Raadsvoorstel Besluitvormend

Verordening verevening sociale woningbouw Teylingen

aan:	de raad van de gemeente Teylingen
zaaknummer:	Z-21-208027
datum collegevergadering:	14 september 2021
datum raadsvergadering:	4 november 2021
agendapunt:	0
portefeuillehouder:	M. Volten
behandelend ambtenaar:	Peet Wijnen
e-mailadres:	P.Wijnen@hltsamen.nl

Wij stellen voor:

1. De Verordening Vereveningsfonds sociale woningbouw Teylingen vast te stellen;
2. Het door de gemeenteraad op 4 juli 2013 vastgestelde addendum op het grondbeleid in te trekken.

Inleiding
Op 24 september 2020 heeft de raad het "Woonprogramma 2020-2024: Naar een evenwichtiger woningmarkt" vastgesteld. Daarin is de ambitie vastgelegd dat we ons inzetten voor woningzoekenden die in op de huidige woningmarkt niet voldoende aan bod komen. Om dit doel te bereiken is onder andere vastgelegd dat woningbouwplannen voor 30% uit sociale huurwoningen moeten bestaan. Voor plannen die niet aan dit percentage voldoen is in het woonprogramma opgenomen dat er een afdracht aan het huidige Fonds Sociale Woningbouw vereist is. Hierbij is opgenomen dat het vereveningsfonds en bijbehorende bedragen worden aangepast. Op deze wijze gaan alle projecten (5 woningen of meer) bijdragen aan het realiseren van het programmatische doel dat 30% van de toe te voegen woningen in Teylingen sociale huurwoningen zijn. Dit voorstel vormt de uitwerking van de wens uit het Woonprogramma om het vereveningsfonds aan te passen. Het huidige addendum kent haar beperkingen en onduidelijkheden. De voor te leggen verordening pakt deze punten aan en regelt de werking van het bestaande vereveningsfonds. Deze verordening treedt in de plaats van het addendum op het grondbeleid zoals vastgesteld op 4 juli 2013.

Bestaand kader en context
In het gemeentelijk Woonprogramma 2020-2024 is vastgelegd dat 30% van de toe te voegen woningen in principe sociale huurwoningen moeten zijn. In de structuurvisie 2030 ‘Bloeiend duurzaam!’ is opgenomen dat waar onvoldoende sociale woningbouw mogelijk is er verevening kan plaatsvinden. Uitgangspunt in het woonprogramma is dat de sociale huurwoningen bij elk project (5 woningen of meer) wordt toegevoegd. Dit is niet bij elk

project mogelijk. Projecten die geen 30% sociale huur bevatten dragen via verevening bij om in andere projecten meer dan dit percentage sociale huur te realiseren. Alleen woningbouwprojecten die worden uitgevoerd door een toegelaten instelling (zoals een corporatie) kunnen een bijdrage krijgen uit het vereveningsfonds.

Beoogd effect
Door het instellen van de verordening vereveningsfonds sociale woningbouw is er een geactualiseerde grondslag voor verevening tussen woningbouwprojecten. Op deze wijze kan de realisatie van de in het woonprogramma 2020-2024 vastgestelde 30% sociale huurwoningen in Teylingen gestuurd en gestimuleerd worden.

Argumenten
1.1 In de verordening is vastgelegd op welke projecten verevening van toepassing kan zijn.
In het woonprogramma is opgenomen dat projecten vanaf 5 woningen aan het de normen voor bouwprogrammering moeten voldoen. De verordening volgt deze lijn, verevening vindt plaats bij projecten met een netto toevoeging van 5 woningen of meer. Voor projecten met een woningbouwprogramma met minder dan 30% sociale huurwoningen is een storting in het vereveningsfonds nodig. Projecten met een woningbouwprogramma met meer dan 30% sociale huur komen in aanmerking voor een bijdrage uit het vereveningsfonds. Voor aanvragen geldt de eis dat dat enkel toegelaten instellingen (woningbouwcorporaties zoals Stek) een bijdrage uit het vereveningsfonds kunnen aanvragen.

Bij sloop-nieuwbouwprojecten wordt verevening niet toegepast omdat deze projecten de woningvoorraad niet vergroten. Daarnaast is verevening niet van toepassing op projecten die vallen onder diverse andere regelingen, zoals GOM-projecten of provinciale ruimtelijke regelingen. Omdat deze regelingen financieel en inhoudelijk bijdragen aan de ruimtelijke ontwikkeling van de herstructuringsopgave. Bij hoge uitzondering, als kan worden onderbouwd dat projecten op een andere wijze bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit of behoud van cultuurhistorische waarde, kan ook van verevening worden afgezien.

1.2 In de verordening is vastgelegd wat de bedragen aan storting in het vereveningsfonds zijn.
Als een project minder dan 30% sociale huur wordt gerealiseerd is een storting in het vereveningfonds vereist. Er is gevraagd aan bbn adviseurs om te bepalen wat een marktconform bedrag is voor storting. Met dit plan-economisch adviesbureau is aantal malen overleg gevoerd over de bedragen. Hierbij is getoetst of de bedragen marktconform zijn en gelijke tred houden met de verevening in andere gemeenten. De storting per type woning is bepaald door het verschil in grondwaarde van sociale huur en het te bouwen type woning. Het verschilbedrag is per type woning t.o.v. sociale huur is in onderstaande tabel in de kolom ‘storting per woning’ weergegeven. Om het bedrag aan storting te berekenen wordt het aandeel niet-gebouwde sociale huur evenredig verdeeld over de niet-sociale type woningen die in het project worden gebouwd. In onderstaand voorbeeldproject is er geen sociale huur, het aandeel niet-gebouwde sociale huur is evenredig verdeeld over de twee type woningen die wel worden gebouwd. Effect is dat als ter vervanging van de sociale huur een duurdere woning wordt gebouwd dan een hoger bedrag moet worden gestort.

Voorbeeldproject 12 woningen – geen sociale huur	**Aantal woningen**	**Aandeel niet-gebouwde sociale huur**	**Storting per woning**	**Subtotaal bijdrage**
Sociale huurwoningen	0			

Overig programma				
Middeldure huur - Appartement	6	1,8	€ 20.000	€ 36.000
Middeldure huur - Grondgebonden woning	0		€ 50.000	€ -
Vrij bouwprogramma - Appartement	6	2,7	€ 40.000	€ 108.000
Vrij bouwprogramma - Grondgebonden woning	0		€ 75.000	€ -
Totaal	12	4,5		**€ 144.000**

1.3 In de verordening is vastgelegd welke bijdrage uit het vereveningsfonds kan worden uitgekeerd.
Een bijdrage moet de onrendabele top (de zgn. niet terug te verdienen kosten) voor de extra sociale huurwoningen zoveel mogelijk afdekken. Het advies van bbn geeft aan wat dit gemiddeld in Teylingen is. De bijdrage per sociale huurwoning is vastgelegd op €30.000 voor een appartement en €47.000 voor een grondgebonden woning. Deze bedragen reflecteren een gemiddelde van het programma dat niet wordt gerealiseerd, zoals grotere grondgebonden vrije sectorwoningen.

Een bijdrage uit het vereveningfonds wordt alleen verleend voor de extra woningen boven het verplichte percentage van 30% sociale huur in een project. Dit omdat de verevening alleen bedoeld is om het tekort aan sociale huur bij andere projecten te compenseren. Om een bijdrage uit het vereveningsfonds te krijgen mag een sociale huurwoning niet op een andere manier door de gemeente zijn gesubsidieerd, bijvoorbeeld door een sociale grondprijs. In een voorbeeldproject van 10 sociale huurappartementen zijn 3 appartementen verplicht, over de 7 andere appartementen kan een toegelaten instelling een bijdrage krijgen. De berekening voor de maximale bijdrage is dan: 7 extra sociale huurwoningen * €30.000 = €210.000

1.4 Met het vervangen van het addendum bij het grondbeleid door een verordening, wordt dit een in rechte afdwingbare verplichting.

2.1 Het huidige addendum op het grondbeleid vereist verbetering.
Het huidige addendum heeft teveel ruimte voor interpretatie. Het bepalen en berekenen van een bijdrage of storting kan op meerdere manieren plaatsvinden, daardoor ontstaat ruimte voor interpretatie. Dit staat een goede werking in de weg en beperkt de sturing om beleidsdoelen te behalen. Het addendum vervangen door een nieuw stelsel aan regels zorgt ervoor dat beter gestuurd kan worden middels verevening om gemeentelijke beleidsdoelen te bereiken.

2.2 De nieuwe verordening vervangt het oude beleidskader.
De verordening Vereveningsfonds sociale woningbouw Teylingen treedt in de plaats van het addendum op het grondbeleid zoals dat op 4 juli 2013 is vastgesteld. Met de inwerkingtreding van de Verordening Vereveningsfonds sociale woningbouw Teylingen wordt het addendum ingetrokken. Als het huidige addendum niet wordt ingetrokken ontstaat rechtsonzekerheid op welke wijze verevening wordt geregeld.

2.3 De bestaande bestemmingsreserve Sociale Woningbouw valt onder de nieuwe verordening.
In het verleden is er op basis van het addendum op het grondbeleid al verevening toegepast. Hiermee zijn er gelden ontvangen om niet-gebouwde sociale huurwoningen elders in Teylingen te realiseren. Ook is er geld aan corporaties beschikbaar gesteld om bij andere projecten extra sociale huurwoningen te realiseren. De boekwaarde van de bestemmingsreserve is op dit moment €742.169, daarvan is €300.000 gereserveerd voor

een project van Stek in Hooghkamer. Het beschikbaar houden van de bestemmingsreserve zorgt ervoor dat wordt voldaan aan de afspraken met ontwikkelaars om het gestorte budget in te kunnen zetten om elders in Teylingen extra sociale huur te realiseren. Met de al beschikbare middelen kan een toegelaten instelling direct na inwerkingtreding onder de nieuwe voorwaarden gebruik maken van het vereveningfonds.

Kanttekeningen

1.1 Alleen toegelaten instellingen kunnen een bijdrage uit het vereveningsfonds aanvragen.

Na 15 jaar hoeven private partijen die sociale huurwoningen verhuren deze niet meer als zodanig aan te bieden. Dit betekent dat zij na 15 jaar de woning mogen verkopen of in een hogere prijsklasse mogen verhuren. Het wordt onwenselijk geacht dat een eventuele bijdrage uit het vereveningsfonds wordt gebruikt voor woningen die na 15 jaar niet meer als sociaal worden gezien. Sociale huurwoningen die door toegelaten instellingen worden gerealiseerd blijven meestal voor 40, 50 jaar en vaak zelfs langer in de categorie sociale huur. Door enkel bijdragen uit het vereveningsfonds aan deze partijen beschikbaar te stellen wordt voor langere termijn sociale huur aan de voorraad toegevoegd.

2.1 De nieuwe verordening wijzigt de randvoorwaarden om bijdrages uit het vereveningsfonds uit te keren.

Het huidige addendum specifieert geen verdere voorwaarden om een bijdrage uit het vereveningsfonds te krijgen, behalve dat het voor de onrendabele top kan worden ingezet. In de nieuwe verordening worden duidelijke randvoorwaarden gesteld, zoals een maximum aan bijdrage per extra sociale huurwoning en wanneer een bijdrage niet wordt verleend. Om projecten die in aanmerking komen voor een bijdrage uit het vereveningsfonds snel duidelijkheid te geven is ook beschreven hoe de besluitvorming door het college verloopt.

Financiële consequenties

Er zijn geen kosten verbonden aan dit voorstel. De bestemmingsreserve vereveningsfonds wordt gevuld met stortingen van ontwikkelende partijen. Bijdragen kunnen slechts verstrekt worden voor zover er middelen in het vereveningsfonds beschikbaar zijn. Mocht er geen geld in het vereveningsfonds beschikbaar zijn, dan kan er ook geen bijdrage worden verleend. Op dit moment is door eerdere stortingen de stand van de bestemmingsreserve t.b.v. het vereveningfonds €742.169, waarvan €300.000 is gereserveerd voor een project van Stek in Hooghkamer.

Aanpak, uitvoering en participatie

De verordening is opgesteld als onderdeel van het pakket aan maatregelen dat is opgenomen in het vastgestelde Woonprogramma 2020-2024: Naar een evenwichtiger woningmarkt. Bbn adviseurs heeft geadviseerd over bedragen voor storting en bijdrage in resp. uit het vereveningsfonds. Ook is informatie verkregen bij gemeenten met ervaring in het verevenen van projecten. De input die woningbouwcorporatie Stek heeft geleverd bij planvormingsprocessen is ook meegenomen voor het vereveningsfonds. Na besluitvorming worden de toegelaten instellingen die actief zijn in Teylingen geïnformeerd over het vereveningsfonds. Ontwikkelende partijen worden ook geïnformeerd zodat zij bij planvorming rekening kunnen houden met de vereisten die gesteld zijn in de verordening

Duurzaamheid

Nieuwe woningbouwprojecten moeten voldoen aan de duurzaamheidseisen conform wet- en regelgeving.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)
Dit voorstel heeft enkel betrekking op Teylingen. In de woonprogramma's van Hillegom en Lisse zijn ook actualisaties van de vereveningsregelingen in beide gemeenten opgenomen. De voorstellen in beide gemeenten zullen dezelfde insteek hebben.

Urgentie
N.v.t.

Evaluatie
Het vereveningsfonds is onderdeel van het maatregelenpakket uit het woonprogramma. Bij de actualisatie van het woonprogramma wordt de effectiviteit van voorgestelde maatregelen beoordeeld.

Bijlagen en achtergrondinformatie
1. Artikelsgewijze toelichting Verordening vereveningsfonds Teylingen
2. Besluit tot vaststelling addendum op het grondbeleid (d.d. 4 juli 2013)

het college van burgemeester en wethouders,

Jeroen F.A. Tomassen	Carla G.J. Breuer
secretaris	burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Teylingen,

gelezen het voorstel van het college van 14 september 2021 met als onderwerp Verordening verevening sociale woningbouw Teylingen,

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

gelet op artikel 108 van de Gemeentewet,

besluit:

1. De Verordening Vereveningsfonds sociale woningbouw Teylingen vast te stellen;
2. Het door de gemeenteraad op 4 juli 2013 vastgestelde addendum op het grondbeleid in te trekken.

Verordening Vereveningfonds sociale woningbouw Teylingen

Artikel 1. Begripsbepalingen

a. Anterieure overeenkomst: privaatrechtelijke overeenkomst waarin afspraken tussen een gemeente en particuliere partij worden vastgelegd over het ontwikkelen/bebouwen van een perceel in eigendom van een private partij;
b. Betaalbare koopwoning: woningtype dat onderdeel is van de categorie middensegment in het woonprogramma;
c. College: het college van burgemeesters en wethouders van de Gemeente Teylingen;
d. Doelgroepenverordening: een verordening die het mogelijk maakt om in het bestemmingsplan percentages voor sociale huur-, middenhuur- en goedkope koopwoningen te vereisen. Tevens regelt het de definities, prijzen en bijbehorende doelgroepen als ook de instandhoudingstermijnen.
e. Herontwikkeling: Transformatie of woningsplitsing waarbij een gebouw grotendeels intact blijft. Bij netto toevoeging van 5 woningen of meer een project als bedoeld in artikel 1, lid h;
f. Middeldure huurwoning: woningtype dat onderdeel is van de categorie middensegment in het woonprogramma;
g. Initiatiefnemer: natuurlijke perso(o)n(en) en/ of bedrijven, toegelaten instellingen daaronder mede begrepen, die nieuwbouwwoningen ontwikkelen;
h. Project: een ruimtelijk project met woningbouwontwikkeling, waarbij ten minste sprake is van nieuwbouw of herontwikkeling waarbij netto 5 woningen of meer worden toegevoegd;
i. Sociale huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1., eerste lid, onder d van het Besluit ruimtelijke ordening;
j. Toegelaten instelling: een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet;
k. Vervangende nieuwbouw: sloop en nieuwbouw waarbij het aantal woningen niet toeneemt;
l. Vereveningsfonds: een instrument om de realisatie van sociale huurwoningen te stimuleren. Ook wel het vereveningsfonds sociale woningbouw van de Gemeente Teylingen;
m. Woonprogramma: het meest recent vastgestelde Woonprogramma Teylingen zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Teylingen;

n. Zelfstandige woning: woning die beschikt over een eigen voordeur, douche, wc en keuken, niet zijnde een zorgwoning;
o. Zorgwoning: woning waarin de bewoner zonder 7x24uurszorg niet zelfstandig kan wonen;

Artikel 2. Doel van de verordening

1. Er is een Vereveningsfonds op basis van de Structuurvisie 2030 'Duurzaam bloeiend!', welke onder de Wet ruimtelijke ordening (artikel 2.1 Wro) de status heeft van een structuurvisie.
2. Het doel van deze verordening is een grondslag te bieden voor verevening tussen projecten op een zodanige manier dat projecten, waarbij het aandeel sociale huurwoningen beneden de in het woonprogramma opgenomen beleidsnorm ligt, een bijdrage leveren aan projecten waarbij het aandeel sociale huurwoningen boven de beleidsnorm ligt en mede daardoor de realisatie van sociale en betaalbare woningbouw in Teylingen te sturen en te stimuleren om daarmee te voldoen aan het Woonprogramma Teylingen.

Artikel 3. Reikwijdte en toepassing

1. Deze verordening is van toepassing op projecten zoals gedefinieerd in artikel 1, lid h.
2. De sociale huurwoningen dienen volledig binnen de grenzen van de gemeente Teylingen te zijn gelegen.
3. Een bijdrage vanuit het vereveningsfonds kan worden verstrekt aan een toegelaten instelling die juridisch of economisch eigenaar is van gronden in een gebied waar, op grond van een gemeentelijk planologisch besluit, woningbouw mogelijk is en die voornemens is aanvragen voor (een) omgevingsvergunning(en) voor het bouwen van woningen in te dienen.
4. Een bijdrage vanuit het vereveningsfonds kan worden verstrekt aan een toegelaten instelling die na realisatie van nog te bouwen woningen juridisch en economisch eigenaar wordt, en waar, op grond van een gemeentelijk planologisch besluit, woningbouw mogelijk is, en waarbij men voornemens is aanvragen voor (een) omgevingsvergunning(en) voor het bouwen van woningen in te dienen.
5. Per woning wordt maximaal éénmaal een bijdrage verleend vanuit het Vereveningsfonds.
6. Bijdragen en stortingen zijn van toepassing op projecten die worden gerealiseerd door middel van een omgevingsvergunning, vrijstelling, ontheffing, afwijkingsprocedure, uitwerking, wijziging of herziening van het bestemmingsplan.
7. Bijdragen zijn niet van toepassing op projecten op gronden die van de gemeente als bouwlocatie zijn verworven tegen een sociale grondprijs.
8. Het College stelt de projectgrenzen van het project vast.
9. Bij de toepassing van deze verordening is het College bevoegd acht te slaan op reeds gerealiseerde dan wel nog te verwachten projecten, die ruimtelijk of organisatorisch met het project samenhangen en daarmee rekening te houden bij de bepaling van het bedrag van de storting in het fonds en bijdrage uit het fonds.
10. Het woonprogramma kent normpercentages voor de categorieën sociale huur, middensegment en vrij bouwprogramma. De categorie middensegment bestaat uit middeldure huur en betaalbare koop conform artikel 1 lid b en f.
11. Iedere netto toegevoegde woning binnen de projectgrenzen wordt betrokken bij de bepaling van het aandeel sociale huurwoningen.
12. Het vereiste aantal sociale huurwoningen in een project wordt voor de verevening als volgt bepaald: Aantal woningen x normpercentage sociale huurwoningen = vereist aantal huurwoningen (afgerond naar één decimaal achter de komma). Dezelfde berekening is ook van toepassing voor het vereiste normpercentage van de categorieën middensegment en vrij bouwprogramma uit het woonprogramma.
13. Bij gegronde redenen van de initiatiefnemer tot woningbouw – niet zijnde uitsluitend de financiële haalbaarheid van het project – om af te zien van het door het woonprogramma vastgestelde normpercentage verplicht aandeel sociale

huurwoningen, kan het College besluiten -mits onderbouwd en gemotiveerd- om hiervan af te wijken onder voorwaarde dat de initiatiefnemer een afkoopsom stort in het Vereveningsfonds sociale woningbouw.

Artikel 4. Storting in het Vereveningsfonds

1. Indien een project minder sociale huurwoningen bevat dan het in het woningbouwprogramma hiervoor vastgestelde percentage, is de storting verschuldigd naar rato van het aantal niet-gerealiseerde sociale huurwoningen.
2. Het tekort in het aandeel sociale huur wordt bepaald middels de berekening uit artikel 3.12.
3. Stortingen in het fonds zijn gerelateerd aan de categorie uit het woonprogramma en vorm van de te realiseren woningen. Het type kan een grondgebonden of een gestapelde woning (appartement) zijn.
4. De storting wordt bepaald aan de hand van het gerealiseerde programma in een project. Het aantal niet-gerealiseerde sociale huurwoningen wordt evenredig verdeeld over de type woningen in de categorieën middensegment en vrij bouwprogramma die in een project worden gerealiseerd. De hoogte van de storting wordt als volgt bepaald:
   a. Vrij bouwprogramma, grondgebonden: € 75.000 per woning;
   b. Vrij bouwprogramma, gestapeld: € 40.000 per woning;
   c. Middensegment, grondgebonden: € 50.000 per woning;
   d. Middensegment, gestapeld: € 20.000 per woning;
5. In het geval een storting in het Vereveningsfonds is vereist wordt dit vastgelegd in een (anterieure) overeenkomst. Hierbij wordt overeengekomen dat initiatiefnemer verplicht is om de in het vorige artikel bepaalde storting binnen een maand nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden aan de Gemeente te voldoen.

Artikel 5. Aanvraagprocedure voor een financiële bijdrage uit het Vereveningsfonds

1. Een aanvraag kan enkel worden ingediend door een toegelaten instelling voor een project binnen de gemeente Teylingen ten behoeve van het realiseren van nieuwe sociale huurwoningen.
2. Een bijdrage moet worden aangevraagd voordat de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt ingediend.
3. Aanvragen om een bijdrage worden behandeld op volgorde van binnenkomst;
4. Het College is bevoegd eisen te stellen aan de wijze waarop de aanvraag wordt ingediend.
5. De aanvraag geeft een duidelijk en realistisch beeld van het project, waaruit in ieder geval het aantal woningen per categorie blijkt, een ontwerp van de te realiseren woningen, evenals het woningtype, het gebruiksoppervlak en de beoogde verkoop- en/of huurprijzen.
6. Indien een bijdrage wordt aangevraagd voor een project conform artikel 3.4 dan dient de toegelaten instelling bij de aanvraag bewijs te overleggen dat zij juridisch en economisch eigenaar wordt na oplevering van de te bouwen woningen.
7. Indien het college vaststelt dat de aanvraag niet voldoet aan de vereisten conform de voorgaande leden wordt de aanvrager gedurende 4 weken in de gelegenheid gesteld alsnog aan de vereisten te voldoen dan wel de gegevens daartoe te verstrekken. Is dat niet binnen de gestelde termijn (voldoende) gedaan dan wordt de aanvraag afgewezen.
8. Na ontvangst van een aanvraag die voldoet aan de vereisten conform de voorgaande leden zal het College binnen 13 weken beslissen over de aanvraag.
9. Het College is bevoegd een bijdrage te reserveren voor een project. De hoogte van deze reservering wordt bepaald op basis van de aanvraag.
10. Na gereedmelding van het project, waarbij de aanvrager het gerealiseerde aantal woningen en de bijbehorend verkoop- en/of huurprijzen aantoont, zet het College de gereserveerde bijdrage (reservering) om in een bijdrage en wordt deze uitbetaald. De

hoogte van de bijdrage wordt bepaald op basis van het daadwerkelijk gerealiseerde project.

Artikel 6. Financiële bijdrage uit het Vereveningsfonds

1. Een bijdrage kan alleen worden aangevraagd als het aantal sociale huurwoningen in een project hoger is dan het in het woonprogramma vastgestelde percentage, bepaald middels de berekening uit artikel 3.12.
2. De te realiseren sociale huurwoningen waarvoor een bijdrage wordt aangevraagd worden voor een periode van tenminste 15 jaar als sociale huurwoning geëxploiteerd en verhuurd aan de doelgroep die in aanmerking komt voor een sociale huurwoning, gelijk aan de instandhoudingstermijn respectievelijk inkomensgrenzen zoals opgenomen in de doelgroepenverordening.
3. Het College kan kwalitatieve voorwaarden stellen aan de bijdrage.
4. De bijdrage wordt verleend voor elke sociale huurwoning die gerealiseerd wordt boven het in het woningbouwprogramma vastgestelde percentage sociale huurwoningen.
5. Het aandeel extra sociale huur komt ten eerste ter vervanging van de categorie vrij bouwprogramma uit het woonprogramma en in tweede instantie bij goedkeuring van het College uit de categorie middensegment.
6. De bijdrage uit het fonds is afhankelijk van het type sociale huurwoningen dat wordt gerealiseerd. Het type woning kan een grondgebonden of een gestapelde woning zijn. In het geval een project uit beide type woningen bestaat wordt het voor de bepaling van de maximale bijdrage het aandeel extra sociale huur evenredig verdeeld over beide type woningen. De hoogte van de bijdrage is gemaximeerd tot:
   a. Sociale huur, grondgebonden: €47.000;
   b. Sociale huur, gestapeld: €30.000.
6. Er wordt alleen een bijdrage verleend ten behoeve van sociale huurwoningen voor zover het saldo van het vereveningsfonds op het moment van de aanvraag hiervoor toereikend is. Voor zover een aanvraag hoger is dan de inhoud van het fonds, wordt de aanvraag voor dat deel geweigerd.
7. In het geval het College besluit dat een bijdrage wordt gereserveerd uit het Vereveningsfonds wordt dit vastgelegd in een (anterieure) overeenkomst. Hierbij wordt overeengekomen dat uitbetaling binnen drie maanden na gereedmelding zal plaatsvinden, waarmee de zekerheid van realisatie wordt geborgd. Vanaf het moment van de overeenkomst staat de gemeente garant voor de uitbetaling. Indien na uitbetaling van de bijdrage blijkt dat de middelen niet zijn aangewend voor de realisatie van de afgesproken doelstellingen of in strijd is met de aanvraag is de bijdrage direct opeisbaar.
8. Indien de bijdrage is gereserveerd door opgave van verkeerde gegevens is het College bevoegd om de reservering in te trekken.
9. Het College is bevoegd de reservering tot een bijdrage uit het vereveningsfonds in te trekken wanneer de aanvrager niet binnen 26 weken na de datum van het besluit van het College een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning heeft ingediend voor het bouwen van de in de aanvraag aangegeven woningen.
10. Wanneer binnen de in het voorgaande artikel genoemde termijn niet voor alle in de subsidieaanvraag aangegeven woningen een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen is ingediend, wordt de reservering tot een bijdrage uit het vereveningsfonds ingetrokken voor dat gedeelte van het aantal in de subsidieaanvraag aangegeven woningen.
11. Het College is bevoegd de reservering tot een bijdrage uit het vereveningsfonds in te trekken wanneer de aanvrager niet binnen een jaar na het onherroepelijk worden van de vergunning is gestart met bouwen of wanneer de bouw niet binnen 130 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning is gereed gemeld.

Artikel 7. Uitsluiting van storting en aanspraak op bijdrage

1. Het College kan bepalen dat geen storting in het vereveningsfonds is vereist voor woningbouwontwikkelingen die primair gericht zijn op ruimtelijke en/of cultuurhistorische kwaliteitsverbetering van gebouw(en) en/of locatie, waaronder vervangende nieuwbouw, woningbouw ten behoeve van bedrijfssanering, bedrijfsverplaatsing, de Ruimte voor Ruimte regeling, de Landgoederenregeling.
2. Een bijdrage aan de ruimtelijke ontwikkeling van de herstructureringsopgave als bedoeld in de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek 2016 valt niet onder de werking van deze verordening.
3. Als de te realiseren woningen worden aangemerkt als zorgwoning is geen storting in het vereveningsfonds vereist.
4. Voor ontwikkelingen als bedoeld in artikel 7.2 en 7.3 kan geen aanspraak gemaakt worden op een bijdrage uit het vereveningsfonds.

Artikel 8. Overige bepalingen

1. Als door bijzondere omstandigheden de strikte toepassing van deze verordening, naar het oordeel van het College, zou leiden tot een onevenredige uitkomst dan wel een uitkomst strijdig met het belang van volkshuisvesting, is het College bevoegd van deze verordening af te wijken, mits de aard en de strekking van de verordening niet worden aangetast.
2. Op de genoemde bedragen is BTW niet van toepassing en de bedragen worden jaarlijks op 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de jaarmutatie van de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar.
3. Als ten aanzien van een project reeds afwijkende afspraken zijn gemaakt met de initiatiefnemer over de in deze verordening opgenomen onderwerpen en deze afspraken zijn vastgelegd in een (anterieure) overeenkomst dan gaan deze afspraken voor op het bepaalde in de verordening.
4. Het bepaalde in het derde lid is tevens van toepassing als de onderhandelingen over de totstandkoming van een (anterieure) overeenkomst al in een zodanig vergevorderd stadium zitten, dat het in strijd is met de goede trouw van de precontractuele fase om deze af te breken.

Artikel 9. Slotbepalingen

1. Deze verordening kan worden aangehaald als "Verordening Vereveningsfonds sociale woningbouw Teylingen”.
2. Deze verordening treedt in werking op de eerste dag na bekendmaking in het digitale Gemeenteblad (www.overheid.nl).

Aldus besloten in de raadsvergadering van 4 november 2021,

Robert van Dijk	Carla G.J. Breuer
griffier	voorzitter