Toelichting bij Verordening Bestemmingsreserve ter bevordering van Sociale en Middeldure Huurwoningen Noordwijk 2022

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.

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

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 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.

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 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.

1.3 Afbakening

De nota is gebaseerd op de Wet en het Besluit Ruimtelijke ordening d.d. 1 juli 2008 (Wro en BRO). 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.

1.4 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 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.

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 Wro 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 voorzieningen van de 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 minimale bedrag van €25.000 aangehouden.

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.

HOOFDSTUK 2 Artikelsgewijze Toelichting Bestemmingsreserve ter bevordering van Sociale Huurwoningen

Artikel 1 Begripsbepalingen

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 bestemmingsplan 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 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 4 Verordening, afdwingbaarheid sociale woningbouw
Een bijdrage aan de bestemmingsreserve kan alleen opgelegd worden wanneer de plannen niet passen binnen het vigerend bestemmingsplan. Wanneer binnen de geldende regels van het bestemmingsplan 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 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 een exploitatieplan, 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 exploitatieplan/posterieure overeenkomst worden afgedwongen. Deze wijze kan echter voor bezwaar en 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 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 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.

Er kan enkel een bijdrage worden verleend voor zover het saldo van het vereveningsfonds 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% 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 gewenste ruimtelijke ordening worden afgeweken van de norm van 30% sociale en/of 40% middeldure woningbouw voor dat woningbouwproject. 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.