

TOELICHTING OP DE VERORDENING VEREVENING EN DOELGROEPEN WONINGBOUW

Algemene toelichting

Deze verordening is bedoeld als instrument tot verwezenlijking van het beleid van de gemeente om 65% van de nieuw te bouwen woningen in de sociale en betaalbare sector te realiseren. In de gebiedsontwikkeling heeft elk gebied zijn eigen specifieke kenmerken en omstandigheden. Daardoor is het niet reëel te veronderstellen dat op elke bouwlocatie 65% sociale en betaalbare woningbouw kan worden gerealiseerd. Om financiële reden staat dat percentage vaak onder druk. Woningbouw in de sociale en betaalbare sector heeft geregeld te maken met een onrendabele top. Soms lenen locaties zich om stedenbouwkundige redenen niet voor invulling met 65% sociale en betaalbare woningbouw. Om desondanks aan het beleid te voldoen stelt de gemeente een verordening vast op grond waarvan financiële verevening kan plaatsvinden. Dat gebeurt in de vorm van een fonds (een bestemmingsreserve). De wettelijke grondslag daarvoor zijn de artikelen 6.13 lid 7 en 6.24 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening ("Wro").

Tot de sociale en betaalbare sector worden in deze verordening gerekend de categorieën sociale huur, sociale koop, betaalbare koop en middeldure huur.

Doel van deze verordening is om ervoor te zorgen dat projecten waarbij het aandeel sociale en betaalbare woningbouw beneden de beleidsnorm van 65% ligt, een bijdrage leveren aan projecten waarbij het aandeel sociale en betaalbare woningbouw boven de beleidsnorm ligt. Op die manier stuurt en stimuleert de gemeente de realisatie van sociale en betaalbare woningbouw in Putten.

Voor het verstrekken van bedragen uit dit fonds heeft de verordening het karakter van een subsidieverordening.

Een ander instrument om doelstellingen ten aanzien van sociale en betaalbare woningbouw te realiseren, is waarborg te bieden dat woningen in de sociale en betaalbare sector bij de daarvoor bestemde doelgroepen terechtkomen en dat dit ook minstens gedurende bepaalde termijnen geldt (instandhoudingstermijnen). In dat opzicht heeft deze verordening het karakter van een doelgroepenverordening in de zin van artikel 1.1.1 sub d en e van het Besluit ruimtelijke ordening ("Bro").

Toelichting bij artikelen uit de verordening

Ad artikel 1 Begripsomschrijvingen

Het is van belang aan te sluiten bij de begripsomschrijvingen die het Besluit ruimtelijke ordening omtrent sociale woningbouw hanteert. Dat is van belang voor het geval de gemeente in een bestemmingsplan percentageregels over sociale woningbouw opneemt en eventueel ook in een exploitatieplan regels over

sociale woningbouw opneemt. Het is ook van belang bij het voldoen aan de indieningsvereisten zoals opgenomen in artikel 7.

Ad artikel 2 Bevoegdheid college

Aangezien er in de gebiedsontwikkeling regelmatig sprake is van wijzigingen in grondwaarden en verhuurwaarden is het voor de uitvoeringspraktijk wenselijk dat het college wijzigingen kan doorvoeren in grond- en verhuurwaarden.

Het college is op grond van de Gemeentewet bevoegd overeenkomsten aan te gaan. In artikel 2 wordt specifiek bepaald dat overeenkomsten bepalingen over stortingen in het fonds kan bevatten. Dat zal alleen aan de orde kunnen zijn wanneer er op grond van deze verordening sprake is van financiële compensatie en niet als feitelijk aan de beleidsnorm van 65% sociale en/of betaalbare sector wordt voldaan.

Ad artikel 3 Doel

Het doel is beschreven in de algemene toelichting.

Ad artikel 4 Gemeentelijke beleidsnorm

In dit artikel 4 lid 2 wordt genoemd dat ontwikkelende partijen toestemming van het college kunnen krijgen om af te wijken van de gemeentelijke beleidsnorm, mits de ontwikkelende partij onderbouwt waarom het realiseren van die beleidsnorm niet mogelijk is. Dat kan het geval zijn wanneer het voldoen aan die norm niet past binnen het stedenbouwkundig plan. De situering, zoals de ligging aan water, kan een andere legitieme reden zijn. Dat geldt ook voor de omvang van de te bebouwen locatie. Wanneer toepassing van de norm leidt tot een klein aantal sociale huurwoningen kan de verhuurbaarheid een belemmering voor realisatie vormen. Het argument dat sociale en betaalbare woningbouw financieel niet mogelijk is in een project, zal nadrukkelijk niet geaccepteerd worden als reden tot afwijking van de beleidsnorm.

Ad artikel 5 Berekening bedragen voor storting in het vereveningsfonds

Voor het bepalen van het bedrag dat gestort wordt in het vereveningsfonds wordt een relatie gelegd met de grondwaarde van de locatie die een eigenaar wenst te bebouwen en met de verdeling die de gemeente wenselijk acht in haar Woonvisie. Op het moment van vaststelling van deze verordening is dat 30% sociale huur, 5% vrije sector huur tot € 950, 15% sociale koop, 15% betaalbare koop, 20% woning middelduur en 15% woning duur. Aan de hand daarvan wordt de grondopbrengst van het plan met het gewenste programma berekend. Vervolgens wordt aan de hand van dezelfde grondprijzen de grondopbrengst van het daadwerkelijke programma berekend. Indien er te weinig sociale en betaalbare koopwoningen worden gerealiseerd ten koste van (middel)dure woningen, zal de ontwikkelende partij het verschil tussen beide bedragen moeten storten in het fonds. De grondprijzen worden door het college vastgesteld. Het college kan daar wijzigingen in doorvoeren op grond van artikel 2.

Ad artikel 6 Toepassing uitname uit het vereveningsfonds

In dit artikel wordt gesproken over een planologisch besluit. In dit verband wordt daarmee bedoeld de vaststelling van een bestemmingsplan, een wijzigingsplan, of het nemen van een besluit tot afwijking van een bestemmingsplan of beheersverordening als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a ten tweede of ten derde Wabo (of hiermee vergelijkbare besluiten vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet). Niet uit te sluiten valt dat woningbouw mogelijk wordt gemaakt met toepassing van een binnenplanse afwijking als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a ten eerste Wabo. Een dergelijke binnenplanse afwijking wordt voor de toepassing van deze verordening gelijk gesteld met een planologisch besluit.

Alleen woningbouwprojecten binnen de bebouwde kom komen in aanmerking voor subsidie. Bedoeld is de bebouwde kom in de zin van de Wegenwet. Buiten de bebouwde kom gaat het in de regel over zogenaamde uitleglocaties waar het, zowel financieel als stedenbouwkundig, veelal makkelijker is om gemeentelijke doelen ten aanzien van sociale woningbouw te verwezenlijken.

Woningbouwprojecten komen in aanmerking voor subsidie wanneer minstens twee woningen in de sociale sector worden gerealiseerd.

Woningbouwprojecten waarbij het volledige woningbouwprogramma door woningcorporaties wordt gerealiseerd, komen niet voor subsidie in aanmerking als hiervoor gronden via de gemeente zijn aangekocht. Hierover zijn anderszins afspraken gemaakt met woningcorporaties.

Woningbouwprojecten worden gesubsidieerd vanaf het aantal woningen dat in de sociale en betaalbare sector boven de 65% ten opzichte van het totaal wordt gerealiseerd.

Voor de bepaling van de subsidie wordt het aantal woningen dat in aanmerking komt voor subsidie naar beneden afgerond. Dat betekent bijvoorbeeld dat, als negen woningen in de sociale en betaalbare sector worden gerealiseerd, er drie komma vijftien woningen boven de 65%-norm vallen. In dit voorbeeld wordt dat naar beneden afgerond, zodat er voor drie woningen subsidie wordt verleend.

Als het gaat om sociale huurwoningen geeft de gemeente de voorkeur aan bouw door toegelaten instellingen. Wettelijk gezien is er echter geen verhindering voor andere partijen om binnen de sociale sector te verhuren. Verhuur zou ook plaats kunnen vinden door partijen die zelf bouwen of die de woningen overnemen van bouwbedrijven of combinaties van ontwikkelaar en bouwbedrijf. De doelgroep voor bouw/verhuur van sociale huurwoningen is in deze verordening niet beperkt tot toegelaten instellingen.

In dit artikel wordt ook gesproken over juridisch of economisch eigenaar. In de praktijk komen situaties voor waarin ontwikkelende partijen nog niet beschikken over de juridische eigendom van grond, maar wel over de economische eigendom. Zij hebben dan bijvoorbeeld aanspraak op de juridische levering van grond wanneer het planologisch besluit onherroepelijk is. Daardoor is de weg vrij omgevingsvergunningen voor het bouwen te vragen. Dergelijke economische eigenaren zouden, evengoed als juridische eigenaren, ook vergunningen kunnen aanvragen en allerlei voorbereidende handelingen kunnen verrichten.

Ad artikel 7 Indieningsvereisten

De aanvraag is bepalend voor de beoordeling of subsidie wordt verleend of afgewezen (zie ook artikel 8). Daartoe zal aanvrager duidelijkheid moeten verschaffen over het karakter van de woningcategorieën uit zijn aanvraag: in hoeverre zijn het woningen in de vrije sector en in hoeverre zijn het woningen in de sociale sector. Maatstaf om te bepalen of woningen behoren tot de sociale sector is hetgeen het Bro als begrippen voor sociale huur- en sociale koopwoning omschrijft (zie artikel 1 van deze verordening). Ook zal op tekening moeten worden aangegeven waar de sociale huur- en sociale koopwoningen worden gesitueerd. Dit kan van belang zijn bij controles met het oog op vaststelling en betaling van subsidie, zoals bedoeld in artikel 10. Daarnaast dient de aanvrager de exploitatierekening in te dienen ter onderbouwing van de onrendabele top. Ook moet een zogenaamde deminimisverklaring worden ingediend. De deminimisregeling betreft de vrijstelling van de aanmelding van staatssteun aan de Europese Commissie. De regeling geldt tot een bedrag van € 200.000 verkregen over drie aaneengesloten kalenderjaren, van alle overheden gezamenlijk.

Ad artikel 8 Toewijzing of afwijzing aanvraag

Het bepaalde in lid 1 houdt verband met artikel 9 over het subsidieplafond en artikel 10 over de toekenning van subsidie op volgorde van binnenkomst van de aanvraag. Zijn de gegevens van de aanvraag onvoldoende voor de beoordeling ervan, dan krijgt aanvrager gedurende vier weken de gelegenheid de gegevens aan te vullen. Wanneer de aanvraag ook dan niet deugdelijk is, wordt de aanvraag afgewezen. Er wordt dan niet een nieuwe termijn geboden om de gegevens alsnog nader aan te vullen. Anders zouden andere eventuele aanvragers onnodig in onzekerheid verkeren vanwege de vraag of er nog voldoende budget over is. Die vraag is relevant omdat de gemeente werkt met een subsidieplafond (zie artikel 11 en toelichting op artikel 11).

Artikel 9 Intrekken beschikking tot verlening subsidie

Er is gekozen voor een termijn tussen aanvraag subsidie en bouw aanvraag. De reden daarvan is dat er eerst zekerheid kan ontstaan over subsidie en dat aan de hand van die zekerheid de bouw aanvraag kan worden voorbereid. Ook artikel 9 heeft een relatie met artikel 11 over het subsidieplafond en artikel 12 over de toekenning van subsidie op volgorde van binnenkomst van de aanvraag. De situatie is denkbaar dat, vanuit allerlei goede voornemens, een aanvraag is ingediend en daarop subsidie is verleend, maar dat vervolgens de aanvrager niet of niet spoedig overgaat tot het indienen van bouw aanvragen. Vanwege het subsidieplafond verhindert hij daarmee mogelijk een andere gegadigde om een subsidiebeschikking te krijgen. Om die reden is er een prikkel ingebouwd om ook daadwerkelijk binnen redelijke termijn over te gaan tot het indienen van bouw aanvragen. Gebeurt dat namelijk niet tijdig, dan wordt de beschikking ingetrokken.

Intrekking vindt plaats naar rato van het aantal woningen waarvoor niet tijdig een bouw aanvraag is ingediend. Wanneer subsidie is verleend voor 12 woningen, maar binnen de termijn slechts voor 9 woningen een aanvraag is ingediend wordt de beschikking tot subsidieverlening dus voor de ontbrekende 3 woningen ingetrokken.

De beschikking tot subsidieverlening wordt ingetrokken 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 (ongeveer overeenkomend met tweeënhalve jaar) na het onherroepelijk worden van de vergunning is gereed gemeld. Deze bepaling is bedoeld om te voorkomen dat, als een aanvrager de bouw uitstelt of

wellicht afstelt, anderen onnodig lang in onzekerheid verkeren over de vraag of zij vanuit de wachtstand alsnog in aanmerking komen voor subsidie.

Ad artikel 10 Vaststelling en betaling subsidie

Bij lid 2 wordt melding gemaakt van een woning of een complex woningen. De situatie is denkbaar dat de omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend voor twee rijen woningen of voor twee appartementengebouwen. Wanneer de bouw van beide rijen of appartementengebouwen niet tegelijk start, wordt de subsidie alleen betaald voor het complex dat gebouwd is. Daarmee wordt voorkomen dat subsidie wordt betaald in gevallen waarin weliswaar de vergunning onherroepelijk is geworden, maar (nog) niet conform het geheel van de vergunde woningen is gebouwd.

In lid 3 wordt geregeld dat het meetmoment van de in lid 2 bedoelde startdatum van de bouw concreet bepaald kan worden. Hierbij wordt rekening gehouden met de situatie dat – door welke omstandigheden dan ook – de gemeente niet direct bij de feitelijke start van de bouw constateert dat deze start aan de orde is. Dan moet de vergunninghouder de gelegenheid hebben de gemeente die constatering bijtijds te laten verrichten.

Ad artikel 11 Subsidieplafond

Op voorhand kan niet bekend zijn voor welke situaties en hoeveel woningen en tegen welke bedragen subsidie verleend zal worden. Het is daarom denkbaar dat er niet altijd genoeg geld in het vereveningsfonds beschikbaar is om subsidie te verlenen. Om te voorkomen dat de gemeente uit eigen middelen moet bijstorten is de mogelijkheid om subsidie te verkrijgen qua bedrag beperkt tot het bedrag dat het fonds bevat. Het meetmoment daarvoor is het moment dat het college beslist over het al dan niet toewijzen van een subsidie. Wanneer een verleend subsidie wordt ingetrokken, komt het bedrag weer beschikbaar ten goede van het nog resterende budget.

Ad Artikel 12 Wijze van behandelen van aanvragen in relatie tot subsidieplafond

De gemeente weet zelden wanneer een private partij daadwerkelijk overgaat tot het realiseren van voorgenomen bebouwing. Het verlenen van subsidie is daarom niet te koppelen aan verwachtingen. Het initiatief om van subsidie gebruik te (willen) maken gaat uit van de realiserende partij; dus van zijn aanvraag. Behandeling geschiedt op volgorde van binnenkomst.

Ad artikel 13 Doelgroepen

De doelgroepen zijn voor wat betreft sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en middenhuur gekoppeld aan inkomensgrenzen van huishoudens.

Ad artikel 14 Instandhouding

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft bepaalde minimum- en maximumperiodes voor de instandhouding van de woningcategorieën waarover in deze verordening een doelgroeperegeling wordt getroffen. Gekozen is voor instandhoudingsperiodes van tien en vijf jaar. De opgenomen termijnen voldoen aan de in het Bro genoemde periodes.

Ad artikel 15 Hardheidsclausule

Het college kan in gevallen waarin deze verordening niet of niet in redelijkheid voorziet een bijzondere voorziening treffen waarbij de bijzondere omstandigheden van een geval wordt afgewogen.