

Aan burgemeester en wethouders

Portefeuillehouder : Mevrouw A. Gamri (wethouder)
Domein : Sociaal
Team : Ruimtelijke Ordening & Wonen
Onderwerp : Toekennen subsidie Brederode Wonen t.b.v. sociale huurwoningen
project Klein Overveen
Overveen : 26 maart 2025
Zaaknummer : 1306570

BESLUIT genomen door B&W d.d. 1 april 2025

Toekennen subsidie Brederode Wonen t.b.v. sociale huurwoningen project Klein Overveen

Het college besluit positief te staan in het onder voorwaarden toekennen van een subsidie van € 440.000,- aan woningbouwcorporatie Brederode Wonen voor de aankoop van 10 sociale woningen van project Klein Overveen onder voorbehoud van het ten laste van het vereveningsfonds sociale woningbouw beschikbaar stellen van het daartoe benodigde budget door de gemeenteraad.

Dit voorstel gaat over het toekennen van subsidie aan woningbouwcorporatie Brederode Wonen t.b.v. sociale huurwoningen project Klein Overveen.

Fatale datum en reden	n.v.t.
Intern/extern advies ingewonnen	Ja, financiën (kanttekening en financiële aspecten), ruimtelijke ordening, sociaal domein. akkoord wethouder Wonen 18 maart 2025, collegevoorstel 26 maart 2025 met wethouder Wonen besproken. Maandag 31 maart met wethouder Ruimtelijke Ordening besproken
Bevoegdheid	College
Procedurevoorstel	- n.v.t. -
Besluitenlijst openbaar/niet openbaar	besluitenlijst openbaar
Voorlichting	
Bestuurlijke termijn agenda	Nee
Stukken naar de Raad via Griffie	Nee

1. **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 toekennen van subsidie 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 37,7m² met een verkoopprijs van €239.395,- en 5 woningen van 45m² met een verkoopprijs van €285.750,-. Gemiddeld ligt de verkoopprijs rond een marktconforme verkoopprijs van circa €6.400 per m² (prijsspeil 2025).

Om de subsidie definitief te kunnen toekennen is een ondertekend koopcontract noodzakelijk. Brederode Wonen wilt voordat ze het koopcontract aangaan een uitspraak van het college dat er zicht is op het toekennen van de subsidie. De vooruitzichten voor het toekennen van de subsidie zijn positief, maar er is nog een aantal voorwaarden. Onder deze voorwaarden kan de subsidie toegekend worden.

2. **Voorgesteld besluit**

Het college besluit positief te staan in het onder voorwaarden toekennen van een subsidie van € 440.000,- aan Brederode Wonen voor de aankoop van 10 sociale woningen van project Klein Overveen ten laste van het vereveningsfonds sociale woningbouw onder voorbehoud van het beschikbaar stellen van het daartoe benodigde budget door de gemeenteraad.

3. **Het beoogd effect**

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 toekennen van de subsidie wordt dit ook vastgelegd.

4. **Politieke keuzeruimte**

Een aanvraag die voldoet aan de vereisten zoals gesteld in de Verordening sociale woningbouw Bloemendaal 2019 moet door het college toegekend worden onder voorbehoud van beschikbaar stellen van de benodigde gelden door de gemeenteraad, 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.

5. **Gedachtengang**

Argumenten

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

De gemeente stelt een aantal (aanvullende) voorwaarden aan het toekennen van de subsidie. Het wordt verwacht dat aan deze voorwaarden voldaan kan worden, zodat daarna de vergunning kan worden verleend.

De voorwaarden zijn de volgende:

- 5 sociale huurwoningen komen beschikbaar voor inwoners uit de gemeente Bloemendaal;
- 2 sociale huurwoningen komen beschikbaar voor bewoners van Oldenhove;
- De woningen blijven voor een termijn van ten minste 50 jaar als sociale huurwoningen verhuurd;
- Er wordt een getekende koopovereenkomst overlegd.

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. Alleen de getekende koopovereenkomst is nog niet aanwezig. Verwacht wordt dat deze binnen een aantal weken getekend wordt en niet in de weg staat voor het toekennen 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,-.

Kantttekeningen

1. 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. Er zijn binnen de gemeente Bloemendaal meer woningbouwplannen die in aanmerking komen voor budget uit het vereveningsfonds sociale woningbouw. Er moet op gelet worden dat er voor al deze plannen voldoende budget over blijft. Een discussie over het voldoende voeden van het vereveningsfonds moet gevoerd worden met de gemeenteraad.

Het huidige saldo van de vereveningsfonds is toereikend voor dit project. Verwacht wordt echter dat het vereveningsfonds niet toereikend is om ieder van de huidige projecten te kunnen voorzien van een subsidie.

Risico's

N.v.t.

Alternatieven

Gekozen kan worden om géén subsidie toe te kennen. Dit gaat in tegen de beleidsdoelstelling en schaadt het vertrouwen van de overheid.

6. Middelen

Financiële middelen

Met de subsidieaanvraag is een bedrag gemoeid van € 440.000,-. De middelen daarvoor zijn gereserveerd in de bestemmingsreserve vereveningsfonds sociale woningbouw waarvoor het budgetrecht bij de gemeenteraad ligt. Het vereveningsfonds sociale woningbouw is toereikend voor het toekennen van deze subsidie. Het toekennen van de subsidie door het college is onder voorbehoud van het beschikbaar stellen van het benodigde budget door de gemeenteraad. Dit is onderdeel van besluitvorming.

7. Participatie

Niet van toepassing

8. 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, de gelegenheid om een zienswijze op het voorstel voor de toe te kennen subsidie in te dienen;
- Het college en Brederode 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, een definitief besluit over de te verlenen subsidie onder voorbehoud van beschikbaar stellen van het benodigde budget door de gemeenteraad;
- Beide partijen tekenen de overeenkomst;
- De subsidie wordt verleend.

Stukken naar Raad (via Griffie):

Nee

9. Milieu-aspecten

Niet van toepassing

10. Samenwerking (Heemstede)

Niet van toepassing

11. Vervolgproces/evaluatie

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

Bijlagen

- 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