

## Verordening sociale woningbouw Gemeente Baarn 2023

De raad van de gemeente Baarn,  
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 november 2023;  
gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering;  
gelet op artikel 108 van de Gemeentewet,

Besluit: De Verordening sociale woningbouw Gemeente Baarn 2023 vast te stellen

### HOOFDSTUK 1 ALGEMENE BEPALINGEN

#### Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

1. 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;
2. Betaalbare koopwoning: een woning met een koopprijsgrens tot € 355.000 (2023), die jaarlijks door de rijksoverheid wordt vastgesteld;
3. Betaalbare woningen: betaalbare koopwoningen en/of middeldure huurwoningen;
4. Bevoegd gezag: het bestuursorgaan dat bevoegd is ter zake besluiten te nemen;
5. College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Baarn;
6. CPI: Consumenten Prijs Index, de jaarlijkse landelijke gemiddelde inflatie, aan de hand waarvan huurverhogingen en grenzen worden berekend;
7. Doelgroepenverordening: de verordening die het mogelijk maakt om in het bestemmingsplan percentages voor sociale huur-, middenhuur- en betaalbare koopwoningen te eisen. Tevens regelt deze verordening de definities, prijzen en bijbehorende doelgroepen als de instandhoudingstermijnen;
8. Herontwikkeling: transformatie of woningsplitsing waarbij een gebouw grotendeels intact blijft. Bij toevoeging van 5 woningen of meer een project als bedoeld in artikel 1, onderdeel 12;
9. Initiatiefnemer: een vastgoedeigenaar, niet zijnde een woningcorporatie, die een initiatief tot woningbouw indient bij de gemeente;
10. Middeldure huurwoning: een huurwoning met een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en maximaal €1.123,13 (prijsspeil 2023);
11. Plangebied: het gebied waarop het ingediende bouwplan betrekking heeft in de gemeente Baarn;
12. Project: een ruimtelijk project met woningbouwontwikkeling, waarbij ten minste sprake is van nieuwbouw of herontwikkeling waarbij 5 woningen of meer worden toegevoegd;
13. Sociale huurwoning: huurwoning die wordt verhuurd voor een prijs onder de jaarlijks vastgestelde liberalisatiegrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a van de Wet op de huurtoeslag;
14. Subsidieverordening: Algemene Subsidieverordening Baarn 2020, waarin de regels omtrent aanvraag van subsidies zijn vastgelegd;
15. Vereveningsfonds Sociale Woningbouw Baarn: dit fonds wordt ingezet als instrument tot stimulering van de sociale woningbouwopgave van de gemeente Baarn;
16. Volkshuisvestingsprogramma 2023-2027: het meest recent vastgestelde beleidsdocument voor de woningbouw in de gemeente Baarn;
17. Woningcorporatie: een toegelaten woningcorporatie op grond van artikel 19 van de Woningwet welke is aangesloten bij het Regioplatform Woningcorporaties Utrecht;
18. Zelfstandige woning: een woning/appartement die/dat beschikt over een eigen toegang, keuken, badkamer en toilet.

#### Artikel 2 Doel

Deze verordening heeft als doel dat ieder bouwplan bijdraagt aan het gewenste aandeel sociale huurwoningen en betaalbare woningen in Baarn, zoals vastgelegd in artikel 4 van deze verordening en artikel 6 lid 1 van de doelgroepenverordening.

#### Artikel 3 Toepassingsbereik

1. Deze verordening is van toepassing op alle nieuwe woningbouwontwikkelingen en transformaties naar woningen, voor minder dan 15 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 jo. art 4.112 Invoeringswet Omgevingswet, een koop- en realisatieovereenkomst of 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 HUURWONINGEN EN BETAALBARE WONINGEN

### Artikel 4 Verplicht aandeel sociale huurwoningen en betaalbare woningen

In het Volkshuisvestingsprogramma 2023-2027 van de gemeente Baarn is bepaald dat bij elk bouwplan zoals bedoeld in artikel 2, het aandeel sociale huurwoningen minimaal 30% bedraagt en 40% betaalbaar (20% middeldure huur en 20% betaalbare koop). Dit is vastgelegd in de Doelgroepenverordening 2023 van de gemeente Baarn.

### Artikel 5 Afwijken van verplicht aandeel sociale huur en middeldure huurwoningen

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

1. Voor ontwikkelingen met een projectomvang van minder dan 15 zelfstandige woningen is het op basis van deze verordening mogelijk om op basis van gegronde redenen middels een eenmalige afdracht van het verplichte aandeel sociale huur dan wel middeldure huurwoningen af te wijken. Deze afdracht wordt in de vereveningsreserve gestort en zal worden aangewend om deze woningen elders te realiseren, zodat alsnog de norm voor het aandeel sociale huurwoningen dan wel betaalbare woningen in de gemeente Baarn wordt gerealiseerd.
2. Voor initiatieven met 15 of meer woningen kan het college alleen bij uitzondering en op basis van een gegronde redenen besluiten – niet zijnde uitsluitend de financiële haalbaarheid van het bouwplan – om af te wijken van het op grond van artikel 4 verplichte aandeel sociale huur dan wel middeldure huur. Op dat moment geldt de in lid 1 genoemde vereveningsregeling en dient de initiatiefnemer verplicht een afdracht te storten in de vereveningsreserve.

### Artikel 6 Berekening aantal sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen

1. Het vereiste aantal sociale huurwoningen en middeldure woningen in een bouwplan wordt bepaald door het aantal woningen te vermenigvuldigen met het normpercentage voor sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen, zoals benoemd in artikel 4.
2. Bij het berekenen van het aantal woningen als bedoeld in artikel 4 vindt bij realisering en afdracht van woningen de afronding in hele aantallen plaats:
  - bij kleiner dan 0,5 wordt afgerond naar beneden;
  - bij 0,5 of hoger wordt afgerond naar boven.

### Artikel 7 Realisatie sociale huurwoningen

1. Het op grond van artikel 4 verplichte aandeel sociale huurwoningen voor bouwplannen voor minder dan 15 zelfstandige woningen, dient te worden gerealiseerd binnen het plangebied door een woningcorporatie dan wel na oplevering aan een woningcorporatie te worden overgedragen. Middeldure huurwoningen moeten na oplevering minimaal 25 jaar in beheer van de ontwikkelaar blijven of mogen na oplevering aan een woningcorporatie worden overgedragen.
2. Na indiening van een initiatief tot de bouw van minder dan 15 zelfstandige woningen initieert de gemeente een overleg met de initiatiefnemer en een woningcorporatie voor de ontwikkeling van een haalbaar woningbouwprogramma.
3. De woningcorporatie rapporteert aan de gemeente en de initiatiefnemer over de uitkomsten van het onderzoek naar de haalbaarheid van sociale huurwoningen.
4. Indien sociale huurwoningen op basis van het in lid 3 bedoelde rapport binnen het plangebied haalbaar zijn, doen de initiatiefnemer en de woningcorporatie gezamenlijk een schriftelijk voorstel tot woningbouw aan het college.
5. Het college toetst het in lid 4 bedoelde voorstel tot woningbouw aan de bepalingen in deze verordening

### Artikel 8 Overeenkomst woningbouwprogramma

1. Het college en de initiatiefnemer sluiten na indiening van het bouwplan een intentie- dan wel anterieure overeenkomst, waarin minimaal de volgende afspraken zijn vastgelegd:
  - a. Het op grond van artikel 4 verplichte aantal sociale huurwoningen en betaalbare woningen;
  - b. Welke woningcorporatie de sub a bedoelde sociale huurwoningen en betaalbare woningen realiseert dan wel aan welke woningcorporatie deze woningen door de initiatiefnemer worden overgedragen;
  - c. Het aantal sociale huurwoningen dan wel betaalbare woningen dat niet gerealiseerd zal worden;
  - d. Op welk moment de afdracht aan het Vereveningsfonds Sociale Woningbouw Baarn betaalt dient te worden;

- e. Indien nodig de hoogte van de bankgarantie die de initiatiefnemer dient te stellen ter zekerheid van de betaling van de afdracht;
  - f. 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;
  - g. Indien de VON-waarde nog niet bekend is wordt een schatting gemaakt, dat na verkoop wordt verrekend met de betaalde VON-waarde.
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.
  3. Het college verleent pas planologische medewerking aan het bouwplan nadat de overeenkomst met de betreffende initiatiefnemer is gesloten.

### HOOFDSTUK 3 AFDRACHT VERPLICHT AANDEEL SOCIALE HUUR EN BETAALBARE WONINGEN

#### Artikel 9 Hoogte van de afkoopsom

1. Geen afkoopsom is verschuldigd indien de gemiddelde verkoopprijs v.o.n. van de in het plangebied te realiseren zelfstandige woningen € 355.000,00 (prijspeil 2023) of minder bedraagt.
2. De hoogte van de afkoopsom per niet-gerealiseerde verplichte sociale huurwoning en middeldure huurwoning bedraagt 10% van de gemiddelde verkoopprijs v.o.n. van de in het plangebied te realiseren zelfstandige woningen, indien de gemiddelde verkoopprijs v.o.n. meer dan € 355.000,00 (prijspeil 2023) en minder dan € 500.000,00 bedraagt;
3. De hoogte van de afkoopsom per niet-gerealiseerde verplichte sociale huurwoning en middeldure huurwoning bedraagt 15% van de gemiddelde verkoopprijs v.o.n. van de in het plangebied te realiseren zelfstandige woningen, indien de gemiddelde verkoopprijs v.o.n. € 500.000,00 of meer bedraagt.
4. De betaalbaarheidsgrens in het eerste en tweede lid wordt jaarlijks verhoogd door het rijk. Het genoemde bedrag van €500.000,00 in het tweede en derde lid wordt jaarlijks met de CPI verhoogd.

### HOOFDSTUK 4 SUBSIDIE SOCIALE HUURWONINGEN

#### Artikel 10 Voorwaarden subsidieaanvraag

1. Om in aanmerking te komen voor een subsidie uit het Vereveningsfonds Sociale Woningbouw Baarn moet een erkende woningcorporatie een aanvraag voor een subsidie bij de gemeente indienen. Deze subsidieaanvraag heeft betrekking op het extra toevoegen van het aantal geplande sociale huurwoningen dan wel middeldure huurwoningen boven op het verplichte aandeel van 30% en respectievelijk 20% voor een project binnen de gemeente Baarn.
2. De subsidie is bedoeld voor de financiering van de bouw voor deze sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen. Voorwaarde voor subsidie is dat deze woningen altijd sociale huurwoningen en/of middeldure huurwoningen blijven. Wanneer door een erkende woningcorporatie een verzoek tot verkoop wordt gedaan, dan moet de gemeente te allen tijde instemmingsrecht verlenen.

#### Artikel 11 Hoogte subsidie

1. De aanvraag heeft betrekking op de realisatie van meer dan het in artikel 4 verplichte aandeel sociale huurwoningen en betaalbare woningen in de gemeente Baarn;
2. De bijdrage uit het fonds is afhankelijk van het type sociale huurwoningen en middeldure 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 en middeldure huur evenredig verdeeld over beide type woningen. De hoogte van de bijdrage is gemaximeerd tot:
  - a. Sociale huur, grondgebonden: € 60.000;
  - b. Sociale huur, gestapeld: € 40.000;
  - c. Middeldure huur, grondgebonden: € 50.000; d. Middeldure huur, gestapeld: € 30.000.
3. De hoogte van de bijdragen uit lid 2 worden jaarlijks verhoogd volgens de landelijke bouwkostenindex.
4. Er wordt alleen een bijdrage verleend ten behoeve van sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen voor zover het saldo van het Vereveningsfonds Sociale Woningbouw Baarn 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.
5. Per project wordt maximaal één keer een subsidie verstrekt uit het fonds.

#### Artikel 12 Procedure voor de subsidieaanvraag

1. De aanvraag van een subsidie uit het Vereveningsfonds Sociale Woningbouw Baarn wordt gedaan door een erkende woningcorporatie.
2. De aanvraag wordt gedaan in lijn met de subsidieverordening.
3. De subsidie wordt aangevraagd voordat de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt ingediend.
4. Voorwaarde voor het in behandeling nemen van een subsidieaanvraag is dat deze is ingediend uiterlijk 10 weken voor start bouw.
5. Het College is bevoegd eisen te stellen aan de wijze waarop de aanvraag wordt ingediend.

6. 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/of huurprijzen.
7. Indien een bijdrage wordt aangevraagd voor een project conform artikel 10 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.
8. 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.
9. Na ontvangst van een aanvraag die voldoet aan de vereisten conform de voorgaande leden zal het College binnen 10 weken beslissen over de aanvraag.
10. Het College is bevoegd een bijdrage te reserveren voor een project. De hoogte van deze reservering wordt bepaald op basis van de aanvraag.
11. Na gereed melding van het project, waarbij de aanvrager het gerealiseerde aantal woningen en 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 13 Beschikking en uitbetaling subsidie**

1. Indien de aanvraag voor een subsidie uit het Vereveningsfonds Sociale Woningbouw Baarn naar het oordeel van het College voor uitbetaling in aanmerking komt, ontvangt de woningcorporatie een subsidiebeschikking.
2. In het geval het College besluit dat een bijdrage wordt gereserveerd uit het Vereveningsfonds Sociale Woningbouw Baarn wordt dit vastgelegd in een (anterieure) overeenkomst. Hierbij wordt overeengekomen dat uitbetaling binnen drie maanden na gereed melding zal plaatsvinden, waarmee de zekerheid van realisatie wordt geborgd.
3. 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.
4. Indien de bijdrage is gereserveerd door opgave van verkeerde gegevens is het College bevoegd om de reservering in te trekken.
5. Het College is bevoegd de reservering tot een bijdrage uit het Vereveningsfonds Sociale Woningbouw Baarn 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.
6. 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 Sociale Woningbouw Baarn ingetrokken voor dat gedeelte van het aantal in de subsidieaanvraag aangegeven woningen.
7. Het College is bevoegd de reservering tot een bijdrage uit het Vereveningsfonds Sociale Woningbouw Baarn 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 14 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.
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 15 Hardheidsclausule**

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.

**Artikel 16. Overige bepalingen**

1. 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. 2. Het bepaalde in het eerste 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 17 Inwerkingtreding**

Deze verordening treedt in werking 1 dag na publicatie.

**Artikel 18 Citeertitel**

Deze verordening wordt aangehaald als: Verordening sociale woningbouw Gemeente Baarn 2023.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Baarn van 20 december 2023.

de griffier, C. Heusingveld

de voorzitter, M. Röell