

Verordening vereveningsfonds sociale huurwoningen gemeente Montferland 2026

De raad van de gemeente Montferland,
gelezen het voorstel van het college van 5 maart 2026 nr. 25int02925 met als onderwerp Vereveningsfonds sociale huurwoningen gemeente Montferland,

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

gelet op de artikelen 108, 147 en 149 van de Gemeentewet,

overwegende dat,

1. Het Ministerie van VRO in de programmalijn 'Programma Woningbouw van de Nationale Bouwen en Woonagenda het streven heeft opgenomen om tenminste 30% sociale huurwoningen te realiseren;
2. In het Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting is opgenomen dat 30% van nieuwbouw in het sociale huursegment dient plaatst te vinden;
3. In de Woondeal 1.1 regio Achterhoek is opgenomen dat er tot en met 2030 tenminste 30% sociale huurwoningen wordt gerealiseerd;
4. In de Woonvisie 2025 – 2035 gemeente Montferland is vastgelegd dat we blijven inzetten om minimaal 30% van onze woningbouwopgave uit sociale huur te laten bestaan en dat iedere ontwikkelaar hieraan een bijdrage levert;

het gewenst is een verordening vast te stellen omtrent de realisatie van sociale huurwoningen op ontwikkellocaties vanaf 4 woningen.

b e s l u i t:

Vast te stellen de:

Verordening vereveningsfonds sociale huurwoningen gemeente Montferland 2026

Artikel 1. Begripsbepaling

- a. **Anterieure overeenkomst:** privaatrechtelijke overeenkomst waarin afspraken tussen de gemeente Montferland en particuliere partijen worden vastgelegd over het ontwikkelen/bebouwen van een perceel in eigendom van een private partij;
- b. **College:** het college van burgemeester en wethouders van gemeente Montferland;
- c. **Betaalbare woning/segment:** woning met een maximale VON-prijs van € 384.000 conform Woondeal 1.1 regio Achterhoek (prijsspeil 2026) of een huurprijs die niet hoger is dan € 1.228,07 (prijsspeil 2026) en maximaal 186 WWS-punten zoals bedoeld in artikel 5.161c eerste lid onder c van het Besluit kwaliteit leefomgeving.
- d. **Doelgroep sociale huurwoning:** huishoudens met een inkomen beneden de DAEB-inkomensgrens, bedoeld onder artikel 47 van de Woningwet. Voor eenpersoonshuishoudens is deze inkomensgrens € 51.537 (prijsspeil 2026). Voor meerpersoonshuishoudens is de DAEB-inkomensgrens vastgesteld op € 56.910 (prijsspeil 2026).
- e. **Flexwoning:** een flexwoning is een voorgefabriceerde woning (eenvoudig plaatsbaar) bedoeld om snel en tijdelijk (max 15 jaar) in een huisvestingsbehoefte voor één (kleiner) huishouden te kunnen voorzien. De woning voldoet aan de 'Beleidsregels Toetsingskader flexwonen en pre-mantelzorgwonen op particuliere locaties'.
- f. **Indexatie:** de prijsgrens voor sociale koopwoningen en betaalbare koopwoningen wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de Consumentenprijsindex (CPI), zoals vastgelegd in artikel 7 lid 4 van de Huisvestingswet.
- g. **Initiatiefnemer:** een vastgoedeigenaar, grondeigenaar of ontwikkelaar, niet zijnde een woningcorporatie, die een initiatief tot woningbouw indient bij gemeente Montferland.
- h. **Midden huurwoning:** een zelfstandige woonruimte met een huurprijs vanaf de liberalisatiegrens (€ 932,93 prijsspeil 2026) zoals 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 (maximaal € 1.228,07 prijsspeil 2026).
- i. **Pre-mantelzorgwoning:** huisvesting in een zelfstandige wooneenheid in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon pré-mantelzorg

- verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning. De woning voldoet aan de 'Beleidsregels Toetsingskader flexwonen en pre-mantelzorgwonen op particuliere locaties'.
- j. **Plangebied:** het gebied waarop het ingediende bouwplan betrekking heeft.
 - k. **Plavei:** woningcorporatie met kernwerkgebied in gemeente Montferland.
 - l. **Principebesluit:** een bestuurlijk voorlopig akkoord van het college (B&W) over de hoofdlijnen van een aanvraag of initiatief: het college verklaart zich in beginsel bereid om medewerking te verlenen aan een (planologische) wijziging, onder voorbehoud van nadere toetsing en voorwaarden.
 - m. **Project:** een project met woningbouwontwikkeling in de gemeente Montferland waarvoor planologische medewerking van gemeente noodzakelijk is, waarbij ten minste sprake is van nieuwbouw of herontwikkeling waarbij netto vier of meer zelfstandige woningen worden toegevoegd.
 - n. **Sociale huurwoning:** een woning met een huurprijs onder de liberalisatiegrens (€ 932,93 prijspeil 2026) als bedoeld in artikel 13 eerste lid, onder a van de Wet op de huurtoeslag met een minimale exploitatietermijn van 25 jaar.
 - o. **Sociale koopwoning:** een woning met een VON-prijs van maximaal € 269.000 (prijspeil 2026).
 - p. **Vereveningsfonds sociale huurwoningen:** een instrument om de realisatie van sociale huurwoningen te stimuleren.
 - q. **VON-prijs:** 'de vrij op naam prijs', exclusief de overdrachtsbelasting en de registratie- en notaris-kosten.
 - r. **Vrije sector woning:** een koopwoning met een minimale verkoopprijs vanaf € 384.000 prijspeil 2026 of een 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 > € 1.228,07 (prijspeil 2026).
 - s. **Woning:** een zelfstandige instapklare grondgebonden of gestapelde woning die beschikt over een eigen voordeur, volledig sanitair, keuken en technische installatie. Niet zijnde een zorgwoning.
 - t. **Woningcorporatie:** een toegelaten instelling op grond van artikel 19 van de Woningwet die woningen bezit of gaat bezitten in de gemeente Montferland.
 - u. **Zorgwoning:** woning waarin de bewoner zonder geïndiceerde 7x24-uurszorg niet zelfstandig kan wonen.

Artikel 2. Doel verordening

Het doel van deze verordening is het vergroten van het aandeel sociale huurwoningen in de gemeente Montferland. Om dit te realiseren is het noodzakelijk dat niet alleen op gemeentelijke uitbreidingslocaties maar ook op particuliere ontwikkellocaties sociale huurwoningen worden gerealiseerd.

Gemeente zet het vereveningsfonds in als instrument om voldoende sociale huurwoningen te realiseren. Als de realisatie van 30% sociale huurwoningen op een locatie niet (financieel) haalbaar of wenselijk is, kan een financiële bijdrage aan het fonds de realisatie van deze woningen op een andere locatie mogelijk maken.

Artikel 3. Reikwijdte en toepassing

1. Deze verordening is van toepassing op projecten zoals gedefinieerd in artikel 1 lid m.
2. Deze verordening is niet van toepassing op:
 - a. Lopende projecten waarvoor al voor de inwerkingtreding van deze verordening een verdeling in prijsklassen is vastgelegd in een door het college afgegeven principebesluit, een anterieure overeenkomst of een omgevingsplan.
 - b. Projecten op gronden die van de gemeente als bouwrijpe grond voor woningbouw zijn verworven, met uitzondering van gronden zoals benoemd in artikel 6.3.
 - c. Projecten op herstructureringslocaties van woningcorporaties waarbij sprake is van sloop en volledige vervangende nieuwbouw van sociale huurwoningen, of waarbij sociale huurwoningen worden gesloopt en – met instemming van het college – geheel of gedeeltelijk niet worden vervangen door sociale huurwoningen.
 - d. Projecten waarbij sprake is van woningsplitsing.
 - e. Projecten waarbij bedrijfswoningen gerealiseerd worden.
 - f. Projecten waarbij onzelfstandige woningen gerealiseerd worden.
 - g. Projecten waarbij flexwoningen gerealiseerd worden.
 - h. Projecten waarbij pre-mantelzorgwoningen gerealiseerd worden.

Artikel 4. Verplicht aandeel sociale huurwoningen

1. Bij projecten van 4 t/m 15 woningen is de verdeling van het aantal sociale huurwoningen en betaalbare woningen conform onderstaande vaste toedelingstabel:

Aantal woningen per project	Aantal sociale huurwoningen (≥30%)	Aantal betaalbare woningen (≥36%)	Vrije sector woningen (≤34%)

4	1	2	1
5	1	2	2
6	2	2	2
7	2	3	2
8	2	3	3
9	3	3	3
10	3	4	3
11	3	4	4
12	4	4	4
13	4	5	4
14	4	5	5
15	5	5	5

2. De categorie vrije sector woningen in een woningbouwproject zijn vrij in te vullen.
3. Alleen voor projecten met een omvang 4 t/m 15 woningen kan de realisatie van het verplichte aantal sociale huurwoningen worden gecompenseerd op een andere ontwikkellocatie binnen de gemeente Montferland of door een afdracht aan het vereveningsfonds.
4. Voor projecten met 16 woningen of meer gelden de volgende vereisten voor betaalbaarheid, afgerond op een decimaal achter de komma:
 - a. Aantal sociale huurwoningen bedraagt tenminste 30% van het totaal aantal woningen.
 - b. Aantal betaalbare woningen bedraagt tenminste 36% van het totaal aantal woningen
 - c. Aantal vrije sector woningen bedraagt maximaal 34% van het totaal aantal woningen.
5. College stelt de projectgrenzen vast. Woningbouwprojecten waarbij sprake is van aantoonbare samenhang in de gebiedsontwikkeling, door samenhang in stedenbouwkundig ontwerp, grondpositie of ontwikkelaar worden gezien als één project voor de bepaling van de omvang van het project.

Artikel 5. Afdracht aan het vereveningsfonds

1. Indien een project minder sociale huurwoningen bevat dan het bepaalde in artikel 4 lid 1, is een storting van de afkoopsom verschuldigd naar rato van het aantal niet-gerealiseerde sociale huurwoningen.
2. Bij afwijking van de aantallen of percentages zoals voorgeschreven in artikel 4 lid 1 geldt de afkoopsom per niet gerealiseerde sociale huurwoning volgens onderstaande tabel:

Indien sociale huur vervangen wordt door	Afkoopsom
Sociale koopwoning	5% VON
Betaalbare woning	7% VON
Vrije sectorwoning	10% VON

3. Geen afkoopsom is verschuldigd indien de initiatiefnemer aantoont dat er concreet zicht is op de realisatie van extra sociale huurwoningen op een andere locatie binnen de gemeente Montferland, die bovendien bovenop het vereiste aandeel van 30% (artikel 4, lid 1) komen. Indien hiervoor geen concrete realisatiemogelijkheid bovenop het vereiste aandeel kan worden aangetoond, blijft de afkoopsom alsnog opeisbaar.
4. Afspraken over compensatie van het aantal sociale huurwoningen op een andere locatie binnen de gemeente Montferland of het storten van een afkoopsom in het vereveningsfonds worden vastgelegd in een (anterieure) overeenkomst. Deze dient door initiatiefnemer ondertekend te zijn voordat de vaststelling van het omgevingsplan of besluit medewerking via een BOPA, door het college plaatsvindt.
5. Initiatiefnemer is verplicht een bankgarantie aan te leveren vóór bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het omgevingsplan, of – indien planologische medewerking via een BOPA plaatsvindt – vóór bekendmaking van de beschikking tot verlening van de BOPA. De daadwerkelijke afdracht van de bijdrage vindt plaats op twee momenten:
 - a. 50% van de verschuldigde afdracht wordt betaald binnen een maand na het onherroepelijk worden van het omgevingsplan.
 - b. 50% van de verschuldigde afdracht wordt betaald bij het indienen van de aanvraag van de omgevingsvergunning bouwen.
6. Het college is bevoegd om de genoemde percentages in artikel 5 lid 2 bij te stellen, indien de werking van het Vereveningsfonds in onvoldoende mate de realisatie van sociale huurwoningen ondersteunt. De raad wordt middels een raadsbrief geïnformeerd.

Artikel 6. Financiële bijdrage uit het Vereveningsfonds

1. Een bijdrage uit het vereveningsfonds kan door een initiatiefnemer of woningcorporatie worden aangevraagd voor woningbouwprojecten conform artikel 1 lid m wanneer het aantal sociale huurwoningen hoger is dan het verplichte aantal of aandeel sociale huurwoningen dat is bepaald in artikel 4 lid 1 en artikel 4 lid 4.
2. Een bijdrage kan alleen worden aangevraagd voor het aantal sociale huurwoningen dat extra in een project, bovenop hetgeen is bepaald in artikel 4 lid 1 en artikel 4 lid 4, wordt gerealiseerd.
3. Een bijdrage kan worden aangevraagd voor sociale huurwoningen die worden gerealiseerd op de gemeentelijke uitbreidingslocaties in Braamt, Didam-Noordoost, Loil en Nieuw-Dijk voor dat gedeelte van de opgave zoals bepaald in artikel 4 lid 1 en artikel 4 lid 4 dat niet gerealiseerd wordt door Plavei. Bij vaststelling van het omgevingsplan wordt een indicatie gegeven van het aantal woningen dat het betreft. Wanneer het omgevingsplan onherroepelijk wordt, wordt het definitieve aantal sociale huurwoningen dat Plavei niet realiseert en waarvoor een bijdrage kan worden aangevraagd bekend gemaakt.
4. Per woning wordt maximaal éénmaal een bijdrage verleend vanuit het Vereveningsfonds.
5. Er moet sprake zijn van een aantoonbaar financieel tekort als gevolg van het realiseren van extra sociale huurwoningen. Bij de vaststelling van dit financieel tekort dienen eventuele andere te verkrijgen subsidies of bijdragen te worden meegerekend, zie artikel 7, lid 4 sub b en sub c.
6. De bijdrage uit het fonds is afhankelijk van het type sociale huurwoning en gekoppeld aan de gemeentelijke grondprijs voor sociale huurwoningen:
 - a. Sociale huurwoning, grondgebonden: 50% van de actuele gemeentelijke grondprijs per m² x het perceeloppervlak. Het aantal m² perceeloppervlak waarvoor een bijdrage kan worden aangevraagd wordt gemaximeerd op 100 m².
 - b. Sociale huurwoning, appartement: 50% van de actuele gemeentelijke grondprijs per appartement.
7. Er wordt alleen een bijdrage verleend ten behoeve van sociale huurwoningen voor zover het saldo van het vereveningsfonds op moment van aanvraag hiervoor toereikend is. Voor zover een aanvraag hoger is dan de inhoud van het fonds, wordt de aanvraag voor dat deel geweigerd.
8. De te realiseren sociale huurwoningen waarvoor een bijdrage kan worden aangevraagd dienen voor tenminste 25 jaar als sociale huurwoning te worden geëxploiteerd en verhuurd te worden aan de doelgroep die in aanmerking komt voor een sociale huurwoning, conform artikel 1 lid d.
9. Indien de sociale huurwoningen niet worden geëxploiteerd door een woningcorporatie dient de initiatiefnemer of diens rechtsopvolger, op verzoek van de gemeente, periodiek schriftelijke informatie te verschaffen waaruit blijkt dat de woningen conform het bepaalde in artikel 6 lid 8 verhuurd worden.
10. Voor het onttrekken van de sociale huurwoningen binnen de termijn van 25 jaar is toestemming van het college nodig. Bij onttrekking binnen de periode van 25 jaar wordt de verstrekte bijdrage terugbetaald volgens de volgende formule:

Terug te betalen bedrag = $((25 - J) / 25) \times B \times (I_{\text{onttrekking}} / I_{\text{verlening}})$, waarbij:

 - a. J = het aantal volle jaren dat de woning als sociale huurwoning is geëxploiteerd, gerekend vanaf de datum van de verlening van de bijdrage;
 - b. B = de oorspronkelijk verstrekte bijdrage (in euro);
 - c. I_{verlening} = de door het college vastgestelde prijsindex (gebaseerd op de CPI) voor de grondprijsbrief behorend bij het jaar van verlening;
 - d. I_{onttrekking} = de door het college vastgestelde prijsindex (gebaseerd op de CPI) voor de grondprijsbrief behorend bij het jaar van verlening behorend bij het jaar van onttrekking.
 - e. het quotiënt (I_{onttrekking} / I_{verlening}) vormt de cumulatieve jaar-op-jaar indexeringsfactor, afgerond op twee decimalen.
11. Wanneer woningen zonder voorafgaande toestemming van het college onttrokken worden als sociale huurwoning dient de gehele geïndexeerde bijdrage per woning binnen vier weken te worden terugbetaald.
12. De in voorgaande bepalingen genoemde voorwaarden worden voor rekening van de initiatiefnemer vastgelegd in één notariële akte als kwalitatieve verplichting met boeteclausule als bedoeld in artikel 6:252 BW, met een kettingbeding, en worden door inschrijving in de openbare registers geregistreerd. De notariële akte wordt opgemaakt door een notaris die door de gemeente wordt aangewezen.
13. Indien uit evaluatie blijkt dat de werking van het Vereveningsfonds in onvoldoende mate bijdraagt aan de realisatie van sociale huurwoningen, kan het college de gemeenteraad voorstellen de in lid 6 opgenomen berekeningssystematiek te wijzigen. De gemeenteraad besluit hierover.

Artikel 7. Aanvraagprocedure uitbetaling bijdrage Vereveningsfonds

1. Een bijdrage moet worden aangevraagd voordat de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt ingediend.
2. Aanvragen worden behandeld op volgorde van binnenkomst.
3. Het college is bevoegd eisen te stellen aan de wijze waarop de aanvraag wordt ingediend.
4. De aanvraag geeft een duidelijk en realistisch beeld van het project. De volgende bescheiden moeten bij de aanvraag worden gevoegd:
 - a. Een ontwerp van de te realiseren woningen inclusief beoogde verkoop- en/of huurprijzen;
 - b. Een grondexploitatieberekening (bestaande uit raming locatieontwikkelingskosten en gronduitgifteopbrengsten), vastgoedexploitatie en raming van de stichtingskosten;
 - c. Bewijzen van eventuele overige toegekende bijdragen.
5. Indien het college vaststelt dat de aanvraag niet voldoet aan de vereisten conform artikel 7 lid 4 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.
6. Na ontvangst van een aanvraag die voldoet aan de vereisten conform de voorgaande leden zal het college binnen 13 weken beslissen over de aanvraag.
7. In het geval het college besluit dat een bijdrage wordt gereserveerd uit het Vereveningsfonds wordt dit vastgelegd in een (anterieure) overeenkomst. Hierbij wordt overeengekomen dat uitbetaling plaatsvindt binnen drie maanden na gereed melding, waarbij aanvrager het gerealiseerde aantal woningen en de bijbehorende verkoop- en huurprijzen aantoont. Hiermee wordt de zekerheid van realisatie geborgd. Vanaf het moment van de overeenkomst staat de gemeente garant voor de uitbetaling. 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. Indien de bijdrage is gereserveerd door opgave van verkeerde gegevens is het college bevoegd om de reservering in te trekken.
9. 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.

Artikel 8. Hardheidsclausule

1. Het college kan afwijken van deze verordening wanneer strikte toepassing naar oordeel van het college leidt tot een onevenredige uitkomst of tot een uitkomst die strijdig is met het belang van de volkshuisvesting, mits de aard en strekking van de verordening daardoor niet worden aangetast.

Artikel 9. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op de eerste dag na bekendmaking in het digitale Gemeenteblad (www.overheid.nl).
2. Deze verordening wordt aangehaald als: **Verordening Vereveningsfonds sociale huurwoningen gemeente Montferland 2026**.

Aldus vastgesteld door raad van de gemeente Montferland in de vergadering van 31 maart 2026.

*D.N. ter Horst
Griffier*

*A.C.V. Fellingner
Voorzitter*