

Programma Sociaal vereveningsfonds 2025 – gemeente Laren

Het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Laren;

gelet op het bepaalde in de artikelen 3.4 en 13.22 van de Omgevingswet en in artikel 8.21 lid 1 onder E van het Omgevingsbesluit;

Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In dit programma wordt verstaan onder:

- a. Anterieure overeenkomst: Overeenkomst tussen de Gemeente en de Contractant over kostenverhaal, als bedoeld in artikel 13.13 Omgevingswet;
- b. College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Laren;
- b. Initiatiefnemer: een natuurlijk persoon of rechtspersoon die een initiatief tot woningbouw indient bij de gemeente;
- c. Onzelfstandige woning: een woning zonder eigen toegang of een woning of kamer waarin de gebruiker de keuken of toilet deelt met bewoners van andere woningen of kamers;
- d. Project: een initiatief voor woningbouw. Het Projectgebied wordt vastgelegd in het eerste formele document dat wordt vastgesteld door de gemeente, meestal de subsidieaanvraag of Anterieure overeenkomst;
- e. Sociale grondprijs: Een grondprijs voor de bouw van een sociale huurwoning;
- f. Sociale koopwoning: Een koopwoning met een prijs vrij op naam van ten hoogste de kostengrens, bedoeld in de Voorwaarden en Normen Nationale Hypotheekgarantie. Per prijspeil 1 januari 2025 is dat € 405.000 VON;
- g. Sociale huurwoning: een huurwoning als bedoeld in artikel 5.161c, eerste lid, onder a van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
- h. Tijdelijke woning: Onder tijdelijke woningen worden woningen verstaan, die voor een bepaalde tijd (veelal maximaal 10 jaar) op een tijdelijke locatie (omgevingsvergunning) mogen worden gebouwd dan wel die getoetst zijn aan tijdelijke woningen zoals gedefinieerd in het Besluit bouwwerken leefomgeving;
- i. Bestemmingsreserve sociaal vereveningsfonds: een instrument om de bouw van sociale woningen in de gemeente Laren te stimuleren;
- j. Vrij op naam waarde, afgekort VON-waarde: de VON-waarde is de waarde van een woning waarin de wettelijk te maken kosten voor de koper opgenomen zijn;
- k. Vrije sector woningen: een woning niet zijnde een sociale huur of Middenhuurwoning of een sociale koopwoning;

- l. Zelfstandige woning: een woning die beschikt over een eigen voordeur, keuken, badkamer en toilet, niet zijnde een zorgwoning;
- m. Zorgwoning: een woning geschikt en bestemd voor mensen met een (fysieke) beperking en waar de bewoner de beschikking heeft over 7x24 uurszorg. In het woongebouw is een gemeenschappelijke ruimte om te eten of te recreëren.

Artikel 2 Doel

Dit programma heeft als doel dat ieder Project met Vrije sector woningen of een combinatie van Vrije sector woningen met andere type woningen bijdraagt aan het gewenste aandeel sociale huurwoningen en sociale koopwoningen in de gemeente Laren, zoals vastgelegd in artikel 4.

Indien het in een Project aantoonbaar niet haalbaar of zeer onwenselijk is om aan de norm voor sociale huurwoningen en sociale koopwoningen te voldoen, dient dit elders gecompenseerd te worden of afgekocht te worden.

Artikel 3 Toepassingsbereik

1. Dit programma is van toepassing op alle nieuwe woningbouwontwikkelingen en transformaties naar woningen in de Vrije sector vanaf één woning, die niet zijn toegestaan binnen de regels van het Omgevingsplan van de gemeente Laren en ook niet mogelijk gemaakt kunnen worden middels een binnenplanse afwijking van het omgevingsplan (OPA).
2. Dit programma is niet van toepassing indien:
 - a. de te realiseren woningen uitsluitend bedoeld zijn voor bewoners met een zorgvraag of worden aangemerkt als Zorgwoning;
 - b. de te realiseren woningen worden aangemerkt als Tijdelijke woningen;
 - c. de te realiseren woningen worden aangemerkt als Onzelfstandige woningen;
 - d. vóór de dag van de inwerkingtreding van dit programma:
 - i. tussen de gemeente en de Initiatiefnemer van het Project een Anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 13.13 van de Omgevingswet, een koop- en realisatieovereenkomst, een ontwikkelovereenkomst of enige andere daarmee naar aard, doel dan wel inhoud vergelijkbare privaatrechtelijke overeenkomst over het Project met afspraken over het woningbouwprogramma is gesloten; dan wel;
 - ii. voor het gebied of gedeelte daarvan waarin het Project is gelegen een gemeentelijke grondexploitatie is vastgesteld; dan wel
 - iii. een gemeentelijke aanbesteding is opgestart of uitgeschreven voor de te realiseren woningen.
3. Indien er, op grond van artikel 8.13 Omgevingsbesluit, geen verplichting is voor het sluiten van een Anterieure overeenkomst, dan blijft dit programma onverminderd van kracht.

Hoofdstuk 2 Verplicht aandeel sociale huur en sociale koop/middel dure huur

Artikel 4 Verplichte percentages sociale huur en sociale koop/middel dure huur

Elk Project zoals bedoeld in artikel 2, dient minimaal 30% sociale huur te realiseren en 35% sociale huur of sociale koop of middel dure huur, overeenkomstig de beleidsregel uit de Woonvisie van de gemeente Laren.

Artikel 5 Afwijken van verplicht aandeel sociale huur en sociale koop

Het College kan ontheffing verlenen van de onder artikel 4 bedoelde eis. Aan deze ontheffing worden de volgende eisen verbonden:

1. In een Anterieure overeenkomst met de Initiatiefnemer wordt overeengekomen dat deze het verplichte aandeel sociale huur en of sociale koop van de woningbouwopgave elders in de gemeente realiseert. In de overeenkomst wordt/worden de alternatieve locatie(s) waar gebouwd gaat worden, alsmede het minimum aantal te realiseren sociale huur en of sociale koop op de alternatieve locatie(s) vastgelegd. Indien een derde partij de betreffende woningen realiseert, tekent deze ook de overeenkomst.
2. De verplichte aantallen woningen moeten binnen een termijn van 5 jaar na voltooiing van het Project alsnog op een alternatieve locatie in Laren gerealiseerd zijn. Indien de woningen niet binnen deze termijn zijn gerealiseerd, heeft de gemeente het recht om alsnog een afdracht in de vereveningsreserve te eisen.
3. Indien niet kan worden voldaan aan het realiseren van het aandeel sociale huur en of sociale koop elders in de gemeente, als bedoeld in lid 1, is het op basis van dit programma mogelijk om middels een financiële afdracht van het verplichte aandeel sociale huur en of sociale koop af te wijken.

Deze financiële afdracht in de vereveningsreserve zal worden aangewend om deze woningen elders te realiseren zodat alsnog aan de normen voor sociale huur en sociale koop in het woningbouwprogramma wordt voldaan.

Artikel 6 Overeenkomst woningbouwprogramma

1. De gemeente en de Initiatiefnemer sluiten een Anterieure overeenkomst dan wel koopovereenkomst, waarin minimaal de volgende afspraken zijn vastgelegd:
 - a. een beschrijving van het Projectgebied;
 - b. het op grond van artikel 4 verplichte aantal sociale huurwoningen en sociale koopwoningen;
 - c. welke aangewezen instelling (woningcorporatie of woningbouwvereniging) de in sub b bedoelde sociale huurwoningen in Laren zal verhuren;
 - d. het aantal sociale huurwoningen en sociale koopwoningen uit sub b dat niet gerealiseerd zal worden;
 - e. de, indien van toepassing, alternatieve locatie waar de sociale huurwoningen en of sociale koopwoningen worden gerealiseerd dan wel de hoogte van de afdracht aan de vereveningsreserve om van de verplichting uit sub b af te wijken;
 - f. op welk moment afdracht, indien van toepassing, aan de vereveningsreserve betaald dient te worden;
 - g. indien nodig de hoogte van de bankgarantie die de Initiatiefnemer dient te stellen ter zekerheid van de betaling van de afdracht.
 - h. indien er afdracht betaald moet worden: een overzicht van de vrije sector woningen die gerealiseerd worden met vermelding van het type, de oppervlakte en VON-waarde.
2. Als sprake is van publiekrechtelijk kostenverhaal worden de afspraken, bedoeld in het eerste lid, vastgelegd in de kostenverhaalregels in het omgevingsplan.

Hoofdstuk 3 Afdracht verplicht aandeel sociale huur en sociale koop

Artikel 7 Hoogte van de afdracht

1. Het College berekent de hoogte van de afdracht aan de vereveningsreserve door de grondwaarde van de vrije sector woning te verminderen met de grondwaarde van een sociale huurwoning en of sociale koopwoning.
2. De afdracht wordt modelmatig bepaald door de volgende uitgangspunten voor de berekening te hanteren:
 - a. voor de berekening van de grondwaarde wordt onderscheid gemaakt naar grondgebonden woningen en gestapelde woningen;
 - b. voor de berekening van de grondwaarde van vrije sector woningen wordt de woningwaarde vermenigvuldigd met de grondquote;
 - c. bij een koopwoning is de woningwaarde de VON-prijs waarvoor de woning is of wordt verkocht;
 - d. bij vrije sector huurwoningen wordt de woningwaarde berekend door de initiatiefnemer. De Initiatiefnemer legt de taxatie voor aan de gemeente;
 - e. Indien de Initiatiefnemer en de gemeente geen overeenstemming hebben over de gehanteerde woningwaarde stelt het College een marktconforme woningwaarde vast. Hiervoor schakelt de gemeente een taxateur of beëdigd makelaar in.
 - f. De grondquote van vrije sectorwoningen wordt indien nodig tweejaarlijks berekend. De grondwaarde wordt residueel berekend door de woningwaarde te verminderen met de bouwkosten. De verhouding tussen de woningwaarde en de grondwaarde is de grondquote.
3. Als de uitkomst van de berekende afdracht negatief is, wordt de afdracht op nul gezet en is de Initiatiefnemer geen afdracht verschuldigd.

Hoofdstuk 4 Aanvraag subsidie Vereveningsreserve

Artikel 8 Subsidieplafond

Voor het vereveningsfonds is een gemeentelijke reserve ingesteld. Voor de uitgaven uit de reserve is een besluit van het College benodigd. De subsidie kan niet hoger zijn, dan de stand van de reserve.

Artikel 9 Voorwaarden aanvraag subsidie

1. Een toegelaten instelling kan in aanmerking komen voor een subsidie uit de Vereveningsreserve indien de Initiatiefnemer meer sociale huur realiseert dan de in artikel 4 genoemde percentages.
2. Subsidie is niet mogelijk indien Initiatiefnemer bouwgrond van de gemeente gekocht heeft voor een sociale grondprijs.
3. Subsidie is niet mogelijk indien een Initiatiefnemer bestaande sociale huurwoningen sloopt en op deze locatie minder of een gelijk aantal sociale huurwoningen terugbouwt.

4. Subsidie wordt alleen verstrekt als de sociale huurwoningen minimaal 25 jaar na eerste in gebruik neming als sociale huurwoning in gebruik blijven.
5. Het College kan de subsidie geheel of gedeeltelijk weigeren, indien de Initiatiefnemer andere subsidies ontvangt voor hetzelfde Project voor de realisatie van de sociale huurwoningen. Hierbij gaat het in ieder geval om de volgende gevallen:
 - a. indien de Initiatiefnemer bij andere overheden voor subsidie voor het Project in aanmerking komt, dan dient die subsidieaanvraag eerst daar gedaan te worden, alvorens er aanvullende subsidie op basis van deze vereveningsverordening aangevraagd kan worden;
 - b. Indien de Initiatiefnemer voor hetzelfde Project op grond van een rijkssubsidieregeling, een provinciale subsidieregeling of een andere subsidieregeling subsidie heeft ontvangen die lager is dan de subsidie die op basis van de vereveningsverordening maximaal verleend kan worden, kan de Initiatiefnemer een aanvraag doen voor aanvullende subsidie uit de vereveningsreserve.

Artikel 10 Hoogte subsidie

1. Het College berekent de hoogte van de subsidie door de grondwaarde van een vrijesectorwoning te verminderen met de grondwaarde van een sociale huurwoning.
2. De hoogte van de subsidie per sociale huurwoning wordt modelmatig bepaald door de volgende berekening te hanteren:
 - a. de theoretische grondwaarde op basis van de gemiddelde grondwaarde de woningen in de gemeente Laren vermenigvuldigd met een residueel bepaalde grondquote.
 - b. deze gemiddelde grondwaarde wordt verminderd met de grondwaarde voor een sociale huurwoning.
3. De uitkomst van de berekening, bedoeld in lid 2, is de subsidie per extra gerealiseerde sociale huurwoning en bedraagt maximaal € 75.000,-.

Artikel 11 Proces subsidieaanvraag

1. Een subsidieaanvraag dient schriftelijk te worden gedaan bij het College.
2. Een subsidieaanvraag:
 - a. geeft inzicht in het totaal aantal woningen en de prijsklassen van de woningen welke gerealiseerd zullen worden binnen een bouwplan, onderverdeeld naar:
 - i. Sociale huur grondgebonden
 - ii. Sociale huur gestapeld
 - iii. Sociale koopwoning grondgebonden
 - iv. Sociale koopwoning gestapeld
 - vi. Vrije sectorhuur gestapeld
 - vii. Vrije sectorhuur grondgebonden
 - viii. Vrije sector koop gestapeld

ix. Vrije sector koop grondgebonden

- b. Bevat het verplichte aantal sociale huurwoningen en of sociale koopwoningen;
 - c. Bevat het aantal sociale huurwoningen die extra gerealiseerd worden naast het aantal wat in onderdeel b benoemd is.
 - d. Bevat de situering van de woningen op een tekening;
 - e. Geeft aan welke partij de in onderdeel b bedoelde sociale huurwoningen realiseert dan wel aan welke partij deze woningen door de Initiatiefnemer worden overgedragen;
 - f. Geeft een duiding hoe de eisen voor de sociale huurwoningen en of sociale koopwoning geborgd worden, het gaat hierbij in ieder geval om;
 - i. De huurprijs of koopprijs vrij op naam
 - ii. De exploitatietermijn
 - iii. Toewijzing van woningen, in het geval van sociale huurwoningen
2. Het College beslist op volgorde van binnenkomst van de subsidieaanvragen, binnen 13 weken na indiening over een aanvraag;
 3. Het College kan de beslistermijn als bedoeld in het derde lid eenmalig verdagen met 6 weken, als bedoeld in artikel 4:14 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 12 weigerings-, intrekings- en terugvorderingsgronden

1. Onverminderd de artikelen 4:25, tweede lid, en 4:35 van de Algemene wet bestuursrecht weigert het College de subsidie in ieder geval indien:
 - a. de subsidieverstreking in strijd is met het Europees steunkader;
 - b. de subsidieverstreking in strijd is met een wettelijk voorschrift.
2. Onverminderd het vorige lid kan het College de subsidie verder in ieder geval weigeren als:
 - a. de financiële continuïteit van de aanvrager onvoldoende gegarandeerd is;
 - b. voor de activiteit waarvoor subsidie wordt aangevraagd, onvoldoende middelen in de Vereveningsreserve beschikbaar zijn;
 - c. in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.
3. Het College kan een subsidie in ieder geval intrekken in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.
4. Het College vordert een subsidie met rente terug als dit nodig is ter uitvoering van een terugvorderingsbesluit van de Europese Commissie of een onherroepelijke rechterlijke uitspraak.

Artikel 13 subsidie aan de gemeente

Het college kan besluiten om een subsidie aan zich zelf toe te kennen, onder voorwaarde dat de subsidie wordt ingezet voor het kopen van grond of vastgoed voor de bouw van sociale huur woningen. De subsidie bedraagt maximaal € 75.000,- per sociale huurwoning.

Hoofdstuk 5 Algemene bepalingen

Artikel 14 Hardheidsclausule

Het College kan, in uitzonderlijke gevallen en mits goed gemotiveerd, besluiten één of meer van de voorgaande artikelen niet toe te passen of daarvan af te wijken, voor zover deze voor een of meer belanghebbenden gevolgen zouden hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met dit programma te dienen doelen.

Hoofdstuk 6 Slotbepalingen

Artikel 15. Inwerkingtreding

Dit programma treedt in werking met ingang van de dag na die van de bekendmaking.

Artikel 16. Citeertitel

Dit programma kan worden aangehaald als: Programma sociaal vereveningsfonds gemeente Laren 2025.