

Nadere regels voor uitkering uit het Vereveningsfonds sociale & middenhuur woningbouw Gemeente De Bilt 2025

gelezen het voorstel met het onderwerp 'Nadere regels voor uitkering uit het Vereveningsfonds sociale en middenhuur woningbouw'

gelet op artikel 2 van de Algemene Subsidieverordening De Bilt 2019, titel 4.2 van de Algemene wet bestuursrecht, artikel 169 van de Gemeentewet en artikel 8 van de verordening doelgroepen woningbouw De Bilt 2022

HOOFDSTUK 1 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze nadere regels wordt verstaan onder:

1. Anterieure overeenkomst: privaatrechtelijke overeenkomst waarin afspraken tussen een gemeente en particuliere initiatiefnemer, ontwikkelaar of woningcorporatie worden vastgelegd over het ontwikkelen/bebouwen van een perceel in eigendom van een private partij;
2. Betaalbare huurwoningen: sociale huurwoningen en/of middenhuurwoningen in de zin van deze nadere regels;
3. College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente De Bilt;
4. Doelgroepenverordening: Verordening doelgroepen woningbouw gemeente De Bilt 2022 of diens rechtsopvolger(s). Deze verordening maakt het mogelijk om in het omgevingsplan percentages voor sociale huur en middenhuur te eisen. Tevens regelt deze verordening de definities, prijzen en bijbehorende doelgroepen als de instandhoudingstermijnen;
5. Inputprijsindex bouwkosten: hiermee wordt de ontwikkeling weergegeven van de kosten (loon en materiaal) die gemoeid zijn met de bouw van nieuwe woningen in Nederland. Deze index wordt vastgesteld door het CBS;
6. Middenhuurwoning: huurwoning 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 de maximale huurprijs behorende bij 186 punten op grond van de waardering van de kwaliteit van de woonruimte als bedoeld in artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte met inbegrip van, voor zover van toepassing, de vermeerdering, bedoeld in artikel 8a, eerste, derde, vierde of vijfde lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte;
7. Onzelfstandige woning: onder een onzelfstandige oftewel een niet-zelfstandige woning wordt verstaan de woning die geen eigen toegang heeft en die de bewoner niet kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning;
8. Project: een ruimtelijk project met woningbouwontwikkeling, waarbij sprake is van nieuwbouw of herontwikkeling;
9. Raad: de gemeenteraad van de gemeente De Bilt;
10. Sociale huurwoning: huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;
11. Subsidie: een subsidie als bedoeld in artikel 4:21 van de Algemene wet bestuursrecht, bestaande uit een uitbetaling uit het Vereveningsfonds, verstrekt met het oog op de bevordering van de realisatie van sociale en/of middenhuurwoningen, anders dan als betaling voor aan het bestuursorgaan geleverde goederen of diensten;
12. Subsidieontvanger: een natuurlijk persoon of rechtspersoon aan wie een subsidie is verleend op grond van deze nadere regels en die verantwoordelijk is voor de realisatie van het gesubsidieerde project;
13. Vereveningsfonds: een fonds, in de vorm van een bestemmingsreserve, dat wordt ingezet als instrument tot stimulering van de sociale woningbouwopgave en middenhuur woningbouwopgave van de gemeente De Bilt;
14. Woningcorporatie: een toegelaten instelling op grond van artikel 19 van de Woningwet;
15. Zelfstandige woning: Onder een zelfstandige woning wordt verstaan de woning welke een eigen toegang heeft en welke de bewoner kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning.

Artikel 2 Doel

Deze nadere regels hebben als doel een transparant en effectief gebruik van het Vereveningsfonds te bewerkstelligen. Het draagt zo bij aan het realiseren van het gewenste aandeel betaalbare nieuwbouw huurwoningen in gemeente De Bilt zoals is vastgesteld in de Woonvisie De Bilt 2030.

Artikel 3 Toepassingsbereik

1. Deze nadere regels zijn van toepassing op alle nieuwe woningbouwontwikkelingen en transformaties naar woningen in gemeente De Bilt.
2. Deze nadere regels zijn niet van toepassing indien:
 - a. de te realiseren woningen worden aangemerkt als tijdelijke woningen;
 - b. de te realiseren woningen worden aangemerkt als onzelfstandige woningen;
 - c. vóór de dag van de inwerkingtreding van deze nadere regels:
 - i. tussen de gemeente en de initiatiefnemer van het bouwplan een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 van de Wro jo. artikel 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
3. In het geval van een sloop-nieuwbouw project zijn deze nadere regels alleen van toepassing op de netto toegevoegde betaalbare huurwoningen. Om in aanmerking te komen voor een subsidie uit het fonds dienen er ná sloop-nieuwbouw dus altijd meer betaalbare huurwoningen te zijn dan ervoor.

HOOFDSTUK 2 SUBSIDIE SOCIALE- EN MIDDENHUURWONINGEN

Artikel 4 Voorwaarden

Om in aanmerking te komen voor de subsidie moet aan de volgende voorwaarden zijn voldaan:

1. De aanvrager is een woningcorporatie;
2. De subsidieaanvraag heeft betrekking op het toevoegen van extra sociale huurwoningen dan wel middenhuurwoningen aanvullend op de verplichte minimale percentages zoals vastgelegd in artikel 5 van de Doelgroepenverordening. Voor de geplande woningen tot de minimale percentages wordt geen subsidie verleend;
3. Voor alle woningen in het project wordt voldaan aan de minimale vereisten voor woningbouw zoals is vastgelegd in de Doelgroepenverordening. Dat betekent onder andere dat een sociale huurwoning als zodanig minimaal 30 jaar geëxploiteerd wordt, en een middenhuurwoning minimaal 20 jaar.
4. De aanvraag voor een subsidie moet tijdig en op de in deze nadere regels voorgeschreven wijze bij de gemeente worden ingediend.

Artikel 5 Vaststelling subsidie

1. De bijdrage uit het vereveningsfonds is afhankelijk van de categorie woning die wordt gerealiseerd. Dit kan sociale huur of middenhuur zijn. De hoogte van de bijdrage per gesubsidieerde woning is (prijspeil 2026):
 - a. Sociale huur: €42.250;
 - b. Middenhuur: €26.850;
2. De in lid 1 genoemde bedragen worden jaarlijks aangepast aan de hand van de inputprijsindex bouwkosten, zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek, met als basisjaar 2026= 100.
3. Indien bij de berekening van de uiteindelijke bijdrage blijkt dat er niet gerekend kan worden met ronde getallen wordt de uiteindelijke bijdrage naar rato aangepast.
4. Indien een gesubsidieerde woning gedurende ten minste 30 jaar verhuurd wordt tegen een kale huurprijs onder de 1e (lage) aftoppingsgrens, als bedoeld in artikel 20, tweede lid, van de Wet op de huurtoeslag, wordt het uit te keren bedrag verhoogd met 50% per woning waarop deze bepaling betrekking heeft.
5. In het geval van een sloop-nieuwbouw project geldt dat er alleen subsidie wordt verleend voor de netto toegevoegde betaalbare huurwoningen. In dit geval vervalt de voorwaarde voor minimaal 30% sociale huur, én 20% middenhuur bij het netto toegevoegde gedeelte van het project. Wanneer de netto toevoeging dus bijvoorbeeld enkel bestaat uit middenhuurwoningen, kan er wel subsidie

- verleend worden voor de extra middenhuurwoningen. Er hoeft dan geen 30% sociaal te worden gerealiseerd in het netto toegevoegde gedeelte van het project.
6. Er wordt alleen een bijdrage verleend 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. (Potentiële) subsidieaanvragers kunnen via de desbetreffende projectleider van de gemeente opvragen hoeveel geld er op dat moment in het fonds zit.

Artikel 6 Verplichtingen van de subsidieontvanger

1. De subsidieontvanger verricht de activiteiten waarvoor de subsidie is verleend;
2. De subsidieontvanger doet onmiddellijk melding aan het college zodra aannemelijk is dat de activiteiten, waarvoor de subsidie is verleend, gedeeltelijk of niet zullen worden verricht of dat gedeeltelijk of niet aan de aan de beschikking tot subsidieverlening verbonden verplichtingen zal worden voldaan;
3. De subsidieontvanger informeert het college zo spoedig mogelijk schriftelijk over:
 - a. Besluiten of procedures die zijn gericht op de beëindiging van de activiteiten waarvoor subsidie is verleend of over ontbinding van de rechtspersoon;
 - b. Ontwikkelingen die ertoe kunnen leiden dat aan de beschikking tot subsidieverlening verbonden voorwaarden geheel of gedeeltelijk niet kunnen worden nagekomen;

Artikel 7 Verantwoording

Ongeacht de hoogte van het subsidiebedrag, dient de subsidieontvanger een verzoek tot vaststelling in bij het college. Deze dient uiterlijk 13 weken na gereed melding te zijn ingediend. Hieraan zijn de volgende voorwaarden verbonden:

1. Het verzoek tot vaststelling bevat een inhoudelijk verslag waaruit blijkt dat de prestatie waarvoor de subsidie is verleend is geleverd;
2. Het college kan bepalen dat ook andere dan de in dit artikel bedoelde gegevens en bescheiden die voor de vaststelling van belang zijn, worden overgelegd.

Artikel 8 Procedure voor de subsidieaanvraag

1. De subsidie wordt bij het subsidieportaal van gemeente De Bilt aangevraagd voordat de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt ingediend.
2. 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 huurprijzen.
3. Indien het college vaststelt dat de aanvraag niet voldoet aan de vereisten uit deze nadere regels wordt de aanvrager gedurende 4 weken in de gelegenheid gesteld alsnog aan de vereisten te voldoen. Is dat niet binnen de gestelde termijn (voldoende) gedaan, dan wordt de aanvraag afgewezen.
4. De behandelvolgorde van de subsidieaanvragen geschiedt op basis van volgorde van binnenkomst.

Artikel 9 Beschikking

1. Indien de aanvraag voor een subsidie uit het Vereveningsfonds naar het oordeel van het college voor uitbetaling in aanmerking komt, ontvangt de aanvrager een subsidiebeschikking.
2. Na het verlenen van de beschikking, zoals beschreven in lid 1, zal de raad bij de eerstvolgende begrotingswijziging de aanvraag formaliseren.
3. In het geval het college besluit dat een bijdrage wordt gereserveerd uit het Vereveningsfonds wordt dit vastgelegd in een (anterieure) overeenkomst. Bij de verlening van de subsidie ontvangt de aanvrager een voorschot van 100 procent.

Artikel 10 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. redenen bestaan om twijfels te hebben over de organisatorische dan wel financiële continuïteit van de aanvrager. Het college is bevoegd aanvullende relevante documentatie op te vragen;

- b. voor de activiteit waarvoor subsidie wordt aangevraagd, onvoldoende middelen in de bestemmingsreserve beschikbaar zijn. Voor zover een aanvraag hoger is dan de inhoud van het fonds, wordt de aanvraag voor dat deel geweigerd;
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 (Bibob).
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.
5. Indien de bijdrage is gereserveerd door opgave van verkeerde gegevens, of als vooraf duidelijk is dat niet meer voldaan wordt aan de afgesproken doelstellingen, is het college bevoegd om de reservering (ten dele) in te trekken.
6. 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 wordt de subsidie teruggevorderd.
7. Het college is bevoegd de reservering tot een bijdrage uit het Vereveningsfonds 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.
8. 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 ingetrokken voor dat gedeelte van het aantal in de subsidieaanvraag aangegeven woningen.
9. Het college is bevoegd de subsidie 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.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 11 Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders kunnen, in gevallen waarin de toepassing van deze nadere regels naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt, ten gunste van de aanvrager afwijken van deze nadere regels.

Artikel 12 Inwerkingtreding

Deze nadere regels treden op 1 januari 2026 in werking.

Artikel 13 Citeertitel

Deze nadere regels worden aangehaald als: Nadere regels voor uitkering uit het Vereveningsfonds sociale en middenhuur woningbouw gemeente De Bilt 2025.

Aldus vastgesteld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente De Bilt van 02-12-2025.

de burgemeester, drs. M. C. Haverkamp

de gemeentesecretaris, drs. I. M. Schuurman