



februari 2020

Compensatieregeling betaalbare woningen

gm gemeente
gooisemeren



1 Aanleiding

De gemeente Gooise Meren streeft naar een evenwichtige en gevarieerde bevolkingssamenstelling. Zo blijft de gemeente in de toekomst sociaal en economisch succesvol¹. Dit betekent dat binnen de gemeente passende en betaalbare woonruimte voor alle inkomensgroepen en huishoudenstypen beschikbaar moeten zijn. Met de Woonvisie uit 2017 spreekt de gemeente daarom de ambitie uit om meer regie op de realisatie van betaalbare woningen te voeren. Hierbij sluit zij aan bij het uitgangspunt van de regionale woonvisie² om ten minste $\frac{1}{3}$ van de nieuw te bouwen woning in het betaalbare segment te laten zijn. Meer regie op nieuwbouwwoningen in de gemeente draagt bij aan voldoende woningen en een goede balans in alle segmenten van de woningvoorraad. Dit is ook één van de pijlers in het coalitieakkoord³.

In een inmiddels overspannen woningmarkt binnen de gemeente Gooise Meren blijkt een goede balans in alle segmenten van de woningvoorraad in de praktijk een lastige opgave. Bestaande (zachte) plannen laten zich moeilijk ombuigen om ook ten minste $\frac{1}{3}$ in het betaalbare woningsegment toe te voegen. Marktpartijen zijn vaak niet bereid om de plannen aan te passen of in de haalbaarheid van het plan uit te gaan van ten minste $\frac{1}{3}$ te bouwen in het betaalbare woningsegment. De gemeente heeft behoefte aan een instrument om hierop regie te kunnen voeren. Op dit moment beschikt de gemeente niet over dit gewenste instrumentarium.

Om voldoende woningen beschikbaar te hebben in ieder woonsegment geeft de Woonvisie een verdeling van $\frac{1}{3}$ betaalbaar, $\frac{1}{3}$ middelduur en $\frac{1}{3}$ duur als uitgangspunt. Wanneer deze verdeling (en met name $\frac{1}{3}$ betaalbaar) niet mogelijk blijkt te zijn, kan de gemeente met de initiatiefnemer afspreken dat hij dit compenseert. In beginsel is dan sprake van een fysieke compensatie. De initiatiefnemer dient op een andere locatie het aandeel betaalbare woningen te compenseren. Als dit niet mogelijk blijkt, is de initiatiefnemer verplicht een financiële bijdrage te leveren aan het vereveningsfonds betaalbare huurwoningen. Met de middelen uit dit fonds kan de gemeente extra betaalbare huurwoningen op andere locaties financieel ondersteunen. Zo geeft de gemeente sturing om het percentage van betaalbare woningen ten opzichte van het middelduur en duur segment op een gelijk niveau te houden.

2 Lijst van definities

Betaalbare woning: Een betaalbare woning is een zelfstandige grondgebonden of gestapelde woning en beschikt over een eigen voordeur, douche, wc en keuken. In deze compensatieregeling wordt met een betaalbare woning bedoeld: 1) een betaalbare koopwoning met een maximale koopsom van € 200.000⁴,= en 2) een sociale huurwoning, niet zijnde een zorgwoning.

Betaalbare huurwoning: De verzamelterm voor een sociale huurwoning en een onrendabele middeldure huurwoning (zulks ter beoordeling van de gemeente)

Dure/vrije sector woning: Een woning is een zelfstandige grondgebonden of gestapelde woning en beschikt over een eigen voordeur, douche, wc en keuken. In deze compensatieregeling wordt met een dure/vrije sector woning bedoeld: 1) een woning in het koopsomsegment vanaf € 350.000,= of in het huursegment vanaf € 951,= (prijspeil 2020).

Middeldure woning: Een middeldure woning is een zelfstandige grondgebonden of gestapelde woning en beschikt over een eigen voordeur, douche, wc en keuken. In deze compensatieregeling wordt met een middeldure woning bedoeld: 1) een woning in het koopsomsegment van € 200.000,= tot € 350.000,= of in het huursegment van € 741,= tot € 950,= (prijspeil 2020).

Sociale huurwoning: een sociale huurwoning is een woning met een huurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a van de Wet op de huurtoeslag.

Stimuleringsfonds betaalbare huurwoningen: het fonds dat de uitvoering van de Compensatieregeling mogelijk maakt waarin bijdragen conform deze regeling worden gestort en onttrekken.

Zachte plannen: alle nieuwe aanvragen omgevingsvergunning c.q. woningbouwplannen waarover de gemeente vóór 1 maart 2020 géén positief principebesluit heeft genomen én geen of afwijkende schriftelijke afspraken met de initiatiefnemer zijn gemaakt over de bouw van sociale huurwoningen.

3 Doel

De compensatieregeling biedt de gemeente een instrument om regie te voeren op de realisatie en spreiding van betaalbare woningen in de gemeente. De regeling geeft uitvoering aan het beleid van de Woonvisie om te zorgen voor een gevarieerd woningaanbod in de gemeente. De compensatieregeling is een sturingsinstrument om het percentage van de sociale huurwoningen in de gemeente in ieder geval op hetzelfde niveau te houden en bij voorkeur uit te breiden. Het dwingt daarmee af dat bestaande zachte plannen en nieuwe ontwikkelingen als uitgangspunt meekrijgen om ten minste $\frac{1}{3}$ betaalbaar te realiseren⁵.

1 Woonvisie Gooise Meren 2017– 2025, vastgesteld 12 juli 2017

2 regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek 2016 – 2030

3 2018–2022 "Duurzaam, Sociaal Veilig en Vitaal"

4 Prijspeil 2020

5 De sturing op het middeldure segment is niet afdwingbaar met de Woonvisie van de gemeente op basis waarvan de compensatieregeling onderdeel is. De sturing van het $\frac{1}{3}$ middeldure segment zal met name vanuit de voorafgaande plantoets geschieden en dus op basis van planologie en stedenbouw.

4 Reikwijdte compensatieregeling

De compensatieregeling heeft betrekking op de sturing op sociale huurwoningen. De compensatieregeling is van toepassing op alle nieuwe en zachte woningbouwplannen met drie of meer woningen en waarbij een afwijking op of aanpassing van het vigerende bestemmingsplan nodig is om de realisatie van (meer) woningen toe te staan. In het kader van deze regeling en in afwijking op de Woonvisie is deze compensatieregeling alleen van toepassing op sociale huurwoningen en uitdrukkelijk niet op betaalbare koopwoningen.

5 Verdeling woningbouwprogramma

Alle nieuwe woningbouwplannen en de bij de gemeente bekende en in vooroverleg betrokken andere niet afgeronde woningbouwplannen met drie of meer (zelfstandige) woningen, waarvoor het bevoegde gezag nog geen besluit over een bestemmingswijziging of omgevingsvergunning heeft genomen, zijn verplicht om in ieder geval minimaal 1/3 sociale huurwoningen op te nemen en bij voorkeur een woningbouwprogramma aan te houden op basis van onderstaande verdeling.

Segment	Aandeel	Maandhuur	VON prijs koop
Sociaal	1/3	tot € 737,14	tot € 200.000
Middelduur	1/3	€ 737,15 – €950	200.000 tot € 350.000
Duur	1/3	vanaf € 950	vanaf € 350.000

Prijspeil 2020 (exclusief indexatie en servicekosten)

Indien bij een woningbouwplannen het aantal niet deelbaar is door het principe van 1/3-1/3-1/3 geldt als uitgangspunt dat het aandeel van het segment "Betaalbaar" en "Middelduur" ten minste 1/3 blijft. Het restant van het woningbouwprogramma van het plan kan met het segment "Duur" worden aangevuld.

Voorbeeld verdeling woningbouwprogramma

Voorbeeld 1:

Een initiatiefnemer wenst 17 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Volgens de compensatieregeling betekent dit in verdeling van het woningbouwprogramma het aandeel van het segment "Sociaal" en "Middelduur" ten minste 1/3 blijft (afronden naar boven). Het restant van het woningbouwprogramma kan worden aangevuld met dure woningen. Het woningbouwplan bestaat dan uit 6 sociale, 6 middeldure en 5 dure (huur)woningen.

Voorbeeld 2:

Een initiatiefnemer wenst 50 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Volgens de compensatieregeling betekent dit in verdeling van het woningbouwprogramma het aandeel van het segment "Sociaal" en "Middelduur" ten minste 1/3 blijft (afronden naar boven). Het restant van het woningbouwprogramma kan worden aangevuld met dure woningen. Het woningbouwplan bestaat dan uit 17 sociale, 17 middeldure en 16 dure (huur)woningen.

6 Afwijking

De compensatieregeling heeft als uitgangspunt dat elk woningbouwplan met een volume van 3 of meer woningen minimaal 1/3 sociale huurwoningen realiseert. Dit betekent dat een bouwplan met maximaal 2 woningen zijn vrijgesteld van de verplichting om minimaal 1/3 sociale woningbouw te realiseren. Hiervoor geldt wel één uitzondering. Indien uit de Vergunningscheck en/of uit het Vooroverleg (de eerste ruimtelijke planologische toets door de gemeente) blijkt dat het woningbouwplan ruimte biedt voor 3 of meer woningen, dan is de initiatiefnemer alsnog gehouden aan de realisatie van sociale woningen danwel de compensatieplicht op grond van deze Compensatieregeling.

Denkbaar is dat in de ruimtelijke, stedenbouwkundige en planologische toets een gemotiveerde grondslag voortvloeit die een verplichte afwijking van ten minste 1/3 betaalbare woningen rechtvaardigt. Het College is alsdan bevoegd om voor het specifieke bouwplan een afwijkende verdeling van het woningsegment te besluiten. De betreffende sociale huurwoningen kunnen met dit besluit worden omgezet in vrije sector woningen (middelduur of duur). Geen afwijkmogelijkheid bestaat voor het middeldure segment. De gemeente stuurt actief dat het woningbouwplan te allen tijde dient te beschikken over minimaal 1/3 aan middeldure woningen. Indien de initiatiefnemer op basis van een besluit van het College afwijkt en daarmee niet 1/3 sociale huurwoningen in het plan realiseert, dan dient hij overeenkomstig hoofdstuk 7 deze sociale huurwoningen fysiek of financieel te compenseren.

Afwijken van het verplichte segment van 1/3 sociale huurwoningen kan uitsluitend op basis van het besluit van College van B&W. Het besluit is met redenen omkleed en wordt door College genomen voorafgaand aan de start van de planologische procedure.

Het besluit van het College en de consequenties die hieruit voor de initiatiefnemer voortvloeien, wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Deze anterieure overeenkomst wordt zowel door de gemeente als de initiatiefnemer ondertekend voorafgaand aan het besluit dat het College neemt om mee te werken aan de wijziging van het juridisch-planologische regime ten behoeve van het woningbouwplan

Afweging afwijking en compensatie

0-2 woningen

Geen compensatie als bouwplan
geen alternatief toelaat

Vanaf 3 woningen

Gemeente staat afwijking
tenminste ¼ sociaal niet toe

tenzij

1. Fysieke compensatie

indien dit
aantoonbaar niet
mogelijk blijkt

2. Financiële compensatie

storting

**Stimuleringsfonds
betaalbare huurwoningen**



7 Compensatiemaatregelen

Een afwijking op de verplichte verdeling van het woningbouwprogramma –en met name het niet realiseren van sociale huurwoningen– zal zich naar verwachting vrijwel alleen voordoen bij initiatieven vanuit de markt, waarbij de gemeente in haar publiekrechtelijke rol wordt gevraagd om mee te werken aan de wijziging van het juridisch–planologisch regime. Vanuit het grondbeleid volgt de gemeente het spoor van facilitaire grondpolitiek. De gemeente stuurt op basis van haar beleidskaders en publiekrechtelijke instrumenten (bestemmingsplan, omgevingsvergunning, Woonvisie etc.). Dit betekent dat de gemeente eerst een afweging dient te maken of zij wenst mee te werken aan het initiatief, of dit past in het ruimtelijk en planologisch beleid van de gemeente en of de afwijking op de verplichte verdeling van het woningbouwprogramma toelaat voor het initiatief en welke compensatiemaatregelen de gemeente vervolgens aan de afwijking stelt. Hierin zijn twee opeenvolgende mogelijkheden:

1. Fysieke compensatie

Bij een afwijking op de verplichte verdeling wordt eerst de eis gesteld dat het aandeel betaalbare segment fysiek op een andere locatie binnen de gemeente wordt gecompenseerd. De gemeente verlangt van de initiatiefnemer om met voor gemeente acceptabele en geschikte alternatieven te komen. Het staat de gemeente vrij om aan de initiatiefnemer locaties en projecten aan te dragen.

Voor de fysieke compensatie geldt als uitgangspunt dat in ieder geval het segment ⅓ sociale huur op een andere locatie wordt gerealiseerd en dus boven de verplichting van ⅓ sociale huur komt van de te compenseren locatie.

Voorbeeld: Fysieke compensatie

Een initiatiefnemer wenst 15 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Volgens de compensatieregeling betekent dit een ideale verdeling van het woningbouwprogramma van 5 sociale/ betaalbare, 5 middeldure en 5 dure woningen. De initiatiefnemer wenst en heeft toestemming van de gemeente (collegebesluit) om 7 middeldure en 8 dure woningen op de locatie te realiseren onder de voorwaarde om in ieder geval 5 sociale huurwoningen fysiek te compenseren op een andere locatie, bovenop de verplichting om op die locatie ook ⅓ sociale huurwoningen te realiseren.

Als op die andere locatie een woningbouwplan van 12 woningen mogelijk blijkt, betekent dit voor de woningverdeling en fysieke compensatie het volgende:

- Op deze locatie dient de initiatiefnemer zondermeer 4 sociale huurwoningen realiseren (los van de fysieke compensatieplicht); De fysieke compensatie bedraagt 5 sociale huurwoningen.
- Het aantal sociale huurwoningen voor deze locatie komt op 9 woningen.
- De gemeente stuurt actief op de realisatie van middeldure woningen. De resterende 3 woningen dienen dan te worden gerealiseerd in het middeldure segment.

2. Financiële compensatie

Indien aantoonbaar fysieke compensatie op een andere locatie naar oordeel van de gemeente niet mogelijk blijkt, dan moet de initiatiefnemer een financiële bijdrage leveren aan het Stimuleringsfonds betaalbare huurwoningen. De financiële bijdrage is gebaseerd op de niet gerealiseerde sociale huurwoning binnen het woningbouwprogramma. Hoe hoog de bijdrage is, hangt van af van het aantal sociale huurwoningen dat niet wordt gerealiseerd en het programma wat daarvoor in de plaats komt. Indien de sociale huurwoningen worden vervangen door middeldure koopwoningen is de storting in het Stimuleringsfonds lager dan wanneer de sociale huurwoningen worden vervangen door woningen in het dure segment.

Segment	Woningtype	VON	gemiddelde kavelgrootte	factor	compensatiefonds
Middelduur	koopwoning*	200.000– 275.000	37,5	0,5	12.500 storting
	koopwoning	275.000 – 350.000	75	1	25.000 storting
Duur	koopwoning	vanaf 350.000	225	3	75.000 storting

* bovenbenedenwoning 5,4 x 8,6 + tuin 5m diep (75 m2 voor bovenbenedenwoning, komt neer op 37,5 m² per woning)

Met het vorgenoemde onderscheid in storting in het Stimuleringsfonds, stimuleert de gemeente in financiële zin om evenwicht in de woningbouwprogrammering van het bouwplan te bereiken. Door een lagere bijdrage te verlangen voor de middeldure koopwoningen verwacht de gemeente ook vanuit de compensatiemaatregel een duidelijke sturing te geven en regie te voeren op de realisatie van sociale huurwoningen. In dit kader kiest de gemeente om voor middeldure huurwoningen (met huurgrens van € 950,==) geen storting te verlangen in het Stimuleringsfonds. Deze woningen vallen binnen een doeltype die de gemeente ook binnen haar gemeentegrenzen wenst te realiseren.

De hoogte van het bedrag is gerelateerd aan het verschil in verdienpotentie en ruimtegebruik (kavelgrootte per woningtype) in de grondexploitatie. Met andere woorden het verschil in kavelgrootte per segment en de grondwaarde van het woningprogramma is uitgedrukt in een wegingsfactor om zo te komen tot een bijdrage per segment.

Voorbeeld: Financiële compensatie

Een initiatiefnemer wenst 18 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Volgens de compensatieregeling betekent dit een verdeling van het woningbouwprogramma van 6 sociale en 12 in het vrije segment (met een ideale verdeling van 6 middeldure en 6 dure woningen).

Voorbeeld 1: Ideale programmering

De initiatiefnemer wenst 6 sociale/betaalbare en 6 middeldure en 6 dure woningen te realiseren. Er vindt geen afdracht aan het Stimuleringsfonds plaats.

Voorbeeld 2: compensatie met woningbouwprogramma middelduur en duur

De initiatiefnemer wenst en heeft toestemming van de gemeente (collegebesluit) om 3 middeldure tot een categorie van € 274.000,== en 3 middeldure tot een categorie van € 349.000,== en 12 dure woningen op de locatie te realiseren. Fysieke compensatie is niet mogelijk gebleken. De sociale huurwoningen worden financieel gecompenseerd. De compensatie wordt gebaseerd op het aantal niet gerealiseerde sociale huurwoningen op de locatie. De compensatie bedraagt in de verhouding 1 staat tot 3 (6 sociale huurwoningen op 18 woningen in totaal). De compensatie is als volgt opgebouwd:

- voor de realisatie van 3 middeldure woningen tot € 274.000,==:
1 x € 12.500,== ;
- voor de realisatie van 3 middeldure woningen tot € 349.000,== :
1 x € 25.000 ,==;
- voor de realisatie van 12 dure woningen: 4 x € 75.000,==.

In totaal bedraagt de compensatie voor de 6 sociale huurwoningen € 337.500,==.

Voorbeeld 3: compensatie met woningbouwprogramma duur

De initiatiefnemer wenst en heeft toestemming van de gemeente (collegebesluit) om 18 dure woningen op de locatie te realiseren. Fysieke compensatie is niet mogelijk gebleken. De sociale huurwoningen worden financieel gecompenseerd. De initiatiefnemer dient een financiële bijdrage te leveren omdat hij geen sociale huurwoningen realiseert. De compensatie wordt gebaseerd op het aantal niet gerealiseerde sociale huurwoningen op de locatie en het nieuwe (vervangende) programma op de locatie. De compensatie bedraagt 6 x € 75.000,==. In totaal bedraagt de compensatie voor de (18 / 3) 6 sociale huurwoningen € 450.000,==.

8 Randvoorwaarden compensatiemaatregelen

Aan de compensatiemaatregelen zijn voorwaarden verbonden. De gemeente moet zekerheid krijgen dat de sociale huurwoningen daadwerkelijk worden gecompenseerd zodat zicht blijft op een goede spreiding van dit soort woningen binnen de gemeente.

Deze randvoorwaarden zijn:

1. De afweging ten behoeve van de stedenbouwkundige invulling en woningbouwprogrammering op de woningbouwlocatie geschiedt niet op basis van de compensatieregeling. Deze afweging ligt in reguliere planproces waarin de ruimtelijk, stedenbouwkundige en planologische toets en afwegingskader ligt besloten (o.a. via Vergunningscheck en Vooroverleg).
2. De afspraken in het kader van deze Compensatieregeling met de hieraan verbonden voorwaarden worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. De anterieure overeenkomst wordt getekend door de initiatiefnemer voordat het College een besluit neemt om de juridische planologische wijziging. Het besluit van de anterieure overeenkomst houdt ook in het besluit om als College mee te werken aan de afspraken in het kader van deze Compensatieregeling;
3. Als sprake is van compensatie van de sociale huurwoningen, dan dient eerst de oplossing te worden gevonden in een fysieke compensatie: op een andere locatie binnen de gemeente de betaalbare woningen realiseren. De verplichting om een alternatieve locatie of project te vinden voor de compensatie van de sociale huurwoningen, ligt primair bij de initiatiefnemer. Het staat de gemeente vrij om locaties of projecten aan te dragen;
4. Bij fysieke compensatie wordt eerst de locatie met de sociale huurwoningen gerealiseerd alvorens het project met de middeldure en dure woningen aanvangt. Is dit planning-technisch niet haalbaar, dan stelt de initiatiefnemer aan de gemeente voldoende zekerheden om de realisatie van de sociale huurwoningen te waarborgen. Denk hierbij onder meer aan een boetebeding en/of een bankgarantie in de anterieure overeenkomst;
5. Blijkt naar het uitsluitend oordeel van de gemeente dat er geen mogelijkheid is tot fysieke compensatie, dan wordt de initiatiefnemer in de gelegenheid gesteld om een financiële compensatie te verrichten overeenkomstig de uitgangspunten van hoofdstuk 7;
6. De financiële bijdrage met betrekking tot deze compensatieregeling dient door de initiatiefnemer te zijn voldaan 10 werkdagen nadat de gemeente een bruikbare omgevingsvergunning⁶ heeft afgegeven;
7. Voor de periode tussen de ondertekening van de anterieure overeenkomst en drie maanden nadat de bruikbare omgevingsvergunning is verleend, stelt de initiatiefnemer een bankgarantie, desgewenst een hypothecaire zekerheid, gelijk aan het bedrag van de compensatiemaatregel.

6 Onder een bruikbare omgevingsvergunning wordt verstaan: een omgevingsvergunning waartegen binnen zes weken na de bekendmaking door de Gemeente van de verlening, geen bezwaar is ingediend en geen verzoek om een voorlopige voorziening aanhangig is gemaakt, dan wel tijdens het aanhangig zijn van een bezwaar, een verzoek om een voorlopige voorziening is afgewezen, dan wel een bezwaar door de Gemeente is afgewezen zonder dat een verzoek om voorlopige voorziening is ingesteld.

9 Subsidie betaalbare woningen

De gemeente beschikt over een Stimuleringsfonds betaalbare huurwoningen. Met dit Stimuleringsfonds heeft de gemeente een middel om het aantal betaalbare huurwoningen in de gemeente te vergroten. Het Stimuleringsfonds kan worden ingezet om de grondaankoop voor betaalbare huurwoningen binnen de gemeente te bevorderen. Het Stimuleringsfonds wordt beschikbaar gesteld voor sociale huurwoningen die boven het verplichte aandeel van $\frac{1}{3}$ worden gerealiseerd alsmede onrendabele middeldure huurwoningen die initiatiefnemer op uitdrukkelijk verzoek van de gemeente dient te realiseren waardoor zijn grondexploitatie onrendabel wordt. Koopwoningen in het betaalbare segment komen niet in aanmerking voor een bijdrage uit het Stimuleringsfonds. Dit segment kan zonder onrendabele top op de markt worden gezet.

Kader subsidie betaalbare huurwoningen

Stimuleringsfonds betaalbare huur

Bijdrage,
als fonds
goed gevuld

- Meer dan $\frac{1}{3}$ sociale huur (marktpartijen)
- Onrendabele middeldure huurwoning als grondexploitatie hierdoor negatief, ter beoordeling van het college

De hoogte van de subsidie bedraagt maximaal 50% van de grondprijs met betrekking tot de extra te realiseren betaalbare huurwoningen met een maximum van € 25.000,== per woning.





Voorbeeld Bijdrage Stimuleringsfonds

Een initiatiefnemer wenst 18 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Volgens de compensatieregeling betekent dit een verdeling van het woningbouwprogramma van 6 betaalbare en 12 in het vrije segment (met een ideale verdeling van 6 middeldure en 6 dure woningen).

Voorbeeld 1: bijdrage sociale huurwoningen

De initiatiefnemer wenst en heeft toestemming van de gemeente (collegebesluit) om 6 middeldure koopwoningen en 12 sociale huurwoningen op de locatie te realiseren. De grondexploitatie sluit negatief (zulks ter beoordeling van het college) en de initiatiefnemer doet een beroep op het Stimuleringsfonds. Dit beroep heeft betrekking op de 6 extra toe te voegen sociale huurwoningen. De subsidie hiervoor is maximaal 50% van de grondprijs met een maximum van € 25.000,== per betaalbare huurwoning. De initiatiefnemer kan dan op basis van dit voorbeeld maximaal € 150.000,== (6 x €25.000) subsidie voor het woningbouwplan ontvangen.

Voorbeeld 2: bijdrage middeldure en sociale huurwoningen

De initiatiefnemer realiseert 12 sociale huurwoningen op de locatie en is daarnaast door de gemeente verplicht om 6 middeldure (onrendabele) huurwoningen te realiseren. De grondexploitatie sluit hierdoor negatief (zulks ter beoordeling van het college). De initiatiefnemer doet een beroep op het Stimuleringsfonds. Dit beroep heeft betrekking op de 6 extra toe te voegen sociale huurwoningen en 6 niet rendabel huurwoningen. De subsidie hiervoor is maximaal 50% van de grondprijs met een maximum van € 25.000,== per betaalbare huurwoning. De initiatiefnemer kan dan op basis van dit voorbeeld maximaal € 300.000,== (12 x € 25.000) subsidie voor het woningbouwplan ontvangen.

10 Voorwaarden subsidieaanvraag

Om in aanmerking te komen voor een subsidie uit het Stimuleringsfonds betaalbare huurwoningen, dient de subsidieaanvraag van de initiatiefnemer te voldoen aan de navolgende voorwaarden:

Algemeen

1. De initiatiefnemer verstrekt aan de gemeente ten minste de navolgende gegevens:
 - Een ontwerp van de te realiseren woningen;
 - De programmering en grondexploitatie;
 - Het eigendomsbewijs dan wel de koopovereenkomst waaruit de grondaankoop blijkt.
2. De grondaankopen worden binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Gooise Meren verricht en betreffen geen gronden die door de gemeente aan de initiatiefnemer worden aangeboden cq. zijn verkocht;
3. Er wordt alleen subsidie verleend voor grondaankopen ten behoeve van de realisatie van nieuwe betaalbare huurwoningen als het saldo van het Stimuleringsfonds betaalbare huurwoningen op het moment van de aanvraag hiervoor toereikend is;
4. Indien de initiatiefnemer een toegelaten instelling in de zin van de Woningwet betreft, wordt de subsidieaanvraag beoordeeld door het college aan de hand van de met de gemeente gemaakte (prestatie) afspraken (zoals bedoeld in artikel 44 van de Woningwet) terzake de realisatie en exploitatie van sociale en onrendabele middeldure huurwoningen;
5. Met de verlening van de subsidie uit de compensatieregeling geldt in overeenstemming met de geldende Algemene Subsidieverordening van de gemeente;
6. Een subsidieaanvraag kan worden gedaan eerst na het inwerking treden van het Stimuleringsfonds én geldt uitsluitend voor nieuwe én zachte plannen.

Sociale huurwoningen

7. De grondaankopen hebben betrekking op de nieuwbouw van de sociale huurwoningen die extra worden gebouwd ten opzichte van de verplichte verdeling woningbouwprogramma;
8. De sociale huurwoningen dienen na oplevering ook daadwerkelijk te worden verhuurd als sociale woningen;
9. De sociale huurwoningen dienen te worden ondergebracht bij een binnen de gemeente Gooise Meren actieve toegelaten instelling. Indien blijkt dat gee Meren toegelaten instellingen de sociale huurwoningen in hun portefeuille willen opnemen dan is het college bevoegd om een afwijkend besluit op deze regel te nemen;
10. De sociale huurwoningen dienen gedurende 25 jaren te worden verhuurd als sociale woningen;
11. Voor onttrekking van de sociale huurwoningen binnen de termijn van 25 jaren is toestemming van College van Burgemeester en Wethouders benodigd. De verstrekte subsidie dient als dan te worden terugbetaald overeenkomstig de formule: $(25 \text{ jaar} - \text{aantal jaar sociale huurwoning} * \text{verstrekte subsidiebedrag} / 25 * (1 + (\text{CPI index jaar van onttrekking} - \text{CPI index jaar van subsidieverlening}) / 100))$;
12. Indien de sociale huurwoningen worden geëxploiteerd door de initiatiefnemer of diens rechtsoptvolger (niet zijnde een in Gooise Meren toegelaten corporatie) dan dient deze partij op eerste verzoek van de gemeente informatie te verschaffen waaruit blijkt dat de woningen binnen de periode van 25 jaar blijvend verhuurd gaan worden als sociale huurwoning;

13. Voor de verkoop van deze sociale huurwoningen is voorafgaand toestemming van College van Burgemeester en Wethouders vereist;
14. De voorwaarden genoemd onder punt 8 t/m 12 worden op kosten van de initiatiefnemer vastgelegd door middel van een kwalitatieve verplichting als bedoeld in art 6:252 BW en een kettingbeding. Dit wordt goederenrechtelijk gewaarborgd door een notariële akte, zulks ter nadere invulling van een door de gemeente aan te wijzen notaris.

Onrendabele middeldure woningen

15. Voor de middeldure huurwoningen kan alleen een beroep worden gedaan op het Stimuleringsfonds indien deze woningen worden gerealiseerd door initiatiefnemer op verzoek van dan wel verplicht door de gemeente Gooise Meren en de grondexploitatie van het totale woningbouwplan hierdoor negatief uitvalt, zulks ter beoordeling van het college;
16. De onrendabele huurwoningen dienen voor 25 jaren te worden verhuurd als middeldure woningen;
17. De jaarlijkse huurverhoging van de onrendabele middeldure huurwoningen geschiedt op basis van de jaarlijkse inflatiecorrectie van het CBS + 1% gedurende 15 jaar;
18. Voor onttrekking van de onrendabele middeldure huurwoningen binnen de termijn van 25 jaren is toestemming van College van Burgemeester en Wethouders benodigd. De verstrekte subsidie dient als dan te worden terugbetaald overeenkomstig de formule: $(25 \text{ jaar} - \text{aantal jaar middeldure huurwoning} * \text{verstrekte subsidiebedrag} / 25 * (1 + (\text{CPI index jaar van onttrekking} - \text{CPI index jaar van subsidieverlening}) / 100))$;
19. De voorwaarden genoemd onder punt 16 t/m 18 worden op kosten van de initiatiefnemer vastgelegd door middel van een kwalitatieve verplichting als bedoeld in art 6:252 BW en een kettingbeding. Dit wordt goederenrechtelijk gewaarborgd door een notariële akte, zulks ter nadere invulling van een door de gemeente aan te wijzen notaris.

11 Bevoegdheid van het College

Het College van Burgemeester en Wethouders is bevoegd tot:

1. het toepassen van de compensatieregeling door gemotiveerd te besluiten tot afwijking van de verplichte verdeling van het woningbouwprogramma;
2. het opleggen van de compensatiemaatregelen indien in het woningbouwplan wordt afgeweken van $\frac{1}{3}$ sociale woningbouw;
3. het toekennen van een bijdrage uit de Stimuleringsfonds als bedoeld in hoofdstuk 9;
4. het aanpassen van deze Compensatieregeling in geval zich onvoorziene omstandigheden voordoen die een onverwijld aanpassing van dit beleid behoeven;
5. het gemotiveerd toepassen van een hardheidsclausule.

12 Hardheidsclausule

Indien de toepassing van de compensatieregeling leidt tot een gemotiveerde onbillijkheid, is het College van Burgemeester en Wethouders bevoegd om af te zien van één of meer uitgangspunten van dit beleid, onder de uitsluitende voorwaarde dat de gemeenteraad hierover voorafgaand haar wensen en bedenkingen kenbaar hebben kunnen maken dan wel in voorkomende gevallen hierover heeft besloten.



Disclaimer:

De Compensatieregeling betaalbare woningen is geschreven binnen huidige wet- en regelgeving in het ruimtelijke domein. Zodra de Omgevingswet –naar verwachting– op 1 januari 2021- in werking treedt, zal deze Compensatieregeling betaalbare woningen op de Omgevingswet worden aangepast. Het is niet toegestaan zonder schriftelijke toestemming van GrondGidsen en de gemeente Gooise Meren om teksten, figuren en foto's uit deze publicatie te gebruiken, te vermenigvuldigen en toe te passen.

