

Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2022

De raad van de gemeente Leidschendam-Voorburg;

gezien het voorstel van het college d.d. 10 mei 2022, nummer 2824;

gelet op de artikelen 149 en 156 van de Gemeentewet, het bepaalde in de Bouwsteen groene woongemeente Leidschendam-Voorburg en het bepaalde in de Structuurvisie Ruimte voor Wensen Leidschendam-Voorburg 2040 (herijking 2012);

Overwegende dat

- op basis van de regionale woningmarktafspraken vóór 2030 minimaal 750 sociale huurwoningen moeten worden toegevoegd aan de woningvoorraad in Leidschendam-Voorburg;
- de regionale woningmarktafspraken uitgangspunt zijn voor de Provincie Zuid-Holland om goedkeuring te geven aan het regionale woningbouwprogramma en ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Leidschendam-Voorburg;
- in de Bouwsteen groene woongemeente Leidschendam-Voorburg de volgende conclusies zijn opgenomen ten aanzien van de vraag naar betaalbare en geschikte woningen:
 - De woningbouwplannen in de Bouwsteen groene woongemeente geven te zien dat de beschikbare woningbouwlocaties tot 2040 hoofdzakelijk betrekking hebben op particuliere grond;
 - De wachttijden voor sociale huurwoningen lopen steeds verder op, zodat inwoners van Leidschendam-Voorburg die zijn ingeschreven steeds langer moeten wachten op een goedkope huurwoning;
 - De vraag van kwetsbare inwoners en statushouders naar een woning zal de komende jaren fors toenemen. Enerzijds door de decentralisatie van de huisvesting van uitstromers uit een zorginstelling naar de gemeente per 2023 en anderzijds door de verhoogde taakstelling voor de huisvesting van statushouders;
 - De vergrijzing zorgt voor een toenemende vraag naar toegankelijke woningen voor oudere inwoners van Leidschendam-Voorburg;
- de met ingang van 1 januari 2018 ingestelde Bestemmingsreserve Vereveningsfonds sociale woningbouw Leidschendam-Voorburg 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 sociaal wonen Leidschendam-Voorburg 2022 t/m 2025 tussen de gemeente Leidschendam-Voorburg, de huurdersorganisaties en de woningcorporaties is afgesproken dat partijen zich tot het uiterste inspannen om te voldoen aan de regionale sociale woningbouwopgave van minimaal 750 doelgroepwoningen c.q. sociale huurwoningen tot 2030;
- 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 doorstroming stagneert door het tekort aan middeldure huurwoningen;
- de slaagkans voor starters sterk is afgenomen en de doorstroming uit de sociale huurwoningen naar een middeldure huurwoning stagneert;
- gemeenten per 1 januari 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;
- herziening van de Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2020 gewenst is voor in ieder geval:

- de mogelijkheid om af te wijken van de vereiste gebruiksoppervlakenorm, onder andere voor specifieke doelgroepen;
- het bieden van flexibiliteit voor de woningcorporaties om een keuze te maken wel of niet in een woningbouwproject te investeren;
- het verduidelijken van het besluitvormingstraject voor de realisatie van woningen;
- het borgen dat de woningcorporaties op initiatief van de marktpartij zo vroeg mogelijk aan tafel komen voor de bespreking van een ingediend woningbouwplan;
- het regelen van de toewijzing van de sociale huurwoningen aan de doelgroep;
- het gelijk trekken van de exploitatieperiode voor sociale huurwoningen met de regionale afspraken met de Provincie.

besluit vaststellende:

Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2022

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. Aftoppingsgrens: de huurprijsgrens met volledige huurtoeslag;
- b. Bevoegd gezag: het bestuursorgaan dat bevoegd is ter zake besluiten te nemen;
- c. Bouwplan: de beschrijving van de voorgenomen realisatie van een gebouw;
- d. College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leidschendam-Voorburg;
- e. Doelgroep: huishoudens met een inkomen beneden de jaarlijks door het rijk vastgestelde liberalisatiegrens;
- f. Gebruiksoppervlakte: de vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen;
- g. Initiatiefnemer: een marktpartij die een initiatief tot woningbouw indient bij de gemeente;
- h. Intentionele fase: de fase waarin de gemeente na ontvangst van een initiatief voor woningbouw een programmatische en ruimtelijke verkenning uitvoert als basis voor een nader op te stellen ruimtelijk kader en stedenbouwkundig plan;
- i. Marktpartij: een vastgoedeigenaar die geen woningcorporatie als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet is;
- j. Middeldure huurwoning: een zelfstandige woning met een huurprijs tot de regionaal afgesproken prijsgrens op grond van de jaarlijkse vastgestelde "Inkomensgrenzen- en prijsgrenzen Haaglanden Bestuurlijke Tafel";
- k. Middeldure koopwoning: een zelfstandige woning met een koopprijs tot de regionaal afgesproken prijsgrens op grond van de jaarlijkse vastgestelde "Inkomensgrenzen- en prijsgrenzen Haaglanden Bestuurlijke Tafel";
- l. Plangebied: het gebied waarop het ingediende bouwplan betrekking heeft;
- m. Rekenhuur: de huurprijs volgens het bepaalde in artikel 5 van de Wet op de huurtoeslag;
- n. Sociale huurwoning: een zelfstandige (flex)woning die wordt verhuurd met een rekenhuur die niet hoger is dan de jaarlijks vastgestelde liberalisatiegrens (€ 763,47; prijspeil 2022);
- o. Sociale koopwoning: een zelfstandige woning voor de doelgroep met een koopprijs tot de regionale afgesproken prijsgrens;
- p. Sociaal urgenten: mensen die ernstig in de knel zitten door dreigende dakloosheid, mensen met overlast gevende burens, mensen in een moeizame scheiding, mensen met plotseling inkomensverlies, mensen in acute noodsituaties, enz.;
- q. Specifieke doelgroepen: arbeidsmigranten, dak- en thuisloze mensen, jongeren, ouderen, sociaal urgenten, dreigend daklozen, medisch urgenten en rolstoelafhankelijken, statushouders, studenten, uitstroom intramurale situatie en woonwagengedrag;
- r. Woningcorporatie: een woningcorporatie op grond van artikel 19 van de Woningwet die woningen bezit in Leidschendam-Voorburg;
- s. Vereveningsfonds sociale woningbouw: een instrument tot stimulering van de sociale woningbouwopgave van de gemeente Leidschendam-Voorburg;
- t. Zelfstandige woning: een woning die beschikt over een eigen toegang, keuken, badkamer en toilet;
- u. Zorgwoning: een onzelfstandige woning voor bewoners met 7x24uurszorg.

Artikel 2 Toepassingsbereik

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

Artikel 3 Afbakening

1. Deze verordening is niet van toepassing indien de te realiseren woningen worden aangemerkt als zorgwoningen.
2. Deze verordening is eveneens niet van toepassing op een bouwplan indien:
 - a. de initiatiefnemer bij het bevoegde gezag via het Omgevingsloket vóór de dag van de inwerkingtreding van de Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg op 14 juli 2020 een verzoek om vooroverleg over een bouwplan heeft ingediend en op dit verzoek een positieve reactie van het bevoegde gezag heeft ontvangen vóór de dag van inwerkingtreding van de genoemde verordening; en/of,
 - b. de initiatiefnemer vóór de dag van de inwerkingtreding van de Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg op 14 juli 2020 ten behoeve van het bouwplan bij het bevoegde gezag een formele aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto (Wabo) heeft ingediend voor de activiteit 'handelen in strijd met de regels van een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan of een voorbereidingsbesluit' als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo; en/of,
 - c. de initiatiefnemer vóór de dag van de inwerkingtreding van de Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg op 14 juli 2020 bij het bevoegde gezag een formeel verzoek tot vaststelling van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), een wijzigingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a, van de Wro of een uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de Wro ten behoeve van het bouwplan heeft ingediend;
 - d. vóór de dag van de inwerkingtreding van de Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg op 14 juli 2020 tussen de gemeente en de initiatiefnemer van het bouwplan een intentieovereenkomst, een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, van de Wro, een koop- en realisatieovereenkomst, een ontwikkelovereenkomst of enige andere daarmee naar aard, doel en/of inhoud vergelijkbare privaatrechtelijke overeenkomst over het bouwplan met afspraken over het woningbouwprogramma is gesloten; en/of,
 - e. door de raad of het college bindende ruimtelijke en/of programmatische randvoorwaarden of uitgangspunten ten behoeve van het bouwplan en een woningbouwprogramma 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,
 - f. voor het gebied of gedeelte daarvan waarin het bouwplan is gelegen een (gemeentelijke) grondexploitatie op basis van woningbouwprogramma is geopend.

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 minimaal 20% middeldure huur- of koopwoningen in het geplande woningbouwprogramma te realiseren.
2. In afwijking van het bepaalde in lid 1 kan het college besluiten in een bouwplan van 10 tot 30 woningen (een deel van) het verplichte aandeel sociale huurwoningen te vervangen door sociale koopwoningen.
3. De in lid 1 bedoelde woningen hebben een gebruiksoppervlakte van:
 - a. Sociale huurwoningen: minimaal 55 m² gebruiksoppervlakte;
 - b. Middeldure huur-/koopwoningen: minimaal 75 m² gebruiksoppervlakte.
4. In afwijking van het bepaalde in lid 3 kan het college besluiten voor de in lid 1 bedoelde sociale huurwoningen een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m² met een huurprijs onder de aftop-

pingsgrens toe te staan voor de huisvesting van specifieke doelgroepen; de totale grondoppervlakte van deze te realiseren sociale huurwoningen dient gelijk te zijn aan de grondoppervlakte van de woningen als zouden zij gebouwd zijn conform lid 3 van dit artikel met een gebruiksoppervlakte van minimaal 55 m².

Artikel 5 Berekening aantal sociale en middeldure huur-/koopwoningen

1. Het in artikel 4 lid 1 en 4 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.
2. Bij het berekenen van het aantal woningen als bedoeld in artikel 4 lid 1 en 4 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 6 Samenhang woningbouwprogrammering

Het college kan besluiten voor het in artikel 4 lid 1 en 4 verplichte aandeel sociale huurwoningen en middeldure huur-/koopwoningen meerdere initiatieven tot woningbouw in samenhang met elkaar te bezien bij de woningbouwprogrammering op de betreffende bouwlocaties in Leidschendam-Voorburg onder de volgende voorwaarden:

- a. Het verplichte aandeel sociale huurwoningen en middeldure huur-/koopwoningen wordt gerealiseerd;
- b. Het voldoen aan de bepalingen in deze verordening worden tegelijkertijd met alle betrokken initiatiefnemers vastgelegd in een overeenkomst;
- c. Indien de realisatie van het verplichte aandeel sociale huurwoningen niet tot stand komt, geldt ingevolge het bepaalde in artikel 12 voor ieder bouwplan afzonderlijk een verplichte storting van een afkoopsom in het vereveningsfonds sociale woningbouw.

Artikel 7 Exploitatie sociale en middeldure huurwoningen door woningcorporatie

1. Het op grond van artikel 4 lid 1 en 4 verplichte aandeel sociale en middeldure huurwoningen dient bij bouwplannen van 30 woningen of meer na oplevering door of namens de initiatiefnemer ter exploitatie aan een woningcorporatie te worden overgedragen.
2. Binnen 3 maanden na overleg met de gemeente en de initiatiefnemer meldt de beoogde woningcorporatie of zij in beginsel al of niet bereid is tot afname en exploitatie van het in artikel 4 lid 1 en 4 verplichte aandeel sociale en middeldure huurwoningen en daartoe een onderzoek naar de financiële haalbaarheid ervan te starten.
3. Indien de in lid 2 bedoelde woningcorporatie in beginsel bereid is tot afname en exploitatie van het in artikel 4 lid 1 en 4 verplichte aandeel sociale en middeldure huurwoningen, rapporteert zij gedurende de intentiefase en in ieder geval voor het afsluiten van de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer over de uitkomsten van het in lid 2 bedoelde onderzoek naar de financiële haalbaarheid.
4. Indien de initiatiefnemer niet binnen de in lid 3 bedoelde periode voor het afsluiten van de anterieure overeenkomst een woningcorporatie (in beginsel) bereid heeft gevonden het in artikel 4 lid 1 en 4 bedoelde verplichte aandeel sociale en middeldure huurwoningen binnen het bouwplan ter exploitatie over te nemen, dan meldt de initiatiefnemer dit schriftelijk en onderbouwd aan het college. De schriftelijke melding van de initiatiefnemer dient vergezeld te gaan van schriftelijke verklaringen van alle door de initiatiefnemer geconsulteerde woningbouwcorporaties waaruit blijkt:
 - a. dat zij niet bereid zijn tot afname en/of exploitatie van de betrokken woningen;
 - b. welke redenen hieraan ten grondslag liggen;
 - c. welke partij zorgdraagt voor exploitatie en beheer van de betrokken woningen.

In dit geval blijft het bepaalde in de leden 5 tot en met 7 van dit artikel verder buiten toepassing en is op het desbetreffende bouwplan het bepaalde in artikel 8 van toepassing.

5. Wanneer de woningcorporatie en de initiatiefnemer het beoogde bouwplan financieel haalbaar achten en voornemens zijn het bouwplan tot uitvoering te brengen, dan doen zij via een schriftelijke

- lijke, door het college daartoe digitaal beschikbaar gestelde, standaardverklaring gezamenlijk een voorstel tot woningbouw aan het college.
6. Het college toetst het in lid 5 bedoelde voorstel aan de bepalingen in deze verordening.
 7. Het college verleent pas medewerking aan het bouwplan, onder meer maar niet uitsluitend in de vorm van een planologische procedure en het afsluiten van een anterieure overeenkomst, nadat aan de hand van de in lid 5 bedoelde toetsing vast is komen te staan dat het bouwplan volledig in overeenstemming is met deze verordening. Aan de medewerking kan het college voorwaarden verbinden.

Artikel 8 Exploitatie sociale huurwoningen en middeldure huur-/koopwoningen door marktpartij

Het college kan in afwijking van artikel 7 besluiten dat een marktpartij zorgdraagt voor de exploitatie van het op grond van artikel 4 lid 1 en 4 verplichte aandeel sociale huurwoningen en/of middeldure huur-/koopwoningen, mits aan alle volgende voorwaarden is voldaan:

- a. De sociale huurwoningen worden toegewezen via Woonnet-Haaglanden dan wel volgens een besluit van het college op grond van artikel 3:1, lid 3 van de Huisvestingsverordening Leidschendam-Voorburg 2019;
- b. De gemeente ontvangt van de betreffende marktpartij ter controle bij aanvang en voorts driejaarlijks een opgave van een registeraccountant van de huurprijzen van de gerealiseerde sociale huurwoningen op straffe van een boete ter hoogte van de in artikel 12 lid 1 vermelde afkoopsom per woning per maand.

Artikel 9 Overeenkomst woningbouwprogramma

1. Na indiening van het bouwplan van de initiatiefnemer tot woningbouw zal de nakoming van de bepalingen in deze verordening worden gewaarborgd door middel van de vastlegging ervan in de intentie- dan wel de anterieure overeenkomst tussen het college en de betreffende initiatiefnemer tot woningbouw.
2. In de overeenkomst bedoeld als lid 1 worden in ieder geval de volgende afspraken vastgelegd:
 - a. Het op grond van artikel 4 lid 1 en 4 verplichte aandeel sociale huurwoningen en middeldure huur-/koopwoningen;
 - b. Een exploitatieperiode van minimaal 25 jaar voor de onder sub a bedoelde huurwoningen op straffe van een boete ter hoogte van de in artikel 12 lid 1 genoemde afkoopsom per woning per maand;
 - c. De woningtoewijzing aan de doelgroep in het geval dat de initiatiefnemer het aandeel sociale huurwoningen verkoopt aan een woningcorporatie;
 - d. De woningcorporatie die de onder sub a bedoelde sociale en/of middeldure huurwoningen realiseert dan wel aan welke woningcorporatie of marktpartij deze woningen door de initiatiefnemer worden overgedragen;
3. Het college verleent pas planologische medewerking aan het bouwplan nadat de overeenkomst met de betreffende initiatiefnemer is afgesloten.
4. Voorafgaand aan het sluiten van een in lid 1 genoemde overeenkomst initieert de initiatiefnemer met de gemeente en de woningcorporaties het in artikel 7 lid 2 genoemde overleg over de ontwikkeling van een haalbaar woningbouwprogramma.
5. De gemeente toetst voorafgaand aan het sluiten van de met de marktpartij af te sluiten intentieovereenkomst of het in artikel 7 lid 2 genoemde overleg heeft plaatsgevonden.

HOOFDSTUK 3 AFKOOP SOCIALE HUURWONINGEN

Artikel 10 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 sociale woningbouw in ieder woningbouwplan door middel van een eenmalige afkoopsom alsmede het stimuleren van de realisatie van meer dan het verplichte aandeel sociale huurwoningen in het geplande woningbouwprogramma van de initiatiefnemer.

Artikel 11 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 en 4 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 12 Hoogte van de afkoopsom

1. De hoogte van de afkoopsom, zoals bedoeld in artikel 11, voor het aantal niet-gerealiseerde sociale huurwoningen bedraagt een jaarlijks door het college op basis van het CPI te indexeren vast bedrag per woning.
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 13 Overeenkomst afkoop sociale huurwoningen

Het college en de initiatiefnemer leggen in de in artikel 9 bedoelde overeenkomst in ieder geval 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 14 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 12 lid 1 bedoelde afkoopsom, tenzij er met de ontwikkelende partij een anterieure overeenkomst is gesloten.

HOOFDSTUK 4 SUBSIDIE SOCIALE HUURWONINGEN

Artikel 15 Bijdrage Vereveningsfonds sociale woningbouw

1. Indien de initiatiefnemer voornemens is meer dan het in artikel 4 lid 1 en 4 verplichte aandeel sociale huurwoningen op te nemen in zijn bouwplan, kan het college bij voldoende saldo een bijdrage uit het Vereveningsfonds sociale woningbouw beschikbaar stellen voor de extra te realiseren sociale huurwoningen.
2. Het college kan bij nadere regels vaststellen hoe en tegen welke voorwaarden initiatiefnemers die voornemens zijn meer dan het in artikel 4 lid 1 en 4 verplichte aandeel sociale huurwoningen op te nemen in het bouwplan, subsidie kunnen krijgen uit het Vereveningsfonds sociale woningbouw, mits er voldoende saldo is.

Artikel 16 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 heeft betrekking op de realisatie van meer dan het in artikel 4 lid 1 en 4 verplichte aandeel sociale huurwoningen in de gemeente Leidschendam-Voorburg;
- b. De subsidie komt ten goede van de realisatie van de onder sub a bedoelde sociale huurwoningen;
- c. De woningen waarvoor een subsidie is verleend, dienen na oplevering 25 jaar of langer als sociale huurwoning door de woningcorporatie te worden verhuurd.

Artikel 17 Indieningsvereisten subsidieaanvraag

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

- a. De aanvraag voor een in artikel 2 bedoeld particulier initiatief tot woningbouw kan alleen door de initiatiefnemer worden ingediend;
- b. De subsidieaanvraag moet worden ingediend binnen 10 weken voordat de bouw van de woningen is gestart;
- c. 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;
- d. De aanvrager vult een de-minimisverklaring in om te bepalen of de subsidie met toepassing van de-minimissteun kan worden verstrekt.

Artikel 18 Hoogte subsidie

De hoogte van de subsidie en de wijze van berekenen is gelijk aan de in artikel 11 lid 1 genoemde afkoopsom per extra gerealiseerde sociale huurwoning.

Artikel 19 Procedure behandeling subsidieaanvraag

De behandeling van een subsidieaanvraag bestaat uit de volgende stappen:

- a. De initiatiefnemer dient een subsidieaanvraag bij het college in;
- b. Het college beoordeelt of de subsidieaanvraag voldoet aan de voorwaarden, zoals omschreven in artikel 16 en de indieningsvereisten zoals omschreven in artikel 17;
- c. Indien de aanvraag voor een subsidie uit het Vereveningsfonds sociale woningbouw in aanmerking komt, neemt het college op grond van het bepaalde in de artikelen 16 en 17 een besluit en ontvangt de aanvrager een subsidiebeschikking.

Artikel 20 Voorschot subsidie

1. Na de afgifte van de in artikel 19 sub c genoemde subsidiebeschikking kan het college besluiten een voorschot op de subsidie uit te betalen aan de initiatiefnemer die de subsidie heeft aangevraagd.
2. Het voorschot als bedoeld in lid 1 bedraagt maximaal 100% van het toegekende subsidiebedrag.

Artikel 21 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 19 sub a bedoelde initiatiefnemer 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 22 Procedure vaststelling subsidie

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

- a. De initiatiefnemer 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 initiatiefnemer in aanmerking komt voor een subsidie uit het Vereveningsfonds sociale woningbouw, ontvangt de betreffende initiatiefnemer 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 initiatiefnemer.

HOOFDSTUK 5 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 23 Hardheidsclausule

Het college kan na raadpleging van de raad via de procedure wensen en bedenkingen 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 24 Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking op 1 juli 2022.
2. Met de inwerkingtreding van de Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2022 wordt de Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2020 ingetrokken.

Artikel 25 Overgangsrecht

Deze verordening is niet van toepassing op een bouwplan indien:

- a. de initiatiefnemer bij het bevoegde gezag via het Omgevingsloket gedurende de periode na de inwerkingtreding van de Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2020 op 14 juli 2020 en vóór de dag van de inwerkingtreding van deze verordening een verzoek om vooroverleg over een bouwplan heeft ingediend en op dit verzoek een positieve reactie van het bevoegde gezag heeft ontvangen vóór de dag van inwerkingtreding van de genoemde verordening; en/of,
- b. de initiatiefnemer gedurende de periode na de inwerkingtreding van de Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2020 op 14 juli 2020 en vóór de dag van de inwerkingtreding van deze verordening ten behoeve van het bouwplan bij het bevoegde gezag een formele aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto (Wabo) heeft ingediend voor de activiteit 'handelen in strijd met de regels van een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan of een voorbereidingsbesluit' als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo; en/of,
- c. de initiatiefnemer gedurende de periode na de inwerkingtreding van de Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2020 op 14 juli 2020 en vóór de dag van de inwerkingtreding van deze verordening bij het bevoegde gezag een formeel verzoek tot vaststelling van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), een wijzigingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a, van de Wro of een uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de Wro ten behoeve van het bouwplan heeft ingediend;
- d. gedurende de periode na de inwerkingtreding van de Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2020 op 14 juli 2020 en vóór de dag van de inwerkingtreding van deze verordening tussen de gemeente en de initiatiefnemer van het bouwplan een intentieovereenkomst, een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, van de Wro, een koop- en realisatieovereenkomst, een ontwikkelovereenkomst of enige andere daarmee naar aard, doel en/of inhoud vergelijkbare privaatrechtelijke overeenkomst over het bouwplan met afspraken over het woningbouwprogramma is gesloten; en/of
- e. gedurende de periode na de inwerkingtreding van de Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2020 op 14 juli 2020 en vóór de dag van de inwerkingtreding van deze verordening door de raad of het college bindende ruimtelijke en/of programmatische randvoorwaarden of uitgangspunten ten behoeve van het bouwplan en een woningbouwprogramma 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,
- f. gedurende de periode na de inwerkingtreding van de Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2020 op 14 juli 2020 en vóór de dag van de inwerkingtreding van deze verordening voor het gebied of gedeelte daarvan waarin het bouwplan is gelegen een (gemeentelijke) grondexploitatie op basis van woningbouwprogramma is geopend;

Gedurende de periode na de inwerkingtreding van de Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg op 14 juli 2020 en vóór de dag van de inwerkingtreding van deze verordening blijven de bepalingen in de Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2020 van kracht.

Artikel 26 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als: "Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2022".

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 7 juni 2022 van de raad van de gemeente Leidschendam-Voorburg

*de griffier, de voorzitter,
mr. C.J. de Vries,*

*de burgemeester,
dhr. J.G. Bijl*

Bijlage

Toelichting op de Verordening Sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2022

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

De jaarlijkse indexering van de huurprijzen voor sociale huurwoningen van woningcorporaties wordt jaarlijks bepaald door het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK). Indien de verhuurder geen woningcorporatie is, dan geldt de indexering van de huurprijzen conform het Rijks-huurbeleid.

De huur- en kooprijsgrenzen voor de middeldure huur- en koopwoningen zijn bepaald op grond van de tabel Inkomens- en huurprijsgrenzen Haaglanden, jaarlijks vast te stellen in de Bestuurlijke Tafel Haaglanden.

Artikel 2 Toepassingsbereik

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

1. 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.
2. De bepalingen in deze verordening zijn niet van toepassing, indien de initiatiefnemer bij het bevoegde gezag via het Omgevingsloket vóór de dag van de inwerkingtreding van deze een verzoek om vooroverleg, een aanvraag omgevingsvergunning, verzoek tot vaststelling van een bestemmingsplan of een wijzigingsplan of uitwerkingsplan heeft ingediend dan wel tussen de gemeente en de initiatiefnemer een overeenkomst over een ingediend bouwplan is gesloten, bindende ruimtelijke en/of programmatische randvoorwaarden of uitgangspunten door de raad of het college zijn vastgesteld of een grondexploitatie is geopend voor het gebied waarin het bouwplan is gelegen.

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

Artikel 4 Verplicht aandeel sociale huurwoningen en middeldure huur-/koopwoningen

Het vaststellen van regels 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 in 2021 is voor alle woningzoekenden voor een sociale huurwoning gestegen van 45 naar 72 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 (Tussenakkoord samenwerken aan een solide woningmarkt in Haaglanden – de eerste stap 2021-2030). Voor Leidschendam-Voorburg is als ambitie vastgelegd dat er tussen 2017 en 2030 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 maximaliseren op de liberalisatiegrens.

De te realiseren sociale huurwoningen en middeldure huur-/koopwoningen moeten voldoen aan een minimum aantal m² gebruiksoppervlakte. Het college kan hiervan afwijken en een lagere norm vaststellen, onder voorwaarde dat de initiatiefnemer meer dan het verplichte aandeel sociale huurwoningen realiseert.

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. Voor de berekening vindt afronding in hele aantallen plaats.

Artikel 6 Samenhang woningbouwprogrammering

In het licht van de haalbaarheid van het verplichte aandeel sociale en middeldure woningbouw kan het college besluiten om meer dan één initiatief tot woningbouw tegelijk te betrekken bij de woningbouwprogrammering.

Artikel 7 Exploitatie sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen door woningcorporatie

Bij bouwplannen van 30 woningen of meer moet het verplichte aandeel sociale huurwoningen door een woningcorporatie worden overgenomen voor beheer en exploitatie. 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. Dat betekent dat de initiatiefnemer daartoe een gezamenlijk overleg met de gemeente en een woningcorporatie organiseert.

De initiatiefnemer tot woningbouw en de betreffende woningcorporatie komen gezamenlijk tot een haalbaar voorstel tot woningbouw en leggen dit aan het college voor. Indien geen overeenstemming mogelijk is, dan meldt de initiatiefnemer dit aan het college met redenen omkleed.

Het beheer en de exploitatie van sociale huurwoningen 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 2023. Ook de uitvoering van de taakstelling van het rijk tot huisvesting van statushouders is opgedragen aan de woningcorporaties. 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 8 Exploitatie 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 7, mits aan de gestelde voorwaarden in dit artikel is voldaan.

Ter controle van het behoud van de sociale en middeldure huurwoningen op de woningmarkt voor 25 jaar geldt voor de marktpartij die deze woningen realiseert, de verplichting om driejaarlijks een opgave te doen van de huurprijzen van de gerealiseerde sociale en huurwoningen. Bij het uitblijven van deze opgave berekent de gemeente een boete ter hoogte van de in artikel 12 lid 1 bedoelde afkoopsom.

Artikel 9 Overeenkomst woningbouwprogramma

De nakoming van de bepalingen in deze verordening wordt gewaarborgd door middel van het afsluiten van een intentie- en/of een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer tot woningbouw en de gemeente, waarin in ieder geval het woningbouwprogramma, de exploitatieduur en de woningtoewijzing aan de doelgroep is geregeld.

HOOFDSTUK 3 AFKOOP SOCIALE HUURWONINGEN

Artikel 10 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 marktpartijen om meer dan 30% sociale woningbouw te realiseren.

Artikel 11 Afkoop verplicht aandeel 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 locatie-specifieke 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 deze regels zijn gelabeld voor het realiseren van de bouw van sociale huurwoningen door een woningcorporatie.

Artikel 12 Hoogte van de afkoopsom

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 vaststellen 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 woningbouwont-

wikkelingen. Partijen leggen dit vast door het ondertekenen van een overeenkomst, waaronder een intentie- en anterieure overeenkomst. De afkoopsom wordt periodiek opnieuw vastgesteld door een onafhankelijk gespecialiseerd bureau en jaarlijks met de CPI 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 13 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 25 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 14 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 12 bedoelde afkoopsom.

HOOFDSTUK 4 SUBSIDIE SOCIALE HUURWONINGEN

Artikel 15 Bijdrage vereveningsfonds sociale woningbouw

Indien de initiatiefnemer voornemens is meer dan het verplichte aandeel van 30% sociale huurwoningen op te nemen in zijn bouwplan, kan het college bij voldoende saldo een bijdrage uit het vereveningsfonds sociale woningbouw beschikbaar stellen voor de extra te realiseren sociale huurwoningen.

Artikel 16 Voorwaarden subsidieaanvraag

Om in aanmerking te komen voor een subsidie kan de initiatiefnemer 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 25 jaar als sociale huurwoningen worden verhuurd.

Artikel 17 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 18 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 19 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 de initiatiefnemer.

Artikel 20 Voorschot subsidie

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

Artikel 21 Indieningsvereisten subsidieaanvraag

Voor de vaststelling van de subsidie is het van belang dat kan worden aangetoond dat de sociale huurwoningen daadwerkelijk zijn gerealiseerd. Binnen 12 maanden na oplevering moet de aanvraag tot subsidievaststelling bij het college worden ingediend.

Artikel 22 Procedure vaststelling subsidie

De procedure is overeenkomstig de procedures voor subsidieverlening op grond van de Algemene subsidieverordening Leidschendam-Voorburg 2019.

HOOFDSTUK 5 SLOTBEPALINGEN

Artikel 23 Hardheidsclausule

Bij hoge uitzondering kan het college na het raadplegen van de raad via de procedure wensen en bedenkingen 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, archeologische vondsten en het maatschappelijk belang van deze ontwikkeling erg hoog is. De raadpleging vindt plaats voordat een planologische procedure wordt gestart. Zie ook artikel 7, lid 7.

Artikel 24 Inwerkingtreding

De datum van inwerkingtreding is 1 juli 2022 en deze verordening wordt bekend gemaakt in het elektronisch Gemeenteblad, onder gelijktijdige intrekking van de Verordening sociale en middeldure woningbouw 2020. Voorlichting over de verordening wordt verstrekt via de gemeentelijke website.

Artikel 25 Overgangsrecht

Deze verordening is niet van toepassing op initiatieven tot woningbouw die in de periode tussen de inwerkingtreding van de verordening 2020 en vóór de dag van de inwerkingtreding van deze verordening op 1 juli 2022 zijn ingediend. Gedurende deze periode blijven de bepalingen in de Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2020 van kracht.

Artikel 26 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als de Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2022.