

Aan de Gemeenteraad.

Raadsvergadering d.d. : 03 IIII 2025  
Commissie : Samenleving  
Portefeuillehouder : mevrouw A. Gamri (wethouder)  
Zaaknummer : 1314471  
Productiedatum : 30 april 2025

---

**Onderwerp**

Dit voorstel gaat over het beschikbaar stellen van een subsidiebudget van € 440.000 ten laste van het vereveningsfonds sociale woningbouw voor de aankoop van de grond met daarop te ontwikkelen 10 sociale huurwoningen in project Klein Overveen.

**Vorgesteld besluit:**

De raad van de gemeente Bloemendaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 mei 2025

**besluit:**

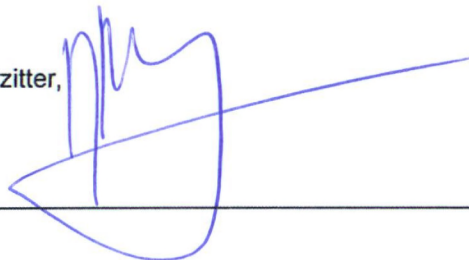
Een subsidiebudget van € 440.000 ten laste van het vereveningsfonds sociale woningbouw beschikbaar te stellen voor de aankoop van de grond met daarop te ontwikkelen 10 sociale huurwoningen in project Klein Overveen.

De raad voornoemd, d.d. 03 IIII 2025

de griffier,



de voorzitter,



### **Voorgesteld besluit**

Een subsidiebudget van € 440.000 ten laste van het vereveningsfonds sociale woningbouw beschikbaar te stellen voor de aankoop van de grond met daarop te ontwikkelen 10 sociale huurwoningen in project Klein Overveen.

### **Aanleiding en beoogd effect**

#### *Aanleiding*

De gemeente Bloemendaal beschikt over een vereveningsfonds sociale woningbouw. De doelstelling van het vereveningsfonds is het bevorderen van de toename voorraad sociale huurwoningen en verbetering kwaliteit (verbouw en renovatie) van het huidige bestand binnen de beleidskaders van de Verordening sociale woningbouw Bloemendaal 2019 overeenkomstig de vastgestelde Woonvisie 2023-2026. Met het beschikbaar stellen van subsidiebudget voor de aankoop van grond voor realisatie en het toevoegen van sociale huurwoningen op grond die reeds in het bezit is van woningbouwcorporaties kan dit doel worden bereikt.

In maart 2025 heeft woningcorporatie Brederode Wonen een aanvraag gedaan voor een subsidie voor de aankoop van 10 sociale woningen met onderliggende grond in het project Klein Overveen aan de Tetterodeweg te Overveen. Het gaat om 5 woningen van 37,7m<sup>2</sup> met een verkoopprijs van € 239.395 en 5 woningen van 45m<sup>2</sup> met een verkoopprijs van € 285.750. Gemiddeld ligt de verkoopprijs rond een marktconforme verkoopprijs van circa € 6.400 per m<sup>2</sup> (prijspeil 2025).

Het toekennen van de subsidie is aan een aantal voorwaarden verbonden. Onder deze voorwaarden kan de subsidie toegekend worden behoudens beschikbaarstelling van het subsidiebudget ten laste van het vereveningsfonds sociale woningbouw door de gemeenteraad.

#### *Beoogd effect*

Door het toekennen en beschikbaar stellen van subsidie(budget) aan Brederode Wonen is het mogelijk 10 sociale huurwoningen te realiseren. Eén van de vereisten van de toegekende subsidie is dat de woningen voor ten minste 50 jaar als sociale huurwoning verhuurd worden. Bij het toekennen van de subsidie wordt dit ook vastgelegd in de subsidieovereenkomst welke tussen Brederode Wonen en de gemeente zal worden gesloten.

### **Politieke keuzeruimte**

Een aanvraag die voldoet aan de vereisten zoals gesteld in de Verordening sociale woningbouw Bloemendaal 2019 wordt door het college toegekend nadat de benodigde gelden door de gemeenteraad beschikbaar zijn gesteld (budgetrecht), tenzij gebruik gemaakt wordt van de hardheidsclausule in de verordening. De hardheidsclausule is alleen van toepassing als het college van mening is dat het leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard. Daar is bij deze aanvraag geen sprake van.

### **Gedachtegang**

#### *Argumenten*

##### *1. De voorwaarden voor het toekennen van de subsidie zijn niet onoverkomelijk*

De gemeente stelt een aantal (aanvullend op de in de Verordening Sociale Woningbouw 2019 genoemde voorwaarden) voorwaarden aan het verlenen van de subsidie. Het wordt verwacht dat aan deze voorwaarden voldaan kan worden, zodat daarna de vergunning kan worden verleend. De aanvullende voorwaarden zijn de volgende:

- 5 sociale huurwoningen komen beschikbaar voor inwoners uit de gemeente Bloemendaal;
- 2 sociale huurwoningen komen beschikbaar voor statushouders van Oldenhove;

- De woningen blijven voor een termijn van ten minste 50 jaar als sociale huurwoningen verhuurd;
- De subsidie zal worden uitbetaald na overlegging van een ondertekende koopovereenkomst..

### *2. De aanvraag voldoet bijna aan de Verordening sociale woningbouw Bloemendaal 2019*

In de Verordening sociale woningbouw Bloemendaal 2019 zijn regels opgenomen over het vereveningsfonds sociale woningbouw en het toekennen van subsidie voor sociale huurwoningen. De aanvraag van Brederode Wonen is getoetst aan deze verordening en voldoet bijna aan de voorwaarden. Enkel een ondertekende koopovereenkomst dient nog te worden overlegd. Tussen partijen wordt overeengekomen dat het overleggen van de ondertekende koopovereenkomst als voorwaarde geldt voor de uitbetaling van de subsidie. Nadat de gemeenteraad de subsidie beschikbaar heeft gesteld en na overlegging van de ondertekende koopovereenkomst van de woningcorporatie/ontwikkelaar aan de gemeente, zal de gemeente overgaan tot uitbetaling van de subsidie.

### *3. De subsidie is gebaseerd op de Verordening sociale woningbouw Bloemendaal 2019*

Conform de Verordening sociale woningbouw 2019 komt de woningbouwvereniging in aanmerking voor een subsidie van maximaal 50% van de grondwaarde tot een maximum van € 44.000 per meergezinswoning in Overveen, mits ook de grond aangekocht wordt. Er worden 10 woningen met onderliggende grond aangekocht voor een prijs van € 239.395 voor de 5 woningen van 37,7 m2 en € 285.750 voor de 5 woningen van 45m2. Het bedrag waarvoor de woningbouwcorporatie in aanmerking komt, komt hierdoor neer op € 44.000 per woning, in totaal € 440.000.

Op 1 april 2025 heeft het college in haar collegebesluit een positieve grondhouding aangenomen ten aanzien van het toekennen van de subsidie.

### *Kanttekeningen*

#### Het vereveningsfonds sociale woningbouw dient toereikend te zijn

Subsidie voor de aankoop van sociale woningen kan alleen verleend worden indien er voldoende middelen aanwezig zijn in het vereveningsfonds sociale woningbouw en de raad het daarvoor benodigde budget beschikbaar stelt. Het huidige saldo van de vereveningsfonds is toereikend voor dit project.

#### Niet verlenen van subsidie leidt tot minder zekerheid verhuurperiode sociale woningbouw

De subsidie wordt verleend onder de voorwaarde dat de woningen door de woningcorporatie voor een periode van minimaal 50 jaar als sociale huurwoningen worden verhuurd door Brederode Wonen of zijn rechtsopvolger. Deze minimale sociale verhuurperiode kan niet worden afgedwongen, indien de ontwikkelaar zelf de woningen als sociale verhuurwoningen zal verhuren. Dit laatste dreigt te gebeuren in het geval dat de raad besluit geen subsidie te verlenen ten behoeve van de ontwikkeling van de 10 sociale huurwoningen, gezien de subsidie van noodzakelijk belang is voor Brederode Wonen om deze woningen na ontwikkeling over te nemen van de ontwikkelaar. Dit risico is uiterst onwenselijk, gezien de gemeente er baat bij heeft sociale huurwoningen voor een zo lang mogelijke periode als sociale huurwoningen beschikbaar te houden.

### *Risico's*

N.v.t.

### *Alternatieven*

Gekozen kan worden om geen subsidie te verlenen. Dit gaat in tegen de beleidsdoelstelling en zou het vertrouwen in de overheid kunnen schaden. Daarbij geldt het risico dat niet kan worden

afgedwongen dat de woningen voor een minimale periode van 50 jaar als sociale huurwoningen worden verhuurd, zoals hiervoor omschreven.

### **Overwegingen van het college**

Door het toekennen van subsidie aan Brederode Wonen is het mogelijk 10 sociale huurwoningen te realiseren. Eén van de vereisten van de toegekende subsidie is dat de woningen voor ten minste 50 jaar als sociale huurwoning verhuurd worden. Bij het verlenen van de subsidie wordt dit ook vastgelegd. Het college heeft op 1 april 2025 besloten positief te staan tegenover het toekennen van de subsidie aan Brederode Wonen.

### **Middelen**

#### *Financiële middelen*

Met de subsidieaanvraag is een bedrag gemoeid van maximaal € 440.000. De middelen daarvoor zijn gereserveerd in de bestemmingsreserve vereveningsfonds sociale woningbouw waarvoor het budgetrecht bij de gemeenteraad ligt. Voorgesteld wordt een subsidiebudget van € 440.000 ten laste van het vereveningsfonds sociale woningbouw beschikbaar te stellen. Dit is onderdeel van besluitvorming. De stand van het vereveningsfonds sociale woningbouw bedraagt per 1 januari 2025 € 6.140.269 en zal na aftrek van de gevraagde subsidie nog € 5.700.269 groot zijn. Het vereveningsfonds sociale woningbouw is toereikend voor het verlenen van deze subsidie.

### **Participatie**

N.v.t.

### **Communicatie**

Nadat het college de intentie heeft gegeven de subsidie toe te kennen worden de volgende stappen doorlopen:

- Brederode Wonen wordt op de hoogte gesteld van het besluit en krijgt, conform de Verordening sociale woningbouw 2019, de gelegenheid om een zienswijze op het voorstel tot beschikbaarstelling van de subsidie in te dienen;
- Het college en Brederode Wonen stellen een overeenkomst op waarin alle voorwaarden voor de toe te kennen subsidie staan vermeld;
- Het college neemt, indien de aanvraag compleet is en aan de voorwaarden is voldaan en nadat het benodigde budget door de gemeenteraad ter beschikking is gesteld, een besluit over de te verlenen subsidie;
- Beide partijen tekenen de overeenkomst;
- De subsidie wordt verleend;
- Daarna vindt het traject van subsidievaststelling plaats.

### **Samenwerking (Heemstede)**

N.v.t.

### **Vervolgproces/evaluatie**

#### *Vervolgproces/evaluatie*

Brederode Wonen wordt schriftelijk geïnformeerd over de hoogte van de toegekende subsidie nadat de raad het daarvoor benodigde subsidiebudget beschikbaar heeft gesteld. De gemeenteraad zal middels een raadsinformatiebrief op de hoogte worden gesteld op het moment dat de subsidie definitief is vastgesteld.

### Bijlagen

- Collegebesluit voornemen tot toekennen subsidie Brederode Wonen t.b.v. sociale huurwoningen project Klein Overveen
- Bijlage 1: grondkosten
- Bijlage 2: ontwerp Klein Overveen (alleen via deze link): <https://kleinoverveen.nl/het-project/>
- Bijlage 3: subsidieaanvraag incl. bewijs van niet eerder ontvangen subsidie

### Achterliggende documenten

[Verordening Sociale Woningbouw 2019](#)

Burgemeester en wethouders van Bloemendaal,



, burgemeester.



, gemeentesecretaris.