

Verordening verevening sociale huur Beuningen 2024

De raad van de gemeente Beuningen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d.27 februari 2024;

overwegende dat:

1. het Ministerie van VROM in de programmaliijn 'Programma Woningbouw' van de Nationale Bouw- en Woonagenda het streven opgenomen heeft dat ten minste twee derde van de nieuwe woningen betaalbare huur- en koopwoningen zijn;
2. in de Woondeal 2.0 regio Arnhem – Nijmegen afspraken gemaakt zijn over het realiseren van twee derde aan betaalbare huur- en koopwoningen waarvan 30% sociale huur;
3. in de Omgevingsvisie 2040 en het Omgevingsplan woningbouw van gemeente Beuningen vastgelegd zijn dat in elk nieuwbouwproject minimaal 30% sociale huur gebouwd moet worden;
4. in het Kwaliteitskader woningbouw gemeente Beuningen 2023 het gewenste woningbouwprogramma, waaronder 30% sociale huur, uitgewerkt is op basis van de onder 1 en 2 genoemde afspraken en het woonbehoefteonderzoek 2022 Groene Metropoolregio Arnhem – Nijmegen;
5. in de Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Beuningen 2023 doelgroepen, huur- en koopprijzen van sociale en middeldure huurwoningen, goedkope en betaalbare koopwoningen en instandhoudingstermijnen vastgelegd zijn;
6. het gewenst is om te sturen op een woningbouwprogramma dat aansluit op de actuele vraag, toekomstbestendig is en een aanvulling op de woningen die er al zijn;
7. het gewenst is om te sturen op het realiseren van minimaal 30% sociale huur bij woningbouwprojecten;

8. het gewenst is om financieel bij te dragen aan projecten waar meer dan 30% sociale huur gerealiseerd wordt en als gevolg daarvan de grondexploitatie niet sluitend is;
9. het gewenst is om een financiële afdracht te vragen aan initiatiefnemers indien zij niet of niet voldoende in staat zijn in het project 30% sociale huurwoningen te realiseren conform het in de punten 1 tot en met 4 genoemde beleid.

gelet op de artikelen 149 en 156 van de Gemeentewet;

B E S L U I T om de volgende verordening vast te stellen:
de Verordening verevening sociale huur Beuningen 2024

Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- Afdwingbare financiële bijdrage: Bijdrage die door de initiatiefnemer afgedragen moet worden omdat niet voldaan wordt aan de verplichting tot het bouwen van 30% sociale huur in het project;
- Bestemmingsreserve verevening sociale huur, hierna ‘Bestemmingsreserve’ genoemd: de door de gemeenteraad ingestelde reserve die toeziet op het bevorderen van sociale huurwoningen;
- Betaalbare koopwoning: Een zelfstandige woonruimte met een koopprijs vanaf € 278.001,- tot € 390.000,- zoals vastgesteld door het ministerie van BZK;
- College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Beuningen;
- Dure koopwoning: Een zelfstandige woonruimte met een koopprijs vanaf de koopgrens van betaalbare koop € 390.001,-;
- Goedkope koopwoning: Een zelfstandige woonruimte met een koopprijs tot € 278.000,- zoals vastgesteld in de Woondeal 2.0 en het Kwaliteitskader woningbouw Beuningen 2023;

- Initiatiefnemer: een vastgoedeigenaar, grondeigenaar of ontwikkelaar, niet zijnde een woningcorporatie, die een initiatief tot woningbouw indient bij de gemeente;
- Middeldure huurwoning: Een zelfstandige woonruimte met een huurprijs vanaf de huurtoeslaggrens zoals bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag tot maximaal € 1.123,-;
- Project: een ruimtelijk project met woningbouwontwikkeling, waarbij ten minste sprake is van nieuwbouw of herontwikkeling;
- Sociale huurwoning: Een zelfstandige woonruimte met een aanvangshuurprijs tot maximaal de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;
- Subsidie sociale huur: Subsidie van de gemeente aan de initiatiefnemer, mits voldaan wordt aan de voorwaarden en afspraken uit de verordening;
- Zelfstandige woning: een woning die beschikt over een eigen toegang, keuken, badkamer en toilet;

Artikel 2 Toepassingsbereik

1. Deze verordening is van toepassing op projecten – waaronder tevens begrepen transformatie naar woningen – met zelfstandige woningen die worden gerealiseerd door middel van een omgevingsvergunning, vrijstelling, ontheffing, afwijkingsprocedure, uitwerking, wijziging of herziening van het omgevingsplan.

Artikel 3 Afbakening

Deze verordening is niet van toepassing indien vóór de dag van de inwerkingtreding van deze verordening:

- a. tussen de gemeente en de initiatiefnemer van het project een anterieure overeenkomst, een koop- en realisatieovereenkomst, een ontwikkelovereenkomst of enige andere daarmee naar aard, doel en/of inhoud vergelijkbare privaatrechtelijke overeenkomst over het project is gesloten; en/of
- b. voor het project kostenverhaalsregels zijn vastgesteld, en/of

- c. door de gemeente een (ontwerp)omgevingsplan voor het plangebied is vastgesteld of ter inzage is gelegd;

Hoofdstuk 2 Verplicht aandeel sociale huurwoningen

Artikel 4 Verplicht aandeel sociale huurwoningen

Elk project dient minimaal 30% sociale huurwoningen te hebben.

Artikel 5 Berekening aantal sociale huurwoningen

1. Het in artikel 4 verplichte aandeel sociale huurwoningen wordt berekend over het maximaal toegestane aantal nieuw te bouwen en te transformeren zelfstandige woningen binnen het project, zoals vastgelegd in een principebesluit of ander planologisch besluit van het bevoegd gezag over het project.
2. Bij de berekening van het aantal sociale huurwoningen in het woningbouwprogramma vindt afronding in hele aantallen plaats als volgt:
 - a. bij kleiner dan 0,5 wordt afgerond naar beneden;
 - b. bij 0,5 of hoger wordt afgerond naar boven.
3. De minimale gebruiksoppervlakte en instandhoudingstermijn van sociale huurwoningen is vastgelegd in de Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Beuningen 2023.

Hoofdstuk 3 Afkoop sociale huurwoningen

Artikel 6 Afkoop verplicht aandeel sociale huurwoningen

1. Het college kan bij gegronde redenen – niet zijnde uitsluitend de financiële haalbaarheid van het project – besluiten om af te zien van het op grond van artikel 4 verplichte aandeel sociale huurwoningen, onder voorwaarde dat de initiatiefnemer een afdwingbare financiële bijdrage stort in de Bestemmingsreserve.
2. Gegronde redenen waarom het college kan besluiten om af te wijken van het op grond van artikel 4 verplichte aandeel sociale huurwoningen zijn onder andere, maar niet limitatief:

- a. Locaties waar sprake is van sanering van milieuhinderlijke bedrijvigheid met een ruimtelijke meerwaarde voor locatie en omgeving en met een maximum van 1.000 m² aan nieuw te realiseren woning(en).
- b. Projecten in het kader van de regeling Functieverandering (ruimte-voor-ruimte) van de provincie Gelderland.
- c. Bedrijfswoningen die door middel van een planologische procedure de status van burgerwoning verkrijgen.
- d. Instandhouding van panden die de status hebben van rijksmonument of zijn opgenomen op de gemeentelijke monumentenlijst en waar maximaal 9 woningen in gerealiseerd worden.

Artikel 7 Hoogte van de afdwingbare financiële bijdrage

1. De afdwingbare financiële bijdrage per woningtype is afhankelijk van de huur-/kooprijksklasse en bedraagt:

Woningtype	Afdwingbare financiële bijdrage per niet gerealiseerde sociale huurwoning
Goedkope koop	€ 1.000,-
Betaalbare koop en middeldure huur	€ 13.000,-
Duur, tussenwoning	€ 21.000,-
Duur, hoekwoning	€ 22.000,-
Duur, twee-onder-een-kapwoning	€ 28.000,-
Duur, vrijstaande woning	€ 51.000,-

2. De totale afdwingbare financiële bijdrage wordt verhoudingsgewijs bijgesteld als er wel sociale huurwoningen in het project opgenomen zijn maar minder dan 30%.

Artikel 8 Overeenkomst afkoop

Ter zekerheid van de betaling van de afdwingbare financiële bijdrage, sluit de gemeente een overeenkomst met de initiatiefnemer. In deze overeenkomst wordt in ieder geval vastgelegd:

- a. De hoogte van de afdwingbare financiële bijdrage;
- b. Op welk moment en op welke wijze de afdwingbare financiële bijdrage betaald dient te worden;
- c. Indien nodig, de hoogte van de bankgarantie die de initiatiefnemer dient te stellen ter zekerheid van de betaling van de afdwingbare financiële bijdrage op het afgesproken moment.

Hoofdstuk 4 Subsidie sociale huur extra sociale huurwoningen

Artikel 9 Voorwaarden om in aanmerking te komen voor een subsidie sociale huur

1. De subsidie sociale huur wordt uitsluitend uitbetaald als er meer dan 30% sociale huurwoningen gerealiseerd worden en een onrendabele grondexploitatie is aangetoond door de initiatiefnemer en getoetst door de gemeente.
2. De subsidie sociale huur dient ingezet te worden voor het realiseren van meer sociale huurwoningen in het project dan de vereiste 30% sociale huur.
3. De sociale huurwoningen moeten voldoen aan de voorwaarden uit het Kwaliteitskader woningbouw.

Artikel 10 Indieningsvereisten voor een subsidie sociale huur

1. De aanvraag voor een subsidie sociale huur uit de Bestemmingsreserve wordt gedaan door de initiatiefnemer die het project realiseert.
2. De aanvraag moet zijn voorzien van de volgende bescheiden:
 - a. Een overzicht van het programma van het gehele project;
 - b. een ontwerp van de extra te realiseren sociale huurwoningen;
 - c. een planning die laat dat alle sociale huurwoningen uiterlijk twee jaar na de toekenning van de subsidie gerealiseerd zijn;
 - d. een financiële onderbouwing van het gehele project waarin het tekort als gevolg van het realiseren van de extra sociale woningen wordt aangetoond;

- e. bewijzen van andere eventuele toegekende subsidies.

Artikel 11 Hoogte van de subsidie sociale huur

1. De hoogte van de subsidie sociale huur bedraagt maximaal € 35.000,- per te realiseren extra sociale huurwoning.
2. Er wordt alleen een subsidie sociale huur verleend voor zover het saldo van de Bestemmingsreserve op het moment van de aanvraag hiervoor toereikend is. Voor zover een aanvraag hoger is dan de inhoud van de Bestemmingsreserve, wordt de aanvraag voor dat deel geweigerd.

Artikel 12 Procedure behandeling aanvraag

De behandeling van een aanvraag bestaat uit de volgende stappen:

- a. Het college beoordeelt of de aanvraag en de indiening daarvan voldoet aan de voorwaarden en eisen als vermeld in de artikelen 9 en 10;
- b. Indien de aanvraag voor een subsidie sociale huur uit de Bestemmingsreserve door het college afgewezen wordt, ontvangt de initiatiefnemer hiervan een schriftelijke bevestiging met hierin opgenomen de reden(en) van de afwijzing.
- c. Indien de aanvraag voor een subsidie sociale huur uit de Bestemmingsreserve verevening naar het oordeel van het college voor uitbetaling in aanmerking komt, ontvangt de initiatiefnemer hiervan een subsidiebeschikking.
- d. Alle sociale huurwoningen dienen uiterlijk twee jaar na toekenning van de subsidie sociale huur in aanbouw dan wel gerealiseerd te zijn.
- e. De definitieve subsidie sociale huur wordt na de start bouw van alle sociale huurwoningen uitbetaald aan de initiatiefnemer.

Hoofdstuk 5 Bestemmingsreserve verevening sociale huur

Artikel 13 Bestemmingsreserve verevening sociale huur

1. De gemeenteraad van de gemeente Beuningen stelt een Bestemmingsreserve verevening sociale huur in, waarin de afdwingbare financiële bijdrage zoals omschreven in artikel 7 gestort dient te worden.
2. De beschikbare middelen in de Bestemmingsreserve dienen te worden besteed aan de subsidie sociale huur zoals omschreven in artikel 10.

3. Het college is gemandateerd om uitvoering te geven aan de in deze verordening opgenomen bepalingen.
4. Het college informeert de gemeenteraad jaarlijks in de Jaarstukken.

Hoofdstuk 6 Algemene bepalingen

Artikel 15 Indexering

1. De basisafdracht per woningtype (artikel 7) wordt jaarlijks op 1 april geïndexeerd op basis van het gemeentelijk grondprijzenbeleid.
2. De huurprijsgrenzen en maximale koopsommen van de in de begripsbepaling opgenomen woningtypen, worden jaarlijks geïndexeerd op basis van wet- en regelgeving dan wel Rijks- en gemeentelijk beleid.

Artikel 16 Hardheidsclausule

Het college kan besluiten één of meer van de voorgaande artikelen niet toe te passen of daarvan af te wijken, voor zover deze bij een concreet project leiden tot onredelijkheid of onbillijkheid in de nakoming van de bepalingen in deze verordening.

Artikel 17 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op de dag na die van de bekendmaking in het elektronisch gemeenteblad.

Artikel 18 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als: Verordening verevening sociale huur Beuningen 2024.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad, gehouden op 14 mei 2024

De griffier,

De voorzitter,