

Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2020

De raad van de gemeente Leidschendam-Voorburg;

gezien het voorstel van het college d.d. 14 april 2020, nummer 1549

gelet op de artikelen 149 en 156 van de Gemeentewet, het bepaalde in de Woonvisie Leidschendam-Voorburg 2016 t/m 2020 en het bepaalde in de Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040 (herijking 2012);

Overwegende dat

- de Woonvisie Leidschendam-Voorburg 2016 t/m 2020 zich richt op:
 - een substantieel aandeel nieuwbouw in de sociale sector;
 - het bouwen van woningen in de middeldure sector om doorstroming uit de sociale woningvoorraad te stimuleren;
 - een rechtvaardige en doelmatige verdeling van de sociale woningvoorraad in regionaal verband, uitgaande van de principes van de ongedeelde regio en het tegengaan van ruimtelijke segregatie op basis van inkomen;
 - meer kansen voor jongeren op de woningmarkt.
- de met ingang van 1 januari 2018 ingestelde Bestemmingsreserve Vereveningsfonds sociale woningbouw is bedoeld voor de storting van een financiële bijdrage als niet wordt voldaan aan de eis tot realisering van 30% sociale huurwoningen per woningbouwplan en de onttrekking van een financiële bijdrage in het geval dat in een bouwplan meer dan 30% sociale woningbouw wordt gerealiseerd,
- in de prestatieafspraken tussen de gemeente Leidschendam-Voorburg en de woningcorporaties is afgesproken om de regionale sociale woningbouwopgave te realiseren,
- het Kompas voor de leefomgeving Leidschendam-Voorburg 2018 pleit voor een aantrekkelijk en breed toegankelijk woonaanbod, voldoende sociale woningbouw en aanbod voor kleinere huishoudens, jong en oud en voldoende variatie in woonmilieus,
- de gemeente Leidschendam-Voorburg op grond van de Woningwet jaarlijks afspraken met de woningcorporaties maakt over onder meer het aantal te bouwen sociale huurwoningen, de wachtduur voor sociale en middeldure huurwoningen sterk oploopt,
- de slaagkans voor starters sterk is afgenomen en de doorstroming uit de sociale huurwoningen naar een middeldure huurwoning stagneert,
- gemeenten per 2022 verantwoordelijk zijn voor de uitstroom uit beschermd wonen naar een zelfstandige woning, hetgeen zorgt voor een toename van de behoefte aan goedkope woningen,
- het gewenst is een juridisch kader vast te stellen voor het stellen van randvoorwaarden voor initiatieven tot woningbouw en de afkoopmogelijkheid voor deze voorwaarden.

besluit vast te stellen de:

Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2020

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. Bevoegd gezag: het bestuursorgaan dat bevoegd is ter zake besluiten te nemen;
- b. College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leidschendam-Voorburg;
- c. Doelgroep: huishoudens met een inkomen beneden de jaarlijks door het rijk vastgestelde grens;
- d. Initiatiefnemer: een marktpartij die een initiatief tot woningbouw indient bij de gemeente;
- e. Marktpartij: een vastgoedeigenaar die geen woningcorporatie als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet is;

- f. Middeldure huurwoning: een zelfstandige woning met een huurprijs tussen de liberalisatiegrens en de jaarlijks op basis van de Consumenten Prijs Index te indexeren huurprijs van € 950 per maand (prijsspeil 2020, Inkomensgrenzen- en prijsgrenzen 2020 Haaglanden Bestuurlijke Tafel);
- g. Middeldure koopwoning: een zelfstandige woning met een koopprijs van € 180.000 tot € 310.000 (prijsspeil 2020, Inkomensgrenzen- en prijsgrenzen 2020 Haaglanden Bestuurlijke Tafel) .
- h. Plangebied: het gebied waarop het ingediende bouwplan betrekking heeft;
- i. Rekenhuur: de huurprijs voor een sociale huurwoning die wordt berekend aan de hand van het woningwaarderingstelsel voor huurwoningen in de sociale sector en wordt gemaximaliseerd op de jaarlijks vastgestelde liberalisatiegrens.
- j. Sociale huurwoning: een zelfstandige woning die wordt verhuurd door een woningcorporatie met rekenhuur die niet hoger is dan de jaarlijks vastgestelde liberalisatiegrens;
- k. Woningcorporatie: een woningcorporatie op grond van artikel 19 van de Woningwet die woningen bezit in Leidschendam-Voorburg;
- l. Vereveningsfonds sociale woningbouw: een instrument tot stimulering van de sociale woningbouwopgave van de gemeente Leidschendam-Voorburg;
- m. Zelfstandige woning: een woning die beschikt over een eigen toegang, keuken, badkamer en toilet;
- n. Zorgwoning: een woning, waarin de bewoner zonder 7x24uurszorg niet zelfstandig kan wonen.

Artikel 2 Toepassingsbereik

Deze verordening is van toepassing als een initiatiefnemer voornemens is een bouwplan te realiseren met 10 of meer zelfstandige woningen in afwijking van het vigerende bestemmingsplan.

Artikel 3 Afbakening

Deze verordening is niet van toepassing indien:

- a. de te realiseren woningen worden aangemerkt als zorgwoningen, of
- b. de gemeente op de dag van de inwerkingtreding van deze verordening een intentieovereenkomst ingevolge artikel 6.12, eerste lid, van de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro) met de initiatiefnemer heeft afgesloten over het bouwplan.

HOOFDSTUK 2 VERPLICHT AANDEEL SOCIALE HUURWONINGEN EN MIDDELDURE HUUR- / KOOPWONINGEN

Artikel 4 Verplicht aandeel sociale huurwoningen en middeldure huur-koopwoningen

1. Bij een bouwplan met 10 of meer woningen, zoals bedoeld in artikel 2, dient de initiatiefnemer minimaal 30% sociale huurwoningen en 20% middeldure huur- of koopwoningen in het geplande woningbouwprogramma te realiseren.
2. De in lid 1 bedoelde woningen hebben een woonoppervlakte van:
 - a. *Sociale huurwoningen*: minimaal 55 m² gebruiksoppervlak voor een appartement en minimaal 80 m² gebruiksoppervlak voor een grondgebonden woning
 - b. *Middeldure huur-/koopwoningen*: minimaal 75 m² gebruiksoppervlak voor een appartement en minimaal 100 m² gebruiksoppervlak voor een grondgebonden woning.

Artikel 5 Berekening aantal sociale en middeldure huur-/koopwoningen

Het in artikel 4 lid 1 verplichte aandeel sociale huurwoningen en middeldure huur-/koopwoningen wordt berekend over het maximaal toegestane aantal nieuw te bouwen zelfstandige woningen binnen het plangebied, zoals vastgelegd in een principebesluit of ander planologisch besluit van het bevoegd gezag over het bouwplan. Het aantal toegestane zelfstandige woningen binnen het vigerende bestemmingsplan is daarop in mindering gebracht.

Artikel 6 Realisatie sociale en middeldure huurwoningen door woningcorporatie

1. Het op grond van artikel 4 lid 1 verplichte aandeel sociale en middeldure huurwoningen dient bij bouwplannen van 30 woningen of meer door een woningcorporatie te worden gerealiseerd dan wel na oplevering aan een woningcorporatie te worden overgedragen.
2. Na indiening van een initiatief tot woningbouw initieert de gemeente een overleg met de initiatiefnemer en de betreffende woningcorporatie voor de ontwikkeling van een haalbaar woningbouwprogramma.
3. De in lid 2 bedoelde woningcorporatie rapporteert aan de gemeente en de initiatiefnemer over de uitkomsten uit het onderzoek naar de haalbaarheid van sociale en middeldure huurwoningen.
4. De initiatiefnemer en de betreffende woningcorporatie doen gezamenlijk een schriftelijk voorstel tot woningbouw aan het college.
5. Het college toetst het in lid 4 bedoelde voorstel tot woningbouw aan de bepalingen in deze verordening.
6. De gemeente start pas een planologische procedure nadat de in lid 5 bedoelde toetsing heeft plaatsgevonden.

Artikel 7 Realisatie sociale huurwoningen en middeldure huur-/koopwoningen door marktpartij

Het college kan in afwijking van artikel 6 besluiten dat een marktpartij zorgdraagt voor de realisatie dan wel de overname van het op grond van artikel 4 lid 1 verplichte aandeel sociale huurwoningen en middeldure huur-/koopwoningen, mits aan alle volgende voorwaarden is voldaan:

- a. De initiatiefnemer slaagt er niet in binnen 24 maanden na indiening van het bouwplan bij de gemeente tot overeenstemming te komen met een woningcorporatie over de realisatie dan wel de overname van het verplichte aantal sociale en middeldure huurwoningen;
- b. De sub a bedoelde woningcorporatie motiveert schriftelijk aan het college waarom het voor haar niet haalbaar is om sociale en/of middeldure huurwoningen te realiseren.
- c. De initiatiefnemer dient schriftelijk en onderbouwd aan het college aan te tonen dat geen van de woningcorporaties bereid is de in artikel 4 bedoelde woningen te realiseren dan wel over te nemen tegen de door de initiatiefnemer gestelde voorwaarden;
- d. De betreffende marktpartij is bereid om het verplichte aandeel sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen over te nemen tegen dezelfde condities als waaronder het aanbod aan de betreffende woningcorporatie is gedaan.
- e. Indien de exploitatie van de sub a bedoelde sociale huurwoningen niet door een woningcorporatie, maar door de initiatiefnemer i.c. een andere eigenaar plaatsvindt, ontvangt de gemeente jaarlijks van de eigenaar ter controle een opgave van de huurprijzen van de gerealiseerde sociale huurwoningen.

Artikel 8 Overeenkomst woningbouwprogramma

Het college en de betreffende initiatiefnemer tot woningbouw sluiten na indiening van het bouwplan een intentie- dan wel anterieure overeenkomst af, waarin minimaal de volgende afspraken zijn vastgelegd:

- a. Het op grond van artikel 4 lid 1 verplichte aandeel sociale huurwoningen en middeldure huur-/koopwoningen;
- b. Het verbod op vervreemding van de woningen behorend tot het bouwplan in combinatie met een antispeculatiebeding;
- c. Welke woningcorporatie de sub a bedoelde sociale en/of middeldure huurwoningen realiseert dan wel aan welke woningcorporatie of marktpartij deze woningen door de initiatiefnemer worden overgedragen;
- d. Een exploitatieperiode van minimaal 30 jaar voor de sub a bedoelde huurwoningen op straffe van een boete;
- e. De woningtoewijzing aan (specifieke) doelgroepen in het geval dat de initiatiefnemer het aandeel sociale woningen overdraagt aan een woningcorporatie.
- f. Het college verleent pas planologische medewerking aan het bouwplan nadat de overeenkomst met de betreffende initiatiefnemer is afgesloten.

HOOFDSTUK 3 AFKOOP SOCIALE HUURWONINGEN

Artikel 9 Vereveningsfonds sociale woningbouw

De gemeente Leidschendam-Voorburg beschikt over een vereveningsfonds sociale woningbouw. Het doel van het vereveningsfonds is de afdwingbaarheid van het verplichte aandeel 30% sociale woningbouw in ieder woningbouwplan door middel van een eenmalige afkoopsom alsmede het stimuleren van de realisatie van meer dan 30% sociale huurwoningen in het geplande woningbouwprogramma van de initiatiefnemer.

Artikel 10 Afkoop verplicht aandeel sociale huurwoningen

Bij gegronde redenen van de initiatiefnemer tot woningbouw – niet zijnde uitsluitend de financiële haalbaarheid van het bouwplan – om af te zien van het op grond van artikel 4 lid 1 verplichte aandeel sociale huurwoningen, kan het college besluiten om hiervan af te wijken onder voorwaarde dat de initiatiefnemer een afkoopsom stort in het Vereveningsfonds sociale woningbouw.

Artikel 11 Hoogte van de afkoopsom

1. De hoogte van de afkoopsom, zoals bedoeld in artikel 10, voor het aantal niet-gerealiseerde sociale huurwoningen bedraagt een jaarlijks door het college op basis van het CPI te indexeren vast bedrag per woning, te weten € 25.053 per appartement en € 67.851 per eengezinswoning (prijspeil 2020).
2. Bij het berekenen van de afkoopsom als bedoeld in lid 1 vindt afronding in hele aantallen als volgt plaats:
 - Bij kleiner dan 0,5 wordt er naar beneden afgerond;
 - Bij 0,5 of hoger wordt er naar boven afgerond.

Artikel 12 Overeenkomst afkoop sociale huurwoningen

Het college en de initiatiefnemer leggen in de in artikel 8 bedoelde overeenkomst de volgende afspraken vast:

- a. De hoogte van de afkoopsom;
- b. Dat de betaling van de afkoopsom plaatsvindt binnen 30 dagen na de afgifte van de omgevingsvergunning;
- c. Indien nodig de hoogte van de bankgarantie die de initiatiefnemer dient te stellen ter zekerheid van de betaling van de afkoopsom.

Artikel 13 Exploitatieplan

In hoge uitzonderingen, waarin de gemeente het kostenverhaal ingevolge de Wet op de Ruimtelijke Ordening (Wro) binnen een gebiedsontwikkeling publiekrechtelijk moet verhalen, stelt het bevoegd gezag een exploitatieplan vast met daarin de in artikel 11 lid 1 bedoelde afkoopsom tenzij er met de ontwikkelende partij een anterieure overeenkomst is gesloten.

HOOFDSTUK 4 SUBSIDIE SOCIALE HUURWONINGEN

Artikel 14 Voorwaarden subsidieaanvraag

Om in aanmerking te komen voor een subsidie uit het Vereveningsfonds sociale woningbouw moet aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

- a. De aanvraag kan alleen door een woningcorporatie worden ingediend;
- b. De aanvraag heeft betrekking op de realisatie van meer dan het in artikel 4 lid 1 verplichte aandeel sociale huurwoningen in de gemeente Leidschendam-Voorburg;
- c. De subsidie komt ten goede van de realisatie van de sub b bedoelde sociale huurwoningen

- d. De woningen waarvoor een subsidie is verleend, dienen na oplevering tenminste 30 jaar als sociale huurwoning door de woningcorporatie te worden verhuurd.

Artikel 15 Indieningsvereisten subsidieaanvraag

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

- a. De subsidieaanvraag moet worden ingediend binnen 10 weken voordat de bouw van de woningen is gestart.
- b. De subsidieaanvraag moet zijn voorzien van de volgende bescheiden:
 - I. Een ontwerp van de te realiseren sociale huurwoningen;
 - II. Bewijzen van eventuele overige toegekende subsidies.
- c. De aanvrager vult een de-minimisverklaring in om te bepalen of de subsidie met toepassing van de-minimissteun kan worden verstrekt.

Artikel 16 Hoogte subsidie

1. Indien de initiatiefnemer voornemens is meer dan 30% sociale huurwoningen op te nemen in zijn bouwplan, kan het college bij voldoende saldo een bijdrage uit het vereveningsfonds toekennen aan een woningcorporatie voor de extra te realiseren sociale huurwoningen.
2. Het college zal bij nadere regels vaststellen hoe en tegen welke voorwaarden initiatiefnemers die voornemens zijn meer dan 30% sociale huurwoningen op te nemen in het bouwplan, subsidie kunnen krijgen uit het vereveningsfonds, mits er voldoende saldo is
3. De hoogte van de subsidie en de wijze van berekenen is gelijk aan de in artikel 11 genoemde afkopsom per extra gerealiseerde sociale huurwoning.

Artikel 17 Procedure behandeling subsidieaanvraag

De behandeling van een subsidieaanvraag bestaat uit de volgende stappen:

- a. De woningcorporatie dient een 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 15;
- c. Indien de aanvraag voor een subsidie uit het Vereveningsfonds sociale woningbouw in aanmerking komt, neemt het college op grond van het bepaalde in artikel 14 en artikel 15 een besluit en ontvangt de aanvrager een subsidiebeschikking.

Artikel 18 Voorschot subsidie

1. Na de afgifte van de in artikel 17 sub c genoemde subsidiebeschikking kan het college besluiten een voorschot op de subsidie uit te betalen aan de woningcorporatie die de subsidie heeft aangevraagd.
2. Het voorschot bedraagt maximaal 100% van het toegekende subsidiebedrag.

Artikel 19 Indieningsvereisten subsidievaststelling

Een verzoek tot vaststelling van subsidie uit het Vereveningsfonds sociale woningbouw 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 door de in artikel 17 sub a bedoelde woningcorporatie ingediend;
- c. Het verzoek moet worden voorzien van de volgende bescheiden:
 - I. Een proces-verbaal van de oplevering van de woningen;
 - II. Indien sprake is van grondaankoop een eindafrekening, koop- of leveringsakte of andere documentatie waaruit kan worden afgeleid welke prijs de woningcorporatie uiteindelijk heeft betaald voor de grond.

Artikel 20 Procedure vaststelling subsidie

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

- a. De woningcorporatie dient het verzoek om de subsidie vast te stellen bij het college in;
- b. Het college beoordeelt of het in artikel 19 bedoelde verzoek tot vaststelling van de subsidie voldoet aan de in dit artikel genoemde voorwaarden;
- c. Indien de sub a bedoelde woningcorporatie in aanmerking komt voor een subsidie uit het Vereveningsfonds sociale woningbouw, ontvangt de betreffende woningcorporatie een beschikking tot vaststelling van de subsidie van het college;
- d. De definitieve subsidie wordt na verrekening met eventuele voorschotten door het college uitbetaald aan de woningcorporatie.

HOOFDSTUK 5 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 21 Hardheidsclausule

Het college kan na raadpleging van de raad besluiten één of meer van de voorgaande artikelen niet toe te passen of daarvan af te wijken, voor zover deze bij een concreet bouwplan leiden tot onredelijkheid of onbillijkheid in de nakoming van de bepalingen in deze verordening.

Artikel 22 Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking op de dag na die van de bekendmaking in het elektronisch gemeenteblad;
2. Met de inwerkingtreding van de Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2020 worden de Nota Vereveningsfonds sociale woningbouw en de Beleidsregels woningbouw 2018-2020 ingetrokken.

Artikel 23 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als: Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2020.

*Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 8 juli 2020 van de raad van de gemeente Leidschendam-Voorburg
de griffier, de voorzitter,
mr. G.A. van Egmond,
de burgemeester,
dhr. K. Tigelaar*

Toelichting op de Verordening Sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2020

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

De jaarlijkse indexering van de huurprijzen voor sociale huurwoningen van woningcorporaties wordt jaarlijks bepaald door het ministerie van BZK. Indien de verhuurder geen woningcorporatie is, dan geldt de indexering van de huurprijzen conform het Rijkshuurbeleid.

De huur- en kooprijsgrenzen voor de middeldure huur- en koopwoningen zijn bepaald op grond van de tabel Inkomens- en huurprijsgrenzen Haaglanden 2020, zoals is vastgesteld in de Bestuurlijke Tafel Haaglanden.

Artikel 2 Toepassingsbereik verordening

Als een initiatief tot woningbouw voldoet aan het vigerende bestemmingsplan, zijn de bepalingen in deze verordening niet van toepassing. De verordening geldt alleen voor bouwplannen met een woningbouwprogramma, waarvoor een afwijking van het bestemmingsplan nodig is.

Artikel 3 Afbakening

Sub a: Als een initiatief tot woningbouw betrekking heeft op de realisatie van zorgwoningen waarin de bewoner zonder 7x24uurszorg niet zelfstandig kan wonen, dan zijn de bepalingen in deze verordening niet van toepassing. Uitgezonderd zijn de woningen, waarin de bewoner zelfstandig woont en begeleiding of zorg ontvangt op grond van een zorgindicatie van de gemeente.

Sub b: Indien het college vóór 1 juli 2020 een intentieovereenkomst ingevolge artikel 6.12, eerste lid, van de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro) met een initiatiefnemer tot woningbouw heeft afgesloten, zijn de bepalingen in deze verordening niet van toepassing.

HOOFDSTUK 2 VERPLICHT AANDEEL SOCIALE HUURWONINGEN

Artikel 4 Aandeel 30% sociale en 20% middeldure huur-/koopwoningen

Het vaststellen van beleidsregels voor woningbouw vloeit voort uit de urgente woningbehoefte aan sociale huurwoningen en middeldure huur-/koopwoningen alsmede de noodzaak tot eenduidige sturing bij nieuwe woningbouwprojecten. De wachtduur 2018 is voor alle woningzoekenden gestegen van 43 naar 48 maanden ten opzichte van 2017. In regionaal (Haaglanden-)verband zijn tussen de gemeenten en woningcorporaties afspraken gemaakt over de omvang van de sociale woningvoorraad voor de langere termijn (Convenant Gatendichten). Voor Leidschendam-Voorburg is als ambitie vastgelegd dat er tussen 2017 en 2025 ca. 750 sociale huurwoningen moeten worden toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad. Een groot aantal potentiële woningbouwlocaties is in handen van commerciële partijen. Door toepassing van deze verordening worden deze partijen verplicht om 30% van de woningen in de sociale huursector en 20% in de middeldure huur-/koopsector te realiseren.

Ter waarborging van de redelijkheid van de verhouding huurprijs en kwaliteit van de sociale huurwoningen, dien de initiatiefnemer de huurprijs te bepalen op grond van het woningwaarderingstelsel en te maximaliseren op de huurtoeslaggrens.

Artikel 5 Berekening aantal sociale huurwoningen en middeldure huur-/koopwoningen

Het verplichte aandeel van 30% sociale en 20% middeldure huur-/koopwoningen wordt berekend op basis van het principe- of planologisch besluit over het maximum aantal woningen dat mag worden gebouwd. Daarop is het aantal woningen dat past binnen bestemmingsplan in mindering gebracht.

Artikel 6 Realisering sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen door woningcorporaties

Bij bouwplannen van 30 woningen of meer moet het verplichte aandeel sociale huurwoningen door een woningcorporatie worden gerealiseerd. Ook is het mogelijk deze woningen na oplevering over te dragen aan een woningcorporatie. Dat betekent dat de initiatiefnemer direct na indiening van het bouwplan de afstemming moet zoeken met een woningcorporatie. De gemeente initieert het overleg met de initiatiefnemer en de betreffende woningcorporatie.

Het toevoegen van sociale huurwoningen aan de bestaande woningvoorraad is in principe voorbehouden aan de woningcorporaties. Daarmee is geborgd dat het aanbod en de toewijzing van sociale huurwoningen toegankelijk is voor de doelgroep en de zekerheid dat deze worden verhuurd aan de doelgroep. Specifieke doelgroepen krijgen op deze manier toegang tot de nieuw gerealiseerde sociale huurwoningen. Dit is nodig voor de gemeentelijke opgave tot huisvesting van kwetsbare groepen per 2022. Ook de uitvoering van de taakstelling van het rijk tot huisvesting van statushouders is opgedragen aan de woningcorporaties.

Voor een effectieve ontwikkeling van een haalbaar woningbouwprogramma is het noodzakelijk dat de initiatiefnemer tot woningbouw vanaf het moment van indiening van het bouwplan met een woningcorporatie om tafel gaat. De gemeente initieert dit overleg en ziet erop toe dat een voor beide partijen haalbaar woningbouwplan wordt ontwikkeld. Een logische splitsing van het gebouw of een aparte toegang tot de sociale huurwoningen bij een ontwerp met Verevening van Eigenaars zijn van belang voor de haalbaarheid.

Artikel 7 Realisering sociale huurwoningen en middeldure huur-/koopwoningen door marktpartij

Mochten initiatiefnemer en de betreffende woningcorporatie er gezamenlijk niet uitkomen met het ontwikkelen van een haalbaar woningbouwprogramma met realisering van sociale en/of middeldure huurwoningen, dan bestaat de mogelijkheid dat het college kan afwijken van het bepaalde in artikel 6, mits aan de gestelde voorwaarden in dit artikel is voldaan.

Artikel 8 Overeenkomst woningbouwprogramma

Voor het realiseren van het verplichte aandeel sociale huurwoningen en middeldure huur en/of koopwoningen sluiten de initiatiefnemer en de gemeente een intentie- en/of een anterieure overeenkomst met elkaar af, waarin het woningbouwprogramma, de exploitatieduur en de woningtoewijzing aan specifieke doelgroepen is geregeld.

HOOFDSTUK 3 AFKOOP SOCIALE HUURWONINGEN

Artikel 9 Vereveningsfonds sociale woningbouw

Het doel van de instelling van het Vereveningsfonds sociale woningbouw is het bevorderen dat de voorraad sociale huurwoningen in Leidschendam-Voorburg toeneemt. De raad heeft het Vereveningsfonds sociale woningbouw ingesteld om het verplichte aandeel van 30% sociale huurwoningen in woningbouwplannen financieel te kunnen afdwingen alsmede subsidie te kunnen verlenen aan woningcorporaties om meer dan 30% sociale woningbouw te realiseren.

Artikel 10 Afkoop sociale huurwoningen

Doel van het vereveningsfonds is een financiële prikkel in te bouwen om zoveel mogelijk sociale huurwoningen te realiseren. Dit fonds is bestemd voor het storten dan wel het onttrekken van een financiële bijdrage voor het realiseren van minder resp. meer sociale woningen bij nieuwe initiatieven tot woningbouw. Bij initiatieven tot woningbouw met minder dan 10 woningen vervalt het verplichte aandeel sociale huurwoningen. Bij alle andere bouwplannen bestaat de mogelijkheid om een jaarlijks geïndexeerde financiële bijdrage te storten in het Vereveningsfonds sociale woningbouw. Daarvoor dient de initiatiefnemer met gegronde redenen – aan te tonen dat het bouwplan niet haalbaar is. Te denken valt aan de (beperkte) omvang van een nieuwbouwproject en/of locatiespecifieke factoren. Vervolgens kan het college besluiten om af te wijken van de realisatie van het verplichte aandeel sociale aandeel en akkoord te gaan met een storting in het vereveningsfonds. Het college sluit hiertoe met de initiatiefnemer een overeenkomst, waarin de hoogte van de afdracht in het vereveningsfonds is vastgelegd. Ontvangen gelden in het vereveningsfonds vanwege de toepassing van de beleidsregels zijn gelabeld voor het realiseren van de bouw van sociale huurwoningen door een woningcorporatie.

Artikel 11 Hoogte afkoopsom sociale huurwoningen

Om de schijn van willekeur te voorkomen is de hoogte van de afdracht in dan wel subsidie uit het vereveningsfonds bepaald door een extern taxatie- en adviesbureau. Het college is bevoegd tot het afspreken van de afkoopsom door de initiatiefnemer voor de niet-gerealiseerde sociale huurwoningen en onttrekking aan het fonds voor de realisering van meer dan 30% sociale woningen bij woningbouwontwikkelingen. Partijen leggen dit vast door het ondertekenen van een overeenkomst, waaronder een intentie- en anterieure overeenkomst. De afkoopsom bedraagt € 25.053 per appartement en € 67.851 per eengezinswoning (prijsspeil 2020) dat jaarlijks door het college wordt geïndexeerd. De berekening van de afkoopsom en de subsidie op basis van het aantal woningen in hele getallen vindt plaats door afronding naar beneden bij een getal lager dan 5 achter komma en naar boven bij een getal van 5 en hoger achter de komma. De hoogte van de afkoopsom wordt berekend in hele getallen. De uitkomst uit de berekening van 30% van het totaal aantal toegestane geplande woningen wordt naar beneden afgerond bij een getal van minder dan 5 achter de komma en naar boven bij een getal van 5 of hoger achter de komma.

Artikel 12 Overeenkomst afkoopsom sociale huurwoningen

Voor de juridische borging van de nakoming van de bepalingen in deze verordening sluit het college een overeenkomst af met de initiatiefnemer tot woningbouw. Daarin is het aantal verplichte sociale huurwoningen en middeldure huur-/koopwoningen vastgelegd. Ook staat in de overeenkomst welke woningcorporatie de sociale huurwoningen en indien mogelijk de middeldure huurwoningen realiseert dan wel de woningen overneemt van de initiatiefnemer. Aangezien marktpartijen niet zijn gebonden aan de regels voor woningcorporaties, heeft de gemeente zonder overeenkomst geen garantie dat het verplichte aandeel sociale huurwoningen en middeldure huur-/koopwoningen ook daadwerkelijk worden gerealiseerd en wordt voldaan aan de voorwaarden de verhuur aan de doelgroep en een minimale exploitatietermijn van 30 jaar. Mocht het college een besluit nemen tot afwijking van dit verplichte aandeel, moet in de overeenkomst de hoogte van de afkoopsom en het moment van storting in het vereveningsfonds worden vastgelegd. Indien nodig moet een bankgarantie voor de betaling van de afkoopsom worden vastgelegd.

Artikel 13 Exploitatieplan

In hoge uitzonderingen, waarin de gemeente het kostenverhaal ingevolge de Wet op de Ruimtelijke Ordening binnen een gebiedsontwikkeling publiekrechtelijk moet verhalen, kan het college een exploitatieplan opstellen om de afkoop van het aantal verplichte sociale huurwoningen vast te leggen. Het exploitatieplan is bedoeld om in te zetten als terugvaloptie voor het afdwingen van de in artikel 10 bedoelde afkoopsom.

HOOFDSTUK 4 SUBSIDIE SOCIALE WONINGBOUW

Artikel 14 Voorwaarden subsidieaanvraag

Om in aanmerking te komen voor een subsidie, moet de woningcorporatie een aanvraag voor een subsidie uit het vereveningsfonds bij de gemeente indienen. Deze subsidieaanvraag heeft betrekking op het extra aantal geplande sociale huurwoningen bovenop het verplichte aandeel van 30%. De subsidie is bedoeld voor de financiering van deze sociale woningen bij aankoop van grond door de woningcorporatie of op grond die deze instelling reeds in bezit heeft. Voorwaarde voor subsidie is dat

deze woningen net als de overige geplande sociale huurwoningen gedurende tenminste 30 jaar als sociale huurwoningen worden verhuurd

Artikel 15 Indieningsvereisten subsidieaanvraag

Voorwaarde voor het in behandeling nemen van de subsidieaanvraag is dat nog niet is gestart met de realisering van het bouwplan. Bij de subsidieaanvraag moet een ontwerp van de sociale huurwoningen, de grondexploitatie van het bouwplan en bewijzen van eventuele andere toegekende subsidies worden bijgevoegd.

Artikel 16 Hoogte subsidie

De hoogte van de subsidie is gelijk aan het bedrag voor de afkoopsom, zoals omschreven in artikel 10. Als de initiatiefnemer samen met een woningcorporatie een haalbaar woningbouwprogramma ontwikkelt met meer dan 30% sociale huurwoningen, kan het college subsidie verlenen voor het aantal woningen dat initiatiefnemer bovenop het verplichte aandeel van 30% realiseert. De subsidie wordt verstrekt met toepassing van de de-minimisverordening als de aanvrager een rechtspersoon is. Dit houdt in dat de subsidie nooit hoger mag zijn dan € 200.000,- over een periode van drie belastingjaren per zelfstandige onderneming en ook anderszins voldoet aan de voorwaarden voor de de-minimisverordening. De subsidie op grond van deze verordening betreft het bruto subsidie-equivalent, zoals omschreven in genoemde verordening.

Artikel 17 Procedure behandeling subsidieaanvraag

Belangrijkste criterium voor het in behandeling nemen van de aanvraag van een subsidie uit het vereveningsfonds sociale woningbouw is dat de aanvraag wordt gedaan door een woningcorporatie.

Artikel 18 Voorschot subsidie

Bij de aanvraag van subsidie kan de woningcorporatie een verzoek doen aan het college tot uitbetaling van een voorschot op de subsidie.

Artikel 19 Indieningsvereisten subsidieaanvraag

Voor de vaststelling van de subsidie is het van belang dat kan worden aangetoond dat de sociale huurwoningen daadwerkelijk zijn gerealiseerd.

Artikel 20 Procedure vaststelling subsidie

Binnen 12 maanden na oplevering moet de aanvraag tot subsidievaststelling bij het college worden ingediend.

HOOFDSTUK 5 SLOTBEPALINGEN

Artikel 21 Hardheidsclausule

Bij hoge uitzondering kan het college na het raadplegen van de raad via een raadsbesluit een hardheidsclausule toepassen en besluiten dat geen of minder sociale woningbouw mogelijk is en tevens geen of minder financiële compensatie nodig is. Dit is bijvoorbeeld het geval waarin sprake is van een exceptionele ruimtelijke ontwikkeling met zeer hoge bouw- en saneringskosten en het maatschappelijk belang van deze ontwikkeling erg hoog is.

Artikel 22 Inwerkingtreding

De datum van inwerkingtreding is gekoppeld aan het moment van bekendmaking in het elektronisch gemeentebblad, onder gelijktijdige intrekking van de Nota Vereveningsfonds sociale woningbouw de Beleidsregels woningbouw 2018-2020. De dag na publicatie wordt deze verordening van kracht. Voorlichting over de verordening wordt verstrekt via de gemeentelijke website..

Artikel 23 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als de Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2020.