

Verordening bestemmingsreserve ter bevordering van sociale huurwoningen Uitgeest 2024

De raad van de gemeente Uitgeest:

gelezen het initiatiefvoorstel;

gezien het advies van de commissie RO d.d. 08 oktober 2024;

gelet op het bepaalde in artikel 149 Gemeentewet

besluit de volgende verordening vast te stellen:

Verordening bestemmingsreserve ter bevordering van sociale huurwoningen Uitgeest 2024

Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

Artikel 1. Definities

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 omgevingsplan en de vaststelling van het omgevingsplan;
- b. bestemmingsreserve: door de raad is vastgestelde reserve die toeziet op het bevorderen van de realisatie van sociale huurwoningen.
- c. bouwplan of bouw initiatief: formele aanvraag voor een omgevingsvergunning of een nieuwe aanvraag tot wijzigen van het omgevingsplan voor de bouw van drie zelfstandige woningen of meer ingediend op of na inwerkingtreding van deze verordening;
- d. college: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Uitgeest;
- e. raad: de gemeenteraad van de gemeente Uitgeest;
- f. ontwikkelende partij: partij die een bouwplan of bouw initiatief realiseert;
- g. posterieure overeenkomst: privaatrechtelijke overeenkomst met een ontwikkelende partij om te komen tot kostenverhaal, die gesloten wordt na de vaststelling van het omgevingsplan;
- h. sociale huurwoning: woningen onder de huurtoeslaggrens (artikel 13 Wet op de Huurtoeslag);
- i. sociale koopwoning: woningen tot € 292.000,- (prijspeil 2024) zoals opgenomen in de het Woonakkoord regio Alkmaar. Deze kadertabel met prijsklassen wordt jaarlijks geïndexeerd;
- j. sociale woningen: aandeel sociale woningen (huur dan wel koop) conform de Woonvisie Uitgeest 2025 / Beleidsnotitie woningbouwprogrammering gemeente Uitgeest.
- k. zelfstandige woning: woning die beschikt over een eigen voordeur, douche, wc en keuken.
- l. woonvisie: de Woonvisie Uitgeest 2025 en diens juridische opvolger die invulling geeft aan het gemeentelijke woonbeleid voor de komende jaren.
- m. onrendabele top: bij het bouwen van sociale huur- en koopwoningen ontstaat meestal een zogeheten onrendabele top. De inkomsten (huur of koop) van de sociale woning zijn lager dan de opbrengst van de sociale woning. Per saldo moet er extra worden geïnvesteerd om de nieuwbouw-woning te kunnen bouwen.

Artikel 2. Toepassingsbereik

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

Hoofdstuk 2 Verplicht aandeel sociale woningen

Artikel 3. Verplicht aandeel sociale huur- of koopwoningen

1. Bij het verzoek tot het realiseren van nieuwe zelfstandige woningen en het verzoek tot de realisatie van nieuwe zelfstandige woningen in bestaande gebouwen, dient de ontwikkelende partij ervoor

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

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

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

1. Indien het minimum aantal sociale huur- of koopwoningen, conform artikel 3, eerste en tweede lid, niet wordt gerealiseerd, dient door de ontwikkelende partij een afdracht ten behoeve van de Bestemmingsreserve te worden gedaan.
2. Het bedrag van de afdracht als bedoeld in het eerste lid wordt als volgt bepaald:
Bij een bouwplan of bouw initiatief waarin minder dan het conform de woonvisie vereiste minimum aantal sociale woningen wordt gerealiseerd, dient de ontwikkelende partij een bedrag van 10% van de in dat jaar geldende nationale hypotheekgarantie per niet gerealiseerde sociale woning in de Bestemmingsreserve te storten. Voor de berekening van het bedrag wordt het berekende aantal niet gerealiseerde sociale woningen waarbij het berekende aantal extra gerealiseerde sociale woningen tot 0,49 naar beneden wordt afgerond en vanaf 0,5 naar boven wordt afgerond op een heel getal, overeenkomstig de berekening aantal sociale woningen zoals opgenomen in de bij deze verordening behorende tabel.
3. Het jaar waarin de anterieure of posterieure overeenkomst tot afdracht ten behoeve van de Bestemmingsreserve wordt ondertekend, geldt als datum voor de vaststelling van de hoogte van het bedrag van de afdracht.

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

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

Hoofdstuk 4 Bestemmingsreserve

Artikel 6. Bijdrage uit de Bestemmingsreserve

1. De gemeente beschikt over een Bestemmingsreserve ten behoeve van de bevordering van het realiseren van sociale huurwoningen bij nieuwbouw.
2. Om in aanmerking te komen voor een bijdrage uit de Bestemmingsreserve dient een verzoek te worden ingediend bij het college dat tenminste aan de volgende voorwaarden dient te voldoen:
 - a. het verzoek moet betrekking hebben op het realiseren van nieuwe sociale huurwoningen bovenop het verplichte percentage te realiseren sociale woningbouw overeenkomstig artikel 3, eerste en tweede lid; en
 - b. de sociale huurwoningen, waarvoor een bijdrage wordt verleend, moeten minimaal 30 jaar als sociale huurwoningen worden geëxploiteerd. Dit dient in de koopovereenkomst te worden vastgelegd.
3. Het college besluit op het verzoek om een bijdrage uit de Bestemmingsreserve. Daarbij zal per extra te realiseren sociale huurwoning maximaal 10% van de in dat jaar geldende nationale hypotheekgarantie worden verstrekt uit de Bestemmingsreserve, waarbij het berekende aantal extra gerealiseerde sociale woningen tot 0,49 naar beneden wordt afgerond en vanaf 0,5 naar boven wordt afgerond op een heel getal, overeenkomstig de berekening aantal sociale huurwoningen zoals opgenomen in de bij deze verordening behorende tabel.
4. Er wordt geen bijdrage uit de Bestemmingsreserve verstrekt indien de ontwikkelende partij grond van de gemeente tegen een sociale grondprijs aankoopt of anderszins reeds is gecompenseerd voor de onrendabele top.
5. Er wordt geen bijdrage uit de Bestemmingsreserve verstrekt als deze is uitgeput.

6. In het kader van ongeoorloofde staatssteun wordt aan één ondernemer over een periode van drie belastingjaren niet meer dan 200.000 euro verstrekt. Het risico voor het onterecht ontvangen van staatssteun ligt bij de ontvanger van de staatssteun en zal bij de ontvanger worden gemeld.

Hoofdstuk 5 Algemene bepalingen

Artikel 7. Afwijkingen

Het college kan in voorkomende gevallen afwijken van de in artikel 4, tweede lid, en artikel 6, derde lid, beschreven percentages, nadat zij de raad daarover mondeling heeft geïnformeerd.

Artikel 8. Hardheidsclausule

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

Hoofdstuk 6 Slotbepalingen

Artikel 9. Intrekking oude verordening

De Verordening bestemmingsreserve ter bevordering van sociale huurwoningen Uitgeest 2024, vastgesteld door de raad op 27 juni 2024, wordt ingetrokken.

Artikel 10. Inwerkingtreding

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

Artikel 11. Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als 'Verordening bestemmingsreserve ter bevordering van sociale huurwoningen Uitgeest 2024'.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Uitgeest in de openbare raadsvergadering van 24 oktober 2024.

*Mevrouw Sabine A.D.C van Geffen
Griffier a.i.*

*De heer Sebastiaan M. Nieuwland
voorzitter*

Bijlage 1: Tabel berekening aantal sociale huurwoningen behorend bij de Verordening bestemmingsreserve ter bevordering van sociale huurwoningen Uitgeest 2024

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

Onderbouwing afronden

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