



Verordening tot wijziging van de vereveningsverordening sociale huur en lage middenhuur gemeente Nieuwegein 2023

De raad van de gemeente Nieuwegein;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 26 november 2024; gelet op artikel 149 en 156 van de Gemeentewet en artikel 5, 8, 9 en 10 uit de algemene subsidieverordening Nieuwegein 2015;

besluit

vast te stellen

De verordening tot wijziging van de vereveningsverordening sociale huur en lage middenhuur gemeente Nieuwegein 2023;

Deze verordening wordt als volgt gewijzigd:

Artikel I

De Vereveningsverordening wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 1 komt te luiden:

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nieuwegein;
- b. Initiatiefnemer: een natuurlijk persoon of rechtspersoon die een initiatief tot woningbouw indient bij de gemeente;
- c. Gekapitaliseerde marktwaarde: de wijze van berekening op basis waarvan de waarde van een huurwoning wordt betaald. De gekapitaliseerde marktwaarde is de huurtegenhanger van de VON-waarde.
- d. Lage middenhuurwoning: een huurwoning als bedoeld in artikel 5.161c eerste lid, onder c van het besluit kwaliteit leefomgeving met een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en ten hoogste het bedrag voor lage middenhuur zoals dat in de beleidsregel middenhuur 2023 van de gemeente Nieuwegein is vastgelegd;
- e. Onzelfstandige woning: een woning zonder eigen toegang of een woning of kamer waarin de gebruiker de keuken of toilet deelt met bewoners van andere woningen of kamers;
- f. Project: een initiatief voor woningbouw. Het projectgebied wordt vastgelegd in het eerste formele document dat wordt vastgesteld door de gemeente, meestal de subsidieaanvraag of anterieure overeenkomst.
- g. Sociale grondprijs: Een grondprijs conform de grondprijs voor sociale huur die is vastgelegd in de nota Grondprijzen van de gemeente Nieuwegein;
- h. Sociale huurwoning: een huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d van het Besluit ruimtelijke ordening en zoals opgenomen in de beleidsregel sociale huur 2023 van de gemeente Nieuwegein;
- i. Tijdelijke woning: Onder tijdelijke woningen worden woningen verstaan, die voor een bepaalde tijd (veelal maximaal 10 jaar) op een tijdelijke locatie (omgevingsvergunning) mogen worden gebouwd dan wel die getoetst zijn aan tijdelijke woningen zoals gedefinieerd in het bouwbesluit;
- j. Vereveningsreserve: een instrument om de bouw van sociale en lage middenhuurwoningen in de gemeente Nieuwegein te stimuleren.
- k. Vrij op naam waarde, afgekort VON-waarde: de VON-waarde is de waarde van een woning waarin de wettelijk te maken kosten voor de koper opgenomen zijn.
- l. Vrijesectorwoningen: een woning niet zijnde een sociale huur of lage middenhuurwoning;
- m. Zelfstandige woning: een woning die beschikt over een eigen voordeur, keuken, badkamer en toilet, niet zijnde een zorgwoning;
- n. Zorgwoning: een woning geschikt en bestemd voor mensen met een (fysieke) beperking en waar de bewoner de beschikking heeft over 7x24uurszorg. In het woongebouw is een gemeenschappelijke ruimte om te eten of te recreëren.

B.

In artikel 2 is het woord 'bouwplan' vervangen door: project met woningbouw.

**C.**

Artikel 3 komt te luiden:

Artikel 3 Toepassingsbereik

1. Deze verordening is van toepassing op alle nieuwe woningbouwontwikkelingen en transformaties naar woningen die niet zijn toegestaan binnen de regels van het Omgevingsplan gemeente Nieuwegein.
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 project een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 13.13 van de Omgevingswet, een koop- en realisatieovereenkomst, een ontwikkelovereenkomst of enige andere daarmee naar aard, doel dan wel inhoud vergelijkbare privaatrechtelijke overeenkomst over het project met afspraken over het woningbouwprogramma is gesloten; dan wel
 - ii. voor het gebied of gedeelte daarvan waarin het project is gelegen een gemeentelijke grondexploitatie is vastgesteld; dan wel
 - iii. een gemeentelijke aanbesteding is opgestart of uitgeschreven voor de te realiseren woningen.
 - iv. er binnen een project niet meer dan 1 woning wordt toegevoegd ten opzichte van wat mag binnen het Omgevingsplan.
3. Indien er, op grond van artikel 8.13 Omgevingsbesluit, geen verplichting is voor het sluiten van een anterieure overeenkomst, dan blijft deze verordening onverminderd van kracht.

D.

In artikel 4 wordt het woord 'bouwplan' vervangen door: project.

E.

Artikel 5 komt te luiden:

Artikel 5 Afwijken van verplicht aandeel sociale huur en lage middenhuur

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

1. in een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer is overeengekomen dat deze het verplichte aandeel sociale huur en lage middenhuur van de woningbouwopgave elders in de gemeente realiseert. In de overeenkomst worden de alternatieve locatie(s) waar gebouwd gaat worden, alsmede het minimum aantal te realiseren sociale huur- en lage middenhuurwoningen op de alternatieve locatie(s) vastgelegd. Indien een derde partij de betreffende woningen realiseert, tekent deze ook de overeenkomst.
 - a. de verplichte aantallen woningen moeten binnen een termijn van 5 jaar na voltooiing van het project waar deze oorspronkelijk gerealiseerd hadden moeten worden, alsnog gerealiseerd zijn binnen het project dat op grond van dit artikel als alternatieve locatie is aangedragen, dan wel vastgelegd zijn in een anterieure overeenkomst met zicht op een uiterlijke termijn voor realisatie. Indien de woningen niet binnen deze termijn zijn gerealiseerd, heeft de gemeente het recht om alsnog een afdracht in de vereveningsreserve te eisen;
2. voor ontwikkelingen met een projectomvang tot 45 zelfstandige woningen is het op basis van deze verordening mogelijk om middels een eenmalige afdracht van het verplichte aandeel sociale huur dan wel lage middenhuur af te wijken. Deze afdracht in de vereveningsreserve zal worden aangewend om deze woningen elders te realiseren zodat alsnog aan de normen voor sociale huur dan wel lage middenhuur in het woningbouwprogramma wordt voldaan.
3. Voor initiatieven met 45 of meer woningen kan het college alleen bij uitzondering en op basis van een uitgebreide onderbouwing besluiten om af te wijken van het op grond van artikel 4 verplichte aandeel sociale huur dan wel lage middenhuurwoningen. Op dat moment geldt de in sub b genoemde vereveningsregeling en dient de initiatiefnemer verplicht een afdracht te storten in de vereveningsreserve.

F.

In het eerste lid van artikel 6 wordt het woord 'bouwplan' vervangen door: project.

G.

Artikel 7 komt te luiden:

Artikel 7 Overeenkomst woningbouwprogramma



1. De gemeente en de initiatiefnemer sluiten een anterieure overeenkomst dan wel koopovereenkomst, waarin minimaal de volgende afspraken zijn vastgelegd:
 - a. een beschrijving van het projectgebied;
 - b. Het op grond van artikel 4 verplichte aantal sociale huurwoningen en lage middenhuurwoningen;
 - c. Welke partij de in sub b bedoelde sociale huurwoningen en lage middenhuurwoningen zal exploiteren en verhuren;
 - d. het aantal sociale huurwoningen dan wel lage middenhuurwoningen uit sub b dat niet gerealiseerd zal worden;
 - e. de, indien van toepassing, alternatieve locatie waar de sociale huurwoningen dan wel lage middenhuurwoningen worden gerealiseerd dan wel de hoogte van de afdracht aan de vereveningsreserve om van de verplichting uit sub b af te wijken;
 - f. op welk moment afdracht, indien van toepassing, aan de vereveningsreserve betaald dient te worden;
 - g. indien nodig de hoogte van de bankgarantie die de initiatiefnemer dient te stellen ter zekerheid van de betaling van de afdracht.
 - h. indien er afdracht betaald moet worden: een 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.
2. Als sprake is van een exploitatieplan worden de afspraken, bedoeld in het eerste lid, vastgelegd in dat exploitatieplan.

H.

Artikel 10 komt te luiden:

Artikel 10 Voorwaarden aanvraag subsidie

1. Een initiatiefnemer kan in aanmerking komen voor een subsidie uit de Vereveningsreserve indien de initiatiefnemer meer sociale huur dan wel lage middenhuur realiseert dan de in artikel 4 genoemde percentages en waarvoor niet in een anterieure overeenkomst afspraken zijn gemaakt in verband met alternatieve locatie(s), zoals bedoeld in artikel 5, lid 1.
2. Subsidie is niet mogelijk indien initiatiefnemer bouwgrond van de gemeente gekocht heeft voor een sociale grondprijs.
3. Subsidie is niet mogelijk indien een initiatiefnemer bestaande sociale huurwoningen of lage middenhuurwoningen sloopt en op deze locatie woningen terug bouwt.
4. Het college kan de subsidie geheel of gedeeltelijk weigeren, indien de initiatiefnemer andere subsidies ontvangt voor hetzelfde projectgebied voor de realisatie van de sociale huurwoningen en lage middenhuurwoningen. Hierbij gaat het in ieder geval om de volgende gevallen:
 - a. indien de initiatiefnemer bij andere overheden voor subsidie voor het project in aanmerking komt, dan dient die subsidieaanvraag eerst gedaan te worden, alvorens er aanvullende subsidie op basis van deze vereveningsverordening aangevraagd kan worden;
 - b. Indien de initiatiefnemer voor hetzelfde project op grond van een rijkssubsidieregeling, een provinciale subsidieregeling of een andere subsidieregeling subsidie heeft ontvangen die lager is dan de subsidie die op basis van de vereveningsverordening maximaal verleend kan worden, kan de initiatiefnemer een aanvraag doen voor aanvullende subsidie uit de vereveningsreserve.
5. Indien subsidie uit de vereveningsreserve is verkregen en de initiatiefnemer kan na toekenning aanspraak maken op andere subsidies, dan staat het de initiatiefnemer vrij hiervan gebruik te maken, zonder consequenties voor de subsidie uit de vereveningsreserve.

I.

Artikel 12 komt te luiden:

Artikel 12 Proces subsidieaanvraag

1. Een subsidieaanvraag dient schriftelijk te worden gedaan.
2. Het college legt in de nadere regels vereveningsreserve het proces voor subsidieaanvraag en subsidieverlening vast. In ieder geval wordt geregeld:
 - a. Het moment waarop een aanvraag kan worden ingediend;
3. Het college beslist binnen 13 weken na indiening over een aanvraag;
4. Het college kan de beslistermijn als bedoeld in het derde lid eenmalig verdagen met 6 weken, als bedoeld in artikel 4:14 van de Algemene wet bestuursrecht.
5. Het college regelt in ieder geval in de procedure:
 - a. Waaraan een subsidieaanvraag moet voldoen, een subsidieaanvraag dient in ieder geval te voldoen aan:

- i. een beschrijving van het projectgebied en de situering van de beoogde woningen die op een tekening wordt aangegeven;
 - ii. het op grond van artikel 4 verplichte aantal sociale huurwoningen en lage middenhuurwoningen;
 - iii. het aantal sociale huurwoningen, lage middenhuurwoningen dan wel vrijesectorwoningen dat gerealiseerd zal worden;
 - iv. welke partij de in onderdeel a. ii. bedoelde sociale huurwoningen afneemt en gaat exploiteren;
 - v. de exploitatieduur;
 - vi. de exploitatieberekening van de ontwikkeling ter onderbouwing van de hoogte van de onrendabele top.
- b. De wijze van verdeling van de subsidie;
 - c. Wanneer de subsidie wordt verleend;
 - d. Wanneer de subsidie wordt vastgesteld.
6. De aanvrager vult een de-minimisverklaring in om te bepalen of de subsidie met toepassing van de-minimissteun kan worden verstrekt.

J.

In artikel 14 wordt het woord 'beleidsregel' vervangen door: verordening.

K.

De paragrafen "Doel van de verordening" en "Voorwaarden afwijken van verplicht aandeel sociale huur en lage middenhuurwoningen" van de toelichting komen te luiden:

Doel van de verordening

De gemeente Nieuwegein beschikt over een vereveningsreserve. Het doel van de vereveningsreserve is in artikel 2 beschreven. De vereveningsreserve is een instrument dat afdwingt dat iedere initiatiefnemer in Nieuwegein bijdraagt aan de gewenste sociale huur en lage middenhuur.

Bij een project dient de initiatiefnemer minimaal 30% sociale huur en minimaal 12% lage middenhuur in het geplande woningbouwprogramma te realiseren. Indien het in een woningbouwproject tot 45 woningen aantoonbaar niet haalbaar of wenselijk is om aan het verplichte aandeel sociale huur en lage middenhuur te voldoen, dient dit elders binnen de gemeentegrenzen gecompenseerd te worden. Als dat de initiatiefnemer zelf niet lukt, is een initiatiefnemer verplicht een afdracht te doen aan de vereveningsreserve. De afdracht in de vereveningsreserve zal worden aangewend om deze woningen elders te realiseren zodat alsnog aan de normen voor sociale huur en lage middenhuur wordt voldaan. Op deze wijze draagt de initiatiefnemer toch naar verhouding bij aan het gewenste aandeel sociale huur en lage middenhuur in Nieuwegein.

Voor projecten met meer dan 45 woningen bestaat de mogelijkheid tot een afdracht aan de vereveningsreserve in principe niet. Bij projecten met meer dan 45 woningen kan er alleen in uitzonderlijke gevallen en uitvoerig onderbouwd van afgeweken worden, zoals beschreven in artikel 5, lid 3.

Voor projecten waar eerst sprake is van de sloop van woningen, waarna er nieuwbouw plaatsvindt, is de verordening alleen van toepassing op de extra toegevoegde woningen. Bij de sloop van bijvoorbeeld 10 sociale huurwoningen en nieuwbouw van 30 sociale huurwoningen, wordt er in de berekening van de subsidie uitgegaan van de toevoeging van 20 sociale huurwoningen.

Een initiatiefnemer kan een subsidie uit de vereveningsreserve krijgen voor een project waar meer dan het verplichte aandeel sociale huur en lage middenhuurwoningen is gerealiseerd. De subsidie geldt voor de sociale huur en lage middenhuurwoningen die extra, dus bovenop de vereiste percentages, worden gerealiseerd. Zo waarborgen we op het niveau van de gemeente de realisatie van voldoende sociale huur en lage middenhuurwoningen.

Voorwaarden afwijken van verplicht aandeel sociale huur en lage middenhuurwoningen

Bij gegronde redenen – naar beoordeling van het college – kan een initiatiefnemer vrijstelling krijgen om het op grond van artikel 4 verplichte aandeel sociale huur dan wel lage middenhuurwoningen te realiseren. De initiatiefnemer is dan verplicht een afdracht te doen aan de vereveningsreserve. Gegronde redenen strekken verder dan alleen de financiële haalbaarheid van het project. Redenen om af te wijken zijn bijvoorbeeld (niet limitatief):

- a. Er is geen overeenstemming bereikt met de gemeente over de alternatieve locatie(s) voor sociale huur of lage middenhuur;
- b. Er is geen partij bereid gevonden om de sociale / lage middenhuur woningen af te nemen;
- c. Omdat het na overleg met de gemeente vanuit stedenbouwkundig, ruimtelijk of sociaal oogpunt niet mogelijk en wenselijk is gebleken om sociale dan wel lage middenhuurwoningen te ontwikkelen op de locatie van het project.



Artikel II

Deze verordening treedt in werking met ingang van de dag na de bekendmaking.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 23 januari 2025.

Jan Karens
griffier

Marijke van Beukering-Huijbregts
voorzitter