

## Verordening Fonds Voorzieningen Sociale Woningbouw 2006

De raad van de gemeente Hillegom besluit vast te stellen de volgende verordening:

### Artikel 1 Begripsbepalingen

- a. sociale huurwoning: een woning die duurzaam verhuurd wordt door een toegelaten instelling met een huur onder de huurprijsgrens;
- b. huurprijsgrens: de grens waartoe volgens de huursubsidiewet huursubsidie kan worden verkregen;
- c. ouderenwoning: een woning geschikt voor de doelgroep ouderen doordat zij voldoet aan het woonkeur (nieuwbouw) of de eisen van het oppluslabel (bestaande bouw);
- d. onrendabele top: het verschil tussen investeringskosten en de netto contante waarde van de kasstroom (bedrijfswaarde);
- e. grondkosten: kosten voor het beschikbaar krijgen van bouwrijpe grond;
- f. grondwaarde: waarde van de grond in het economisch verkeer;
- g. doelgroep koopgarant: de huishoudens met een inkomen wat lager is dan volgens het NHG / Nibud verantwoord is om een woning met een prijs van maximaal € 220.000,- (prijspeil 2005) te lenen;
- h. SVn: Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten;
- i. Starterslening: een laagrentende lening conform de voorwaarden van het SVn inzake startersleningen;
- j. starterslening-woningen: een woning met een verkoopprijs onder de € 220.000,- die door het college is aangewezen als geschikt als koopgarant-woning;
- k. stichtingskosten: de bouwkosten en bijkomende kosten
- l. Doelgroep van beleid: huishoudens die niet zelfstandig in hun woonbehoefte kunnen voorzien. Hier gedefinieerd als de huishoudens die niet zelfstandig een hypotheek kunnen verkrijgen voor een woning van € 220.000,-;
- m. toegelaten instellingen: instellingen die opereren onder het Besluit Beheer Sociale Huursector met een toelating voor de gemeente Hillegom
- n. grenzen van het projectgebied: grenzen waarbinnen de ontwikkeling plaatsvindt en waarover de bijdrage wordt berekend.
- o. Woonvisie: de actuele door de gemeenteraad van Hillegom vastgestelde visie op wonen in Hillegom
- p. Exploitatieverordening: de Exploitatieverordening gemeente Hillegom 1999
- q. huishouden: het huishouden bestaande uit een natuurlijk persoon eventueel met zijn niet duurzaam gescheiden levende echtgenoot of geregistreerd partner, of degene die met hem of haar een gezamenlijke huishouding voert of zal gaan voeren in de aan te kopen woning, niet zijnde kinderen of pleegkinderen. Er kunnen niet meer dan twee personen tot het aldus gedefinieerde huishouden behoren.
- r. aftoppingsgrens van de huursubsidie: de grens als bedoeld in de Wet op de Huursubsidie, waarboven 2 persoonshuishoudens onder de 65 jaar geen huursubsidie meer ontvangen. Bij woningen alleen geschikt voor alleenstaanden geldt de bijbehorende (lagere) aftoppingsgrens.

### Artikel 2 Doel

- A. Het Fonds Voorzieningen Sociale Woningbouw heeft als doel het verevenen van opbrengsten en tekorten tussen projecten met 30% sociale huur of meer en projecten zonder of met een lager aandeel sociale huurwoningen. Hoofddoel is uiteindelijk om de woningmarkt voor iedereen toegankelijk te maken en deze toegankelijkheid te bevorderen.
- B. Bijdragen uit het fonds zijn bedoeld om de grondkosten voor het realiseren van sociale woningbouw te verlagen tot een niveau waarop het mogelijk is om sociale huur te realiseren. De realisatie van het project waaraan de bijdrage wordt verleend dient bij te dragen aan de realisatie van de doelstellingen uit de gemeentelijke woonvisie op het gebied van sociale woningbouw.

### Artikel 3 Reikwijdte en toepassing

1. Alleen toegelaten instellingen komen in aanmerking voor een bijdrage in het verlagen van de grondkosten van een project.
2. Het project moet binnen de grenzen van de gemeente Hillegom zijn gelegen.
3. Bijdragen zijn alleen van toepassing op projecten die niet worden gerealiseerd conform het vigerende bestemmingsplan maar middels een vrijstelling, herziening of wijziging van het bestemmingsplan.
4. Voor een project kan maar eenmalig een bijdrage vanuit het fonds worden verleend.

### Artikel 4 Bevoegdheid

1. Op basis van de exploitatieverordening art. 2, lid f, kunnen burgemeester en wethouders een bijdrage in het fonds vragen middels een afspraak in de overeenkomst die ten grondslag ligt aan de vrijstelling of (wijziging of herziening van) het bestemmingsplan.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een bijdrage te reserveren voor een project dat gerealiseerd wordt voor of door een toegelaten instelling in het bezit van geldende prestatieafspraken met de gemeente Hillegom.

3. Na realisatie en gereedmelding van de prestaties verleent het gemeentebestuur de reservering.
4. Bijdragen van meer dan € 100.000,- dienen te worden goedgekeurd door de gemeenteraad van de gemeente Hillegom voordat ze kunnen worden verleend.
5. Indien een bijdrage niet wordt goedgekeurd door de raad vervalt de reservering.
6. De toegelaten instellingen wordt gevraagd jaarlijks hun plannen voor de realisatie van sociale huurwoningen te actualiseren. De gemeente toetst deze plannen op hun realiteitswaarde.
7. Bedragen in het fonds kunnen, indien voor de komende vijf jaar voldoende onrendabele projecten in de sociale huursector ontbreken, worden uitgeleend aan de doelgroep van beleid door een deel van het fonds over te hevelen naar het Stimuleringsfonds startersregeling.

#### **Artikel 5 Stortingen in het fonds**

1. Stortingen in het fonds zijn gerelateerd aan de verkoopprijzen (v.o.n.) van de te realiseren woningen.
2. Een storting is vereist indien het aandeel sociale koop en/of sociale huur significant afwijkt van het in de woonvisie vereiste aandeel. Alle nieuwe woningen in het projectgebied maken onderdeel uit van de bepaling van het aandeel.
3. Het college van burgemeester en wethouders stelt de grenzen van het projectgebied vast.
4. De verkoopprijzen (vrij op naam) in het gehele project worden dan doorgerekend via de onderstaande tabel (prijspeil januari 2005). Deze prijzen (incl. BTW) worden geïndexeerd met de bouwkosten-index van het CBS.  
Sociale huurwoning < aftoppingsgrens huursubsidie - € 12.500  
Dure huurwoning of sociale koopwoning < € 150.000,- p.p. jan. 2004 - € 4.000  
Koopwoning van € 150.000,- tot € 200.000,- € 4.000,-  
Koopwoning tussen van € 200.000,- tot € 300.000,- € 12.000,-  
Koopwoning € 300.000,- t/m € 400.000,- € 14.000,-  
Koopwoning duurder dan € 400.000,- 4% van de verkoopprijs v.o.n.  
Genoemde bedragen zijn inclusief BTW
5. Aantallen mogen in het voordeel van de ontwikkelende partij worden afgerond.
6. Voor vervangende nieuwbouw met een vergelijkbare verkoopprijs of huurniveau hoeft geen bijdrage te worden afgedragen.

#### **Artikel 6 Aanvraag voor een bijdrage uit het fonds**

1. Een aanvraag voor een bijdrage in de grondexploitatie van de ontwikkeling van huurwoningen kan worden gedaan door een toegelaten instelling voor een project binnen de gemeente Hillegom.
2. Het project moet gericht zijn op het realiseren van (een hoger aandeel) huurwoningen onder de aftoppingsgrens van de huursubsidie.
3. De aanvraag dient gepaard te gaan met een opstelling van het tekort op de grondexploitatie (incl. verwerving, kosten en opbrengsten), informatie over de gerealiseerde huurprijzen en prijs-kwaliteit verhouding en de onrendabele top op het project;
4. Woningen dienen daarbij te voldoen aan de in de prestatieafspraken of projectafspraken afgesproken kwaliteitskaders;
5. De grondopbrengsten voor de huurwoningen binnen deze grondexploitatie kunnen worden gesteld op € 10.500,- (exclusief BTW) prijspeil 1 januari 2005;
6. De prijs/kwaliteitsverhouding van de gerealiseerde huurwoningen dient daarbij maximaal 85% van de maximaal redelijke huur te zijn;
7. De onrendabele top maakt deel uit van de grondexploitatie. Onrendabele top berekend conform het waarborgfonds sociale woningbouw wordt daarbij verminderd met de overwaarde van de gronden uitgegeven voor realisatie van sociale huurwoningen;
8. Er kan een bijdrage gereserveerd worden tot maximaal 75% van het tekort op de grondexploitatie.

#### **Artikel 7 Verstrekking van een beschikking voor een laagrentende leningen**

1. Leningen kunnen worden verstrekt aan huishoudens in de doelgroep van beleid;
2. Alleen voor de woningen die zijn aangemerkt om in aanmerking te komen voor een starterslening kan een beschikking worden afgegeven;
3. De woning waarvoor de beschikking wordt aangevraagd dient als hoofdverblijf van de aanvrager te worden gebruikt.
4. De aangemerkte woningen kunnen specifiek worden gelabeld voor een doelgroep naar grootte huishouden, leeftijd, zorgbehoefte en woning die men achterlaat. Alleen deze doelgroep kan dan een lening aanvragen voor het betrekken van deze woningen.
5. Leningen worden verstrekt tot de maximale verkoopprijs (vrij op naam) van € 220.000,- prijspeil 1 januari 2005, jaarlijks te corrigeren met de gemiddelde regionale kooprijfstijging volgens het NVM. De woning moet voor deze prijs voorzien zijn van een geïnstalleerde badkamer, toilet en keuken.
6. De verkoopprijs van een dergelijke woning is daarbij bepaald door een vergelijkbare marktprijs.
7. Burgemeester en wethouders stellen per project het maximaal uit te lenen bedrag vast, tot een maximum van 25% van de verkoopprijs als bedoeld in art. 7 lid 5.

### **Artikel 8 Uitgifte van een beschikking en aanvraagformulier**

1. De uitgifte van de lening gebeurt onder voorwaarden van de Verordening stimuleringsfonds startersregeling van de gemeente Hillegom.
2. Om in aanmerking te komen voor een starterslening moet burgemeester en wethouders een het huishouden een beschikking geven voor de verwerving van de woning en startershypotheek;
3. Op basis van de beschikking kan een op naam gesteld aanvraagformulier worden verstrekt zoals bedoeld in de Verordening stimuleringsfonds startersregeling;
4. Bij meer aanvragers dan mogelijkheden voor het uitgeven van beschikkingen worden de bij de woningen behorende beschikkingen verdeeld:
  - a. Bij beperking van de doelgroep tot mensen die een huurwoning achterlaten: op basis van woonwaarde van de achtergelaten woning;
  - b. Via loting;
5. Aanvragers komen alleen voor de beschikking in aanmerking als zij vallen binnen de doelgroep waartoe het college heeft besloten;
6. Het college kan de doelgroep per project specifiek beperken aan de hand van de volgende factoren:
  - a. Het achterlaten van een sociale huurwoning;
  - b. leeftijd van de oudste hoofdbewoner;
  - c. woonplaats en/of geboorteplaats van de hoofdinwoner;
  - d. zorgindicatie;
7. Koopwoningen onder de koopprijsgrens worden regionaal verdeeld. De beschikking bij de woning behorend wordt echter alleen binnen de vastgestelde doelgroep afgegeven.

### **Artikel 9 Strafclausule**

1. Indien de middelen niet aangewend worden voor de realisatie van de afgesproken doelstellingen of in strijd met de aanvraag is de bijdrage direct opeisbaar.
2. Indien de beschikking is verleend door opgave van verkeerde gegevens waardoor het huishouden buiten de doelgroep zou vallen wordt de beschikking ingetrokken en vervalt conform de Verordening Stimuleringsfonds startersregeling de lening.

### **Artikel 10 Hardheidsclausule**

Als door bijzondere omstandigheden de strikte toepassing van deze verordening, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, zou leiden tot een niet gerechtvaardigde uitkomst, kan de raad afwijken van deze verordening mits de aard en de strekking van de regeling niet worden aangetast.

### **Artikel 11 Van toepassing zijnde bepalingen**

1. Op iedere uit te geven lening respectievelijk de werkzaamheden ten behoeve waarvan de lening wordt verstrekt zijn de volgende bepalingen van toepassing:
  - a. De verordening Stimuleringsfonds startersregeling
  - b. Uitvoeringsregels Startersregeling zoals vastgesteld door burgemeester en wethouders.
2. De lening is direct opeisbaar indien in afwijking van de onder lid 1 genoemde bepalingen en voorschriften wordt gehandeld.

### **Artikel 12 Slotbepalingen**

1. Deze verordening treedt in werking op 1 januari 2006.
2. Deze verordening kan worden aangehaald als Verordening Fonds Voorzieningen Sociale Woningbouw 2006.

*Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van Hillegom op 9 februari 2006.*

*De voorzitter;*

*drs. A. Mans*

*De griffier;*

*drs. P.M. Hulspas-Jordaan*

---

**Bijlage Bijlagen**

Toelichting verordening voorzieningen sociale woningbouw