

Gemeente Rhenen - Verordening Vereveningsfonds gemeente Rhenen 2020

De raad van de gemeente Rhenen;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 december 2020
gelet op artikel 149 van de Gemeentewet,
het bepaalde in de Woonvisie : “kiezen voor Rhenen”
en het bepaalde in de Doelgroepenverordening Volkshuisvesting gemeente Rhenen 2020,
besluit vast te stellen de:
Verordening Vereveningsfonds gemeente Rhenen 2020.

Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

Artikel 1. Begrippen

Deze verordening verstaat onder:

- a. Zelfstandige woning: een woning die beschikt over een eigen voordeur, douche, wc en keuken, niet zijnde een zorgwoning;
- b. Bouwplan: de beschrijving van hoe een gebouw(en) gebouwd moet(en) worden of hoe er een grootschalige verbouwing gaat plaatsvinden. In het plan staat beschreven wat het einddoel is en hoe het eindresultaat bereikt moet worden.
- c. Sociale huurwoning: een huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d. van het Besluit ruimtelijke ordening. Met een instandhoudingstermijn zoals vermeld in artikel 6 lid 1 van de Doelgroepenverordening Volkshuisvesting gemeente Rhenen 2020.
- d. Sociale koopwoning: een koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder e. van het Besluit ruimtelijke ordening, met dien verstande dat de in dit artikel genoemde koopprijsgrens in verband met het experiment onder de Crisis- en Herstelwet voor sociale koop wordt verhoogd naar € 250.000,- (prijsspeil 2021). Met een instandhoudingstermijn zoals vermeld in artikel 6 lid 2 van de Doelgroepenverordening Volkshuisvesting gemeente Rhenen 2020.
- e. Geliberaliseerde woning voor middenhuur: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder j. van het Besluit ruimtelijke ordening met een, jaarlijks te indexeren aanvangshuurprijs van ten hoogste € 950,-. Met een instandhoudingstermijn zoals vermeld in artikel 6 lid 3 van de Doelgroepenverordening Volkshuisvesting gemeente Rhenen 2020.
- f. Exploitatieplan: Het exploitatieplan wordt door de gemeenteraad vastgesteld. In het exploitatieplan staat een berekening van de exploitatiebijdrage die de grondeigenaar dient te betalen. Daarnaast kunnen er zaken worden geregeld ten aanzien van de locatie-eisen. Een exploitatieplan wordt in de regel opgesteld bij grote (woning)bouwprojecten. In gemeente Rhenen komen exploitatieplannen nagenoeg niet voor.
- g. Anterieure overeenkomst: een afspraak tussen de gemeente en projectontwikkelaars, bouwondernemingen of woningcorporaties. Het college is bevoegd om een anterieure overeenkomst aan te gaan. Onderdeel van een anterieure overeenkomst is de exploitatiebijdrage.
- h. Zorgwoning: een woning, waarin de bewoner zonder 7x24uurszorg niet zelfstandig kan wonen.
- i. Woningcorporatie: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet;
- j. Initiatiefnemer: een partij die voor eigen risico een woningbouwproject realiseert;
- k. Doelgroepenverordening Volkshuisvesting gemeente Rhenen 2020: een instrument om sociale huurwoningen en middenhuur/sociale koopwoningen te borgen.
- l. Vereveningsfonds gemeente Rhenen 2020: een instrument om sociale huurwoningen en middenhuur/sociale koopwoningen te stimuleren. In deze verordening ook wel ‘het vereveningsfonds’ genoemd.

Artikel 2. Toepassingsbereik

Deze verordening is van toepassing als een initiatiefnemer voornemens is om een bouwplan te realiseren waarin vier of meer zelfstandige woningen worden gerealiseerd en waarbij een afwijking of een herziening van het bestemmingsplan nodig is om de realisatie van (meer) woningen toe te staan.

Artikel 3. Afbakening

Deze verordening is niet van toepassing indien:

- a. de te realiseren wooneenheden worden aangemerkt als zorgwoningen;
- b. er op het moment van inwerkingtreding van deze verordening al afwijkende afspraken zijn gemaakt met de initiatiefnemer over de in deze verordening opgenomen onderwerpen in een afgesloten anterieure overeenkomst. Of dat de onderhandelingen over de totstandkoming van deze overeen-

komt al in een zodanig vergevorderd stadium is, dat het in strijd is met de goede trouw van de precontractuele fase om deze verordening nog van toepassing te laten zijn.

Hoofdstuk 2 Verplicht aandeel woningen

Artikel 4. Verplicht aandeel woningen

1. Bij de bouw van nieuwe zelfstandige woningen en/of bij de realisatie van nieuwe zelfstandige woningen in bestaande gebouwen, dient de ontwikkelende partij ervoor zorg te dragen dat minstens 25% van het toe te voegen woningbouwprogramma een sociale huurwoning is en minstens 15% woningen voor middenhuur en/of sociale koopwoningen.
2. Voor de woningen genoemd in lid 1 worden de instandhoudingstermijnen aangehouden genoemd in artikel 6 van de Doelgroepenverordening Volkshuisvesting gemeente Rhenen 2020.
3. De in lid 1 genoemde percentages zijn direct gerelateerd aan de huidige geldende woonvisie. Bij een actualisatie van de woonvisie kunnen deze beleidspercentages ook veranderen. Indien de geactualiseerde woonvisie uitgaat van andere percentages, gelden voor bouwplannen die na vaststelling van de geactualiseerde woonvisie worden ingediend, de gewijzigde percentages.

Artikel 5. Eigendom sociale huurwoningen

Het verplichte aantal sociale huurwoningen, zoals bepaald op grond van artikel 4 lid 1, dient door een woningcorporatie te worden gerealiseerd, dan wel na oplevering aan een woningcorporatie te worden overgedragen.

Artikel 6. Overdragen sociale huurwoningen aan marktpartij

Het college kan in afwijking van het bepaalde in artikel 5 toestaan dat het verplichte aantal sociale huurwoningen door een marktpartij wordt ontwikkeld, dan wel na oplevering aan een marktpartij wordt overgedragen, als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. De initiatiefnemer slaagt er niet in om binnen 12 maanden na de start van de onderhandelingen overeenstemming te krijgen met een woningcorporatie over de realisatie, dan wel de overname van het verplichte aantal sociale huurwoningen;
- b. De betreffende marktpartij is bereid om het verplichte aantal sociale huurwoningen te realiseren, dan wel over te nemen tegen dezelfde condities als waaronder het aanbod aan de woningcorporatie(s) is gedaan;
- c. Het college en de betreffende marktpartij sluiten een overeenkomst waarin minimaal de volgende afspraken worden vastgelegd:
 1. De duur waarin de woningen voor de sociale verhuur beschikbaar blijven (zie ook artikel 6 lid 1 van Doelgroepenverordening Volkshuisvesting gemeente Rhenen 2020);
 2. De manier waarop de woningen aan de doelgroep worden toegewezen.

Artikel 7. Vastleggen woningbouwprogramma

Wanneer bij een project de minimale percentages woningen worden gebouwd, zoals in art 4 vermeld, wordt het aantal te bouwen sociale huurwoningen en middenhuur/sociale koopwoningen vastgelegd in de exploitatieplan of anterieure overeenkomst. Indien er sprake is van een bouwplan waarbij het niet verplicht is om een anterieure overeenkomst op te stellen, wordt alsnog een overeenkomst opgesteld.

Artikel 8. Start planologische procedure

De gemeente gaat pas verder met de planologische procedure wanneer het exploitatieplan of (anterieure) overeenkomst is getekend door de initiatiefnemer en het college.

Hoofdstuk 3 compensatie sociale huurwoningen en woningen voor middenhuur/ sociale koopwoningen

Artikel 9. Aandragen alternatieve locatie voor minimale vereiste

1. Indien het totaal aantal woningen kleiner is dan het minimum dat gesteld is in artikel 4 heeft de initiatiefnemer de mogelijkheid om een alternatieve locatie aan te dragen om daar het minimale vereiste te behalen.

2. De initiatiefnemer kan voor een alternatieve locatie ook bouwen op het terrein van een derde partij.
Indien de alternatieve locatie op het terrein van een andere eigenaar staat, wordt deze partij eveneens vermeld.

Artikel 10. Overeenkomst alternatieve locatie

Ter zekerheid voor het aanwijzen van een alternatieve locatie voor het minimum aantal zelfstandige woningen wordt dit vastgelegd in de exploitatieplan of anterieure overeenkomst.

Hier wordt in ieder geval vastgelegd:

- a. het minimum aantal zelfstandige woningen dat gebouwd had moeten worden;
- b. de alternatieve locatie waar gebouwd gaat worden om toch het minimum aantal woningen te halen;
- c. hoeveel woningen op de alternatieve locatie worden gebouwd;
- d. indien een derde partij is betrokken, tekent deze ook de overeenkomst.

Artikel 11. Afkoop verplicht aandeel sociale huurwoningen en woningen voor middenhuur/ sociale koopwoningen

Indien het totaal aantal te bouwen zelfstandige woningen kleiner is dan het minimum dat gesteld is in artikel 4 én er geen alternatieve locatie kan worden aangewezen zoals gesteld in artikel 9, dan is de initiatiefnemer verplicht een afkoopsom te storten in het vereveningsfonds.

Artikel 12. Hoogte van de afkoopsom

De hoogte van de afkoopsom aan het vereveningsfonds, zoals bedoeld in artikel 11, bedraagt €25.000,- per niet gebouwde woning (prijsspeil 2021). Deze afkoopsom geldt voor sociale huurwoningen en woningen voor middenhuur/ sociale koopwoningen. De totale afkoopsom wordt bij ieder bouwplan vanaf minimaal 4 zelfstandige woningen naar rato berekend en wordt niet afgerond op totale zelfstandige woningen.

Artikel 13. Vastleggen van afkoopsom in exploitatieplan/ anterieure overeenkomst

Het totale bedrag van de afkoopsom wordt vastgelegd in de exploitatiebijdrage van de anterieure overeenkomst of exploitatieplan.

Artikel 14. Handhaving

Als de initiatiefnemer weigert om de overeenkomst als bedoeld in artikel 10 dan wel artikel 13 te ondertekenen, zal de gemeente weigeren om planologische medewerking te verlenen aan het bouwplan.

Hoofdstuk 4 Bijdrage uit het vereveningsfonds

Artikel 15. Vereveningsfonds

1. Initiatiefnemers die binnen hun plannen meer dan het gewenste minimale aantal sociale huurwoningen en woningen voor middenhuur/ sociale koopwoningen realiseren kunnen een bijdrage uit het fonds ontvangen.
2. Zorgwoningen vallen niet onder de bijdrage uit het vereveningsfonds
3. Woningcorporaties kunnen geen gebruik maken van bijdragen uit het vereveningsfonds

Artikel 16. Voorwaarden voor bijdrage

Om in aanmerking te komen voor een bijdrage uit het vereveningsfonds, dient de aanvraag aan de volgende voorwaarden te voldoen:

- a. De aanvraag dient betrekking te hebben op de realisatie van meer sociale huurwoningen en/of woningen voor middenhuur/ sociale koopwoningen dan minimaal nodig is gelet op artikel 4;
- b. Het betreffen woningen in de gemeente Rhenen;
- c. De woningen waarvoor een bijdrage wordt verleend, dienen na oplevering door een woningcorporatie te worden verhuurd als sociale huurwoning of verhuurd in het middenhuur segment of verkocht als sociale koopwoning;

- d. Een initiatiefnemer kan van lid c afwijken en zelf sociale huurwoningen (laten) verhuren. Hiervoor gelden dezelfde voorwaarden gesteld als in artikel 6.
- e. Het college kan aan het beschikbaar stellen van de bijdrage, naast de in lid a, b, c en d genoemde voorwaarden, nog andere voorwaarden stellen.

Artikel 17. Hoogte van de bijdrage

De hoogte van de bijdrage als bedoeld in artikel 15, lid 1 bedraagt €25.000,- per extra gebouwde woning (prijsspeil 2021). Deze bijdrage geldt voor sociale huurwoningen en woningen voor middenhuur/ sociale koopwoningen. De totale bijdrage wordt bij ieder bouwplan vanaf vier woningen naar rato berekend en wordt niet afgerond op totale zelfstandige woningen.

Artikel 18. Plafond voor bijdragen uit het vereveningsfonds

Er wordt alleen een bijdrage verleend ten behoeve van sociale huurwoningen en woningen voor middenhuur/ sociale koopwoningen voor zover het saldo van het vereveningsfonds op het moment van de aanvraag hiervoor toereikend is.

Artikel 19. Vastleggen van bijdrage in anterieure overeenkomst/exploitatieplan

Het totale bedrag van de bijdrage uit het vereveningsfonds wordt vastgelegd in de exploitatiebijdrage van de anterieure overeenkomst of exploitatieplan.

Hoofdstuk 5 Algemene bepalingen

Artikel 20. Indexering

Het college past elk jaar per 1 januari indexering van de in artikel 12 genoemde afkoopsom en de in artikel 17 genoemde bijdrage toe, gebaseerd op de 'Nieuwbouwwoningen; inputprijnsindex bouwkosten'.

Artikel 21. Hardheidsclausule

Het college kan besluiten één of meer van de voorgaande artikelen niet toe te passen of daarvan af te wijken, voor zover deze bij een concreet bouwplan leiden tot onredelijkheid of onbillijkheid in de nakoming van de bepalingen in deze verordening.

Artikel 22. Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking in het digitale Gemeenteblad (www.overheid.nl).

Artikel 23. Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Verordening vereveningsfonds gemeente Rhenen 2020'

De raadsgriffier,
Ir. C.A.M. Apell

de voorzitter,
drs. J.A. van der Pas

Toelichting op Verordening Vereveningsfonds Rhenen 2020

Artikel 2: toepassingsbereik

De verordening vereveningsfonds Rhenen geldt niet alleen voor het bouwen van woningen maar is ook van toepassing op bijvoorbeeld het splitsen van woningen. Het geldt eveneens voor initiatieven waarbij sprake is van de herinrichting van gebouwen, zoals leegstaande scholen, bedrijfsgebouwen, splitsing van grote boerderijen en dergelijke. Immers worden in deze gevallen woningen toegevoegd aan de huidige woningvoorraad.

Artikel 3: afbakening

a. Een woning wordt als zorgwoning aangemerkt wanneer het verblijf in de woning niet los staat van de te leveren zorg aan de bewoner. De bewoner kan zonder de geboden hulp of zorg niet zelfstandig wonen. Kenmerken zijn dat er permanent (24 uur per dag) zorg of hulp aanwezig is in het gebouw waarin de woning is gelegen en dat de woning alleen wordt toegekend aan bewoners met een zorgindicatie die verplicht zorg of hulp afnemen van de instelling waar ze verblijven. Een woning wordt als zelfstandige woning aangemerkt, indien het wonen en de geboden zorg los van elkaar staan.

b. De verordening is niet van toepassing wanneer tijdens gesprekken met initiatiefnemers al afwijkende afspraken zijn gemaakt. Daarnaast is deze verordening niet van toepassing wanneer de onderhandelingen met initiatiefnemers zodanig gevorderd zijn, dat het niet redelijk of billijk is om deze verordening van toepassing te laten zijn

Artikel 4 Verplicht aandeel sociale huurwoningen

Lid 1: In de woonvisie 2018-2022 van gemeente Rhenen is geconstateerd dat er een tekort is aan sociale huurwoningen en woningen voor middenhuur/ sociale koopwoningen. De gemeente wil dit terugdringen. Maar de gemeente en woningcorporaties hebben weinig bouwlocaties in eigendom waar sociale huurwoningen kunnen worden gebouwd. De gemeente wilt dat desondanks nieuwe woningen voor sociale huur en middenhuur/ sociale koopwoningen worden gebouwd. Hiervoor hanteert gemeente Rhenen sinds het vaststellen van de woonvisie 2018-2022 het beleid dat ontwikkelende partijen verplicht zijn om op elke nieuwbouwlocatie minimaal 25% sociale huurwoningen te bouwen en 15% woningen voor middenhuur/ sociale koopwoningen.

Lid 2: Voor bovenstaande woningtypen genoemd in lid 1 worden de instandhoudingstermijnen aangehouden genoemd in artikel 6 van de Doelgroepenverordening Volkshuisvesting gemeente Rhenen 2020

Lid 3: De in lid1 genoemde beleidspercentages vloeien voort uit de woonvisie 2018-2022. Bij een actualisatie van de woonvisie kunnen deze beleidspercentages ook veranderen. Deze nieuwe percentages zullen worden gehanteerd bij bouwplannen die na vaststelling van de geactualiseerde woonvisie worden ingediend.

Artikel 5 Eigendom sociale huurwoningen

Door de sociale huurwoningen door een woningcorporatie te laten verhuren, bestaat de zekerheid dat deze toegankelijk zijn voor de doelgroep en ook daadwerkelijk worden verhuurd aan de doelgroep. Vandaar dat de gemeente als voorwaarde stelt dat de ontwikkelende partij de sociale huurwoningen door een woningcorporatie laat bouwen of na oplevering overdraagt aan een woningcorporatie. Voor een effectieve ontwikkeling van een haalbaar woningbouwprogramma is het noodzakelijk dat de initiatiefnemer tot woningbouw vanaf het moment van indiening van het bouwplan met een woningcorporatie om tafel gaat. De gemeente initieert dit overleg en ziet erop toe dat een voor beide partijen haalbaar woningbouwplan wordt ontwikkeld.

Artikel 6. Overdragen sociale huurwoningen aan marktpartij

Als de initiatiefnemer niet binnen een redelijke termijn tot overeenstemming komt met een woningcorporatie, mag het verplichte aandeel sociale huurwoningen door een marktpartij worden ontwikkeld, dan wel na oplevering aan een marktpartij worden overgedragen. Met deze afwijkingsbepaling dient terughoudend te worden omgegaan.

Lid a: Om de initiatiefnemer de tijd te geven om met woningcorporaties in gesprek te gaan en overeenstemming te bereiken, is een termijn van 12 maanden vanaf de start van de onderhandelingen opgenomen.

Lid b en c: Omdat marktpartijen niet gebonden zijn aan de regels voor toegelaten instellingen, is er geen garantie dat de marktpartij de woningen vervolgens ook daadwerkelijk als sociale huurwoningen verhuurt. Daarom dient de marktpartij een overeenkomst met het college af te sluiten waarin wordt bepaald voor welke termijn de woningen in de sociale huursector worden verhuurd. Hierbij gelden de instandhoudingstermijnen van artikel 6 van de Doelgroepenverordening Volkshuisvesting gemeente Rhenen 2020. Daarnaast wordt afgesproken op welke wijze de woningen worden aangeboden aan de doelgroepen.

Artikel 7. Vastleggen woningbouwprogramma

Het aantal en het soort te bouwen woningen wordt besproken in de onderhandelingsfase tussen gemeente en initiatiefnemer. Om zeker te zijn dat de afgesproken minimale percentages woningen worden gebouwd, wordt dit vastgelegd in de exploitatieplan of anterieure overeenkomst. Hiermee sluit deze verordening aan op de huidige procedure die wordt gevolgd inzake woningbouw. In zeldzame situaties hoeft er geen anterieure overeenkomst worden opgesteld bij een bouwplan. In dergelijke gevallen moeten initiatiefnemer en gemeente een aparte overeenkomst opstellen.

Artikel 8. Start planologische procedure

Om te voorkomen dat er verwarring is tussen de gemeente en initiatiefnemer over het aantal te bouwen zelfstandige woningen wordt de planologische procedure pas gestart na ondertekening van het exploitatieplan of anterieure overeenkomst

Artikel 9. Aandragen alternatieve locatie voor minimale vereiste

Lid 1 en lid 2: Indien het totaal aantal woningen kleiner is dan het minimum dat gesteld is in artikel 4 heeft de initiatiefnemer de mogelijkheid om een alternatieve locatie aan te wijzen om daar het minimale vereiste te behalen. Het zoeken naar alternatieve locaties (ook bij derden) om de minimale beleidspercentages te bouwen is al een standaard werkwijze voor de gemeente.

Artikel 10. Overeenkomst alternatieve locatie

Voor de juridische borging van de nakoming van de bepalingen in artikel 9 van deze verordening sluit het college een overeenkomst af met de initiatiefnemer en eventueel een derde partij. Daarin is het aantal verplichte sociale huurwoningen en middeldure huur-/koopwoningen vastgelegd en op welke alternatieve locatie de vereiste woningen worden gebouwd.

Artikel 11. Afkoop verplicht aandeel sociale huurwoningen en woningen voor middenhuur/ sociale koopwoningen

Bij gegronde redenen van de initiatiefnemer (niet zijnde uitsluitend de financiële haalbaarheid van het bouwplan) om af te zien van het op grond van artikel 4 lid 1 verplichte aandeel sociale huurwoningen woningen voor middenhuur/sociale koopwoningen, kan het college besluiten om hiervan af te wijken onder voorwaarde dat de initiatiefnemer een afkoopsom stort in het vereveningsfonds.

Artikel 12. Hoogte van de afkoopsom

Als na overleg tussen de initiatiefnemer en gemeente blijkt dat het halen van de minimale beleidspercentages niet mogelijk is (omdat het gaat om een klein aantal woningen, of omdat de typologie of locatie zich hiervoor niet leent) werkt de gemeente alleen mee aan het bouwplan onder de voorwaarde dat de indiener van het bouwplan instemt met het afdragen van een afkoopsom aan het vereveningsfonds. De hoogte van deze afkoopsom bedraagt €25.000,-. Dit bedrag is hetzelfde voor sociale huurwoningen en woningen voor middenhuur/sociale koopwoningen. Het uiteindelijke bedrag wordt vanaf 4 zelfstandige woningen naar rato berekend. Onderstaand de berekening van de hoogte van de afkoopsom aan het vereveningsfonds

Rekenvoorbeeld sociale huurwoningen

Aantal woningen van een project	Aandeel sociale huur	Percentage sociale huurwoningen	Totale hoogte van afkoopsom in euro's
1	0	0	0
2	0	0	0
3	0	0	0
4	1	1	25.000
5	1	1,25	31.250
6	1	1,50	37.000
7	1	1,75	43.750
8	2	2	50.000
9	2	2,25	56.250
10	2	2,50	62.500
Etc.	Etc.	Etc.	Etc.

Rekenvoorbeeld middenhuur en/of sociale koopwoningen

Aantal woningen van een project	Aandeel middenhuur en/of sociale koopwoningen	Percentage middenhuur en/of sociale koopwoningen	Totale hoogte van afkoopsom in euro's
1	0	0	0
2	0	0	0
3	0	0	0
4	0	0,60	15.000
5	0	0,75	18.750
6	0	0,90	22.500
7	1	1,05	26.250
8	1	1,20	30.000
9	1	1,35	33.750

10		1,50	37,500
Etc.	Etc.	Etc.	Etc.

Artikel 13. Vastleggen van afkoopsom in exploitatieplan/ anterieure overeenkomst

Ter zekerheid van de betaling van de afkoopsom wordt dit vastgelegd in de exploitatieplan of anterieure overeenkomst. Een exploitatieplan of anterieure overeenkomst is nu al verplicht. Hierbij is het verplicht om de hoogte van exploitatiebijdragen te vermelden, wanneer deze betaald moeten worden en onder welke voorwaarden deze afspraken worden gemaakt. Door de afkoopsom vast te leggen in een exploitatieplan of anterieure overeenkomst sluit deze verordening aan op de huidige procedures rondom woningbouw.

Artikel 14. Handhaving

Als de initiatiefnemer weigert om de overeenkomst als bedoeld in artikel 10 dan wel artikel 13 te ondertekenen, zal de gemeente weigeren om planologische medewerking te verlenen aan het bouwplan.

Artikel 15. Vereveningsfonds

Lid 1 De gemeente wil met het vereveningsfonds de ontwikkeling van sociale huurwoningen en woningen voor middenhuur/ sociale koopwoningen stimuleren. Het minimale percentage is al vastgesteld in de woonvisie. Met de bijdrage uit het vereveningsfonds wilt de gemeente initiatiefnemers stimuleren om nog een stapje extra te zetten. Een initiatiefnemer krijgt dan ook pas een bijdrage uit het vereveningsfonds als bij een woningbouwproject meer woningen worden gebouwd dan de minimale percentages (zie artikel 4 lid 1).

Lid 2 Voor de bouw van zorgwoningen kan geen bijdrage aangevraagd.

Lid 3 Woningcorporaties die als doelstelling hebben om alleen of voornamelijk sociale woningen te bouwen kunnen geen gebruik maken van bijdragen uit het vereveningsfonds. Dit is omdat deze organisaties de doelstelling hebben om uitsluitend te bouwen voor de betreffende doelgroep. Daarnaast heeft de gemeente alternatieve mogelijkheden om in die gevallen woningbouw te stimuleren zoals het toepassen van een lagere grondprijs en het verlenen van een bijdrage uit de bestaande reserve sociale woningbouw.

Artikel 16. Voorwaarden voor bijdrage

Wanneer een initiatiefnemer meer dan het minimale percentage sociale huurwoningen en middenhuur/sociale koopwoningen wil bouwen komt deze in aanmerking voor een bijdrage uit het vereveningsfonds. Voorwaarden voor de bijdrage is dat deze woningen worden gebouwd binnen de grenzen van gemeente Rhenen, en dat deze woningen gedurende tenminste 10 jaar als sociale huurwoningen worden verhuurd. Eenzelfde termijn geldt voor woningen voor middenhuur/ sociale koopwoningen. Dit is overeenkomstig de instandhoudingstermijnen die gesteld zijn in artikel 6 van de Doelgroepenverordening Volkshuisvesting gemeente Rhenen 2020.

Artikel 17. Hoogte van de bijdrage

De hoogte van de bijdrage voor sociale huurwoningen en voor middenhuur/ sociale koopwoningen uit het vereveningsfonds bedraagt €25.000,-. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd, zie ook artikel 22.

Artikel 18. Plafond voor bijdragen uit het vereveningsfonds

Om te voorkomen dat er meer bijdragen uit het vereveningsfonds moeten worden gedaan dan mogelijk is kan er niet meer worden bijgedragen dan de saldo van het fonds dit toestaat. Dit om te voorkomen dat de gemeente onverwacht voor financiële verrassingen komt te staan.

Artikel 19. Vastleggen van bijdrage in exploitatieplan/ anterieure overeenkomst

Ter zekerheid van de betaling van de bijdrage uit het vereveningsfonds wordt dit vastgelegd in de exploitatieplan of anterieure overeenkomst. Een exploitatieplan over anterieure overeenkomst is nu al verplicht. Hierbij is het verplicht om de hoogte van exploitatiebijdragen te vermelden, wanneer deze betaald moeten worden en onder welke voorwaarden deze afspraken worden gemaakt. Door de afkoopsom vast te leggen in een exploitatieplan of anterieure overeenkomst sluit deze verordening aan op de huidige procedures rondom woningbouw.

Artikel 20. Indexering

Het college past jaarlijks op 1 januari een indexering toe, gebaseerd op de 'Nieuwbouwwoningen; inputprijsindex bouwkosten 2015=100'.

Artikel 21. Hardheidsclausule

Bij hoge uitzondering kan het college een hardheidsclausule toepassen en besluiten dat geen of minder sociale huurwoningen en middenhuur/sociale koopwoningen mogelijk is en tevens geen of minder financiële compensatie nodig is (als afkoopsom of bijdrage uit vereveningsfonds). Of dat bepaalde woningbouwprojecten juist rendabel worden met een extra bijdrage uit het vereveningsfonds. Het maatschappelijk belang moet dan erg hoog zijn.

Artikel 22. Inwerkingtreding

De datum van inwerkingtreding is gekoppeld aan het moment van bekendmaking in het elektronisch gemeenteblad, De dag na publicatie wordt deze verordening van kracht. Voorlichting over de verordening wordt verstrekt via de gemeentelijke

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad der gemeente Rhenen gehouden op 15 december 2020