

EERSTE WIJZIGING Beleidsregel Woningbouw Voorschoten

Z/23/078563/360864

Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Voorschoten,

Overwegende dat:

- De 'Beleidsregel Woningbouw Voorschoten' geactualiseerd moet worden naar aanleiding van de vaststelling van de Regionale Woonagenda Holland Rijnland
- De gemeente Voorschoten zich committeert aan de samenwerking in de regio en haar zienswijze heeft afgegeven op de Regionale Woonagenda Holland Rijnland.
- De 'Beleidsregel Woningbouw Voorschoten' door middel van een wijzigingsbesluit vastgesteld moet worden.

Gelet op Besluit 'Eerste wijziging Doelgroepenverordening Voorschoten 2020';

Besluit vast te stellen de volgende 'Eerste wijziging van de Beleidsregel Woningbouw Voorschoten';

ARTIKELWIJZINGEN;

De volgende artikelen worden gewijzigd;

Artikel 1. Begripsbepalingen

- College;** College van Burgemeester en Wethouders
- Doelgroepenverordening;** Doelgroepenverordening Voorschoten 2020
- Liberalisatiegrens;** de liberalisatiegrens staat in art. 3 lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.
- Initiatiefnemer;** ieder die een plan indient tot realisatie van een woning.
- Sociale koopwoning:** *koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid onder e van Besluit ruimtelijke ordening. Hierbij wordt bij deelname aan het experiment onder de crisis en herstelwet onder een sociale koopwoning verstaan: koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder e, van het Besluit ruimtelijke ordening juncto artikel 7ad, eerste lid, van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet;*
- Middensegment;** goedkope en betaalbare - koopwoningen en middenhuurwoningen;
- Goedkope koopwoning:** *een koopwoning met een VON-prijs van maximaal € 255.000,- (prijsspeil 2023), waarbij de regio Holland Rijnland jaarlijks de prijsgrenzen voor goedkope koop. Voor goedkope koop indexeert Holland Rijnland aan de hand van de gemiddelde CAO-loonstijging, tenzij een andere manier van indexatie wordt aangegeven vanuit het Rijk. Dan houdt Holland Rijnland de rijksmethode aan;*
- Betaalbare koopwoning:** *een koopwoning met een VON-prijs van maximaal € 355.000,- (prijsspeil 2023), waarbij de regio Holland Rijnland jaarlijks de prijsgrenzen betaalbare koop indexeert. Voor betaalbare koop houdt Holland Rijnland de Rijksdefinitie aan. Deze wordt jaarlijks door het Rijk geïndexeerd;*
- Middenhuurwoningen:** *een huurwoning met een kale huurprijs tot €1.123,13 (prijsspeil 2023). Waarbij de regio Holland Rijnland jaarlijks de prijsgrenzen voor middenhuur indexeert. Voor middenhuur houdt Holland Rijnland de Rijksdefinitie aan. Deze wordt jaarlijks door het Rijk geïndexeerd;*
- Sociale huurwoning;** een huurwoning zoals omschreven in artikel 1.1.1, eerste lid onder d van het Besluit ruimtelijke ordening; daarin wordt verwezen naar artikel 13 van Wet op de huurtoeslag
- Woningbouwprojecten;** alle plannen die leiden tot realisatie van (nieuwe) woningen.
- Toepassingsbereik;** de projecten waarop verevening van toepassing is.
- Woning;** zelfstandige of onzelfstandige woonruimte

Artikel 2 Beleidsregel woningbouw

Op iedere woningbouwlocatie in Voorschoten met een projectomvang van ten minste 4 woningen moeten ten minste 30% sociale huurwoningen en 35% woningen in het middensegment gerealiseerd worden.

2.2 Categorieën woningbouw

30% sociaal	35% middensegment		
Sociale huur	Middeldure huur	Goedkope koop	Betaalbare koop
< Liberalisatiegrens	Liberalisatiegrens > woningen tot €1.123,13,- ^{1*} , -	Max. € 255.000,* -	Max. €355.000,*-

* De regio Holland Rijnland jaarlijks de prijsgrenzen voor goedkope koop, betaalbare koop en middenhuur indexeert. Voor goedkope koop indexeren we aan de hand van de gemiddelde CAO-loonstijging, tenzij een andere manier van indexatie wordt aangegeven vanuit het Rijk. Dan houden we de rijksmethode aan. Voor middenhuur en betaalbare koop houden we de Rijksdefinitie aan. Deze wordt jaarlijks door het Rijk geïndexeerd

Artikel 4. Bijdrage te kort sociale woningbouw en middensegment (bijdrage aan het vereveningsfonds)

Als een initiatiefnemer minder woningen realiseert dan 30% sociaal en 35% middensegment dan is hij verplicht een bijdrage te storten in het vereveningsfonds.

4.1 De bijdragen zijn als volgt per type woning:Sociale huur

Rijwoning:	€ 105.000
Tweekapper:	€ 175.000
Vrijstaand:	€ 245.000
Appartement < 100m ² :	€ 30.000
Appartement > 100m ² :	€ 50.000

Midden segment

Rijwoning:	€ 75.000
Tweekapper:	€ 145.000
Vrijstaand:	€ 215.000
Appartement < 100m ² :	€ 15.000
Appartement > 100m ² :	€ 35.000

Artikel 5. Uitname voor extra sociale woningbouw en/of middensegment

Gelden in het vereveningsfonds worden bestemd voor een bijdrage aan projecten waar meer dan 30% sociale woningbouw gerealiseerd wordt en/of meer dan 35% in het middensegment. Door de initiatiefnemer kan, onder voorwaarden, een beroep worden gedaan op het vereveningsfonds. De uitname uit het vereveningsfonds is bedoeld als stimulans voor het realiseren van extra woningen in het sociale – of middeldure segment.

¹ Woningen tot 187 punten in het woningwaarderingstelsel, prijspeil 2023. Dit is de gedefinieerde puntengrens voor middenhuurwoningen door de Rijksoverheid.

5.1 Hoogte uitname

De hoogte van de uitname is bepaald op basis van de inbreng in het vereveningsfonds. Daarbij wordt er gekeken naar typologie van de woning. Daarbij worden de volgende prijzen gehanteerd:

Sociale huur

Rijwoning:	€ 105.000
Appartement < 100m ² :	€ 30.000
Appartement > 100m ² :	€ 50.000

Midden segment

Rijwoning:	€ 75.000
Appartement < 100m ² :	€ 15.000
Appartement > 100m ² :	€ 35.000

Aldus vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders;

de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

A.E. van Watingen

drs. N. Stemerding

Gewijzigde toelichting op de 'Eerste wijziging Beleidsregel Woningbouw Voorschoten'

Regels 2 t/m 2.3.

Qua categorie woningen binnen de diverse segmenten wordt aansluiting gevonden bij de thans vigerende wet – en regelgeving en de het vigerende regionale – en lokale beleid. Een nieuw element naast het realiseren van 30% sociale huurvoorraad is de realisatie van 35% middensegment. Wanneer de Omgevingswet in werking treedt wordt het Besluit kwaliteit leefomgeving de nieuwe wettelijke grondslag en komt het Besluit ruimtelijke ordening daarmee te vervallen. Zolang de Omgevingswet niet van kracht is geldt het vigerende Besluit van de ruimtelijke ordening, alsmede het experiment onder het 'Besluit uitvoering Crisis - en Herstelwet' waarbij de maximale koopprijsgrens verruimd is tot aan de Nationale Hypotheekgarantie (NHG) – grens. Waarbij aangegeven moet worden dat het Rijk betaalbaarheid losgekoppeld heeft van de NHG – grens en werkt met betaalbaarheidsgrens van €355.000,-.

Regels 4 t/m 5.4

Er is een uitgebreide inventarisatie gemaakt van woningtransacties in de gehele gemeente Voorschoten. Dit is in 2021 voor de eerste keer gebeurd. In april 2023 heeft er een herijking plaatsgevonden op basis van een database met ca. 500 woningtransacties in de periode vanaf 1 januari 2020. In de data wordt onderscheid gemaakt naar woningtype, transactiejaar, onderhouds-/kwaliteitsniveau en woonoppervlak. In geval van grondgebonden woningen tevens het kaveloppervlak. Door het uitvoeren van een regressieanalyse wordt aan elk van deze variabelen een deel van de waarde van de woning toegekend. Door een normwoning op te bouwen uit deze delen kan de verkoopwaarde worden bepaald. Op basis van het Bouwkostenkompas² is bij elk type woning een normatieve bouwsom bepaald. Wanneer deze wordt afgetrokken van de verkoopwaarde resteert de grondwaarde van een woning.

Regel 6 t/m 6.5

Als een bestemmingsplanprocedure nodig is dan moet het college onderbouwd aan de raad voorstellen af te wijken van de eis van 30% sociale woningbouw en 35% middensegment en het regelen van de financiële afdracht door de initiatiefnemer voor de niet-gerealiseerde woningen. Als voor de planologische wijziging geen bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is dan beslist het college over de aanvraag van een initiatiefnemer.

² Bouwkostenkompas, geraadpleegd op 12 april 2023