Aan de gemeenteraad

Voorstraat 42
2201 HW Noordwijk

Postbus 298
2200 AG Noordwijk

T +31 (0)71 36 60 000

gemeente@noordwijk.nl
www.noordwijk.nl

Uw kenmerk : n.v.t.
Uw brief van : n.v.t.
Zaaknummer : 175516
Behandeld door [redacted]

Kopie : n.v.t.
Verzenddatum : 12 oktober 2022
Onderwerp : informatiebrief n.a.v. commissie Ruimte 15 september 2022 van de Verordening Bestemmingsreserve

Bijlage(n) : Bijlage G bij de Verordening Bestemmingsreserve ter bevordering van Sociale en Middeldure Huurwoningen Noordwijk 2022

KvK nummer 73538469
BTW NL8257.92.150.B01
IBAN NL34BNGH0285044621
BIC BNGHNL2G

Geachte leden van de gemeenteraad,

Inleiding

Op 10 november 2021 heeft uw raad een motie aangenomen van de fracties CDA en DOEN! die tot doel strekt om met een voorstel te komen om de Verordening Bestemmingsreserve ter bevordering van sociale huurwoningen bij de tijd te brengen en de eigentijdse(gedifferentieerde) bedragen van omliggende gemeenten hierbij te beschouwen. Tevens bevat de motie het verzoek om een jaarlijkse indexatie in het voorstel op te nemen.

In deze brief geef ik u naar aanleiding van de technische vragen in de commissie Ruimte op 15 september jl. een nadere toelichting. Tevens ga ik in op de vraag om voor de uitname en afdracht ook te kijken naar een percentage, in plaats van een gefixeerd bedrag gerelateerd aan de segmentering van de woningen. De bespreking en vaststelling door uw raad van deze voorliggende Verordening is geagendeerd voor 18 oktober aanstaande.

Voorgeschiedenis

D.d. 18 mei 2017 is op basis van de uitwerking van de Noordwijkse Woonagenda 2016-2020 en het bijbehorende uitvoeringsprogramma (raadsbesluit 26 augustus 2016) de Verordening Bestemmingsreserve ter bevordering van sociale huurwoningen vastgesteld.

De doelstelling van deze Verordening Bestemmingsreserve ter bevordering van sociale huurwoningen is om minimaal 30% sociale woningbouw te realiseren. Een geldelijke storting conform de Verordening in de Bestemmingsreserve bij het niet realiseren van 30% sociale woningbouw, vormt een uitzondering op het uitgangspunt van de Noordwijkse Woonagenda. Voor een storting en een uitname uit de Bestemmingsreserve op basis van de huidige Verordening is het vastgestelde bedrag €25.000,- per woning.

Voorliggende geactualiseerde Verordening

Voorliggende Verordening Bestemmingsreserve ter bevordering van middeldure en sociale huurwoningen Noordwijk 2022 is in lijn met de motie geactualiseerd en op basis van door uw raad vastgestelde woonvisie d.d. 26 januari 2021 en de Doelgroepenverordening Noordwijk 2022, uitgebreid met de categorie middeldure huur. Tevens is met de aangepaste Verordening een jaarlijkse indexatie van bedragen mogelijk gemaakt.

Doelstelling Verordening Bestemmingsreserve

Doelstelling van de 'Bestemmingsreserve ter bevordering van Sociale en Middeldure huurwoningen" is conform de nu geldende Verordening de vastgestelde segmentering uit de woonvisie 2020- 2030 te realiseren:

- Minimaal 30% sociale woningbouw;
- Minimaal 40% middeldure woningbouw.

Een afdracht aan de Bestemmingsreserve is dus een uitzondering en hier is altijd een raadsbesluit voor nodig.Een bijdrage uit de Bestemmingsreserve wordt bepaald door de gemeente op basis van een raadsbesluit, met inachtneming van de doelstelling van de Bestemmingsreserve. Er kan onder voorwaarden door corporaties en particuliere ontwikkelaars uit geput worden, daar waar er meer dan de 70% segmentering uit de vastgestelde woonvisie wordt gerealiseerd. Het mogelijk maken van een storting in de Bestemmingsreserve is een middel om, ook bij kleinere particuliere en corporatie projecten, voldoende sociale woningen te kunnen realiseren. Het verzoek om een bijdrage uit de Bestemmingsreserve dient betrekking te hebben op het realiseren van nieuwe sociale en/of middeldure huurwoningen.

Toepassing Verordening

Deze Verordening is van toepassing op bouwprojecten waarbij het gaat om de bouw van drie woningen en meer. In de vastgestelde Noordwijkse woonagenda 2016 -2020 (pag. 21) is opgenomen dat ervan wordt uitgegaan dat de eerste woning voor eigen bewoning is. De toepassing bij 3 woningen en meer is opgenomen om ook bij kleinere particuliere projecten sociale woningen te kunnen realiseren. Bij de realisatie van 3 woningen wordt op basis van deze Verordening afgerond naar 2 woningen, waarvan 1 sociale- en 1 middeldure huurwoning en kan middeldure koop vervallen.

De Verordening is van toepassing bij een bouwplan waarbij een afwijking van het bestemmingsplan nodig is. De Verordening is gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit Ruimtelijke ordening d.d. 1 juli 2008 (Wro en BRO). In de vastgestelde woonvisie 2020- 2030 (pag.27) is opgenomen dat als een woningbouwplan in overeenstemming is met het bestemmingsplan, de omgevingsvergunning moet worden verleend. De gemeente geeft het afwegingskader uit de woonvisie dan wel mee als niet afdwingbaar beleidskader. Als een woningbouwplan in strijd is met een bestemmingsplan, dan komt de toetsing aan de woonvisie in beeld om te bepalen of en zo ja onder welke voorwaarden (aantallen woningen, soorten woningen, doelgroepen, etc.) de gemeente medewerking verleent.

Voorwaarden afdracht en bijdrage

Voorkomen moet worden dat ontwikkelaars aansturen op een afdracht aan de bestemmingsreserve, als ware het een gunstige afkoopsom voor het niet realiseren van sociale woningen. Gelet hierop zijn financiële gronden geen aanvaardbare reden om te mogen storten in de Bestemmingsreserve. Daarom is bepaald dat alleen in geval van aantoonbare gegronde redenen, bijvoorbeeld locatie-specifieke factoren zoals bodemgesteldheid (bijvoorbeeld verontreinigde grond saneren) of stedenbouwkundige aspecten, afgeweken mag worden van de verplichting om de voorgeschreven segmentering uit de woonvisie, met een omvang van 70%, te realiseren. Afwijken van deze norm kan op basis van de integrale beoordeling door de gemeente op grond van bovengenoemde redenen. De tekst van de vastgestelde Verordening is hierbij leidend. De toelichting bij de Verordening geeft hierop een nadere uitleg.

Bij een voorgenomen uitname uit de Bestemmingsreserve wordt per project door het college aan uw raad een onderbouwd voorstel aangeboden. Uitnamen en stortingen betreffen altijd raadsbesluiten.

Overzicht afdracht en voorgenomen bijdragen

Onderstaand een overzicht van de Bestemmingsreserve van de afgelopen 5 jaar

Verloop reserve sociale huurwoningen	1-jan	toevoeging		onttrekking	
2017	€ -	€ 372.100	*)	€ -	
2018	€ 372.100	€ -		€ -	
2019	€ 372.100	€ 275.000	**)	€ -	
2020	€ 647.100	€ 150.000	**)	€ -	
2021	€ 797.100	€ 275.000	**)	€ -	
2022	€ 1.072.100			€ 200.000	***)

*)

Reserve Sociale huurwoningen
Vanuit de reserve volkshuisvesting is in 2017 een bedrag van €372.100,- gestort in de reserve sociale huurwoningen ter bevordering van de sociale huurwoningen in Noordwijk.
Daarnaast wordt in geval van het op basis van gegronde redenen niet realiseren van 30% sociaal (minimaal 20% huur en maximaal 10% koop), een partij verplicht een bijdrage te storten.
De toevoeging aan deze reserve betreft:
- eenmalige storting → €372.100,-

**)
De toevoegingen aan deze reserve betreffen afdrachten sociale woningbouw Duineveld

***)
betreft begrote onttrekkingen:
€ 175.000 i.v.m. locatie Albertus van Velzenstraat / Pickéstraat
€ 25.000 i.v.m. 1 sociale woning Julianahof

Reserveringen uit de Bestemmingsreserve

De gemeenteraad heeft op 15 maart 2018 besloten om voor het realiseren van 7 extra sociale huurwoningen aan de locatie Albertus van Velsenstraat/Pickéstraat (Julianahofje) €25.000,- per woning (in totaal €175.000,-) beschikbaar te stellen uit de Bestemmingsreserve ter bevordering van sociale huurwoningen te Noordwijk. Voor de daadwerkelijke uitname is het verlenen van de omgevingsvergunning voor dit bouwplan een voorbehoud.

Bij raadsbesluit van 24 november 2020 heeft de gemeenteraad nog eens €25.000,- extra beschikbaar gesteld ten behoeve van het Julianahofje op basis van dezelfde voorwaarde als bij het raadsbesluit van 15 maart 2018.

Toevoeging middeldure huur

In de vastgestelde Doelgroepenverordening Noordwijk 2022 is op basis van de door uw raad d.d. 26 januari 2021 vastgestelde Noordwijkse Woonvisie 2020 -2030 de instandhoudingtermijn voor de sociale- en middeldure huurwoningen na ingebruikname verzekerd. Aangezien er ook schaarste is bij middeldure huurwoningen en op deze segmentering ook gestuurd wordt in lokaal en regionaal beleid, is in de Doelgroepenverordening Noordwijk 2022 ook de afdracht en bijdrage voor middeldure huurwoningen vastgelegd.

Op basis van de Verordening Bestemmingsreserve en de Doelgroepenverordening Noordwijk 2022 kan een bijdrage uit de Bestemmingsreserve worden verleend aan partijen die sociale en/of middeldure huurwoningen realiseren.

Toelichting marktconforme bedragen

Bij de vaststelling van de Verordening Bestemmingsreserve in 2017, is gekozen voor een gefixeerd bedrag per niet gerealiseerde sociale woning. Dit bedrag geldt voor alle kernen binnen het grondgebied van de gemeente Noordwijk. Omwille van de eenvoud en eenduidigheid is gekozen voor deze generieke systematiek. Bij de voorliggende wijziging van de Verordening Bestemmingsreserve gebaseerd op de motie is deze systematiek aangehouden.

Actualisering van de bijdrage en afdracht op basis van de motie

In de omliggende gemeenten (bijlage G bij de raadsvoordracht) is onderzoek gedaan naar de afdracht bij het niet of onvoldoende realiseren van sociale woningbouw. Daaruit is gebleken dat veelal op basis van vaste bedragen wordt afgerekend en niet op basis van percentages, omdat dan aan de voorkant al bekend is waar mee gerekend wordt. Dit is niet het geval als uitgegaan wordt van maatwerk door middel van een taxatie. Als we uitgaan van vaste bedragen, zijn er drie methoden die kunnen worden gehanteerd om te komen tot een afdracht:

1. Berekenen bijdrage op basis van de woning

2. Berekenen bijdrage op basis van m2 GBO (gebruiksoppervlak)
3. Berekenen bijdrage op basis van kavelgrootte

Methodiek nummer 1 wordt voorgesteld, afrekenen op basis van de woning. Hiermee geeft de gemeente aan de voorkant helderheid over de afdracht per niet gerealiseerd verplicht segment.

In de voorgestelde onderstaande rekenmethodiek, die bij uitzondering door de gemeente van deze Verordening ontheffing verleent van de verplichting om sociale huurwoningen te bouwen, zal een ontwikkelende partij een afdracht betalen aan de Bestemmingsreserve. Voor de grondgebonden woningen geldt een afdracht van € 50.000,=, indien een middeldure huur- of koopwoning in plaats van een sociale huurwoning wordt gerealiseerd.

Hieronder een voorbeeld berekening van een grondgebonden middeldure koopwoning in plaats van een grondgebonde sociale huurwoning.

VON-waarde inclusief BTW	€ 355.000
VON-waarde exclusief BTW	€ 293.388
Bouwkosten (stichtingskosten)	€ 219.375 -
Grondwaarde (residueel)	€ 74.013
Grondwaarde sociale huurwoning	€ 23.875 -
Afdracht niet bouwen sociale huurwoning	**€ 50.138(afgerond € 50.000)**

Bovenstaand is de gedifferentieerde rekenmethodiek opgenomen die voor alle woningtypen is gehanteerd. Hierbij is uitgegaan van de woningbouwsegmentering zoals is opgenomen in de vastgestelde woonvisie. In de vastgestelde segmentering van de woonvisie is minimaal 25% middeldure koop vastgesteld op de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) grens, prijspeil van de NHG € 325.000,- bij vaststelling van de woonvisie. De huidige NHG grens d.d. 2022 voor middeldure koop is €355.000,- en €376.300,- inclusief energiebesparende maatregelen.

De rekenmethodiek is dan gelijk aan bovenstaande voorbeeld berekening middeldure koopwoning grondgebonden in plaats van een sociale huurwoning.

Dit samengevoegd resulteert in de onderstaande af te dragen bedragen per type woning:

* Voor de grondgebonden woningen geldt dat deze afdracht € 75.000,= bedraagt indien een vrije sectorwoning in plaats van een sociale huurwoning wordt gerealiseerd
* € 50.000,= indien een middeldure huur- of koopwoning in plaats van een sociale woning wordt gerealiseerd.
* Voor de grondgebonden woningen (vrije sector) geldt een afdracht van € 25.000,- bij het niet realiseren van een middeldure woning.
* Bij gestapelde woningen komt dan de afdracht op € 40.000,= per vrije sectorwoning
*€25.000,- Voor een middeldure huur- of koopwoning wanneer er geen sociale woning wordt gerealiseerd.
* Voor de gestapelde woningen (vrije sector) geldt eveneens dat deze afdracht € 25.000,- bedraagt bij het niet realiseren van een middeldure woning.

Bovenstaande rekenmethodiek resulteert in een differentiatie van de bijdrage. Om hier bovenop nog een differentiatie toe te passen op basis van de kern waar wordt gebouwd, maakt de berekening complex en de hoogte van de bijdrage onzeker vanwege fluctuaties in grond- en huizenprijzen. Er is

daarom gekozen om voor de afdracht over de verschillende kernen een gemiddelde aan te houden zodat er een vast bedrag gerekend kan worden voor de hele gemeente Noordwijk.

De voorliggende Verordening geeft alleen maar de mogelijkheid om maximaal €75.000,- per niet gerealiseerde woning conform de segmentering van de woonvisie af te dragen. Een hogere afdracht kan niet worden opgelegd. Dat zou een aanpassing van de Verordening vergen. Bijvoorbeeld door invoegen van een extra artikel in de Verordening voor dure woningen (hiervoor is geen grondslag in de vastgestelde woonvisie), bijvoorbeeld vanaf ca € 700.000,-. Waardoor bij een project met dure woningen op dure grondposities en waar de segmentering uit de woonvisie niet wordt behaald, een hogere afdracht moet worden afgedragen. Dit komt mogelijk tegemoet aan de denkrichting die hierover in de commissie Ruimte van 17 september zijn verwoord. De voorliggende Verordening en de vastgestelde woonvisie bieden deze mogelijkheid nu echter niet. In voorliggende Verordening is het uitgangspunt dat een storting een uitzondering is en moet blijven.

De twee andere methodieken zijn ook beoordeeld:

Berekening bijdrage op basis van m2 gebruiksoppervlakte (GBO)
Dit is een methodiek waarbij een afdracht wordt berekend per m2 GBO, door de afdracht van per woning te delen door het aantal m2 GBO. Op basis van de m2 GBO van het werkelijk aantal gerealiseerde woningen kan de totale afdracht worden bepaald.

Berekening bijdrage op basis van kavelgrootte
Dit is een methodiek waarbij een afdracht wordt berekend op basis van kavelgrootte, waarbij de afdracht van per woning wordt gedeeld door het aantal m2 kavel. Op basis van de m2 kavel van het werkelijk aantal gerealiseerde woningen kan de totale afdracht worden bepaald.

Deze methodieken zijn niet gehanteerd omdat dit kan leiden tot een prikkel waarbij grote woningen op kleine kavels worden gerealiseerd of vice versa.

Resumerend

Met de voorliggende wijziging van de Verordening op basis van de motie blijft de doelstelling van de Verordening de vastgestelde 70% segmentering uit de woonvisie 2020- 2030 te realiseren. Een afdracht aan de Bestemmingsreserve is zoals eerder vermeld een uitzondering. Bijdragen en uitnamen uit de Bestemmingsreserve worden door het college van burgemeester en wethouders aan uw raad voorgelegd op basis van een raadsvoorstel en raadsbesluit, met inachtneming van de doelstelling van de Bestemmingsreserve. Tijdens de commissievergadering Ruimte van 15 september heb ik toegezegd dat na 3 jaar de toepassing van de aangepaste Verordening geëvalueerd zal worden. Conform deze toezegging wordt uiterlijk december 2025 aan uw raad een evaluatie van de werking en uitvoering van deze Verordening voorgelegd.

Wellicht ten overvloede wil ik u meegeven dat het volledig reguleren kan leiden tot een versobering van het toevoegen van het woningsegment in elk type. Daarnaast geldt dat de toepassing van deze Verordening alleen in uitzonderlijke gevallen op basis van een raadsbesluit plaats kan vinden. Uitgangspunt is het bouwen van nieuwe woningen conform de opgenomen segmentering in de woonvisie 2020- 2030.

In de verwachting u hiermee antwoord te hebben gegeven op uw technische vragen zodat uw raad hiermee tot een weloverwogen raadsbesluit kan komen op basis van de motie van 10 november 2021 en de hierop aangepaste, geactualiseerde voorliggende Verordening.

Hoogachtend,

A.G.M. (Alois) Eberharter
wethouder