

Vereveningsverordening sociale huur en lage middenhuur gemeente Nieuwegein 2023

De raad van de gemeente Nieuwegein;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 16 mei 2023;

gelet op de artikelen 149 en 156 van de Gemeentewet;

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

besluit vast te stellen:

Vereveningsverordening sociale en lage middenhuur gemeente Nieuwegein 2023

Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a) **Bouwplan**: de beschrijving van de voorgenomen realisatie als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening;
- b) **College**: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nieuwegein;
- c) **Initiatiefnemer**: een natuurlijk persoon of rechtspersoon die een initiatief tot woningbouw indient bij de gemeente;
- d) **Gekapitaliseerde marktwaarde**: de wijze van berekening op basis waarvan de waarde van een huurwoning wordt betaald. De gekapitaliseerde marktwaarde is de huurtegenhanger van de VON-waarde.
- e) **Lage middenhuurwoning**: een huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening met een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en ten hoogste het bedrag zoals in de beleidsregel middenhuur 2023 van de gemeente Nieuwegein is vastgelegd;
- f) **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;
- g) **Sociale grondprijs**: Een grondprijs conform de grondprijs voor sociale huur die is vastgelegd in de nota Grondprijzen van de gemeente Nieuwegein;
- h) **Sociale huurwoning**: een huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d van het Besluit ruimtelijke ordening en zoals opgenomen in de beleidsregel sociale huur 2023 van de gemeente Nieuwegein;
- i) **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 getoetst zijn aan tijdelijke woningen zoals gedefinieerd in het bouwbesluit;
- j) **Vereveningsreserve**: een instrument om de bouw van sociale en lage middenhuurwoningen in de gemeente Nieuwegein te stimuleren.
- k) **Vrij op naam waarde, afgekort VON-waarde**: de VON-waarde is de waarde van een woning waarin de wettelijk te maken kosten voor de koper opgenomen zijn.
- l) **Vrijesectorwoningen**: een woning niet zijnde een sociale huur of lage middenhuurwoning;
- m) **Zelfstandige woning**: een woning die beschikt over een eigen voordeur, keuken, badkamer en toilet, niet zijnde een zorgwoning;
- n) **Zorgwoning**: een woning geschikt en bestemd voor mensen met een (fysieke) beperking en waar de bewoner de beschikking heeft over 7x24uurszorg. In het woongebouw is een gemeenschappelijke ruimte om te eten of te recreëren.

Artikel 2 Doel

Deze verordening heeft als doel dat ieder bouwplan bijdraagt aan het gewenste aandeel sociale huurwoningen en lage middenhuurwoningen in Nieuwegein, zoals vastgelegd in artikel 4.



Artikel 3 Toepassingsbereik

1. Deze verordening is van toepassing op alle nieuwe woningbouwontwikkelingen en transformaties naar woningen die niet mogelijk zijn binnen het geldende bestemmingsplan dan wel de geldende bestemming.
2. Deze verordening is niet van toepassing indien:
 - a. de te realiseren woningen uitsluitend bedoeld zijn voor bewoners met een zorgvraag of worden aangemerkt als zorgwoning;
 - b. de te realiseren woningen worden aangemerkt als tijdelijke woningen;
 - c. de te realiseren woningen worden aangemerkt als onzelfstandige woningen;
 - d. indien vóór de dag van de inwerkingtreding van deze verordening:
 - i. tussen de gemeente en de initiatiefnemer van het bouwplan een anterieure overeenkomst als bedoeld in 6.24 van de Wro, een koop- en realisatieovereenkomst, een ontwikkelovereenkomst of enige andere daarmee naar aard, doel dan wel inhoud vergelijkbare privaatrechtelijke overeenkomst over het bouwplan met afspraken over het woningbouwprogramma is gesloten; dan wel
 - ii. voor het gebied of gedeelte daarvan waarin het bouwplan is gelegen een gemeentelijke grondexploitatie is vastgesteld; dan wel
 - iii. een gemeentelijke aanbesteding is opgestart of uitgeschreven voor de te realiseren woningen.

Hoofdstuk 2 Verplicht aandeel sociale huur en lage middenhuur

Artikel 4 Verplicht aandeel sociale huur en lage middenhuur

Elk bouwplan zoals bedoeld in artikel 2, dient minimaal 30% sociale huur en minimaal 12% lage middenhuur te realiseren, overeenkomstig de beleidsregel sociale huur 2023 en de beleidsregel middenhuur 2023 van de gemeente Nieuwegein.

Artikel 5 Afwijken van verplicht aandeel sociale huur en lage middenhuur

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

1. in een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer is overeengekomen dat deze het verplichte aandeel sociale huur en lage middenhuur van de woningbouwopgave elders in de gemeente realiseert. In de overeenkomst worden de alternatieve locatie(s) waar gebouwd gaat worden, alsmede het minimum aantal te realiseren sociale huur- en lage middenhuurwoningen op de alternatieve locatie(s) vastgelegd. Indien een derde partij de betreffende woningen realiseert, tekent deze ook de overeenkomst.
 - a. de verplichte aantallen woningen moeten binnen een termijn van 5 jaar na voltooiing van het bouwplan waar deze oorspronkelijk gerealiseerd hadden moeten worden, alsnog gerealiseerd zijn binnen het bouwplan dat op grond van dit artikel als alternatieve locatie is aangedragen, dan wel vastgelegd zijn in een anterieure overeenkomst met zicht op een uiterlijke termijn voor realisatie. Indien de woningen niet binnen deze termijn zijn gerealiseerd, heeft de gemeente het recht om alsnog een afdracht in de vereveningsreserve te eisen;
2. voor ontwikkelingen met een projectomvang zoals opgenomen in de beleidsregel sociale huur 2023 en de beleidsregel lage middenhuur 2023 en maximaal tot 45 zelfstandige woningen is het op basis van deze verordening mogelijk om middels een eenmalige afdracht van het verplichte aandeel sociale huur dan wel lage middenhuur af te wijken. Deze afdracht in de vereveningsreserve zal worden aangewend om deze woningen elders te realiseren zodat alsnog aan de normen voor sociale huur dan wel lage middenhuur in het woningbouwprogramma wordt voldaan.
3. Voor initiatieven met 45 of meer woningen kan het college alleen bij uitzondering en op basis van een uitgebreide onderbouwing besluiten om af te wijken van het op grond van artikel 4 verplichte aandeel sociale huur dan wel lage middenhuurwoningen. Op dat moment geldt de in sub b genoemde vereveningsregeling en dient de initiatiefnemer verplicht een afdracht te storten in de vereveningsreserve.

Artikel 6 Berekening aantal sociale huur en lage middenhuurwoningen

1. Het vereiste aantal sociale huurwoningen in een bouwplan wordt bepaald door het aantal woningen te vermenigvuldigen met het normpercentage voor sociale huurwoningen, zoals benoemd in artikel 4. Dezelfde berekening is ook van toepassing voor het vereiste normpercentage van de categorie lage middenhuur.
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 van woningen de afronding op 1 decimaal plaats.

Artikel 7 Overeenkomst woningbouwprogramma

1. De gemeente en de initiatiefnemer sluiten een anterieure overeenkomst dan wel koopovereenkomst, waarin minimaal de volgende afspraken zijn vastgelegd:
 - a. Het op grond van artikel 4 verplichte aantal sociale huurwoningen en lage middenhuurwoningen;
 - b. Welke partij de sub a bedoelde sociale huurwoningen realiseert dan wel aan welke partij deze woningen door de initiatiefnemer worden overgedragen;
 - c. het aantal sociale huurwoningen dan wel lage middenhuurwoningen dat niet gerealiseerd zal worden;
 - d. de alternatieve locatie waar de sociale huurwoningen dan wel lage middenhuurwoningen worden gerealiseerd dan wel de hoogte van de afdracht aan de vereveningsreserve om van de verplichting uit sub a af te wijken;
 - e. op welk moment afdracht aan de vereveningsreserve betaald dient te worden;
 - f. indien nodig de hoogte van de bankgarantie die de initiatiefnemer dient te stellen ter zekerheid van de betaling van de afdracht.
 - g. overzicht van de vrijesectorwoningen die gerealiseerd worden met vermelding van het type, de oppervlakte en VON-waarde, dan wel de gekapitaliseerde marktwaarde van de vrijesectorwoningen.
2. Indien er geen sprake is van een anterieure overeenkomst maar van een exploitatieplan dan worden de afspraken uit lid 1 vastgelegd in het exploitatieplan.

Hoofdstuk 3 Afdracht verplicht aandeel sociale huur en lage middenhuurwoningen

Artikel 8 Hoogte van de afdracht

1. Het college bepaalt in de nadere regels vereveningsreserve 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 grondwaarde van een sociale huurwoning dan wel lage middenhuurwoning.
3. Het college berekent modelmatig de grondwaarde. De wijze van de berekening van de grondwaarde legt het college vast in de nadere regels vereveningsreserve.

Hoofdstuk 4 Aanvraag subsidie Vereveningsreserve

Artikel 9 Subsidieplafond

Het college bepaalt in de nadere regels vereveningsreserve 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 dan wel lage middenhuur realiseert dan de in artikel 4 genoemde percentages en waarvoor niet in een anterieure overeenkomst afspraken zijn gemaakt in verband met alternatieve locatie(s), zoals bedoeld in artikel 5, lid 1.
3. Subsidie is niet mogelijk indien initiatiefnemer bouwgrond van de gemeente gekocht heeft voor een sociale grondprijs.
4. Subsidie is niet mogelijk indien een initiatiefnemer bestaande sociale huurwoningen of lage middenhuurwoningen sloopt en op deze locatie woningen terug bouwt.

Artikel 11 Hoogte subsidie

1. Het college stelt in de nadere regels vereveningsreserve de berekeningswijze vast voor het bepalen van de hoogte van de subsidie, zoals bedoeld in artikel 10.
2. Het college berekent de hoogte van de subsidie door de grondwaarde van een vrijesectorwoning te verminderen met de grondwaarde van een sociale huurwoning dan wel lage middenhuurwoning.
3. De berekening van de hoogte van de grondwaarde legt het college vast in de nadere regels vereveningsreserve.

Artikel 12 Proces subsidieaanvraag

1. Een subsidieaanvraag dient schriftelijk te worden gedaan.
2. Het college legt in de nadere regels vereveningsreserve het proces voor subsidieaanvraag en subsidieverlening vast.



3. 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. het op grond van artikel 4 verplichte aantal sociale huurwoningen en lage middenhuurwoningen;
 - ii. het aantal sociale huurwoningen, lage middenhuurwoningen dan wel vrijesectorwoningen dat gerealiseerd zal worden;
 - iii. het aantal sociale huurwoningen en lage middenhuurwoningen waarover eerder in een overeenkomst, zoals bedoeld in artikel 5, afspraken zijn gemaakt;
 - iv. de situering van de beoogde woningen die op een tekening wordt aangegeven;
 - v. welke partij de in onderdeel b bedoelde sociale huurwoningen realiseert dan wel aan welke partij deze woningen door de initiatiefnemer worden overgedragen;
 - vi. de exploitatieduur;
 - vii. de exploitatieberekening van de ontwikkeling ter onderbouwing van de hoogte van de onrendabele top.
 - b. De wijze van verdeling van de subsidie;
 - c. Wanneer de subsidie wordt verleend;
 - d. Wanneer de subsidie wordt vastgesteld.
4. In de nadere regels vereveningsreserve stelt het college de procedure voor de aanvraag van de subsidie en beslistermijnen voor de subsidieverlening vast. In ieder geval wordt geregeld:
 - a. Het moment waarop een aanvraag kan worden ingediend;
 - b. Dat het college binnen 13 weken na indiening over een aanvraag beslist;
 - c. De beslistermijn waarbinnen verdaagd kan worden, zoals bepaald is in Artikel 4:14 van de Algemene wet bestuursrecht.
5. De aanvrager vult een de-minimisverklaring in om te bepalen of de subsidie met toepassing van de-minimissteun kan worden verstrekt.

Artikel 13 weigerings-, intrekings- 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 het Europees steunkader;
 - b. 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 vereveningsreserve 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 terugvorderingsbesluit van de Europese Commissie of een onherroepelijke rechterlijke uitspraak.

Hoofdstuk 5 Algemene bepalingen

Artikel 14 Hardheidsclausule

Het college kan, in uitzonderlijke gevallen en mits goed 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 beleidsregel 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 met ingang van de dag na die van de bekendmaking.

Artikel 17. Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als: Vereveningsverordening sociale huur en lage middenhuur gemeente Nieuwegein 2023.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 22 juni 2023

*Jan Karens
griffier*

*Marijke van Beukering-Huijbregts
voorzitter*

Toelichting op de Vereveningsverordening sociale huur en lage middenhuur gemeente Nieuwegein 2023

Doel van de verordening

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

Bij een bouwplan dient de initiatiefnemer minimaal 30% sociale huur en minimaal 12% lage middenhuur in het geplande woningbouwprogramma te realiseren. Indien het in een woningbouwplan tot 45 woningen aantoonbaar niet haalbaar of wenselijk is om aan het verplichte aandeel sociale huur en lage middenhuur te voldoen, dient dit elders binnen de gemeentegrenzen gecompenseerd te worden. Als dat de initiatiefnemer zelf niet lukt, 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 normen voor sociale huur en lage middenhuur wordt voldaan. Op deze wijze draagt de initiatiefnemer toch naar verhouding bij aan het gewenste aandeel sociale huur en lage middenhuur in Nieuwegein.

Voor bouwplannen met meer dan 45 woningen bestaat de mogelijkheid tot een afdracht aan de vereveningsreserve in principe niet. Bij bouwplannen met meer dan 45 woningen kan er alleen in uitzonderlijke gevallen en uitvoerig onderbouwd van afgeweken worden, zoals beschreven in artikel 5, lid 3.

Wanneer realisatie van de gewenste sociale huurwoningen en lage middenhuurwoningen niet mogelijk is, en het college hierover eenvolgens besluit,

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

Voorwaarden afwijken van verplicht aandeel sociale huur en lage middenhuurwoningen

Bij gegronde redenen – naar beoordeling van het college – kan een initiatiefnemer vrijstelling krijgen om het op grond van artikel 4 verplichte aandeel sociale huur dan wel lage middenhuurwoningen 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 bouwplan. Redenen om af te wijken zijn bijvoorbeeld (niet limitatief):

- Er is geen overeenstemming bereikt met de gemeente over de alternatieve locatie(s) voor sociale huur of lage middenhuur;
- Er is geen partij bereid gevonden om de sociale / lage middenhuur woningen af te nemen;
- Omdat het na overleg met de gemeente vanuit stedenbouwkundig, ruimtelijk of sociaal oogpunt niet mogelijk en wenselijk is gebleken om sociale dan wel lage middenhuurwoningen te ontwikkelen op de locatie van het bouwplan.

Afdracht aan de vereveningsreserve



De hoogte van de afdracht aan de vereveningsreserve wordt modelmatig berekend. De precieze berekening wordt vormgegeven in de nadere regels vereveningsreserve. De basis is dat de afdracht het verschil is tussen de marktwaarde van de grond van de door een initiatiefnemer gerealiseerde woning en de marktwaarde van de grond van een sociale huurwoning dan wel lage middenhuur woning.

Indien sprake is van een programma van eengezinswoningen wordt in de berekening een sociale / lage middenhuur eengezinswoning als uitgangspunt genomen en indien sprake is van een meergezinswoning wordt in de berekening een sociale / lage middenhuur meergezinswoning als uitgangspunt genomen.

Subsidie uit vereveningsreserve

De subsidie uit de vereveningsreserve is bedoeld als subsidie van een lagere grondwaarde doordat in het plan meer dan 30% sociale huurwoningen of 12% lage middenhuurwoningen worden gerealiseerd.

De subsidie wordt berekend over het aantal sociale huurwoningen en lage middenhuurwoningen 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 vereveningsreserve.

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 en lage middenhuurwoningen.

Indien sprake is van een programma van eengezinswoningen wordt in de berekening een sociale / lage middenhuur eengezinswoning als uitgangspunt genomen en indien sprake is van een meergezinswoning wordt in de berekening een sociale / lage middenhuur meergezinswoning als uitgangspunt genomen.