

Verordening Vereveningsfonds sociale woningbouw Teylingen

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 Vereveningsfonds 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: $\text{Aantal woningen} \times \text{normpercentage sociale huurwoningen} = \text{vereist aantal huurwoningen}$ (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. Het College informeert de gemeenteraad hiervan zo spoedig mogelijk middels een raadsbrief.

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 verkopen/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 instandhoudings-termijn 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.
7. 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.
8. 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.
9. Indien de bijdrage is gereserveerd door opgave van verkeerde gegevens is het College bevoegd om de reservering in te trekken.
10. 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.
11. 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.
12. 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
Griffier*

*Carla G.J. Breuer
voorzitter*

Artikelsgewijze toelichting Verordening Vereveningsfonds sociale woningbouw Teylingen

Algemene toelichting

Het doel van het Vereveningsfonds sociale woningbouw om de toegankelijkheid van de woningmarkt te bevorderen. Door middel van het vereveningsfonds worden opbrengsten en tekorten verevend tussen projecten met een percentage sociale woningbouw dat lager respectievelijk hoger is dan het in het woonprogramma vastgestelde percentage. De bedoeling is dat er zowel geld binnenkomt vanuit projecten met een tekort aan sociale huurwoningen en dat er bijdragen worden verleend aan projecten met een surplus aan sociale huurwoningen. Deze manier moet er toe leiden dat uiteindelijk het ten doel gestelde percentage van sociale huurwoningen wordt gerealiseerd. In het Woonprogramma 2020-2024 is dit percentage vastgelegd op 30%. Ook is in dit woonprogramma bepaald dat projecten voor 35% uit de categorie middensegment bestaan en 35% vrij bouwprogramma. In het Woonprogramma 2020-2024 is tenslotte vastgelegd dat deze programmatische eisen alleen gelden voor projecten van 5 woningen of meer. De werking van het vereveningsfonds sluit daar op aan.

Artikel 2 Doel van de Verordening

De wetgever maakt het mogelijk om verevening toe te passen. Dat betekent dat resultaten van de ene locatie wordt gebruikt om een samenhangende ontwikkeling op een andere locaties mogelijk te maken. De juridische grondslag voor het Vereveningsfonds is verankerd in de structuurvisie 2030 'Duurzaam bloeiend!' van de gemeente Teylingen. Met de komst van de Omgevingswet wordt de structuurvisie vervangen door de gemeentelijke Omgevingsvisie. In de toekomstige Omgevingsvisie dient een uitvoeringsparagraaf over het kostenverhaal opgenomen te worden om de juridische grondslag van het Vereveningsfonds in de toekomst te waarborgen.

Artikel 3. Reikwijdte en toepassing

Artikel 3.3 en 3.4

Bijdrages uit het vereveningsfonds zijn bedoeld voor de realisatie van nieuwe sociale huurwoningen die in het bezit zijn van toegelaten instellingen. In veel gevallen is een toegelaten instelling al eigenaar van de grond en ontwikkelt deze zelf de woningbouw. Echter bij sommige (grootschalige) ontwikkelingen zal een ontwikkelaar alle woningen realiseren en vindt pas na de bouw overdracht van de woningen plaats aan de toegelaten instelling. Artikel 3.4 regelt dat ook in dat geval een toegelaten instelling een bijdrage kan krijgen uit het vereveningsfonds.

Artikel 3.8 en 3.9

Met name grootschalige projecten kennen een lange ontwikkelhorizon die vaak bestaan uit meerdere fases met een soms veranderend bouwprogramma. Dit heeft gevolgen voor de bedragen die worden berekend voor een storting of bijdrage in of uit het vereveningsfonds. Deze artikelen regelen dat het College deze fases indien nodig als geheel kan beschouwen of juist uit elkaar kan trekken in losse projecten.

Artikel 3.11

Het vereveningsfonds is bedoeld om te zorgen dat over het geheel van projecten er 30% sociale huur wordt toegevoegd. Als verevening wordt toegepast voor vervanging van bestaande woningen is er geen sprake van toevoeging.

Artikel 3.12

Het vereiste aantal woningen per categorie wordt berekend aan de hand van de normpercentages uit het Woonprogramma 2020-2024. De berekening voor de categorie sociale huur is relevant om te bepalen of een storting benodigd is of dat er door een toegelaten instelling een aanvraag gedaan kan worden uit het vereveningsfonds. De berekeningen voor de categorieën middensegment en vrij bouwprogramma (hierna ook: vrije sector) zijn relevant voor het later te bepalen bedrag van de storting, aangezien deze is gebaseerd op het vervangende programma. Afronding op 1 cijfer achter komma is nodig om ook projecten met een beperkt bouwprogramma evenredig te kunnen beoordelen. De berekeningen worden uitgelegd met een voorbeeldproject:

Voorbeeldproject: Bestaat uit 26 woningen, de normberekening voor dit project is als volgt:

- Sociale huur: $26 \times 30\% = 7,8$ sociale huurwoningen.
- Middensegment: $26 \times 35\% = 9,1$ middensegmentwoningen.
- Vrije sector: $26 \times 35\% = 9,1$ vrije sectorwoningen.

Artikel 3.13

Uitgangspunt van het Woonprogramma 2020-2024 is dat alle projecten met 5 woningen of meer voldoen aan de normpercentages. Een storting in het vereveningsfonds is bedoeld om af te kunnen wijken in gevallen waar het niet mogelijk blijkt om te voldoen aan het normpercentage sociale huur, voor het afwijken moet het College toestemming verlenen.

Artikel 4 Storting in het Vereveningsfonds

Artikel 4.4

De hoogte van de bijdrage aan het Vereveningsfonds wordt modelmatig bepaald en bedraagt het verschil tussen de marktwaarde van de grond van de door een ontwikkelaar te realiseren vrije sector-woning en de marktwaarde van de grond van een sociale woning. Door jaarlijkse indexering van de marktwaardes kan het bedrag dat gestort moet worden in het Vereveningsfonds per jaar verschillen.

De uitkomst van de berekening van het aandeel niet-gerealiseerde sociale huurwoningen (maximaal 30% van het totale woningbouwprogramma) zal op 1 cijfer achter de komma nauwkeurig vastgesteld worden. Het argument hiervoor is dat projecten met relatief lage aantallen (5 woningen of meer) ook een bijdrage aan het vereveningsfonds dienen te leveren. Indien sprake is van een programma van eengezinwoningen wordt in de berekening een sociale eengezinwoning als uitgangspunt genomen en indien sprake is van een meergezinwoning (appartement) wordt in de berekening een sociale meergezinwoning als uitgangspunt genomen. Het aandeel niet-gebouwde sociale huurwoningen wordt evenredig verdeeld over de woningtypes in de categorieën middensegment en vrij bouwprogramma. De bijdrages zijn berekend op grondwaarderingen van generieke woningtypen. Het verschil in grondwaarde is in artikel 4.4 opgenomen. De berekening wordt met een drietal voorbeelden toegelicht.

Voorbeeldproject A: Bestaat uit 15 appartementen. Er is geen sociale huur, het aandeel niet-gebouwde sociale huur is daarmee 30%. Het College heeft akkoord gegeven dat de 30% sociale huur niet wordt gerealiseerd en dat een storting in het vereveningsfonds wordt gedaan. De 15 woningen in het bouwprogramma bestaat uit 6 middensegment appartementen en 9 vrije sector appartementen.

De verdeling niet-gebouwde sociale huur over het project is als volgt.

- Middensegment – appartementen: $6 * 30\% = 1,8$ niet-gebouwde sociale huurwoning
- Vrij bouwprogramma – appartementen: $9 * 30\% = 2,7$ niet-gebouwde sociale huurwoning

De storting per categorie is vervolgens:

- Middensegment - appartementen: $1,8 * € 20.000 = € 36.000$
- Vrij bouwprogramma - appartementen: $2,7 * € 40.000 = € 108.000$

De hoogte van de storting in het vereveningsfonds is € 144.000. Zie onderstaande tabel voor opbouw van het project en de berekening.

Voorbeeldproject A	Aantal woningen	Aandeel niet-gebouwde sociale huur	Storting per woning	Subtotaal bijdrage
Sociale huur	0			
Overig programma				
Middensegment - Appartement	6	1,8	€ 20.000	€ 36.000
Middensegment - Grondgebonden woning	0		€ 50.000	€ -
Vrij bouwprogramma - Appartement	9	2,7	€ 40.000	€ 108.000
Vrij bouwprogramma - Grondgebonden woning	0		€ 75.000	€ -
Totaal	15	4,5		€ 144.000

Voorbeeldproject B: Bestaat uit 17 grondgebonden woningen. Er zijn 3 sociale huurwoningen, 6 middensegment grondgebonden woningen en 8 grondgebonden woningen in het vrije bouwprogramma. Het aandeel sociale huur is daardoor met 17,6% van het bouwprogramma minder dan het normpercentage van 30%. Het College heeft akkoord gegeven dat voor het aandeel niet-gebouwde sociale huur een storting in het vereveningsfonds wordt gedaan. Het aandeel niet-gebouwde sociale huur is $17 * 30\% = 5,1$. Vervolgens $5,1 - 3 = 2,1$.

Het programma waar dit aandeel niet-gebouwde sociale huur wordt omgeslagen bestaat 14 woningen. De verdeling niet-gebouwde sociale huur over deze types is als volgt.

- Middensegment – grondgebonden woningen: $(6 / 14) * 2,1 = 0,9$
- Vrij bouwprogramma – grondgebonden woningen: $(8 / 14) * 2,1 = 1,2$

Het te storten bedrag wordt vervolgens berekend:

- Middensegment – grondgebonden woningen: $0,9 * € 50.000 = € 45.000$
- Vrij bouwprogramma – grondgebonden woningen: $1,2 * € 75.000 = € 90.000$

De hoogte van de storting in het vereveningsfonds is € 135.000. Zie onderstaande tabel voor opbouw van het project en de berekening.

Voorbeeldproject B	Aantal woningen	Aandeel niet-gebouwde sociale huur	Storting per woning	Subtotaal storting
Sociale huur	3			
Overig programma				
Middensegment - Appartement	0		€ 20.000	€ -
Middensegment - Grondgebonden woning	6	0,9	€ 50.000	€ 45.000
Vrij bouwprogramma - Appartement	0		€ 40.000	€ -
Vrij bouwprogramma - Grondgebonden woning	8	1,2	€ 75.000	€ 90.000
Totaal	17	2,1		€ 135.000

Voorbeeldproject C: Bestaat uit 28 woningen. De ontwikkelaar heeft een bouwprogramma van 6 sociale huurwoningen, 4 middeldure huurappartementen, 6 middeldure huur grondgebonden woningen en 12 vrije sector grondgebonden woningen gepland. Het aandeel sociale huur is met 21,4% van het bouwprogramma minder dan het normpercentage van 30%. Het College heeft akkoord gegeven dat voor het aandeel niet-gebouwde sociale huur een storting in het vereveningsfonds wordt gedaan. Het aandeel niet-gebouwde sociale huur is $28 * 30\% = 8,4$. Vervolgens $8,4 - 6 = 2,4$.

Het programma waar dit aandeel niet-gebouwde sociale huur wordt omgeslagen bestaat 22 woningen. De verdeling niet-gebouwde sociale huur over deze types is als volgt.

- Middensegment – Appartement: $(4 / 22) * 2,4 = 0,4$
- Middensegment - Grondgebonden woning: $(6 / 22) * 2,4 = 0,7$
- Vrij bouwprogramma - Grondgebonden woning: $(12 / 22) * 2,4 = 1,3$

Het te storten bedrag wordt vervolgens berekend:

- Middensegment – Appartement: $0,4 * € 20.000 = € 8.000$
- Middensegment - Grondgebonden woning: $0,7 * € 50.000 = € 35.000$
- Vrij bouwprogramma - Grondgebonden woning: $1,3 * € 75.000 = € 97.500$

De hoogte van de storting in het vereveningsfonds is € 140.500. Zie onderstaande tabel voor opbouw van het project en de berekening.

Voorbeeldproject C	Aantal woningen	Aandeel niet-gebouwde sociale huur	Storting per woning	Subtotaal storting
Sociale huur	6			
Overig programma				
Middensegment - Appartement	4	0,4	€ 20.000	€ 8.000
Middensegment - Grondgebonden woning	6	0,7	€ 50.000	€ 35.000
Vrij bouwprogramma - Appartement	0		€ 40.000	€ -
Vrij bouwprogramma - Grondgebonden woning	12	1,3	€ 75.000	€ 97.500
Totaal	28	2,4		€ 140.500

Artikel 5. Aanvraagprocedure voor een financiële bijdrage uit het Vereveningsfonds

Dit artikel geeft de procedure aan voor het aanvragen en uitkeren van een bijdrage bij een project waar meer sociale huur wordt gerealiseerd dan het normpercentage. Het is belangrijk dat de bijdrage wordt aangevraagd voor het indienen van de omgevingsvergunning. Op deze manier kan de toegelaten instelling duidelijkheid krijgen over de economische haalbaarheid van de beoogde ontwikkeling. Idem borgt het artikel dat pas wordt uitbetaald na realisatie.

Artikel 6. Financiële bijdrage uit het Vereveningsfonds

Artikel 6.1

Het aantal woningen moet hoger liggen dan het aantal zoals berekend volgens artikel 3.12. Dit betekent dat bij het voorbeeldproject uit de toelichting bij artikel 3.12 het aantal sociale huurwoningen meer dan 7,8 moet zijn.

Artikel 6.2

De sociale huurwoningen zijn bedoeld voor een specifieke doelgroep. In de doelgroepenverordening is dit vastgelegd.

Artikel 6.5

Naast sociale huur is het toevoegen van de categorie middensegment uit het woonprogramma ook een ambitie voor de gemeente. Meer sociale huurwoningen in projecten ten koste van de categorie middensegment draagt niet bij aan deze ambitie. Het college kan met dit artikel weigeren een bijdrage toe te kennen als een hoger aantal sociale huurwoningen ten koste gaat van de categorie middensegment.

Artikel 6.6

De maximale bijdrage uit het vereveningsfonds wordt modelmatig bepaald. Het bedrag is bepaald door het verschil tussen de gemiddelde marktwaarde van de grond voor een woning in de categorieën middensegment en vrij bouwprogramma en een woning in de categorie sociale huur. Dit is voor appartementen en grondgebonden woningen bepaald. Door jaarlijkse indexering van de marktwaardes kan het bedrag dat gestort moet worden in het Vereveningsfonds per jaar verschillen. De uitkomst van de berekening van het aandeel extra gerealiseerde sociale huurwoningen zal op 1 decimaal nauwkeurig vastgesteld worden. Het argument hiervoor is hetzelfde als bij de storting in artikel 4.4.

Als er sprake is van een gemengd programma appartementen en grondgebonden woningen wordt naar rato bepaald hoeveel extra sociale huurwoningen per type worden gerealiseerd. De berekening wordt met een drietal voorbeelden toegelicht.

Voorbeeldproject A: Bestaat uit 15 appartementen. De toegelaten instelling heeft een bouwprogramma van 12 sociale appartementen en 3 middelsegment appartementen gepland. Dit betekent dat het aandeel sociale huur met 7,5 woningen hoger is dan het normaantal.

- 15 woningen * 30% = 4,5
- 12 – 4,5 = 7,5 woningen extra

De bijdrage voor elk extra appartement in sociale huur is € 30.000.

- € 30.000 * 7,5 = € 225.000

In onderstaande tabel is het programma zichtbaar en de berekening van de bijdrage die kan worden aangevraagd.

Voorbeeldproject A	Aantal woningen	Aandeel extra gebouwde sociale huur	Bijdrage per woning	Subtotaal bijdrage
Programma sociale huur				
Sociale huur - appartement	12	7,5	€ 30.000	€ 225.000
Sociale huur - grondgebonden woning	0		€ 47.000	€ -
Overig programma				
Middensegment - Appartement	3			
Middensegment - Grondgebonden woning				
Vrij bouwprogramma - Appartement				
Vrij bouwprogramma - Grondgebonden woning				
Totaal	15			€ 225.000

Voorbeeldproject B: Bestaat uit 17 grondgebonden woningen. De toegelaten instelling heeft een bouwprogramma van 11 sociale huurwoningen en 6 middensegment grondgebonden woningen gepland. Dit betekent dat het aandeel sociale huur met 5,9 woningen hoger is dan het normaantal.

- 17 woningen * 30% = 5,1
- 11 – 5,1 = 5,9 woningen extra

De bijdrage voor elke extra grondgebonden woning in de sociale huur is € 47.000.

- € 47.000 * 5,9 = € 227.300.

In onderstaande tabel is het programma zichtbaar en de berekening van de bijdrage die kan worden aangevraagd.

Voorbeeldproject B	Aantal woningen	Aandeel extra gebouwde sociale huur	Bijdrage per woning	Subtotaal bijdrage
Programma sociale huur				
Sociale huur - appartement	0		€ 30.000	€ -
Sociale huur - grondgebonden woning	11	5,9	€ 47.000	€ 227.300
Overig programma				
Middensegment - Appartement				
Middensegment - Grondgebonden woning	6			
Vrij bouwprogramma - Appartement				
Vrij bouwprogramma - Grondgebonden woning				
Totaal	17			€ 227.300

Voorbeeldproject C: Bestaat uit 28 woningen. De toegelaten instelling heeft een bouwprogramma van 10 sociale huurappartementen woningen, 8 grondgebonden sociale huurwoningen en 8 grondgebonden middensegmentwoningen. Dit betekent dat het aandeel sociale huur met 10,2 woningen hoger is dan het normaantal.

- 26 woningen * 30% = 7,8.
- 18 - 7,8 = 10,2 woningen extra.

Om de maximale bijdrage te berekenen wordt eerst bepaald wat de naar rato de verdeling van de extra sociale huur is over de twee types appartementen en grondgebonden sociale huurwoningen is.

- Appartementen: $(10 / 18) * 10,2 = 5,7$ extra appartementen
- Grondgebonden woningen $(8 / 18) * 10,2 = 4,5$ extra grondgebonden woningen

De bijdrage voor elk extra appartement in sociale huur is € 30.000. De bijdrage voor elke extra grondgebonden woning in de sociale huur is € 47.000.

- € 30.000 * 5,7 = € 171.000
- € 47.000 * 4,5 = € 211.500

In totaal kan een bijdrage van € 382.500 worden aangevraagd. In onderstaande tabel is het programma zichtbaar en de berekening van de bijdrage die kan worden aangevraagd.

Voorbeeldproject C	Aantal woningen	Aandeel extra gebouwde sociale huur	Bijdrage per woning	Subtotaal bijdrage
Programma sociale huur				
Sociale huur - appartement	10	5,7	€ 30.000	€ 171.000
Sociale huur - grondgebonden woning	8	4,5	€ 47.000	€ 211.500
Overig programma				
Middensegment - Appartement				
Middensegment - Grondgebonden woning	8			
Vrij bouwprogramma - Appartement				
Vrij bouwprogramma - Grondgebonden woning				
Totaal	26			€ 382.500

Artikel 6.7

Het vereveningsfonds is bedoeld om de norm van 30% sociale huur uit het woonprogramma te behalen. Zo lang projecten voldoen aan deze norm komt er geen storting binnen en is er ook geen reden om bijdragen uit te keren ten behoeve van de verevening van projecten waar er een tekort aan gerealiseerde sociale huur bestaat.

Artikel 7. Uitsluiting van storting en aanspraak op bijdrage

Projecten kunnen ook andere gemeentelijke beleidsdoelen ondersteunen, zoals ruimtelijke kwaliteitsverbetering of behoud van cultuurhistorische waarden. In voorkomende gevallen kan het zijn dat vanwege een dergelijk beleidsdoel het College onderbouwd kan afzien van het eisen van een storting in het vereveningsfonds. Dit artikel biedt een opsomming voor regelingen waar dit voor geldt.