

Verordening sociale woningbouw Bloemendaal 2019

De raad van de gemeente Bloemendaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 oktober 2019

gelet op artikel 149 van de Gemeentewet, het bepaalde in de Woonvisie Bloemendaal 2018-2022, en het bepaalde in de uitvoeringsparagraaf van de Structuurvisie Bloemendaal

besluit vast te stellen de:

Verordening sociale woningbouw Bloemendaal 2019

Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. zelfstandige woning: een woning die beschikt over een eigen voordeur, douche, wc en keuken, niet zijnde een zorgwoning;
- b. sociale huurwoning: een zelfstandige woning, die wordt verhuurd door een corporatie en een rekenuur heeft die niet hoger is dan de liberalisatiegrens;
- c. vrije sector woning: een zelfstandige woning, niet zijnde een sociale huurwoning;
- d. zorgwoning: een woning die gekoppeld is aan een zorgfunctie ten behoeve van de bewoner(s) met een geïndiceerde zorgbehoefte;
- e. corporatie: een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet;
- f. marktpartij: een vastgoedeigenaar die geen toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet is;
- g. ontwikkelende partij: een partij die voor eigen risico een woningbouwproject realiseert;
- h. huurtoeslaggrens: de maximale rekenuur, waarbij een huurder nog huurtoeslag kan aanvragen;
- i. uitponden: verhuren na mutatie boven de liberalisatiegrens en/of verkopen aan derde waarbij het kettingsbeding van de sociale huur niet wordt meegenomen;
- j. Levensloopbestendige woning: een levensloopbestendige woning, ook wel levensloopgeschikte woning genoemd, is een zelfstandige woning geschikt voor bewoning in alle levensfasen met minimale fysieke inspanning en minimale kans op ongevallen;
- k. Vereveningsfonds: een instrument om sociale woningbouw te stimuleren.

Artikel 2. Toepassingsbereik

Deze verordening is van toepassing als een ontwikkelende partij voornemens is om een bouwplan te realiseren waarin één of meer zelfstandige woningen worden gerealiseerd en waarbij een afwijking van het bestemmingsplan nodig is om de realisatie van (meer) woningen toe te staan.

Artikel 3. Afbakening

Deze verordening is niet van toepassing indien:

- a. de te realiseren wooneenheden worden aangemerkt als een zorgwoning;
- b. de gemeente voor 1 januari 2012 een positief principebesluit heeft genomen over het bouwplan en geen of afwijkende afspraken met de ontwikkelende partij heeft gemaakt over de bouw van sociale huurwoningen.

Hoofdstuk 2 Verplicht aandeel sociale huurwoningen

Artikel 4. Verplicht aandeel sociale huurwoningen

Bij de bouw van nieuwe zelfstandige woningen en de realisatie van nieuwe zelfstandige woningen in bestaande gebouwen, dient de ontwikkelende partij ervoor zorg te dragen dat één derde (33%) van het toe te voegen woningbouwprogramma een sociale huurwoning is.

Artikel 5. Berekening aantal sociale huurwoningen

Het aantal te bouwen sociale huurwoningen wordt als bepaald:

- a. In een principebesluit of een ander planologisch besluit wordt vastgelegd hoeveel zelfstandige woningen er binnen het plangebied mogen worden gebouwd.

- b. Bij het bepalen van het aantal te bouwen sociale huurwoningen wordt het getal dat op grond van lid a is bepaald afgerond.

Artikel 6. Eigendom sociale huurwoningen

Het verplichte aantal sociale huurwoningen, zoals bepaald op grond van artikel 5, dient door een in Bloemendaal toegelaten corporatie te worden gerealiseerd, dan wel na oplevering aan een in Bloemendaal toegelaten corporatie te worden overgedragen.

Artikel 7. Overdragen sociale huurwoningen aan marktpartij

Het college kan, na raadpleging van de raad, in afwijking van het bepaalde in artikel 6 toestaan dat het verplichte aantal sociale huurwoningen door een marktpartij wordt ontwikkeld, dan wel na oplevering aan een marktpartij wordt overgedragen, als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. De ontwikkelende partij slaagt er niet in om binnen 12 maanden na de start van de onderhandelingen overeenstemming te krijgen met een in Bloemendaal toegelaten corporatie over de realisatie, dan wel de overname van het verplichte aantal sociale huurwoningen;
- b. De ontwikkelaar dient schriftelijk en onderbouwd aan te tonen minimaal vijf van de toegelaten instellingen, naast de nu actieve corporaties, bereid zijn om de sociale huurwoningen over te nemen.
- c. De betreffende marktpartij is bereid om het verplichte aantal sociale huurwoningen te realiseren, dan wel over te nemen tegen dezelfde condities als waaronder het aanbod aan de corporaties is gedaan;
- d. Het college en de betreffende marktpartij sluiten een overeenkomst waarin minimaal de volgende afspraken worden vastgelegd:
 1. De duur (in jaren) waarin de woningen voor de sociale verhuur beschikbaar blijven, waarbij 20 jaar het minimum is. In de te sluiten overeenkomst dient het boetebedrag te worden opgenomen;
 2. De manier waarop de woningen aan de doelgroep worden toegewezen;
 3. Hoe er dient te worden omgegaan met toewijzing van speciale doelgroepen (urgenten, spoedzoekers etc).

Artikel 8. Overeenkomst woningbouwprogramma

Ter zekerstelling van de bouw van het verplichte aantal sociale huurwoningen, sluit de gemeente een overeenkomst met de ontwikkelende partij. In deze overeenkomst wordt in ieder geval vastgelegd:

- a. Het aantal sociale huurwoningen dat moet worden gerealiseerd;
- b. Welke corporatie de in lid a bedoelde sociale huurwoningen bouwt, dan wel aan welke corporatie de ontwikkelende partij de sociale huurwoningen na oplevering overdraagt;

Artikel 9. Voorwaarde start planologische procedure

De gemeente start pas een planologische procedure als bedoeld in artikel 2, nadat de gemeente een overeenkomst zoals bedoeld in artikel 8 met de ontwikkelende partij heeft gesloten.

Hoofdstuk 3 Afkoop sociale huurwoningen

Artikel 10. Afkoop verplicht aandeel sociale huurwoningen

Indien het totaal aantal zelfstandige woningen als bedoeld in artikel 5 lid b kleiner is dan 15, heeft de ontwikkelende partij de mogelijkheid om minder dan één derde sociale huurwoningen te realiseren. De ontwikkelende partij dient in dat geval ter compensatie een afkoopsom te storten in het vereveningsfonds sociale woningbouw. Als aan voorgaande wordt voldaan dan is het voor de ontwikkelaar toegestaan om de sociale huurwoningen om te zetten naar vrije sectorwoningen.

Artikel 11. Hoogte van de afkoopsom

De hoogte van de afkoopsom, zoals bedoeld in artikel 10, wordt als volgt bepaald:

- a. Voor elke sociale huurwoning die wordt omgezet in een vrije sector woning, dient de ontwikkelende partij afhankelijk van locatie en type woning dat wel wordt ontwikkelt het volgende bedrag conform onderstaande tabel in het vereveningsfonds sociale woningbouw bij te dragen:

Locatie ¹	Type woning	Afkoopsom 2019	Afkoopsom 2020	Afkoopsom 2021	Afkoopsom 2022 en later
----------------------	-------------	----------------	----------------	----------------	-------------------------

1) BOA staat voor de kernen Bloemendaal, Overveen en Aerdenhout
 BV staat voor de kernen Bennebroek en Vogelenzang
 EGW staat voor EenGezinsWoning

BOA	EGW	€30.000,-	€90.000,-	€120.000,-	€140.000,-
BOA	MGW	€30.000,-	€60.000,-	€ 70.000,-	€ 80.000,-
BV	EGW	€30.000,-	€50.000,-	€ 60.000,-	€ 70.000,-
BV	MGW	€30.000,-	€30.000,-	€ 30.000,-	€ 30.000,-

- b. De berekening van de afkoopsom vindt plaats over het aantal sociale huurwoningen zoals in artikel 5 bepaald;
- c. Het jaar waarin de overeenkomst tot afkoop sociale huurwoningen wordt ondertekend, geldt als datum voor de indexering van de afkoopsom.

Artikel 12. Overeenkomst afkoop sociale huurwoningen

Ter zekerheid van de betaling van de afkoopsom, sluit de gemeente een overeenkomst met de ontwikkelende partij. In deze overeenkomst wordt in ieder geval vastgelegd:

- a. De hoogte van de afkoopsom;
- b. Op welk moment de afkoopsom betaald dient te worden;
- c. Indien nodig de hoogte van de bankgarantie die de ontwikkelende partij dient te stellen ter zekerheid van de betaling van de afkoopsom op het afgesproken moment.

Hoofdstuk 4 Subsidie sociale huurwoningen

Artikel 13. Vereveningsfonds sociale woningbouw

De gemeente Bloemendaal beschikt over een vereveningsfonds sociale woningbouw. De doelstellingen van het vereveningsfonds is de realisatie van sociale huurwoningen te bevorderen. Met het verlenen van subsidie voor de aankoop van grond voor realisatie en het toevoegen van sociale huurwoningen op grond die reeds in het bezit is van woningbouwcorporaties kan dit doel bereikt worden.

Artikel 14. Voorwaarden subsidieaanvraag

Om in aanmerking te komen voor een subsidie uit het vereveningsfonds sociale woningbouw, dient de aanvraag aan de volgende voorwaarden te voldoen:

- a. De aanvraag kan alleen door een in de gemeente Bloemendaal toegelaten corporatie worden ingediend;
- b. De aanvraag dient betrekking te hebben op realisatie van sociale huurwoningen in de gemeente Bloemendaal.
- c. De woningen waarvoor een subsidie is verleend, dienen na oplevering te worden verhuurd als sociale huurwoning.

Artikel 15. Hoogte van de subsidie

De hoogte van de subsidie wordt als volgt bepaald:

- a. De subsidie uit het vereveningsfonds sociale woningbouw bedraagt maximaal 50% van de grondaankoop met een maximum bedrag zoals in onderstaande tabel is weer gegeven. Wanneer de grond reeds in bezit is van de corporatie wordt en een bijdrage geleverd in de bouwkosten, zoals in onderstaand schema is weergegeven:

Grondaankoop ²	Bedrag per woning	
	BAO	EGW
BAO	MGW	€44.000,-
BV	EGW	€38.500,-
BV	MGW	€30.000,-
Toename zonder grond ³	EGW	€17.000,- per woning
	MGW	€10.000,- per woning

MGW staat voor MeerGezinsWoning

2) Op basis van het rapport: Staat van de Volkshuisvesting jaarrapport 2019

3) Bedrag grondaankoop op basis van het rapport: Monitor nieuwbouw sociale huurwoningen 2019, www.watkostdebouwwaneenhuurwoning.nl

- b. Er wordt alleen subsidie verleend ten behoeve van sociale huurwoningen voor zover het saldo van het vereveningsfonds sociale woningbouw op het moment van de aanvraag hiervoor toereikend is.

Artikel 16. Indieningsvereisten subsidieaanvraag

Een aanvraag voor een subsidie uit het vereveningsfonds sociale woningbouw moet aan de volgende voorwaarden voldoen:

- a. De subsidieaanvraag moet worden ingediend voordat de bouw van de woningen is gestart;
- b. De volgende bescheiden moeten bij de subsidieaanvraag zijn gevoegd:
 - 1. Een ontwerp van de te realiseren woningen;
 - 2. Een grondexploitatie, begroting, koopcontract en/of andere documentatie waaruit de hoogte van de kosten kan worden afgeleid;
 - 3. Bewijzen van eventuele overige toegekende subsidies.

Artikel 17. Procedure behandeling subsidieaanvraag

De behandeling van een subsidieaanvraag bestaat uit de volgende stappen:

- a. De corporatie dient de subsidieaanvraag bij het college in;
- b. Het college beoordeelt of de subsidieaanvraag voldoet aan de voorwaarden zoals omschreven in artikel 14 en de indieningsvereisten zoals omschreven in artikel 16;
- c. Indien de aanvraag voor een subsidie uit het vereveningsfonds sociale woningbouw in aanmerking komt, stelt het college op grond van het bepaalde in artikel 15 een voorstel tot beschikbaarstelling van de subsidie vast;
- d. De corporatie wordt in de gelegenheid gesteld om een zienswijze op het voorstel tot beschikbaarstelling van de subsidie in te dienen;
- e. De corporatie wordt schriftelijk geïnformeerd over het collegebesluit op de subsidieaanvraag, waarbij melding wordt gemaakt van de voorwaarden zoals omschreven in artikel 18.

Artikel 18. Voorwaarden subsidieverlening

De subsidie wordt onder de volgende voorwaarden beschikbaar gesteld:

- a. De betreffende corporatie of zijn rechtsopvolger dient de woningen waarvoor een subsidie is verleend voor een termijn van ten minste 50 jaar als sociale huurwoning te verhuren, gerekend vanaf het moment dat de betreffende woningen zijn opgeleverd;
- b. Indien de betreffende corporatie of zijn rechtsopvolger de woningen waarvoor een subsidie is verleend binnen de in lid a genoemde termijn aan de sociale huurvoorraad onttrekt, dient hij de subsidie volledig aan de gemeente terug te betalen. De terugbetaalde subsidie zal in het vereveningsfonds sociale woningbouw worden teruggestort.
- c. In afwijking van de in lid a genoemde termijn is het voor woningbouwcorporaties, na instemming van de gemeenteraad, toegestaan om onder voorwaarden de woningen wel boetevrij uit te ponden na 30 jaar wanneer dit de ontwikkeling van de sociale woningvoorraad ten goede komt.
- d. De gemeenteraad kan aan het beschikbaar stellen van de subsidie, naast de in lid a en b genoemde voorwaarden, nog andere voorwaarden stellen.

Artikel 19: Voorschot subsidie

Nadat de gemeenteraad de subsidie beschikbaar heeft gesteld, kan het college een voorschot aan de corporatie uitbetalen. Het voorschot bedraagt maximaal 100% van de hoogte van het subsidiebedrag.

Artikel 20: Indieningsvereisten subsidievaststelling

Een verzoek om de subsidie vast te stellen, moet aan de volgende voorwaarden voldoen:

- a. Het verzoek kan worden ingediend vanaf het moment dat de woningen zijn opgeleverd;
- b. Het verzoek wordt uiterlijk 12 maanden na de oplevering van de woningen ingediend;
- c. Het verzoek wordt vergezeld van de onderstaande bescheiden:
 - 1. Een proces-verbaal van oplevering van de woningen;
 - 2. Een eindafrekening, koop- of leveringsakte of andere documentatie waaruit kan worden afgeleid welke prijs de corporatie uiteindelijk heeft betaald voor de grond.

Artikel 21. Procedure vaststellen subsidie

De procedure om de subsidie vast te stellen bestaat uit de volgende stappen:

- a. De corporatie dient het verzoek om de subsidie vast te stellen bij het college in;

- b. Het college stelt de definitieve subsidie vast;
- c. De corporatie wordt schriftelijk geïnformeerd over de hoogte van de vastgestelde subsidie.
- d. De definitieve subsidie wordt, na verrekening van eventuele voorschoten, aan de corporatie uitbetaald;
- e. Indien het uitgekeerde voorschot hoger is dan de vastgestelde subsidie, dient de corporatie het teveel betaalde voorschotten binnen een termijn van zes maanden na bericht van het college terug te betalen.

Hoofdstuk 5 Algemene bepalingen

Artikel 22. Handhaving

Als de ontwikkelende partij weigert om de overeenkomst als bedoeld in artikel 8 dan wel artikel 12 te ondertekenen, zal de gemeente geen planologische medewerking verlenen aan het bouwplan.

Artikel 23. Indexering

Daar waar in de verordening staat "prijspeil 2022" passen burgemeester en wethouders een indexering toe, gebaseerd op de *'Nieuwbouwwoningen; inputprijsindex bouwkosten 2015 =*

Artikel 24. Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders kunnen, na raadpleging van de raad, één of meer van de voorgaande artikelen buiten toepassing laten of daarvan afwijken, voor zover toepassing naar hun mening leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Hoofdstuk 6 Slotbepalingen

Artikel 25. Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking op 20 december 2019
2. Met de inwerkingtreding van de Verordening sociale woningbouw Bloemendaal 2019 worden de Verordening sociale woningbouw Bloemendaal 2016 en de beleidsregels gemeentelijke reserve sociale woningbouw Bloemendaal 2007 ingetrokken.

Artikel 26. Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Verordening sociale woningbouw Bloemendaal 2019'.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad der gemeente Bloemendaal gehouden op 12 december 2019

*E.J. Roest,
voorzitter*

*J. Witte,
griffier*

Toelichting op Verordening sociale woningbouw Bloemendaal 2019

Artikel 1. Begripsbepalingen

De rekenhuur is de kale huurprijs inclusief een gelimiteerd aantal servicekosten. Bij de berekening van de rekenhuur mogen de volgende servicekosten meetellen voor maximaal € 12,- per post:

- Kosten voor de lift en elektriciteit in gemeenschappelijke ruimten;
- Schoonmaakkosten voor gemeenschappelijke ruimten;
- Kosten voor een huismeester;
- Kosten voor onderhoud van dienstruimten en gemeenschappelijke recreatieruimten.

Andere servicekosten mogen niet worden meegeteld in de rekenhuur en komen derhalve niet in aanmerking voor huurtoeslag.

Artikel 2. Toepassingsbereik

In de Bloemendaalse bestemmingsplannen worden doorgaans geen eisen gesteld aan de segmentering van woningbouwprogramma's op nieuwbouwlocaties. Als planinitiatief voor de bouw van nieuwe woningen voldoet aan het bestemmingsplan, kan de gemeente niet eisen dat in dit plan ook sociale huurwoningen worden opgenomen.

Vaak voldoet een plan voor de bouw van nieuwe woningen echter niet aan het bestemmingsplan. Indien de gemeente een afwijking van het bestemmingsplan moet verlenen om de realisatie van (meer) woningen toe te staan, zal de gemeente de voorwaarde stellen dat de ontwikkelende partij een verplicht aandeel sociale huurwoningen bouwt. Vandaar dat het toepassingsbereik van deze verordening is beperkt tot planinitiatieven waarvoor een afwijking van het bestemmingsplan nodig is om nieuwe woningen te realiseren.

Als er geen afwijking nodig is om de realisatie van (meer) woningen toe te staan, maar er alleen afwijking nodig is om een grotere bouwmassa toe te staan, is de verordening niet van toepassing. De verordening is alleen van toepassing als het aantal woningen toeneemt ten opzichte van het aantal woningen dat het bestemmingsplan toelaat.

Artikel 3. Afbakening

Lid a: Een woning wordt als zorgwoning aangemerkt wanneer het verblijf in de woning niet los staat van de te leveren zorg aan de bewoner. De bewoner kan zonder de geboden hulp of zorg niet zelfstandig wonen. Kenmerken zijn dat er permanent (24 uur per dag) zorg of hulp aanwezig is in het gebouw waarin de woning is gelegen en dat de woning alleen wordt toegekend aan bewoners met een zorgindicatie die verplicht zorg of hulp afnemen van de instelling waar ze verblijven.

Een woning wordt als zelfstandige woning aangemerkt, indien het wonen en de geboden zorg los van elkaar staan. De bewoner kan zelfstandig wonen, maar krijgt zorg of hulp bij bepaalde bezigheden. Er is echter geen sprake van permanent aanwezige zorg of hulp in het gebouw waarin de woning is gelegen. De bewoner koopt zijn zorg zelfstandig in en is niet verplicht om zorg of hulp af te nemen van de instelling waarvan hij de woning huurt of koopt.

Soms is het onduidelijk of er nu sprake is van een zorgwoning of een zelfstandige woning. Er ontstaan de laatste jaren nieuwe mengvormen tussen wonen en zorg. Aan de hand van de websites www.wtzi.nl (overzicht van toegelaten zorginstellingen) en www.zorgregister.nl (overzicht van geregistreerde particuliere zorginstellingen) kan bij twijfel eventueel worden bepaald of er al dan niet sprake is van zorgwoningen.

Lid b: Hoewel het beleid om op elke nieuwbouwlocatie minimaal één derde sociale huurwoningen te bouwen al sinds 1999 bestaat, is dit beleid in het verleden niet altijd even consequent toegepast. Daarom is in het verleden niet in alle nieuwbouwprojecten ook daadwerkelijk sociale woningbouw gerealiseerd. Met het vaststellen van de Woonvisie Bloemendaal 2018-2022 is de één derde regel nog steeds van kracht. Bij planinitiatieven waarover het college voor 1 januari 2012 een principebesluit heeft genomen, of waarbij het woningbouwprogramma al in een bestemmingsplan is vastgelegd, blijven de betreffende afspraken over de bouw van sociale huurwoningen daarom van kracht.

Artikel 4. Verplicht aandeel sociale huurwoningen

In de regio Zuid-Kennemerland bestaat al jaren een tekort aan sociale huurwoningen. Zuid-Kennemerland is de regio met de hoogste gemiddelde wachttijd van Nederland en tevens ook de regio met de laagste gemiddelde slaagkans voor een sociale huurwoning. De gemeente Bloemendaal wil bijdragen aan het terugdringen van het regionale tekort aan sociale huurwoningen, maar de gemeente en corporaties hebben weinig bouwlocaties in eigendom waar sociale huurwoningen kunnen worden gebouwd. De meeste bouwgrond is in Bloemendaal in eigendom van private partijen. Om te bevorderen dat desondanks toch nieuwe sociale huurwoningen worden gebouwd, hanteert de gemeente Bloemendaal

sinds het vaststellen van het volkshuisvestingsplan 1999 het beleid dat ontwikkelende partijen verplicht zijn om op elke nieuwbouwlocatie minimaal één derde sociale huurwoningen te bouwen.

Artikel 5. Berekening aandeel sociale huurwoningen

In de praktijk leidt toepassing van artikel 5 tot de onderstaande verdeelsleutel.

Aantal woningen in het project	Aandeel sociaal	Verplicht aantal sociale huurwoningen
Tot 3	0	0
3	1	1
4	1,33	1
5	1,66	2
6	2	2
7	2,33	2
8	2,66	3
9	3	3
10	3,33	3
11	3,66	4
12	4	4
13	4,33	4
14	4,66	5
15	5	5

Onderbouwing afronden

Het doel van de verordening is het stimuleren van sociale woningbouw. Waar de gemeente nog enigszins soepeler omging met het berekenen van het aantal sociale huurwoningen is dat met vaststelling van deze verordening vervallen.

De druk op de sociale woningmarkt is de afgelopen jaren alleen maar toegenomen waardoor er geen gebruik gemaakt meer wordt van afkappen.

De ontwikkelaar van een klein woningbouwproject heeft in de praktijk meestal geen andere keus dan het verplichte aandeel sociale woningbouw af te kopen. Hoe kleiner het project, hoe minder snel een corporatie geneigd is om in het project deel te nemen (zie toelichting artikel 10).

In grotere projecten zijn corporaties eerder bereid om het aandeel sociale huurwoningen te realiseren en daarbij een onrendabele top voor hun rekening te nemen. De ontwikkelaar en corporatie maken in onderling overleg afspraken over de prijs die de corporatie voor de grond of woningen betaalt om mee te mogen doen in het project. De ontwikkelaar heeft dus mogelijkheid om over de grond- of woningprijs te onderhandelen. De bouw van sociale huurwoningen is in grotere projecten voor de ontwikkelende partij dan ook vaak rendabeler dan de afkoop daarvan.

Artikel 6. Eigendom sociale huurwoningen

Huurwoningen kunnen zowel door corporaties als door marktpartijen worden verhuurd. Corporaties zijn echter verplicht om 90% van hun sociale huurwoningen te verhuren aan huishoudens met een laag inkomen. Bovendien maken de corporaties prestatieafspraken met de gemeente over welke woningen zij als sociale huurwoningen verhuren en voor welke termijn deze woningen beschikbaar dienen te blijven als sociale huurwoning.

Door de sociale huurwoningen door een corporatie te laten verhuren, bestaat de zekerheid dat deze toegankelijk zijn voor de doelgroep en ook daadwerkelijk worden verhuurd aan de doelgroep. Vandaar dat de gemeente als voorwaarde stelt dat de ontwikkelende partij de sociale huurwoningen door een corporatie laat bouwen of na oplevering overdraagt aan een corporatie.

Artikel 7. Overdragen sociale huurwoningen aan marktpartij

Algemeen: In het coalitieakkoord 2014-2018 is afgesproken dat afkoop mogelijk is indien de ontwikkelende partij niet binnen een redelijke termijn tot overeenstemming komt met een corporatie. Met vaststelling van de Woonvisie 2018-2022 is deze mogelijkheid behouden. In de verordening is al bepaald dat afkoop mogelijk is als het woningbouwplan minder dan 15 woningen bevat. De beslissing om af te kopen, wordt in dat geval bij de ontwikkelende partij gelegd. Indien de ontwikkelende partij wel een aandeel sociale huurwoningen wil opnemen, maar hij kan geen overeenstemming krijgen met een in Bloemendaal toegelaten corporatie over deelname in het plan, ontstaat er een geheel andere situatie. De ontwikkelende partij kan in dat geval kiezen om af te kopen, terwijl bij projecten van meer dan 15 woningen dit niet mogelijk is op basis van deze verordening.

Daarom is in de uitgangspuntennotitie sociale woningbouw vastgelegd dat als de ontwikkelende partij niet binnen een redelijke termijn tot overeenstemming komt met een corporatie, het verplichte aandeel sociale huurwoningen door een marktpartij mag worden ontwikkeld, dan wel na oplevering aan een marktpartij mag worden overgedragen.

Met deze afwijkingsbepaling dient terughoudend te worden omgegaan. Bloemendaal maakt deel van de woningmarktregio met alle gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond. In deze regio zijn 8 corporaties actief, waarvan 6 de regio ook als kerngebied hebben. Daarnaast zijn categorale corporaties zoals Woonzorg Nederland ook toegelaten in Bloemendaal.

Lid a: Om de ontwikkelende partij de tijd te geven om met meerdere toegelaten corporaties in gesprek te gaan en overeenstemming te bereiken, is een termijn van 12 maanden vanaf de start van de onderhandelingen opgenomen.

Lid c en d: Omdat marktpartijen niet gebonden zijn aan de regels voor toegelaten instellingen, is er geen garantie dat de marktpartij de woningen vervolgens ook daadwerkelijk als sociale huurwoningen verhuurt. Daarom dient de marktpartij een overeenkomst met het college af te sluiten waarin wordt bepaald voor welke termijn de woningen minimaal in de sociale huursector worden verhuurd, waarbij 20 jaar het minimum is en op welke wijze de woningen worden aangeboden aan de doelgroep.

Artikel 10. Afkoop verplicht aandeel sociale huurwoningen

De gemeente heeft de afkoop van het verplichte aandeel sociale huurwoningen in de Woonvisie 2018-2022 Bloemendaal mogelijk gemaakt, omdat het voor corporaties onaanvaardbaar is om enkele losse woningen in een gemengd complex te verhuren. Versnipperd bezit leidt in de regel tot hogere exploitatiekosten en daarnaast is het beheer van sociale huurwoningen vaak wat soberder dan het beheer van woningen in de vrije sector.

In Bloemendaal is het doorgaans goed mogelijk om vanaf 15 woningen de huur- en koopwoningen op gebouwniveau te scheiden. Vandaar dat een ontwikkelende partij de bouw van sociale huurwoningen alleen mag afkopen, indien in het plan minder dan 15 woningen worden gebouwd.

Artikel 11. Hoogte van de afkoopsom

Lid a: Uit recent onderzoek uitgevoerd door Sumcity in opdracht van de gemeente is gebleken dat er aanzienlijke verschillen in de grondwaarden zitten binnen de gemeente. De noordelijke kernen; Bloemendaal, Overveen en Aerdenhout, kennen een hogere grondwaarden dan de zuidelijke kernen; Bennebroek en Vogelenzang. Wat er op bouwgrond wordt gerealiseerd heeft eveneens invloed op de waarde van de (bouw)grond. Door deze verschillen is nog het onaanvaardbaar voor een ontwikkelaar om sociale huurwoningen te ontwikkelen in de noordelijke kernen. Om deze reden is er een onderverdeling gemaakt van afkoopbedragen afhankelijk van de locatie en het type woning dat wordt ontwikkeld. Ten opzichte van de Verordening Sociale Woningbouw Bloemendaal 2016 is er een verschil van € 160.000 afkoop. Om eventuele stagnatie te voorkomen is er een ingroeiemodel van drie jaar.

Lid b: Bij de berekening van de afkoopsom wordt uitgegaan van het aantal sociale huurwoningen dat volgens de berekening in artikel 5 moet worden gebouwd. Het aantal woningen en het bedrag waarvoor de sociale huurwoningen mogen worden afgekocht dienen te worden opgenomen in de anterieure overeenkomst.

Aantal woningen in het project	Verplicht aandeel sociale huurwoningen	Locatie en type woning	Afkoopsom
Tot 3	0	BOA EGW	€0,-
		BOA MGW	€0,-
		BV EGW	€0,-
		BOA MGW	€0,-
3	1	BOA EGW	€140.000,-
		BOA MGW	€80.000,-
		BV EGW	€70.000,-
		BOA MGW	€30.000,-
4	1	BOA EGW	€140.000,-
		BOA MGW	€80.000,-
		BV EGW	€70.000,-
		BOA MGW	€30.000,-

5	2	BOA EGW	€280.000,-
		BOA MGW	€160.000,-
		BV EGW	€140.000,-
		BOA MGW	€60.000,-
6	2	BOA EGW	€280.000,-
		BOA MGW	€160.000,-
		BV EGW	€140.000,-
		BOA MGW	€60.000,-
7	2	BOA EGW	€280.000,-
		BOA MGW	€160.000,-
		BV EGW	€140.000,-
		BOA MGW	€60.000,-
8	3	BOA EGW	€420.000,-
		BOA MGW	€240.000,-
		BV EGW	€210.000,-
		BOA MGW	€90.000,-
9	3	BOA EGW	€420.000,-
		BOA MGW	€240.000,-
		BV EGW	€210.000,-
		BOA MGW	€90.000,-
10	3	BOA EGW	€420.000,-
		BOA MGW	€240.000,-
		BV EGW	€210.000,-
		BOA MGW	€90.000,-
11	4	BOA EGW	€560.000,-
		BOA MGW	€320.000,-
		BV EGW	€280.000,-
		BOA MGW	€120.000,-
12	4	BOA EGW	€560.000,-
		BOA MGW	€320.000,-
		BV EGW	€280.000,-
		BOA MGW	€120.000,-
13	4	BOA EGW	€560.000,-
		BOA MGW	€320.000,-
		BV EGW	€280.000,-
		BOA MGW	€120.000,-
14	5	BOA EGW	€700.000,-
		BOA MGW	€400.000,-
		BV EGW	€350.000,-
		BOA MGW	€150.000,-
15	5	BOA EGW	€700.000,-
		BOA MGW	€400.000,-
		BV EGW	€350.000,-
		BOA MGW	€150.000,-
>16	>5.		Geen afkoop mogelijk

Wanneer er in een project gecombineerd wordt ontwikkeld, zowel eengezinswoningen als meergezinswoningen, wordt het gemiddelde van de eengezins- en meergezinswoning als afkoopsom genomen:

Voorbeeld: Een ontwikkeling van 10 woningen in Aerdenhout, 6 eengezinswoningen en 4 meergezinswoningen, mogen vier woningen worden afgekocht

$$\begin{aligned} 6 \times €420.000,- &= €2.520.000,- \\ 4 \times €240.000,- &= €960.000,- + \\ &€3.480.000 / 10 = \text{afkoopsom van €348.000,-} \end{aligned}$$

Artikel 14. Voorwaarden subsidieaanvraag

Lid a: Een corporatie mag alleen sociale huurwoningen in Bloemendaal verhuren, als zij op grond van het toelatingsbestel is toegelaten in de gemeente Bloemendaal.

Lid b: Het doel van het vereveningsfonds sociale woningbouw is om te bevorderen dat de voorraad sociale huurwoningen in Bloemendaal toeneemt en de kwaliteit van het huidige bestand verbetert.

Indien een ontwikkelende partij de sociale huurwoningen bouwt en turn-key levert aan de corporatie, kan de corporatie alleen in aanmerking komen voor een bijdrage indien in de koopovereenkomst een uitsplitsing is gemaakt tussen de grondprijs en de prijs voor de opstallen.

Artikel 15. Hoogte van de subsidie

De vraag naar meergezinswoningen neemt toe ten opzichte van eengezinswoningen. De woningvoorraad van de corporaties is in sommige stukken van de gemeente gedateerd. Wanneer er gekozen wordt voor sloop/nieuwbouw kan er sprake zijn van een toename van het aantal woningen door transformatie van eengezins- naar meergezinswoningen. In dat geval biedt de gemeente een subsidie aan als tegemoetkoming in de kosten voor enkel de realisatie van de woningen. Hierbij wordt gerekend met de stichtingskosten. Gelijk aan de subsidie voor de aankoop van grond is ook bij de stichtingskosten het uitgangspunt dat de subsidiëring voor zowel corporatie als gemeente een evenredig deel is.

Artikel 18. Voorwaarden subsidieverlening

Omdat het beleid erop gericht is om de voorraad sociale huurwoningen uit te breiden, wil de gemeente het onttrekken van nieuwe sociale huurwoningen ontmoedigen. Daarom hanteert de gemeente het uitgangspunt dat sociale huurwoningen waarvoor een subsidie uit het vereveningsfonds sociale woningbouw is verleend minimaal 50 jaar als sociale huurwoning moeten worden verhuurd⁴.

4) De termijn van 50 jaar blijft behouden om dat corporaties bij de begroting van een nieuwbouwproject rekenen met een exploitatietermijn van 50 jaar. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hanteert deze termijn ook.