde in rekening brengen. In een plan met 10% sociale woningbouw brengen we 27% van het verschil in rekening, enzovoorts.
 - Het verschil in grondwaarde berekenen we aan de hand van een vastgestelde grondquote en gemiddelde koopprijs VON (excl. btw) per woningcategorie en een vastgestelde kaveloppervlakte⁶. Ook als uw kavel in werkelijkheid groter of kleiner is.
 - De koopprijs vrij op naam of de aanvangshuur bepaalt tot welke woningcategorie de woning hoort: sociaal (laag-midden-hoog), bereikbaar, middelduur, duur of exclusief/vrije kavel. De gemeente bepaalt dit op basis van kavelgrootte en gbo van de woning.
 - Mocht bij de daadwerkelijke verkoop/verhuur blijken dat de woningen onder een andere categorie vallen, wordt het verschil verrekend. De initiatiefnemer kan via een brief met bewijslast dit aan de gemeente verzoeken.

In de volgende tabel is weergegeven hoe we de afdracht berekenen:

VERSCHIL IN GRONDOPBRENGST PER M ² UITGEEFBAAR						
Woningcategorie	Sociaal	lage middeldure koop /lage middenhuur	midden middeldure koop/ hoge middenhuur	hoge middeldure koop/dure huur	duur	exclusief
Koopprijs vrij op naam (x 1.000)	< € 215	€ 215 tot € 255	€ 255 tot € 295	€ 295 tot € 355	€ 355 tot € 450	vanaf € 450
Aanvangshuur per maand	t/m lib. grens	> liberalisatie-grens tot € 870	€ 870 tot € 1.000	€ 1.000 tot € 1.200	€ 1.200 tot € 1.500	vanaf € 1.500
uitgeefbaar kavel in m ² (vast)	100	150	200	250	350	500
grondquote (vast)		29,0%	33,0%	34,9%	39,5%	41,3%
Koop VON (gemiddelde)		€ 235.000	€ 275.000	€ 325.000	€ 402.500	€ 550.000
Grondwaarde (VON*grondquote)	€ 24.000	€ 56.250	€ 75.000	€ 93.750	€ 131.250	€ 187.500
Grondwaarde per m ² uitgeefbaar	€ 240	€ 375	€ 375	€ 375	€ 375	€ 375
Verschied in grondwaarde per m ²		€ 135	€ 135	€ 135	€ 135	€ 135
Afdracht per woning bij tekort van	37%	€ 7.493	€ 9.990	€ 12.488	€ 17.483	€ 24.975

Tabel 1: berekening afdracht op basis van verschil in grondopbrengst (per woning bij 37% tekort)⁷

Meer sociale woningen dan de norm: bijdrage uit het Vereveningsfonds Sociale Woningbouw

Een ontwikkeling waarin meer sociale woningbouw worden gerealiseerd dan 37% komt in aanmerking voor een bijdrage uit het fonds. Het regieteam beoordeelt of het wenselijk en mogelijk is om in uw plan extra sociaal te bouwen. Het college kan dan besluiten om u hiervoor te compenseren met een bijdrage uit het Vereveningsfonds Sociale woningbouw. Een bijdrage is niet fiscaal belast.

De volgende uitgangspunten gelden voor een bijdrage uit het Vereveningsfonds Sociale Woningbouw:

- Het regieteam woningbouwontwikkelingen beoordeelt of u in voldoende mate heeft onderbouwd dat extra sociale woningbouw op uw locatie wenselijk en mogelijk is. Het college kan dan besluiten om u een bijdrage uit het fonds toe te kennen.

⁶ Ad. 4 en 5: zie tabel 1 voor een voorbeeld berekening per woningtype (per woning bij 65% tekort)

⁷ Deze tabel geldt alleen voor de Kern Eersel, op basis van vastgestelde grondprijzen per 1-1-2022. Voor andere kernen gelden lagere grondprijzen die toegepast worden voor de berekening. Deze tabel wordt jaarlijks aangepast aan de door het college vastgestelde grondprijzen.

2. Alleen partijen die voor eigen rekening en risico een grondexploitatie voeren kunnen aanspraak maken op een bijdrage uit het fonds. Het fonds is niet bedoeld om onrendabele toppen in een opstalexploitatie af te dekken, maar gedeerde grondopbrengsten door een overmaat aan sociaal te compenseren.
3. Er wordt minimaal 1 sociale woning meer dan de geldende norm van 37% gerealiseerd;
4. De hoogte van de bijdrage berekenen we op basis van een vast bedrag per extra sociale woning van € 13.500,-.
5. De totaal te ontvangen bijdrage berekenen we door de het vaste bedrag per extra sociale woning te vermenigvuldigen met het aantal sociale woningen dat u bouwt boven de norm van 37% (afgerond op 2 decimalen).
6. We keren alleen een bijdrage uit voor zover de middelen in het vereveningsfonds daartoe toereikend zijn.

In de volgende tabel is weergegeven hoe we de bijdrage berekenen:

Berekening bijdrage per extra sociale woning	
type	
Grondwaarde sociale woning	€ 240 /m ²
Grondwaarde vrije sector woning	€ 375 /m ²
Verschil grondwaarde vrijesector met sociaal	€ 135 /m²
Kavelomvang sociale woning	100 m²
Vaste bijdrage per extra sociale woning:	€ 13.500,00 /woning

Rekenvoorbeeld	TOTAAL	Sociaal	Middelduur	Dure koop
Programma	20	10	5	5
Aantal woningen volgens 40%-norm				8,00
Aantal extra sociale woningen (boven 40%-norm):				2,00
Bijdrage per extra sociale woning				€ 13.500,00
Te ontvangen bijdrage uit het fonds				€ 27.000,00

Tabel 2: Berekening bijdrage per extra sociale woning⁸

De Woningstichting de Zaligheden

De Woningstichting de Zaligheden is een bijzondere partner voor de gemeente in het realiseren van de opgave aan sociale huurwoningen. Met de Woningstichting wordt op portefeuilleniveau afspraken gemaakt in de prestatieafspraken.

Een woningbouwcorporatie kan een beroep doen op een bijdrage uit het fonds indien zij aanvullend op de prestatieafspraken sociale woningbouw realiseert als grondexploitant. U kunt als initiatiefnemer ook afspraken maken met de Woningstichting voor de realisatie van (extra) sociale huurwoningen in uw initiatief. Het gemeentelijk regieteam kan hierbij bemiddelen als u dat wenst.

Uitzonderingen

Er zijn in bijzondere omstandigheden uitzonderingen voor de werking van het systeem van afdrachten aan en bijdragen uit het fonds. De afweging voor een uitzondering is een bevoegdheid van het college. Hierna zijn deze uitzonderingen toegelicht.

⁸ Deze tabel geldt alleen voor de Kern Eersel, op basis van vastgestelde grondprijzen per 1-1-2022. Voor andere kernen gelden lagere grondprijzen die toegepast worden voor de berekening. Deze tabel wordt jaarlijks aangepast aan de door het college vastgestelde grondprijzen.

- **Uitzondering voor de afdracht aan het fonds**
Initiatieven met minder dan de norm aan sociale woningbouw doen een afdracht aan het fonds. In de situaties dat het initiatief een inhoudelijke of financiële bijdrage levert aan andere maatschappelijke doelstellingen van de gemeente (bijvoorbeeld doordat er ander maatschappelijk programma is opgenomen, of bij monumenten), kan het initiatief mogelijk (deels) worden vrijgesteld van een afdracht aan het fonds. Voor plannen in het buitengebied (Ruimte voor Ruimte, ontwikkeling van landgoederen), CPO-projecten <€355.000, bij de herbouw een individuele woningen, en de omzetting van bedrijfswoningen naar reguliere woningen geldt altijd een uitzondering.
- **Uitzonderingen voor het ontvangen van een bijdrage**
Initiatieven met meer dan de norm aan sociale woningbouw kunnen een bijdrage ontvangen uit het fonds. In de volgende situaties kan besloten worden (deels) geen bijdrage toe te kennen aan een initiatief:
 - Het fonds bevat geen middelen om een bijdrage te kunnen leveren;
 - Het fonds bevat onvoldoende middelen om een volledige bijdrage te kunnen leveren. In dit geval wordt een bijdrage geleverd voor zover dit vanuit het fonds mogelijk is;
 - Er zijn bijzondere omstandigheden waardoor een plan in staat moet zijn om zelfstandig een hoger aandeel sociale woningen te dragen. Bijvoorbeeld omdat er sprake is van externe subsidies.
- **Bijzondere omstandigheden**
Indien bij ontwikkelingen sprake is van bijzondere omstandigheden waardoor ofwel een afdracht aan het Vereveningsfonds Sociaal Bouwen ofwel een bijdrage uit het Vereveningsfonds Sociaal Bouwen niet realistisch is of tot een oneerlijk voordeel zou leiden, kan het College van burgemeester en wethouders besluiten af te wijken van de werkwijze van het Vereveningsfonds Sociaal Bouwen. Dit kan bijvoorbeeld indien er sprake is van een onrendabele business case voor een gebiedsontwikkeling (de wettelijk bepaalde macro-aftopping bij kostenverhaal die van toepassing is indien de kosten hoger zijn dan de opbrengsten), bijvoorbeeld in het geval van herstructurering of verontreiniging. In de praktijk kan het met enige regelmaat voorkomen dat een ontwikkelende derde zich beroept op het principe van macro-aftopping. Als dit voorkomt dient deze partij dit aan te tonen door volledige openheid te bieden in de grondexploitatie. Vervolgens toetst het regieteam woningbouwontwikkelingen deze exploitatie op realiteit en marktconformiteit, op basis van de hen bekende gegevens, kengetallen en bekendheid met de lokale marktsituatie. Een belangrijk onderdeel hierbij is de toets op de inbreng van de gronden en/of opstallen. Dit kan in de vorm van het laten uitvoeren van een taxatie, of op basis van referenties.

3. Status en monitoring woningbouwopgave

“De sociale taakstelling is gebaseerd op de Kempische woonvisie 2019-2023 en de aanvullende woningmarktanalyse uit 2021. Uit de woningmarktanalyse volgt een prognose voor het aantal nieuw te bouwen woningen tot 2031. Een deel van de sociale taakstelling (huur) wordt door de Woningstichting oppakt. Een deel moet door de markt worden gerealiseerd (huur en koop) om aan de gemiddelde norm te voldoen.”

Woningbouwopgave

Deze nota heeft raakvlakken met de woningbouwopgave voor de gemeente Eersel. Op basis van gegevens van de provincie en een verkenning van migratietrends uit recente jaren is tot 2031 een prognose gegeven over het aantal extra woningen voor de gemeente. Gemeentebreed wordt verwacht dat er in de periode 2021-2031 behoefte is aan 1.210 nieuwe woningen, waarvan op basis van de 37% norm dus 445 sociaal. De genoemde aantallen geven een indicatie, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend, de aantallen kunnen in de toekomst wijzigen.

Tabel 3: Herzien woningbouwprogramma op basis van trendscenario woningbehoefte (2021-2031)

		Aantal (%)	Woningtype
Huur	<€752 (sociaal)	+250 (21%)	Vooral appartementen en kleine-/ nultredenwoningen
	€763 - €1.000 (vrije sector)	+30 (2%)	Vooral appartementen / nultredenwoningen

	Totaal	+280 (23%)	
Koop	< €215.000	+195 (16%)	Kleine appartementen en grondgebonden woningen (rug-aan-rug / studio's / tiny houses) voor starters
	€215.000 - €295.000	+150 (12%)	Kleine rij-hoekwoningen en appartementen/ nultredenwoningen voor ouderen
	€295.000 - €355.000	+180 (15%)	Ruimere rij-hoekwoningen, kleine 2-1 kap, appartementen / nultredenwoningen voor ouderen
	> €355.000	+405 (33%)	Ruimere 2-onder-1 kap, vrijstaand, grondgebonden nultredenwoningen voor ouderen
	Totaal	+930 (77%)	
Totaal		+1.210 (100%)	