

Uitvoeringsregels sociale woningbouw gemeente Kaag en Braassem 2021

Burgemeester en wethouders van de gemeente Kaag en Braassem;

overwegende dat het wenselijk is ter uitvoering van de Verordening Doelgroepen sociale woningbouw Kaag en Braassem 2018 en de Nota Vereveningsfondsen Uitvoeringsregels voor de realisering van sociale woningbouw vast te stellen;

gelet op de Nota Vereveningsfondsen Kaag en Braassem en de Uitgangspunten voor de bijdrageregeling sociale woningbouw, vastgesteld bij raadsbesluit d.d. 26 april 2021;

voorts gelet op de artikelen 149, 154, 156 en 229 van de Gemeentewet;

b e s l u i t e n :

vast te stellen de Uitvoeringsregels sociale woningbouw gemeente Kaag en Braassem 2021

Artikel 1 Toepassing.

Deze beleidsregels zijn uitsluitend van toepassing op projecten waarin sociale huurwoningen worden gerealiseerd, zoals bedoeld in de Verordening Doelgroepen sociale woningbouw Kaag en Braassem 2018.

Artikel 2 Uitname voor extra sociale woningbouw

1. Gelden in het Vereveningsfonds sociale woningbouw worden gelabeld voor bijdragen aan projecten waar meer dan 25% sociale woningbouw in de vorm van sociale huurwoningen gerealiseerd wordt.
2. Door ontwikkelende partijen kan, onder voorwaarden, een beroep op een uitname uit het Vereveningsfonds sociale woningbouw worden gedaan door het indienen van een aanvraag bij het college van burgemeester en wethouders.
3. Onder ontwikkelende partijen worden in deze regels verstaan:
 - a. een in de gemeente Kaag en Braassem toegelaten woningbouwcorporatie;
 - b. een particulier (privaat) initiatief van (een) inwoner(s) van Kaag en Braassem;
 - c. een "erkend" ontwikkel-, c.q. aannemersbedrijf.
4. De uitname uit het Vereveningsfonds sociale woningbouw is uitsluitend bedoeld voor de realisatie van extra sociale huurwoningen boven de norm van 25%, hetgeen door de ontwikkelende partij vooraf en achteraf moet kunnen worden verantwoord.
5. Om in aanmerking te kunnen komen voor een bijdrage kunnen de volgende randvoorwaarden in overweging genomen worden. Randvoorwaarde a. moet ten minste zijn vervuld:
 - a. het percentage sociale huurwoningen overstijgt het door de gemeente bepaalde percentage;
 - b. de ontwikkeling betreft het realiseren van nieuwbouw van sociale huurwoningen;
 - c. de ontwikkeling betreft een splitsing van bestaande woningen;
 - d. de ontwikkeling betreft de verbouw of herinrichting van een gebouw geheel of gedeeltelijk in sociale huurwoningen;
 - e. bij de ontwikkeling wordt door middel van (extra) verduurzaming een lastenverlichting bewerkstelligd, zodat de betreffende woning in totale woonlast als sociale huurwoning aangemerkt kan worden.

Artikel 3 Hoogte uitname

1. De berekening van de uitname uit het Vereveningsfonds per sociale huurwoning (het te verevenen bedrag) bij een surplus aan gerealiseerde sociale huurwoningen vindt op dezelfde wijze plaats als de berekening van de bijdrage aan het Vereveningsfonds bij een tekort aan gerealiseerde sociale huurwoningen.

2. De hoogte van de uitname is gelijk aan het surplus van het aantal gebouwde sociale woningen x het te verevenen bedrag per woning.

Artikel 4 Volgorde van behandeling

De aanvragen van ontwikkelende partijen voor een uitname uit het Vereveningsfonds sociale woningbouw worden behandeld in volgorde van binnenkomst. Er wordt alleen een uitname uit het Vereveningsfonds sociale woningbouw als bijdrage aan een ontwikkelende partij uitgekeerd als het saldo in het Vereveningsfonds op het moment van de aanvraag toereikend is.

Artikel 5 Voorwaarden aanvraag

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

- a. het project wordt ontwikkeld in de gemeente Kaag en Braassem;
- b. de te bouwen woningen zijn sociale huurwoningen zoals bedoeld in artikel 1 die als zodanig conform de regels van het bestemmingsplan in stand zullen worden gehouden;
- c. de aanvraag is gekoppeld aan de bestemmingsplanprocedure en wordt gelijktijdig ingediend. De aanwezigheid van de sociale woningen wordt in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd.

Artikel 6 Procedure behandeling aanvraag

De behandeling van een aanvraag bestaat uit de volgende stappen:

- a. de ontwikkelende partij dient schriftelijk een deugdelijk en volledig met argumenten onderbouwde aanvraag in bij het college van burgemeester en wethouders voor een bijdrage uit het Vereveningsfonds sociale woningbouw;
- b. het college van burgemeester en wethouders beoordeelt of de aanvraag voldoet aan de voorwaarden zoals omschreven in deze Uitvoeringsregels;
- c. het college van burgemeester en wethouders beoordeelt of het saldo van het Vereveningsfonds sociale woningbouw toereikend is om het te betalen bedrag uit te kunnen keren;
- d. het college van burgemeester en wethouders informeert de ontwikkelende partij schriftelijk over het besluit op de aanvraag, waarbij verwezen wordt naar de op te stellen overeenkomst zoals omschreven in artikel 7.

Artikel 7 Overeenkomst bijdrage sociale woningbouw

De gemeente sluit naar aanleiding van een positief besluit als omschreven in artikel 6 een overeenkomst met de ontwikkelende partij. In deze overeenkomst wordt in ieder geval vastgelegd:

- a. de hoogte van de bijdrage uit het Vereveningsfonds sociale woningbouw;
- b. de termijn waarbinnen de woningen worden gebouwd, opgeleverd en in gebruik genomen voor de bedoelde doelgroep;
- c. het moment dat de bijdrage overgemaakt gaat worden van de gemeente aan de ontwikkelde partij;
- d. dat de sociale huurwoningen niet casco maar conform het Bouwbesluit 'woonklaar' worden opgeleverd.

Artikel 9 Hardheidsclausule

Het college van burgemeester en wethouders 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 10 Inwerkingtreding

Deze regels treden in werking één dag na publicatie in het Gemeenteblad.

Aldus vastgesteld in de vergadering van het
college van burgemeester en wethouders d.d.

de gemeentesecretaris,
M.E. Spreij

de burgemeester,
K.M. van der Velde-Menting