

Verordening sociale woningbouw De Ronde Venen 2022

De raad van de gemeente De Ronde Venen;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 18 januari 2022;

gelet op de artikelen 149 en 156 van de Gemeentewet, het bepaalde in 1e wijziging Woonvisie 2025 De Ronde Venen en het bepaalde in de Structuurvisie De Ronde Venen 2030, laatst gewijzigd op 30 september 2021;

overwegende dat:

- 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 woningbouw De Ronde Venen 2022

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- **bevoegd gezag:** het bestuursorgaan dat bevoegd is ter zake besluiten te nemen;
- **college:** het college van burgemeester en wethouders van de gemeente De Ronde Venen;
- **initiatiefnemer:** een vastgoedeigenaar, niet zijnde een woningcorporatie, die een initiatief tot woningbouw indient bij de gemeente;
- **plangebied:** het gebied waarop het ingediende bouwplan betrekking heeft;
- **sociale huurwoning:** een zelfstandige woning die wordt verhuurd voor een prijs onder de jaarlijks vastgestelde liberalisatiegrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a van de Wet op de huurtoeslag;
- **vereveningsfonds (sociale woningbouw):** een instrument tot stimulering van de sociale woningbouwopgave van de gemeente De Ronde Venen;
- **woningcorporatie:** een woningcorporatie op grond van artikel 19 van de Woningwet welke is aangesloten bij het Regioplatform Woningcorporaties Utrecht;
- **zelfstandige woning:** een woning casu quo appartement die/dat beschikt over een eigen toegang, keuken, badkamer en toilet.

Artikel 2 Toepassingsbereik

1. Deze verordening is van toepassing als een initiatiefnemer voornemens is een bouwplan – waaronder tevens begrepen transformatie naar woningen – te realiseren voor meer dan 3 en minder dan 30 zelfstandige woningen binnen een plangebied, wat niet mogelijk is binnen het vigerend bestemmingsplan c.q. de vigerende bestemming.
2. Van deze verordening zijn uitgesloten projecten in het kader van de regeling Ruimte-voor-Ruimte van de provincie Utrecht.

Artikel 3 Afbakening

Deze verordening is niet van toepassing indien vóór de dag van de inwerkingtreding van deze verordening:

- a. door de gemeente een (ontwerp)bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) voor het plangebied ter inzage is gelegd; en/of
- b. tussen de gemeente en de initiatiefnemer van het bouwplan een intentieovereenkomst, een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 van de Wro of in de Omgevingswet (aanvullingspoor grondeigendom), een koop- en realisatieovereenkomst, een ontwikkelovereenkomst of enige andere daarmee naar aard, doel en/of inhoud vergelijkbare privaatrechtelijke overeenkomst over het bouwplan is gesloten; en/of
- c. door het bevoegd gezag bindende ruimtelijke en/of programmatische randvoorwaarden of uitgangspunten ten behoeve van het bouwplan zijn vastgesteld in de vorm van een ruimtelijk kader,

- spelregelkaarten, een ruimtelijke uitnodiging, een ontwikkelvisie, randvoorwaarden voor een aanbesteding/tender of enig andere daarmee naar aard, doel en/of inhoud vergelijkbare besluit en/of document; en/of
- d. voor het plangebied een exploitatieplan is vastgesteld.

HOOFDSTUK 2 VERPLICHT AANDEEL SOCIALE HUURWONINGEN

Artikel 4 Verplicht aandeel sociale huurwoningen

In de 1e wijziging Woonvisie 2025 De Ronde Venen is bepaald dat bij elk bouwplan zoals bedoeld in artikel 2, het aandeel sociale huurwoningen minimaal 30% bedraagt.

Artikel 5 Berekening aantal sociale huurwoningen

1. Het in artikel 4 verplichte aandeel sociale huurwoningen 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 eventueel toegestane zelfstandige woningen binnen het tot dat moment vigerend bestemmingsplan c.q. de tot dat moment geldende bestemming is daarop in mindering gebracht.
2. Bij de berekening van het aantal sociale huurwoningen vindt afronding in hele aantallen plaats als volgt:
 - bij kleiner dan 0,5 wordt afgerond naar beneden;
 - bij 0,5 of hoger wordt afgerond naar boven.
3. De minimale gebruiksoppervlakte van de sociale huurwoningen is vastgesteld in de Doelgroepenverordening 2020 gemeente De Ronde Venen.

Artikel 6 Afkoop sociale huurwoningen voor kleine projecten

Bij bouwplannen voor 4 tot en met 11 zelfstandige woningen moet de initiatiefnemer het op grond van artikel 5 verplichte aantal sociale huurwoningen compenseren middels een afdracht aan het vereveningsfonds sociale woningbouw, zoals hierna in deze verordening bepaald.

Artikel 7 Realisatie sociale huurwoningen

1. Het op grond van artikel 4 verplichte aandeel sociale huurwoningen voor bouwplannen voor meer dan 11 en minder dan 30 zelfstandige woningen dient te worden gerealiseerd binnen het plangebied door een woningcorporatie dan wel na oplevering aan een woningcorporatie te worden overgedragen.
2. Na indiening van een initiatief tot de bouw van meer dan 11 en minder dan 30 zelfstandige woningen initieert de gemeente een overleg met de initiatiefnemer en een woningcorporatie voor de ontwikkeling van een haalbaar woningbouwprogramma.
3. De woningcorporatie rapporteert aan de gemeente en de initiatiefnemer over de uitkomsten van het onderzoek naar de haalbaarheid van sociale huurwoningen.
4. Indien sociale huurwoningen op basis van het in lid 3 bedoelde rapport binnen het plangebied haalbaar zijn, doen de initiatiefnemer en de woningcorporatie 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.

Artikel 8 Overeenkomst woningbouwprogramma

1. Het college en de initiatiefnemer sluiten na indiening van het bouwplan een intentie- dan wel anterieure overeenkomst, waarin minimaal de volgende afspraken zijn vastgelegd:
 - a. Het op grond van artikel 5 verplichte aantal sociale huurwoningen;
 - b. Welke woningcorporatie de sub a bedoelde sociale huurwoningen realiseert dan wel aan welke woningcorporatie deze woningen door de initiatiefnemer worden overgedragen.
2. Het college verleent pas planologische medewerking aan het bouwplan nadat de overeenkomst met de betreffende initiatiefnemer is gesloten.

HOOFDSTUK 3 AFKOOP SOCIALE HUURWONINGEN

Artikel 9 Vereveningsfonds sociale woningbouw

De gemeente stelt een vereveningsfonds sociale woningbouw in. Met dit vereveningsfonds heeft de gemeente een instrument in handen om de voorwaarde van 30% sociale huurwoningen in ieder project te waarborgen. In de eerste plaats door deze woningen fysiek te realiseren en als het niet anders kan door middel van een eenmalige afkoopsom, alsmede het stimuleren van de realisatie van meer dan 30% sociale huurwoningen door een subsidieaanvraag uit het vereveningsfonds.

Artikel 10 Afkoop verplicht aandeel sociale huurwoningen

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

Artikel 11 Hoogte van de afkoopsom

1. De hoogte van de afkoopsom per niet-gerealiseerde verplichte sociale huurwoning bedraagt 12,5% van de gemiddelde verkoopprijs vrij op naam (v.o.n.) van de in het plangebied te realiseren zelfstandige woningen.
2. Geen afkoopsom is verschuldigd indien de gemiddelde verkoopprijs v.o.n. van de in het plangebied te realiseren zelfstandige woningen € 200.000,00 of minder bedraagt.

Artikel 12 Overeenkomst afkoop sociale woningen

Het college en de initiatiefnemer leggen in een intentie- dan wel anterieure overeenkomst voor het plangebied de volgende afspraken vast:

- a. de hoogte van de afkoopsom;
- b. dat de betaling van de afkoopsom plaatsvindt binnen 30 dagen na ingebruikname van de eerste woning in het plangebied;
- 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 die gevallen waarin de gemeente het kostenverhaal ingevolge de Wro of de Omgevingswet (aanvullingspoor grondeigendom) binnen een gebiedsontwikkeling publiekrechtelijk moet verhalen, stelt het bevoegd gezag een exploitatieplan vast met daarin de conform artikel 11 bepaalde afkoopsom.

HOOFDSTUK 4 SUBSIDIE SOCIALE HUURWONINGEN

Artikel 14 Voorwaarden subsidieaanvraag

1. Om in aanmerking te komen voor een subsidie uit het vereveningsfonds moet de woningcorporatie een aanvraag voor een subsidie bij de gemeente indienen. Deze subsidieaanvraag heeft betrekking op het extra aantal geplande sociale huurwoningen bovenop het verplichte aandeel van 30% in een plangebied.
2. De subsidie is bedoeld voor de financiering van de aankoop van grond voor deze sociale huurwoningen. Voorwaarde voor subsidie is voorts dat deze sociale huurwoningen, net als de overige geplande sociale huurwoningen, gedurende tenminste 30 jaar als sociale huurwoningen worden verhuurd.

Artikel 15 Indieningsvereisten subsidieaanvraag

1. De aanvraag van een subsidie uit het vereveningsfonds wordt gedaan door een woningcorporatie.
2. Voorwaarde voor het in behandeling nemen van een subsidieaanvraag is dat deze is ingediend uiterlijk 10 weken voor start bouw. De subsidieaanvraag moet verder zijn voorzien van de volgende bescheiden:
 - a. een ontwerp van de extra te realiseren sociale huurwoningen;
 - b. een financiële onderbouwing waarin het tekort bij het realiseren van de extra sociale woningen wordt aangetoond;
 - c. bewijzen van eventuele overige toegekende subsidies.

Artikel 16 Hoogte subsidie

1. De hoogte van de subsidie bedraagt, mits er voldoende saldo aanwezig is:
 - maximaal 70% van de grondprijs die is toe te rekenen aan de extra te realiseren sociale huurwoningen in Abcoude en Baambrugge;
 - maximaal 60% van de grondprijs die is toe te rekenen aan de extra te realiseren sociale huurwoningen in Vinkeveen;
 - maximaal 50% van de grondprijs die is toe te rekenen aan de extra te realiseren sociale huurwoningen in Mijdrecht, Wilnis, Waverveen, De Hoef en Amstelhoek.
2. De subsidie wordt naar rato van het aantal inwoners per deelwoningmarkt zoals gedefinieerd in lid 1 verdeeld en bedraagt nooit meer dan de onrendabele top, waarvan dient te blijken uit de in artikel 15 bedoelde financiële onderbouwing.

Artikel 17 Procedure behandeling subsidieaanvraag

De behandeling van een subsidieaanvraag bestaat uit de volgende stappen:

- a. Het college beoordeelt of de subsidieaanvraag en de indiening daarvan voldoet aan de voorwaarden en eisen als vermeld in de artikelen 14 en 15;
- b. Indien de aanvraag voor een subsidie uit het vereveningsfonds naar het oordeel van het college voor uitbetaling in aanmerking komt, ontvangt de woningcorporatie een subsidiebeschikking.

Artikel 18 Voorschot subsidie

Na de afgifte van de in artikel 17 sub b gemelde subsidiebeschikking kan het college besluiten een voorschot op de subsidie uit te betalen aan de woningcorporatie die de subsidie heeft aangevraagd.

Artikel 19 Indieningsvereisten subsidievaststelling

Een verzoek tot vaststelling van subsidie uit het vereveningsfonds moet aan de volgende voorwaarden voldoen:

- a. Het verzoek wordt uiterlijk 12 maanden na de oplevering van de extra sociale huurwoningen door de woningcorporatie ingediend;
- b. Het verzoek moet worden voorzien van de volgende bescheiden:
 - 1°. een proces-verbaal van de oplevering van de woningen;
 - 2°. een eindafrekening, koopovereenkomst, 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. Het college beoordeelt of het in artikel 19 bedoelde verzoek tot vaststelling van de subsidie voldoet aan de in dat artikel genoemde voorwaarden;
- b. Indien de woningcorporatie in aanmerking komt voor een subsidie uit het vereveningsfonds, ontvangt de woningcorporatie een beschikking tot vaststelling van de subsidie van het college;
- c. De definitieve subsidie wordt na verrekening met eventuele voorschotten door de gemeente uitbetaald aan de woningcorporatie.

HOOFDSTUK 5 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 21 Hardheidsclausule

Het college kan 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

Deze verordening treedt in werking op de dag na die van de bekendmaking in het elektronisch gemeenteblad.

Artikel 23 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als: Verordening sociale woningbouw De Ronde Venen 2022.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente De Ronde Venen van 10 maart 2022.

*de griffier,
W. van der Vlies*

*de voorzitter,
M. Divendal*