



Nadere regels vereveningsverordening sociale huur gemeente Houten 2025

Het college van de gemeente Houten;

gelet op artikel 6, artikel 8, artikel 9, artikel 11, artikel 12, artikel 13 en artikel 15 van de Vereveningsverordening sociale huur gemeente Houten 2025,

gelet op de grondprijzenbrief gemeente Houten 2025.

besluit:

Nadere regels vereveningsverordening sociale huur gemeente Houten 2025 vast te stellen.

Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In dit besluit wordt verstaan onder:

- **Bedrijfswoning:** een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.
- **Betaalbare koopwoning:** een volledig geoutilleerde woning inclusief grond waarvan de koopprijs maximaal € 405.000,- bedraagt, met dien verstande dat op het moment dat vanuit de rijksoverheid definiëring en indexering voor de betaalbare koop wordt doorgevoerd, deze maatregel in deze beleidsregel wordt toegepast op de genoemde bedragen en deze met ingang van de inwerking-tredingsdatum van die indexering dienovereenkomstig worden bijgesteld;
- **Eerste aftoppingsgrens:** Eerste aftoppingsgrens 1- en 2-persoonshuishoudens, met een huurprijs per maand van maximaal € 682,96 (prijspeil 2025);
- **Gebruiksoppervlakte (GO):** de gebruiksoppervlakte (GO) wonen, als bedoeld in NEN 2580;
- **Grondprijzenbrief:** grondprijzenbrief gemeente Houten 2025, collegebesluit 1 april 2025;
- **Middenhuurwoning:** een huurwoning met: 1°. een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en ten hoogste de maximale huurprijs behorende bij 186 punten op grond van de waardering van de kwaliteit als bedoeld in artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte; en 2°. een in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een verordening als bedoeld in artikel 8.2.15a van het Invoeringsbesluit Omgevingswet gestelde of anderszins verzekerde instandhoudingstermijn van ten minste tien jaar;
- **Tweede aftoppingsgrens:** Tweede aftoppingsgrens 3- en meerpersoonshuishoudens, met een huurprijs per maand van maximaal € 731,93 (prijspeil 2025);
- **Verordening:** Vereveningsverordening sociale huur gemeente Houten 2025, raadsbesluit 27 mei 2025;
- **Woonzorgvisie:** Woonzorgvisie 2025 – 2030, Supplement Woonvisie 2021-2030, Samen wonen, samen leven, samen zorgen. Samen duurzaam vooruit. Raadsbesluit 26 juni 2025.

Hoofdstuk 2 Afdracht

Artikel 2 Bepaling afdracht aan de vereveningsreserve

1. Een afdracht is verplicht indien het verplichte aantal sociale huurwoningen niet wordt gerealiseerd conform artikel 4 van de Verordening. Bij het voldoen aan de verplichting in geval van realisatie vindt afronding in hele aantallen plaats, zoals vermeld in artikel 6 lid 1 sub a van de Verordening, met dien verstande dat in een project de realisatie van minimaal één sociale huurwoning verplicht is en in een project met één woning naar boven wordt afgerond.
2. Het college bepaalt de afdracht. Voor het bepalen van de hoogte van de afdracht wordt de volgende berekening volgordekelijk toegepast:
 - a) Het tekort aan sociale huur wordt berekend door de norm voor sociale huur (30%) te verminderen met het daadwerkelijke procentuele aandeel sociale huur in een bouwplan;
 - b) Bij het bepalen van het aandeel sociale huur, zoals bedoeld in onderdeel a, worden sociale huurwoningen van woningcorporaties meegerekend. Sociale huurwoningen van andere verhuurders worden enkel meegerekend mits de initiatiefnemer zich aantoonbaar voldoende heeft ingespannen om overeenstemming te bereiken met een woningcorporatie, zoals benoemd in de Verordening onder artikel 7 lid 1 sub f;



- c) Het tekort aan sociale huur wordt evenredig verdeeld over het bouwplan, waarbij onderscheid wordt gemaakt naar woningtype;
- d) Voor elk woningtype is een afdracht berekend. Deze is gebaseerd op het 'grondwaardeverschil', namelijk de per woningtype berekende marktconforme grondwaarde, minus de grondwaarde van sociale huur, zoals vastgesteld in de grondprijzenbrief. Appartementen worden vergeleken met de gemiddelde grondwaarde van sociale huur appartementen zoals vastgesteld in de grondprijzenbrief. De overige woningtypen worden vergeleken met de grondwaarde van grondgebonden sociale huurwoningen;
- e) Indien in een bouwplan grondgebonden betaalbare koop, dan wel middenhuur, wordt gerealiseerd zijn de sociale grondprijs en de grondwaarde voor betaalbare koop voor grondgebonden woningen conform de vigerende grondprijzenbrief het uitgangspunt voor de berekening van het grondwaardeverschil;
- f) Indien in een bouwplan betaalbare koopappartementen, dan wel middenhuur woningen worden gerealiseerd met een gebruiksoppervlakte van 65 m² of meer is de afdracht voor deze woningen gelijk aan de afdracht voor betaalbare grondgebonden woningen;
- g) De afdrachten per woningtype, met daarbij voor de appartementen een onderscheid naar gebruiksoppervlak (GO), zijn in 2025 als volgt;

appartement tot 65 m ² GO	€ 35.000
appartement tot 65-130 m ² GO	€ 70.000
appartement 130 of meer m ² GO	€ 130.000
betaalbare koop, dan wel middenhuur	€ 40.000
Rijwoning	€ 85.000
2-onder-1-kap	€ 130.000
Vrijstaand	€ 250.000

- h) De evenredige verdeling over het bouwplan wordt berekend door voor het gehele bouwplan het grondwaardeverschil te berekenen (gelijk aan een virtuele afdracht bij een norm van 100% sociale huurwoningen en 0% realisatie), vermenigvuldigd met het procentuele tekort sociale huur;
 - i) De afdrachten per woning (artikel 2 lid 2, sub g) worden per 1 januari van het kalenderjaar geïndexeerd. Dit gebeurt op basis van de meest recent beschikbare Prijsindex Nieuwbouwoorwoningen (CBS). Het eerstvolgende indexatiemoment na vaststelling van de nadere regels vereveningsverordening is 1 januari 2027.
3. Geen afdracht is verschuldigd bij:
 - a) Splitsing van één zelfstandige woning in meerdere zelfstandige of onzelfstandige woningen, waarbij het gebruiksoppervlakte vrijwel gelijk blijft, met een maximale verandering van 5%;
 - b) sloop/nieuwbouw waarbij het aantal woningen gelijk blijft;
 - c) de realisatie van één bedrijfswoning;
 - d) een buitenplanse omgevingsplanactiviteit waarbij het bouwvolume van de in het Omgevingsplan toegestane woning(en) niet meer dan 5% toeneemt (bijvoorbeeld nokhoogte, goothoogte).
 4. Met de afdracht mogen de volgende uitgaven ten behoeve van het project verrekend worden:
 - a) Aantoonbare extra uitgaven bovenop gebruikelijke bouwkosten die samenhangen met de verbouwing en instandhouding van een Rijks- of gemeentelijk monument;
 - b) Aantoonbare extra uitgaven bovenop gebruikelijke bouwkosten die samenhangen met de toepassing van de 'Ruimte voor Ruimte regeling' zoals kosten voor sloop en asbestsanering;

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 in uitzonderlijke situaties een afwijkende termijn in de anterieure overeenkomst is bepaald.
2. Indien de bouw van het aandeel sociale huur in een bouwplan, zoals benoemd in artikel 2 lid 1, sub a, niet gelijktijdig met de overige woningen, dan wel op een in een Anterieure Overeenkomst overeengekomen datum, start, kan het college besluiten tot een navordering.

Hoofdstuk 3 subsidieverstrekking

Artikel 4 Aanvraag

1. Een aanvraag voor subsidie wordt schriftelijk ingediend bij het college met gebruikmaking van het aanvraagformulier subsidie vereveningsverordening Houten.



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 appartement tot 65 m² GO;
 - iii. Sociale huur appartement van 65 tot 130 m² GO;
 - iv. appartement tot 65 m² GO vrije sector;
 - v. appartement van 65 tot 130 m² GO vrije sector;
 - vi. appartement 130 of meer m² GO vrije sector;
 - vii. rijwoning (tussenwoning of hoekwoning) vrije sector;
 - viii. twee onder een kap woning vrije sector;
 - ix. vrijstaande woning vrije sector.
 - b) bevat het verplichte aantal sociale huurwoningen, met onderscheid naar appartementen en grondgebonden;
 - c) bevat het aantal sociale huurwoningen 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 woningcorporatie de in onderdeel b bedoelde sociale huurwoningen realiseert dan wel aan welke woningcorporatie deze woningen door de initiatiefnemer worden overgedragen;
 - f) 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 gelijktijdig met het vaststellen van een anterieure overeenkomst over een subsidieaanvraag. Indien er geen anterieure overeenkomst wordt opgesteld beslist het college binnen 13 weken.

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 de betreffende woningcorporatie, met in dat geval een minimum van 25 jaar.
2. Van het totaal aan sociale huurwoningen in een project waarvoor de subsidie is vastgesteld, heeft een nader door het college te bepalen aandeel een huurprijs van maximaal de eerste aftoppingsgrens en heeft een nader door het college te bepalen aandeel een huurprijs van maximaal de tweede aftoppingsgrens.
3. Indien de bouwgrond reeds in bezit is van een woningcorporatie kan het college extra voorwaarden stellen aan de subsidie, zoals de realisatie van geclusterde- of zorggeschikte woningen, zoals gedefinieerd in de Woonzorgvisie van de gemeente Houten.
4. Het college heeft het recht om de verplichtingen van lid 1, lid 2 en lid 3 van dit artikel te controleren. De subsidieontvanger of rechtsopvolger is verplicht hieraan mee te werken.
5. Wanneer niet voldaan wordt aan lid 1, lid 2, lid 3, of andere vereisten van de subsidie op grond van de Verordening en deze nadere regels, kan het college de subsidie lager vaststellen of gedeeltelijk of geheel terugvorderen.
6. In aanvulling op het genoemde in lid 5 kan het college besluiten de subsidie (naar rato) terug te vorderen als realisatie van het bouwplan (gedeeltelijk) uitblijft binnen vijf jaar, waarbij de subsidie ontvanger verplicht kan worden tot het betalen van wettelijke rente.

Artikel 8 Verdeelregels

1. Subsidies kunnen worden uitgekeerd tot een maximum van de beschikbare middelen in de vereveningsreserve van de gemeente Houten.
2. Bij onvoldoende middelen in de vereveningsreserve voor volledige uitkering van een subsidie, wordt maximaal een subsidie toegekend ter 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 subsidiebedrag dat van toepassing is, verdeeld over deze subsidieaanvragen.



Artikel 9 Bepalen hoogte van de subsidie

1. De hoogte van de subsidie per sociale huurwoning wordt modelmatig bepaald, door de volgende berekening te hanteren:
 - a) Voor een sociale huurappartement tot 65 m2 GO is de subsidie gelijk aan de afdracht voor dit woningtype (artikel 2, lid 1, sub g);
 - b) Voor een sociale huurappartement van 65 m2 GO tot 130 m2 GO is de subsidie gelijk aan de afdracht voor dit woningtype (artikel 2, lid 1, sub g), met dien verstande dat de woning en het appartementengebouw waarin de woning zich bevindt minimaal voldoen aan de criteria voor een geclusterde woning, zoals gedefinieerd in de Woonzorgvisie van de gemeente Houten. Indien de woning hier niet aan voldoet is de subsidie conform artikel 9 lid 1 sub a van toepassing;
 - c) Voor een grondgebonden sociale huurwoning is de subsidie gelijk aan de afdracht voor dit woningtype (Artikel 2, lid 1, sub g);
 - d) Voor sociale huurappartementen en voor grondgebonden sociale huurwoningen wordt het aantal woningen berekend dat volgens de norm van 30% over het aantal woningen in het bouwplan gerealiseerd moet worden. Hierover wordt geen subsidie verleend;
 - e) Voor sociale huurappartementen en voor grondgebonden sociale huurwoningen wordt het surplus aan woningen berekend dat voor subsidie in aanmerking komt: het aantal daadwerkelijk gebouwde woningen minus het aantal woningen volgens de norm van 30%. Indien sprake is van een surplus kan subsidie worden aangevraagd;
 - f) Het surplus wordt evenredig over de aantallen sociale huurappartementen tot 65 m2 GO, sociale huur appartementen van 65 tot 130 m2 GO en grondgebonden sociale huurwoningen verdeeld;
 - g) Voor sociale huurappartementen tot 65 m2 GO, sociale huur appartementen van 65 tot 130 m2 GO en voor grondgebonden sociale huurwoningen wordt het toegedeelde surplus vermenigvuldigd met het subsidiebedrag per woningtype;
 - h) De subsidies per woning (artikel 9 lid 1, sub a en sub b) worden per 1 januari van het kalenderjaar geïndexeerd. Dit gebeurt aan de hand van de meest recent beschikbare Prijsindex Nieuwbouwkoopwoningen (CBS). Het eerstvolgende indexatiemoment na vaststelling van de nadere regels vereveningsverordening is 1 januari 2027.
2. De uitkomst van de berekening, bedoeld in lid 1, is de subsidie voor het surplus aan sociale huurwoningen in een project.

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 huurappartementen tot 65 m2 GO
 - ii. Sociale huur appartementen geclusterd van 65 tot 130 m2 GO
 - iii. Sociale huur appartementen van 65 tot 130 m2 GO
 - iv. Sociale huur grondgebonden
 - v. Het totaal aantal woningen in het project;
 - b) Het verplichte aantal sociale huur appartementen tot 65 m2 GO;
 - c) Het verplichte aantal sociale huur appartementen van 65 tot 130 m2 GO;
 - d) Het verplichte aantal sociale huurwoningen grondgebonden;
 - e) Het aantal sociale huurwoningen dat extra gerealiseerd is naast het aantal wat in onderdeel b benoemd is;
 - f) Het aantal sociale huurwoningen dat extra gerealiseerd is naast het aantal wat in onderdeel c benoemd is;
 - g) Het aantal sociale huurwoningen dat extra gerealiseerd is naast het aantal wat in onderdeel d benoemd is;
 - h) De situering van de woningen op een tekening;
 - i) Bewijsvoering van welke woningcorporatie de sociale huurwoningen in eigendom heeft gekregen;
 - j) Rekeningnummer waarop de subsidie uitbetaald kan worden.
3. Wanneer uit de verantwoording blijkt dat er niet aan alle verplichtingen is voldaan dan wel dat er afwijkingen zijn ten opzichte van de subsidieaanvraag, kan de subsidie lager worden vastgesteld, dan wel worden ingetrokken.



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 om de drie jaar geëvalueerd, waarbij de eerste evaluatie plaats zal vinden na toepassing voor drie woningbouwprojecten van uiteenlopende omvang. Hierin worden in ieder geval de volgende aspecten meegenomen:
 - a) In welke mate bouwprojecten het beoogde percentage sociale huurwoningen 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;
 - d) Of de subsidie leidt tot meer sociale woningbouw;
 - e) Welke mogelijke verbeterpunten vanuit ontwikkelaars en woningbouwcorporaties worden aangegeven.

Hoofdstuk 5 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 inwerkingtreding van deze nadere regels.
2. Indien een initiatiefnemer een omgevingsvergunning na de inwerkingtreding van de Verordening heeft aangevraagd, en voor de inwerkingtreding van deze nadere regels, kan hij een subsidieaanvraag indienen voor een project waar geen anterieure overeenkomst of koopovereenkomst voor is vastgesteld.
3. Wanneer een omgevingsvergunning 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 Verordening aangepast worden, dan heeft het college de bevoegdheid te besluiten of en onder welke voorwaarden de Verordening en de nadere regels van toepassing zijn.
5. Voor een aantal woningbouwprojecten, treedt de Verordening per 1 juni 2026 in werking, voor zover er op dat moment nog geen anterieure overeenkomst en/of koopovereenkomst is gesloten. Hieronder staan deze projecten, met daarbij vermeld de projectnaam, het adres van de locatie en het aantal woningen waarop de uitgestelde inwerkingtreding betrekking heeft:
 - a) Kerkzicht, Beusichemseweg 59, 54 woningen;
 - b) De Grote Driehoek, kadastraal bekend als gemeente Houten, sectie i, nummers 122, 1466, 1916, 2452, 154 woningen;
 - c) Provinciale weg 14, 18 woningen;
 - d) Overeind 92A, 1 woning;
 - e) Hooiberg De Poort 10a, 1 woning.

Artikel 13. Hardheidsclausule

In bijzondere situaties kan het college besluiten om af te wijken van de nadere regels.

Artikel 14. Inwerkingtreding

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

Artikel 15. Citeertitel

Deze nadere regels worden aangehaald als: Nadere regels Vereveningsverordening sociale huur Houten 2025.

Aldus vastgesteld in de collegevergadering van 8 juli 2025

de secretaris,

R. van Netten

de burgemeester,



H.C. Heerschop

Toelichting op de nadere regels vereveningsverordening sociale huur gemeente Houten 2025

Inleiding

De Verordening verwijst voor een aantal zaken naar nadere regels. Dit zijn die nadere regels. De nadere regels gaan in op de bepaling van de afdracht en 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 1 Definities

De definities zijn aanvullend op de definities zoals opgenomen in Artikel 1 van de Verordening.

Artikel 2 Afdracht

Ook bij kleine woningbouwprojecten is samenwerking met een woningcorporatie mogelijk. Kleine aantallen grondgebonden sociale huurwoningen kunnen bijvoorbeeld passen bij de acquisitiestrategie van een woningcorporatie. Indien geen woningcorporatie bereid is om sociale huurwoningen te exploiteren, mogen woningen van andere verhuurders, die voldoen aan de definitie in de Verordening, worden meegerekend bij het bepalen van de afdracht.

Ten behoeve van de berekening van de afdracht is per woningtype de grondwaarde modelmatig berekend. De grondwaarde is een bepaald percentage van de v.o.n. prijs van een nieuwbouwwoning. In de grondprijzenbrief van de gemeente Houten is vastgelegd hoe deze berekend wordt.

Voor de berekening van de grondwaarde per woningtype zijn extra reken stappen nodig. Per woningtype is een gemiddelde gebruiksoppervlakte verondersteld. Door deze gebruiksoppervlakte te vermenigvuldigen met gangbare vierkante meter prijzen voor nieuwbouw is per woningtype een gemiddelde v.o.n. prijs berekend. Aan de hand van de grondquotes in de grondprijzenbrief is vervolgens een marktconforme grondwaarde geraamd.

Een alternatieve manier is om de v.o.n. prijzen als uitgangspunt te nemen voor de grondwaarde, door deze met de bijbehorende grondquote te vermenigvuldigen. Het nadeel van deze methode is dat de v.o.n. prijzen meestal nog niet in een vroeg stadium bekend zijn, en dat deze prijzen ook gedurende de planontwikkeling nogal eens wijzigen. Door uit te gaan van woningtypes hebben alle partijen, vanaf het moment dat het programma bekend is, zekerheid over de verevening.

Voor de eenvoud van de berekening zijn enkel de woningtypes opgenomen die tot relevante verschillen in grondwaarden leiden. Zo is er bijvoorbeeld weinig verschil tussen de grondwaarde van tussenwoningen en hoekwoningen.

Zo ook is bij de berekening van de afdrachten rekening gehouden met het aantal woningen betaalbare koop en middenhuur in een project. Hiermee kan de afdracht voor grondgebonden woningen en van appartementen vanaf 65 m2 GO lager uitvallen.

In een aantal situaties waarin met woningbouw gemeentelijke beleidsdoelen worden gerealiseerd en waarin de berekende afdracht deze woningbouw onhaalbaar zou maken is het mogelijk om extra kosten met de afdracht te verrekenen. Dit is van toepassing bij behoud van monumenten en de ruimte voor ruimte regeling.

Voor het berekenen van de afdracht maakt de gemeentelijke organisatie gebruik van een rekentool. De rekentool en de berekening worden met de initiatiefnemer gedeeld.

Onderstaand rekenvoorbeeld, met wel sociale huur, maar minder dan de norm, laat zien hoe voor een project de afdracht wordt berekend.

Voorbeeld afdracht

In een project is een rijtje van 8 woningen + 2 tweekappers gepland. Van de 8 rijwoningen is er 1 een sociale huurwoning. Volgens de norm van 30% zouden dit 3 sociale huurwoningen moeten zijn. Er worden 2 sociale huurwoningen te weinig gebouwd. Deze kunnen worden afgekocht.

Voor de afdracht is het verschil in grondwaarde van de woningen in het project met de grondwaarde van een sociale huurwoning uitgangspunt. Voor een rijwoning bedraagt het grondwaarde verschil €



85.000,-. Voor een twee onder een kap woning is dit € 130.000,-. Wanneer we rekening houden met het aantal woningen van beide typen komt het gewogen gemiddelde van het grondwaardeverschil uit op € 94.000,-. Omdat er 2 sociale huurwoning te weinig wordt gebouwd is dit de afdracht 2 keer dit bedrag.

afdracht sociale huur					
norm	30%				
woningtype	aantal totaal	aantal volgens de norm	aantal sociale huur	tekort sociale huur	som verschil grondwaarde sociale huur - markt
appartement tot 65 m2 GO	0		0		€ 0
appartement 65 tot 130 m2 GO	0				€ 0
appartement betaalbaar	0				€ 0
appartement 130 of meer m2 GO	0				€ 0
grondgebonden betaalbaar	0		1		€ 0
Rijwoning	8				€ 680.000
twee onder een kap woning	2				€ 260.000
Vrijstaande woning	0				€ 0
project	10	3	1	2,0	€ 940.000
tekort sociale huur in het project				20,0%	
gewogen gemiddelde grondwaardeverschil met sociale huur					€ 94.000
afdracht sociale huur					€ 188.000

Indien een project uit één woning bestaat is dit bij nieuwbouw per definitie een vrijstaande woning. Indien de initiatiefnemer een kleine vrijstaande woning wil realiseren (bijvoorbeeld in een bijgebouw op een erf) is er de mogelijkheid om deze in de categorie betaalbaar te houden. De afdracht wordt dan substantieel lager (€ 250.000,- maal 0,3 = 75.000,- bij vrijstaand, versus € 40.000,- maal 0,3 = € 12.000,- bij grondgebonden betaalbaar). Indien er geen sprake is van een transactie dient de betaalbaarheid wel te worden aangetoond met een waarde taxatie.

De hoogte van de afdracht per woningtype wordt door het college vastgesteld. De eerste maal met het vaststellen van deze nadere regels. Vervolgens op basis van de meest recente Prijsindex Nieuwkoopwoningen (CBS). Het college mandateert de ambtelijke organisatie tot het toepassen van deze indexatie. Het eerstvolgende indexatiemoment is 1 januari 2027. Hierbij past de opmerking dat in de berekening de grondquotes en de grondwaarden in de grondprijzenbrief doorwerken, evenals gerealiseerde v.o.n. prijzen per vierkante meter vloeroppervlakte. De wijze van indexering veronderstelt daarmee dat de bedragen in de grondprijzenbrief min of meer meegroeien met de Prijsindex Nieuwkoopwoningen. In de evaluatie van de nadere regels, zoals benoemd in Artikel 11, lid 2. na drie jaar zal worden gecheckt of de afdrachten en de grondprijzenbrief goed in de pas blijven lopen, dan wel dat een (kleine) correctie gewenst is.

Voor het berekenen van de afdracht maakt de gemeentelijke organisatie gebruik van een rekentool. De rekentool en de berekening worden met de initiatiefnemer gedeeld.

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. Indien er geen anterieure overeenkomst overeen wordt gekomen is de initiatiefnemer nog altijd verplicht een afdracht te doen wanneer er onvoldoende sociale huur wordt gebouwd. De gemeentelijke organisatie (projectleider) zal dit in de gesprekken met de initiatiefnemer aangeven. Uitgangspunt voor het moment van afdracht in de anterieure overeenkomst is dat rekening wordt gehouden met het moment dat het project voor de initiatiefnemer inkomsten genereert. De berekening en de inning van de afdracht wordt meegenomen in de werkwijze voor kostenverhaal. In Hoofdstuk 6 van de Nota Kostenverhaal van de gemeente is sprake van een bijdrage voor het bereiken van een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad, waarbij compensatie kan plaatsvinden via een vereveningsfonds.

Artikel 4 Aanvraag

Een subsidieaanvraag kan gedaan worden voor sociale huurwoningen. Om te bereiken dat deze woningen blijvend als sociale huurwoning worden geëxploiteerd dienen deze vanaf de oplevering in bezit te zijn van een woningcorporatie. Hiermee wordt meteen ook bereikt dat deze woningen via Woningnet worden toegewezen. In het kader van de subsidieaanvraag gaat de gemeente bovendien met de betreffende woningcorporatie in gesprek over een prijsdifferentiatie, waarbij een deel van de huurwoningen onder de eerste- en tweede aftoppingsgrens uitkomen en over de beschikbaarheid voor aandachtsgroepen. Om hoge concentraties van aandachtsgroepen in de bestaande woningvoorraad tegen te gaan is het



van belang dat voor hen ook nieuwbouw sociale huurwoningen beschikbaar zijn. Zo zijn uitstromers uit de Maatschappelijke Opvang en Beschermd wonen doorgaans afhankelijk van woningen met een huur tot de eerste aftoppingsgrens.

De sociale huurwoningen vallen onder de werking van de Huisvestingsverordening regio Utrecht 2023 van de gemeente Houten.

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 kan de subsidie vervallen.

Het reguliere subsidieproces van de gemeente Houten 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, 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. De gelijktijdigheid is van belang omdat er een nauwe samenhang is tussen het woningbouwprogramma in de anterieure overeenkomst en de subsidie. De ervaring in de gemeente Houten is dat het tijdpad voor het opstellen en vaststellen van een anterieure overeenkomst varieert en lastig vooraf voorspelbaar is. Daarom is er, indien er sprake is van een anterieure overeenkomst, geen maximum beslistermijn opgenomen maar wel de gelijktijdigheid.

Artikel 7 Verplichtingen bij subsidie

Monitoring van deze verplichtingen vindt plaats in ambtelijk en bestuurlijk overleg met de betreffende woningcorporatie.

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 woningtype wordt door het college vastgesteld. De eerste maal met het vaststellen van deze nadere regels. Vervolgens op basis van de meest recente Prijsindex Nieuwkoopwoningen (CBS). Het college mandateert de ambtelijke organisatie tot het toepassen van deze indexatie. Het eerstvolgende indexatiemoment is 1 januari 2027. Hierbij past de opmerking dat in de berekening de grondquotes en de grondwaarden in de grondprijzenbrief doorwerken, evenals gerealiseerde v.o.n. prijzen per vierkante meter vloeroppervlakte. De wijze van indexering veronderstelt daarmee dat de bedragen in de grondprijzenbrief min of meer meegroeien met de Prijsindex Nieuwkoopwoningen. In de evaluatie van de nadere regels, zoals benoemd in Artikel 11, lid 2. na drie jaar zal worden gecheckt of de afdrachten en de grondprijzenbrief goed in de pas blijven lopen, dan wel dat een (kleine) correctie gewenst is.

Voor het berekenen van de subsidie maakt de gemeentelijke organisatie gebruik van een rekentool. De rekentool en de berekening worden met de initiatiefnemer gedeeld.

Een voorbeeldberekening voor het vaststellen van de subsidie is hieronder weergegeven. De subsidie wordt afgerond op 1000-tallen.



Voorbeeld bijdrage

In een project is een appartementengebouw met 28 woningen gepland, waarvan 14 sociale huurwoningen. De norm van 30% komt uit op 8,4 woningen. Er worden dus 5,6 extra sociale huurwoningen gerealiseerd. Voor de subsidie wordt gekeken naar de samenstelling van de 14 sociale huurwoningen. Deze bestaat uit 10 appartementen tot 65 m² GO, waarvoor een subsidie van € 35.000,- kan worden gegeven, en uit 4 appartementen van 65 m² GO tot 130 m² GO, waarvoor een subsidie van € 70.000,- mogelijk is. Het gewogen gemiddelde van de subsidie per sociale huurwoning komt dan uit op € 45.000,-. Met 5,6 sociale huurwoningen extra komt de totale berekende subsidie uit op € 252.000,-.

bijdrage sociale huur					
	aantal sociale huur	aantal volgens de norm	surplus	verdeling subsidie	
appartement tot 65 m ² GO	10			4,00	€ 140.000
appartement 65 tot 130 m ² GO	4			1,60	€ 112.000
grondgebonden woning	0			0,00	€ 0
totaal sociale huur	14	8,4	5,60		
totaal woningen in project	28				
subsidie per extra sociale huurwoning					€ 45.000
subsidie sociale huur					€ 252.000

Artikel 10 Verantwoording

Wanneer de woningen zijn opgeleverd dient de initiatiefnemer de verantwoording in. Na controle door de gemeente en eventuele herberekening – mochten bijvoorbeeld de aantallen woningen afwijken van wat eerder is afgesproken – stelt het college de subsidie (lager) vast en volgt uitbetaling.

Artikel 11 monitoring en evaluatie

Om inzicht te krijgen in de effecten van de vereveningsverordening wordt de verordening jaarlijks gemonitord. De monitoring wordt onderdeel van de P&C cyclus. Daarnaast zal er om de drie jaar een uitgebreide evaluatie gedaan worden, waarbij de eerste evaluatie plaats zal vinden na toepassing voor drie woningbouwprojecten van uiteenlopende omvang.

Artikel 12 Overgangsregeling

Voor projecten waarvoor de Verordening van toepassing is, maar waarvoor toepassing van de Verordening niet redelijk of billijk blijkt, treedt de Verordening voor deze projecten één jaar later in werking. Dit geeft voor deze projecten de tijd om binnen dit jaar een omgevingsvergunning verleend te krijgen, dan wel een anterieure overeenkomst vastgesteld te krijgen. In dat geval kan het project op basis van het nu bekende woningbouwprogramma doorgaan. De Vereveningsverordening is dan niet van toepassing. Een langere termijn dan één jaar, dan wel een onvoorwaardelijke vrijstelling van de verordening, zou deze projecten meer ruimte bieden. Daar staat tegenover dat met de termijn van één jaar druk wordt gehouden op de voortgang, opdat deze woningbouwprojecten vlot kunnen worden gerealiseerd en er slechts binnen een beperkte periode sprake is van uitzonderingen. De inschatting is dat de termijn van één jaar voor deze projecten voldoende ruimte geeft.

Per project zijn de overwegingen voor de uitgestelde inwerkingtreding als volgt:

- Kerkzicht: Er is bijna een anterieure overeenkomst. Binnen het verplichte aandeel van twee-derde betaalbaar (Doelgroepenverordening) worden ook 6 sociale huurwoningen gerealiseerd. Vanwege onderhandelingen van de initiatiefnemer met woningcorporatie Woonin hierover is de vaststelling van de anterieure overeenkomst vertraagd. Deze was in het eerste kwartaal van 2025 voorzien. De verwachting is dat deze op korte termijn aan het college wordt voorgelegd. Daarnaast heeft de raad besloten dat voor dit project een experiment ingesteld wordt, waarin voor de betaalbare koop gegadigden uit 't Goy voorrang krijgen. In maart 2025 heeft het college dit besluit vastgesteld. In dit besluit is ook het woningbouwprogramma opgenomen;
- De Grote Driehoek: In de intentieovereenkomst, is reeds een woonprogramma opgenomen met de verdeling 23% sociale huur, 38% betaalbare koop, 39% overige vrije sector, waarmee al een deel van de anterieure overeenkomst overeen is gekomen. Vanwege een verplichte afdracht voor Agrarische Structuurversterking à € 1,1 miljoen euro door ontwikkelaar aan gemeente, is het percentage sociale huur lager dan 30%. De uitgestelde inwerkingtreding is van toepassing voor het woningbouwprogramma dat in de intentieovereenkomst is opgenomen (154). Indien het plan verandert en er bijvoorbeeld meer woningen worden gerealiseerd ontstaat een nieuwe situatie en zal in ieder geval voor de aanvullende woningbouw de Verordening van toepassing zijn;
- Provinciale weg 14: Het betreft de sanering van een bedrijfslocatie en de realisatie van 18 woningen. Er wordt bijna twee-derde betaalbare koop gerealiseerd (11 woningen). Hiervan vallen 9 woningen



in de zogenoemde 'lage' betaalbare koop, onder een v.o.n. prijs van € 320.000,-. Deze woningen komen tegemoet aan de woningbehoefte van koop-starters. Er is een intentieovereenkomst. Sanering op korte termijn is gewenst omdat er sprake is van bodemvervuiling die doorsijpelt naar aanliggende percelen. Bovendien is de participatie gestart, zoals afgesproken in de intentie overeenkomst. Reacties van omwonenden zijn overwegend positief;

- d) Overeind 92A: Het betreft omzetten van een B&B naar zelfstandig woon appartement (Legalisatie). De vergunningsverlening is reeds 1,5 jaar in behandeling. Een besluit wordt medio juli 2025 verwacht;
- e) Hooiberg De Poort 10a: Op 25 maart 2025 is per brief namens het college gereageerd op het principeverzoek. Daarin is vermeld dat de gemeente in principe ermee kan instemmen dat de hooiberg een zelfstandige woning wordt. Daarbij is meegewogen dat het wenselijk is dat de woningvoorraad in Houten wordt vergroot.

Artikel 13. Hardheidsclausule

In (onder andere) de volgende situaties kan het college besluiten om van de nadere regels af te wijken:

- Als er sprake is van uitzonderlijk hoge projectkosten en/of een bijzonder maatschappelijk belang, dat door de raad of het college is benoemd als beleidsdoel van de gemeente, kan besloten worden tot geen- of een lagere afdracht.
- Als er sprake is van uitzonderlijke hoge projectkosten en/of een bijzonder maatschappelijk belang kan besloten worden tot een subsidie, terwijl niet aan alle voorwaarden is voldaan.