

Verordening subsidie sociale woningbouw gemeente Putten

De raad der gemeente Putten;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 februari 2018, nr. 667261;
gelet op het bepaalde in artikel 147 en 149 van Gemeentewet;

besluit:

vast te stellen de Verordening Subsidie sociale woningbouw gemeente Putten

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

a. sociale huurwoning:

een woning als bedoeld in artikel 1.1.1. sub d Bro met de daar bedoelde huurprijsgrens;

b. sociale koopwoning:

een woning als bedoeld in artikel 1.1.1. sub e Bro met de daar bedoelde koopprijsgrens;

c. sociale woningbouw:

de bouw van Sociale koopwoningen en/of Sociale huurwoningen;

d. Nul-op-de-meter (NOM)-woning:

een woning waarin net zoveel energie wordt opgewekt als verbruikt, gemiddeld genomen over een jaar tijd en heeft een EPC (energieprestatiecoëfficiënt) van < 0.. De koopprijsgrens bedraagt € 210.000,00 (prijspeil 2018). Bij bijstelling van de koopprijsgrens in het Bro wordt de koopprijsgrens voor een NOM-woning bijgesteld naar een bedrag die € 10.000,00 hoger ligt dan de koopprijsgrens in artikel 1.1.1. sub e Bro;

e. ontwikkelende partij:

een partij die voor eigen risico een woningbouwproject realiseert;

f. college:

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Putten.

Artikel 2 Bevoegdheid college

Het college is bevoegd te besluiten over het verlenen van subsidies als bedoeld in deze verordening.

Artikel 3 Doel

Doel van deze subsidieverordening is de realisatie van sociale woningbouw in projecten waar het aandeel sociale woningbouw op of boven de gemeentelijke beleidsnorm van 50% ligt ter compensatie van een gebrek aan sociale woningbouw in projecten waar het aandeel sociale woningbouw beneden de gemeentelijke beleidsnorm van 50% ligt.

Artikel 4 Doelgroep en toepassing

1. Subsidie kan worden verstrekt aan een ontwikkelende partij die juridisch of economisch eigenaar is van gronden in een gebied waar, op grond van een gemeentelijk planologisch besluit, woningbouw mogelijk is en die voornemens is om een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen in te dienen.
2. Subsidie kan alleen worden verstrekt voor woningbouw binnen de bebouwde kom van de gemeente.
3. Woningbouwprojecten komen in aanmerking voor subsidie wanneer minstens twee woningen in de sociale sector worden gerealiseerd.
4. Woningbouwprojecten worden gesubsidieerd als 50% of meer sociale woningbouw op een locatie wordt gerealiseerd.
5. Indien lid 4 van toepassing is wordt elke sociale huurwoning of sociale koopwoning in dit woningbouwproject gesubsidieerd.
6. Subsidie wordt niet verstrekt aan sociale woningbouw op grond die tegen niet-marktconforme grondprijs is aangekocht van de gemeente Putten.

Artikel 5 Indieningsvereisten

1. Aanvrager dient een de-minimisverklaring in op een daarvoor beschikbaar gesteld formulier bij zijn verzoek tot subsidieverlening. Op basis van die verklaring kan het subsidiebedrag in artikel 11 verlaagd worden.

2. Aanvrager overlegt bij zijn verzoek tot subsidieverlening een vermelding van het aantal te bouwen sociale koopwoningen en/of sociale huurwoningen. De situering van de beoogde woningen wordt op tekening aangegeven, welke tekening, indien aan de orde, tevens bevat de situering en aantallen van overige te bouwen woningen of overig te bebouwen onroerend goed. Aanvrager overlegt bij zijn verzoek gegevens waaruit blijkt dat en hoe de sociale koopwoningen en/of sociale huurwoningen voldoen aan de begripsbepaling als bedoeld in artikel 1.

Artikel 6 Toewijzing of afwijzing aanvraag

1. Alle volledige aanvragen op voet van deze verordening worden in volgorde van binnenkomst behandeld.
2. Indien het college vaststelt dat de aanvraag niet voldoet aan de vereisten van artikel 5 wordt de aanvrager gedurende vier 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.
3. De aanvraag voor subsidie wordt toegewezen met inachtneming van artikel 11 indien het college vaststelt dat de aanvraag voldoet aan de vereisten van artikel 5 en indien toewijzing mogelijk is in verband met de randvoorwaarde van de tweede zin van artikel 10.

Artikel 7 Intrekken beschikking tot verlening subsidie

1. De beschikking tot subsidieverlening wordt ingetrokken wanneer de aanvrager niet binnen 26 weken na de datum van verlening een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning heeft ingediend voor het bouwen van de in de subsidieaanvraag aangegeven woningen.
2. Wanneer binnen de in lid 1 genoemde termijn niet voor alle in de subsidieaanvraag aangegeven woningen een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen is ingediend, wordt de beschikking tot subsidieverlening ingetrokken voor dat gedeelte van het aantal in de subsidieaanvraag aangegeven woningen.
3. 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 tweeënhalf jaar na het onherroepelijk worden van de vergunning is gereed gemeld.

Artikel 8 Vaststelling en betaling subsidie

1. Een beschikking tot vaststelling van de subsidie wordt afgegeven indien en zodra de in artikel 7 bedoelde omgevingsvergunning voor het bouwen van (een) sociale koopwoning(en) of (een) sociale huurwoning(en) onherroepelijk is en alleen voor het aantal woningen waarvoor de omgevingsvergunning onherroepelijk is.
2. Betaling van de subsidie vindt plaats binnen vier weken nadat de gemeente, na gereedmelding van de bouw, heeft geconstateerd dat de bouw van een woning of een complex woningen is voltooid conform de vergunning.
3. Voor de toepassing van lid 2, zal de gemeente binnen twee weken na gereedmelding controleren of de bouw conform vergunning is voltooid.

Artikel 9 Subsidieplafond

Het subsidieplafond bedraagt € 670.000,00.

Artikel 10 Wijze van behandelen van aanvragen in relatie tot subsidieplafond

Aanvragen om subsidie worden behandeld op volgorde van binnenkomst van volledige aanvragen. Wanneer en voor zover het in artikel 9 bedoelde subsidieplafond bereikt is door beschikkingen als bedoeld in artikel 6 lid 3, wordt een aanvraag afgewezen.

Artikel 11 Hoogte van de subsidie

Het bedrag aan subsidie bedraagt € 10.000,00 per sociale koopwoning of sociale huurwoning.

Artikel 12 Hardheidsclausule

Het college kan artikel 4 buiten toepassing laten of daarvan afwijken, voor zover van toepassing gelet op het belang van de aanvrager leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Artikel 13 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op de dag na haar bekendmaking.

Artikel 14 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als: Verordening subsidie sociale woningbouw gemeente Putten.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad der gemeente Putten van 8 maart 2018, de griffier, de voorzitter,

Toelichting op Verordening subsidie sociale woningbouw gemeente Putten

Algemene toelichting

Deze verordening is bedoeld als instrument tot verwezenlijking van het beleid van de gemeente (woonvisie) om 50% van de nieuw te bouwen woningen in de sociale sector te realiseren (30% sociale huur en 20% sociale koop). In de gebiedsontwikkeling heeft elk gebied zijn eigen specifieke kenmerken en omstandigheden. Daardoor is het niet reëel te veronderstellen dat op elke bouwlocatie 50% sociale woningbouw zal worden gerealiseerd. Om financiële redenen staat dat percentage vaak onder druk. Woningbouw in de sociale sector heeft geregeld te maken met een onrendabele top. Soms lenen locaties zich om stedenbouwkundige redenen niet voor invulling met (50%) sociale woningbouw. Om desondanks aan het beleid te voldoen stelt de gemeente een subsidieverordening vast.

Doel van deze subsidieverordening is het stimuleren van sociale woningbouw door sociale woningbouw te subsidiëren op locaties waar het aandeel sociale woningbouw op of boven de gemeentelijke beleidsnorm van 50% ligt. Hierdoor vindt er compensatie plaats van de locaties waar het aandeel sociale woningbouw beneden de gemeentelijke beleidsnorm van 50% ligt.

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 gaat opnemen en eventueel ook in een exploitatieplan regels over sociale woningbouw gaat opnemen. Het is ook van belang bij het voldoen aan de indieningsvereisten zoals opgenomen in artikel 5.

Op het moment van vaststellen van deze verordening gaat het om de volgende bedragen:

- Sociale huurwoning: aanvangshuurprijs € 710,00 .
- Sociale koopwoning: koopprijs vrij op naam van ten hoogste € 200.000,00.

De koopprijs voor sociale koop (goedkoop) in de Woonvisie Thuis in Putten 2015-2020 (€170.000,00) wordt hierop aangepast. De koopprijs van €200.000,00 sluit beter aan bij de woningmarkt in gemeente Putten.

Voor een sociale koop woning die als Nul-op-de-meter (NOM)-woning wordt gerealiseerd liggen de investeringen over het algemeen hoger. De koopprijs vrij op naam van een sociale koop NOM-woning mag ten hoogste €210.000,00 bedragen.

Ad artikel 3 Doel

Het doel is beschreven in de algemene toelichting.

Ad artikel 4 Doelgroep en toepassing

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. 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. 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.

Als een woningbouwproject voor 50% of meer uit sociale woningbouw bestaat, wordt voor elke woning in de sociale sector subsidie verstrekt. Dat betekent bijvoorbeeld dat als een project van acht woningen wordt gerealiseerd met 50% in de sociale sector, er vier worden gesubsidieerd. Worden er zes van de acht in de sociale sector gerealiseerd, dan worden die zes woningen gesubsidieerd. Worden er in een project van negen woningen vier woningen in de sociale sector gerealiseerd, dan komt geen van de woningen voor subsidie in aanmerking.

De sociale woningbouw mag geheel uit sociale koop of geheel uit sociale huur bestaan of een mix daarvan.

In een project met 50% of meer sociale woningbouw, waarvan de sociale woningen dus voor subsidie in aanmerking komen, mogen de andere woningen in het dure segment gerealiseerd worden.

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

Een woningbouwproject waarvoor grond is aangekocht via de gemeente Putten tegen niet-marktconforme grondprijs, is uitgesloten van subsidie. De aanvrager heeft immers al voordeel verkregen via een lagere grondprijs.

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 het 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 5 Indieningsvereisten

De aanvraag is bepalend voor de beoordeling of subsidie wordt verleend of afgewezen (zie ook artikel 6).

De aanvrager wordt gevraagd een de-minimisverklaring te overleggen om ongeoorloofde staatssteun te voorkomen. Een onderneming mag maximaal € 200.000,00 in drie jaar aan subsidie (steun) ontvangen. Indien de aanvrager in de verklaring aangeeft dat zijn onderneming reeds steun heeft ontvangen, wordt bekeken of met de te verstrekken subsidie het de-minimisplafond wordt overschreden. Als dat het geval is, wordt het subsidiebedrag verlaagd tot aan het de-minimisplafond.

Tevens dient de aanvrager duidelijkheid te verschaffen over het karakter van de woningcategorieën uit zijn aanvraag: in hoeverre zijn het woningen in de sociale sector en in hoeverre zijn het woningen in de vrije 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). Voor NOM-sociale koopwoningen geldt een afwijkende hogere koopprijs. 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 8.

Ad artikel 6 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. Aanvragen worden op volgorde van binnenkomst van volledige aanvragen behandeld. 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. Op een gegeven moment wordt het budget zoals de raad dat heeft verstrekt, ontoereikend. Nieuwe aanvragen worden afgewezen.

Ad artikel 7 Intrekken beschikking tot verlening subsidie

Er is gekozen voor het hanteren van een termijn van een jaar tussen subsidieaanvraag en bouwaanvraag. De reden daarvan is dat er eerst zekerheid kan ontstaan over subsidie en dat aan de hand van die zekerheid de bouwaanvraag kan worden voorbereid. Ook artikel 7 heeft een relatie met artikel 9 over het subsidieplafond en artikel 10 over de toekenning van subsidie op volgorde van binnenkomst van de volledige 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 bouwaanvragen. 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 bouwaanvragen. Gebeurt dat namelijk niet tijdig, dan wordt de subsidiebeschikking ingetrokken.

Intrekking vindt plaats naar rato van het aantal woningen waarvoor niet tijdig een bouwaanvraag 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 tweeënhalf jaar na het onherroepelijk worden van de vergunning is gereed gemeld.

Ad artikel 8 Vaststelling en betaling subsidie

Bij lid 2 wordt melding gemaakt van gereedmelding 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 datum van gereedmelding van de bouw concreet bepaald kan worden.

Ad artikel 9 Subsidieplafond

Op voorhand is niet bekend voor hoeveel woningen subsidie verleend zal worden. Er is een budget van €670.000,00 beschikbaar vanuit resterende SGW-gelden die hiervoor ingezet worden (amendement 587754 behorend bij raadsbesluit 567919). Wanneer een verleende subsidie wordt ingetrokken, komt het bedrag weer beschikbaar ten goede van het nog resterende budget.

Ad artikel 11 Bedragen van de te verlenen subsidie

De subsidie per sociale koopwoning of sociale huurwoning bedraagt € 10.000,00.