

Verordening Compensatiefonds gemeente Soest 2024

De raad van de gemeente Soest;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Soest d.d. 16 april 2024;

gelet op artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

b e s l u i t:

vast te stellen:

Verordening Compensatiefonds gemeente Soest 2024

Hoofdstuk 1 Compensatiefonds gemeente Soest

Artikel 1 Begripsbepalingen

Deze verordening verstaat onder:

- a) *Anterieure overeenkomst*: privaatrechtelijke overeenkomst waarin afspraken tussen de gemeente Soest en particuliere partijen worden vastgelegd over het ontwikkelen/bebouwen van een perceel in eigendom van een private partij;
- b) *Betaalbare koopwoning*: koopwoning als bedoeld in artikel 4 lid 2 uit de Doelgroepenverordening gemeente Soest 2023;
- c) *Betaalbare segment*: sociale huur, middenhuur, sociale koop en betaalbare koop;
- d) *College*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Soest;
- e) *Doelgroepenverordening*: Doelgroepenverordening gemeente Soest 2023 vastgesteld op 26 oktober 2023. In deze verordening is vastgesteld welke minimale percentages of aantallen voor sociale huur- en middenhuur woningen en sociale koop- en betaalbare koopwoningen in woningbouwontwikkelingen moet worden gerealiseerd. Tevens regelt het de definities, prijzen en bijbehorende doelgroepen als ook de instandhoudingstermijnen;
- f) *Initiatiefnemer*: een marktpartij die een initiatief tot woningbouw indient bij de gemeente;
- g) *Marktpartij*: een vastgoedeigenaar die geen woningcorporatie als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet is;
- h) *Middenhuur woning*: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder j van het besluit ruimtelijke ordening met een bovengrens van de huur behorende bij 186 punten conform het Woningwaarderingstelsel;
- i) *Sociale huurwoning*: huurwoning als bedoeld in artikel 5.161c, eerste lid onder a van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
- j) *Sociale koopwoning*: koopwoning als bedoeld in artikel 5.161c, eerste lid onder b van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
- k) *VON-prijs*: "de vrij op naam prijs" is het bedrag dat een koper voor een woning betaald, exclusief de overdrachtsbelasting en de registratie- en notariskosten voor de leveringsakte van de woning;
- l) *Vrijesectorhuurwoning*: huurwoning als bedoeld onder artikel 5.161c, eerste lid onder c van het Besluit kwaliteit leefomgeving én met een huurprijs behorend bij meer dan 186 WWS-punten;
- m) *Vrijesectorkoopwoning*: vrijesectorkoopwoningen zijn woningen met een VON-prijs hoger dan de betaalbare koopwoningen;
- n) *Woningcorporatie*: een toegelaten instelling op grond van artikel 19 van de Woningwet die woningen bezit of gaat bezitten in de gemeente Soest;

Artikel 2 Toepassingsbereik

1. Deze verordening is van toepassing op alle nieuwe woningbouwontwikkelingen in de gemeente Soest met een omvang van het toevoegen van 1 t/m 5 woningen;
2. Deze verordening is van toepassing op alle nieuwe woningbouwontwikkelingen met een omvang van 6 woningen en meer, indien wordt afgeweken van de minimale aantallen of percentages zoals zijn voorgeschreven in de Doelgroepenverordening.

Artikel 3 Uitvoering

De uitvoering van deze verordening berust bij het college.

Hoofdstuk 2 Betalingen aan compensatiefonds gemeente Soest

Artikel 4 Verplicht aandeel sociale woningbouw én betaalbare woningbouw

1. Bij projecten van 1 t/m 5 woningen heeft de initiatiefnemer tegen betaling van de compensatie overeenkomstig artikel 5.1 vrije keuze in welk type woningen er worden gerealiseerd;
2. Bij 6 woningen of meer schrijft de Doelgroepenverordening voor in welke prijscategorie de woningen gerealiseerd moeten worden. Het college kan op basis van de hardheidsclausule uit de Doelgroepenverordening besluiten dat initiatiefnemers hiervan mogen afwijken. In dat geval geldt artikel 5 lid 3 van deze verordening en moet de initiatiefnemer een afkoopsom betalen.

Artikel 5 Hoogte van afkoopsom

1. Voor woningbouwprojecten tot en met 5 woningen geldt een afdracht van 7% van de gemiddeld gerealiseerde VON-prijs (bij koop) of de stichtingskosten (bij verhuur of eigenbouw) van de woningen in de vrijesector vermenigvuldigd met het aantal woningen;
2. Geen afkoopsom is verschuldigd bij projecten met een omvang van maximaal 14 woningen als alle woningen in het betreffende woningbouwproject binnen het betaalbare segment worden gerealiseerd;
3. Bij afwijking van de aantallen of percentages zoals voorgeschreven in de Doelgroepenverordening gemeente Soest 2023 zal de afkoopsom (prijsspeil, 01-01-2024) per niet gerealiseerde betaalbare woning volgens onderstaande tabel gelden:

Realisatie > In plaats van	Sociale huur	Sociale koop	Middenhuur	Betaalbare koop	Vrije sector ¹
Sociale huur		€ 10.000	€ 30.000	€ 30.000	7% van gewogen gemiddelde VON prijs (bij koop) /stichtingskosten (bij huur)
Sociale koop			€ 20.000	€ 20.000	7% van gewogen gemiddelde VON prijs (bij koop) /stichtingskosten (bij huur)
Middenhuur				€ 0	7% van gewogen gemiddelde VON prijs (bij koop) /stichtingskosten (bij huur)
Betaalbare koop					7% van gewogen gemiddelde VON prijs (bij koop) /stichtingskosten (bij huur)
Vrije sector					

4. Jaarlijks worden de hierin aangegeven bedragen geïndexeerd volgens de prijsindex Nieuwbouw koopwoningen (2015=100) van het CBS;
5. Het college is bevoegd om de genoemde bedragen bij te stellen, indien de werking van de Compensatieverordening in onvoldoende mate de bedoeling van de Doelgroepenverordening ondersteunt.

Hoofdstuk 3 Bijdrage uit compensatiefonds gemeente Soest

Artikel 6 Voorwaarden bijdrage uit compensatiefonds

1. Om in aanmerking te komen voor een bijdrage uit het compensatiefonds geldt dat:
 - a. er in het nieuwbouwplan meer sociale huurwoningen worden gerealiseerd dan is voorgeschreven in artikel 10 van de Doelgroepenverordening;
 - b. er sprake is van een netto toevoeging van sociale huurwoningen bij een herstructureringsplan waarbij sociale huurwoningen worden gesloopt;
 - c. de aanvrager een woningcorporatie of gelijk te stellen organisatie betreft die ondertekenaar is van de prestatieafspraken met de gemeente Soest;
 - d. er geen sprake zal zijn van ongeoorloofde staatssteun als gevolg van het toekennen van een bijdrage uit het compensatiefonds;

1) De gewogen gemiddelde VON prijs geldt voor koopwoningen en de gewogen gemiddelde stichtingskosten voor vrije sector huurwoningen.

- e. er voldoende zekerheid is dat de extra sociale huurwoningen binnen een redelijke termijn worden gerealiseerd en de gevraagde financiële bijdrage in het compensatiefonds beschikbaar is. De termijn waarop de woningen moeten zijn gerealiseerd wordt vastgelegd in de anterieure overeenkomst;
 - f. er aantoonbaar sprake is van een lager direct exploitatierendement voor de corporatie, waardoor het project financieel niet haalbaar is als gevolg van de toevoeging van sociale huurwoningen boven de woningaantallen die vereist zijn vanuit de doelgroepenverordening. Bij de vaststelling van het rendement dienen eventuele andere te verkrijgen subsidies of bijdragen te worden meegerekend;
 - g. De woningen voor tenminste 25 jaar als sociale huurwoning worden geëxploiteerd.
2. Wanneer de sociale huurwoning binnen de termijn als gesteld in lid 1 sub g niet meer als zodanig wordt verhuurd, moet de verkregen bijdrage uit het compensatiefonds onverwijld worden teruggestort aan de gemeente Soest. Dit naast de eventuele maatregelen die voortvloeien uit het overtreden van de regels uit de Doelgroepenverordening.

Artikel 7 Hoogte bijdrage uit compensatiefonds

1. De maximale bijdrage per sociale huurwoning bedraagt:
 - a. € 35.000 per woning met een aanvangshuurprijs tot de eerste aftoppingsgrens;
 - b. € 27.500 per woning met een aanvangshuurprijs tot de tweede aftoppingsgrens;
 - c. € 17.500 per woning met een aanvangshuurprijs tot de huurprijsgrens.
2. De hoogte van de bedragen uit lid 1 worden jaarlijks bijgesteld door het college op basis van de prijsindex Nieuwbouw koopwoningen (2015=100) van het CBS.

Artikel 8 Procedure behandeling bijdrage uit compensatiefonds

1. De bijdrage uit het compensatiefonds wordt schriftelijk aangevraagd uiterlijk voor de start van de bouw;
2. De aanvraag wordt ingediend middels een door het college vastgesteld aanvraagformulier.
3. Binnen 8 weken na ontvangst neemt het college een besluit over de aanvraag. Deze termijn kan eenmalig met 8 weken worden verlengd;
4. Indien sprake is van een toekenning, wordt de bijdrage uit het compensatiefonds betaalbaar gesteld, binnen 4 weken nadat het project door initiatiefnemer schriftelijk gereed is gemeld, waarbij ook is aangetoond dat is voldaan aan de gestelde voorwaarden van de beschikking.

Artikel 9 Weigering-, intrekings- en terugvorderingsgronden

1. Onverminderd de artikelen 4:25 lid 2, en 4:35 van de Algemene wet bestuursrecht weigert het college de bijdrage uit het compensatiefonds in ieder geval indien:
 - a. de verstrekking in strijd is met het Europees steunkader;
 - b. de verstrekking in strijd is met een wettelijk voorschrift.
2. Onverminderd het vorige lid kan het college de bijdrage ook weigeren als:
 - a. de organisatorische dan wel financiële continuïteit van de aanvrager onvoldoende gegarandeerd is;
 - b. er onvoldoende middelen in het compensatiefonds beschikbaar zijn voor de activiteit waarvoor de bijdrage wordt aangevraagd. Bij de beoordeling of er voldoende middelen beschikbaar zijn worden de aanvragen op volgorde van binnenkomst beoordeeld. Wanneer meerdere aanvragen op 1 dag zijn ontvangen, zal het project waarbij de meeste extra sociale huurwoningen boven de vereisten aantal sociale huurwoningen uit de Doelgroepenverordening als eerste worden beoordeeld;
 - 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 bijdrage 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 kan een bijdrage intrekken indien er niet voldaan wordt aan de redelijke termijn uit artikel 6 lid 1 sub e van deze verordening.
5. Het college vordert een bijdrage uit het compensatiefonds met de wettelijke rente terug als dit nodig is ter uitvoering van een terugvorderingsbesluit van de Europese Commissie of een onherroepelijke rechterlijke uitspraak.
6. Wanneer de sociale huurwoning binnen de termijn als gesteld in lid 2 van dit artikel niet meer als zodanig wordt verhuurd, moet de verkregen bijdrage uit het compensatiefonds onverwijld worden teruggestort aan de gemeente Soest. Dit naast de eventuele maatregelen die voortvloeien uit het overtreden van de regels uit de Doelgroepenverordening.

Hoofdstuk 4 Overige artikelen

Artikel 10 Hardheidsclausule

Het college kan één of meer artikelen van deze verordening buiten toepassing laten of daarvan afwijken, voor zover toepassing gelet op het belang dat deze regeling beoogt te beschermen, zal leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Artikel 11 Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking 6 weken na de dag van bekendmaking.
2. De verordening compensatiefonds gemeente Soest 2024 is na inwerkingtreding van toepassing op alle nieuwe plannen waarover het college van burgemeester en wethouders nog geen positief principebesluit heeft genomen en binnen 1 jaar met de gemeente geen anterieure overeenkomst is gesloten.

Artikel 12 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Verordening compensatiefonds gemeente Soest 2024'.

Aldus vastgesteld te Soest op 23 mei 2024

de raad voornoemd,

de griffier,

Drs. M.A.C. van Esterik

de voorzitter,

R.T. Metz

Toelichting Verordening compensatiefonds gemeente Soest 2024

Inleiding

De juridische grondslag voor het compensatiefonds is verankerd in het Omgevingsbesluit artikel 8.21 lid 1 sub e. Daarnaast voorziet het gemeentelijk woonbeleid onder meer in de sturing op het terugdringen van het tekort aan sociale huurwoningen in Soest onder andere door de inwerkingtreding van dit compensatiefonds.

Het doel van de Compensatieverordening is om via het fonds extra sociale huurwoningen te realiseren dan op grond van de Doelgroepenverordening, inclusief een eventueel noodzakelijke toepassing van de hardheidsclausule van die verordening mag worden verwacht. Via deze verordening worden financiële middelen gegenereerd om waar nodig extra middelen te kunnen aanwenden waardoor toch extra sociale huurwoningen gebouwd kunnen worden. Het voorziet daarmee feitelijk in het compenseren van sociale huurwoningen omdat deze in Soest minder aanwezig zijn dan gemiddeld in Nederland.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Begripsbepalingen

De inhoud spreekt in grote lijn voor zich. Waar mogelijk is in deze verordening eenzelfde begripsomschrijving gehanteerd als in de Doelgroepenverordening.

Artikel 2 Toepassingsbereik

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 3 Uitvoering

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 4 Verplicht aandeel sociale woningbouw én betaalbare woningbouw

Dit betreft een compacte samenvatting van de verplichtingen die voortvloeien uit de Doelgroepenverordening. Hierbij is uiteraard geheel artikel 10 uit de Doelgroepenverordening van toepassing.

Artikel 5 Hoogte van afkoopsom

Bij plannen met een omvang tot en met 14 woningen is het volgens de Doelgroepenverordening niet verplicht om sociale huurwoningen te realiseren. Soest heeft een schaarste aan grote ontwikkellocaties én relatief veel projecten van 14 woningen en kleiner. De kans dat er vanzelf door ontwikkelaars gemid-

deld 30% sociale huurwoningen zullen worden gerealiseerd is gering. Een compensatie is daarom noodzakelijk.

Bij plannen met een omvang van 15 woningen en meer waarbij het noodzakelijk is om gebruik te maken van de hardheidsclausule in artikel 12 van de Doelgroepenverordening, is het van belang dat ook een financiële bijdrage wordt afgedragen aan het compensatiefonds.

Onderstaand enkele voorbeelden van de te bepalen hoogte van de afdracht aan het compensatiefonds:

- a. Project van 4 koopwoningen, waarvan 2 als betaalbare koopwoningen en 2 als vrijesector woningen met een VON prijzen van € 500.000 en € 600.000.

Voor de 2 vrije sector koopwoningen moet 7% van VON prijs worden afgedragen. In totaal dus een bedrag van € 77.000.

- b. Project van 14 woningen, waarvan 4 betaalbare koop en 10 vrije sector (VON-prijzen: 8* € 500.000 en 2* € 800.000)

De Doelgroepenverordening schrijft voor: 9 middenhuur of 4 sociale koopwoningen en 5 betaalbare koopwoningen naast 5 vrije sectorwoningen. Er ontbreken 9 middenhuur woningen of 4 sociale koopwoningen en 1 betaalbare koopwoning. Maatgevend is het meest gelijkende programma, waardoor gerekend wordt met het ontbreken van 4 sociale koopwoningen en 1 betaalbare koopwoning. In plaats daarvan zijn vrije sector woningen gerealiseerd. De gemiddelde VON prijs voor de vrijesector koopwoningen bedraagt € 560.000. De afdracht wordt dan $5 * 7\%$ van € 560.000 = € 196.000

- c. Project van 60 woningen, waarvan 10 sociale huur, 10 sociale koop, 10 betaalbare huur, 10 betaalbare koop en 20 vrijesector (VON prijs 6 * 600.000 en 14 * € 400.000)

De Doelgroepenverordening schrijft voor 30% sociale huurwoningen (=18 stuks), 15% sociale koop (= 9 stuks), 5% (=3 stuks) betaalbare huurwoningen, 15% betaalbare koopwoningen (= 9 stuks) en vrije sector koop 21 stuks. Er ontbreken 8 sociale huurwoningen. Daarvoor in de plaats worden 1 sociale koopwoning, 7 middenhuur woningen en 1 betaalbare koopwoning gerealiseerd. De afdracht wordt dan $1 * € 10.000$ plus $7 * € 30.000$ =, is totaal € 220.000.

Artikel 6 Voorwaarden bijdrage uit compensatiefonds

Om te voldoen aan de voorwaarde uit het DAEB-vrijstellingsbesluit van de EU moet aan voorwaarden worden voldaan. Met de gestelde voorwaarden in artikel 6 wordt hieraan voldaan. Door de bijdrage alleen toe te kennen aan woningcorporaties of gelijkgestelde organisaties bestaat voldoende zekerheid dat er geen sprake zal zijn van ongeoorloofde staatssteun. Voor een toekenning aan een gelijkgestelde organisatie aan een toegelaten instelling is een nadere toets op ongeoorloofde staatssteun nodig. Gezien het bovenstaande en het feit dat de gemeente erop moet toezien dat er geen sprake zal zijn van ongeoorloofde staatssteun wordt deze verordening niet opengesteld voor andere organisaties.

Zie ook de toelichting bij artikel 7.

Artikel 7 Hoogte bijdrage uit compensatiefonds

De bijdragen per woning zijn gemaximeerd en de bijdrage uit het compensatiefonds moet aantoonbaar noodzakelijk zijn om de woningen te kunnen realiseren. Dat betekent dat de technische- en verhuurtechnische kwaliteit sober en doelmatig moet zijn, de aanvangshuurprijzen zijn gemaximeerd tot de genoemde huurprijsgrenzen uit de huurtoeslagregeling en het rendement van het project (voor wat betreft de sociale huurwoningen) aantoonbaar lager is dan nog net acceptabel voor de woningcorporatie.

Artikel 8 Procedure behandeling bijdrage uit compensatiefonds

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 9 Weigering-, intrekings- en terugvorderingsgronden

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 10 Hardheidsclausule

Het college kan één of meer artikelen van deze verordening geheel of gedeeltelijk buiten toepassing laten of daarvan afwijken, voor zover toepassing gelet op het belang dat deze regeling beoogt te beschermen, zal leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Artikel 11 Inwerkingtreding

Deze verordening is referendabel, dus de verordening treedt in werking 6 weken na de dag van bekendmaking.

Voor artikel 11 lid 3 kan het college besluiten om gebruik te maken van de hardheidsclausule als buiten de schuld van de ontwikkelaar de termijn van 1 jaar is overschreden.

Artikel 12 Citeertitel

Dit artikel spreekt voor zich.