

Regeling Volkshuisvestingsfonds

De gemeente Boxtel heeft in haar programma volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg (hierna: programma VHV) het woningbouwprogramma opgenomen dat zij nastreeft. Het woningbouwprogramma is zo opgesteld dat de gemeente in iedere kern een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad bereikt. Een belangrijke opgave is het toevoegen van voldoende sociale huurwoningen.

Het uitgangspunt is dat ieder nieuw initiatief voldoende sociale huurwoningen toevoegt, zoals omschreven in het programma VHV.

Er kunnen redenen zijn dat een initiatiefnemer voor een specifiek initiatief minder sociale huurwoningen wil realiseren en dus wil afwijken van het woningbouwprogramma uit het programma VHV. Een initiatiefnemer kan het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college) verzoeken om af te wijken. Het college neemt hierover een beargumenteerde beslissing. Er zijn dan mogelijkheden om toch het woningbouwprogramma uit het programma VHV (op kernniveau) waar te maken.

Fysieke verevening

De initiatiefnemer zorgt of initiatiefnemers zorgen dat het totale woningbouwprogramma op meerdere locaties in totaal voorziet in voldoende sociale huurwoningen. Hierbij borgt het college contractueel in de anterieure overeenkomst(en) dat de locatie waar de compensatie (hierna: de compensatielocatie) plaatsvindt ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt. De gemeente neemt in de anterieure overeenkomst hiervoor bepalingen op, zoals de termijn waarbinnen de compensatielocatie gerealiseerd wordt, het stellen van een financiële zekerheid in de vorm van een bankgarantie en boetebepalingen bij het niet nakomen (niet realiseren van de sociale huurwoningen) van de afspraken.

Volkshuisvestingsfonds

Het volkshuisvestingsfonds is een instrument om verevening tussen locaties mogelijk te maken. De initiatieven, die te weinig sociale huurwoningen realiseren, storten in het volkshuisvestingsfonds en initiatieven of gemeentelijke grondexploitaties, die extra sociale huurwoningen realiseren, kunnen een uitkering krijgen uit het volkshuisvestingsfonds. De gemeente kan hierdoor sturen dat er voldoende sociale huurwoningen (per kern) gebouwd worden. Het volkshuisvestingsfonds is een bestemmingsreserve. De ontvangen stortingen zet de gemeente alleen in om extra sociale huurwoningen te realiseren zoals beschreven in deze beleidslijn. Deze regeling wordt opgenomen in het programma kostenverhaal en financiële bijdragen.

Verzoek van een initiatiefnemer

Als een initiatiefnemer minder sociale huurwoningen wil realiseren en niet zelf op een andere locatie dit tekort aan woningen kan compenseren, dan kan de initiatiefnemer het college verzoeken om af te mogen wijken van het woningbouwprogramma uit het programma VHV. De initiatiefnemer onderbouwt in zijn verzoek wat de reden is of redenen zijn om af te wijken. Denk hierbij aan argumenten op het gebied van ruimtelijke inpassing of exploitatiebaarheid van de sociale huurwoningen. De initiatiefnemer verzoekt het college om een storting in het volkshuisvestingsfonds te mogen doen, zodat de gemeente kan zorgen voor de compensatie. Het college bepaalt of het wil meewerken aan het verzoek en onderbouwt dit besluit.

Stortingen in het volkshuisvestingsfonds

De hoogte van de storting is afhankelijk van het aantal woningen en de prijssegmenten die gerealiseerd worden in plaats van de sociale huurwoningen. De tarieven zijn bepaald door het verschil in grondwaarde normatief te bepalen. De grondwaarde van een sociale huurwoning is lager dan die van de andere

Het uitgangspunt van de gemeente is dat alle initiatieven voldoen aan het programma VHV. De gemeente legt beoogde compensatielocatie(s) niet vast in haar omgevingsvisie of een programma. Dit is een vereiste om de financiële bijdragen voor sociale woningbouw af te dwingen.

De initiatiefnemer verzoekt het college om af te mogen wijken van het woningbouwprogramma en hiervoor een storting te doen in het volkshuisvestingsfonds.

Deze beleidsregel is niet van toepassing op tijdelijke mantelzorgwoningen en splitsing van monumentale panden of boerderijen.

prijssegmenten. De initiatiefnemer kan dus met een initiatief met minder sociale huurwoningen en meer woningen in de andere prijssegmenten een hogere grondwaarde realiseren. Bij het bepalen van de hoogte van de storting wordt het aantal sociale huurwoningen gecompenseerd met (steeds) het hoogste prijssegment. De gemeente hanteert de onderstaande tarieven. Deze tarieven gelden totdat het college ze actualiseert en nieuwe tarieven vaststelt. Het college doet dit in beginsel iedere drie jaar. In bijlage 2 staan een aantal voorbeelden.

Prijssegment ¹	Tarief
Goedkope koopwoning	€ 12.000
Middenhuurwoning	€ 40.000
Betaalbare koopwoning	€ 40.000
Dure koopwoning	€ 107.000

De initiatiefnemer doet de storting in het volkshuisvestingsfonds voordat de planologische procedure start of overlegt een bankgarantie wanneer de gemeente bij wijze van uitzondering instemt met een betaling in termijnen.

In het voorkomende geval dat een planologische wijziging niet vastgesteld of onherroepelijk wordt en er dus geen woningbouwplan komt, dan vervalt de verplichting om de storting te doen. Er worden dan geen woningen toegevoegd en er ontstaat dan geen tekort aan sociale huurwoningen.

Uitwisseling sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen

Een initiatiefnemer mag, als het college daarmee instemt, sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen die voldoen aan de prijs-/kwaliteitverhouding² gesteld in de doelgroepenverordening uitwisselen. De goedkope koopwoning heeft dan een minimale gebruiksoppervlakte van 65 m² bij een grondgebonden woning en 50 m² bij een appartement en voldoet aan de prijsgrenzen voor de maximale koopprijs³.

Hoofregel, afwijking en vrijstelling

De hoofdregel is dat alle initiatieven:

1. voldoen aan het programma VHV;
2. na instemming van het college af te wijken, een storting doen in het volkshuisvestingsfonds.

Voor de onderstaande initiatieven in het landelijk gebied geldt een vrijstelling:

1. initiatieven waarbij een agrarisch bedrijf wordt gesaneerd;
2. initiatieven voor de ontwikkeling van een landgoed⁴.

Een initiatiefnemer kan het college verzoeken om af te zien van de storting in het volkshuisvestingsfonds en overlegt een objectieve onderbouwing van een onafhankelijke, gecertificeerde taxateur⁵ om aan te tonen dat het initiatief financieel niet haalbaar is als de storting in het volkshuisvestingsfonds plaatsvindt.

Het college kan in uitzonderlijke situaties afwijken. Dit kan alleen bij initiatieven die voor de gemeente een maatschappelijke meerwaarde hebben en die financieel niet voldoende draagkracht hebben om de storting in het volkshuisvestingsfonds te doen. Het afzien van of het accepteren van een lagere storting in het volkshuisvestingsfonds vraagt om een onderbouwd collegebesluit.

Uitkeringen uit het volkshuisvestingsfonds

Initiatiefnemers van initiatieven met meer sociale huurwoningen dan het programma VHV voorschrijft en een gemeentelijke grondexploitatie met meer sociale huurwoningen kunnen een bijdragen krijgen uit het

¹ De prijssegmenten liggen vast in het programma VHV en de Doelgroepenverordening 2023 gemeente Boxtel

² Artikel 7 Doelgroepenverordening 2023 gemeente Boxtel

³ Artikel 4 Doelgroepenverordening 2023 gemeente Boxtel

⁴ Landgoederen voldoen aan de criteria volgens de wet Natuurschoonwet (NSW) en de (interim) verordening van de provincie Noord-Brabant

⁵ de taxateur is gecertificeerd bij en geregistreerd in het register van het NRVt

volkshuisvestingsfonds. De uitkering is net als de storting afhankelijk van de woningen die niet gerealiseerd worden in plaats van de sociale huurwoningen. Het is een compensatie voor de lagere grondwaarde en hierbij mag geen sprake zijn van staatsteun. Het toekennen van een uitkering is een bevoegdheid van het college en hiervoor is een collegebesluit nodig.

Een uitkering uit het volkshuisvestingsfonds is alleen aan de orde als de sociale huurwoning(en) verhuurd worden door een toegelaten instelling waarmee de gemeente prestatie-afspraken heeft. De betaling vindt plaats na oplevering van de sociale huurwoningen, dus als de woningen gereed gemeld zijn.

Uitkeringen kunnen plaatsvinden zolang de reserve voldoende middelen bevat. De gemeente kan beschikken over de stortingen in de reserve waar een onherroepelijke planologische maatregel aan ten grondslag ligt. De gemeente kan de reserve een (tijdelijke) impuls geven en vullen met een storting om de bouw van sociale huurwoningen te stimuleren. De gemeente kan de stortingen om een impuls te geven weer uitnemen zonder dat hier een verplichting ontstaat om extra sociale huurwoningen te realiseren. De impuls was immers niet om een tekort van sociale huurwoningen te compenseren, maar om een impuls te geven.

Overgangsregeling en inwerkingtreding

De regeling volkshuisvestingsfonds geldt vanaf 1 januari 2024 voor alle nieuwe initiatieven.

De regeling geldt niet voor:

- reeds gesloten anterieure overeenkomsten;
- initiatieven waarvoor het college principemedewerking verleende voor 31 december 2023 en initiatieven met een vergelijkbare hardheid in de precontractuele fase en die binnen de kaders (van de principemedewerking) ontwikkeld worden.
Als het college kan instemming met een wijziging op het principebesluit en het initiatief voegt minder sociale huurwoningen toe of een lager percentage dan geldt de regeling volkshuisvesting voor het deel dat het initiatief afwijkt van de principemedewerking.

Evaluatie

Het college evalueert periodiek de regeling volkshuisvestingsfonds. De eerste evaluatie vindt plaats één jaar na vaststelling van de regeling volkshuisvestingsfonds.

Bijlage 1 Uitleg wettelijk kader

Financiële bijdragen⁶

Een gemeente heeft de **bevoegdheid** om een financiële bijdrage te vragen en te verhalen voor kostenverhaalsplichtige activiteiten⁷ waar sprake is van een planologische wijziging. Dit is dus geen wettelijke verplichting, maar een **gemeentelijke keuze**. De financiële bijdragen kan de gemeente afdwingen. Hierbij gelden wel wettelijke kaders. Deze worden hieronder beschreven. Voor andere activiteiten, de zogenaamde **verruimde activiteiten**⁸, kan de gemeente op basis van vrijwilligheid afspraken maken over een financiële bijdrage.

Gemeenten mogen een financiële bijdragen vragen en verhalen op initiatiefnemers voor de verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. De financiële bijdragen hebben betrekken op:

1. Ontwikkelingen om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving te verbeteren

Dit zijn investeringen gericht op:

- a. het verbeteren van het landschap;
- b. de aanleg en bescherming van natuur;
- c. de aanleg van infrastructuur voor verkeers- en openbare vervoersnetwerken van gemeentelijk of regionaal belang;
- d. de aanleg van recreatievoorzieningen die behoren tot de gemeentelijke of regionale groenstructuur;
- e. stedelijke herstructurering waaronder het slopen van woningen en het aanpassen van wegen;

Om de financiële bijdragen af te dwingen, is het **verplicht** om in de **omgevingsvisie** of een **programma** de **functionele samenhang** tussen de beoogde ontwikkeling waarvoor een financiële bijdrage wordt gevraagd en de activiteit te borgen. Daarnaast mag de bekostiging van de beoogde ontwikkeling niet al op een andere manier zijn verzekerd, bijvoorbeeld door een subsidie. De ontvangen financiële bijdragen mogen alleen besteed worden aan de beoogde ontwikkelingen. De gemeente legt periodiek verantwoording af over de besteding van de ontvangen financiële bijdragen.

2. Ontwikkelingen gericht op het bereiken van een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad

De evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad betekent dat er voldoende sociale huur- of koopwoningen toegevoegd worden. Een initiatiefnemer van een initiatief dat minder sociale huur- en/of koopwoningen realiseert dan in de woonvisie vastligt, betaalt dan een financiële bijdrage zodat deze woningen op een andere locatie (hierna: compensatielocatie) extra gebouwd worden.

Om de financiële bijdragen voor woningbouw af te dwingen, zijn de onderstaande drie uitgangspunten van toepassing.

1. De financiële bijdrage dient om voldoende **sociale huurwoningen**⁹ en/of **koopwoningen**¹⁰ te realiseren.
2. De beoogde **compensatielocatie(s)** is/zijn opgenomen in het **omgevingsplan** of een **programma**.
3. Het realiseren van de sociale huur- of koopwoningen leidt tot een (groter) **tekort** op de **compensatielocatie(s)**.

⁶ afdeling 13.7 Ow en artikel 8.21 Ob

⁷ artikel 8.13 Ob

⁸ artikel 8.20 sub b en c Ob

⁹ conform de Wet op de huurtoeslag

¹⁰ Hiervoor geldt als maximale VON-prijs de NHG-grens van de Normen Nationale Hypotheekgarantie (dit is 2024 € 435.000 en € 461.100 voor woningen met Energie Besparende Voorzieningen).

Kostenverhaalsplichtige activiteit

a. de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie;

b. de bouw van een of meer hoofdgebouwen, anders dan gebouwen met een woonfunctie;

c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto vloeroppervlakte of met een of meer gebouwen met een woonfunctie;

d. de bouw van een gebouw dat geen hoofdgebouw als bedoeld onder b is, met ten minste 1.000 m² bruto vloeroppervlakte;

e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie tot gebouwen met een woonfunctie, mits het ten minste tien gebouwen met een woonfunctie betreft;

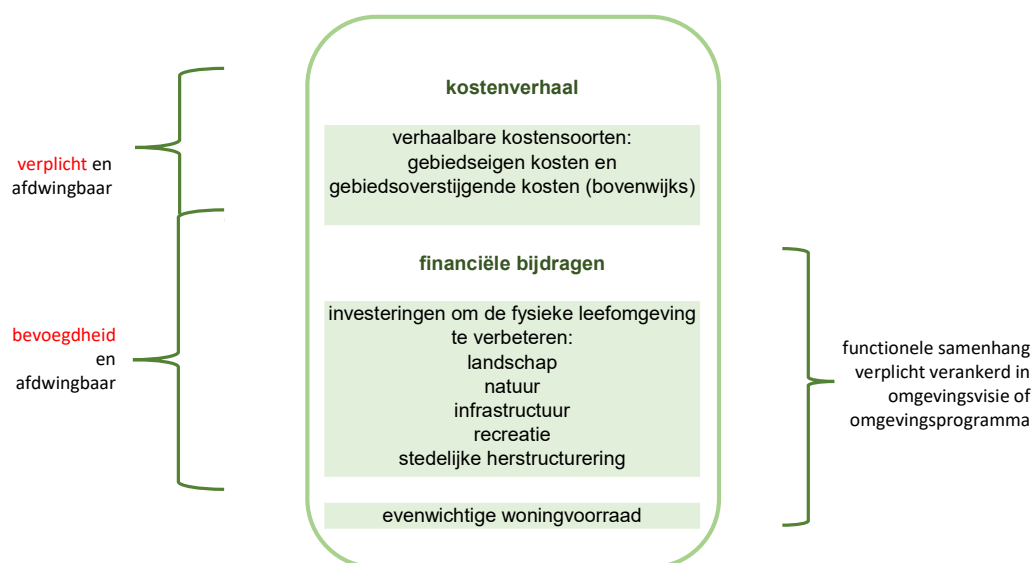
f. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een kantoorfunctie, een winkelfunctie of een bijeenkomstfunctie voor het verstrekken van consumpties voor het gebruik ter plaatse tot gebouwen met een of meer van deze gebruiksfuncties, mits de cumulatieve bruto vloeroppervlakte van de nieuwe gebruiksfuncties ten minste 1.500 m² bedraagt.

Verruimde activiteiten

- de bouw van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voor:
 - o land- of tuinbouw, voor zover de oppervlakte ten minste 100 m² bedraagt;
 - o opwekking of winning, omzetting of transport van energie of van gasvormige, vloeibare of vaste stoffen als energiedrager;
 - o infrastructuur, voor zover het gaat om wegen, vaarwegen, spoorwegen of telecommunicatie-infrastructuur;
 - o handelsreclame; of
 - o recreatie; en
- andere activiteiten, voor zover het gaat om het gebruik van:
 - o een of meer bestaande gebouwen, niet zijnde recreatiewoningen, mits de bruto vloeroppervlakte van de nieuw toegelaten functie ten minste 1.500 m² bedraagt;
 - o gronden, mits de grondoppervlakte van het nieuw toegelaten gebruik ten minste 1.000 m² bedraagt, of
 - o **een of meer bestaande recreatiewoningen voor permanente bewoning.**

Planologische wijziging

Het mogelijk maken van een kostenverhaalsplichtige activiteit door het omgevingsplan te wijzigen of het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, ook wel Bopa.



Figuur 1

Kostenverhaal en financiële bijdragen

Bijlage 2 Voorbeelden van een storting in het volkshuisvestingsfonds

Hierna volgt een aantal voorbeelden van de berekening van de storting.

voorbeeld

voorbeeld	Woningbouwprogramma				Verschil		Storting	
	initiatief		programma VHV				tarief	aantal woningen
Sociale huurwoning		0%	0,30	30%	-0,30	-30%		
Goedkope koopwoning		0%	0,15	15%	-0,15	-15%	12.000	-
Middenhuurwoning / betaalbare koopwoning		0%	0,30	30%	-0,30	-30%	40.000	-
Dure koopwoning	1	25%	0,25	25%	0,75	0%	107.000	0,30 32.100
Totaal	1	25%	1.00	100%			0,30	32.100

	Woningbouwprogramma				Verschil		Storting	
	initiatief 1		programma VHV				tarief	aantal woningen
Sociale huurwoning		0%	1,2	30%	-1,2	-30%		
Goedkope koopwoning		0%	0,6	15%	-0,6	-15%	12.000	-
Middenhuurwoning / betaalbare koopwoning	2	50%	1,2	30%	0,8	20%	40.000	0,2 8.000
Dure koopwoning	2	50%	1	25%	1	25%	107.000	1 107.000
Totaal	4	100%	4	100%			1,2	115.000

	Woningbouwprogramma				Verschil		Storting		
	initiatief 1		programma VHV				tarief	aantal woningen	
Sociale huurwoning		0%	1,2	30%	-1,2	-30%			
Goedkope koopwoning*	2	50%	0,6	15%	1,4	35%	12.000	0,2	2.400
Middenhuurwoning / betaalbare koopwoning		0%	1,2	30%	-1,2	-30%	40.000		-
Dure koopwoning	2	50%	1	25%	1	25%	107.000	1	107.000
Totaal	4	100%	4	100%				1,2	109.400

	Woningbouwprogramma				Verschil		Storting		
	initiatief 1		programma VHV				tarief	aantal woningen	
Sociale huurwoning		0%	9	30%	-9	-30%			
Goedkope koopwoning*	10	33%	4,5	15%	5,5	18%	12.000	5,5	66.000
Middenhuurwoning / betaalbare koopwoning	10	33%	9	30%	1	3%	40.000	1,0	40.000
Dure koopwoning	10	33%	7,5	25%	2,5	8%	107.000	2,5	267.500
Totaal	30	100%	30	100%				9,0	373.500

	Woningbouwprogramma				Verschil		Storting		
	initiatief 1		programma VHV				tarief	aantal woningen	
Sociale huurwoning		0%	9	30%	-9	-30%			
Goedkope koopwoning*	30	100%	4,5	15%	25,5	85%	12.000	9,0	108.000
Middenhuurwoning / betaalbare koopwoning		0%	9	30%	-9	-30%	40.000		-
Dure koopwoning		0%	7,5	25%	-7,5	-25%	107.000		-
Totaal	30	100%	30	100%				9,0	108.000

	Woningbouwprogramma				Verschil		Storting		
	initiatief 1		programma VHV				tarief	aantal woningen	
Sociale huurwoning		0%	9	30%	-9	-30%			
Goedkope koopwoning		0%	4,5	15%	-4,5	-15%	12.000		-
Middenhuurwoning / betaalbare koopwoning	30	100%	9	30%	21	70%	40.000	9,0	360.000
Dure koopwoning		0%	7,5	25%	-7,5	-25%	107.000		-
Totaal	30	100%	30	100%				9,0	360.000

* grondgebonden woning kleiner dan 65 m² gebruiksoppervlakte of appartement kleiner dan 50 m² woonoppervlakte