

Verordening bestemmingsreserve ter bevordering van sociale woningbouw Huizen

De raad van de gemeente Huizen:

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10 mei 2022 Z.151680 / D.1320101;

gelet op het bepaalde in artikel 149 van de Gemeentewet;

besluit:

de Verordening bestemmingsreserve ter bevordering van sociale woningbouw Huizen 2022 vast te stellen.

Hoofdstuk 1 – Inleidende bepalingen

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. anterieure overeenkomst: privaatrechtelijke overeenkomst met een ontwikkelende partij om te komen tot het kostenverhaal, die gesloten wordt voor de eventuele vaststelling van een exploitatieplan en de vaststelling van het bestemmingsplan;
- b. bestemmingsreserve: de door de gemeenteraad ingestelde reserve die toeziet op het bevorderen van de realisatie van sociale woningen;
- c. bouwplan of bouwinitiatief: formele aanvraag voor een omgevingsvergunning of een nieuwe bestemmingsplan aanvraag voor de bouw van drie zelfstandige woningen of meer ingediend op of na publicatiedatum van deze verordening;
- d. college: het college van burgemeester en wethouders van Huizen;
- e. exploitatieplan: publiekrechtelijk middel om te komen tot kostenverhaal;
- f. gemeente: de gemeente Huizen;
- g. huisvestingsverordening: de verordening vastgesteld door de raad op basis van de Huisvestingswet;
- h. onrendabele top: bij het bouwen van sociale woningen kan een zogeheten onrendabele top ontstaan. De inkomsten (huur of koop) van de sociale woning zijn dan lager dan de kosten voor de realisatie van de sociale woning. De onrendabele top is het verschil tussen de investering in nieuwbouw en de opbrengst van deze nieuwbouw. De waarde wordt bepaald door ofwel de (verwachte) verkoopopbrengst ofwel (de contante waarde van) de toekomstige huuropbrengsten minus de toekomstige lasten. Per saldo moet er dan extra worden geïnvesteerd om de nieuwbouwwoning te kunnen bouwen;
- i. ontwikkelende partij: partij die een bouwplan of bouwinitiatief realiseert;
- j. posterieure overeenkomst: privaatrechtelijke overeenkomst met een ontwikkelende partij om te komen tot kostenverhaal, die gesloten wordt na de vaststelling van een exploitatieplan;
- k. raad: de gemeenteraad van de gemeente Huizen;
- l. sociale huurwoning: huurwoning zoals omschreven in artikel 1.1.1, eerste lid, sub d, van het Besluit ruimtelijke ordening;
- m. sociale koopwoning: sociale koopwoning zoals omschreven in artikel 1.1.1, eerste lid, sub e, van het Besluit ruimtelijke ordening;
- n. sociale woning: sociale koopwoning of sociale huurwoning;
- o. subsidieverordening: Algemene subsidieverordening Huizen 2019;
- p. toegelaten instelling: een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet;
- q. woonvisie: de woonvisie van de gemeente Huizen 2017-2022, inclusief het addendum bij deze woonvisie, vastgesteld op [●], evenals enige latere woonvisie ter vervanging of opvolging van de woonvisie van de gemeente Huizen 2017-2022;
- r. zelfstandige woning: de woning welke een eigen toegang heeft en welke de bewoner kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning, zoals gedefinieerd in artikel 7:234 BW.

Artikel 2. Toepassingsbereik

1. Deze verordening is van toepassing op elke ontwikkelende partij die voornemens is om een bouwplan of bouwinitiatief te realiseren van drie zelfstandige woningen of meer in de gemeente en haar aandeel sociale woningen niet realiseert conform de [woonvisie].

2. In afwijking van het eerste lid geldt dat indien er voor inwerkingtreding van deze verordening afspraken privaatrechtelijk zijn vastgelegd in een overeenkomst over het (woning)bouwprogramma van een bouwplan of bouwinitiatief, of een formeel raads- of collegebesluit over het (woning)bouwprogramma heeft plaatsgevonden, de bepalingen uit deze verordening niet van toepassing zijn.
3. Indien uit de Vergunningscheck en/of uit het Vooroverleg (de eerste ruimtelijke planologische toets door de gemeente) blijkt dat het woningbouwplan ruimte biedt voor 3 of meer woningen, dan is de initiatiefnemer alsnog gehouden aan de realisatie van sociale woningen dan wel de compensatieplicht op grond van deze Compensatieregeling.

Hoofdstuk 2 – Verplicht aandeel sociale woningen

Artikel 3. Verplicht aandeel sociale woningen

1. Bij het verzoek tot het realiseren van nieuwe zelfstandige woningen en het verzoek tot de realisatie van nieuwe zelfstandige woningen in bestaande gebouwen, dient de ontwikkelende partij er zorg voor te dragen dat, zoals voorgeschreven in de [woonvisie], minimaal 1/3 deel van het toe te voegen aantal zelfstandige woningen, komt te bestaan uit sociale woningen.
2. In aanvulling op het eerste lid dient in het geval dat er ten behoeve van een verzoek eerst sociale woningen gesloopt moeten worden, 100% compensatie van die te slopen sociale woningen dient plaats te vinden aan de gemeente.
3. Het college kan op verzoek van de ontwikkelende partij besluiten tot het (deels) afwijken van artikel 3, eerste en tweede lid, en in plaats daarvan de ontwikkelende partij verplichten een afdracht te laten doen conform artikel 4 hierna of om elders op het grondgebied van de gemeente ter compensatie sociale woningen te realiseren gelijk aan het 1/3 deel als bedoeld in het eerste lid.
4. Een verzoek als bedoeld in het derde lid kan uitsluitend worden toegewezen om redenen van stedenbouwkundige structuur, locatie specifieke factoren of de bodemgesteldheid. Financiële redenen worden hierbij niet in aanmerking genomen.

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

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

1. Indien het minimum aandeel sociale woningen, conform artikel 3, eerste lid, niet wordt gerealiseerd, dient door de betrokken ontwikkelende partij een afdracht ten behoeve van de Bestemmingsreserve te worden gedaan, tenzij een afwijking is toegekend op grond van artikel 3, derde lid.
2. Het bedrag van de afdracht als bedoeld in het eerste lid, wordt als volgt bepaald:
Bij een bouwplan of bouwinitiatief waarbij minder dan het vereiste minimum aandeel sociale woningen wordt gerealiseerd, dient de ontwikkelende partij ingeval van middeldure woningen een bedrag van € 30.000,- (prijspeil 2022) en bij dure woningen een bedrag van € 75.000,- (prijspeil 2022), per niet gerealiseerde woning in de Bestemmingsreserve te storten. Voor de berekening van het bedrag wordt, bij een restgetal achter de komma, alles beneden de 0,5 afgerond naar beneden en alles van 0,5 en hoger afgerond naar boven op een heel getal.
3. Het jaar waarin de anterieure of posterieure overeenkomst tot afdracht ten behoeve van de Bestemmingsreserve wordt ondertekend, geldt als datum voor de vaststelling van de hoogte van het bedrag van de afdracht.

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

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

Hoofdstuk 4 – Bestemmingsreserve

Artikel 6. Bijdrage uit bestemmingsreserve

1. De gemeente beschikt over een Bestemmingsreserve ten behoeve van de bevordering van het realiseren van sociale woningen bij nieuwbouw. De subsidieverordening is van toepassing op verzoeken om betaling uit deze reserve, voor zover hier in deze verordening niet van wordt afgevoerd.
2. Een bijdrage uit de Bestemmingsreserve kan worden verleend om de onrendabele top van woningbouwprojecten af te dekken waarbij meer dan 1/3 deel sociale woningbouw wordt gerealiseerd.

- Om in aanmerking te komen voor een bijdrage uit de Bestemmingsreserve dient een verzoek te worden ingediend bij het college dat tenminste aan de volgende voorwaarden dient te voldoen:
- a. het verzoek moet betrekking hebben op het realiseren van nieuwe sociale woningen boven op het verplichte percentage te realiseren sociale woningen overeenkomstig artikel 3, eerste lid;
 - b. de sociale woningen, waarvoor een bijdrage wordt verleend, moeten vanaf ingebruikname minimaal 30 jaar als sociale woningen worden geëxploiteerd. Dit dient in de koopovereenkomst te worden vastgelegd; en
 - c. in het verzoek moet worden aangetoond dat er een onrendabele top is bij het bouwplan en het verzoek moet aannemelijk maken dat het bouwplan gerealiseerd zal worden.
3. Het college besluit op het verzoek om een bijdrage uit de Bestemmingsreserve. Daarbij zal per extra te realiseren sociale woning maximaal € 30.000 (prijspeil 2022) worden verstrekt uit de Bestemmingsreserve, waarbij het berekende aantal extra gerealiseerde sociale woningen tot 0,49 naar beneden wordt afgerond en vanaf 0,5 naar boven wordt afgerond op een heel getal, overeenkomstig de systematiek uit artikel 4, tweede lid.
 4. Een voorschot van 50% op de subsidie wordt door het college verleend nadat de omgevingsvergunning voor het bouwplan onherroepelijk is geworden. De definitieve subsidie vaststelling met betaling van de overige 50% vindt plaats als de vereiste sociale woningen zijn opgeleverd.
 5. Er wordt geen bijdrage uit de Bestemmingsreserve verstrekt indien de ontwikkelende partij grond van de gemeente tegen een sociale grondprijs aankoopt of anderszins reeds is gecompenseerd voor de onrendabele top.
 6. Er wordt geen bijdrage uit de Bestemmingsreserve verstrekt als deze is uitgeput.
 7. In het kader van ongeoorloofde staatssteun wordt aan één ondernemer over een periode van drie belastingjaren niet meer dan € 200.000 verstrekt. Het risico voor het onterecht ontvangen van staatssteun ligt bij de ontvanger van de staatssteun en zal bij de ontvanger worden gemeld.

Hoofdstuk 5 – Algemene bepalingen

Artikel 7. Indexering

De hoogte van de bijdrage van € 30.000 en € 75.000 (prijspeil 2022) wordt jaarlijks trendmatig verhoogd met het percentage waarmee ook de Onroerende Zaak Belasting (OZB) en overige heffingen (inflatoir) worden verhoogd zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Huizen

Artikel 8. Hardheidsclausule

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

Hoofdstuk 6 – Slotbepalingen

Artikel 9. Inwerkingtreding

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

Artikel 10. Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als "Verordening bestemmingsreserve ter bevordering van sociale woningbouw Huizen".