

## Hoofdlijnen nadere regels vereveningsverordening sociale huur gemeente Houten 2025

In de nadere regels wil het college op hoofdlijnen het volgende vaststellen:

### Afdrachten

- De hoogte van de afdracht voor elke sociale huurwoning die te weinig wordt gebouwd. De afdracht is gebaseerd op het verschil in grondwaarde tussen de gebouwde woning en een sociale huurwoning. Dat betekent dat de afdracht toeneemt naarmate de gerealiseerde woning groter en duurder is.
- Hiervoor zijn, uitgesplitst naar woningtype, de volgende bedragen berekend:

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| appartement tot 65 m2 GO      | € 35.000  |
| appartement tot 65-130 m2 GO  | € 70.000  |
| appartement 130 of meer m2 GO | € 130.000 |
| grondgebonden betaalbare koop | € 40.000  |
| Rijwoning                     | € 85.000  |
| 2-onder-1-kap                 | € 130.000 |
| Vrijstaand                    | € 250.000 |

- De wijze waarop de afdracht wordt berekend voor het woningbouwproject, waarbij het tekort aan sociale huur evenredig wordt verdeeld over de woningtypen in het woningbouwproject.
- De termijn voor het doen van een afdracht.

### Subsidies

- De subsidies zijn beschikbaar voor appartementen en grondgebonden woningen, en gelijk aan de afdracht voor respectievelijk appartementen tot 65m2 GO en rijwoningen.
- De subsidie wordt per woningbouwproject berekend. Naarmate het aandeel grondgebonden woningen binnen het totaal aan sociale huurwoningen hoger wordt, valt de subsidie voor de extra woningen hoger uit.
- De procedures voor het aanvragen en toekennen van de subsidies.
- Subsidies kunnen worden toegekend, voor zover er budget is in de vereveningsreserve sociale huur.

### Indexering afdrachten en subsidies

De hoogte van de afdracht per woningtype wordt door het college vastgesteld. De eerste maal met het vaststellen van deze nadere regels. Vervolgens op basis van de meest recente Prijsindex Nieuwbouwkooptoningen (CBS). Het college mandateert de

ambtelijke organisatie tot het toepassen van deze indexatie. Het eerstvolgende indexatiemoment is 1 januari 2027.

#### Monitoring en evaluatie

- Om inzicht te krijgen in de effecten van de vereveningsverordening wordt de verordening jaarlijks gemonitord. Deze jaarlijkse monitoring wordt onderdeel van de P&C cyclus. Daarnaast zal er na drie jaar een uitgebreide evaluatie gedaan worden.

#### Overgangsregeling

- In de verordening is bij het bepalen van het toepassingsbereik, al rekening gehouden met woningbouwprojecten die in een eerder stadium zijn. Dat is bijvoorbeeld het geval als er al een anterieure overeenkomst is gesloten.
- Indien nodig voegt het college in aanvulling op de artikelen een overzicht toe aan de nadere regels, met specifieke projecten die zo ver gevorderd zijn dat het per direct opleggen van de verplichtingen niet redelijk is, bijvoorbeeld omdat in eerdere besluiten van college of raad bepaalde verwachtingen zijn gewerkt. Hiervoor kan de verordening op een later moment in werking treden.

#### Toelichting

- De berekening van de afdrachten en subsidies is met rekenvoorbeelden toegelicht.
- Toegelicht is in welke omstandigheden de hardheidsclausule van toepassing kan zijn.