Vereveningsverordening sociale huur gemeente Houten 2025

De raad van de gemeente Houten, gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 1 april 2025;

gelet op de artikelen 149 en 156 van de Gemeentewet en het bepaalde in de Woonvisie 2021-2030 Houten;

overwegende dat meer sturing op de realisering van sociale huur gewenst is;

besluit vast te stellen:

Vereveningsverordening sociale huur gemeente Houten 2025

Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

a. Collectief Particulier Opdrachtgeverschap: Een woningbouwproject door bewoners collectief ontwikkeld en collectief aanbesteed waarbij toekomstige bewoners zelf (risicodragend) opdrachtgever zijn; alsook initiatieven die voldoen aan de definitie volgens artikel 18a van de Woningwet.

b. College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Houten;

c. Initiatiefnemer: een natuurlijk persoon of rechtspersoon die een initiatief tot woningbouw indient bij de gemeente;

d. 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;

e. 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;

f. Sociale grondprijs: Een grondprijs conform de grondprijzen voor sociale huurwoningen die zijn vastgelegd in de vigerende grondprijzenbrief van de gemeente Houten;

g. Sociale huurwoning: Een huurwoning

- met een aanvangshuurprijs onder de grens, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;

- die bij aanvang van de huurovereenkomst wordt verhuurd aan huurders met een inkomen onder de inkomensgrens, bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet; en - met een in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een verordening als bedoeld in artikel 8.2.15a van het Invoeringsbesluit Omgevingswet gestelde of anderszins verzekerde instandhoudingstermijn van ten minste vijfentwintig jaar; of 2°. een huurwoning in beheer bij een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 1 van de Woningwet en vallend onder de diensten van algemeen economisch belang als bedoeld in artikel 47 van de Woningwet;

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 Lokale wet- en regelgeving getoetst zijn aan tijdelijke woningen zoals gedefinieerd in het besluit bouwwerken leefomgeving (bbl);

i. Vereveningsreserve: Vereveningsreserve sociale huur. De vereveningsreserve sociale huur is een instrument om de bouw van sociale huurwoningen in de gemeente Houten te stimuleren;

j. Vrijesectorwoningen: een woning niet zijnde een sociale huurwoning;

k. Woningcorporatie: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 47 van de Woningwet;

l. Zelfstandige woning: een woning die beschikt over een eigen voordeur, keuken, badkamer en toilet.

Artikel 2 Doel

Deze verordening heeft als doel dat ieder project met woningbouw bijdraagt aan het gewenste aandeel sociale huurwoningen in Houten, zoals vastgelegd in artikel 4.

Artikel 3 Toepassingsbereik

1. Deze verordening is van toepassing op alle nieuwe woningbouwontwikkelingen en verbouwingen naar woningen die niet zijn toegestaan binnen de regels van het Omgevingsplan gemeente Houten.

2. Deze verordening is niet van toepassing indien:

a. de te realiseren woningen worden aangemerkt als tijdelijke woningen;

b. de te realiseren woningen worden aangemerkt als onzelfstandige woningen;

c. de te realiseren woningen onderdeel zijn van een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap dat niet meer dan 49 woningen omvat;

d. indien vóór de dag van de inwerkingtreding van deze verordening:

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; dan wel

iv. het project is opgenomen in een overzicht in de nadere regels vereveningsverordening, waarmee de verordening voor dit project op een later tijdstip in werking treedt.

Hoofdstuk 2 Verplicht aandeel sociale huur

Artikel 4 Verplicht aandeel sociale huur

Elk project zoals bedoeld in artikel 2, dient minimaal 30% sociale huur te realiseren, overeenkomstig de Woonvisie 2021-2030, Woondeal 2022-2030 Regio U10.

Artikel 5 Afwijken van verplicht aandeel sociale huur

Het college kan ontheffing verlenen van de onder artikel 4 bedoelde eis. Aan deze ontheffing zijn de volgende voorwaarden verbonden:

1. voor ontwikkelingen met een projectomvang tot 20 zelfstandige woningen is het op basis van deze verordening mogelijk om middels een eenmalige afdracht van het verplichte aandeel sociale huur af te wijken. Deze afdracht in de vereveningsreserve zal worden aangewend om deze woningen op andere woningbouwlocaties in de gemeente Houten te realiseren, zodat alsnog aan de normen voor sociale huur in het woningbouwprogramma tot 2040 wordt voldaan.

2. indien sociale huurwoningen op een bepaalde locatie niet in overeenstemming zijn met gemeentelijk beleid is het mogelijk om middels een eenmalige afdracht van het verplichte aandeel sociale huur af te wijken. Dit geldt ook voor projecten met meer dan 20 woningen.

Artikel 6 Berekening aantal sociale huurwoningen

1. Het vereiste aantal sociale huurwoningen in een project wordt bepaald door het aantal woningen te vermenigvuldigen met het normpercentage voor sociale huurwoningen, zoals benoemd in artikel 4.

2. Bij het berekenen van het aantal woningen als bedoeld in artikel 4 vindt bij

a. realisering van woningen de afronding in hele aantallen plaats;

b. afdracht voor woningen de afronding op één decimaal plaats.

Artikel 7 Overeenkomst woningbouwprogramma

1. De gemeente en de initiatiefnemer sluiten bij voorkeur een anterieure overeenkomst dan wel koopovereenkomst, waarin is opgenomen op welke wijze aan de verplichtingen wordt voldaan, waarin de volgende afspraken van belang zijn:

a. een beschrijving van het projectgebied;

b. Het op grond van artikel 4 verplichte aantal sociale huurwoningen;

c. Welke woningcorporatie de in sub b bedoelde sociale huurwoningen zal exploiteren en verhuren, dan wel, indien ontwikkelaar en corporatie niet tot overeenstemming komen, welke andere partij;

d. het aantal sociale huurwoningen uit sub b dat niet gerealiseerd zal worden;

e. de, indien van toepassing, alternatieve locatie waar de sociale huurwoningen worden gerealiseerd dan wel de hoogte van de afdracht aan de vereveningsreserve om van de verplichting uit sub b af te wijken;

f. Welke inspanningen de initiatiefnemer, indien geen woningcorporatie en indien van toepassing, aantoonbaar heeft verricht om overeenstemming te bereiken met een woningcorporatie over de exploitatie van de woningen, voor een prijs-kwaliteit verhouding die voor sociale huurwoningen gebruikelijk is;

g. op welk moment de afdracht, indien van toepassing, aan de vereveningsreserve betaald dient te worden;

h. indien er afdracht betaald moet worden: een overzicht van de vrijesectorwoningen die gerealiseerd worden met vermelding van het woningtype.

Hoofdstuk 3 Afdracht verplicht aandeel sociale huur

Artikel 8 Hoogte van de afdracht

1. Het college bepaalt in de nadere regels vereveningsverordening de hoogte van de afdracht, zoals bedoeld in artikel 5.

2. Het college berekent de hoogte van de afdracht aan de vereveningsreserve door de grondwaarde van de vrijesectorwoning te verminderen met de Sociale grondprijs.

3. Het college berekent modelmatig de grondwaarde. De wijze van de berekening van de grondwaarde legt het college vast in de nadere regels vereveningsverordening.

Hoofdstuk 4 Aanvraag subsidie Vereveningsreserve

Artikel 9 Subsidieplafond

Het college bepaalt in de nadere regels vereveningsverordening het subsidieplafond voor de vereveningsreserve.

Artikel 10 Voorwaarden aanvraag subsidie

1. Een initiatiefnemer kan in aanmerking komen voor een subsidie uit de Vereveningsreserve indien de initiatiefnemer meer sociale huur realiseert dan de in artikel 4 genoemde percentages, waardoor er een financieel tekort ontstaat, dan wel een financieel tekort toeneemt.

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 woningen terug bouwt.

4. Subsidie is alleen mogelijk als de sociale huurwoningen door een woningcorporatie worden geëxploiteerd.

5. Het college kan de subsidie geheel of gedeeltelijk weigeren, indien de initiatiefnemer andere subsidies ontvangt voor hetzelfde projectgebied 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 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.

6. Indien subsidie uit de vereveningsreserve is verkregen en de initiatiefnemer kan na toekenning aanspraak maken op andere subsidies, dan staat het de initiatiefnemer vrij hiervan gebruik te maken, zonder consequenties voor de subsidie uit de vereveningsreserve.

Artikel 11 Hoogte subsidie

Het college stelt in de nadere regels vereveningsverordening de berekeningswijze vast voor het bepalen van de hoogte van de subsidie, zoals bedoeld in artikel 10.

1. Het college berekent de hoogte van de subsidie door de grondwaarde van een vrijesectorwoning te verminderen met de sociale grondprijs.

2. Het college berekent modelmatig de grondwaarde. De wijze van berekening legt het college vast in de nadere regels vereveningsverordening.

Artikel 12 Proces subsidieaanvraag

1. Een subsidieaanvraag dient schriftelijk te worden gedaan.

2. Het college legt in de nadere regels vereveningsverordening het proces voor subsidieaanvraag en subsidieverlening vast. In ieder geval wordt geregeld:

a. Het moment waarop een aanvraag kan worden ingediend;

3. Het college beslist binnen 13 weken na indiening over een aanvraag;

4. 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.

5. Het college regelt in ieder geval in de procedure:

a. Waaraan een subsidieaanvraag moet voldoen, een subsidieaanvraag dient in ieder geval te voldoen aan:

i. een beschrijving van het projectgebied en de situering van de beoogde woningen die op een tekening worden aangegeven;

ii. het op grond van artikel 4 verplichte aantal sociale huurwoningen;

iii. het aantal sociale huurwoningen en/of vrijesectorwoningen dat gerealiseerd zal worden;

iv. welke woningcorporatie de in onderdeel a. ii. bedoelde sociale huurwoningen afneemt en gaat exploiteren;

v. de (koop- aanneem) overeenkomst van de ontwikkelaar met de woningcorporatie, dan wel de grondtransactie met de woningcorporatie;

b. De wijze van verdeling van de subsidie, waarbij uitgangspunt is dat de woningcorporatie de subsidie ontvangt;

c. Wanneer de subsidie wordt verleend;

d. Wanneer de subsidie wordt vastgesteld.

Artikel 13 weigerings-, intrekkings- 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 subsidieverstrekking 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 organisatorische dan wel 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;

d. in de nadere regels vereveningsverordening beschreven gevallen.

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 onherroepelijke rechterlijke uitspraak.

Hoofdstuk 5 Algemene bepalingen

Artikel 14 Hardheidsclausule

Het college kan, enkel 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 zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de verordening te dienen doelen.

Artikel 15 Evaluatiebepaling

1. Deze verordening wordt drie jaar na inwerkingtreding geëvalueerd door het college.

2. Het college bepaalt bij nadere regeling op welke onderdelen de uitvoering van deze verordening wordt geëvalueerd.

Hoofdstuk 6 Slotbepalingen

Artikel 16. Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking per 1 juni 2025.

Artikel 17. Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als: Vereveningsverordening sociale huur gemeente Houten 2025.

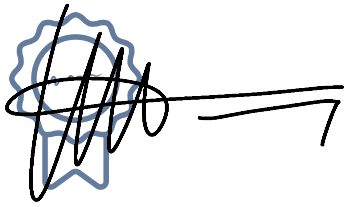
Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 27 mei 2025

De raad van de gemeente Houten,
de plaatsvervangend griffier,



H. Khairouni

de voorzitter,



H.C. Heerschop

Toelichting op de Vereveningsverordening sociale huur gemeente Houten 2025

Doel van de verordening

De gemeente Houten beschikt over een vereveningsreserve sociale huur. Het doel van de vereveningsreserve is in artikel 2 beschreven. De vereveningsreserve is een instrument dat afdwingt dat iedere initiatiefnemer van een project in Houten bijdraagt aan de gewenste sociale huur.

Bij een project dient de initiatiefnemer minimaal 30% sociale huur in het geplande woningbouwprogramma te realiseren. Bij voorkeur zijn sociale huurwoningen eigendom van een toegelaten instelling. De initiatiefnemer dient zich aantoonbaar in te spannen om met een woningcorporatie tot overeenstemming te komen. Indien dit niet realistisch is, is een minimale instandhoudingstermijn van 25 jaar van toepassing. De instandhoudingstermijn is ook van toepassing voor eventuele rechtsopvolgers. Dit is conform het gestelde over de instandhoudingstermijn in Artikel 2, lid 1 en Artikel 2, lid 4 in de Doelgroepenverordening.

Indien het in een woningbouwproject tot 20 woningen aantoonbaar niet haalbaar of wenselijk is om aan het verplichte aandeel sociale huur te voldoen is een initiatiefnemer verplicht een afdracht te doen aan de vereveningsreserve. De afdracht in de vereveningsreserve zal worden aangewend om deze woningen elders te realiseren zodat alsnog aan de norm voor sociale huur wordt voldaan. Op deze wijze draagt de initiatiefnemer toch naar verhouding bij aan het gewenste aandeel sociale huur in Houten.

In woningbouwprojecten met 20 of meer woningen is de verplichting om minimaal 30% sociale huur te realiseren in elke situatie van toepassing en zijn er voldoende mogelijkheden om het verplichte aandeel sociale huur te realiseren. Bij minder dan 20 woningen is dit niet altijd het geval.

Voor projecten waar eerst sprake is van de sloop van woningen, waarna er nieuwbouw plaatsvindt, is de verordening alleen van toepassing op de extra toegevoegde woningen. Bij de sloop van bijvoorbeeld 10 sociale huurwoningen en nieuwbouw van 30 sociale huurwoningen, wordt er in de berekening van de subsidie uitgegaan van de toevoeging van 20 sociale huurwoningen.

Een initiatiefnemer kan een subsidie uit de vereveningsreserve krijgen voor een project waar meer dan het verplichte aandeel sociale huur is gerealiseerd. De subsidie geldt voor de sociale huurwoningen die extra, dus bovenop de vereiste percentages, worden gerealiseerd. Zo waarborgen we op het niveau van de gemeente de realisatie van voldoende sociale huurwoningen.

Voorwaarden afwijken van verplicht aandeel sociale huurwoningen

Bij gegronde redenen – naar beoordeling van het college – kan een initiatiefnemer, vrijstelling krijgen om het op grond van artikel 4 verplichte aandeel sociale huurwoningen te realiseren. De initiatiefnemer is dan verplicht een afdracht te doen aan de vereveningsreserve. Gegronde redenen strekken verder dan alleen de financiële haalbaarheid van het project. Redenen om af te wijken zijn bijvoorbeeld (niet

limitatief):

a. Er is geen partij bereid gevonden om de sociale huurwoningen af te nemen;

b. Omdat het na overleg met de gemeente vanuit stedenbouwkundig, ruimtelijk of sociaal oogpunt niet mogelijk en wenselijk is gebleken om sociale huurwoningen te ontwikkelen op de locatie van het project.

Afdracht aan de vereveningsreserve

De hoogte van de afdracht aan de vereveningsreserve wordt modelmatig berekend. De precieze berekening wordt vormgegeven in de nadere regels vereveningsverordening. De basis is dat de afdracht het verschil is tussen de marktwaarde van de grond van de door een initiatiefnemer gerealiseerde vrije sector woning en de marktwaarde van de grond van een sociale huurwoning, waarbij deze laatste door de gemeente in grondprijzenbrief is vastgelegd met een sociale grondprijs. Op het moment van afdracht wordt deze bepaald op basis van dan geldend beleid, wat inhoudt dat de afdracht wordt geïndexeerd. De vigerende grondprijzenbrief is leidend.

Bij de sociale grondprijs is onderscheid gemaakt tussen grondgebonden sociale huurwoningen en sociale huur appartementen.

Bij de vrije sector woningen is modelmatig de marktwaarde van de grond per woningtype berekend. Indien dit woningtype een betaalbare koopwoning, dan wel een middeldure huurwoning is, wordt de marktwaarde van de grond hiervoor gecorrigeerd bij de berekening van de afdracht.

Subsidie uit vereveningsreserve

De subsidie uit de vereveningsreserve is bedoeld als subsidie voor een lagere grondwaarde doordat in het plan meer dan 30% sociale huurwoningen worden gerealiseerd.

De subsidie wordt berekend over het aantal sociale huurwoningen dat boven het minimale percentage gerealiseerd zal worden. Evenals de berekening van de afdracht, wordt ook de berekening van de subsidie modelmatig vormgegeven in de nadere regels vereveningsverordening.

De basis van de berekening is het verschil tussen de grondwaarde van de vrijesectorwoningen die de initiatiefnemer eigenlijk had mogen realiseren op grond van artikel 4 uit de verordening, minus de grondwaarde van de – in plaats daarvan –

gerealiseerde sociale huurwoningen, zoals vastgelegd in de grondprijzenbrief van de gemeente. Op het moment van subsidie wordt deze bepaald op basis van dan geldend beleid, wat inhoudt dat de subsidie wordt geïndexeerd. De meest recente grondprijzenbrief is leidend.

Bij de sociale grondprijs is onderscheid gemaakt tussen grondgebonden sociale huurwoningen en sociale huur appartementen.

Bij de vrije sector woningen is modelmatig de marktwaarde van de grond per woningtype berekend. Indien dit woningtype een betaalbare koopwoning, dan wel een middeldure huurwoning is, wordt de marktwaarde van de grond hiervoor gecorrigeerd, bij de berekening van de subsidie.

Op voorhand kansrijk voor extra sociale huurwoningen boven de norm zijn locaties met grondbezit van een woningcorporatie of de gemeente. In de nadere regels vereveningsverordening wordt de subsidie zo berekend dat extra sociale huurwoningen ook voor ontwikkelaars interessant zijn.

Indien de subsidie wordt aangevraagd voor extra sociale huurwoningen in buurten met al relatief veel sociale huur, toetst de gemeente wel of een verdere toename van het aandeel sociale huur op de beoogde locatie wenselijk is.

Overeenkomst

Bij voorkeur wordt de wijze waarop aan de verplichtingen wordt voldaan, dan wel de subsidie en de daarvoor te leveren prestaties, opgenomen in een anterieure overeenkomst.