

Verordening bestemmingsreserve ter bevordering van sociale huurwoningen Uitgeest 2020

De raad van de gemeente Uitgeest:

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 april 2020;

gelezen het advies van de commissie Ruimtelijke Ontwikkeling d.d. 12 mei 2020;

gelet op het bepaalde in artikel 149 van de Gemeentewet;

besluit:

de Verordening bestemmingsreserve ter bevordering van sociale huurwoningen Uitgeest 2020 vast te stellen;

Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. afwegingscriteria: in de woonvisie is een afwegingskader vastgesteld ter bepaling of en in welke mate het bouwplan of bouw initiatief voldoet aan de visie van de gemeente Uitgeest;
- b. anterieure overeenkomst: privaatrechtelijke overeenkomst met een ontwikkelende partij om te komen tot het kostenverhaal, die gesloten wordt voor de eventuele vaststelling van een exploitatieplan en de vaststelling van het bestemmingsplan;
- c. bestemmingsreserve: is een gevolg van de Verordening bestemmingsreserve ter bevordering van sociale huurwoningen Uitgeest 2020 die door de gemeenteraad is vastgesteld en die toeziet op het bevorderen van de realisatie van sociale huurwoningen;
- d. bouwplan of bouw initiatief: formele aanvraag voor een omgevingsvergunning of een nieuwe bestemmingsplan aanvraag voor de bouw van drie zelfstandige woningen of meer ingediend op of na publicatie datum van deze verordening;
- e. college: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Uitgeest;
- f. exploitatieplan: publiekrechtelijk middel om te komen tot kostenverhaal;
- g. gemeenteraad: de gemeenteraad van de gemeente Uitgeest;
- h. huisvestingsverordening: de verordening vastgesteld door de gemeenteraad op basis van de Huisvestingswet;
- i. ontwikkelende partij: partij die een bouwplan of bouw initiatief realiseert;
- j. posterieure overeenkomst: privaatrechtelijke overeenkomst met een ontwikkelende partij om te komen tot kostenverhaal, die gesloten wordt na de vaststelling van een exploitatieplan;
- k. sociale huurwoning: huurwoning zoals omschreven in artikel 1.1.1, eerste lid, sub d, van het Besluit ruimtelijke ordening;
- l. sociale koopwoning: sociale koopwoning zoals omschreven in artikel 1.1.1, eerste lid, sub e, van het Besluit ruimtelijke ordening;
- m. zelfstandige woning: woning die beschikt over een eigen voordeur, douche, wc en keuken.
- n. woonvisie: een visie op wonen in de gemeente Uitgeest, die invulling geeft aan het gemeentelijke woonbeleid voor de komende jaren.
- o. onrendabele top: bij het bouwen van sociale woningen ontstaat meestal een zogeheten onrendabele top. De inkomsten (huur of koop) van de sociale woning zijn lager dan de opbrengst van de sociale woning. Per saldo moet er extra worden geïnvesteerd om de nieuwbouwwoning te kunnen bouwen.

Artikel 2. Toepassingsbereik

1. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op elke ontwikkelende partij die voornemens is om een bouwplan of bouw initiatief te realiseren van drie zelfstandige woningen of meer en haar aandeel sociale woningen niet realiseert conform de Uitgeester Woonvisie.
2. In afwijking van het eerste lid geldt dat indien er voor inwerkingtreding van deze verordening afspraken privaatrechtelijk zijn vastgelegd in een overeenkomst over het (woning)bouwprogramma van een bouwplan of bouw initiatief, of een formeel raads- of collegebesluit over het (woning)bouwprogramma heeft plaatsgevonden, de bepalingen uit deze verordening niet van toepassing zijn.

Hoofdstuk 2 Verplicht aandeel sociale woningen

Artikel 3. Verplicht aandeel sociale woningen

1. Bij het verzoek tot het realiseren van nieuwe zelfstandige woningen en het verzoek tot de realisatie van nieuwe zelfstandige woningen in bestaande gebouwen, dient de ontwikkelende partij ervoor zorg te dragen dat het minimale sociale percentage zoals opgenomen in de woonvisie van het toe te voegen aantal zelfstandige woningen, sociale woningen zijn.
2. In aanvulling op het eerste lid, dient - in het geval dat er ten behoeve van een verzoek sociale koop- en of huurwoningen gesloopt moeten worden - 100% compensatie van die sociale woningen plaats te vinden.
3. De ontwikkelende partij kan via het college de gemeenteraad verzoeken tot het (deels) afwijken van artikel 3, eerste en tweede lid en in plaats daarvan een afdracht te doen conform artikel 4.
4. Een verzoek als bedoeld in het derde lid, kan uitsluitend worden ingediend om reden van stedenbouwkundige structuur, locatie specifieke factoren of de bodemgesteldheid. Financiële redenen worden hierbij niet in aanmerking genomen.

Hoofdstuk 3 Afdracht bij het niet realiseren van het verplichte percentage sociale woningen

Artikel 4. Hoogte van de afdracht bij het niet realiseren van het verplichte percentage sociaal

1. Indien het minimum aantal sociale woningen, conform artikel 3, eerste en tweede lid, niet wordt gerealiseerd, dient door de ontwikkelende partij een afdracht ten behoeve van de Bestemmingsreserve te worden gedaan.
2. Het bedrag van de afdracht als bedoeld in het eerste lid, wordt als volgt bepaald:
Bij een bouwplan of bouw initiatief waarin minder dan het conform de woonvisie vereiste minimum aantal sociale woningen wordt gerealiseerd, dient de ontwikkelende partij een bedrag van € 30.000,- (prijspeil 2020) per niet gerealiseerde woning in de Bestemmingsreserve te storten. Voor de berekening van het bedrag wordt het berekende aantal niet gerealiseerde sociale woningen waarbij het berekende aantal extra gerealiseerde sociale woningen tot 0,49 naar beneden wordt afgerond en vanaf 0,5 naar boven wordt afgerond op een heel getal, overeenkomstig de berekening aantal sociale huurwoningen zoals opgenomen in de bij deze verordening behorende tabel.
3. Het jaar waarin de anterieure of posterieure overeenkomst tot afdracht ten behoeve van de Bestemmingsreserve wordt ondertekend, geldt als datum voor de vaststelling van de hoogte van het bedrag van de afdracht.

Artikel 5. Overeenkomst afdracht bij het niet realiseren van het verplichte percentage sociale woningen

1. Ter zekerheid van de betaling van de afdracht, sluit het college een anterieure of posterieure overeenkomst met de ontwikkelende partij.
2. In deze overeenkomst wordt in ieder geval vastgelegd:
 - a. de hoogte van de afdracht;
 - b. op welk moment de afdracht betaald dient te worden;
 - c. indien nodig, de hoogte van de bankgarantie die de ontwikkelende partij dient te stellen ter meerdere zekerheid van de betaling van de afdracht op het afgesproken moment.

Hoofdstuk 4 Bestemmingsreserve

Artikel 6. Bijdrage uit de Bestemmingsreserve

1. De gemeente beschikt over een Bestemmingsreserve ten behoeve van de bevordering van het realiseren van sociale huurwoningen bij nieuwbouw.
2. Om in aanmerking te komen voor een bijdrage uit de Bestemmingsreserve dient een verzoek te worden ingediend bij het college dat tenminste aan de volgende voorwaarden dient te voldoen:
 - a. het verzoek moet betrekking hebben op het realiseren van nieuwe sociale huurwoningen bovenop het verplichte percentage te realiseren sociale woningbouw overeenkomstig artikel 3, eerste en tweede lid; en
 - b. de sociale huurwoningen, waarvoor een bijdrage wordt verleend, moeten minimaal 30 jaar als sociale huurwoningen worden geëxploiteerd. Dit dient in de koopovereenkomst te worden vastgelegd.
3. Het college besluit op het verzoek om een bijdrage uit de Bestemmingsreserve. Daarbij zal per extra te realiseren sociale huurwoning maximaal € 30.000,- (prijspeil 2020) worden verstrekt uit de Bestemmingsreserve, waarbij het berekende aantal extra gerealiseerde sociale woningen tot 0,49 naar beneden wordt afgerond en vanaf 0,5 naar boven wordt afgerond op een heel getal, overeenkomstig de berekening aantal sociale huurwoningen zoals opgenomen in de bij deze verordening behorende tabel.

4. Er wordt geen bijdrage uit de Bestemmingsreserve verstrekt indien de ontwikkelende partij grond van de gemeente tegen een sociale grondprijs aankoopt of anderszins reeds is gecompenseerd voor de onrendabele top.
5. Er wordt geen bijdrage uit de Bestemmingsreserve verstrekt als deze is uitgeput.
6. In het kader van ongeoorloofde staatssteun wordt aan één ondernemer over een periode van drie belastingjaren niet meer dan 200.000 euro verstrekt. Het risico voor het onterecht ontvangen van staatssteun ligt bij de ontvanger van de staatssteun en zal bij de ontvanger worden gemeld.

Hoofdstuk 5 Algemene bepalingen

Artikel 7. Het nieuwe prijspeil

De raad zal één keer in de vijf jaar het nieuwe prijspeil bepalen of zoveel eerder indien daar aanleiding toe is.

Artikel 8. Hardheidsclausule

Indien toepassing van deze verordening leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard, kan het college de gemeenteraad voorstellen één of meer artikelen buiten toepassing te laten of daarvan af te wijken.

Hoofdstuk 6 Slotbepalingen

Artikel 10. Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking met ingang van de dag na de bekendmaking.

Artikel 11. Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als 'Verordening bestemmingsreserve ter bevordering van sociale huurwoningen Uitgeest 2020'.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Uitgeest in de openbare raadsvergadering van donderdag 28 mei 2020.

*Mevrouw W.J. Vrolijk-Gevaert
griffier*

*De heer G. Goedhart
voorzitter*

Bijlage 1: Tabel berekening aantal sociale huurwoningen behorend bij de Verordening Bestemmingsreserve ter bevordering van sociale huurwoningen Uitgeest 2020

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

Onderbouwing afronden

De afronding is in de tabel aangegeven. Het aantal te bouwen woning wordt gedeeld door 3 en afgerond op 0 of 1. Bij een restgetal achter de komma, wordt alles beneden de 0,5 afgerond naar beneden en alles van 0,5 en hoger wordt afgerond naar boven.