Was-wordt-lijst Verordening Bestemmingsreserve ter bevordering van betaalbare woningen 2025

Wijzigingen in groen zijn tekstueel of een gevolg van aangepaste wetgeving of procedures. Wijzigingen in Blauw zijn beleidsmatige keuzes. Artikelen waarbij geen reden voor wijziging wordt benoemd zijn ongewijzigd.

	Oude tekst		Nieuwe tekst	Reden wijziging
1	**Begripsbepalingen** In deze verordening en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:	**1**	**Begripsbepalingen:** In deze verordening en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:	-
1a	Afwegingscriteria Nieuwe Woningbouwprojecten: de criteria zoals benoemd in de notitie Afwegingscriteria vastgesteld d.d. 18 oktober 2016 inclusief de nadien vastgestelde wijzigingen en diens beleidsopvolger;	1a	Afwegingskader Woningbouw: Het kader waaraan de gemeente nieuwe woningbouwplannen toets. Dit kader is als paragraaf 6.2 opgenomen in de Woonvisie.	Er is inmiddels een nieuw afwegingskader van kracht.
1b	Anterieure overeenkomst: privaatrechtelijke overeenkomst met een ontwikkelende partij om te komen tot het kostenverhaal, die gesloten wordt voor de eventuele vaststelling van kostenverhaalsregels in het omgevingsplan;	1b	Anterieure overeenkomst: privaatrechtelijke overeenkomst met een ontwikkelende partij om te komen tot het kostenverhaal, die gesloten wordt voor de eventuele vaststelling van kostenverhaalsregels in het omgevingsplan;	-
1c	Bestemmingsreserve: de door de Gemeenteraad ingestelde reserve die toeziet op het bevorderen van de realisatie van sociale en middeldure huurwoningen;	1c	Bestemmingsreserve: de door de Gemeenteraad ingestelde reserve die toeziet op het bevorderen van de realisatie van Betaalbare woningen	De Bestemmingsreserve heeft een nieuwe naam gekregen omdat het begrip betaalbare woningen in wetgeving is ingevoerd.
1d	Bouwplan: formele aanvraag voor een omgevingsvergunning of een nieuwe aanvraag tot wijzigen van het omgevingsplan voor de bouw van drie zelfstandige woningen of meer ingediend op of na 30 mei 2017	1f	Bouwplan: formele aanvraag voor een omgevingsvergunning of een nieuwe aanvraag tot wijzigen van het omgevingsplan voor de bouw van drie zelfstandige woningen of meer ingediend op of na 10 november 2021.	De datum is aangepast om een realistische overgangstermijn te houden. De nieuwe datum is gekozen vanwege de uitspraken over gebruik van de Bestemmingsreserve in de Raad op die datum
1e	College: college van burgemeester en wethouders van de gemeente Noordwijk;	1g	College: college van burgemeester en wethouders van de gemeente Noordwijk;	-
1f	kostenverhaalsregels in het omgevingsplan: publiekrechtelijk middel om te komen tot kostenverhaal;	1h	kostenverhaalsregels in het omgevingsplan: publiekrechtelijk middel om te komen tot kostenverhaal;	-

1g	Gemeenteraad: gemeenteraad van de gemeente Noordwijk	1i	Gemeenteraad: gemeenteraad van de gemeente Noordwijk	-
1h	Greenportwoning: woning waarvan de opbrengst exclusief ten goede komt aan de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij en bedoeld is voor de integrale herstructurering van de bollensector gekoppeld aan landschapsverbetering	1j	Greenportwoning: woning waarvan de opbrengst exclusief ten goede komt aan de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij en bedoeld is voor de integrale herstructurering van de bollensector gekoppeld aan landschapsverbetering	-
1i	Grondprijzenbrief: kader waarbinnen het College uitvoering geeft aan de bevoegdheid zoals bedoeld in artikel 160 onderdeel e van de Gemeentewet in verband met de uitgifte van gronden	1k	Grondprijzenbrief: kader waarbinnen het College uitvoering geeft aan de bevoegdheid zoals bedoeld in artikel 160 onderdeel e van de Gemeentewet in verband met de uitgifte van gronden	-
1j	Huisvestingsverordening Holland Rijnland: de Huisvestingsverordening Holland Rijnland, vastgesteld door het Algemeen Bestuur van Holland Rijnland, waarin invulling wordt gegeven aan de door de regiogemeenten opgedragen taak om een regionale huisvestingsverordening op te stellen op basis van de Huisvestingswet 2014.	1l	Huisvestingsverordening Holland Rijnland: de Huisvestingsverordening Holland Rijnland, vastgesteld door het Algemeen Bestuur van Holland Rijnland, waarin invulling wordt gegeven aan de door de regiogemeenten opgedragen taak om een regionale huisvestingsverordening op te stellen op basis van de Huisvestingswet 2014.	-
1k	Middeldure huurwoning: **ii.** woonruimte met een aanvangshuurprijs tussen enerzijds de huurprijsgrens en anderzijds de in de regio gehanteerde bovengrens voor middeldure huurwoningen (€1.000 per maand, prijspeil 2020); alsmede **ii.** woonruimte met een aanvangshuurprijs tussen de huurprijsgrens en de huurprijs die is vastgesteld op basis van de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimten en het Woningwaarderingsstelsel als bedoeld in artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte en minder of gelijk is aan de in de regio gehanteerde bovengrens voor middeldure huurwoningen (187 punten);	1m	Middenhuurwoning: Huurwoningen met een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en ten hoogste de maximale huurprijs behorende bij 186 punten op grond van de waardering van de kwaliteit als bedoeld in artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte met inbegrip van, voor zover van toepassing, een vermeerdering op grond van artikel 8, vierde lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte, en een instandhouding van ten minste 20 jaar;	Door invoering van de Wet Betaalbare huur heeft deze categorie woningen een nieuwe wettelijke aanduiding en definitie gekregen. De huidige tekst is conform de laatste stand van zaken en kent een instandhoudingstermijn zoals Noordwijk die al heeft opgeschreven in de doelgroepenverordening.

1l	Noordwijkse Woonagenda: de door de Gemeenteraad d.d. 26 januari 2021 vastgestelde Noordwijkse Woonagenda inclusief de nadien vastgestelde wijzigingen en diens beleidsopvolger;	1r	Woonvisie: Woonvisie 2020-2030 Alle zeilen bij voor voldoende en juiste woningen, vastgestelde door de gemeenteraad d.d. 26 januari 2021 inclusief de nadien vastgestelde wijzigingen en diens beleidsopvolger;	Verplaatst naar 1r vanwege naamswijziging en handhaving alfabetische volgorde.
1m	Ontwikkelende partij: partij die een Bouwplan realiseert;	1n	Ontwikkelende partij: partij die een bouwplan realiseert;	-
1n	Posterieure overeenkomst: privaatrechtelijke overeenkomst met een Ontwikkelende partij, die gesloten wordt na de vaststelling van kostenverhaalsregels in het omgevingsplan;	1o	Posterieure overeenkomst: privaatrechtelijke overeenkomst met een Ontwikkelende partij, die gesloten wordt na de vaststelling van kostenverhaalsregels in het omgevingsplan;	-
1o	Sociale huurwoning: I. Een woning met een aanvangshuur (rekenhuur) beneden de huurprijsgrens die verhuurd wordt overeenkomstig het bepaalde in deze verordening, of; II. Een woning die behoort tot een categorie welke is aangewezen door het Dagelijks Bestuur na advies van de Beleidscommissie Woonruimteverdeling.	1p	Sociale huurwoning: I. huurwoningen met een aanvangshuurprijs (rekenhuur) onder de grens, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en een instandhoudingstermijn van ten minste 25 jaar, die worden aangeboden via woonruimteverdeelsysteem Huren in Holland Rijnland; of; II. Een woning die behoort tot een categorie welke is aangewezen door het Dagelijks Bestuur na advies van de Beleidscommissie Woonruimteverdeling.	Om beter aan te sluiten bij de definitie van sociale huur in het beleid van de provincie Zuid-Holland en regio Holland-Rijnland, is de definitie van een sociale huurwoning aangescherpt. Niet alleen de aanvangshuur bepaald of een woning sociale huur is, maar ook de instandhoudingstermijn en het aanbieden van de woning via het regionale woonruimteverdeelsysteem.
1p	sociale koopwoning: koopwoning zoals omschreven in het Besluit kwaliteit leefomgeving, artikel 5.161c, eerste lid, onderdeel b, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor een in de verordening vastgesteld tijdvak van ten minste een jaar en ten hoogste tien jaar na ingebruikname is verzekerd;	1d	Betaalbare koopwoningen, zijnde koopwoningen met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste de geïndexeerde bovengrens, bedoeld in artikel 1, derde lid, van de Huisvestingswet 2014;	Verplaatst naar 1d vanwege nieuwe begripsaanduiding en handhaving alfabetische volgorde. Sociale Koopwoningen bestaan niet meer, de wettelijke verwijzing is niet langer van kracht.
1q	Toegelaten instelling: een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet;	1q	Toegelaten instelling: een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet;	-
		1r	VON-prijs: De vrij op naam-prijs is de prijs die voor vastgoed betaald dient te worden inclusief de kosten voor overdrachtsbelasting of btw,	Nieuw. Nodig vanwege nieuwe systematiek

			notariskosten en kadastrale kosten.	
1r	Zelfstandige woning: besloten ruimte met een eigen toegang, die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor permanente bewoning door een huishouden, zonder dat zij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.	1t	Zelfstandige woning: besloten ruimte met een eigen toegang, die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor permanente bewoning door een huishouden, zonder dat zij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.	-
2	**Toepassingsbereik**	2	**Toepassingsbereik**	
2.1	Deze verordening is uitsluitend van toepassing op elke ontwikkelende partij die voornemens is om een Bouwplan te realiseren van drie zelfstandige woningen of meer en zijn of haar aandeel sociale woningen niet realiseert conform de Noordwijkse Woonagenda. Deze verordening is alleen van toepassing voor een Bouwplan als voornoemd waarbij een afwijking of herziening van het omgevingsplan nodig is.	2.1	Deze verordening is van toepassing in de volgende situaties: a. De ontwikkelende partij die voornemens is om een Bouwplan te realiseren van drie zelfstandige woningen of meer en zijn of haar aandeel betaalbare woningen niet realiseert conform de Woonvisie (hoofdstuk 3 van deze verordening); b. De ontwikkelende partij die voornemens is om nieuwe sociale huurwoningen te realiseren bovenop het verplichte percentage te realiseren betaalbare woningbouw overeenkomstig artikel 3 eerste en tweede lid (hoofdstuk 4 van deze verordening)	Formulering aangescherpt
2.2	In afwijking van het eerste lid geldt dat indien er voor inwerkingtreding van deze verordening afspraken privaatrechtelijk zijn vastgelegd in een overeenkomst over het (woning)bouwprogramma van een Bouwplan, of voor inwerkingtreding van deze verordening een formeel raads- of collegebesluit over het (woning)bouwprogramma heeft plaatsgevonden, de bepalingen uit deze verordening niet van toepassing zijn.	2.2	In afwijking van het eerste lid geldt dat indien er voor inwerkingtreding van deze verordening afspraken over het realiseren van de Woonvisie privaatrechtelijk zijn vastgelegd in een overeenkomst over het (woning)bouwprogramma van een Bouwplan, of voor inwerkingtreding van deze verordening een formeel raads- of collegebesluit over het realiseren van de Woonvisie middels een (woning)bouwprogramma heeft plaatsgevonden, de bepalingen uit deze verordening niet van toepassing zijn.	Formulering aangescherpt
2.3	In afwijking van het eerste lid geldt dat het realiseren van Greenportwoningen buiten de werkingssfeer van deze verordening valt	2.3	In afwijking van het eerste lid geldt dat het realiseren van Greenportwoningen, zoals bedoeld in de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek 2016, buiten	Er is beter toegelicht voor welke woningen een uitzondering wordt gemaakt.

			de werkingssfeer van deze verordening valt.	
		2.4	Deze verordening is alleen van toepassing voor een Bouwplan als voornoemd waarbij een omgevingsvergunning voor een (Buitenplanse) OmgevingsPlanActiviteit (OPA/ BOPA) of een wijziging van het Omgevingsplan nodig is.	Verplaatst uit lid 1. De formulering is aangepast om beter aan te sluiten bij de instrumenten uit de Omgevingswet en beter de strekking te omschrijven.
3	**Verplicht aandeel sociale en middeldure woningen**	3	**Verplicht aandeel betaalbare woningen**	
3.1	Bij het verzoek tot het realiseren van nieuwe Zelfstandige woningen en het verzoek om de realisatie van nieuwe Zelfstandige woningen in bestaande gebouwen, dient de Ontwikkelende partij ervoor zorg te dragen dat de minimale sociale en middeldure percentages zoals opgenomen in de Noordwijkse Woonagenda van het toe te voegen aantal Zelfstandige woningen, sociale en middeldure woningen zijn.	3.1	Bij het verzoek tot het realiseren van nieuwe zelfstandige woningen en het verzoek om de realisatie van nieuwe zelfstandige woningen in bestaande gebouwen, dient de ontwikkelende partij ervoor zorg te dragen dat de minimale percentages sociale huur, middenhuur en betaalbare koop zoals opgenomen in de Woonvisie van het toe te voegen aantal zelfstandige woningen, sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen zijn.	Enkele namen zijn aangepast aan nieuwe wetgeving en terminologie.
3.2	In afwijking van het eerste lid, dient - in het geval dat er ten behoeve van een verzoek sociale en/of middeldure koop- en of huurwoningen woningen gesloopt moeten worden – 100% compensatie van die sociale en/of middeldure woningen plaats te vinden.	3.2	**2.**In afwijking van het eerste lid, dient - in het geval dat er ten behoeve van een verzoek betaalbare woningen gesloopt moeten worden – 100% compensatie van die betaalbare woningen plaats te vinden.	Enkele namen zijn aangepast aan nieuwe wetgeving en terminologie
3.3	De ontwikkelende partij kan de gemeenteraad verzoeken tot het (deels) afwijken van artikel 3 eerste en tweede lid en in plaats daarvan een afdracht te doen conform artikel 4;	3.3	De ontwikkelende partij kan de gemeenteraad verzoeken tot het (deels) afwijken van artikel 3 eerste en tweede lid en in plaats daarvan een afdracht te doen conform artikel 4;	-
3.4	Een verzoek als bedoeld in het derde lid, kan uitsluitend worden ingediend om reden van stedenbouwkundige structuur, locatie specifieke factoren of de bodemgesteldheid. Financiële redenen gronden worden hierbij niet in aanmerking genomen.	3.4	Een verzoek als bedoeld in het derde lid, kan uitsluitend worden ingediend indien het een klein bouwproject van 3 tot en met 10 woningen betreft en om reden van stedenbouwkundige structuur, locatie specifieke factoren of de bodemgesteldheid. Financiële redenen worden hierbij niet in aanmerking genomen.	Een klein bouwproject is toegevoegd als uitzonderingsreden.
4	**Hoogte van de afdracht bij het niet realiseren van het**	4	**Hoogte van de afdracht bij het niet realiseren van het verplichte percentages**	

	verplichte percentages sociaal en/of middelduur		**sociaal en/of betaalbare woningen**	
4.1	Indien het minimum aantal sociale en/of middelduur woningen, conform artikel 3 eerste en tweede lid, niet wordt gerealiseerd, dient door de ontwikkelende partij een afdracht ten behoeve van de Bestemmingsreserve te worden gedaan.	4.1	Indien het minimumaantal sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en/of betaalbare koopwoningen, conform artikel 3 eerste en tweede lid, niet wordt gerealiseerd, dient door de ontwikkelende partij een afdracht ten behoeve van de bestemmingsreserve te worden gedaan.	Aanpassing van de terminologie.
4.2	De storting wordt bepaald aan de hand van het gerealiseerde programma in een project. Het aantal niet gerealiseerde sociale huurwoningen wordt evenredig verdeeld over de type woningen in de categorieën middelduur en vrij bouwprogramma die in een project worden gerealiseerd. De hoogte van de storting wordt als volgt bepaald: **a.** Vrij bouwprogramma, grondgebonden: € 75.000,- (prijspeil 2022) per woning; **b.** Vrij bouwprogramma, gestapeld: € 40.000,- (prijspeil 2022) per woning; **c.** Middelduur programma, middeldure huur, grondgebonden: € 50.000,- (prijspeil 2022) per woning; **d.** Middelduur programma, middeldure huur, gestapeld: € 25.000,- (prijspeil 2022) per woning. Voor de berekening van het bedrag wordt het berekende aantal niet gerealiseerde sociale en/of middeldure woningen naar beneden afgerond op een heel getal.	4.2	De storting bedraagt een percentage van de gemiddelde VON-waarde van een woning in het project. Het percentage is afhankelijk van de realisatie van grondgebonden of gestapelde bouw en het type woning dat niet wordt gerealiseerd. o Bij het bouwen van grondgebonden woningen geldt: Voor elke niet-gerealiseerde sociale huurwoning wordt 20% van de gemiddelde VON-prijs afgedragen. Voor iedere niet-gerealiseerde middenhuurwoning wordt 15% van de gemiddelde VON-prijs afgedragen. o Bij het bouwen van gestapelde woningen woningen geldt: Voor elke niet-gerealiseerde sociale huurwoning wordt 12,5% van de gemiddelde VON-prijs afgedragen. Voor iedere niet-gerealiseerde middenhuurwoning wordt 10% van de gemiddelde VON-prijs afgedragen. o Betaalbare koopwoningen zijn uitgesloten van deze regeling en dienen te allen tijden te worden gerealiseerd.	Deze systematiek maakt het mogelijk om hele hoge grondprijzen beter te verrekenen in de hoogte van de storting. Er wordt met twee percentages gewerkt omdat een ontwikkelaar meer verdiend aan het niet bouwen van een sociale huurwoning. Betaalbare koopwonignen kunnen niet worden afgekocht.
		4..3	Bij het berekenen van het aantal woningen vindt bij realisering en afdracht van woningen de afronding in hele aantallen plaats: - bij kleiner dan 0,5 wordt afgerond naar beneden; - bij 0,5 of hoger wordt afgerond naar boven.	Voor de leesbaarheid is dit als apart punt opgenomen. Terminologie is aangepast. Afronding vond eerder alleen naar beneden plaats. Dit is aangepast.

4.3	Het jaar waarin de anterieure of posterieure overeenkomst tot afdracht ten behoeve van de Bestemmingsreserve wordt ondertekend, geldt als datum voor de vaststelling van de hoogte van het bedrag van de afdracht.	4.4	Het jaar waarin de anterieure of posterieure overeenkomst tot afdracht ten behoeve van de Bestemmingsreserve wordt ondertekend, geldt als datum voor de vaststelling van de hoogte van het bedrag van de afdracht. In de overeenkomst kunnen afspraken worden gemaakt over eventuele indexatie van bedrag van de afdracht. In de overeenkomst kunnen afspraken worden gemaakt over eventuele indexatie van het bedrag van de afdracht. Indien de VON-waarde nog niet bekend is wordt een schatting gemaakt, die na verkoop wordt verrekend met de betaalde VON-waarde.	Omdat de VON-waarde nu wordt gebruikt om de hoogte van de afdracht te bepalen, is hier een zin over toegevoegd.
5	**Overeenkomst afdracht bij het niet realiseren van het verplichte percentage sociale en/of middeldure woningen**		**Overeenkomst afdracht bij het niet realiseren van het verplichte percentage sociale en/of betaalbare woningen**	Terminologie is aangepast.
5.1	Ter zekerheid van de betaling van de afdracht, sluit het College een anterieure of posterieure overeenkomst met de ontwikkelende partij.	5.1	Ter zekerheid van de betaling van de afdracht, sluit het College een anterieure of posterieure overeenkomst met de ontwikkelende partij.	
5.2	In deze overeenkomst wordt in ieder geval vastgelegd: **a.** De hoogte van de afdracht; **b.** Op welk moment de afdracht betaald dient te worden; **c.** Indien nodig, de hoogte van de bankgarantie die de ontwikkelende partij dient te stellen ter meerdere zekerheid van de betaling van de afdracht op het afgesproken moment.	5.2	In deze overeenkomst wordt in ieder geval vastgelegd: **a.** De hoogte van de afdracht; **b.** Op welk moment de afdracht betaald dient te worden; **c.** Indien nodig, de hoogte van de bankgarantie die de ontwikkelende partij dient te stellen ter meerdere zekerheid van de betaling van de afdracht op het afgesproken moment.	
6	**Bijdrage uit de Bestemmingsreserve**	6	**Bijdrage uit de Bestemmingsreserve**	
6.1	De gemeente beschikt over een Bestemmingsreserve ten behoeve van de bevordering van het realiseren van sociale en middeldure huurwoningen bij nieuwbouw.	6.1	De gemeente beschikt over een bestemmingsreserve ten behoeve van de bevordering van het realiseren van betaalbare woningen bij nieuwbouw.	De Bestemmingsreserve heeft een aangepaste naam gekregen omdat de terminologie is aangepast.
6.2	Om in aanmerking te komen voor een bijdrage uit de Bestemmingsreserve dient een verzoek te worden ingediend bij het college dat tenminste aan de volgende voorwaarden dient te voldoen:	6.2	Om in aanmerking te komen voor een bijdrage uit de Bestemmingsreserve dient een verzoek te worden ingediend bij het college dat tenminste aan de volgende voorwaarden dient te voldoen:	Wijziging van het doel van de Bestemmingsreserve: Deze dient enkel voor het realiseren van extra sociale huurwoningen. Daarnaast is er sprake van aangepaste terminologie.

	a. Het verzoek moet betrekking hebben op het realiseren van nieuwe sociale en/of middeldure huurwoningen bovenop het verplichte percentage te realiseren sociale en middeldure woningbouw overeenkomstig artikel 3 eerste en tweede lid **b.** Het verzoek moet voldoen aan de uitgangspunten zoals opgenomen in het Afwegingscriteria Nieuwe Woningbouwprojecten; **c.** De sociale en middeldure huurwoningen, waarvoor een bijdrage wordt verleend, dienen conform de termijnen uit Doelgroepenverordening in stand te worden gehouden; **d.** De sociale en middeldure huurwoningen moeten gedurende de instandhoudingstermijnen conform de regionale Huisvestingsverordening middels het woonruimteverdeelsysteem aangeboden worden.		**a.** Het verzoek moet betrekking hebben op het realiseren van nieuwe sociale huurwoningen bovenop het verplichte percentage te realiseren betaalbare woningbouw overeenkomstig artikel 3 eerste en tweede lid **b.** Het verzoek moet voldoen aan de uitgangspunten zoals opgenomen in het Afwegingskader woningbouw; **c.** De sociale huurwoningen, waarvoor een bijdrage wordt verleend, dienen conform de termijnen uit Doelgroepenverordening in stand te worden gehouden; **d.** De sociale huurwoningen moeten gedurende de instandhoudingstermijnen conform de regionale Huisvestingsverordening middels het woonruimteverdeelsysteem aangeboden worden.	
6.3	De gemeenteraad besluit op het verzoek om een bijdrage uit de Bestemmingsreserve. Daarbij zal per extra te realiseren sociale huurwoning maximaal €75.000,- (prijspeil 2022) worden verstrekt uit de Bestemmingsreserve, per extra te realiseren middeldure huurwoning wordt maximaal €50.000,- (prijspeil 2022) verstrekt uit de Bestemmingsreserve, waarbij het berekende aantal extra gerealiseerde sociale en middeldure woningen naar beneden wordt afgerond op een heel getal.	6.3	De gemeenteraad besluit op het verzoek om een bijdrage uit de bestemmingsreserve. Daarbij zal per extra te realiseren grondgebonden sociale huurwoning maximaal €85.000,- en per gestapelde sociale huurwoning maximaal €45.000,- (exclusief BTW, prijspeil 1 januari 2025) worden verstrekt uit de Bestemmingsreserve. Hierbij wordt het berekende aantal extra gerealiseerde sociale huurwoningen naar beneden afgerond op een heel getal.	Het maximale bedrag van de bijdrage en het prijspeil zijn aangepast. De prijs voor middeldure woningen is vanwege aanpassing van het doel van de Bestemmingsreserve geschrapt. Vanwege verschillende grondprijzen wordt er wel gedifferentieerd tussen grondgebonden en gestapelde woningen.
6.4	Er wordt geen bijdrage uit de Bestemmingsreserve verstrekt indien de Ontwikkelende Partij ingevolge de Grondprijzenbrief grond van de gemeente tegen een sociale grondprijs aankoopt of anderszins reeds is gecompenseerd voor de onrendabele top.	6.4	De bijdrage uit de Bestemmingsreserve is bedoeld als tegemoetkoming van de gederfde grondwaarde door het realiseren van extra sociale huurwoningen ten koste van de realisatie van marktwoningen. Er wordt geen bijdrage uit de Bestemmingsreserve verstrekt aan de ontwikkelende partij indien de ontwikkelende partij grond van de gemeente tegen een sociale grondprijs aankoopt of door de gemeente anderszins is gecompenseerd voor de onrendabele top. Bij een grondverkoop van extra	Door aanpassing kan de Bestemmingsreserve ook worden ingezet ter dekking van verliezen op grondwaarde door de gemeente, als deze voor een sociale grondprijs zijn verkocht ten behoeve van de bouw van sociale huurwoningen.

			sociale huurwoningen tegen een sociale grondprijs kan een bijdrage worden verstrekt ter compensatie van (een deel van) de gederfde grondwaarde van de gemeentelijke grondexploitatie.	
6.5	Er kan alleen een bijdrage worden verleend voor zover het saldo van het vereveningsfonds op het moment van de aanvraag hiervoor toereikend is.	6.5	Er kan alleen een bijdrage worden verleend voor zover het saldo van het vereveningsfonds op het moment van de aanvraag hiervoor toereikend is. Genomen besluiten over toekomstige toekenning van fondsen worden bij het saldo in mindering gebracht.	De laatste zin is toegevoegd om te voorkomen dat er verschil ontstaat tussen claims om de reserve en de daadwerkelijke uitgave.
7	**Indexering** Daar waar in de verordening staat 'prijspeil 2022 past het college vanaf 1 januari 2024 een indexering toe, gebaseerd op het Consumentenprijsindexcijfer voor Grond Wegen Waterbouw (2015 =100)	7	**Indexering** Alle bedragen in deze Verordening worden periodiek geïndexeerd per 1 januari van het betreffende jaar. Indexering gebeurt op basis van CPI alle huishoudens.	Dit is de juiste CPI voor indexering.
8	**Hardheidsclausule** Indien toepassing van deze verordening leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard, kan het College de Gemeenteraad voorstellen één of meer artikelen buiten toepassing te laten of daarvan af te wijken	8	**Hardheidsclausule** Indien toepassing van deze verordening leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard, kan het College de Gemeenteraad voorstellen één of meer artikelen buiten toepassing te laten of daarvan af te wijken.	-
9	**Intrekking oude verordening** De Verordening Bestemmingsreserve ter bevordering van Sociale Huurwoningen Noordwijk 2022 wordt ingetrokken op de dag nadat de nieuwe verordening is gepubliceerd.	9	**Intrekking oude verordening** De Verordening Bestemmingsreserve ter bevordering van Sociale en Middeldure Huurwoningen Noordwijk 2024 wordt ingetrokken op de dag nadat de nieuwe verordening in werking is getreden.	Aanpassing naam en jaartal.
10	**Inwerkingtreding** Deze verordening treedt in werking op 1 januari 2024.	10	**Inwerkingtreding** Deze verordening treedt in werking op 1 december 2025.	Aanpassing datum
11	**Citeertitel** Deze verordening kan worden aangehaald als 'Verordening Bestemmingsreserve ter bevordering van Sociale en Middeldure Huurwoningen Noordwijk 2024.'	11	**Citeertitel** Deze verordening kan worden aangehaald als 'Verordening Bestemmingsreserve ter bevordering van betaalbare woningen Noordwijk 2025.'	Aanpassing titel

Vergelijking toelichting oude verordening bestemmingsreserve sociale en middeldure huur en nieuwe verordening bestemmingsreserve betaalbare woningen.

Oud	**Nieuw**	**toelichting**
HOOFDSTUK 1 INLEIDING 1.1 Aanleiding In de Noordwijkse Woonagenda en de Omgevingsvisie is 30% sociale woningbouw en 40% middeldure woningbouw als minimale doelstelling opgenomen. Dit betekent dat bij alle projecten van drie of meer woningen 30% in het sociale segment moet worden gerealiseerd en 40% in het middeldure segment, waarvan 15% middeldure huur en 25% middeldure koop moet worden gerealiseerd. Wanneer dit om aantoonbaar, gegronde redenen niet mogelijk is moet de ontwikkelende partij afdragen in de Bestemmingsreserve ter bevordering van sociale en middeldure huurwoningen. Financiële gronden zijn geen aantoonbare reden om af te mogen dragen in de Bestemmingsreserve. In dit kader is de Verordening Bestemmingsreserve ter bevordering van Sociale en Middeldure Huurwoningen vastgesteld.	HOOFDSTUK 1 INLEIDING 1.1 Aanleiding In de Woonvisie 2020-2030 en de Omgevingsvisie is 30% sociale woningbouw en 40% middeldure woningbouw als minimale doelstelling opgenomen. Door invoering van de Wet Betaalbare Huur in 2024 en ondertekening van de Regionale Realisatieagenda Holland-Rijnland in 2023 is de terminologie van de doelstelling veranderd. De term middeldure woningbouw wordt niet langer gebruikt. We spreken nu over betaalbare woningen, die worden onderverdeeld in sociale huur, middenhuur en betaalbare koop. In de nieuwe bestemmingsreserve wordt deze nieuwe terminologie gebruikt. In de Woonvisie is vastgelegd dat bij alle projecten van drie of meer woningen 30% sociale huur moet worden gerealiseerd en 40% in het middensegment, waarvan 15% middenhuur en 25% betaalbare koop moet worden gerealiseerd. Wanneer dit om aantoonbaar, gegronde redenen niet mogelijk is moet	De terminologie is aangepast en er is uitgelegd wat en waarom hierin is veranderd. Ook is de aanpassing van de wijzigingsgrond aangepast.

	de ontwikkelende partij afdragen in de Bestemmingsreserve ter bevordering van sociale huurwoningen. Omdat in de praktijk blijkt dat het lastig kan zijn om kleine projecten, van drie tot en met tien woningen, volgens de segmentering in te delen, kunnen projecten van deze omvang ook voor afdracht aan de bestemmingsreserve in aanmerking komen. Financiële gronden zijn geen aantoonbare gegronde reden om af te mogen dragen in de Bestemmingsreserve. In dit kader is de Verordening Bestemmingsreserve ter bevordering van sociale huurwoningen vastgesteld.	
1.2 Doelstelling Doelstelling van het 'Bestemmingsreserve ter bevordering van Sociale en Middeldure huurwoningen is: • – Minimaal 30% sociale woningbouw realiseren; • – Minimaal 40% middeldure woningbouw realiseren. Uitgangspunt 30% sociaal en 40% middelduur	1.2 Doelstelling Doelstelling van de 'Bestemmingsreserve ter bevordering van betaalbare woningen is: • Minimaal 30% sociale woningbouw en 70% betaalbare woningbouw realiseren; • Mogelijk maken dat het percentage sociale huurwoningen in de woningvoorraad van de gemeente Noordwijk groeit.	De doelstelling is aangepast omdat niet langer wordt gekozen voor bijdragen aan middenhuurwoningen.

	Uitgangspunt 30% sociaal en 70% betaalbaar	
Norm 30% sociaal en 40% middelduur Het uitgangspunt is dat bij nieuwbouw van drie woningen en meer 30% sociaal en 40% middelduur wordt gerealiseerd. Bij de ontwikkeling van bouwplannen is dit beleid bepalend en dient te worden voldaan aan deze norm. Ook bij elke latere programmawijziging blijft dit een vereiste. Het doel van de reserve is, om een ontwikkelende partij van een bouwplan, wanneer hij om aantoonbare gegronde redenen geen 30% sociaal en/of 40% middelduur bouwt, een bijdrage in de bestemmingsreserve te laten storten zodat sociale en/of middeldure woningbouw elders gerealiseerd kan worden. De essentie is een programmaontwikkeling met een hogere grondwaarde (door minder sociaal en/of middelduur dan norm) via een anterieure of posterieure overeenkomst te laten betalen voor een programma-ontwikkeling met een lagere grondwaarde (door de	Norm 30% sociaal en 70% betaalbaar Het uitgangspunt is dat bij nieuwbouw van drie woningen en meer 30% sociaal en 70% betaalbaar wordt gerealiseerd. De sociale huurwoningen maken ook deel uit van deze 70% in het betaalbare segment. Bij de ontwikkeling van bouwplannen is dit beleid bepalend en dient te worden voldaan aan deze norm. Ook bij elke latere programmawijziging blijft dit een vereiste. Het doel van de reserve is, om een ontwikkelende partij van een bouwplan, wanneer hij om aantoonbare gegronde redenen geen 30% sociaal en/of 70% betaalbaar kan bouwen, een bijdrage in de bestemmingsreserve te laten storten zodat sociale woningbouw elders gerealiseerd kan worden. De essentie is een programmaontwikkeling met een hogere grondwaarde (door minder sociaal en/of betaalbaar dan de norm) via een anterieure of posterieure overeenkomst te laten betalen voor een programma-	Omdat de terminologie is veranderd, is een andere formulering gekozen. Omdat de terminologie is veranderd, is een andere formulering gekozen.

realisering van meer sociaal en/of middelduur dan de norm). Dit is een vorm van verevening en de doelstelling van de Bestemmingsreserve ter bevordering van Sociale en Middeldure Huurwoningen.	ontwikkeling met een lagere grondwaarde (door de realisering van meer sociale huur dan de norm). Dit is een vorm van verevening en de doelstelling van de Bestemmingsreserve ter bevordering van Betaalbare woningen. Het gemeentelijk en provinciaal beleid is erop gericht om het aandeel sociale huurwoningen in de voorraad te laten groeien. Daarom komt de bestemmingsreserve enkel ten goede van de ontwikkeling van sociale huurwoningen.	Dit is nieuw, als gevolg van een beleidskeuze.
In de verordening is de afdracht van de ontwikkelende partij geregeld. In de nota Reserves en voorzieningen dienen ook de bestedingsdoeleinden van het Bestemmingsreserve te worden opgenomen. Door de bestedingsdoeleinden ook op te nemen in de verordening Bestemmingsreserve ter bevordering van Sociale en Middeldure Huurwoningen kan degene die bijdraagt ook zien waaraan zijn bijdrage besteed wordt. In de tijd gezien zal het niet altijd mogelijk zijn om de ontvangst van een bijdrage en de besteding daarvan min of meer gelijktijdig plaats te laten vinden. Het kan dus	In de verordening is de afdracht van de ontwikkelende partij geregeld. In de nota Reserves en voorzieningen dienen ook de bestedingsdoeleinden van het Bestemmingsreserve te worden opgenomen. Door de bestedingsdoeleinden ook op te nemen in de verordening Bestemmingsreserve ter bevordering van Betaalbare woningen kan degene die bijdraagt ook zien waaraan zijn bijdrage besteed wordt. In de tijd gezien zal het niet altijd mogelijk zijn om de ontvangst van een bijdrage en de besteding daarvan min of meer gelijktijdig plaats te laten vinden. Het kan dus	Alleen de naam van de reserve is veranderd.

voorkomen dat een in de Bestemmingsreserve ter bevordering van Sociale en/of Middeldure Huurwoningen gestort bedrag pas enkele jaren later voor het beoogde doel kan worden besteed.	voorkomen dat een in de Bestemmingsreserve ter bevordering van Betaalbare woningen gestort bedrag pas enkele jaren later aan het beoogde doel kan worden besteed.	
1.3 Afbakening De nota is gebaseerd op de Omgevingswet. Daarnaast is het Besluit begroting en verantwoording voor provincies en gemeenten (BBV) in acht genomen. In de nota zijn verder aanvullende gemeentelijke voorwaarden met betrekking tot het toepassen van de compensatieregeling opgenomen	1.3 Afbakening De nota is gebaseerd op de Omgevingswet. Daarnaast is het Besluit begroting en verantwoording voor provincies en gemeenten (BBV) in acht genomen. In de nota zijn verder aanvullende gemeentelijke voorwaarden met betrekking tot het toepassen van de compensatieregeling opgenomen.	Geen wijzigingen
1.4 Bevoegdheid gemeenteraad De gemeenteraad is bevoegd tot aanwijzing van een bestemmingsreserve. Ook is de raad bevoegd tot doteren aan en onttrekken van middelen uit de (bestemmings-)reserve. De nieuwe Bestemmingsreserve ter bevordering van Sociale en Middeldure Huurwoningen wordt na vaststelling door de gemeenteraad verwerkt in de nota Reserves en Voorzieningen. Laatstgenoemde nota zal elk	1.4 Bevoegdheid gemeenteraad De gemeenteraad is bevoegd tot aanwijzing van een bestemmingsreserve. Ook is de raad bevoegd tot doteren aan en onttrekken van middelen uit de (bestemmings-)reserve. De nieuwe Bestemmingsreserve ter bevordering van Betaalbare woningen wordt na vaststelling door de gemeenteraad verwerkt in de nota Reserves en Voorzieningen. Laatstgenoemde nota zal periodiek geactualiseerd	Naam van de reserve gewijzigd.

jaar geactualiseerd worden en ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad. Op een aanvraag om toekenning van een bijdrage uit de bestemmingsreserve zijn de bepalingen van titel 4.2 van de Algemene wet bestuursrecht (betreffende subsidies) van toepassing.	worden en ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad. Op een aanvraag om toekenning van een bijdrage uit de bestemmingsreserve zijn de bepalingen van titel 4.2 van de Algemene wet bestuursrecht (betreffende subsidies) van toepassing.	‘elk jaar’ is op verzoek van grondzaken gewijzgd in ‘periodiek’.
Bestemmingsreserve ter bevordering van Sociale en Middeldure Huurwoningen In hoofdstuk 2 van de Verordening is de instelling van het Bestemmingsreserve ter bevordering van Sociale en Middeldure Huurwoningen opgenomen en onder welke voorwaarden de werking van de reserve geldt. De Omgevingswet geeft een handvat om woningbouw onder andere naar verplichte hoeveelheid sociale woningbouw te categoriseren. Het te realiseren percentage sociale en middeldure woningbouw is vastgelegd in de Noordwijkse Woonagenda en opgenomen in de Omgevingsvisie Noordwijk 2030. In de nota Reserves en Voorzieningen wordt de stand van de reserves en	*Bestemmingsreserve ter bevordering van Betaalbare woningen* In hoofdstuk 2 van de Verordening is de instelling van het Bestemmingsreserve ter bevordering van Betaalbare woningen opgenomen en onder welke voorwaarden de werking van de reserve geldt. De Omgevingswet geeft een handvat om woningbouw onder andere naar verplichte hoeveelheid sociale woningbouw te categoriseren. Het te realiseren percentage sociale en betaalbare woningbouw is vastgelegd in de Woonvisie 2020-2030 en opgenomen in de Omgevingsvisie Noordwijk 2030. In de nota Reserves en Voorzieningen wordt de stand van de reserves en voorzieningen van de	Alleen de naam van de reserve is aangepast.

voorzieningen van de gemeente gepresenteerd en toegelicht.	gemeente gepresenteerd en toegelicht.	
1.5 Berekening financiële afdracht (artikel 4) Het uitgangspunt van het Bestemmingsreserve ter bevordering van Sociale en Middeldure Huurwoningen is het minimaal realiseren van 30% sociale woningbouw en 40% middeldure woningbouw. Gelet hierop zijn afdrachten in het Bestemmingsreserve een uitzondering op deze regel. Methodiek Voorheen werd voor de berekening van de algemeen geldende te betalen bijdrage uitgegaan van het tekort tussen de (gemiddelde) kosten bouw- en woonrijp maken van grond ten behoeve van een woning en de opbrengst van een sociale en/of middeldure woning. Omdat deze bijdrage over het algemeen te laag werd bevonden, is er een inventarisatie gemaakt van omliggende en soortgelijke gemeenten. Naar aanleiding hiervan zijn de bedragen marktconform bijgesteld, waarbij de bedragen jaarlijks worden geïndexeerd. Op basis van het uitgangspunt van de voorgaande verordening is het	1.5 Berekening financiële afdracht (artikel 4) Het uitgangspunt van het Bestemmingsreserve ter bevordering van Betaalbare woningen is het minimaal realiseren van 30% sociale woningbouw en 70% betaalbare woningbouw. Gelet hierop zijn afdrachten in het Bestemmingsreserve een uitzondering op deze regel. Methodiek De hoogte van de afdracht wordt bepaald als percentage van de gemiddelde VON-prijs van een project, afhankelijk van het realiseren van gorndgebonden of gestapelde woningen. Voor elke niet-gerealiseerde sociale huurwoning wordt 20% van de gemiddelde VON-prijs afgedragen als er grondgebonden woningen worden gerealiseerd, en 12,5% als er gestapelde woningen worden gerealiseerd. Voor elke niet-gerealiseerde middenhuurwoning wordt 15% van de gemiddelde VON-prijs afgedragen als er grondgebondenwoningen worden gerealiseerd, en 10% als er gestapelde woningen	De naam van de reserve is veranderd. Deze tekst is volledig veranderd, want de methodiek is anders.

minimale bedrag van €25.000 aangehouden.	worden gerealiseerd. Betaalbare koopwoningen kunnen niet worden afgekocht en zullen door de ontwikkelaar conform de percentages uit de Woonvisie gerealiseerd moeten worden.	
1.6 Uitvoering De afspraken rondom de financiële bijdrage, het betalingsmoment en de inzet van deze middelen elders voor de sociale en/of middeldure woningbouw worden zo concreet mogelijk vastgelegd in een anterieure overeenkomst met de ontwikkelende partij of in een exploitatieplan/posterieure overeenkomst. De uitvoering hiervan gebeurt door Grondzaken. De berekening van de bijdragen worden elk jaar geactualiseerd, herijkt en geëvalueerd.	1.6 Uitvoering De afspraken rondom de financiële bijdrage, het betalingsmoment en de inzet van deze middelen elders voor de sociale woningbouw worden zo concreet mogelijk vastgelegd in een anterieure overeenkomst met de ontwikkelende partij of in een exploitatieplan/posterieure overeenkomst. De uitvoering hiervan gebeurt door Grondzaken. De berekening van de bijdragen wordt periodiek geactualiseerd, herijkt en geëvalueerd.	De naam van de verordening is aangepast. Jaarlijks blijkt niet haalbaar.
HOOFDSTUK 2 Artikelsgewijze Toelichting Bestemmingsreserve ter bevordering van Sociale Huurwoningen Artikel 1 Begripsbepalingen	HOOFDSTUK 2 Artikelsgewijze Toelichting Bestemmingsreserve ter bevordering van Betaalbare woningen Artikel 1 Begripsbepalingen	Naamswijziging
Artikel 2 toepassingsbereik, welke bouwprojecten Deze Verordening is van toepassing op alle	Artikel 2 toepassingsbereik, welke bouwprojecten Deze Verordening is van toepassing op alle	

bouwprojecten waarbij het gaat om de bouw van drie woningen of meer. Ook bij bouwinitiatieven van deze beperkte schaal zal voldaan moeten worden aan de norm van 30% sociaal en 40% middelduur. Deze verordening is alleen van toepassing als voor een bouwplan als voornoemd een afwijking van het omgevingsplan nodig is. Indien een los initiatief samen met andere initiatieven als één ontwikkeling kan worden gezien, gaan we er vanuit dat de betrokken initiatieven fasen zijn van eenzelfde ontwikkeling en dat binnen die gehele ontwikkeling sprake moet zijn van het voldoen aan de vereisten op het gebied van segmentering. Bij het eerste ruimtelijke besluit voor een deel van het programma moet dit inzichtelijk worden gemaakt, wordt dit privaatrechtelijk overeengekomen en publiekrechtelijk geregeld ofwel als voorwaarden verbonden aan een vergunning of wel als regels in een bestemmingsplan. Hiermee wordt voorkomen dat woningbouwontwikkelingen worden opgeknipt in deelprojecten die niet boven	bouwprojecten waarbij het gaat om de bouw van drie woningen of meer. Ook bij bouwinitiatieven van deze beperkte schaal zal voldaan moeten worden aan de norm van 30% sociaal en 70% betaalbaar. Deze verordening is alleen van toepassing als voor een bouwplan als voornoemd een afwijking van het omgevingsplan nodig is. Indien een los initiatief samen met andere initiatieven als één ontwikkeling kan worden gezien, gaan we ervanuit dat de betrokken initiatieven fasen zijn van eenzelfde ontwikkeling en dat binnen die gehele ontwikkeling sprake moet zijn van het voldoen aan de vereisten op het gebied van segmentering. Bij het eerste ruimtelijke besluit voor een deel van het programma moet dit inzichtelijk worden gemaakt, wordt dit privaatrechtelijk overeengekomen en publiekrechtelijk geregeld ofwel als voorwaarden verbonden aan een vergunning of wel als regels in een bestemmingsplan. Hiermee wordt voorkomen dat woningbouwontwikkelingen worden opgeknipt in deelprojecten die niet boven	De begrippen zijn aangepast aan de huidige terminologie.

de drempelwaarden van 3 woningen uitkomen. Mocht er veel tijd tussen verschillende fasen van een ontwikkeling liggen en de segmentering is niet bij de eerste fase overeengekomen dan vindt door de gemeente een beoordeling plaats over welke regels op dat moment van toepassing zijn. Een aanvrager van een omgevingsvergunning kan geen rechten ontlenen aan het bestaan van de Bestemmingsreserve.	de drempelwaarden van 3 woningen uitkomen. Mocht er veel tijd tussen verschillende fasen van een ontwikkeling liggen en de segmentering is niet bij de eerste fase overeengekomen dan vindt door de gemeente een beoordeling plaats over welke regels op dat moment van toepassing zijn. Een aanvrager van een omgevingsvergunning kan geen rechten ontlenen aan het bestaan van de Bestemmingsreserve.	
	Artikel 3, verplicht aandeel betaalbare woningen In bijzondere gevallen bij toepassing van de hardheidsclausule kan het gewenst zijn om een woningbouwproject te realiseren met minder dan 30% sociale woningbouw en 70% betaalbare woningbouw van het totale bouwprogramma. Alleen in zeer uitzonderlijke situaties, kan op basis van aantoonbare gegronde redenen afgeweken worden van de norm. Wanneer dit het geval is, is een afdracht verschuldigd en dient de ontwikkelende partij te storten in de Bestemmingsreserve ter bevordering van Betaalbare	Er was geen toelichting op artikel 3 in de oude verordening. Deze tekst stond abusievelijk als toelichting op de hardheidsclausule opgenomen. De tekst is geactualiseerd aan de nieuwe verordening.

	woningen. Het besluit om al dan niet af te wijken wordt genomen door de gemeenteraad. Wanneer afwijken, gegronde redenen Afwijken van deze norm kan op basis van de integrale beoordeling door de gemeente bijvoorbeeld vanwege stedenbouwkundige structuur, locatie-specifieke factoren of de bodemgesteldheid. Ook kunnen kleine projecten van drie tot en met tien woningen moeilijk te realiseren zijn volgens de segmentering, bijvoorbeeld omdat een woningcorporatie niet voor 1 of 2 woningen bij een project betrokken kan worden. In dat geval kan worden afgeweken van de norm. De grond uitgevende partij (of de gemeente) heeft te allen tijde de plicht een keuze tot afwijken van het percentage sociale en betaalbare woningbouw schriftelijk aan te tonen en te voorzien van gegronde redenen en inspanningen. In deze gevallen kan in het belang van de een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden afgeweken van de norm van 30% sociale en 70% betaalbare woningbouw voor dat woningbouwproject. Met	

	het evenwichtig toedelen van functies aan locaties wordt een locatiegerichte benadering bedoeld, waarbij de schaarse ruimte binnen de fysieke leefomgeving op een zo goed mogelijke wijze wordt verdeeld, ingericht en benut. (zie artikel 4.2 van de Omgevingswet). De bijdrage wordt gestort in de Bestemmingsreserve ter bevordering van Betaalbare woningen. Financiële gronden zijn geen aantoonbare reden om af te mogen dragen in de Bestemmingsreserve en worden niet als reden voor storting gehonoreerd.	
Artikel 4 Verordening, afdwingbaarheid sociale woningbouw Een bijdrage aan de bestemmingsreserve kan alleen opgelegd worden wanneer de plannen niet passen binnen het vigerend omgevingsplan. Wanneer binnen de geldende regels van het omgevingsplan wordt gebouwd is er geen afdwingbaarheid mogelijk. Het instellen van een Bestemmingsreserve ter bevordering van Sociale en Middeldure Huurwoningen wordt geregeld via de Verordening Bestemmingsreserve ter bevordering van Sociale en	Artikel 4 Verordening, afdwingbaarheid sociale woningbouw Een bijdrage aan de bestemmingsreserve kan alleen opgelegd worden wanneer de plannen niet passen binnen het vigerend omgevingsplan. Wanneer binnen de geldende regels van het omgevingsplan wordt gebouwd is er geen afdwingbaarheid mogelijk. Het instellen van een Bestemmingsreserve ter bevordering van Betaalbare woningen wordt geregeld via de Verordening Bestemmingsreserve ter bevordering van Betaalbare woningen te Noordwijk.	Aanpassing van terminologie en naam van de reserve

Middeldure Huurwoningen te Noordwijk.		
Artikel 5 Verordening Anterieure of Posterieure overeenkomst De gemeente kan de gewenste vorm van uitvoering privaatrechtelijk vastleggen in een anterieure overeenkomst of publiekrechtelijk vastleggen in regels voor kostenverhaal in het omgevingsplan, gevolgd door een posterieure overeenkomst. Een eerste stap is om te onderzoeken of dit in een anterieure overeenkomst kan worden opgenomen. Wanneer een anterieure overeenkomst niet mogelijk is, kan de realisatie via een regels voor kostenverhaal in het omgevingsplan/posterieure overeenkomst worden afgedwongen. Deze wijze kan echter voor beroep zorgen van belanghebbenden en/of ontwikkelende partijen. De privaatrechtelijke weg, via de anterieure of posterieure overeenkomst, heeft de voorkeur. Dit model is gebaseerd op solidariteit. De woningbouwopgave wordt neergelegd op alle bouwlocaties bij de ontwikkeling vanaf drie woningen. In de anterieure overeenkomst wordt de afdracht opgenomen als te	Artikel 5 Verordening Anterieure of Posterieure overeenkomst De gemeente kan de gewenste vorm van uitvoering privaatrechtelijk vastleggen in een anterieure overeenkomst of publiekrechtelijk vastleggen in regels voor kostenverhaal in het omgevingsplan, gevolgd door een posterieure overeenkomst. Een eerste stap is om te onderzoeken of dit in een anterieure overeenkomst kan worden opgenomen. Wanneer een anterieure overeenkomst niet mogelijk is, kan de realisatie via een regels voor kostenverhaal in het omgevingsplan/posterieure overeenkomst worden afgedwongen. Deze wijze kan echter voor beroep zorgen van belanghebbenden en/of ontwikkelende partijen. De privaatrechtelijke weg, via de anterieure of posterieure overeenkomst, heeft de voorkeur. Dit model is gebaseerd op solidariteit. De woningbouwopgave wordt neergelegd op alle bouwlocaties bij de ontwikkeling vanaf drie woningen. In de anterieure overeenkomst wordt de afdracht opgenomen als te	Geen wijzigingen

betalen kostenpost naast de andere kosten te betalen door de ontwikkelende partij/eigenaar.	betalen kostenpost naast de andere kosten te betalen door de ontwikkelende partij/eigenaar.	
Artikel 6 Bestemmingsreserve De doelstelling van de Bestemmingsreserve ter bevordering van Sociale en Middeldure Huurwoningen is om met inachtneming van het uitgangspunt zoals opgenomen in de Noordwijkse woonagenda, 30% van de te realiseren woningen in het sociale segment realiseren en 40% in het middensegment, waarvan 15% middeldure huur en 25% middeldure koop. Waar nodig moet er in gestort worden, waar om gegronde redenen minder dan 30% sociale woningbouw en/of 40% middeldure woningbouw wordt gerealiseerd. Een verzoek voor een uitname uit de Bestemmingsreserve dient ten minste te voldoen aan de volgende voorwaarden: • a. Het verzoek moet betrekking hebben op het realiseren van nieuwe sociale en/of middeldure huurwoningen bovenop het verplichte percentage te realiseren sociale en middeldure woningbouw met inachtneming van de uitgangspunten zoals	Artikel 6 Bestemmingsreserve De doelstelling van de Bestemmingsreserve ter bevordering van Betaalbare woningen is om met inachtneming van het uitgangspunt zoals opgenomen in de Woonvisie 2020-2030, 30% van de te realiseren woningen in het sociale segment realiseren en 40% in het middensegment, waarvan 15% middenhuur en 25% betaalbare koop. Waar nodig moet erin gestort worden, waar om gegronde redenen minder dan 30% sociale woningbouw en 70% betaalbare woningbouw wordt gerealiseerd. Een verzoek voor een uitname uit de Bestemmingsreserve dient ten minste te voldoen aan de volgende voorwaarden: o a. Het verzoek moet betrekking hebben op het realiseren van nieuwe sociale huurwoningen bovenop het verplichte percentage te realiseren betaalbare woningbouw overeenkomstig artikel 3 eerste en tweede lid;	De naam van de reserve en de woonvisie zijn aangepast. De terminologie is aangepast. De tekst uit de verordening zelf is gekopieerd, om te voorkomen dat er licht bestaat tussen verordening en toelichting.

opgenomen in de Noordwijkse Woonagenda. • b. Het verzoek moet voldoen aan de uitgangspunten zoals opgenomen in het Afwegingscriteria Nieuwe Woningbouwprojecten; • c. De sociale en middeldure huurwoningen, waarvoor een bijdrage wordt verleend, dienen conform de termijnen uit Doelgroepenverordening in stand te worden gehouden; • d. De sociale en middeldure huurwoningen moeten gedurende de instandhoudingstermijnen conform de regionale Huisvestingsverordening middels het woonruimteverdeelsysteem aangeboden worden.. De gemeenteraad besluit tot een bijdrage uit de Bestemmingsreserve. Het verzoek tot een uitname van een bijdrage uit de Bestemmingsreserve wordt op basis van een voorstel van het college van burgemeester en wethouders voorgelegd aan de gemeenteraad ter besluitvorming.	b. Het verzoek moet voldoen aan de uitgangspunten zoals opgenomen in het Afwegingskader woningbouw; o c. De sociale huurwoningen, waarvoor een bijdrage wordt verleend, dienen conform de termijnen uit Doelgroepenverordening in stand te worden gehouden; o d. De sociale huurwoningen moeten gedurende de instandhoudingstermijnen conform de regionale Huisvestingsverordening middels het woonruimteverdeelsysteem aangeboden worden. De gemeenteraad besluit tot een bijdrage uit de Bestemmingsreserve. Het verzoek tot een uitname van een bijdrage uit de Bestemmingsreserve wordt op basis van een voorstel van het college van burgemeester en wethouders voorgelegd aan de gemeenteraad ter besluitvorming.	De naam van het afwegingskader is veranderd. Uitname is alleen nog maar mogelijk voor sociale huurwoningen.

	Een verzoek tot uitname kan worden gedaan door iedere ontwikkelaar die een plan heeft dat aan de voorwaarden voldoet. Bij een aanvraag wordt afgewogen of er al op een andere manier wordt bijgedragen aan het betaalbaar houden van de stichtingskosten, zoals het toepassen van een sociale grondprijs bij aankoop van de grond. Als dat het geval is, kan er geen aanspraak worden gemaakt op de Bestemmingsreserve ter bevordering van Betaalbare woningen. Wel kan de gemeente de gederfde inkomsten als gevolg van de sociale grondprijs dekken uit de Bestemmingsreserve ter bevordering van Betaalbare woningen.	Dit is explicieter verwoordt in de verordening en in de toelichting.
Er kan enkel een bijdrage worden verleend voor zover het saldo van het vereveningsfonds op het moment van de aanvraag hiervoor toereikend is.	Er kan enkel een bijdrage worden verleend voor zover het saldo van de Bestemmingsreserve op het moment van de aanvraag hiervoor toereikend is.	
Artikel 8, toepassen hardheidsclausule In bijzondere gevallen bij toepassing van de hardheidsclausule kan het gewenst zijn om een woningbouwproject te realiseren met minder dan 30% sociale woningbouw en/of 40%	Artikel 8, toepassen hardheidsclausule Het College kan de Gemeenteraad voorstellen één of meer artikelen buiten toepassing te laten of daarvan af te wijken. Dit kan nooit in het nadeel van de aanvrager. Afwijking kan plaatsvinden op	De toelichting op dit artikel was onjuist. Hier stond niet de toepassing van de hardheidsclausule omschreven, maar juist de manier waarop de verordening geacht wordt te werken. Na overleg met juristen is een nieuwe tekst opgesteld. De

middeldure woningbouw van het totale bouwprogramma. Alleen in zeer uitzonderlijke situaties, kan op basis van aantoonbare gegronde redenen afgeweken worden van de norm. Wanneer dit het geval is, is een afdracht verschuldigd en dient de ontwikkelende partij te storten in de Bestemmingsreserve Sociale Woningbouw. Wanneer afwijken, gegronde redenen Afwijken van deze norm kan op basis van de integrale beoordeling door de gemeente bijvoorbeeld vanwege stedenbouwkundige structuur, locatie-specifieke factoren of de bodemgesteldheid . De grond uitgevende partij (of de gemeente) heeft te allen tijde de plicht een keuze tot afwijken van het percentage sociale en middeldure woningbouw schriftelijk aan te tonen en te voorzien van gegronde redenen en inspanningen. In deze gevallen kan in het belang van de een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden afgeweken van de norm van 30% sociale en/of 40% middeldure woningbouw voor dat woningbouwproject. Met	alle elementen uit de verordening. Het besluit om de hardheidsclausule toe te passen kan alleen worden genomen door de gemeenteraad.	oude tekst is gebruikt als basis voor de toelichting op artikel 3.

het evenwichtig toedelen van functies aan locaties wordt een locatiegerichte benadering bedoeld, waarbij de schaarse ruimte binnen de fysieke leefomgeving op een zo goed mogelijke wijze wordt verdeeld, ingericht en benut. (zie artikel 4.2 van de Omgevingswet). De bijdrage wordt gestort in de Bestemmingsreserve Sociale en middeldure Woningbouw. Financiële gronden zijn geen aantoonbare reden om af te mogen dragen in de Bestemmingsreserve en worden niet als reden voor storting gehonoreerd. Het college van burgemeester en wethouders kan hierbij aan de raad voorstellen om bij de realisatie van een vrije sectorwoning in het dure of topsegment in plaats van een sociale huurwoning maatwerk te verrichten en af te wijken van de standaard bedragen in de verordening, indien de VON-prijzen afwijken van de in de berekening genoemde VON-prijzen.		