

## Verordening verevening en doelgroepen woningbouw

De raad der gemeente Putten;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 22 januari 2021, nr. 1204344;

gelet op het bepaalde in artikel 149 van de Gemeentewet, de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro);

### besluit:

regels vast te stellen voor betaalbaar bouwen en doelgroepen en hiervoor vast te stellen de: Verordening verevening en doelgroepen woningbouw.

### Artikel 1 Begripsomschrijvingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. *betaalbare koopwoning*:  
een woning met een koopprijsgrens tussen € 210.000 en € 265.000;
- b. *college*:  
het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Putten;
- c. *doelgroepenverordening sociale woningbouw*:  
de verordening als bedoeld in artikel 1.1.1. sub d en sub e Bro;
- d. *geliberaliseerde woningen voor middenhuur*:  
een woning als bedoeld in artikel 1.1.1. sub j Bro met de daar bedoelde minimale huurprijsgrens en een maximale huurprijsgrens van € 950 op 1 januari 2020, te indexeren met toepassing van artikel 2;
- e. *huishouden*:  
een huishouden, bestaande uit een natuurlijk persoon en/of zijn niet duurzaam gescheiden levende echtgenoot of geregistreerd partner, of degenen die met hem een gezamenlijk huishouden voert of zal gaan voeren in de te huren of aan te kopen woning, niet zijnde kinderen of pleegkinderen;
- f. *inkomen*:  
verzamelinkomen op basis van de Wet op de inkomstenbelasting 2001 of, wanneer geen inkomstenbelasting wordt geheven, het belastbaar loon volgens de Wet op de loonbelasting 1964;
- g. *inkomensgrens*:  
de grens zoals bedoeld in artikel 16 lid 1 sub b van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting;
- h. *middeldure huurwoning*:  
woning als bedoeld in artikel 1.1.1. sub j Bro met de daar bedoelde minimum huurprijs per maand en met een maximale huurprijs van € 950 per maand;
- i. *planologische medewerking*:  
de medewerking als bedoeld in artikel 4 lid 1, dat wil zeggen het besluit van de raad tot vaststelling van een bestemmingsplan dan wel tot wijziging van het omgevingsplan óf de verlening van een vergunning tot afwijking van het bestemmingsplan dan wel voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit;
- j. *sociale huurwoning*:  
een woning als bedoeld in artikel 1.1.1. sub d Bro met de daar bedoelde huurprijsgrens;
- k. *sociale koopwoning*:  
een woning als bedoeld in artikel 1.1.1. sub e Bro;
- l. *sociale woningbouw, woningen in de sociale sector*:  
de bouw van Sociale koopwoningen en/of Sociale huurwoningen;
- m. *verevening*:  
hulpmiddel bij het streven van de gemeente Putten om de beleidsnorm van 65% sociale en betaalbare woningbouw te bereiken;
- n. *vereveningsfonds*:  
fonds waarin gelden worden gestort om, voor zover nodig, locaties waar een hoger aantal woningen in de sociale en betaalbare sector wordt gerealiseerd dan de beleidsnorm aangeeft, financieel te kunnen compenseren.

## **Artikel 2 Bevoegdheid college**

Het college is bevoegd overeenkomsten aan te gaan waarin bijdragen aan het vereveningsfonds voor sociale en betaalbare woningbouw worden bedongen en te besluiten over het verlenen van subsidies als bedoeld in deze verordening.

Het college is bevoegd de bedragen en onderliggende grondwaarden, genoemd in artikel 5 lid 1 en artikel 6 lid 5, te wijzigen ingeval van veranderingen in de optredende grondwaarden in de woningmarkt.

## **Artikel 3 Doel**

Doel van deze verordening is

1. een grondslag te bieden voor verevening tussen projecten op een zodanige manier dat projecten, waarbij het aandeel sociale en betaalbare woningbouw beneden de beleidsnorm van 65% ligt, een bijdrage leveren aan projecten waarbij het aandeel sociale en betaalbare woningbouw boven de beleidsnorm ligt en mede daardoor de realisatie van sociale en betaalbare woningbouw in Putten te sturen en te stimuleren;
2. waarborgen te bieden dat sociale en betaalbare woningbouw voor de daarvoor bestemde doelgroepen benut wordt en dat benutting plaatsvindt gedurende minimumtermijnen.

## **Artikel 4 Gemeentelijke beleidsnorm en verdeling**

1. Voor het verlenen van planologische medewerking aan woningbouwprojecten wordt voor woningbouwprojecten uitgegaan van de norm van 65% sociale en betaalbare woningbouw met daarbinnen de verdeling van 30% sociale huur, van 15% sociale koop, van 15% betaalbare koop en van 5% middeldure huur.
2. In situaties waarin planologische medewerking nodig is om woningbouwprojecten te kunnen realiseren, is het college bevoegd te beoordelen of het behalen van het in lid 1 genoemde uitgangspunt realistisch is. Het college let daarbij op aspecten als stedenbouwkundige structuur en stedenbouwkundig gewenste invulling, ligging en financiële haalbaarheid.
3. Indien het in lid 1 bedoelde uitgangspunt door het college niet als realistisch wordt beoordeeld, wordt uitgegaan van een financiële compensatie waarvan voor de berekening van de bedragen van de in artikel 3 bedoelde verevening wordt uitgegaan van de in lid 1 genoemde norm en verdeling. Deze financiële compensatie wordt vastgelegd in een overeenkomst tussen gemeente en de partij die woningbouw wenst te realiseren.
4. Voor woningbouwprojecten van minder dan tien woningen is niet vereist dat de in lid 1 genoemde norm en verdeling planologisch wordt vastgelegd. Bij aantallen van minder dan tien woningen geldt wel het uitgangspunt van de in lid 2 bedoelde financiële compensatie.

## **Artikel 5 Berekening bedragen voor storting in het vereveningsfonds**

1. Aan de hand van verschillen van in de woningmarkt optredende grondwaarden wordt het bedrag van de in artikel 4 lid 3 bedoelde compensatie door het college vastgesteld door het verschil te berekenen tussen de grondopbrengst van het gewenste programma en de grondopbrengst van het werkelijke programma.
2. Bij de toepassing van de 65%-norm als bedoeld in artikel 4 lid 1 wordt het aantal ontbrekende woningen per subcategorie naar beneden afgerond wanneer het aantal ontbrekende woningen in een subcategorie niet op een geheel getal berekend wordt.

## **Artikel 6 Toepassing uitname uit het vereveningsfonds**

1. Subsidie vanuit het vereveningsfonds kan worden verstrekt aan een aanvrager 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.
2. Subsidie kan alleen worden verstrekt voor woningbouw binnen de bebouwde kom van de gemeente.
3. Woningbouwprojecten komen in aanmerking voor subsidie wanneer minstens twee woningen in de sociale en/of betaalbare sector worden gerealiseerd.
4. Woningbouwprojecten van woningcorporaties komen niet voor subsidie in aanmerking in geval hiervoor gronden via de gemeente zijn aangekocht.
5. Woningbouwprojecten worden gesubsidieerd vanaf het aantal woningen dat in de sociale en betaalbare sector boven de 65% ten opzichte van het totaal wordt gerealiseerd.

6. Het bedrag van de in dit artikel bedoelde uitname uit het vereveningsfonds wordt door het college vastgesteld door het verschil te berekenen tussen de grondopbrengst van het gewenste programma en de grondopbrengst van het werkelijke programma. Indien er meer sociale en betaalbare woningen worden gerealiseerd ten koste van (midden)dure woningen, zal de ontwikkelende partij het verschil tussen beide bedragen als bijdrage uit het fonds ontvangen.
7. Bij de toepassing van deze 65%-norm wordt het extra aantal woningen per subcategorie naar beneden afgerond wanneer het extra aantal woningen in een subcategorie niet op een geheel getal berekend wordt.
8. Aanvrager krijgt niet meer subsidie toegekend dan de hoogte van de onrendabele top van het project.

#### **Artikel 7 Indieningsvereisten**

1. Aanvrager overlegt bij zijn verzoek tot subsidieverlening een vermelding van het aantal te bouwen sociale koopwoningen en/of betaalbare koopwoningen en/of sociale huurwoningen. De situering van de beoogde woningen wordt op tekening aangegeven, welke tekening, indien aan de orde, tevens bevat de situering en aantallen van overige te bouwen woningen of overig te bebouwen onroerend goed. Aanvrager levert tevens de exploitatieberekening van de ontwikkeling ter onderbouwing van de hoogte van de onrendabele top. Aanvrager overlegt bij zijn verzoek gegevens waaruit blijkt dat en hoe de sociale koopwoningen en/of sociale huurwoningen en/of betaalbare koopwoningen voldoen aan de begripsbepaling als bedoeld in artikel 1. Aanvrager dient bij zijn verzoek tevens een deminimisverklaring in.

#### **Artikel 8 Toewijzing of afwijzing aanvraag**

1. Indien het college vaststelt dat de aanvraag niet voldoet aan de vereisten van artikel 7 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.
2. Onverminderd het bepaalde in artikel 11 en 12 wordt de aanvraag, met inachtneming van artikel 13, toegewezen indien het college vaststelt dat de aanvraag voldoet aan de vereisten van artikel 7.

#### **Artikel 9 Intrekken beschikking tot verlening subsidie**

1. De beschikking tot subsidieverlening wordt ingetrokken wanneer de aanvrager niet binnen 26 weken na de datum van verlening een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning heeft ingediend voor het bouwen van de in de subsidieaanvraag aangegeven woningen.
2. Wanneer binnen de in lid 1 genoemde termijn niet voor alle in de subsidieaanvraag aangegeven woningen een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen is ingediend, wordt de beschikking tot subsidieverlening ingetrokken voor dat gedeelte van het aantal in de subsidieaanvraag aangegeven woningen.
3. De beschikking tot subsidieverlening wordt ingetrokken 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 vergunning is gereed gemeld.

#### **Artikel 10 Vaststelling en betaling subsidie**

1. Een beschikking tot vaststelling van de subsidie wordt verleend indien en zodra de in artikel 9 bedoelde omgevingsvergunning voor het bouwen van (een) betaalbare koopwoning(en) of (een) sociale koopwoning(en) of (een) sociale huurwoning(en) onherroepelijk is en alleen voor het aantal woningen waarvoor de omgevingsvergunning onherroepelijk is.
2. Betaling van de subsidie vindt plaats binnen 4 weken nadat de gemeente, na gereedmelding van de bouw, heeft geconstateerd dat de bouw van een woning of een complex woningen is voltooid conform de vergunning.
3. Voor de toepassing van lid 2, zal de gemeente binnen twee weken na gereedmelding controleren of de bouw conform vergunning is voltooid.

### **Artikel 11 Subsidieplafond**

De gemeente hanteert een subsidieplafond met het oog op een maximumbedrag aan te verlenen subsidies. Het subsidieplafond komt overeen met het bedrag dat het fonds bevat op het moment van toewijzing van het subsidie zoals bedoeld in artikel 8 lid 2.

### **Artikel 12 Wijze van behandelen van aanvragen in relatie tot subsidieplafond**

Aanvragen om subsidie worden behandeld op volgorde van binnenkomst. Wanneer en voor zover het in artikel 11 bedoelde subsidieplafond bereikt is door beschikkingen als bedoeld in artikel 8 lid 2, wordt niet overgegaan tot verlening van de subsidie

### **Artikel 13 Doelgroepen**

1. De doelgroep voor sociale huurwoningen zijn huishoudens met een inkomen tot de inkomensgrens.
2. De doelgroep voor sociale koopwoningen zijn huishoudens die op het moment van de start van de inschrijfprocedure van de betreffende woning een maximaal gezamenlijk inkomen tot 1,2 keer de inkomensgrens hebben.
3. De doelgroep voor betaalbare koopwoningen zijn huishoudens die op het moment van de start van de inschrijfprocedure van de betreffende woning een maximaal gezamenlijk inkomen tot 1,5 keer de inkomensgrens hebben.
4. De doelgroep voor geliberaliseerde woningen voor middenhuur zijn huishoudens die op het moment van de start van de inschrijfprocedure van de betreffende woning een maximaal gezamenlijk inkomen tot 1,5 keer de inkomensgrens hebben.

### **Artikel 14 Instandhouding**

1. Sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van tien jaar na eerste ingebruikname door iemand uit de doelgroep voor de doelgroep beschikbaar te blijven binnen.
2. Sociale koopwoningen dienen gedurende een termijn van vijf jaar na eerste ingebruikname door iemand uit de doelgroep voor de doelgroep beschikbaar te blijven binnen.
3. Betaalbare koopwoningen dienen gedurende een termijn van vijf jaar na eerste ingebruikname door iemand uit de doelgroep voor de doelgroep beschikbaar te blijven binnen.
4. Geliberaliseerde woningen voor middenhuur dienen gedurende een termijn van tien jaar na eerste ingebruikname door iemand uit de doelgroep voor de doelgroep beschikbaar te blijven binnen.
5. De in lid 1 tot en met 4 bedoelde categorieën dienen gedurende de daar genoemde termijnen binnen de in artikel 1 genoemde prijscategorieën te worden gehouden.

### **Artikel 15 Hardheidsclausule**

Het college is bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.

### **Artikel 16 Inwerkingtreding**

Deze verordening treedt in werking met ingang van 1 april 2021.

### **Artikel 17 Citeertitel**

Deze verordening wordt aangehaald als: Verordening verevening en doelgroepen woningbouw gemeente Putten.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Putten van 4 februari 2021,

*de griffier,  
E.G. van Drie-Timmer  
de voorzitter,  
H.A. Lambooj*