

Beleidsregel Vereveningsfonds sociale woningbouw Noordpoort

1. Hoofdstuk 1: inleidende bepalingen

ARTIKEL 1: BEGRIPSBEPALINGEN

- a. **Posterieure 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.
 - **College:** het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Meppel.
- b. **Doelgroepenverordening:** de Verordening doelgroepen sociale woningbouw van de gemeente Meppel.
- c. **Initiatiefnemer:** natuurlijke perso(o)n(en) en/of bedrijven, toegelaten instellingen daaronder mede begrepen, die nieuwbouwwoningen ontwikkelen.
- d. **Planologisch besluit:** besluit omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning of het wijzigen van het omgevingsplan
- e. **Residuele waarde van de grond:** de residuele grondwaarde verminderd met de kosten voor het geschikt maken van deze grond voor bebouwing (zoals kosten voor verwerving, sloop, bouw- en woonrijp maken en plankosten).
- f. **Sociale huur- of koopwoning:** een sociale huur- of koopwoning als bedoeld in artikel 5.161c, eerste lid, onder a en b, van het Besluit kwaliteit leefomgeving.
- g. **Toegelaten instelling:** een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet;
- h. **Vereveningsfonds:** een instrument om de realisatie van sociale huurwoningen te stimuleren. Ook wel het vereveningsfonds sociale woningbouw Noordpoort van de Gemeente Meppel;
- i. **Vervangende nieuwbouw:** sloop en nieuwbouw waarbij het aantal woningen niet toeneemt.

ARTIKEL 2: DOEL VAN DE NOTA

1. Deze Nota vormt samen met de regels uit het Omgevingsplan gemeente Meppel de basis voor het 'Vereveningsfonds sociale woningbouw Noordpoort'. Doel van het Vereveningsfonds is de realisatie van sociale woningbouw binnen transformatiegebied Noordpoort te stimuleren door verevening tussen woningbouwprojecten mogelijk te maken, waarbij projecten met een lager aandeel sociale huurwoningen dan 16% een financiële bijdrage leveren aan projecten waarbij het aandeel sociale huurwoningen meer dan 16% bedraagt.
2. De financiële bijdrages aan het Vereveningsfonds worden afgedwongen op grond van regels in het Omgevingsplan gemeente Meppel (met toepassing van artikel 13.23 Ow). Deze nota heeft tot doel de wijze waarop de hoogte van de bijdrages worden berekend te verduidelijken.
3. In aanvulling op lid 2, heeft deze nota tot doel te verduidelijken welke projecten voor bijdragen uit het fonds in aanmerking komen.

ARTIKEL 3: REIKWIJDTE EN TOEPASSING

1. Deze beleidsregel is van toepassing op het bepalen van de hoogte van de verplichte financiële bijdrage sociaalverengingsfonds als bedoeld in Hoofdstuk 13 Financiële bepalingen, Afdeling 13.2 Sociaal vereveningsfonds van het Omgevingsplan gemeente Meppel voor initiatiefnemers van woningbouwprojecten die plaatsvinden binnen het 'kostenverhaalsgebied - transformatiegebied Noordpoort', zoals aangewezen in het Omgevingsplan gemeente Meppel.
2. Bijdragen aan en uit het Vereveningsfonds worden berekend dan wel uitgekeerd gelijktijdig met de verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwplan.
3. Bij de toepassing van deze nota is het college bevoegd acht te slaan op reeds gerealiseerde dan wel nog te verwachten projecten, die ruimtelijk of organisatorisch met het project samenhangen en daarmee rekening te houden bij de bepaling van het bedrag van de bijdrage aan en bijdrage uit het fonds.

2. Hoofdstuk 2: Bepalen van de hoogte van de Bijdrage aan het vereveningsfonds

ARTIKEL 4: AFBAKENING WONINGTYPEN EN WONINGCATEGORIEËN

1. Voor het bepalen van de hoogte van de verplichte financiële bijdrage als bedoeld in artikel 5 worden voor de verschillende woningcategorieën en woningtypen worden de navolgende koop-prijzen aangehouden:

- a. Betaalbare woning: een woning met een koopprijs als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder c en onder 3 van het Besluit Woningbouwimpuls 2020, met inbegrip van de daar bedoelde indexatie van de daar bedoelde koopprijs.
 - b. Middeldure woning: een woning met een koopprijs vanaf de maximumprijs voor een betaalbare woning als bedoeld onder a tot en met € 525.000,-. Voor woningen die als huurwoningen in de markt worden gezet wordt de koopprijs bepaald aan de hand van de gevraagde maximale huurprijs per maand in combinatie met een markconform bruto aanvangsrendement.
 - c. Dure woning: een woning met een koopprijs vanaf € 525.000,-. Voor woningen die als huurwoningen in de markt worden gezet wordt de Koopprijs bepaald aan de hand van de gevraagde maximale huurprijs per maand in combinatie met een markconform bruto aanvangsrendement.
2. De in het eerste lid bedoelde koopprijzen zijn vrij op naam en exclusief BTW.

ARTIKEL 5: HOOGTE VAN DE TE BETALEN FINANCIËLE BIJDRAGE AAN HET VEREVENINGSFONDS

1. Bijdragen aan het Vereveningsfonds zijn gerelateerd aan de categorie uit het woonprogramma (duur, middelduur of betaalbaar zoals gedefinieerd in artikel 1 lid b, e en g) en type van de te realiseren woningen (grondgebonden of gestapeld).
2. De bijdrage wordt bepaald aan de hand van het gerealiseerde programma in een project. De hoogte van de storting wordt als volgt bepaald:
 - a. Dure woning grondgebonden: maximaal 10% van de V.O.N.-prijs (exclusief BTW)
 - b. Middeldure woning grondgebonden: maximaal 10% van de V.O.N.-prijs (exclusief BTW)
 - c. Betaalbare woning grondgebonden: maximaal 10% van de V.O.N.-prijs (exclusief BTW)
 - d. Dure woning gestapeld: maximaal 6% van de V.O.N.-prijs (exclusief BTW)
 - e. Middeldure woning gestapeld: maximaal 6% van de V.O.N.-prijs (exclusief BTW)
 - f. Betaalbare woning gestapeld: maximaal 6% van de V.O.N.-prijs (exclusief BTW)

ARTIKEL 6: PROCEDURE TE BETALEN BIJDRAGE AAN HET VEREVENINGSFONDS

In het geval een bijdrage aan het Vereveningsfonds is vereist wordt deze vastgesteld in de kostenverhaalsbeschikking voor de aangevraagde activiteit (conform de gestelde regels in het omgevingsplan).

Artikel 7. Uitsluiting van storting

In afwijking van het bepaalde in artikel 4 lid 1 kan het College, gelet op het bepaalde in artikel 3 lid 3, bepalen dat geen storting in het vereveningsfonds is vereist voor woningbouwontwikkelingen die op andere wijze bijdragen aan de doelstelling om een aandeel van 16% sociale huurwoningen binnen Transformatiegebied Noordpoort te realiseren.

3. Hoofdstuk 3: Bijdrage uit het vereveningsfonds

ARTIKEL 8: HOOGTE VAN DE TE ONTVANGEN FINANCIËLE BIJDRAGE

1. Een project komt alleen voor een bijdrage uit het Vereveningsfonds in aanmerking als het aantal sociale huurwoningen in een project hoger is dan 16%, zoals bepaald middels de berekening uit artikel 4 lid 2.
2. De bijdrage kan worden verleend voor elke sociale huurwoning die gerealiseerd wordt boven het percentage van 16% sociale huurwoningen.
3. De hoogte van de bijdrage is gemaximeerd tot:
 - a. € 15.000,- per grondgebondensociale huurwoning;
 - b. € 10.000,- per gestapelde sociale huurwoning.
4. Er wordt alleen een bijdrage verleend ten behoeve van sociale huurwoningen voor zover het saldo van het Vereveningsfonds 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.

ARTIKEL 9: AANVRAAGVEREISTEN

1. Een aanvraag voor een bijdrage uit het Vereveningsfonds ten behoeve van het realiseren van nieuwe sociale huurwoningen kan enkel worden ingediend door een toegelaten instelling binnen de gemeente Meppel die;
 - a. 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, of;

- b. na realisatie van nog te bouwen woningen juridisch en economisch eigenaar wordt, en waar, op grond van een gemeentelijk planologisch besluit, woningbouw mogelijk is, en waarbij men voornemens is aanvragen voor (een) omgevingsvergunning(en) voor het bouwen van woningen in te dienen.
2. Indien een bijdrage wordt aangevraagd voor een project conform lid 1 sub b van dit artikel, 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.
3. Het College is bevoegd eisen te stellen aan de wijze waarop de aanvraag wordt ingediend. Daarbij dient een aanvraag in ieder geval een duidelijk en realistisch beeld van het project te geven, waaruit in ieder geval blijkt:
 - a. het aantal woningen per categorie (duur, middelduur, betaalbaar en/of sociaal),
 - b. het woningtype (grondgebonden en/of gestapeld)
 - c. het gebruiksoppervlak per woningtype, en
 - d. een ontwerp van de te realiseren woningen.

ARTIKEL 9: PROCEDURE TE ONTVANGEN BIJDRAGE UIT HET VEREVENINGSFONDS

1. Een bijdrage uit het Vereveningsfonds moet worden aangevraagd voordat de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt ingediend.
2. Indien het college vaststelt dat de aanvraag niet voldoet aan de vereisten conform artikel 9 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.
3. Na ontvangst van een aanvraag die voldoet aan de vereisten conform artikel 8 zal het College binnen 6 weken beslissen over de aanvraag.
4. Het College is bevoegd een bijdrage te reserveren voor een project. De hoogte van deze reservering wordt bepaald op basis van de aanvraag.
5. In het geval het College besluit dat een bijdrage wordt gereserveerd uit het Vereveningsfonds wordt dit vastgelegd in een overeenkomst. Hierbij wordt tevens overeengekomen dat uitbetaling binnen drie maanden na gereedmelding zal plaatsvinden, waarmee de zekerheid van realisatie van de sociale huurwoningen wordt geborgd. Vanaf het moment van de overeenkomst staat de gemeente garant voor de uitbetaling.
6. Na gereedmelding van het project, waarbij de aanvrager het gerealiseerde aantal woningen en de bijbehorend verkoop- en/of huurprijzen aantoonst, zet het College conform de overeenkomst 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.
7. 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.
8. In de volgende gevallen is het College bevoegd de reservering tot een bijdrage uit het Vereveningsfonds in te trekken:
 - a. indien de bijdrage is gereserveerd door opgave van verkeerde gegevens;
 - b. indien 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;
 - c. indien 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.
10. Wanneer binnen de in het lid 9 sub b genoemde termijn niet voor alle in de aanvraag aangegeven woningen een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen is ingediend, wordt de reservering tot een bijdrage uit het Vereveningsfonds ingetrokken voor dat gedeelte van het aantal in de aanvraag aangegeven woningen.

4. Hoofdstuk 5: Algemene bepalingen

ARTIKEL 10: OVERIGE BEPALINGEN

1. Aanvragen om een bijdrage uit het Vereveningsfonds worden behandeld op volgorde van binnenkomst;
2. De bedragen worden jaarlijks op 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de jaarmutatatie van de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar.

ARTIKEL 11: SLOTBEPALINGEN

1. Deze nota kan worden aangehaald als "Nota Vereveningsfonds sociale woningbouw Noordpoort".

2. Deze nota treedt in werking op de eerste dag na bekendmaking in het digitale Gemeentebblad (www.overheid.nl).