

Registratienummer: 2016033100

De raad van de gemeente Bloemendaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 augustus 2016;

gelet op artikel 149 van de Gemeentewet, het bepaalde in de Woonvisie Bloemendaal 2012-2016, de Uitgangspuntennotitie sociale woningbouw 2015 en het bepaalde in de uitvoeringsparagraaf van de Structuurvisie Bloemendaal

besluit vast te stellen de:

Verordening sociale woningbouw Bloemendaal 2016

Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. zelfstandige woning: een woning die beschikt over een eigen voordeur, douche, wc en keuken, niet zijnde een zorgwoning;
- b. sociale huurwoning: een zelfstandige woning, die wordt verhuurd door een corporatie en een rekenhuur heeft die niet hoger is dan de huurtoeslaggrens;
- c. vrije sector woning: een zelfstandige woning, niet zijnde een sociale huurwoning;
- d. zorgwoning: een woning die gekoppeld is aan een zorgfunctie ten behoeve van de bewoner(s) met een geïndiceerde zorgbehoefte;
- e. corporatie: een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet;
- f. marktpartij: een vastgoedeigenaar die geen toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet is;
- g. ontwikkelende partij: een partij die voor eigen risico een woningbouwproject realiseert;
- h. huurtoeslaggrens: de maximale rekenhuur, waarbij een huurder nog huurtoeslag kan aanvragen.

Artikel 2. Toepassingsbereik

Deze verordening is van toepassing als een ontwikkelende partij voornemens is om een bouwplan te realiseren waarin één of meer zelfstandige woningen worden gerealiseerd en waarbij een afwijking van het bestemmingsplan nodig is om de realisatie van (meer) woningen toe te staan.

Artikel 3. Afbakening

Deze verordening is niet van toepassing indien:

- a. de te realiseren wooneenheden worden aangemerkt als een zorgwoning;
- b. de gemeente voor 1 januari 2012 een positief principebesluit heeft genomen over het bouwplan en geen of afwijkende afspraken met de ontwikkelende partij heeft gemaakt over de bouw van sociale huurwoningen.

Hoofdstuk 2 Verplicht aandeel sociale huurwoningen

Artikel 4. Verplicht aandeel sociale huurwoningen

Bij de bouw van nieuwe zelfstandige woningen en de realisatie van nieuwe zelfstandige woningen in bestaande gebouwen, dient de ontwikkelende partij ervoor zorg te dragen dat één derde (33%) van het toe te voegen woningbouwprogramma een sociale huurwoning is.

Artikel 5. Berekening aantal sociale huurwoningen

Het aantal te bouwen sociale huurwoningen wordt als volgt berekend:

- a. In een principebesluit of een ander planologisch besluit wordt vastgelegd hoeveel zelfstandige woningen er binnen het plangebied mogen worden gebouwd
- b. Het aantal zelfstandige woningen dat op grond van het geldende bestemmingsplan reeds binnen het plangebied is toegestaan, wordt op het in lid a bedoelde aantal woningen in mindering gebracht;
- c. Van het aantal woningen als bedoeld in lid a en na aftrek van het aantal als bedoeld in lid b dient één derde (33%) een sociale huurwoning te zijn;
- d. Bij het bepalen van het aantal te bouwen sociale huurwoningen wordt het getal dat op grond van lid c is bepaald afgekapt indien het aantal woningen als bedoeld in lid c ten hoogste 9 bedraagt;
- e. Bij het bepalen van het aantal te bouwen sociale huurwoningen wordt het getal dat op grond van lid c is bepaald afgerond indien het aantal woningen als bedoeld in lid c meer dan 9 bedraagt.

Artikel 6. Eigendom sociale huurwoningen

Het verplichte aantal sociale huurwoningen, zoals bepaald op grond van artikel 5, dient door een in Bloemendaal toegelaten corporatie te worden gerealiseerd, dan wel na oplevering aan een in Bloemendaal toegelaten corporatie te worden overgedragen.

Artikel 7. Overdragen sociale huurwoningen aan marktpartij

Het college kan, na raadpleging van de raad, in afwijking van het bepaalde in artikel 6 toestaan dat het verplichte aantal sociale huurwoningen door een marktpartij wordt ontwikkeld, dan wel na oplevering aan een marktpartij wordt overgedragen, als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. De ontwikkelende partij slaagt er niet in om binnen 12 maanden na de start van de onderhandelingen overeenstemming te krijgen met een in Bloemendaal toegelaten corporatie over de realisatie, dan wel de overname van het verplichte aantal sociale huurwoningen;
- b. De in Bloemendaal toegelaten corporaties bevestigen schriftelijk dat zij niet bereid zijn om het verplichte aantal sociale huurwoningen te realiseren, dan wel over te nemen tegen de door de ontwikkelende partij gestelde condities;
- c. De betreffende marktpartij is bereid om het verplichte aantal sociale huurwoningen te realiseren, dan wel over te nemen tegen dezelfde condities als waaronder het aanbod aan de corporaties is gedaan;
- d. Het college en de betreffende marktpartij sluiten een overeenkomst waarin het bepaalde in artikel 18 van deze verordening wordt vastgelegd en waarin tevens wordt vastgelegd op welke wijze de sociale huurwoningen worden aangeboden aan de doelgroep.

Artikel 8. Overeenkomst woningbouwprogramma

Ter zekerstelling van de bouw van het verplichte aantal sociale huurwoningen, sluit de gemeente een overeenkomst met de ontwikkelende partij. In deze overeenkomst wordt in ieder geval vastgelegd:

- a. Het aantal sociale huurwoningen dat moet worden gerealiseerd;
- b. Welke corporatie de in lid a bedoelde sociale huurwoningen bouwt, dan wel aan welke corporatie de ontwikkelende partij de sociale huurwoningen na oplevering overdraagt;

Artikel 9. Voorwaarde start planologische procedure

De gemeente start pas een planologische procedure als bedoeld in artikel 2, nadat de gemeente een overeenkomst zoals bedoeld in artikel 8 met de ontwikkelende partij heeft gesloten.

Hoofdstuk 3 Afkoop sociale huurwoningen

Artikel 10. Afkoop verplicht aandeel sociale huurwoningen

Indien het totaal aantal zelfstandige woningen als bedoeld in artikel 5 lid c kleiner is dan 18, heeft de ontwikkelende partij de mogelijkheid om minder dan één derde sociale huurwoningen te realiseren. De ontwikkelende partij dient in dat geval ter compensatie een afkoopsom te storten in het vereveningsfonds sociale woningbouw. De betreffende sociale huurwoningen mogen worden omgezet in vrije sector woningen.

Artikel 11. Hoogte van de afkoopsom

De hoogte van de afkoopsom, zoals bedoeld in artikel 10, wordt als volgt bepaald:

- a. Voor elke sociale huurwoning die wordt omgezet in een vrije sector woning, dient de ontwikkelende partij een bedrag van € 30.000,- (prijspeil 2013) in het vereveningsfonds sociale woningbouw bij te dragen;

- b. De berekening van de afkoopsom vindt plaats over het aantal sociale huurwoningen zoals in artikel 5 bepaald;
- c. Het jaar waarin de overeenkomst tot afkoop sociale huurwoningen wordt ondertekend, geldt als datum voor de indexering van de afkoopsom.

Artikel 12. Overeenkomst afkoop sociale huurwoningen

Ter zekerheid van de betaling van de afkoopsom, sluit de gemeente een overeenkomst met de ontwikkelende partij. In deze overeenkomst wordt in ieder geval vastgelegd:

- a. De hoogte van de afkoopsom;
- b. Op welk moment de afkoopsom betaald dient te worden;
- c. Indien nodig de hoogte van de bankgarantie die de ontwikkelende partij dient te stellen ter zekerheid van de betaling van de afkoopsom op het afgesproken moment.

Hoofdstuk 4 Subsidie sociale huurwoningen

Artikel 13. Vereveningsfonds sociale woningbouw

De gemeente Bloemendaal beschikt over een vereveningsfonds sociale woningbouw. De doelstelling van het vereveningsfonds sociale woningbouw is om de realisatie van sociale huurwoningen te bevorderen, door het verlenen van een subsidie ten behoeve van grondaankopen voor de realisatie van nieuwe sociale huurwoningen.

Artikel 14. Voorwaarden subsidieaanvraag

Om in aanmerking te komen voor een subsidie uit het vereveningsfonds sociale woningbouw, dient de aanvraag aan de volgende voorwaarden te voldoen:

- a. De aanvraag kan alleen door een in de gemeente Bloemendaal toegelaten corporatie worden ingediend;
- b. De aanvraag dient betrekking te hebben op grondaankopen in de gemeente Bloemendaal ten behoeve van de bouw van nieuwe sociale huurwoningen, of grondaankopen in de gemeente Bloemendaal ten behoeve van het realiseren van nieuwe sociale huurwoningen in een bestaand gebouw;
- c. De woningen waarvoor een subsidie is verleend, dienen na oplevering te worden verhuurd als sociale huurwoning.

Artikel 15. Hoogte van de subsidie

De hoogte van de subsidie wordt als volgt bepaald:

- a. De subsidie uit het vereveningsfonds sociale woningbouw bedraagt maximaal 50% van de grondprijs, tot een maximum bedrag van € 30.000,- per nieuwe sociale huurwoning (prijspeil 2013).
- b. Er wordt alleen subsidie verleend voor grondaankopen ten behoeve van de realisatie van nieuwe sociale huurwoningen voor zover het saldo van het vereveningsfonds sociale woningbouw op het moment van de aanvraag hiervoor toereikend is.

Artikel 16. Indieningsvereisten subsidieaanvraag

Een aanvraag voor een subsidie uit het vereveningsfonds sociale woningbouw moet aan de volgende voorwaarden voldoen:

- a. De subsidieaanvraag moet worden ingediend voordat de bouw van de woningen is gestart;
- b. De volgende bescheiden moeten bij de subsidieaanvraag zijn gevoegd:
 1. Een ontwerp van de te realiseren woningen;
 2. Een grondexploitatie, begroting, koopcontract of andere documentatie waaruit de hoogte van de grondprijs kan worden afgeleid;
 3. Bewijzen van eventuele overige toegekende subsidies.

Artikel 17. Procedure behandeling subsidieaanvraag

De behandeling van een subsidieaanvraag bestaat uit de volgende stappen:

- a. De corporatie dient de subsidieaanvraag bij het college in;
- b. Het college beoordeelt of de subsidieaanvraag voldoet aan de voorwaarden zoals omschreven in artikel 14 en de indieningsvereisten zoals omschreven in artikel 16;
- c. Indien de aanvraag voor een subsidie uit het vereveningsfonds sociale woningbouw in aanmerking komt, stelt het college op grond van het bepaalde in artikel 15 een voorstel tot beschikbaarstelling van de subsidie vast;
- d. De corporatie wordt in de gelegenheid gesteld om een zienswijze op het voorstel tot beschikbaarstelling van de subsidie in te dienen;

- e. Het voorstel tot beschikbaarstelling van de subsidie wordt ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd;
- f. De corporatie wordt schriftelijk geïnformeerd over het raadsbesluit op de subsidieaanvraag, waarbij melding wordt gemaakt van de voorwaarden zoals omschreven in artikel 18.

Artikel 18. Voorwaarden subsidieverlening

De subsidie wordt onder de volgende voorwaarden beschikbaar gesteld:

- a. De betreffende corporatie of zijn rechtsopvolger dient de woningen waarvoor een subsidie is verleend voor een termijn van ten minste 50 jaar als sociale huurwoning te verhuren, gerekend vanaf het moment dat de betreffende woningen zijn opgeleverd;
- b. Indien de betreffende corporatie of zijn rechtsopvolger de woningen waarvoor een subsidie is verleend binnen de in lid a genoemde termijn aan de sociale huurvoorraad onttrekt, dient hij de subsidie naar rato aan de gemeente terug te betalen volgens de onderstaande formule: *'terug te betalen bedrag (prijspeil 2013) = verleend subsidiebedrag * ((50 - aantal jaar dat woning sinds oplevering als sociale huurwoning is verhuurd)/50)*'. De terugbetaalde subsidie zal na besluitvorming in de gemeenteraad in het vereveningsfonds sociale woningbouw worden teruggestort.
- c. De gemeenteraad kan aan het beschikbaar stellen van de subsidie, naast de in lid a en b genoemde voorwaarden, nog andere voorwaarden stellen.

Artikel 19: Voorschot subsidie

Nadat de gemeenteraad de subsidie beschikbaar heeft gesteld, kan het college een voorschot aan de corporatie uitbetalen. Het voorschot bedraagt maximaal 100% van de hoogte van het subsidiebedrag.

Artikel 20: Indieningsvereisten subsidievaststelling

Een verzoek om de subsidie vast te stellen moet aan de volgende voorwaarden voldoen:

- a. Het verzoek kan worden ingediend vanaf het moment dat de woningen zijn opgeleverd;
- b. Het verzoek wordt uiterlijk 12 maanden na de oplevering van de woningen ingediend;
- c. Het verzoek wordt vergezeld van de onderstaande bescheiden:
 1. Een proces-verbaal van oplevering van de woningen;
 2. Een eindafrekening, koop- of leveringsakte of andere documentatie waaruit kan worden afgeleid welke prijs de corporatie uiteindelijk heeft betaald voor de grond.

Artikel 21. Procedure vaststellen subsidie

De procedure om de subsidie vast te stellen bestaat uit de volgende stappen:

- a. De corporatie dient het verzoek om de subsidie vast te stellen bij het college in;
- b. Het college stelt de definitieve subsidie vast;
- c. De corporatie wordt schriftelijk geïnformeerd over de hoogte van de vastgestelde subsidie.
- d. De definitieve subsidie wordt, na verrekening van eventuele voorschoten, aan de corporatie uitbetaald;
- e. Indien het uitgekeerde voorschot hoger is dan de vastgestelde subsidie, dient de corporatie het teveel betaalde voorschot terug te betalen.

Hoofdstuk 5 Algemene bepalingen

Artikel 22. Handhaving

Als de ontwikkelende partij weigert om de overeenkomst als bedoeld in artikel 8 dan wel artikel 12 te ondertekenen, zal de gemeente geen planologische medewerking verlenen aan het bouwplan.

Artikel 23. Indexering

Daar waar in de verordening staat "prijspeil 2013" passen burgemeester en wethouders vanaf 1 januari 2014 een indexering toe, gebaseerd op de *'Nieuwbouwwoningen; inputprijnsindex bouwkosten 2010 = 100'*.

Artikel 24. Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders kunnen, na raadpleging van de raad, één of meer van de voorgaande artikelen buiten toepassing laten of daarvan afwijken, voor zover toepassing naar hun mening leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Hoofdstuk 6 Slotbepalingen

Artikel 25. Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking op 7 oktober 2016.
2. Met de inwerkingtreding van de Verordening sociale woningbouw Bloemendaal 2016 worden de Verordening sociale woningbouw Bloemendaal 2013 en de beleidsregels gemeentelijke reserve sociale woningbouw Bloemendaal 2007 ingetrokken.

Artikel 26. Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Verordening sociale woningbouw Bloemendaal 2016'.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad der gemeente Bloemendaal gehouden op 29 september 2016.

B.B. Schneiders, voorzitter

M. van de Plasse, griffier

Toelichting op Verordening sociale woningbouw Bloemendaal 2016

Artikel 1. Begripsbepalingen

De rekenhuur is de kale huurprijs inclusief een gelimiteerd aantal servicekosten. Bij de berekening van de rekenhuur mogen de volgende servicekosten meetellen voor maximaal € 12,- per post:

- Kosten voor de lift en elektriciteit in gemeenschappelijke ruimten;
- Schoonmaakkosten voor gemeenschappelijke ruimten;
- Kosten voor een huismeester;
- Kosten voor onderhoud van dienstruimten en gemeenschappelijke recreatieruimten.

Andere servicekosten mogen niet worden meegeteld in de rekenhuur en komen derhalve niet in aanmerking voor huurtoeslag.

Artikel 2. Toepassingsbereik

In de Bloemendaalse bestemmingsplannen worden doorgaans geen eisen gesteld aan de segmentering van woningbouwprogramma's op nieuwbouwlocaties. Als planinitiatief voor de bouw van nieuwe woningen voldoet aan het bestemmingsplan, kan de gemeente niet eisen dat in dit plan ook sociale huurwoningen worden opgenomen.

Vaak voldoet een plan voor de bouw van nieuwe woningen echter niet aan het bestemmingsplan. Indien de gemeente een afwijking van het bestemmingsplan moet verlenen om de realisatie van (meer) woningen toe te staan, kan de gemeente wel als voorwaarde stellen dat de ontwikkelende partij een verplicht aandeel sociale huurwoningen bouwt. Vandaar dat het toepassingsbereik van deze verordening is beperkt tot planinitiatieven waarvoor een afwijking van het bestemmingsplan nodig is om nieuwe woningen te realiseren.

Als er geen afwijking nodig is om de realisatie van (meer) woningen toe te staan, maar er alleen afwijking nodig is om een grotere bouwmassa toe te staan, is de verordening niet van toepassing. De verordening is alleen van toepassing als het aantal woningen toeneemt ten opzichte van het aantal woningen dat het bestemmingsplan toelaat.

Artikel 3. Afbakening

Lid a: Een woning wordt als zorgwoning aangemerkt wanneer het verblijf in de woning niet los staat van de te leveren zorg aan de bewoner. De bewoner kan zonder de geboden hulp of zorg niet zelfstandig wonen. Kenmerken zijn dat er permanent (24 uur per dag) zorg of hulp aanwezig is in het gebouw waarin de woning is gelegen en dat de woning alleen wordt toegekend aan bewoners met een zorgindicatie die verplicht zorg of hulp afnemen van de instelling waar ze verblijven.

Een woning wordt als zelfstandige woning aangemerkt, indien het wonen en de geboden zorg los van elkaar staan. De bewoner kan zelfstandig wonen, maar krijgt zorg of hulp bij bepaalde bezigheden. Er is echter geen sprake van permanent aanwezige zorg of hulp in het gebouw waarin de woning is gelegen. De bewoner koopt zijn zorg zelfstandig in en is niet verplicht om zorg of hulp af te nemen van de instelling waarvan hij de woning huurt of koopt.

Soms is het onduidelijk of er nu sprake is van een zorgwoning of een zelfstandige woning. Er ontstaan de laatste jaren nieuwe mengvormen tussen wonen en zorg. Aan de hand van de websites www.wtzi.nl (overzicht van toegelaten zorginstellingen) en www.zorgregister.nl (overzicht van geregistreerde particuliere zorginstellingen) kan bij twijfel eventueel worden bepaald of er al dan niet sprake is van zorgwoningen.

Lid b: Hoewel het beleid om op elke nieuwbouwlocatie minimaal één derde sociale huurwoningen te bouwen al sinds 1999 bestaat, is dit beleid in het verleden niet altijd even consequent toegepast. Daarom is in het verleden niet in alle nieuwbouwprojecten ook daadwerkelijk sociale woningbouw gerealiseerd. Met het vaststellen van de Woonvisie Bloemendaal 2012-2016 is er duidelijkheid gekomen over het toepassen van de één derde regel. Bij planinitiatieven waarover het college voor 1 januari 2012 een principebesluit heeft genomen, of waarbij het woningbouwprogramma al in een bestemmingsplan is vastgelegd, blijven de betreffende afspraken over de bouw van sociale huurwoningen daarom van kracht. Wanneer er voor het betreffende project geen afspraken over de bouw van sociale huurwoningen zijn gemaakt, hoeft de betreffende ontwikkelaar dus ook geen sociale huurwoningen te bouwen.

Artikel 4. Verplicht aandeel sociale huurwoningen

In de regio Zuid-Kennemerland bestaat al jaren een tekort aan sociale huurwoningen. Zuid-Kennemerland is de regio met de hoogste gemiddelde wachttijd van Nederland en tevens ook de

regio met de laagste gemiddelde slaagkans voor een sociale huurwoning. De gemeente Bloemendaal wil bijdragen aan het terugdringen van het regionale tekort aan sociale huurwoningen, maar de gemeente en corporaties hebben weinig bouwlocaties in eigendom waar sociale huurwoningen kunnen worden gebouwd. De meeste bouwgrond is in Bloemendaal in eigendom van private partijen. Om te bevorderen dat desondanks toch nieuwe sociale huurwoningen worden gebouwd, handteert de gemeente Bloemendaal sinds het vaststellen van het volkshuisvestingsplan 1999 het beleid dat ontwikkelende partijen verplicht zijn om op elke nieuwbouwlocatie minimaal één derde sociale huurwoningen te bouwen.

Artikel 5. Berekening aandeel sociale huurwoningen

Bij de berekening van het aantal te bouwen sociale huurwoningen wordt de uitkomst afgekapt als het totaal aantal woningen ten hoogste 9 bedraagt. De uitkomst wordt afgerond als het totaal aantal woningen meer dan 9 bedraagt.

In de praktijk leidt toepassing van artikel 5 tot de onderstaande verdeelsleutel.

Aantal woningen	Aandeel sociaal	Afkappen/ afronden	Verplicht aantal sociale huurwoningen
1	0,33	Afkappen	0
2	0,66	Afkappen	0
3	1	Afkappen	1
4	1,33	Afkappen	1
5	1,66	Afkappen	1
6	2	Afkappen	2
7	2,33	Afkappen	2
8	2,66	Afkappen	2
9	3	Afkappen	3
10	3,33	Afronden	3
11	3,66	Afronden	4
12	4	Afronden	4
13	4,33	Afronden	4
14	4,66	Afronden	5
15	5	Afronden	5
16	5,33	Afronden	5
17	5,66	Afronden	6
≥ 18	≥ 6	Afronden	≥ 6

Onderbouwing afkappen en afronden

De gemeente heeft ervoor gekozen om bij kleinere woningbouwprojecten een iets soepelere berekeningswijze toe te passen dan bij grotere woningbouwprojecten. Bij woningbouwprojecten van 9 woningen en minder wordt het aandeel sociale huurwoningen daarom afgekapt in plaats van afgerond. Afronden zou in het geval van 2, 5 of 8 woningen tot een onevenredig hoog aandeel sociale huurwoningen leiden (50% resp. 40% resp. 38% sociaal) en leidt daarom tot een te grote financiële belasting voor het project. Bovendien heeft de ontwikkelaar van een klein woningbouwproject in de praktijk meestal geen andere keus dan het verplichte aandeel sociale woningbouw af te kopen. Hoe kleiner het project, hoe minder snel een corporatie geneigd is om in het project deel te nemen (zie toelichting artikel 10).

In grotere projecten zijn corporaties eerder bereid om het aandeel sociale huurwoningen te realiseren en daarbij een onrendabele top voor hun rekening te nemen. De ontwikkelaar en corporatie maken in onderling overleg afspraken over de prijs die de corporatie voor de grond of woningen betaalt om mee te mogen doen in het project. De ontwikkelaar heeft dus mogelijkheid om over de grond- of woningprijs te onderhandelen. De bouw van sociale huurwoningen is in grotere projecten voor de ontwikkelende partij dan ook vaak rendabeler dan de afkoop daarvan.

Artikel 6. Eigendom sociale huurwoningen

Huurwoningen kunnen zowel door corporaties als door marktpartijen worden verhuurd. Corporaties zijn echter verplicht om 90% van hun sociale huurwoningen te verhuren aan huishoudens met een laag inkomen. Bovendien maken de corporaties prestatieafspraken met de gemeente over welke woningen zij als sociale huurwoningen verhuren en voor welke termijn deze woningen beschikbaar dienen te blijven als sociale huurwoning. Commerciële partijen mogen zelf bepalen aan wie zij hun woningen verhuren en zijn, behoudens de beperkingen van het woningwaarderingsstelsel, vrij om zelf de huurprijs voor hun huurwoningen te bepalen.

Door de sociale huurwoningen door een corporatie te laten verhuren, bestaat de zekerheid dat deze toegankelijk zijn voor de doelgroep en ook daadwerkelijk worden verhuurd aan de doelgroep. Vandaar dat de gemeente als voorwaarde stelt dat de ontwikkelende partij de sociale huurwoningen door een corporatie laat bouwen of na oplevering overdraagt aan een corporatie.

Artikel 7. Overdragen sociale huurwoningen aan marktpartij

Algemeen: In het coalitieakkoord 2014-2018 is afgesproken dat afkoop mogelijk is indien de ontwikkelende partij niet binnen een redelijke termijn tot overeenstemming komt met een corporatie. In de verordening is al bepaald dat afkoop mogelijk is als het woningbouwplan minder dan 18 woningen bevat. De beslissing om af te kopen wordt in dat geval bij de ontwikkelende partij gelegd. Indien de ontwikkelende partij wel een aandeel sociale huurwoningen wil opnemen, maar hij kan geen overeenstemming krijgen met een in Bloemendaal toegelaten corporatie over deelname in het plan, ontstaat er een geheel andere situatie. De ontwikkelende partij wordt in dat geval verplicht om af te kopen, terwijl dat in grotere projecten vaak financieel ongunstiger is.

Daarom is in de uitgangspuntennotitie sociale woningbouw vastgelegd dat als de ontwikkelende partij niet binnen een redelijke termijn tot overeenstemming komt met een corporatie, het verplichte aandeel sociale huurwoningen door een marktpartij mag worden ontwikkeld, dan wel na oplevering aan een marktpartij mag worden overgedragen.

Met deze afwijkingsbepaling dient terughoudend te worden omgegaan. Vanaf 1 juli 2016 zijn alle corporaties die een bepaalde woningmarktregio als kerngebied hebben, automatisch toegelaten in alle gemeenten die onderdeel uitmaken van die woningmarktregio. Hoewel op dit moment nog niet duidelijk is van welke woningmarktregio Bloemendaal zal gaan uitmaken, zal Bloemendaal in ieder geval een woningmarktregio gaan vormen met alle gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond. In deze regio zijn 8 corporaties actief, waarvan 6 de regio ook als kerngebied hebben. Daarnaast zijn categorale corporaties zoals Woonzorg Nederland ook toegelaten in Bloemendaal.

Lid a: Om de ontwikkelende partij de tijd te geven om met meerdere toegelaten corporaties in gesprek te gaan en overeenstemming te bereiken is een termijn van 12 maanden vanaf de start van de onderhandelingen opgenomen.

Lid c en d: Omdat marktpartijen niet gebonden zijn aan de regels voor toegelaten instellingen, is er geen garantie dat de marktpartij de woningen vervolgens ook daadwerkelijk als sociale huurwoningen verhuurt. Daarom dient de marktpartij een overeenkomst met het college af te sluiten waarin wordt bepaald voor welke termijn de woningen minimaal in de sociale huursector worden verhuurd en op welke wijze de woningen worden aangeboden aan de doelgroep.

Omdat de marktpartij de sociale huurwoningen dient te ontwikkelen, dan over te nemen tegen dezelfde condities als waaronder het aanbod aan de corporaties is gedaan, worden de voorwaarden uit artikel 18 (verplicht 50 jaar als sociale huurwoning verhuren, dan wel subsidie na rato terugbetalen) opgenomen in deze overeenkomst. Er wordt een kettingbeding opgenomen om deze bepalingen door te leggen de marktpartij de woningen verkoopt aan een andere marktpartij.

Artikel 10. Afkoop verplicht aandeel sociale huurwoningen

De gemeente heeft de afkoop van het verplichte aandeel sociale huurwoningen in de Woonvisie Bloemendaal mogelijk gemaakt, omdat het voor corporaties onaantrekkelijk is om enkele losse woningen in een gemengd complex te verhuren. Versnipperd bezit leidt in de regel tot hogere exploitatiekosten en daarnaast is het beheer van sociale huurwoningen vaak wat soberder dan het beheer van woningen in de vrije sector.

Bovengenoemde bezwaren spelen niet bij grotere projecten, omdat het mogelijk is om koop- en sociale huurwoningen op gebouwniveau te scheiden. In Bloemendaal is het doorgaans goed mogelijk om vanaf 18 woningen de huur- en koopwoningen op gebouwniveau te scheiden. Vandaar dat een ontwikkelende partij de bouw van sociale huurwoningen alleen mag afkopen, indien in het plan minder dan 18 woningen worden gebouwd.

De achterliggende gedachte hierachter is dat deelname in een project voor een corporatie interessant wordt als de huurwoningen worden gebouwd in een bouwblok van 2 lagen plus kap of 3 lagen plat zonder lift met tenminste 6 woningen¹. De woningen kunnen in dat geval in een vrijstaand

¹ Worden er eengezinswoningen gebouwd, dan kan deelname voor een corporatie ook al interessant zijn bij minder dan 6 sociale huurwoningen.

bouwblok of geschakeld aan bouwblok met koopappartementen worden gebouwd. De huurders en kopers hebben dan een eigen entree en is het voor de corporatie niet nodig om onderdeel te zijn van de VvE van de koopappartementen.

De bouwkosten per sociale huurwoning worden aanmerkelijk hoger als een klein aantal woningen moet worden ontsloten met een lift. In dat geval zijn er vaak meer sociale huurwoningen nodig voordat een project interessant wordt voor een corporatie. De bouw van een lift is verplicht vanaf vier woonlagen of indien het appartementencomplex wordt gebouwd voor de doelgroep senioren. In zo'n situatie kan het college daarom de hardheidsclausule toepassen om afkoop mogelijk te maken bij meer dan 18 woningen.

Artikel 11. Hoogte van de afkoopsom

Lid a: De gemiddelde onrendabele top voor een sociale huurwoning bedraagt € 60.000,-². Uitgaande van dit kengetal zal een ontwikkelende partij € 60.000,- moeten toeleggen op de ontwikkeling van een sociale huurwoning. De corporatie die als projectpartner optreedt ontvangt echter een bijdrage van maximaal € 30.000,- per sociale huurwoning (zie ook toelichting op artikel 15). Hierdoor bedraagt de gemiddelde onrendabele top € 30.000,- per sociale huurwoning. Bij een afkoopkom van € 30.000,- is de financiële consequentie van het wel of niet bouwen van sociale huurwoningen voor de ontwikkelende partij in theorie gelijk³ (€ 30.000,- afkopen of € 30.000,- verlies nemen op de bouw van een sociale huurwoning).

Lid b: Bij de berekening van de afkoopsom wordt uitgegaan van het aantal sociale huurwoningen dat volgens de berekening in artikel 5 moet worden gebouwd. Dit leidt tot de onderstaande berekeningsmethodiek voor de afkoop van sociale huurwoningen.

Aantal woningen	Aandeel sociaal	Afkappen/ afronden	Verplicht aantal sociale huurwoningen	Afkoopsom
1	0,33	afkappen	0	€ 0,-
2	0,66	afkappen	0	€ 0,-
3	1	afkappen	1	€ 30.000,-
4	1,33	afkappen	1	€ 30.000,-
5	1,66	afkappen	1	€ 30.000,-
6	2	afkappen	2	€ 60.000,-
7	2,33	afkappen	2	€ 60.000,-
8	2,66	afkappen	2	€ 60.000,-
9	3	afkappen	3	€ 90.000,-
10	3,33	afronden	3	€ 90.000,-
11	3,66	afronden	4	€ 120.000,-
12	4	afronden	4	€ 120.000,-
13	4,33	afronden	4	€ 120.000,-
14	4,66	afronden	5	€ 150.000,-
15	5	afronden	5	€ 150.000,-
16	5,33	afronden	5	€ 150.000,-
17	5,66	afronden	6	€ 180.000,-
≥ 18	≥ 6	afronden	≥ 6	Geen afkoop meer mogelijk

Indien de ontwikkelende partij wel sociale huurwoningen bouwt, maar minder dan op grond van de verordening zou moeten, dan wordt de afkoopsom naar evenredigheid vastgesteld, bijvoorbeeld: De ontwikkelaar bouwt 15 woningen, maar spreekt met de corporatie af om 3 sociale huurwoningen te bouwen. In dat geval is de afkoopsom: $5 - 3 = 2 * € 30.000,- = € 60.000,-$

Artikel 14. Voorwaarden subsidieaanvraag

Lid a: Een corporatie mag alleen sociale huurwoningen in Bloemendaal verhuren, als zij op grond van het toelatingsbestel is toegelaten in de gemeente Bloemendaal. Vanaf 1 juli 2016 zijn alle corporaties die een bepaalde woningmarktregio als kerngebied hebben, automatisch toegelaten in alle gemeenten die onderdeel uitmaken van die woningmarktregio.

² Zie het rapport 'Onrendabele nieuwbouw - Investerings in de sociale huursector' (Rigo, 2011).

³ Het betreft een theoretische berekening. De daadwerkelijke onrendabele top verschilt per project, afhankelijk van o.a. de grondprijs, de bouwkosten en de huurprijs waarmee gerekend wordt. Er zijn projecten die helemaal geen onrendabele top kennen en projecten waarbij de onrendabele top meer dan € 100.000,- per woning bedraagt. De daadwerkelijke onrendabele top voor is voor de ontwikkelende partij bovendien afhankelijk van het resultaat van de onderhandeling met de corporatie over de prijs waarvoor zij de grond of de opgeleverde woningen overneemt.

Lid b: Het doel van het vereveningsfonds sociale woningbouw is om te bevorderen dat de voorraad sociale huurwoningen in Bloemendaal toeneemt. De onrendabele top bij de bouw van sociale huurwoningen wordt doorgaans veroorzaakt door de aankoop van bouwgrond. Daarom is het vereveningsfonds sociale woningbouw alleen bedoeld voor grondaankopen voor de bouw van nieuwe sociale huurwoningen of grondaankopen voor de realisatie van nieuwe sociale huurwoningen in een bestaand gebouw. Het vereveningsfonds sociale woningbouw is niet dus bedoeld voor renovaties of sloop/nieuwbouw van bestaande sociale huurwoningen op eigen grond van een corporatie.

Subsidiering van renovaties zou in strijd zijn met het vereveningsprincipe. De ontwikkelaar betaalt een afkoopsom om geen sociale huurwoningen te hoeven bouwen. Het idee van de vereveningsregeling is dat de subsidie ertoe bijdraagt dat het afgekochte programma dan elders worden gebouwd. Ditzelfde gaat op voor sloop/nieuwbouw, indien het aantal woningen niet toeneemt. Indien het aantal woningen wel toeneemt, is de onrendabele top meestal lager dan bij nieuwbouw waarvoor gronden moeten worden aangekocht. Bij sloop/nieuwbouw hoeft immers geen grond te worden aangekocht.

Indien een ontwikkelende partij de sociale huurwoningen bouwt en turn-key levert aan de corporatie, kan de corporatie alleen in aanmerking komen voor een bijdrage indien in de koopovereenkomst een uitsplitsing is gemaakt tussen de grondprijs en de prijs voor de opstallen.

Artikel 15. Hoogte van de subsidie

De gemiddelde onrendabele top voor een sociale huurwoning bedroeg € 60.000,-⁴ ten tijde van het vaststellen van de eerste versie van de verordening sociale woningbouw in 2013. Uitgangspunt bij de subsidiering is dat gemeente en corporatie allebei een evenredig deel van de onrendabele top voor hun rekening nemen. In de uitgangspuntennotitie sociale woningbouw heeft de gemeenteraad daarom bepaald dat de gemeente maximaal 50% van de grondprijs betaald tot een maximum van € 30.000,- per sociale huurwoning.

Artikel 18. Voorwaarden subsidieverlening

Omdat het beleid erop gericht is om de voorraad sociale huurwoningen uit te breiden, wil de gemeente het onttrekken van nieuwe sociale huurwoningen ontmoedigen. Daarom hanteert de gemeente het uitgangspunt dat sociale huurwoningen waarvoor een subsidie uit het vereveningsfonds sociale woningbouw is verleend minimaal 50 jaar als sociale huurwoning moeten worden verhuurd⁵.

De gemeente wil echter niet zo ver gaan om het onttrekken van sociale huurwoningen helemaal te verbieden. Dit is een te vergaande inmenging in de bedrijfsvoering van een corporatie. Daarom geldt als uitgangspunt dat als de corporatie sociale huurwoningen waarvoor subsidie is verleend binnen 50 jaar aan de sociale huurvoorraad onttrekt, de subsidie naar rato dient te worden terugbetaald.

Artikel 23. Indexering

Er bestaat geen officiële index voor het bepalen van de onrendabele top. Vandaar dat de afkoopsom wordt geïndexeerd aan de hand van de index '*Nieuwbouwoningen; inputprijsindex bouwkosten 2010 = 100*'. Deze prijsindex van het CBS wordt namelijk wel officieel geregistreerd.

De indexering van de bedragen in deze verordening geldt vanaf 1 januari 2014, omdat de eerste versie van de verordening sociale woningbouw in 2013 is vastgesteld.

⁴ Zie het rapport 'Onrendabele nieuwbouw - Investerings in de sociale huursector' (Rigo, 2011).

⁵ De termijn van 50 jaar is gekozen, omdat corporaties bij de begroting van een nieuwbouwproject rekenen met een exploitatietermijn van 50 jaar. Dit is een eis die het Waarborgfonds sociale woningbouw (WSW) hanteert om in aanmerking te komen voor een borgstelling op hypotheek voor sociale huurwoningen. Met die borgstelling betaalt een corporatie een lagere hypotheekrente.