

Uitvoeringsregels Reserve sociale woningbouw en middensegment huur gemeente Kaag en Braassem 2025

Burgemeester en wethouders van de gemeente Kaag en Braassem;

overwegende dat het wenselijk is ter uitvoering van het Programma Vereveningsfondsen d.d. 10 december 2024 (hierna: "het Programma") nieuwe uitvoeringsregels voor de realisering van woningbouw in de categorie sociale huur en middensegment huur (middenhuur) vast te stellen;

gelet op het bepaalde in de artikelen 149, 154, 156 en 229 van de Gemeentewet;

gelet op artikel 3.4 van de Omgevingswet;

b e s l u i t:

vast te stellen de:

Uitvoeringsregels Reserve sociale woningbouw en middensegment huur gemeente Kaag en Braassem:

Artikel 1 Begripsbepalingen

- a. college: het college van burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem;
- b. DAEB: diensten van algemeen economisch belang zoals bedoeld in artikel 1 van de Woningwet;
- c. de-minimis: het bedrag waarmee decentrale overheden op grond van de de-minimisverordening over een periode van drie belastingen ondernemingen maximaal mogen steunen;
- d. de-minimis-verklaring: opgave van alle steun die over de twee voorgaande belastingjaren en in het lopende belastingjaar aan een onderneming verleend;
- e. gebruiksoppervlakte (GO): de oppervlakte conform NEN 2580;
- f. initiatiefnemer: partij die een woningbouwproject ontwikkelt;
- g. ontwikkelaar: elke initiatiefnemer die een woningbouwproject initieert en/ of realiseert, niet zijnde een woningcorporatie of toegelaten instelling;
- h. programma: het Programma Vereveningsfondsen 2025;
- i. woning: een complex van voor mensen toegankelijke ruimten uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
- j. woningbouwproject: elk bouwinitiatief waarin woningen worden gerealiseerd;
- k. woningcorporatie: een toegelaten instelling zoals omschreven in de Woningwet (2015) en het Besluit Toegelaten Instellingen (2015);
- l. Sociale huurwoning: zijnde huurwoningen (conform artikel 5.161c (aanwijzing woningbouwcategorieën uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Link) met een aanvangshuurprijs onder de huurtoeslaggrens, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag. De huurtoeslaggrens, conform de Wet op de huurtoeslag bedraagt per 1 januari 2024 € 879,66. Conform het omgevingsplan, c.q. de doelgroepenverordening, is de termijn van instandhouding van deze woningen gedurende twintig jaren na ingebruikname verzekerd.
- m. Middenhuur woning - zijnde huurwoningen met een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en ten hoogste de maximale huurprijs behorende bij 186 punten volgens het Woningwaarderingsstelsel op grond van de Wet betaalbare huur. Per 1 juli 2024 is deze maximale huurprijs € 1.157,95. De instandhouding van deze woning is in het omgevingsplan, dan wel in de doelgroepenverordening bepaald op tenminste tien jaren na ingebruikname ervan.

Artikel 2. Toepassingsgebied.

Deze uitvoeringsregels zijn uitsluitend van toepassing op projecten waarin woningen in de categorie sociale huur of middenhuur worden gerealiseerd, zoals bedoeld in het Programma.

Artikel 3 Reserve sociale woningbouw en middenhuur.

1. De Reserve sociale woningbouw en middensegment huur wordt ingezet voor woningbouwprojecten waarin extra woningen in de categorie sociale huur en/ of middenhuur worden gerealiseerd ten opzichte van de norm uit het Programma. Deze reserve maakt deel uit van de reserve bouwgrondexploitatie.

2. Het college kan besluiten de Reserve sociale woningbouw en middensegment huur in te zetten voor een aantoonbaar extra tekort op de grondexploitatie van de categorie sociale huur en/ of middenhuur vanwege bijzondere vereisten.

Artikel 4 Stimuleringssubsidie sociale huurwoningen.

1. Voor woningbouwprojecten zoals bedoeld in artikel 3 kan de initiatiefnemer een stimuleringssubsidie aanvragen voor elke extra gerealiseerde woningen in de categorie sociale huur of middenhuur. Deze subsidie zal berekend worden op basis van de bedragen zoals genoemd in het Programma.
2. Alvorens voor een subsidie in aanmerking te komen zal een initiatiefnemer, indien dit een ontwikkelaar is, moeten aantonen dat de beoogde exploitatie onrendabel is. De toetsing hiervan zal een marginaal karakter hebben indien de subsidie het in het derde lid genoemde bedrag niet overschrijdt.
3. De subsidie bedraagt maximaal € 300.000,- (prijspeil 1 januari 2024) per initiatiefnemer, over een periode van drie belastingjaren tenzij er voor een bepaald project een DAEB-besluit is genomen.
4. Subsidie zoals bedoeld in het Programma wordt alleen gegeven indien de aanvrager een de-minimis-verklaring ondertekent.
5. De wijze van berekening van de subsidie is in de vorm van voorbeelden opgenomen in het Programma. Deze voorbeelden zijn indicatief bedoeld en hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
6. De hoogte van de subsidie is gelijk aan het surplus van het gerealiseerde woningen in de categorie sociale huur of middenhuur boven de norm maal het in de sfeer van de bijdrage te verevenen bedrag, conform het Programma.

Artikel 5 Voorwaarden stimuleringssubsidie woningen in de categorie sociale huur of middenhuur.

1. De subsidie is beschikbaar voor initiatiefnemers die een woningbouwproject in de gemeente Kaag en Braassem realiseren.
2. Indien de initiatiefnemer een ontwikkelaar is spant hij zich in om de sociale huurwoningen, waarvoor een subsidie is verkregen, in eigendom over te dragen aan de plaatselijke woningcorporatie waarbij hij de gebruikelijke prijs-kwaliteitverhouding voor dit type woning gebruikt.
3. Een stimuleringssubsidie wordt vastgelegd in een (anterieure) overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente.
4. Indien sprake is van overdracht van woningen door een initiatiefnemer aan een woningcorporatie dan dient dit te worden vastgelegd in de (koop- en aannemings-) overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de woningcorporatie en in de notariële akte.
5. Indien de woningcorporatie de grond van de ontwikkelaar koopt en zelf ontwikkelt, ontvangt de woningcorporatie de stimuleringssubsidie.
6. Stimuleringssubsidies worden uitgekeerd in (nader te bepalen) tranches gedurende de realisatie en bij de oplevering van de sociale huurwoningen.
7. De Stimuleringssubsidies worden betaald uit de Reserve sociale woningbouw en middensegment huur en worden verstrekt zo lang het saldo van de Reserve dit toelaat.
8. Dit artikel is ook van toepassing op woningen in de categorie middenhuur, voor zover deze woningen aan de plaatselijke woningcorporatie worden overgedragen.

Artikel 6 Volgorde van behandeling

De aanvragen van ontwikkelaars voor een uitname uit het de Reserve sociale woningbouw en middensegment huur worden behandeld in volgorde van binnenkomst. Er wordt alleen een uitname uit het Vereveningsfonds sociale woningbouw als bijdrage aan een ontwikkelaar uitgekeerd als het saldo in het Vereveningsfonds op het moment van de aanvraag toereikend is.

Artikel 7 Voorwaarden aanvraag

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

- a. de te realiseren woningen in de categorie sociale huur of middenhuur zoals bedoeld in het Programma die als zodanig conform de regels van het omgevingsplan in stand zullen worden gehouden;
- b. de aanvraag is gekoppeld aan de planologische procedure of procedure voor een omgevingsvergunning en wordt uiterlijk bij de formele aanvraag ingediend. De woningen worden in de regels van het omgevingsplan vastgelegd.

Artikel 8 Procedure behandeling aanvraag

De behandeling van een aanvraag bestaat uit de volgende stappen:

- a. de initiatiefnemer dient schriftelijk bij het college een deugdelijk en volledig met argumenten onderbouwde aanvraag in voor een subsidie uit het Reserve sociale woningbouw en middensegment huur.
- b. het college beoordeelt of de aanvraag voldoet aan de voorwaarden zoals omschreven in deze Uitvoeringsregels;
- c. het college beoordeelt of het saldo van het Reserve sociale woningbouw en middensegment huur toereikend is om de te betalen subsidie te kunnen uitkeren;
- d. het college informeert de initiatiefnemer binnen 13 weken schriftelijk over het besluit op de aanvraag, waarbij verwezen wordt naar de op te stellen overeenkomst zoals omschreven in artikel 5 lid 3.

Artikel 9 Overeenkomst subsidie woningen in de categorie sociale huur of middenhuur

De gemeente sluit naar aanleiding van een positief besluit als omschreven in artikel 8 een (anterieure) overeenkomst met de initiatiefnemer. In deze overeenkomst wordt in ieder geval vastgelegd:

- a. de hoogte van de subsidie uit het Reserve sociale woningbouw en middensegment huur;
- b. de termijn waarbinnen de woningen worden gebouwd, opgeleverd en in gebruik genomen voor de bedoelde doelgroep;
- c. het moment dat de subsidie (of tranche daarvan) overgemaakt gaat worden door ons college aan de initiatiefnemer;
- d. dat de woningen niet casco maar conform het Besluit bouwwerken leefomgeving 'woonklaar' worden opgeleverd.

Artikel 10 Hardheidsclausule

Het college is bevoegd in geval waarin de toepassing van deze uitvoeringsregels naar zijn oordeel tot een bijzondere hardheid leidt, af te wijken van deze regels.

Artikel 11 Inwerkingtreding en overgangsrecht

1. Deze regels treden in werking één dag na die van de bekendmaking ervan.
2. Zij zijn van toepassing op alle bouwprojecten in de gemeente Kaag en Braassem met uitzondering van bouwprojecten ten aanzien waarvan met betrekking tot de randvoorwaarden op het moment van het vaststellen van dit collegebesluit reeds een anterieure overeenkomst is ondertekend of waarbij de anterieure overeenkomst binnen drie maanden na inwerkingtreding van dit besluit is ondertekend.
3. De Uitvoeringsregels sociale woningbouw gemeente Kaag en Braassem 2021 d.d. 23 november 2021, zaaknr. 39146, komen per de datum van een dag na de bekendmaking van onderhavige regels te vervallen.

Artikel 12 Citeertitel.

Deze regels kunnen worden aangehaald als "Uitvoeringsregels Programma Vereveningsfonds Kaag en Braassem 2025".

*Aldus vastgesteld in de vergadering van het
college van burgemeester en wethouders d.d. 10 december 2024.
de gemeentesecretaris,
J.J. Démoed.*

*de burgemeester,
A. Heijstee-Bolt.*