

Nadere regels vereveningsverordening sociale huur en lage middenhuur gemeente Nieuwegein 2023

Het college van de gemeente Nieuwegein;

gelet op de artikel 8, artikel 9, artikel 11, artikel 13, tweede lid, onder d en artikel 15, tweede lid van de Vereveningsverordening sociale huur en lage middenhuur gemeente Nieuwegein 2023.

besluit:

Nadere regels vereveningsverordening sociale huur en lage middenhuur gemeente Nieuwegein 2023 vast te stellen

Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In dit besluit wordt verstaan onder:

- a. verordening: Vereveningsverordening sociale huur en lage middenhuur gemeente Nieuwegein 2023;
- b. VON-prijs: Vrij op naam prijs van een nieuwbouwwoning, exclusief BTW;
- c. grondquote: de procentuele verhouding tussen de woningwaarde en de grondwaarde, waarbij de VON-prijs van het vastgoed het woningwaarde-aandeel geeft.

Hoofdstuk 2 Afdracht

Artikel 2 Hoogte van de afdracht aan de vereveningsreserve

1. Voor het bepalen van de hoogte van de afdracht wordt de volgende berekening volgordekelijk toegepast:
 - a. het aantal sociale huur en lage middenhuurwoningen dat gerealiseerd wordt in het bouwplan, conform de berekening in artikel 7 van de verordening.
 - b. het aantal sociale huur en lage middenhuurwoningen dat gerealiseerd wordt verminderd met het verplichte aandeel als bedoeld in artikel 5 van de verordening.
 - c. het tekort aan sociale huurwoningen en lage middenhuurwoningen, bedoeld in onderdeel b, wordt evenredig verdeeld over het bouwplan. Hierbij wordt een onderverdeling gemaakt naar de volgende typen:
 - i. Sociale huur grondgebonden
 - ii. Sociale huur gestapeld, die groter is dan vijftien vierkante meter gebruiksoppervlak
 - iii. Sociale huur gestapeld, die kleiner of gelijk is aan vijftien vierkante meter gebruiksoppervlak
 - iv. Lage middenhuur grondgebonden
 - v. Lage middenhuur gestapeld
 - vi. Vrije sectorhuur gestapeld, die groter is dan vijftien vierkante meter gebruiksoppervlak
 - vii. Vrije sectorhuur gestapeld, die kleiner of gelijk is aan vijftien vierkante meter gebruiksoppervlak
 - viii. Vrije sectorhuur grondgebonden
 - ix. Koop gestapeld, die groter is dan vijftien vierkante meter gebruiksoppervlak
 - x. Koop gestapeld, die kleiner of gelijk is aan vijftien vierkante meter gebruiksoppervlak
 - xi. Koop grondgebonden, die kleiner of gelijk is aan honderdtwintig vierkante meter gebruiksoppervlak
 - xii. Koop grondgebonden, die groter is dan honderdtwintig vierkante meter gebruiksoppervlak
 - d. per woningtype wordt de afdracht bepaald conform lid 2.
2. De hoogte van de afdracht wordt bepaald door de grondwaarde van de vrijesectorwoning te verminderen met de grondwaarde van een sociale huurwoning dan wel lage middenhuurwoning, waarbij de volgende voorwaarden gelden:
 - a. voor de berekening van de grondwaarde wordt onderscheid gemaakt naar grondgebonden woningen en gestapelde woningen.



- b. voor de berekening van de grondwaarde van vrije sectorwoningen wordt de woningwaarde vermenigvuldigd met de grondquote.
 - c. bij een koopwoning is de woningwaarde de VON-prijs waarvoor de woning is verkocht, exclusief BTW.
 - d. bij vrijesector huurwoningen wordt de woningwaarde berekend door de initiatiefnemer. De initiatiefnemer legt de berekening voor aan de gemeente.
 - e. Indien de initiatiefnemer en de gemeente geen overeenstemming hebben over de gehanteerde woningwaarde stelt het college een marktconforme woningwaarde vast.
 - f. De grondquote van vrije sectorwoningen wordt jaarlijks berekend. De grondwaarde wordt berekend door de woningwaarde te verminderen met de bouwkosten. Hierbij worden de woningtypen uit lid 1, onderdeel c, gehanteerd. De verhouding tussen de woningwaarde en de grondwaarde is de grondquote.
 - g. Voor sociale huurwoningen en lage middenhuurwoningen wordt jaarlijks de grondwaarde berekend door de woningwaarde te verminderen met de bouwkosten, inclusief winst en risico.
3. Als de uitkomst van de berekende afdracht negatief is, wordt de afdracht op nul gezet en is de initiatiefnemer geen afdracht verschuldigd.

Artikel 3 Termijn voor het doen van een afdracht

1. De afdracht wordt betaald binnen 30 dagen na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning, tenzij een afwijkende termijn in de anterieure overeenkomst is bepaald.
2. Bouwwerkzaamheden starten nadat de afdracht is betaald, tenzij anders is afgesproken in de anterieure overeenkomst.

Hoofdstuk 3 subsidieverstrekking

Artikel 4 Aanvraag

1. Een aanvraag voor subsidie wordt schriftelijk ingediend bij het college met gebruikmaking van het aanvraagformulier subsidie vereveningsverordening Nieuwegein.
2. Een subsidieaanvraag:
 - a. geeft inzicht in het totaal aantal woningen dat gerealiseerd zal worden binnen een bouwplan, onderverdeeld naar:
 - i. Sociale huur grondgebonden
 - ii. Sociale huur gestapeld, die groter is dan vijfenzeftig vierkante meter gebruiksoppervlak
 - iii. Sociale huur gestapeld, die kleiner of gelijk is aan vijfenzeftig vierkante meter gebruiksoppervlak
 - iv. Lage middenhuur grondgebonden
 - v. Lage middenhuur gestapeld
 - vi. Vrije sectorhuur gestapeld, die groter is dan vijfenzeftig vierkante meter gebruiksoppervlak
 - vii. Vrije sectorhuur gestapeld, die kleiner of gelijk is aan vijfenzeftig vierkante meter gebruiksoppervlak
 - viii. Vrije sectorhuur grondgebonden
 - ix. Koop gestapeld, die groter is dan vijfenzeftig vierkante meter gebruiksoppervlak
 - x. Koop gestapeld, die kleiner of gelijk is aan vijfenzeftig vierkante meter gebruiksoppervlak
 - xi. Koop grondgebonden, die kleiner of gelijk is aan honderdtwintig vierkante meter gebruiksoppervlak
 - xii. Koop grondgebonden, die groter is dan honderdtwintig vierkante meter gebruiksoppervlak
 - b. Bevat het verplichte aantal sociale huurwoningen en lage middenhuurwoningen;
 - c. Bevat het aantal sociale huurwoningen en lage middenhuurwoningen dat extra gerealiseerd wordt naast het aantal wat in onderdeel b benoemd is.
 - d. Bevat de situering van de woningen op een tekening;
 - e. Geeft aan welke partij de in onderdeel b bedoelde sociale huurwoningen dan wel lage middenhuurwoningen realiseert dan wel aan welke partij deze woningen door de initiatiefnemer worden overgedragen;
 - f. Geeft een duiding hoe de eisen van Nieuwegein voor de sociale huurwoningen en lage middenhuurwoningen geborgd worden, het gaat hierbij in ieder geval om:
 - i. De huurprijs
 - ii. De exploitatietermijn
 - iii. Toewijzing van woningen, in het geval van sociale huurwoningen



- g. bevat de termijnen tot vergunningaanvraag en realisatie van de woningen.
3. Een subsidieaanvraag wordt gelijktijdig met de anterieure overeenkomst of koopovereenkomst ter besluitvorming bij het college ingediend.
4. Er wordt geen voorschot verstrekt en er worden geen indexaties berekend over een verleende subsidie.

Artikel 5 Aanvraagtermijn

Een subsidieaanvraag dient voor de eerste van iedere maand ingediend te worden voor de volgende beoordelingsronde van subsidieaanvragen.

Artikel 6 Beslistermijn

Het college beslist uiterlijk binnen 13 weken over een subsidieaanvraag.

Artikel 7 Verplichtingen bij subsidie

1. Sociale huurwoningen waarvoor de subsidie is vastgesteld blijven voor onbepaalde tijd sociale huurwoning, tenzij anders afgesproken in prestatieafspraken met woningcorporaties.
2. Lage middenhuurwoningen waarvoor de subsidie is vastgesteld blijven voor minimaal 15 jaar binnen deze prijscategorie en hebben een maximale huurindexering van CPI + 1%.
3. Het college heeft het recht om de verplichtingen van lid 1 en lid 2 te controleren. De subsidieontvanger of rechtsopvolger is verplicht hieraan mee te werken.
4. Wanneer niet voldaan wordt aan lid 1 en 2, of andere vereisten van de subsidie op grond van de verordening en deze nadere regels, kan de gemeente de subsidie lager vaststellen of gedeeltelijk of geheel terugvorderen.

Artikel 8 Verdeelregels

1. Subsidies kunnen worden uitgekeerd tot een maximum van de beschikbare middelen in de vereveningsreserve sociale woningbouw van de gemeente Nieuwegein.
2. Bij onvoldoende middelen in de vereveningsreserve voor volledige uitkering van een subsidie, wordt maximaal een subsidie toegekend ten hoogte van de stand van de vereveningsreserve.
3. Wanneer er meerdere subsidieaanvragen in dezelfde beoordelingsronde vallen, conform artikel 5, en deze niet allemaal kunnen worden verleend omdat er onvoldoende middelen beschikbaar zijn in de vereveningsreserve, wordt het resterende bedrag uit de vereveningsreserve naar rato van het gevraagde subsidiebedrag verdeeld over deze subsidieaanvragen.

Artikel 9 Bepalen hoogte van de subsidie

1. De hoogte van de subsidie per sociale huurwoning of lage middenhuurwoning wordt modelmatig bepaald door de volgende berekening te hanteren:
 - a. de meest recente gemiddelde WOZ-waarde van alle woningen in Nieuwegein wordt vermenigvuldigd met een residueel bepaalde grondquote. Hieruit volgt de gemiddelde grondwaarde,
 - b. deze gemiddelde grondwaarde wordt verminderd met de grondwaarde voor een sociale huurwoning of lage middenhuurwoning.
2. De uitkomst van de berekening, bedoeld in lid 1, is de subsidie per extra gerealiseerde sociale huurwoning of lage middenhuurwoning.

Artikel 10 Verantwoording

1. De initiatiefnemer dient een aanvraag tot vaststelling van de subsidie in bij het college.
2. De initiatiefnemer is verplicht om bij de verantwoording de volgende bewijsstukken te overleggen:
 - a. Bewijsstukken van het aantal woningen dat gerealiseerd is, onderverdeeld naar:
 - i. Sociale huur grondgebonden
 - ii. Sociale huur gestapeld, die groter is dan vijftien vierkante meter gebruiksoppervlak
 - iii. Sociale huur gestapeld, die kleiner of gelijk is aan vijftien vierkante meter gebruiksoppervlak
 - iv. Lage middenhuur grondgebonden
 - v. Lage middenhuur gestapeld
 - vi. Vrije sectorhuur gestapeld, die groter is dan vijftien vierkante meter gebruiksoppervlak
 - vii. Vrije sectorhuur gestapeld, die kleiner of gelijk is aan vijftien vierkante meter gebruiksoppervlak
 - viii. Vrije sectorhuur grondgebonden
 - ix. Koop gestapeld, die groter is dan vijftien vierkante meter gebruiksoppervlak



- x. Koop gestapeld, die kleiner of gelijk is aan vijftig vierkante meter gebruiksoppervlak
 - xi. Koop grondgebonden, die kleiner of gelijk is aan honderdtwintig vierkante meter gebruiksoppervlak)
 - xii. Koop grondgebonden, die groter is dan honderdtwintig vierkante meter gebruiksoppervlak
- b. het verplichte aantal sociale huurwoningen en lage middenhuurwoningen;
 - c. Het aantal sociale huurwoningen en lage middenhuurwoningen dat extra gerealiseerd is naast het aantal wat in onderdeel b benoemd is. Over dit aantal is subsidie te verkrijgen.
 - d. De situering van de woningen op een tekening;
 - e. Bewijsvoering van welke partij de sociale huurwoningen dan wel lage middenhuurwoningen verhuurt;
 - f. Bewijsvoering van afspraken over de exploitatieduur;
 - g. Bewijsvoering van de huurprijzen;
 - h. Rekeningnummer waarop de subsidie uitbetaald kan worden.
3. Wanneer uit de verantwoording blijkt dat er niet aan alle verplichtingen is voldaan dan wel er afwijkingen zijn ten opzichte van de subsidieaanvraag, kan de subsidie lager worden vastgesteld.

Hoofdstuk 4 monitoring en evaluatie

Artikel 11 monitoring en evaluatie

1. Monitoring vindt in ieder geval plaats op:
 - a. Het aantal opdrachten dat is gedaan en de omvang van deze opdrachten.
 - b. Het aantal subsidies dat is verleend en de omvang van deze subsidies.
 - c. Een kwalitatieve beschrijving van het ervaren effect van de vereveningsverordening.
2. De verordening en deze nadere regels worden na drie jaar geëvalueerd. Hierin worden in ieder geval de volgende aspecten meegenomen:
 - a. In welke mate bouwprojecten het beoogde percentage sociale huur en lage middenhuurwoningen realiseren;
 - b. Welk effect de vereveningsverordening heeft op bouwprojecten;
 - c. Welk effect de vereveningsverordening heeft op het sturen op bouwprojecten met betrekking tot de realisatie van 30% sociale huur en 12% lage middenhuur;
 - d. Of de subsidie leidt tot meer sociale woningbouw.

Hoofdstuk 6 Slotbepalingen

Artikel 12. Overgangsregeling

1. Een initiatiefnemer kan een subsidieaanvraag indienen voor een project waar een anterieure overeenkomst of koopovereenkomst is gesloten nadat de verordening in werking is getreden en voor de inwerking van deze nadere regels.
2. Indien een initiatiefnemer een omgevingsvergunning na de inwerkingtreding van de verordening heeft aangevraagd kan hij een subsidieaanvraag indienen voor een project waar geen anterieure overeenkomst of koopovereenkomst voor is vastgesteld.
3. Wanneer een vergunning voor de ingangsdatum van de verordening niet verleend kon worden door externe omstandigheden, is dit een criterium bij de besluitvorming over het toepassen van de hardheidsclausule wat betreft het doen van opdracht, zoals bedoeld in artikel 5 lid 2 Van de verordening.
4. Wanneer er bestaande anterieure overeenkomsten, die zijn gesloten voor het ingaan van de vereveningsverordening, aangepast worden, dan heeft het college de bevoegdheid te besluiten of en onder welke voorwaarden de vereveningsverordening en de nadere regels van toepassing zijn.

Artikel 13. Inwerkingtreding

Deze nadere regels treden in werking met ingang van de dag na die van de bekendmaking.

Artikel 14. Citeertitel

Deze nadere regels worden aangehaald als: Nadere regels Vereveningsverordening sociale huur en lage middenhuur gemeente Nieuwegein 2023.

Aldus vastgesteld in de collegevergadering van 24 oktober 2023

Ellie Liebregts
secretaris

Marijke van Beukering-Huibregts
burgemeester

Toelichting op de nadere regels vereveningsverordening sociale huur en lage middenhuur gemeente Nieuwegein 2023

Inleiding

De vereveningsverordening sociale huur en lage middenhuur gemeente Nieuwegein 2023 verwijst voor een aantal zaken naar nadere regels. Dit zijn die nadere regels. De nadere regels gaan in op de berekening van de hoogte van de afdracht en de berekening van de hoogte van de subsidie. Eveneens gaan deze nadere regels in op het proces van het doen van een afdracht en het proces van het krijgen van een subsidie. Als laatste wordt ingegaan op monitoring en evaluatie en overgangsregels. Hierna volgt waar relevant een artikelsgewijze toelichting.

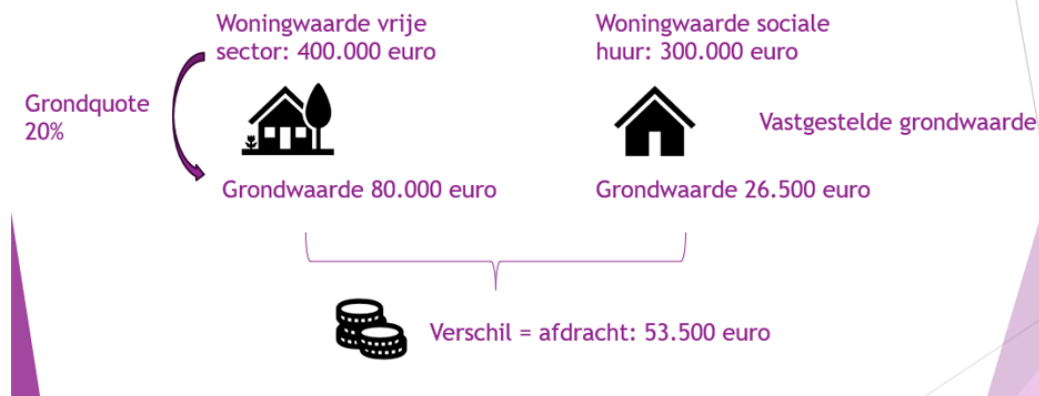
Artikel 2 Afdracht

De hoogte van de afdracht wordt berekend door eerst te bepalen hoeveel sociale huurwoningen en lage middenhuurwoningen er minder gerealiseerd worden dan de doelstelling van 30% sociale huur en 12% lage middenhuur. Dit is beschreven in lid 1.

Lid 2 gaat vervolgens in op de precieze berekening van de hoogte van de afdracht. Hierbij wordt de woningwaarde vermenigvuldigd met de grondquote om de grondwaarde te bepalen. De grondwaarde van de vrije sector woning min de grondwaarde van de sociale huurwoning, is de afdracht per woning. Hieronder is een voorbeeld weergegeven voor de berekening van de grondwaarde van een sociale huurwoning.

Hoe werkt de afdracht?

Voorbeeld



In lid 2 sub d is ervoor gekozen de initiatiefnemer zelf een reële marktwaarde te laten bepalen. De initiatiefnemer geeft inzicht aan de gemeente hoe hij of zij komt bij deze marktwaarde. Op deze wijze kan de gemeente de marktwaarde controleren. Dit doet zij door een vergelijking te maken met referentieprojecten, openbare gegevens te raadplegen en indien nodig een externe partij te consulteren. De gedachte hierachter is dat de gemeente geen andere marktwaarde hanteert dan de initiatiefnemer zelf, maar ook dat de initiatiefnemer gedwongen wordt een reële marktwaarde te hanteren. De marktwaarde is namelijk essentieel voor het berekenen van de afdracht.

In lid 2 sub e is bepaald dat de gemeente met een marktwaarde mag komen. Deze wordt dan ook gebaseerd op referentieprojecten, openbare gegevens en indien nodig gegevens van een externe partij. Dit is ter voorkoming van tijdelijke lage huren met als doel om een lage afdracht te betalen.



In lid 2 sub g is bepaald dat de gemeente jaarlijks de grondwaarde voor sociale huur en lage middenhuur vaststelt. Dit betekent dat er voor deze woningen geen berekening plaatsvindt op basis van de marktwaarde voor een eventuele afdracht, maar dat hiervoor de betreffende grondwaarden worden gehanteerd. Omdat de grondwaarde voor sociale huurwoningen lager ligt dan de grondwaarde voor lage middenhuurwoningen, zal er over sociale huurwoningen nooit een afdracht betaald hoeven te worden. Over lage middenhuur kan dit wel het geval zijn, het gaat dan om het verschil tussen de grondwaarde onder sociale huurwoningen en lage middenhuurwoningen. Zie het rekenvoorbeeld voor verdere duiding.

Artikel 3 termijn voor het doen van een afdracht

In principe worden er afspraken gemaakt in een anterieure overeenkomst of koopovereenkomst over wanneer de afdracht gedaan wordt. In Nieuwegein wordt er bij kleine projecten (minder dan 10 woningen) niet altijd gebruik gemaakt van een anterieure overeenkomst of koopovereenkomst. In deze situatie is de initiatiefnemer nog altijd verplicht een afdracht te doen wanneer er onvoldoende sociale huur dan wel lage middenhuurwoningen worden gebouwd. De gemeente zal dit in de gesprekken met de initiatiefnemer aangeven.

Wanneer er geen anterieure overeenkomst of koopovereenkomst is, dan dient de afdracht binnen 30 dagen na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning gedaan te worden. Anders mogen de bouwwerkzaamheden niet aanvangen.

Artikel 4 Aanvraag

Voor een subsidieaanvraag heeft de gemeente Nieuwegein een aanvraagformulier online staan.

Een subsidieaanvraag kan gedaan worden voor sociale huurwoningen en lage middenhuurwoningen. Onder sociale huurwoningen verstaat de gemeente Nieuwegein woningen die:

- Een huur hebben tot de huurtoeslaggrens.
- Een exploitatietermijn hebben voor onbepaalde tijd. Met woningcorporaties maken we prestatieafspraken over verkoop van sociale huurwoningen en kan van deze termijn afgeweken worden.
- Via Woningnet worden toegewezen.
- Onder de werking van de Huisvestingsverordening regio Utrecht 2023 Gemeente Nieuwegein vallen.
- Waarover afspraken gemaakt zijn over het aandeel woningen dat wordt toegewezen aan bijzondere doelgroepen, zoals voor de uitstroom Maatschappelijke Opvang en Beschermd wonen en/of statushouders. Voor dit aandeel geldt de lage aftoppingsgrens van de huurtoeslag als maximum huur.

Deze aspecten zijn uitgewerkt in de Beleidsregel sociale huur Gemeente Nieuwegein 2023.

Onder lage middenhuurwoningen verstaat de gemeente Nieuwegein woningen die:

- een huur hebben vanaf de huurtoeslaggrens tot €970,-- (prijspeil 2023). Deze grens wordt jaarlijks geïndexeerd.
- De instandhoudingstermijn minimaal 15 jaar is en de huurindexering is maximaal CPI + 1%.
- Lage middenhuurwoningen hebben een gemiddelde grootte van 70m² binnen ieder project. Het zwaartepunt ligt op de realisering van minimaal 3 kamer woningen.
- De woningen zijn bij voorrang bestemd voor:
 - o Eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 57.573,-- (prijspeil 2023)
 - o Meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 76.764,-- (prijspeil 2023).

Deze aspecten zijn uitgewerkt in de Beleidsregel middenhuur Gemeente Nieuwegein 2023.

De subsidieaanvraag geeft zicht op de woningen die gebouwd zullen worden en wie uiteindelijk de verhuurders zullen zijn van de sociale en lage middenhuurwoningen.

In de subsidieaanvraag neemt de aanvrager verder de termijnen op waarbinnen de omgevingsvergunning aangevraagd zal worden en de termijn waarbinnen de woningen gerealiseerd zullen worden. Deze termijnen dienen overeen te komen met de afspraken in de anterieure overeenkomst. Wanneer een initiatief niet binnen de benoemde termijnen de omgevingsvergunning aanvraagt en gerealiseerd wordt, dan vervalt de subsidie.

Het reguliere subsidieproces van de gemeente Nieuwegein is van toepassing, tenzij anders beschreven in de verordening en deze nadere regels.

Artikel 5 Aanvraagtermijn

De vereveningsreserve is een reserve die door de tijd heen kan toenemen en afnemen. Subsidies zijn beschikbaar zolang er geld in de vereveningsreserve zit. Om verschillende projecten gelijke kansen te geven voor een subsidiebijdrage is de peildatum voor iedere ronde aan subsidies de eerste dag van

de maand. Alle volledige subsidieaanvragen die in de voorafgaande maand zijn gedaan worden meegenomen in de betreffende beoordelingsronde. Na controle op inhoud en volledigheid worden de subsidieaanvragen ter besluitvorming aan het college voorgelegd. In principe gebeurt dit gelijktijdig met de anterieure overeenkomst.

Deze gelijktijdige besluitvorming is bedoeld om enerzijds de subsidieaanvrager zekerheid te geven dat hij of zij subsidie zal krijgen wanneer er positief besloten wordt over de anterieure overeenkomst of koopovereenkomst en anderzijds de gemeente zekerheid te geven dat er afspraken zijn gemaakt over de termijnen tot vergunningaanvraag en realisatie.

Artikel 6 Beslistermijn

Zoals in voorgaande artikeltoelichting vermeld vindt de besluitvorming over een subsidieaanvraag in principe plaats gelijktijdig met de anterieure overeenkomst. Dit betekent dat over het algemeen er ruimschoots voor de maximale beslistermijn van 13 weken een besluit is genomen over een subsidieaanvraag. Om de initiatiefnemer zekerheid te geven over een subsidieaanvraag is aanvullend hierop deze uiterlijke beslistermijn opgenomen.

Artikel 7 Verplichtingen bij subsidie

Wanneer een partij subsidie krijgt over sociale huurwoningen dan wel lage middenhuurwoningen dan dienen deze voor de in dit artikel aangegeven termijn in dat segment verhuurd te worden. De normen hiervoor zijn verder uitgewerkt in de beleidsregels sociale huur Nieuwegein 2023 en middenhuur Nieuwegein 2023.

Artikel 8 Verdeelregels

Subsidies kunnen verstrekt worden zolang er een positief saldo is in de vereveningsreserve. De daadwerkelijke besluitvorming doet het college. Dan wordt de hoogte van de subsidie vastgesteld. Wanneer er meerdere aanvragen in dezelfde maand zijn binnengekomen (zie artikel 5) dan wordt de subsidie naar rato verdeeld.

Artikel 9 Bepalen hoogte van de subsidie

De hoogte van het subsidiebedrag per woning wordt door het college vastgesteld. De eerste maal gelijktijdig met het vaststellen van deze nadere regels (in een apart collegebesluit), vervolgens met de nota grondprijzen.

Een voorbeeldberekening voor het vaststellen van de subsidie is hieronder weergegeven. De subsidie wordt afgerond op 1000-tallen. De berekening voor de sociale huur ziet er als volgt uit:

Bepalen bijdrage extra sociale huurwoning		
Gemiddelde WOZ-waarde 2022	292.000	
grondquote	20%	x
Gemiddelde grondwaarde	58.400	
Grondwaarde sociaal	26.500	-
Bijdrage per extra sociale huurwoning	32.000	

De berekening voor lage middenhuur ziet er als volgt uit:

Extra lage middenhuurwoning		
Gemiddelde WOZ-waarde 2022	292.000	
grondquote	20%	x
Gemiddelde grondwaarde	58.400	
Grondwaarde middelduur	33.000	-
Bijdrage per extra middeldure huurwoning	25.000	

Artikel 10 Verantwoording

Wanneer de woningen zijn opgeleverd dient de initiatiefnemer de verantwoording in.

Na controle van de gemeente en eventuele herberekening – mochten bijvoorbeeld de aantallen woningen afwijken van wat eerder is afgesproken – wordt de subsidie (lager) vastgesteld en uitbetaald.

Artikel 11 monitoring en evaluatie

Om inzicht te krijgen in de effecten van de vereveningsverordening wordt de verordening jaarlijks gemonitord. Daarnaast zal er na drie jaar een uitgebreide evaluatie gedaan worden.

Artikel 12. Overgangsregeling

Projecten die na inwerkingtreding van de verordening een omgevingsvergunning hebben aangevraagd of een anterieure overeenkomst of koopovereenkomst hebben gesloten met de gemeente vallen onder de vereveningsverordening. Dit betekent dat zij ofwel een afdracht moeten doen, ofwel een subsidie krijgen wanneer ze niet precies 30% sociale huurwoningen en 12% lage middenhuurwoningen realiseren.

In de situatie dat er externe factoren meespelen, die niet bij de gemeente of initiatiefnemer liggen, waardoor een initiatiefnemer niet voor het ingaan van de verordening een anterieure overeenkomst of omgevingsvergunning kon aanvragen, of een omgevingsvergunning verleend is, waardoor de initiatiefnemer een afdracht zou moeten betalen. Wordt dit als criterium meegenomen in de afweging voor het eventueel toepassen van de hardheidsclausule.

Rekenvoorbeeld afdracht

Een initiatief wil 35 vrije sectorwoningen bouwen waarvan 25 huur appartementen > 65 m² (à €450.000), 5 huur grondgebonden (à €500.000) en 5 koop grondgebonden ≤ 120 m² (à €550.000). Er zou 30% sociale huur en 12% lage middenhuur gerealiseerd moeten worden. Dit betekent 10,5 sociale huurwoningen en 4,2 lage middenhuur.

Voor berekening van de afdracht worden deze als volgt verdeeld:

	Huur appartementen	Huur grondgebonden	Koop grondgebonden
Woningbouwprogramma	25	5	5
Tekort aan sociale huur (30%)	7,5	1,5	1,5
Tekort aan lage middenhuur	3	0,6	0,6

De berekening van de afdracht is dan, bij een grondquote van 15% en 20%, als volgt:

Afdracht sociaal	Aantal te realiseren sociale huurwoningen	gemiddelde VON-prijs	Grondquote	grondwaarde	grondwaarde sociaal	verschil per woning	afdracht
Vrije sectorhuur gestapeld (> 65 m ²)	7,5	€ 450.000	15%	€ 67.500	€ 23.100	€ 44.400	€ 333.000
Vrije sectorhuur grondgebonden	1,5	€ 500.000	20%	€ 100.000	€ 26.500	€ 73.500	€ 110.250
Koop grondgebonden (≤ 120 m ²)	1,5	€ 550.000	20%	€ 110.000	€ 26.500	€ 83.500	€ 125.250

Afdracht sociale huur: € 568.500

Afdracht lage middenhuur	Aantal te realiseren middenhuur	gemiddelde VON-prijs	Grondquote	grondwaarde	grondwaarde lage middenhuur	verschil per woning	afdracht
Vrije sectorhuur gestapeld (> 65 m ²)	3,0	€ 450.000	15%	€ 67.500	€ 30.000	€ 37.500	€ 112.500
Vrije sectorhuur grondgebonden	0,6	€ 500.000	20%	€ 100.000	€ 33.000	€ 67.000	€ 40.200
Koop grondgebonden (≤ 120 m ²)	0,6	€ 550.000	20%	€ 110.000	€ 33.000	€ 77.000	€ 46.200

Afdracht lage middenhuur: € 198.900



De totale afdracht is dan € 767.400, oftewel €21.926 per woning (€ 767.400 / 35).

Rekenvoorbeeld subsidie

Wanneer een initiatiefnemer 25 lage middenhuurappartementen (woningwaarde €440.000) wil realiseren, dan krijgt hij subsidie over het aantal woningen meer dan 12% lage middenhuur. In de voorbeeldberekening is uitgegaan van een subsidie van € 25.000 per woning. Omdat een initiatiefnemer geen sociale huurwoningen realiseert, moet hij of zij hierover een afdracht betalen. Het saldo tussen subsidie en afdracht wordt uitgekeerd of moet betaald worden. Het rekenvoorbeeld ziet er als volgt uit:

Subsidiedeel:

Aantal woningen	Verplichte 12% lage middenhuur	Aantal lage middenhuur boven 12%	Subsidie per woning	Subsidie totaal
25	3	22	€ 25.000	€ 550.000

Afdracht over niet gerealiseerde sociale huurwoningen (30% van 25 woningen):

Aantal te realiseren sociale huur	grondwaarde lage middenhuur	grondwaarde sociale huur	verschil per woning	afdracht
7,5	€ 30.000	€ 23.100	€ 6.900	€ 51.750

De subsidie is €550.000 - €51.750 = €498.250, oftewel €19.930 per woning.