Doelgroepenverordening, gemeente Ouder-Amstel

Wetstechnische informatie
Gegevens van de regeling

Organisatie	Ouder-Amstel
Organisatietype	gemeente
Officiële naam	Verordening afkoop sociale woningbouw bij kleine projecten van de raad van Ouder-Amstel (Verordening Sociale Woningbouw Ouder-Amstel 2020)
Citeertitel	Verordening Sociale Woningbouw Ouder-Amstel 2020
Vastgesteld door	gemeenteraad
Onderwerp	Ruimtelijke Ordening / Wonen

Datum inwerkingtreding	1 januari 2020
Datum uitwerkingtreding	
Betreft	nieuwe regeling
Bron bekendmaking	gemeenteblad 2020,
Kenmerk voorstel	

Tekst van de regeling

Intitulé

Verordening afkoop sociale woningbouw bij kleine projecten van de raad van Ouder-Amstel (Verordening Sociale Woningbouw Ouder-Amstel 2020)

De raad van de gemeente Ouder-Amstel
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 17 september 2019,
gelet op artikel 149 van de Gemeentewet en het bepaalde in de Woonvisie gemeente Ouder-Amstel 2016;
overwegende dat het gewenst is een juridisch kader vast te stellen met betrekking tot de afkoopmogelijkheid van de randvoorwaarde om 30% sociale huurwoningen te realiseren in woningbouwplannen met een beperkt aantal woningen;
besluit vast te stellen de volgende verordening:

Verordening sociale woningbouw Ouder-Amstel 2020

Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen
Artikel 1. Begripsbepalingen
In deze verordening wordt verstaan onder:

a. College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Ouder-Amstel;
b. Corporatie: een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet;
c. Marktpartij: een vastgoedeigenaar die geen toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet is;
d. Initiatiefnemer : ontwikkelende partij die voor eigen risico een woningbouwproject realiseert;
e. Peiljaar: kalenderjaar voorafgaand aan de datum van start bouw van de betreffende woning;
f. Sociale huurwoning: een zelfstandige woning, die wordt verhuurd door een corporatie en een rekenhuur heeft die niet hoger is dan de huurtoeslaggrens; huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1., eerste lid, onder d van het Besluit ruimtelijke ordening;
g. Ander woningbouwsegment: een zelfstandige koop- of huurwoning, niet zijnde een sociale huurwoning;
h. Zelfstandige woning: een woning die beschikt over een eigen voordeur, douche, wc en keuken.

Artikel 2. Toepassingsbereik
Deze verordening is van toepassing als een initiatiefnemer 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 de gemeente voor 1 november 2019 een positief principebesluit heeft genomen over het bouwplan en geen of afwijkende afspraken met de initiatiefnemer 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 initiatiefnemer, om de in de Woonvisie gemeente Ouder-Amstel aangegeven differentiatie van 30% sociaal (= betaalbare ofwel sociale huurwoningen) en 70% andere woningbouwsegmenten te behouden, zorg te dragen dat 30% van het toe te voegen woningbouwprogramma sociale huurwoningen zijn.

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 30% een sociale huurwoning te zijn.

Artikel 6. Eigendom sociale huurwoningen
Het verplichte aantal sociale huurwoningen, zoals bepaald op grond van artikel 5, dient door een in Ouder-Amstel toegelaten instelling te worden gerealiseerd, dan wel na oplevering aan een in Ouder-Amstel toegelaten instelling te worden overgedragen.

Artikel 7. Overdragen sociale huurwoningen aan marktpartij
Het college kan 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 initiatiefnemer slaagt er niet in om binnen 12 maanden na de start van de onderhandelingen overeenstemming te krijgen met een in Ouder-Amstel toegelaten instelling over de realisatie, dan wel de overname van het verplichte aantal sociale huurwoningen;
b. De in Ouder-Amstel toegelaten instelling bevestigen schriftelijk dat zij niet bereid zijn om het verplichte aantal sociale huurwoningen te realiseren, dan wel over te nemen tegen de door de initiatiefnemer 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; De marktpartij is bekend met de *Verordening Doelgroepen woningbouw Ouder-Amstel 2019*.

Artikel 8. Overeenkomst woningbouwprogramma
Ter zekerstelling van de bouw van het verplichte aantal sociale huurwoningen, sluit de gemeente een overeenkomst met de initiatiefnemer. 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 initiatiefnemer 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 initiatiefnemer heeft gesloten.

Hoofdstuk 3 Afkoop sociale huurwoningen
Artikel 10. Afkoop verplicht aandeel sociale huurwoningen
1. Indien het totaal aantal zelfstandige woningen als bedoeld in artikel 5 lid c kleiner is dan 9, heeft de ontwikkelende partij de mogelijkheid om geen sociale huurwoningen te realiseren. De betreffende sociale huurwoningen mogen dan worden omgezet in andere woningbouwsegmenten. De initiatiefnemer dient in dat geval ter compensatie een afkoopsom te storten in het *Vereveningsfonds Volkshuisvesting Ouder-Amstel*.
2. Indien het totaal aantal zelfstandige woningen als bedoeld in artikel 5 lid c 9 of meer bedraagt dan is er geen mogelijkheid tot afkoop van het verplichte aandeel sociale huurwoningen.

Artikel 11. Hoogte van de afkoopsom
De hoogte van de afkoopsom, zoals bedoeld in artikel 10, wordt als volgt bepaald:
a. Voor de berekening van de afkoopsom hanteren we onderstaande tabel

aantal woningen, zoals bedoeld in artikel 5 lid c	Afkoopsom
1	€ 0,00
2	€ 0,00
3	€ 30.000,–
4	€ 30.000,–
5	€ 30.000,–
6	€ 60.000,–
7	€ 60.000,–
8	€ 60.000,–
9	Geen afkoop meer mogelijk

b. De initiatiefnemer dient de in lid a bepaalde afkoopsom af te dragen in het *Vereveningsfonds Volkshuisvesting Ouder-Amstel*;

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 initiatiefnemer. 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 initiatiefnemer dient te stellen ter zekerheid van de betaling van de afkoopsom op het afgesproken moment.

Hoofdstuk 4 Vereveningsfonds Volkshuisvesting Ouder-Amstel

Artikel 13. Vereveningsfonds Volkshuisvesting Ouder-Amstel

1. De gemeenteraad van de gemeente Ouder-Amstel stelt een *Vereveningsfonds Volkshuisvesting Ouder-Amstel* in, waarin de afkoopsom zoals omschreven in artikel 12 gestort dient te worden.
2. Het college besluit jaarlijks over de inzet van de middelen welke in het jaar voorafgaand daaraan in het *Vereveningsfonds Volkshuisvesting Ouder-Amstel* beschikbaar gekomen zijn en informeert de gemeenteraad hieromtrent.
3. De beschikbare middelen in het *Vereveningsfonds Volkshuisvesting Ouder-Amstel* dienen te worden besteed aan volkshuisvestelijke doelen.

Hoofdstuk 5 Algemene bepalingen

Artikel 14 Handhaving

Als de initiatiefnemer 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 15 Indexering

Daar waar in de verordening staat ‘prijspeil 2019’ past het college vanaf 1 januari 2020 een indexering toe, gebaseerd op de ‘Nieuwbouwwoningen; inputprijsindex bouwkosten 2010 = 100’.

Artikel 16 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 17 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als ***Verordening sociale woningbouw Ouder-Amstel 2019***.

Artikel 18 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op 1 januari 2020.

Ondertekening

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Ouder-Amstel in de openbare vergadering van 31 oktober 2019,

De raad voornoemd,

de raadsgriffier, de voorzitter,

Mevr. L.W.F. Orscek- Moolenaar Mevr. J. Langenacker

Toelichting

Inleiding

In de Woonvisie Ouder-Amstel 2016 is bepaald dat 30% van een woningbouwontwikkeling 'sociaal' dient te zijn. Dit heeft de gemeenteraad zo vastgesteld om daarmee te bewaken dat de woningvoorraad zich evenwichtig ontwikkelt en het aandeel sociale huurwoningen binnen de woningvoorraad evenredig behouden blijft. Door het aandeel van 30% sociale huurwoningen aan elke woningbouwontwikkeling te koppelen, wordt eveneens beoogd dat woningbouwontwikkelingen bijdragen aan een goede differentiatie in buurten en wijken.

Situatie

Tegelijkertijd constateren we dat het bij kleinschalige initiatieven feitelijk niet realistisch is te stellen dat 30% sociale huurwoningen dienen te zijn. Onder kleinschalige initiatieven wordt verstaan een project met minder dan 9 woningen. In deze projecten is het niet altijd mogelijk om sociale huurwoningen te realiseren. Dit is de aanleiding om een *verordening sociale woningbouw gemeente Ouder-Amstel 2019* vast te stellen, als uitwerking op de Woonvisie.
Hierin wordt bepaald dat bij kleinschalige initiatieven het aandeel sociale huurwoningen afgekocht kan worden. De middelen die hiermee verkregen worden kunnen vervolgens worden ingezet ter ondersteuning van volkshuisvestelijke doeleinden binnen de gemeente Ouder-Amstel.
Woningbouwprojecten vanaf 9 woningen, welke minimaal 3 sociale huurwoningen dienen te realiseren, dienen als zodanig te worden gerealiseerd. Hiervoor bestaat geen afkoopmogelijkheid.

Bij de beoordeling van een kleinschalig initiatief, wat gebruik wil maken van de voorgenoemde afkoopregeling sociale huurwoningen zal beoordeeld worden of er sprake kan zijn van een bewuste opdeling of fasering van een initiatief, om daarmee het verplichte aandeel te realiseren sociale huurwoningen te ontlopen. Indien dit het geval lijkt, zal de gemeente geen medewerking geven aan de afkoopregeling sociale huurwoningen. De initiatiefnemers zullen het verplichte aandeel sociale huurwoningen moeten realiseren over de totale ruimtelijke ontwikkeling. Hierbij zal ook gekeken worden of de plannen onverhoopt mogelijkheden bieden tot woningsplitsing.
Het is mogelijk om meerdere kleinschalige initiatieven op verschillende locaties te bundelen tot een initiatief en het aandeel te realiseren sociale huurwoningen hierop te bepalen. Hierdoor kan het mogelijk worden om de realisatie van de sociale huurwoningen ruimtelijk en financieel en ook exploitatie technisch gezien beter mogelijk te maken.

Realisatie van 30% sociale huurwoningen in alle woningbouwontwikkelingen is uitgangspunt. Wanneer dat bij kleine initiatieven ruimtelijk en financieel niet mogelijk is, heeft dat impliciet een financieel voordeel voor de initiatiefnemer. Omdat dat niet rechtvaardig is naar andere initiatieven en initiatiefnemers dienen de initiatiefnemers in deze situaties een afkoopsom te betalen. Als afkoopsom wordt voorgesteld een bedrag van € 30.000 zoals bepaald in artikel 11 (prijspeil 2019). Dit verschil is gebaseerd op een minimaal verschil in de VON prijs van een sociale huurwoning ten opzichte van andere woningbouwsegmenten.
Om bij kleine initiatieven af te zien van de realisering van 30% sociale huurwoningen en in de plaats daarvan de initiatiefnemer een afkoopsom te laten betalen, is het noodzakelijk dat enkele regels en procedureafspraken worden vastgesteld in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Deze regels en afspraken worden vastgelegd in onderliggende *verordening sociale woningbouw gemeente Ouder-Amstel 2019*, welke door de gemeenteraad wordt vastgesteld. Hierdoor ontstaat een titel voor het verhalen van de afkoopsom. En worden de regels over een bijdrage aan sociale huurwoningenvoorraad publiekrechtelijk verankerd en worden daarmee gezien als een bijdrage aan een ruimtelijke ontwikkeling zoals benoemd in hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening.

Middel-doel relatie
Het afdragen van een bedrag (middel) aan een reserve heeft alleen nut als ook het doel waarvoor het gebruikt kan worden helder is. Het doel van de afkoopsom bij kleine woningbouwinitiatieven is om hiermee bij te dragen aan volkshuisvestelijke doelen, bijvoorbeeld een bijdrage ter versterking van de leefomgeving van sociale woningbouwcomplexen of het inzetten van een startersleningen.

Artikelsgewijze toelichting

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 : 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 bestemmingsplannen in Ouder-Amstel worden tot heden toe geen eisen gesteld aan de segmentering van woningbouwprogramma's op nieuwbouwlocaties. Als een initiatief 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 initiatiefnemer een verplicht aandeel sociale huurwoningen bouwt. Vandaar dat het toepassingsbereik van deze verordening is beperkt tot initiatieven waarvoor een afwijking van het bestemmingsplan nodig is om (meer) 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
Bij initiatieven waarover het college voor 1 januari 2020 een principebesluit heeft genomen, of waarbij het woningbouwprogramma al in een bestemmingsplan is vastgelegd, blijven de gemaakte afspraken over de bouw van sociale huurwoningen van kracht.

Artikel 4. Verplicht aandeel sociale huurwoningen
In de regio Amstelland-Meerlanden is sprake van een gespannen woningmarkt. De realisatie van sociale huurwoningen kan daarbij onder druk komen te staan. De gemeente Ouder-Amstel wil de voorraad sociale huurwoningen, zeker met het oog op de grootschalige ontwikkelingen binnen de gemeente, op peil houden. Daarom wil de gemeente, vanuit de Woonvisie, nadrukkelijk uitvoering geven aan de afspraak om binnen elke woningbouwontwikkeling 30% sociale huurwoningen te realiseren.

Artikel 5. Berekening aandeel sociale huurwoningen
De bepaling van het aandeel te realiseren sociale huurwoningen vindt plaats op basis van onderstaand schema :

Aantal woningen	Aandeel sociaal	Verplicht aantal sociale huurwoningen

1	0,3	0
2	0,6	1
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	3,0	3
11	3,3	3
≥ 12	≥ 3,6	≥ 4

Artikel 6 Eigendom
Sociale huurwoningen kunnen zowel door corporaties als door marktpartijen worden verhuurd. Corporaties zijn verplicht om 90% van hun sociale huurwoningen te verhuren aan huishoudens met een laag inkomen. Bovendien maken de corporaties prestatieafspraken met de gemeente over de beschikbaarheid en betaalbaarheid van de sociale huurwoningen. Commerciële partijen mogen, met inachtneming van het bepaalde in de *doelgroepenverordening Ouder-Amstel 2020*, ook sociale huurwoningen exploiteren.

Artikel 7. Overdragen sociale huurwoningen aan marktpartij
Om de initiatiefnemer de tijd te geven om met meerdere toegelaten instelling in gesprek te gaan en overeenstemming te bereiken is een termijn van 12 maanden vanaf de start van de onderhandelingen opgenomen.
Omdat marktpartijen niet gebonden zijn aan de regels voor toegelaten instellingen, is voor het behoud van de sociale huurwoningen en de beschikbaarheid voor de doelgroep de *Verordening Doelgroepen woningbouw Ouder-Amstel 2020* ofwel *doelgroepenverordening Ouder-Amstel 2020* opgesteld.

Artikel 10. Afkoop verplicht aandeel sociale huurwoningen
De gemeente heeft de afkoop van het verplichte aandeel sociale huurwoningen mogelijk gemaakt, omdat het onaantrekkelijk is om een enkele sociale huurwoning in een gemengd complex te verhuren. Versnipperd bezit leidt in de regel tot hogere exploitatiekosten.

Dit leidt tot de onderstaande berekeningsmethodiek voor de afkoop van sociale huurwoningen.

aantal woningen, zoals bedoeld in artikel 5 lid c	Afkoopsom
1	€ 0,00
2	€ 0,00
3	€ 30.000,–
4	€ 30.000,–
5	€ 30.000,–
6	€ 60.000,–

7	€ 60.000,–
8	€ 60.000,–
9	Geen afkoop meer mogelijk

Artikel 15 Indexering

Er bestaat geen officiële index voor het bepalen van de in deze verordening bepaalde afkoopsom. De afkoopsom heeft een relatie met de bouwkosten van de diverse woningbouwsegmenten. Daarom wordt geïndexeerd aan de hand van de index 'Nieuwbouwwoningen; inputprijsindex bouwkosten 2010 = 100'. Deze prijsindex van het CBS wordt namelijk wel officieel geregistreerd.