Bundel - Gemeenteraadsvergadering van 5 juni 2025

1 Opening

2 Vaststelling agenda
Beste Griffie,
Met verbazing lees ik dat de noodverordening een hamerstuk is.
Ik zou dit graag als een bespreekstuk willen agenderen, mede omdat wij als raad hier inhoudelijk niet over hebben gesproken.
Om verrassingen te voorkomen hebben wij een aantal vragen ingediend die wij vooraf willen insturen.
Vijf inhoudelijke vragen over de noodverordening NAVO-top Noordwijk 2025
Proportionaliteit en afweging lokale belangen:
Kunt u toelichten op welke wijze bij het opstellen van deze noodverordening expliciet rekening is gehouden met de belangen van inwoners, ondernemers en bezoekers, met name waar het gaat om de forse beperkingen op bewegingsvrijheid, pakketbezorging en bereikbaarheid van woningen en bedrijven in het gebied Huis ter Duin?
Communicatie en informatievoorziening:
Hoe is de communicatie richting bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden georganiseerd, specifiek ten aanzien van de uitzonderingen, identificatieprocedures en het aanvragen van ontheffingen? Zijn er al signalen van onduidelijkheid of knelpunten binnengekomen, en zo ja, hoe worden deze opgepakt?
Handhaving en proportionaliteit van sancties:
Kunt u aangeven hoe de handhaving van de noodverordening in de praktijk zal plaatsvinden, met name rond de identificatiepunten en toegangswegen? Hoe wordt voorkomen dat inwoners of bezoekers onbedoeld strafbaar worden gesteld door onduidelijkheid of onvoorziene situaties?
Maritieme maatregelen en lokale impact:
De noodverordening bevat strenge beperkingen voor het maritiem gebied, waaronder een vaarverbod en restricties voor watersporters. Hoe is afgestemd met lokale verenigingen, KNRM en ondernemers op het strand en in de haven over deze maatregelen? Worden er specifieke voorzieningen getroffen om hun belangen te waarborgen?
Evaluatie en nazorg:
Welke afspraken zijn gemaakt over de evaluatie van de noodverordening na afloop van de NAVO-top? Wordt de raad actief geïnformeerd over eventuele incidenten, knelpunten of klachten die tijdens de werkingsduur zijn geregistreerd, en hoe worden deze ervaringen benut voor toekomstige (nood)maatregelen?
Ik hoop dat de portefeuillehouder deze vanavond alsnog kan behandelen.
Met dank, Thomas Steenvoorden, raadslid voor PUUR

3 Inventarisatie insprekers
Er heeft zich drie insprekers gemeld.
Inspreektekst Inwoner Notaoverheidsparticipatie
Is het eigenlijk echt wel de bedoeling dat we participeren Inspreektekst 5 juni 2025 Participatieverordening
Inspreken raad 5-6 inwoner Noordwijk over Participatieverordening

4 Vaststelling besluitenlijst
Besluitenlijst gemeenteraadsvergadering 24 april

5 Vaststelling lijst ingekomen stukken
Lijst ingekomen stukken 5 juni 2025

6 Installatie en benoemingen

6.a Benoeming lid auditcommissie
Raadslid Charlotte Meiland heeft aangegeven af te zien van het lidmaatschap van de auditcommissie. Voorstel is om op voordracht van de fractie HELDER en het presidium commissielid de heer Jordi Zwart te benoemen als lid van de auditcommissie voor de vervulling van deze vacature.

6.b Benoeming commissievoorzitters
Op voordracht van het presidium is het voorstel de raadsleden Ivar Kruse, Desirée van Paridon, Thomas Steenvoorden, Karin Meiland, Jaap de Moor en Wally Rodenburg te benoemen als commissievoorzitters voor de voorzitterspool.
Uitgangpunten daarbij zijn:
De huidige drie commissievoorzitters bemensen de agendacommissie, de beeldvormende commissies en de commissies Welzijn en Ruimte.
De nieuwe commissievoorzitterspool bemensen bij toerbeurt het voorzitterschap van de commissie BME en andere bijeenkomsten/vergaderingen in commissieverband (zoals bijvoorbeeld informatiebijeenkomsten).

8 VASTSTELLING HAMERSTUKKEN

9 Noodverordening NAVO top

Op 24 juni en 25 juni 2025 de NAVO-top plaats in Den Haag. Op basis van informatie van de Nationaal Coördinator Terrorismebestrijding en Veiligheid zijn hiervoor extra veiligheidsmaatregelen nodig.
Om een adequaat veiligheidsniveau te garanderen en de kans op verstoringen van de openbare orde en gevaar te voorkomen heeft de burgemeester op 2 juni 2025 een noodverordening vastgesteld. De noodverordening wordt hierbij ter bekrachtiging aan de raad voorgelegd.
Voorgesteld besluit
I. de door de burgemeester op 2 juni 2025 vastgestelde Verordening ter handhaving openbare orde NAVO-top Noordwijk 2025 te bekrachtigen.
UPDATE GRIFFIE 02-06: Een nieuwe versie van de noodverordening, het raadsbesluit en het raadsvoorstel zijn toegevoegd. De documenten met NIEUW worden gebruikt. Bijlagen C t/m H zijn onveranderd.
Update griffie 5 juni 2026
Beste Griffie,
Met verbazing lees ik dat de noodverordening een hamerstuk is.
Ik zou dit graag als een bespreekstuk willen agenderen, mede omdat wij als raad hier inhoudelijk niet over hebben gesproken.
Om verrassingen te voorkomen hebben wij een aantal vragen ingediend die wij vooraf willen insturen.
Vijf inhoudelijke vragen over de noodverordening NAVO-top Noordwijk 2025
Proportionaliteit en afweging lokale belangen:
Kunt u toelichten op welke wijze bij het opstellen van deze noodverordening expliciet rekening is gehouden met de belangen van inwoners, ondernemers en bezoekers, met name waar het gaat om de forse beperkingen op bewegingsvrijheid, pakketbezorging en bereikbaarheid van woningen en bedrijven in het gebied Huis ter Duin?
Communicatie en informatievoorziening:
Hoe is de communicatie richting bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden georganiseerd, specifiek ten aanzien van de uitzonderingen, identificatieprocedures en het aanvragen van ontheffingen? Zijn er al signalen van onduidelijkheid of knelpunten binnengekomen, en zo ja, hoe worden deze opgepakt?
Handhaving en proportionaliteit van sancties:
Kunt u aangeven hoe de handhaving van de noodverordening in de praktijk zal plaatsvinden, met name rond de identificatiepunten en toegangswegen? Hoe wordt voorkomen dat inwoners of bezoekers onbedoeld strafbaar worden gesteld door onduidelijkheid of onvoorziene situaties?
Maritieme maatregelen en lokale impact:
De noodverordening bevat strenge beperkingen voor het maritiem gebied, waaronder een vaarverbod en restricties voor watersporters. Hoe is afgestemd met lokale verenigingen, KNRM en ondernemers op het strand en in de haven over deze maatregelen? Worden er specifieke voorzieningen getroffen om hun belangen te waarborgen?
Evaluatie en nazorg:
Welke afspraken zijn gemaakt over de evaluatie van de noodverordening na afloop van de NAVO-top? Wordt de raad actief geïnformeerd over eventuele incidenten, knelpunten of klachten die tijdens de werkingsduur zijn geregistreerd, en hoe worden deze ervaringen benut voor toekomstige (nood)maatregelen?
Ik hoop dat de portefeuillehouder deze vanavond alsnog kan behandelen.
Met dank, Thomas Steenvoorden, raadslid voor PUUR

NIEUW Raadsvoorstel noodverordening
NIEUW A. Raadsbesluit noodverordening
NIEUW B. Noodverordening ter handhaving openbare orde NAVO-top Noordwijk 2025
C. Plattegrond I Gebied Huis ter Duin
D. Plattegrond II Maritiem gebied
E. Plattegrond III Naastgelegen gebied
F. Plattegrond IV Strandgebied
G. Overzichtskaart met gebied Huis ter Duin Naastgelegen gebied Strandgebied
H. Uitleg noodverordening
OUD 1. Raadsvoorstel noodverordening AVG
OUD A. Raadsbesluit noodverordening
OUD B. Noodverordening AVG

10 BESPREEKSTUK Nota Overheidsparticipatie

De Nota Overheidsparticipatie wordt voorgelegd aan de raad. In de nota beantwoorden we de vraag: Hoe geven we overheidsparticipatie vorm?
We presenteren de Noordwijkse visie op overheidsparticipatie en bieden een duidelijk stappenplan voor de praktische uitvoering ervan. Daarnaast behandelen we het wettelijk kader dat van invloed is op onze aanpak en formuleren we onze ambities voor de toekomst.

Raadsvoorstel Nota Overheidsparticipatie

Raadsbesluit Nota Overheidsparticipatie
Nota Overheidsparticipatie 2025
Beantwoording vragen Nota Overheidsparticipatie / Participatieverordening nav beeldvormende commissie
Beantwoording vragen nota overheidsparticipatie & participatieverordening nav commissie BME

11 BESPREEKSTUK Participatieverordening
De Participatieverordening wordt voorgelegd aan de raad. De Participatieverordening biedt de juridische grondslag voor de Nota Inwonersparticipatie en de Nota Overheidsparticipatie.
Update griffie 22-05: Naar aanleiding van een opmerking tijdens de commissievergadering is een technische wijziging doorgevoerd in de participatieverordening bij artikel 12. Inhoudelijk is er niets gewijzigd.
De versie "NIEUW 22-05" wordt gebruikt.
Raadsvoorstel Participatieverordening
Raadsbesluit Participatieverordening
NIEUW 22-05 Participatieverordening Noordwijk
OUD Participatieverordening Noordwijk

12 Verlenging contract accountant
De gemeenteraad wijst de accountant aan voor de controle op de jaarrekening. De accountantscontrole, en daarmee ook het aanwijzen, is een belangrijk onderdeel van de controlerende taak van de gemeenteraad. De huidige overeenkomst loopt af na de controle van boekjaar 2024. De auditcommissie adviseert, na een uitvoerige evaluatie, om de huidige overeenkomst met 2 jaar te verlengen tot en met de controle van boekjaar 2026.
Initiatief raadsvoorstel verlenging accountant AVG
Raadsbesluit verlenging contract accountant
Bijlage Plan van Aanpak Evaluatie Noordwijk

13 Reconstructie Gieterij, Maandagsewetering en Wildlaan te Noordwijkerhout; beschikbaarstelling budget
Aan de Gieterij, de Maandagsewetering en de Wildlaan te Noordwijkerhout moeten volgens het wegenbeheersysteem groot onderhoud worden uitgevoerd (de vervanging van de asfaltverharding). Tijdens vooronderzoeken is echter gebleken dat naast het asfalt ook de fundering moet worden vervangen. Het indertijd toegepaste funderingsmateriaal blijkt deformatie van de weg te veroorzaken, waardoor de nieuwe asfaltverharding niet aan de gestelde eisen zou kunnen voldoen.
In dit voorstel wordt een budget aangevraagd voor de uitvoering van deze werkzaamheden.
Raadsvoorstel reconstructie Gieterij, Maandagsewetering en Wildlaan
Raadsbesluit reconstructie Gieterij, Maandagsewetering en Wildlaan
Memo vragen-antwoorden RV rec. gieterij e.o. v2pdf

14 TER STEMMING

15 Nota grondbeleid 2025-2028
De Nota grondbeleid 2025-2028 is in een eerdere cyclus beeldvormend besproken. Ook is het in de auditcommissie besproken. Het kan nu direct behandeld worden tijdens de commissie BME
Grondbeleid stelt de gemeente mede in staat om sturing te geven aan de inrichting van haar grondgebied. Tevens kan de gemeente invulling geven aan politieke doelstellingen op het gebied van sectoraal beleid zoals Volkshuisvesting en Economie. De nota grondbeleid 2025-2028 is een herziening van de nota grondbeleid 2017-2018. De nota grondbeleid 2017-2018 was voor een korte periode tot aan de fusie vastgesteld. Echter is na de fusie de nota voor langere periode gehanteerd. Voor de periode 2025 tot en met 2028 is een geactualiseerde nota gemaakt.
Voorgesteld besluit I. Vast te stellen de Nota Grondbeleid 2025-2028
A Nota grondbeleid 2025-2028 versie 1 (oud)
B Nota grondbeleid 2025-2028 versie 2 (nieuw)
C Nota grondbeleid 2025-2028 versie 2 (nieuw schoon)
D Raadsvoorstel Notagrondbeleid
E Raadsbesluit Notagrondbeleid

15.m Motie lid Van Dokkum (GL-PvdA) - Wijziging van het Grondprijsbeleid voor ouderenhuisvesting, duurzame woningbouw en schonere bollenteelt
Motie lid Van Dokkum (GL-PvdA) over de wijziging van het Grondprijsbeleid voor ouderenhuisvesting, duurzame woningbouw en schonere bollenteelt.
Motie lid Van Dokkum (GL-PvdA) Grondprijsbeleid 3

16 Zienswijze regionale huisvestingsverordening Holland Rijnland

De regio Holland-Rijnland heeft een nieuwe regionale Huisvestingsverordening opgesteld. Deze Huisvestingsverordening wordt nu ter inzage gelegd bij de gemeenteraden van de 13 aangesloten gemeenten. In deze zienswijze geeft de gemeenteraad van Noordwijk aan in te stemmen met de nieuwe Huisvestingsverordening.
Er is een presentatie bijgevoegd die in een aantal gemeenten is gegeven zodat ook de Noordwijkse raads- en commissieleden deze informatie tot hun beschikking hebben.

A Raadsvoorstel zienswijze regionale huisvestingsverordening
B raadsbesluit zienswijze regionale Huisvestingsverordening
C Zienswijze regionale huisvestingsverordening Holland Rijnland platte tekst
D Aanbiedingsbrief Gemeenteraden Holland-Rijnland AVG
E Actualisatie regionale huisvestingsverordening 2026 - wijzigingen geaccepteerd
F Actualisatie regionale huisvestingsverordening 2026 - wijzigingen zichtbaar
Presentatie HHR tbv zienswijze gemeenteraad Noordwijk

17 BESPREEKSTUKKEN
Zie de agendapunten 10 en 11.

18 Actuele moties
15 minuten per actuele motie.
Besluitvorming vindt plaats op dezelfde avond, tenzij de raad anders beslist.

19 Motie lid Duivenvoorde (CDA), Meiland (HELDER) & Steenvoorden (PUUR) - Ontsluiting landgoed in den Houte
Motie lid Duivenvoorde (CDA) Ontsluiting landgoed in den Houte
Mede-indieners: lid Meiland (HELDER), Steenvoorden (PUUR)
Door mede-indiening van Steenvoorden (PUUR) is een nieuwe versie toegevoegd

OUD Motie lid Duivenvoorde (CDA) e.a. ontsluiting Landgoed in den Houte2
NIEUW Motie lid Duivenvoorde (CDA) e.a. ontsluiting Landgoed in den Houte

20 Motie lid Steenvoorden (PUUR) e.a. - Verzoek tot herwaardering en plaatsing van verkeerspiegels op onoverzichtelijke kruisingen
Motie lid Steenvoorden (PUUR) Verzoek tot herwaardering en plaatsing van verkeerspiegels op onoverzichtelijke kruisingen
Mede-indieners: lid Van Kouwen (LSN), Duivenvoorde (CDA) & Dik (PvdI)

Motie lid Steenvoorden (PUUR) e.a. verzoek tot herwaardering en plaatsing van verkeerspiegels op onoverzichtelijke Kruisingen 3

21 Motie lid Van Dokkum (GL-PvdA) - Verhuisconvenant WMO
Motie lid Van Dokkum (GL-PvdA) over het verhuisconvenant WMO. Medeindiener mevr Dik (PvdI)

Motie lid Van Dokkum (GL-PvdA) verhuisconvenant WMO

22 Motie lid Van Dokkum (GL-PvdA) - Solidariteitsfonds ouderbijdrage
Motie lid Van Dokkum (GL-PvdA) over het solidariteitsfonds ouderbijdrage

Motie lid Van Dokkum (GL-PvdA) solidariteitsfonds ouderbijdrage

23 Motie lid Knapp (VVD), Vink-van den Berg (CDA), Meiland-van den Burg (NZLokaal) & Koppel (HELDER) - Bouw multifunctionele hal De Schelft
Motie lid Knapp (VVD) Bouw multifunctionele hal De Schelft te Noordwijkerhout
Mede-indieners: lid Vink-van den Berg (CDA), lid Meiland-van den Burg (NZLokaal), lid Koppel (HELDER)
Update:
Er zijn twee kleine wijzigingen aangebracht in de motie over de Schelft, de wijzigingen zijn geel gearceerd aangegeven in de motie die begint met NIEUW

NIEUW - Motie lid Knapp (VVD) e.a. bouw de multifunctionele hal De Schelft
Motie lid Knapp (VVD) e.a. bouw de multifunctionele hal De Schelft.def

24 Doorgeschoven naar de volgende raadsvergadering. Motie lid Steenvoorden (PUUR) - Instellen van een Woonfonds voor versnelling betaalbare woningbouw
Motie lid Steenvoorden (PUUR) over het instellen van een woonfonds voor versnelling betaalbare woningbouw

Motie lid Steenvoorden (PUUR) Woonfonds

25 Doorgeschoven naar de volgende raadsvergadering. Motie lid Koppel (HELDER) - Ontwerp Programma Landelijk Gebied en Duurzame Greenport (LGDG)
Motie lid Koppel (HELDER) Ontwerp Programma Landelijk Gebied en Duurzame Greenport (LGDG)

Motie lid Koppel (HELDER) Ontwerp Programma Landelijk Gebied en Duurzame Greenport (LGDG)

26 Doorgeschoven naar de volgende raadsvergadering. Motie lid Koppel (HELDER), Hoek (PvdI) & PLUG (VVD)- Verbetering functioneren ambtelijke organisatie

Motie lid Koppel (HELDER) Verbetering functioneren van de ambtelijke organisatie
Mede-indieners: lid Hoek (PvdI), Plug (VVD)
UPDATE GRIFFIE 20:20 - er is een nieuwe versie van de motie toegevoegd met de benaming "NIEUW" . De wijzigingen zijn geel gearceerd.

NIEUW Motie leden Koppel (HELDER) e.a. verbetering functioneren ambtelijke organisatie

OUD Motie lid Koppel (HELDER) e.a. verbetering functioneren ambtelijke organisatie

Doorgeschoven naar de volgende raadsvergadering. Motie lid Hoek (PvdI) & De Moor (LdM) -

27 Bescherming van (oud-)raadsleden en (oud-) commissieleden door intimidatie, provocatie of andere drukmiddelen

Motie lid Hoek e.a. Bescherming (oud)raadsleden

28 Schorsing (tijdelijke onderbreking)
Het publiek en de pers wordt verzocht het pand te verlaten

29 Besloten gedeelte gemeenteraadsvergadering over een aankoopstrategie
Vanaf dit agendapunt vergadert de gemeenteraad achter gesloten deuren. Dit betekent dat het publiek verzocht wordt het pand te verlaten.
De gemeenteraad kan besluiten te vergaderen achter gesloten deuren op basis van artikel 23 en 24 van de Gemeentewet waarbij in het openbaar een algemene aanduiding van het onderwerp wordt aangegeven.
Artikel 23
De vergadering van de raad wordt in het openbaar gehouden.
De deuren worden gesloten, wanneer ten minste een vijfde van het aantal leden dat de presentielijst heeft getekend daarom verzoekt of de voorzitter het nodig oordeelt.
De raad beslist vervolgens of met gesloten deuren zal worden vergaderd.
Indien met gesloten deuren wordt vergaderd, geldt een verplichting tot geheimhouding omtrent informatie die in die vergadering ter kennis van de aanwezigen komt. De verplichting duurt voort, totdat de raad haar opheft.
Van een vergadering met gesloten deuren wordt een afzonderlijk verslag opgemaakt, dat niet openbaar wordt gemaakt tenzij de raad besluit de verplichting, bedoeld in het vierde lid, op te heffen.
De raad maakt de besluitenlijst van zijn vergaderingen op de in de gemeente gebruikelijke wijze openbaar. De raad laat de openbaarmaking achterwege in de gevallen waarin een verplichting tot geheimhouding geldt of wanneer openbaarmaking in strijd is met het openbaar belang.
Artikel 24
In een besloten vergadering kan niet worden beraadslaagd of besloten over:
a. de toelating van nieuw benoemde leden;
b. de vaststelling en wijziging van de begroting en de vaststelling van de jaarrekening;
c. de invoering, wijziging en afschaffing van gemeentelijke belastingen, en
d. de benoeming en het ontslag van wethouders.

33 Sluiting

Geachte voorzitter, raadsleden,

Dank u wel voor de kans om hier als inwoner te spreken over de Nota Overheidsparticipatie.

Fijn dat participatie weer op de agenda staat. Maar ik maak me zorgen over de manier waarop dit in de praktijk wordt ingevuld. Op papier klinkt het goed – “zo breed mogelijke participatie” – maar in werkelijkheid lijkt het vooral te gaan om trajecten die al door de gemeente zijn bepaald. Inwoners mogen aansluiten, maar zelden meebepalen.

Wat ik mis, is ruimte voor inwoners om mee te denken vóórdat beleid vastligt. Of zelfs als het al grotendeels is vastgesteld, maar nog grote gevolgen heeft voor de omgeving. Dan gaat het om betrokkenheid die echt telt – niet alleen reageren, maar samen vormgeven.

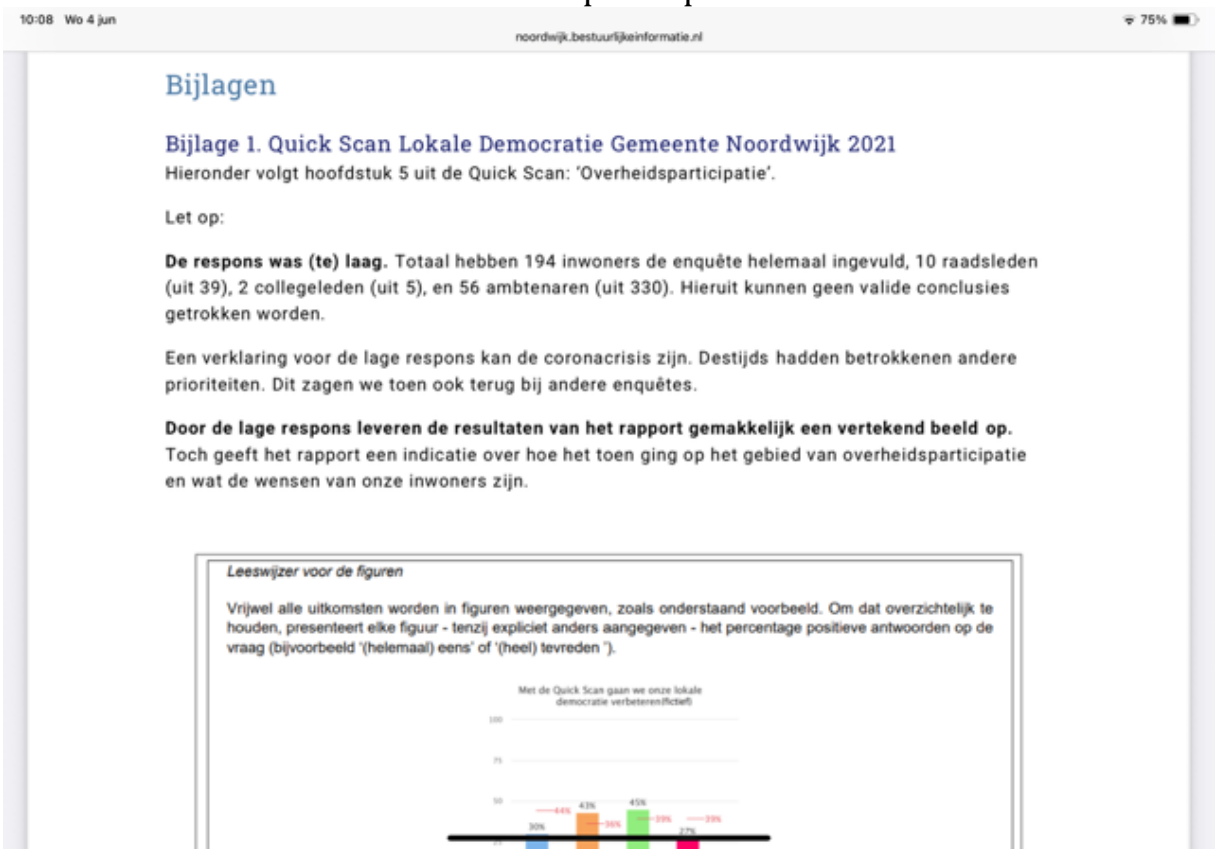
De participatieladder die in de nota staat, zou richting moeten geven. Maar eerlijk gezegd voelt die voor veel mensen als eenrichtingsverkeer. Je mag meedoen als het uitkomt, maar niet als je zelf iets aankaart.

Er ligt inmiddels een amendement vanuit een lokaal initiatief dat precies deze zorgen benoemt. Of dat wordt overgenomen, weet ik niet. Maar het signaal is duidelijk: inwoners willen oprecht betrokken zijn. Niet om tegen te werken, maar om bij te dragen.

Daarom vraag ik u: durf participatie breder te zien. Niet als iets dat alleen van bovenaf komt, maar als iets dat begint bij vertrouwen – in inwoners, in hun betrokkenheid, in hun ervaring.

Dank u wel

Is het eigenlijk echt wel de bedoeling dat we participeren? Of zijn burgers eigenlijk alleen maar lastig? Ik heb 1 keer mogen inspreken in de commissievergadering, de tweede keer moest ik echt vechten om weer in te mogen spreken. Ik heb bijna elke partij benaderd om mn ongenoegen te uiten over deze kwestie. Is inspreken dan wel wenselijk, want hoeveel ladders moet je beklimmen en door hoeveel hoepels moet je springen om te mogen participeren? Klopt het wel wat er op papier staat? Neem het referendum wat niet meer bestaat, maar nog wel in de toolbox zit? Wordt er een illusie in stand gehouden voor bewoners en raadsleden? En welke dingen zouden er verder niet kloppen in deze prachtige participatie verordening?
Zelf zeggen jullie eigenlijk ook dat het digitale platform niet werkt, de respons was te laag (quick scan in de bijlage).
Bewoners voelen zich bedonderd en niet serieus genomen, wat zouden de gevolgen hiervan kunnen zijn? Wat zien jullie bij andere gemeentes bijvoorbeeld uit de hand lopen als er een AZC komt? Vliegen de stenen dan door de ramen? Wordt het niet tijd dat de stem van de inwoner oprecht serieus genomen wordt? Dat inwoners en raadsleden gaan samenwerken? Deze verordening draagt bij aan de grote bullshitshow. Hoe mooi zou het zijn als de Inwoners en de raad samen dit participeren kunnen invullen.



Geachte voorzitter, raadsleden en iedereen die vandaag aanwezig is,

U bespreekt vandaag een participatieverordening die pretendeert inwoners meer invloed te geven. Maar wie deze goed leest, ziet vooral hoe participatie onder controle wordt geplaatst. Niet als recht van inwoners, maar als middel van de gemeente: inzetbaar als het uitkomt.

De verordening biedt géén garantie dat inwoners ook bij bestaand of vastgesteld beleid mogen participeren. Natuurlijk: inwoners kunnen een brief sturen, inspreken bij commissies of in gesprek gaan met raadsleden, maar deze losse acties zijn nergens verankerd, vallen buiten deze verordening en worden niet als volwaardige participatie erkend.

Dat is geen echte participatie, maar symbolisch meedenken zonder enige garantie op doorwerking. Wie invloed afhankelijk maakt van gemeentelijke welwillendheid, organiseert geen participatie, maar schijninspraak.

Wat ontbreekt, is structurele en verankerde ruimte voor inwoners om zélf participatie te initiëren bij lopend of vastgesteld beleid. Daarmee wordt formeel vastgelegd wat in de praktijk al knelt: participatie is vooral top-down gestuurd, niet van onderop. Inwoners hebben bovendien geen enkel afdwingbaar recht op participatie. Het is volledig aan het bestuursorgaan om te bepalen óf en wanneer er ruimte wordt geboden.

In dat licht is het ook verontrustend dat er nog altijd onduidelijkheid bestaat over het referendum als participatie-instrument. Recent gaf het college schriftelijk aan dat het referendum “beschikbaar blijft” in de toolbox van participatie. Maar uit navraag blijkt dat de eerdere referendumverordening van 2014 sinds de fusie van 2019 niet meer geldig is. Er zijn dus géén actuele regels meer die een referendum mogelijk maken, en tot op heden is deze onjuiste informatie niet gecorrigeerd richting de raad. Dat raakt rechtstreeks aan de geloofwaardigheid van het participatiebeleid.

Ik wil daarnaast wijzen op de politieke cultuur rondom inspraak. De drempel om hier te spreken wordt niet alleen opgetrokken door ingewikkelde en onduidelijke regels, maar ook door hoe insprekers worden bejegend. In plaats van open, verhelderende vragen, krijgen inwoners geregeld aanvallende of defensieve reacties. Inspraak voelt dan als verantwoording afleggen in plaats van meepraten. Dat schrikt af. Veel mensen durven hierdoor überhaupt hun stem niet meer te laten horen.

Als u deze verordening vandaag toch vaststelt, leg dan ten minste vast dat inwoners ook zélf het initiatief mogen nemen tot participatie bij bestaand beleid. En dat inspraak een laagdrempelige, veilige route blijft.

Zonder vertrouwen in participatie, is er ook geen vertrouwen in bestuur.

Dank u wel.

Besluitenlijst Gemeenteraadsvergadering

Datum	24-04-2025
Tijd	20:00 - 23:00
Locatie	Gemeentekantoor Noordwijkerhout, Herenweg 4
Voorzitter	W.J.A. Verkleij
Aanwezigen	Voorzitter 1, Gastspreker 1, Inspreker 1, Ambtelijke ondersteuning 2, Gastspreker 2, Inspreker 2, Voorzitter 2, Gastspreker 3, Voorzitter 3, Voorzitter 4, Gastspreker 4, 5, T.C.W.M. Alkemade, B. Brekelmans, R. Brouwer, J. de Mooij, J. de Moor, R. van Dijk, A. Dik, S. Duivenvoorde, W. Hoek, H. Knapp, L. Koppel, M. Kortleven, F. van Kouwen, I. Kruse, C. Meiland, K. Meiland-van den Burg, Ambtelijke ondersteuning, E.M. Overzier, A. Plug, E. Renkema, W. Rodenburg, D.T.C. Salman, T. Steenvoorden, P.J.T. van Strien, O.A.N. Treur, M. Uphoff, P. van Bockhove, G. van der Klugt, R. van Dokkum, K. van Herwaarden, D. van Paridon, S. van Teijlingen, T. van Tol, W.J.A. Verkleij, W.J.A. Verkleij portefeuillehouder en R. Vink-van den Berg
Afwezigen	K. Vermeulen

1 Opening

2 Vaststelling agenda

Bij dit punt worden twee initiatiefvoorstellen ingediend.
- Initiatiefvoorstel Moratorium handhaving buitengebied (D66-Karel v Herwaarden, CDA- Max Uphoff). Hier betreft het alleen het indienen bij de voorzitter. Het initiatiefvoorstel wordt bij het college ter advisering voorgelegd. Daarna wordt het initiatiefvoorstel verder in procedure gebracht voor inhoudelijk bespreking en agendering.
- Initiatiefvoorstel voeren van Verweer in twee bestemmingsplan zaken waar de raad "contrair" heeft besloten (GroenLinks-PvdA, D66, CDA, mogelijk nog andere fracties). Omwille van de urgentie (rechtszitting is ingepland op 23 mei a.s.) is het voorstel dit initiatiefvoorstel vanavond te behandelen.
Update 24 april: concept initiatiefvoorstel inclusief mailwisseling is "achter het slotje" toegevoegd (mailwisseling alleen zichtbaar voor raadsleden).
Update 24 april 17:40: het initiatiefvoorstel Moratorium handhaving buitengebied is toegevoegd
Update 24 april 1825 uur. Memo college toegevoegd

Update 24 april 18.55 uur. Initiatiefvoorstel is formeel ingediend door de fractie Helder en daarmee openbaar.

3 Inventarisatie insprekers

Er zijn twee insprekers aangemeld.
Over de actuele motie 'Bestrijdingsmiddelen middengebied' en over de actuele motie over 't-Schaapsherdertje-onderstation Freesialaan'.

4 Vaststelling besluitenlijst

Besluit:
Conform besloten

5 Vaststelling lijst ingekomen stukken

Besluit:
Conform besloten

6 Installatie en benoemingen: twee commissieleden en een commissievoorzitter

Het presidium stelt voor raadslid Max Uphoff te benoemen als commissievoorzitter.

Het presidium stelt voor (op voordracht van de fractie van PUUR) de heer Tony Verhagen tot commissielid voor PUUR te benoemen.

Het presidium stelt voor (op voordracht van de fractie van HELDER) de heer Jordi Zwart tot commissielid voor HELDER te benoemen.

Besluit:
Max Uphoff is benoemd als commissievoorzitter. Tony Verhagen en Jordi Zwart zijn benoemd als commissielid

7 VASTSTELLING HAMERSTUKKEN

8 Ontwerp VVGB en ontwerp-omgevingsvergunning De la Bassecour Caanstraat naast nr. 133

In december 2023 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de realisatie van 2 woningen in één hoofdmassa aan De la Bassecour Caanstraat naast nr. 133 in Noordwijk. Het bouwplan is op meerdere punten in strijd met het bestemmingsplan ‘Noordwijk Binnen’. Door toepassing van de uitgebreide Wabo-procedure kan het bouwplan mogelijk worden gemaakt. Het college is

voornemens de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen en de gemeenteraad wordt voorgesteld te verklaren geen bedenkingen te hebben tegen het afwijken van het bestemmingsplan.

Het voorstel is in de beeldvormende vergadering op 27 maart besproken.

Voorgesteld besluit:

I. Te verklaren geen bedenkingen te hebben tegen het (voorgenomen) besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunningDe la Bassecour Caanstraat naast nr. 133 te Noordwijk.
II. Indien geen zienswijzen tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen worden ingediend, de ontwerpverklaring van geen bedenkingen als definitief te beschouwen.
III. Geen exploitatieplan op te stellen, maar kosten en eventuele planschade te verhalen via een anterieure overeenkomst.

Stemuitslag:
27 stemmen voor

9 TER STEMMING

10 Adviesrecht Bopa greenportwoning Schippersvaartweg naast 67

Het voorstel is om in te stemmen met het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een greenportwoning aan de Schippersvaartweg naast 67, te Noordwijkerhout. Op 11 november 2024 is een aanvraag omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit ingediend voor het bouwen van greenportwoning aan de Schippersvaartweg naast 67 te Noordwijkerhout.

Het voorstel is in de beeldvormende vergadering op 27 maart besproken en op 10 april in de meningsvormende commissie.

Stemuitslag:
21 stemmen voor, 6 stemmen tegen

11 Ontwerp VvGB Greenportwoning Schippersvaartweg 40

De gemeenteraad wordt voorgesteld om een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van de ontwerp omgevingsvergunning. Op 14 december 2023 heeft de initiatiefnemer een aanvraag omgevingsvergunning ingediend ten behoeve van het realiseren van een

woning (Greenportwoning) met garage aan de Schippersvaartweg, op een gedeelte van het perceel kadastraal bekend sectie B, nummer 4196 te Noordwijkerhout.

Het voorstel is in de beeldvormende vergadering op 27 maart besproken.

Stemuitslag:

25 stemmen voor, 2 stemmen tegen

12 **BESPREEKSTUKKEN**

Ter bespreking.
Besluitvorming vindt plaats op dezelfde avond, tenzij raad anders beslist.

13 **Actuele moties**

15 minuten per actuele motie.
Besluitvorming vindt plaats op dezelfde avond, tenzij de raad anders beslist.

14 **Niet in stemming gebracht. Motie lid Van Dokkum (GroenLinks-PvdA) - Grondopslag in landelijk gebied**

15 **Niet in stemming gebracht. Motie ingetrokken. Motie lid Van Dokkum (GroenLinks-PvdA) - Bestrijdingsmiddelen middengebied omgevingsplan**

16 **Niet in stemming gebracht. Motie lid Duivenvoorde (CDA) ea - Huisvesting Voedselbank**

Deze motie van het CDA is mede ondertekend door GroenLinks-PvdA

17 **Niet in stemming gebracht. Motie lid Van Paridon (VVD) ea - Gastvrij blijven met de scanauto!**

Deze motie van de VVD is mede ondertekend door de PvdI en NZLokaal.

Besluit:

De motie wordt ingetrokken en comform toezegging van de wethouder omgezet naar schriftelijke vragen.

18 **Motie lid Uphoff (CDA) ea - 't Schaapsherdertje (v3)**

Deze motie van het CDA is mede ondertekend door de PvdI.

Stemuitslag:

27 stemmen voor

19 **Motie lid Knapp (VVD) ea - Het licht op rood voor onderstation Freesialaan**

Deze motie van de VVD is mede ondertekend door HELDER.

Update griffie: de nieuwe versie van de motie is toegevoegd. De wijzigingen tov de oude versie zijn geel gemarkeerd

Stemuitslag:

12 stemmen voor, 15 stemmen tegen

20 **Motie lid Krüse (Pvdi) ea - Bronsgeest volledig benutten - april 2025**

18 april 2025 Let op: dit is nog een concept tekst. Mogelijk wordt deze nog aangepast.
22 april 2025: nieuwe versie toegevoegd met ondertekeningen van andere partijen.
23 april: de meest recente versie met ondertekeningen van andere partijen is toegevoegd.
24 april: de meest recente versie is toegevoegd

Deze motie van de PvdI is mede ondertekend door PUUR, GroenLinks-PvdA, MetLEF, Lijst Salman, D66 en HELDER.

Stemuitslag:

14 stemmen voor, 13 stemmen tegen

21 **Motie lid Van Dokkum (GroenLinks-PvdA) ea - Oplossing zonder rechter**

Deze motie van de PvdA is mede ondertekend door PUUR en D66.
Update griffie 24 april 12:25. De motie is iets aangepast. NIEUW is de versie die wordt ingediend.

Afwezigen:

M. Uphoff

Stemuitslag:

6 stemmen voor, 20 stemmen tegen

21.a **Ordevoorstel motie van agenda af te halen.**

Stemuitslag:

12 stemmen voor, 14 stemmen tegen

22 **Initiatiefvoorstel voeren van verweer door college in twee bestemmingsplannen**

Indieners zijn Charlotte Meiland (HELDER), Alexandra Dik (PvdI)

Afwezigen:

M. Uphoff

Stemuitslag:

23 stemmen voor, 3 stemmen tegen

23 Sluiting

Afwezigen:

M. Uphoff

Lijst ingekomen stukken

ID	Datum	Onderwerp	Afzender	Advies afdoening
3878	25-05-2025	Advies Sportraad Noordwijk met betrekking tot De Schelft	Sportraad Noordwijk	Doorgeleiden naar college tbv reactie
3877	22-05-2025	Raadsbrief stoppen gemeentelijke publicaties	College B&W	Ter kennisname
3876	20-05-2025	Uitvoerings - en Handhavingsstrategie Bouwtaken 2025-2026	College B&W	Ter kennisname
3875	20-05-2025	Niet accepteren plan brandwerende schutting tussen woonwagens Maandagsewetering 46 en 58 , Noordwijkerhout	Particulier	Ter kennisname
3874	20-05-2025	Brandbrief Roze Zaterdag 2026 Noordwijk	Roze Zaterdagen Nederland	Ter kennisname
3873	20-05-2025	Stand van zaken gesprekken Greenport & Economic Board	Greenport Duin- en Bollenstreek & Economic Board Duin- en Bollenstreek	Ter kennisname
3872	19-05-2025	Raadsinformatiebrief mei 2025	VAB Duin- en Bollenstreek	Ter kennisname

Lijst ingekomen stukken

3871	16-05-2025	Raadsbrief - Multifunctionele hal De Schelft (herziene versie 16-05-2025)	College B&W	Ter kennisname
3870	15-05-2025	Brief aan Raad Amendement Inwonerinitiatief	Bollenstreek Aan Zet	Desgewenst betrekken bij behandeling onderwerp
3869	15-05-2025	Ledenbrief bekendmaking voorgedragen kandidaten VNG bestuur en commissies	Vereniging van Nederlandse Gemeenten	Ter kennisname
3868	14-05-2025	Ledenbrief plaatsing van trafohuisjes	Vereniging van Nederlandse Gemeenten	Ter kennisname
3866	14-05-2025	Bericht gemeenteraad en Woo-verzoek overige 50 gemeenten	Ecovrede	Ter kennisname
3865	13-05-2025	Ledenraadpleging Eindresultaat Cao Aan de slag 2025	Vereniging van Nederlandse Gemeenten	Ter kennisname
3864	13-05-2025	Kadernota en jaarstukken ODWH	Omgevingsdienst West-Holland	Ter kennisname
3863	13-05-2025	Persbericht 'Ambitie Toekomst Bollenvak'	KAVB, Royal Anthos, CNB	Ter kennisname

Lijst ingekomen stukken

3862	13-05-2025	Raadsinfobrief ontmantelen NAM	College B&W	Ter kennisname
3867	12-05-2025	Persbericht 'Ambitie Toekomst Bollenvak' presentatie aan minister Wiersma	KAVB, Royal Anthos, CNB	Ter kennisname
3861	12-05-2025	Raads- en bewonersbrief woonwagenlocatie Maandagsewetering	College B&W	Ter kennisname
3860	09-05-2025	Open brief aan college en raad over de uitspraak in het document ondermijning en een eventueel hoger beroep	Raadslid Rommie van Dokkum	
3859	08-05-2025	Ingezonden brief en publieksjaarverslag Xtra 2024	Stichting XtraWerk	Ter kennisname
3858	08-05-2025	Speerpunten KAVB & LTO Noord - Verkiezingsprogramma Bollengemeenten mei 2025	KAVB & LTO Duin- en Bollenstreek	Ter kennisname

Lijst ingekomen stukken

3857	07-05-2025	Brief gemeenteraadsverkiezingen 2026	Koninklijke INretail	Ter kennisname
3856	06-05-2025	Schriftelijke reactie op aangenomen motie leden Uphoff (CDA) & Krüse (PvdI)	Liander	Ter kennisname
3854	06-05-2025	Raadsbrief renovatie kunstwerken	College B&W	Ter kennisname
3853	02-05-2025	Lokaal beleid suïcidepreventie	113 Zelfmoord Preventie	Ter kennisname
3852	01-05-2025	Werkgroep 'Basisinkomen gemeenten'	Vereniging Basisinkomen Nederland	Ter kennisname
3847	28-04-2025	Gezond opgroeien in een gezonde leefomgeving t.b.v. Gemeenteraadsverkiezingen 2026	Jongeren Op Gezond Gewicht	Ter kennisname
3846	28-04-2025	Toegankelijkheid radenbijeenkomst 4 juni - Noodzaak tot structuele inclusie	Lid Meiland (HELDER)	Ter kennisname

Lijst ingekomen stukken

3845	25-04-2025	Brandbrief agrarische sector n.a.v. motie lid Van Dokkum (GL-PvdA)	Koninklijke Algemene Vereeniging voor Bloembollencultuur Duin- en Bollenstreek	Ter kennisname
3848	24-04-2025	Algemene financiële en beleidsmatige kaders en de voorlopige jaarrekening	Omgevingsdienst West-Holland	Doorgeleiden naar college ter afdoening
3844	24-04-2025	Nieuwsbrief Algemeen Bestuur 10 maart 2025	Omgevingsdienst West-Holland	Ter kennisname
3843	24-04-2025	Verzoek tot toelichting gebruik bestrijdingsmiddelen Vinkeveld Noordwijk	Lid Van Kouwen (LSN)	Ter kennisname
3842	24-04-2025	Reactie provincie op STRAATJE ERBIJ perceel Gooweg / van der Weijdenlaan, Noordwijkerhout	Particulier	Ter kennisname
3841	24-04-2025	Actie voor kinderrechten in Noordwijk	KinderpardonNU	Ter kennisname

gemeente Noordwijk

Lijst ingekomen stukken

3840	24-04-2025	Zienswijze moties onderstation 't Schaapsherdertje	Liander	Desgewenst betrekken bij behandeling onderwerp
3839	24-04-2025	Brandbrief agrarische sector nav motie GroenLinks-PvdA	Koninklijke Vereeniging voor Bloembollencultuur	Desgewenst betrekken bij behandeling onderwerp
3837	24-04-2025	Ledenbrief uitkomsten overhedenoverleg en voorjaarsnota	VNG	Ter kennisname
3836	24-04-2025	Aanbieding voorlopige Jaarstukken VRHM 2024	Veiligheidsregio Holland Midden	Doorgeleiden naar college ter afdoening
3835	24-04-2025	Veiligheidsregio Hollands Midden	Veiligheidsregio Hollands Midden	Ter kennisname
3834	24-04-2025	Formeel verzoek tot handhaving	Particulier	Ter kennisname
3833	24-04-2025	Ingezonden brief steun motie Uphoff (CDA) - Voeg gezondheid en warmtenet toe aan onderzoek Freesialaan	Plastic	Ter kennisname
3832	24-04-2025	Reactie op de motie GroenLinks-PvdA - Bestrijdingsmiddelen	Particulier	Desgewenst betrekken bij behandeling onderwerp

Lijst ingekomen stukken

		middengebied omgevingsplan		
3838	22-04-2025	Nieuwsbrief AB ODWH AB 10 maart 2025	ODWH	Ter kennisname
3831	22-04-2025	Ingezonden brief mbt Vuurtorenplein	Particulier	Ter kennisname
3830	22-04-2025	Ingezonden brief lid Hoek (PvdI) Fair play in de politiek	Lid Hoek (PvdI)	Ter kennisname
3829	17-04-2025	Email aan fractieleden over Greenportwoning naast Schippersvaartweg 67	Particulier	Desgewenst betrekken bij behandeling onderwerp
3828	17-04-2025	Koester de schuldhulp door vrijwilligers in uw gemeente	Alliantie Vrijwillige Schuldhulp	Ter kennisname
3827	16-04-2025	Passend en veilig leerlingenvervoer: op weg naar een duurzame en zorgzame oplossing	Passend Veilig Leerlingenvervoer	Ter kennisname
3826	16-04-2025	Terugtrekking lid Meiland (HELDER) als commissievoorzitter	Fractie HELDER	Ter kennisname

gemeente Noordwijk

Lijst ingekomen stukken

3851	15-04-2025	Aanbiedingsbrief voor de raad inclusief jaarstukken 2024, begrotingswijzing 2025-I en Begroting 2026	ISD	Doorgeleiden naar college ter afdoening
3825	15-04-2025	Uitstelbrief Motie lid Van Dokkum (GL-PvdA) & Steenvoorden (PUUR) Visie op vastgoed	B&W	Ter kennisname
3824	15-04-2025	Beleidsregels Short Stay & Beleidsnotitie Gebruik Woningen	B&W	Ter kennisname
3823	15-04-2025	Raadsbrief Onderwijshuisvestingsprojecten	College B&W	Ter kennisname
3822	15-04-2025	Afscheid commissielid Carel Kemper (HELDER)	Fractie HELDER	Ter kennisname
3821	15-04-2025	Intergemeentelijke Structuurvisie (ISG)	PlasticFantastic	Ter kennisname
3820	15-04-2025	Conceptbegroting 2026 Serviceorganisatie Zorg Holland Rijnland	Serviceorganisatie Zorg Holland Rijnland	Ter kennisname

gemeente Noordwijk

Lijst ingekomen stukken

3849	14-04-2025	Conceptbegroting 2026 Serviceorganisatie Zorg Holland Rijnland	Serviceorganisatie Zorg Holland Rijnland	Doorgeleiden naar college ter afdoening

Aldus gewijzigd/ongewijzigd vastgesteld op 5 juni 2025

Griffier, Voorzitter,

Raadsvoorstel

Noodverordening ter handhaving openbare orde NAVO-top Noordwijk 2025

Aan	: de gemeenteraad
Van	: Burgemeester
Datum	: 2-6-2025
Portefeuillehouder:	: W.J.A. Verkleij
Zaaknummer	: 1022478

Publiekssamenvatting

Op 24 juni en 25 juni 2025 de NAVO-top plaats in Den Haag. Op basis van informatie van de Nationaal Coördinator Terrorismebestrijding en Veiligheid zijn hiervoor extra veiligheidsmaatregelen nodig.

Om een adequaat veiligheidsniveau te garanderen en de kans op verstoringen van de openbare orde en gevaar te voorkomen heeft de burgemeester op 2 juni 2025 een noodverordening vastgesteld. De noodverordening wordt hierbij ter bekrachtiging aan de raad voorgelegd.

Voorgesteld besluit

I) De door de burgemeester op 2 juni 2025 vastgestelde noodverordening ter handhaving openbare orde NAVO-top Noordwijk 2025 bekrachtigen.

Inleiding

Op 24 juni en 25 juni 2025 de NAVO-top plaats in Den Haag. Er worden internationale delegaties van 40 landen met naar verwachting 6000 personen in Den Haag verwacht. Een aantal van deze personen bezoekt ook de gemeente Noordwijk.

Op basis van informatie van de Nationaal Coördinator Terrorismebestrijding en Veiligheid zijn hiervoor extra veiligheidsmaatregelen nodig.

De reguliere juridische instrumenten zijn onvoldoende toereikend om een adequaat veiligheidsniveau te garanderen en de kans op verstoringen van de openbare orde en gevaar te voorkomen. Derhalve is het noodzakelijk om een noodverordening op grond van artikel 176 Gemeentewet vast te stellen.

In de noodverordening zijn onder andere een aantal algemeen verbindende voorschriften opgenomen ter handhaving van de openbare orde en om eventueel gevaar te beperken. De noodverordening op 19 juni 2025 23:59 uur in werking treden en blijft tot 26 juni 2025 15:00 uur van kracht. In vier gebieden, het maritiem gebied, het strandgebied, het Huis ter Duin gebied en het naastgelegen gebied (zie bijgevoegde plattegronden) zullen bepaalde voorschriften gelden gedurende bepaalde data en tijdstippen.

De burgemeester heeft op 2 juni 2025 de noodverordening vastgesteld. Gelet op de korte termijn is de noodverordening niet eerst aan de commissie voorgelegd. Hierbij wordt de noodverordening conform artikel 176 derde lid van de Gemeentewet ter bekrachtiging aan de raad voorgelegd.

Argument(en) per beslispunt

De reguliere juridische instrumenten zijn onvoldoende toereikend om een adequaat veiligheidsniveau te garanderen en de kans op verstoringen van de openbare orde en gevaar te voorkomen.

Beslispunt I: De door de burgemeester op 2 juni 2025 vastgestelde noodverordening ter handhaving openbare orde NAVO-top Noordwijk 2025 bekrachtigen.

Argumenten

1.1 De reguliere juridische instrumenten zijn onvoldoende toereikend om een adequaat veiligheidsniveau te garanderen en de kans op verstoringen van de openbare orde en gevaar te voorkomen.
1.2 De noodverordening is afgestemd met de vierhoek.

Kanttekeningen

1.1 Gevolg is dat er enigszins beperkende maatregelen gelden voor de inwoners en bezoekers van de gemeente. Er is zoveel mogelijk rekening gehouden met hun belangen.
1.2 De noodverordening is opgesteld aan de hand van de informatie die op dit moment bekend is. Het is mogelijk dat er de komende tijd nog nieuwe informatie binnenkomt als gevolg waarvan de noodverordening zal moeten worden aangepast.
1.3 Als de raad de noodverordening niet bekrachtigt, kan de burgemeester binnen vierentwintig uur administratief beroep instellen bij de commissaris van de Koning. Deze beslist binnen twee dagen. Gedurende de beroepstermijn en de behandeling van het administratief beroep blijven de voorschriften van kracht.

Financiën

N.v.t.

Vervolg

De noodverordening treedt met ingang van 19 juni 23:59 uur in werking. De noodverordening is reeds gepubliceerd op de website. Daarnaast is hij gepubliceerd op www.overheid.nl, bekendgemaakt in het Gemeenteblad, er is een kennisgeving geplaatst in de krant en de stukken liggen fysiek ter inzage gelegd op het gemeentehuis.

Tevens is de noodverordening ter kennis gebracht van de Commissaris van de Koning in de provincie Zuid-Holland en van de Hoofdofficier van Justitie, hoofd van het arrondissementsparket Den Haag.

Bijlage(n)

A. Raadsbesluit Noodverordening
B. Noodverordening ter handhaving openbare orde NAVO-top Noordwijk 2025
C. Plattegrond I, Gebied Huis ter Duin
D. Plattegrond II, Maritiem gebied
E. Plattegrond III, Naastgelegen gebied
F. Plattegrond IV, Strandgebied
G. Overzichtskaart met Gebied Huis ter Duin, Naastgelegen gebied en Strandgebied
H. Uitleg noodverordening

Hoogachtend,
Burgemeester van Noordwijk

Mw. W.J.A. Verkleij

Raadsbesluit

Noodverordening ter handhaving openbare orde NAVO-top Noordwijk 2025

Datum raadsvergadering : 5 juni 2025
Zaaknummer : 984528

De raad van de gemeente Noordwijk,

gelezen het voorstel van de burgemeester van 2 juni 2025,

gelet op artikel 176 Gemeentewet,

BESLUIT:

I. de door de burgemeester op 2 juni 2025 vastgestelde Verordening ter handhaving openbare orde NAVO-top Noordwijk 2025 te bekrachtigen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 5 juni 2025.

Hoogachtend,
De gemeenteraad van Noordwijk

R. van Dijk
griffier

Mw. W.J.A. Verkleij
voorzitter raad

NOODVERORDENING TER HANDHAVING OPENBARE ORDE NAVO-TOP NOORDWIJK 2025

De burgemeester van Noordwijk,

Overwegende dat,

- de NAVO-top op 24 en 25 juni 2025 plaatsvindt in Den Haag;
- de NAVO-top is aangemerkt als ‘nationaal evenement’ en daarmee een nationaal te beschermen belang is;
- op de locatie van de NAVO-top gelijktijdig het NATO Public Forum plaatsvindt. Op het NATO Public Forum experts, politici, opiniemakers, maatschappelijke organisaties en uiteenlopende groepen spreken over de thema’s van deze NAVO-top en ontwikkelingen in de wereld;
- het Ministerie van Buitenlandse Zaken de organisator is van de NAVO-top;
- een groot aantal staatshoofden, ministers van Defensie en ministers van Buitenlandse Zaken aan deze NAVO-top zullen deelnemen;
- er internationale delegaties van 40 landen met naar verwachting 6000 personen in Den Haag worden verwacht;
- een deel van voornoemde personen onder meer gedurende de conferentie, maar ook een aantal dagen voor de aanvang, alsmede een aantal dagen na afloop van de conferentie, in de gemeente Noordwijk zullen overnachten;
- op basis van informatie van de Nationaal Coördinator Terrorismebestrijding en Veiligheid een ongekend aantal extra veiligheidsmaatregelen nodig zijn;
- gelet op het verblijf van voornoemde personen in Noordwijk en de verplaatsing van deze personen van en naar de verschillende gebieden en locaties van de NAVO-top, zal onder meer gebruik worden gemaakt van wegen en weggedeelten, waar op en langs deze wegen en weggedeelten verschillende tijdelijke (verkeers)maatregelen genomen moeten worden ter beperking van gevaar;
- daarnaast, mede gelet op de geografische nabijheid, ook verschillende maatregelen genomen moeten worden op maritiem gebied ter beperking van maritiem terrorisme en hybride dreigingen;
- alle maatregelen erop gericht zijn om een veilig verblijf, een veilige verplaatsing en een veilig en ongestoord verloop van de NAVO-top te waarborgen;
- de naleving van de maatregelen en het zonodig afdwingen c.q. effectueren hiervan een essentieel onderdeel vormt van de te nemen maatregelen;
- de reguliere juridische instrumenten – buiten die van de noodverordening om – onvoldoende toereikend zijn om een adequaat veiligheidsniveau te garanderen en de kans op verstoringen van de openbare orde en gevaar te voorkomen;
- met deze noodverordening de volgende belangen worden gediend:
  a. het voorkomen van ernstige verstoringen van de openbare orde en

b. de persoonlijke veiligheid van de genodigden in het algemeen, waarbij zowel Nederlandse als buitenlandse bewindslieden en hun gevolg bijzondere bescherming vereisen;
- om die belangen te kunnen dienen er per gebied specifieke maatregelen van kracht moeten zijn.

Voorts overwegende dat,

- bij de noodzakelijk te nemen maatregelen de bereikbaarheid voor hulpdiensten te allen tijde gewaarborgd moet zijn;
- de belangen van omwonenden, ondernemers, bezoekers en inwoners van Noordwijk zoveel mogelijk moeten worden gewaarborgd, in samenhang met de te nemen noodzakelijke maatregelen.

gelet op artikel 176 van de Gemeentewet,

besluit vast te stellen de **"Noodverordening ter handhaving openbare orde NAVO-top Noordwijk 2025"**:

Artikel 1 Begripsomschrijvingen
In deze verordening wordt verstaan onder:

- aangewezen identificatie locatie: de locatie waar bewoners en vooraf aangemelde bezoekers zich dienen te melden en legitimeren (met het legitimatiebewijs dat zij hebben aangemeld) om naar de woning te kunnen komen. Deze locatie is met een blauwe stip aangegeven op de bij deze verordening horende plattegrond I, gebied Huis ter Duin.
- APV: Algemene plaatselijke verordening Noordwijk 2021;
- BRP-adres: een woonadres zoals bepaald in artikel 1.1 sub o Wet basisregistratie Personen;
- gebied Huis ter Duin: het gemarkeerde gebied zoals weergegeven op de bij deze verordening behorende plattegrond I;
- maritiem gebied: het gedeelte van de Nederlandse territoriale zee waarbinnen de burgemeester het bevoegd gezag is, zijnde het gemarkeerde gebied zoals weergegeven op de bij deze verordening behorende plattegrond II;
- naastgelegen-gebied: het gemarkeerde gebied zoals weergegeven op de bij deze verordening behorende plattegrond III
- strand: de zone tussen de duinvoet en de gemiddelde laagwaterlijn met inbegrip van de daarop aanwezige voor het publiek toegankelijke gebouwen en terrassen inclusief de op- en afritten;
- strandgebied, het gemarkeerde gedeelte van het strand zoals weergegeven op de bij deze verordening behorende plattegrond IV;
- vaartuig: alle (al dan niet opblaasbare) vaartuigen, daaronder mede verstaan drijvende werktuigen, alsmede woonschepen, glijboten en ponten.

- voertuig: hetgeen daaronder wordt verstaan in artikel 1 van het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990, met uitzondering van kleine wagens, zoals kruiwagens en kinderwagens, en rolstoelen;
- weg(en): hetgeen daaronder wordt verstaan in artikel 1, eerste lid, onder b van de Wegenverkeerswet 1994.

Artikel 2 Werkingssfeer

Deze verordening is van toepassing op het “gebied Huis ter Duin”, het “naastgelegen gebied”, het “maritiem gebied” en het “strandgebied” zoals aangegeven op de bij deze verordening behorende plattegronden I, II, III en IV.

Artikel 3 Bepalingen gebied Huis ter Duin

1. De bepalingen in dit artikel zien op de in artikel 12 van deze verordening genoemde dagen en tijden en voor het “gebied Huis ter Duin”, zoals aangegeven op de bij deze verordening behorende plattegrond I.
2. Het is eenieder verboden zich binnen het “gebied Huis ter Duin” te bevinden op een openbare weg alsmede in, in het gebied gelegen gebouwen.
3. Het is eenieder verboden zich met een voertuig in het “gebied Huis ter Duin” op de openbare weg te bevinden of een voertuig daar achter te laten.
4. Het in het tweede lid gestelde verbod geldt niet voor personen die beschikken over een door de Minister van Buitenlandse zaken verleende accreditatie in combinatie met een geldig identiteitsbewijs. Dit moet hetzelfde identiteitsbewijs zijn als welke de betreffende persoon bij de politie heeft overlegd.
5. Het in het tweede lid gestelde verbod geldt tevens niet voor personen die in het “gebied Huis ter Duin” woonachtig zijn op een BRP-adres, alsmede voor van tevoren bij de politie aangemelde bezoekers met een gerechtvaardigd belang met dien verstande dat zij zich slechts daar op de openbare weg mogen bevinden voor zover het de kortst mogelijke route naar de daarvoor aangewezen identificatie locatie en vanaf daar de kortst mogelijke route naar hun woning danwel de woning die ze gaan bezoeken betreft. Dit geldt tevens voor de route van in tegengestelde richting.
6. Het in het derde lid gestelde verbod geldt niet voor voertuigen van organisaties die actief zijn voor de beveiliging van het “gebied Huis ter Duin” en voertuigen van hulpverlenende diensten.
7. De in het vierde lid genoemde personen dienen zich te onderwerpen aan een onderzoek, al dan niet door middel van detectieapparatuur, op de aanwezigheid van voor de openbare orde of veiligheid gevaarlijke goederen.
8. Personen die beschikken over een in het vierde lid bedoelde accreditatie zijn verplicht deze op eerste vordering, tezamen met een geldig identiteitsbewijs, te tonen aan de met toezicht en handhaving van deze verordening belaste ambtenaren van politie of de Koninklijke Marechaussee.

9. De in het vijfde lid genoemde personen dienen zich op de daarvoor aangewezen identificatie locatie te identificeren met een geldig identiteitsbewijs. Dit moet hetzelfde identiteitsbewijs zijn als waarmee de bewoner of de bezoeker zich van te voren bij de politie heeft aangemeld.
10. De in het vijfde lid genoemde personen dienen zich na een verzoek van een ambtenaar van de politie of de Koninklijke Marechaussee daartoe, te onderwerpen aan een onderzoek, al dan niet door middel van detectieapparatuur, op de aanwezigheid van voor de openbare orde of veiligheid gevaarlijke goederen.
11. Het is voor de in het vijfde lid genoemde personen verboden om pakketten te laten bezorgen in het “gebied Huis ter Duin”.
12. Door de burgemeester kan een ontheffing worden verleend van het bepaalde in het tweede, derde, zevende, negende, tiende en elfde lid.

Artikel 4 Bepalingen strandgebied

1. De bepalingen in dit artikel zien op de in artikel 12 van deze verordening genoemde dagen en tijden en voor het “strandgebied”, zoals aangegeven op de bij deze verordening behorende plattegrond IV.
2. Het is eenieder verboden zich te bevinden op het strand in het “strandgebied” alsmede in, in het gebied gelegen gebouwen.
3. Het verbod, zoals genoemd onder lid 2, geldt niet voor organisaties die actief zijn voor de beveiliging van het “strandgebied”, hulpverlenende instanties en de voorzitter en walschipper van de Zeilvereniging Noordwijk.
4. Het in het tweede lid gestelde verbod geldt tevens niet voor van tevoren bij de politie aangemelde personen die ten behoeve van de bevoorrading van strandpaviljoen Alexander beachclub werkzaam zijn met dien verstande dat zij zich dienen te legitimeren met behulp van het vooraf doorgegeven legitimatiebewijs en zij zich slechts daar in het “strandgebied” mogen bevinden voor zover het de kortst mogelijke route naar en van het strandpaviljoen betreft.
5. Door de burgemeester kan een ontheffing worden verleend van het bepaalde in het tweede lid.

Artikel 5 Bepalingen maritiem gebied

1. De bepalingen in dit artikel zien op de in artikel 12 van deze verordening genoemde dagen en tijden en voor het “maritiem gebied”, zoals aangegeven op de bij deze verordening behorende plattegrond II.
2. Het is verboden om vaartuigen vanaf het strand in zee te laten en te varen in het “maritiem gebied”. De in artikel 2:84, vierde lid van de APV, genoemde ontheffing geldt niet.
3. Het is verboden zich met of zonder een vaartuig te bevinden in het “maritiem gebied”, voor zover dat is gelegen voor het “strandgebied” zoals weergegeven op de bij deze verordening behorende plattegrond IV.

4. Het verbod, zoals genoemd onder lid 2, geldt niet voor windsurfplanken, kitesurfplanken, golfsurfplanken, en SUP-planken tot 500 meter in het “maritiem gebied”, gemeten zeewaarts vanaf het dichtst bijgelegen punt van de laagwaterlijn als bepaald in artikel 1 lid 1 van Wet grenzen Nederlandse territoriale zee. Met dien verstande dat hetgeen is bepaald in artikel 2:84, eerste lid aanhef onder f en g van de APV jo. artikel 2:84 tweede lid van de APV jo. artikel 12, tweede en derde lid van het “Algemeen aanwijzingsbesluit APV Noordwijk 2021” onverminderd geldt.
5. Het is verboden om vanuit de territoriale wateren met een vaartuig zijnde een snelle motorboot, zoals bepaald in artikel 1, eerste lid aanhef en onder u van de Scheepvaartverkeerswet, het “maritiem gebied” te betreden en in het “maritiem gebied” te varen.
6. De verboden, zoals genoemd onder het tweede, derde en vijfde lid, gelden niet voor vaartuigen van organisaties die actief zijn voor de beveiliging van het “maritiem gebied”, vaartuigen van hulpverlenende instanties en vaartuigen die noodhulp verlenen op zee.
7. Namens de burgemeester kan door de Havenmeester van Scheveningen, in afwijking van hetgeen bepaald in artikel 12, tweede lid onder b, over de periode van 19 juni 2025, 23.59 uur tot 23 juni 2025, 15.00 uur, onder voorwaarden ontheffing worden verleend van het bepaalde in het tweede en vijfde lid.

Artikel 6 Bijzondere verbodsbepalingen

1. Binnen het “gebied Huis ter Duin”, het “naastgelegen gebied”, het “strandgebied” en het “maritiem gebied” is het eenieder verboden om op de in artikel 12 van deze verordening genoemde dagen en tijden:
    a. in, op of boven de openbare ruimte op afstand bestuurbare of programmeerbare vlieg-, voer-, vaartuigen of andere objecten te besturen, voorhanden te hebben of te laten vliegen, varen en rijden.
    b. evenementen, zoals vermeld in artikel 2:25 en artikel 2:25a van de APV, te houden.
2. Door de burgemeester kan een ontheffing worden verleend van het bepaalde in het eerste lid.

Artikel 7 Bijzondere gebodsbepalingen

1. Binnen het “gebied Huis ter Duin”, het “naastgelegen gebied”, het “strandgebied” en het ”maritiem gebied” is een ieder verplicht, op de in artikel 12 van deze verordening genoemde dagen en tijden, op een daartoe strekkend bevel, gegeven door of namens de burgemeester, terstond:
    a. zich te verwijderen in de aangewezen richting;
    b. voorwerpen of stoffen die zich op of boven de openbare weg bevinden te verwijderen;
    c. vlieg-, voer-, of vaartuigen te verwijderen;
    d. handelingen, die strijd opleveren met het bepaalde in deze verordening te staken en de gevolgen van deze handelingen te beperken en/of ongedaan te maken;

e. de aan de straatzijde gelegen ramen en deuren van woningen, bedrijven en instellingen te sluiten en gesloten te houden;
f. werkzaamheden aan/in/onder/boven de weg te staken en de werken en/ of de openbare weg in zodanige staat te brengen, dat de verplaatsing van personen en voertuigen ongehinderd voortgang kan vinden.

2. Ambtenaren van de politie en de Koninklijke Marechaussee zijn bevoegd om namens de burgemeester de in het eerste lid bedoelde bevelen te geven.

Artikel 8 Aanwijzingen

1. Personen die zich bevinden in “gebied Huis ter Duin”, het “naastgelegen gebied”, het “strandgebied” of het “maritiem gebied” dienen op de in artikel 12 van deze verordening genoemde dagen en tijden, een geldig identiteitsbewijs te tonen aan de met toezicht en handhaving van deze verordening belaste ambtenaren van politie en de Koninklijke Marechaussee, indien dit wordt gevorderd.
2. Alle aanwijzingen, gegeven door een ambtenaren van de politie en de Koninklijke Marechaussee in het belang van de openbare orde en/of veiligheid van personen, dieren en goederen dienen stipt en terstond te worden opgevolgd.
3. Voertuigen, vaartuigen en andere voorwerpen, die strijd opleveren met het bepaalde in dit artikel en niet tijdig overeenkomstig het eerste lid, door de rechthebbende worden verwijderd, kunnen door of in opdracht van de politie worden verwijderd en tijdelijk in bewaring worden genomen.
4. De kosten, verbonden aan het overbrengen, openen en bewaren van de in het tweede lid bedoelde voertuigen, vaartuigen en andere voorwerpen worden op de overtreder verhaald.

Artikel 9 Toezichthouders

Met het toezicht op de naleving van het bepaalde bij of krachtens deze verordening alsmede de handhaving ervan zijn de ambtenaren van de politie en de ambtenaren van de Koninklijke Marechaussee belast.

Artikel 10 Strafbaarheidstelling

Overtreding van het bepaalde in deze verordening kan ingevolge artikel 443 van het Wetboek van Strafrecht worden bestraft met hechtenis van ten hoogste drie maanden of een geldboete van de tweede categorie.

Artikel 11 Inwerkingtreding en geldigheidsduur

1. De verordening treedt in werking op 19 juni 2025, 23:59 uur en blijft van kracht tot 26 juni 2025, 15:00 uur.
2. In afwijking van hetgeen is bepaald in het eerste lid, geldt het bepaalde in deze verordening op andere data en tijdstippen, te weten:

a. voor wat betreft het ”gebied Huis ter Duin” van 22 juni 2025, 12:00 uur tot 26 juni 2025, 15:00 uur.
b. voor wat betreft het “maritiem gebied” van 19 juni 2025, 23:59 uur tot 26 juni 2025, 15:00 uur.
c. voor wat betreft het “naastgelegen gebied” van 23 juni 2025, 08:00 uur tot 26 juni 2025, 15:00 uur.
d. voor wat betreft het “strandgebied” van 22 juni 2025, 12:00 uur tot 26 juni 2025, 15:00 uur.

3. Afschriften van de verordening, alsmede een uitgave van de bijbehorende plattegronden zijn kosteloos verkrijgbaar bij de bezoekerslocatie aan de Voorstraat 42 te Noordwijk en zijn te raadplegen via de website van de gemeente Noordwijk www.noordwijk.nl.
4. Deze verordening wordt, ingevolge artikel 176, tweede lid, van de Gemeentewet, terstond na haar bekendmaking ter kennis gebracht van de gemeenteraad, van de Commissaris van de Koning in de provincie Zuid-Holland en van de Hoofdofficier van Justitie, hoofd van het arrondissementsparket Den Haag.
5. Deze verordening wordt vastgesteld op 2 juni 2025 en wordt in de raadsvergadering van 5 juni 2025 aan de raad voorgelegd ter bekrachtiging ingevolge artikel 176, derde lid, van de Gemeentewet.

Artikel 12 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als: Noodverordening ter handhaving openbare orde NAVO-top Noordwijk 2025.

Aldus vastgesteld op 2 juni 2025

De burgemeester van Noordwijk,

Mw. W.J.A. Verkleij

Bijlagen: Plattegronden Aangewezen gebieden noodverordening
1. Plattegrond I, Gebied Huis ter Duin
2. Plattegrond II, Maritiem gebied
3. Plattegrond III, Naastgelegen gebied
4. Plattegrond IV, Strandgebied
5. Overzichtskaart met Gebied Huis ter Duin, Naastgelegen gebied en Strandgebied

Gebied Huis ter Duin (plattegrond I)

Niet toegankelijk van 22 juni 2025 12:00 tot 26 juni 2025 15:00.



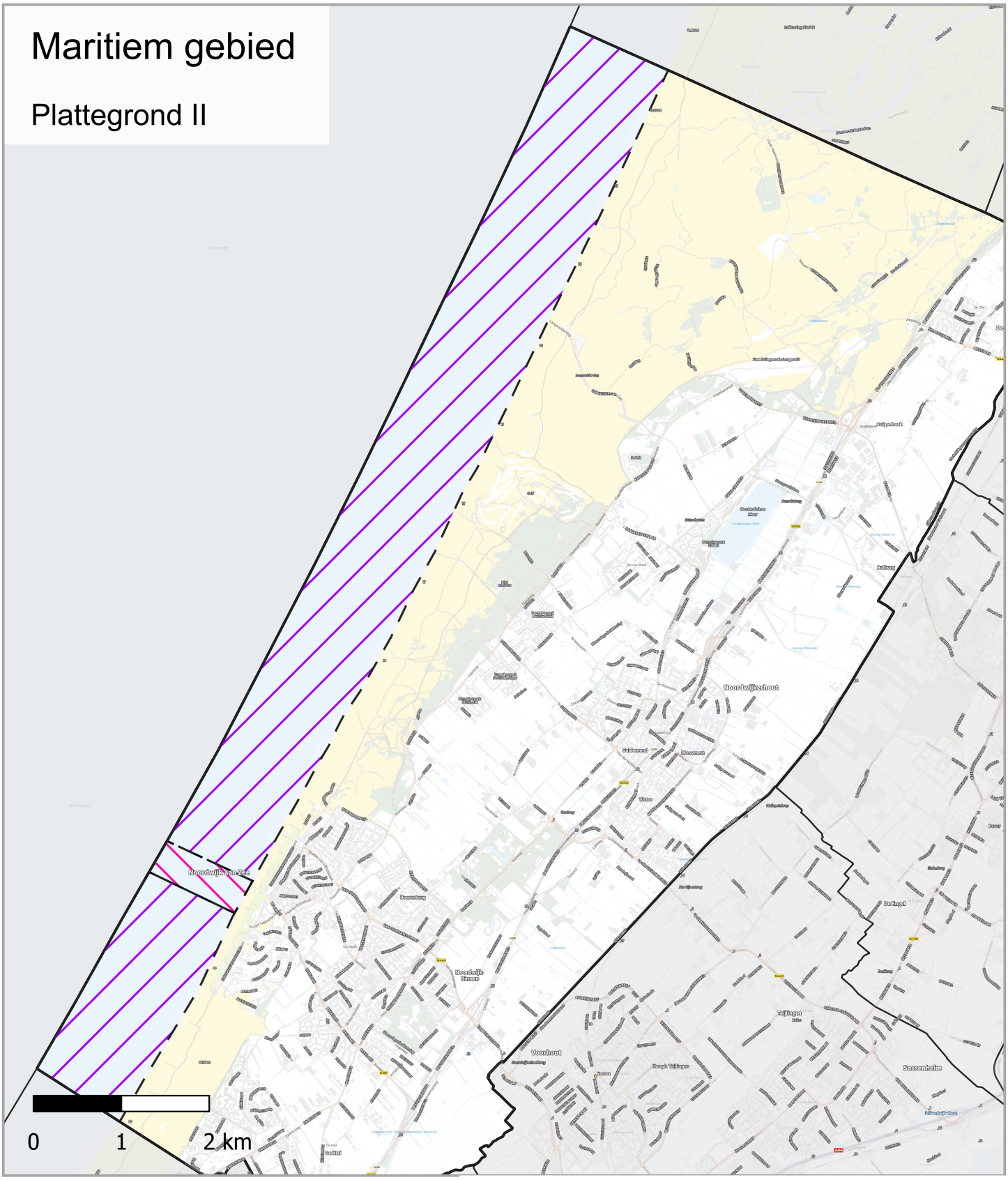
Copyright 2025 - Aan deze print kunnen geen rechten worden ontleend -

Afdrukdatum: 23-05-2025

Schaal: 1:1500

Maritiem gebied

Plattegrond II



Maritiem gebied

Maritiem gebied (ter hoogte van Huis ter Duin)

Gedeeltelijk toegankelijk
19 juni 2025 23:59 - 26 juni 2025 15:00

Gedeeltelijk toegankelijk
19 juni 2025 23:59 - 22 juni 2025 12:00

Niet toegankelijk
22 juni 2025 12:00 - 26 juni 2025 15:00

Naast gelegengebied (plattegrond III)

Beperkingen van 23 juni 2025 08:00 uur tot 26 juni 2025 15:00 uur.



Copyright 2025 - Aan deze print kunnen geen rechten worden ontleend -

Afdrukdatum: 23-05-2025

Schaal: 1:1000

Strandgebied (plattegrond IV)

Niet toegankelijk van 22 juni 2025 12:00 uur tot 26 juni 2025 15:00 uur.



Copyright 2025 - Aan deze print kunnen geen rechten worden ontleend -

Afdrukdatum: 23-05-2025

Schaal: 1:2000

I = Gebied Huis ter Duin III = Naastgelegen gebied IV = Strandgebied



Copyright 2025 - Aan deze print kunnen geen rechten worden ontleend -

Afdrukdatum: 23-05-2025

Schaal: 1:3500

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

In dit artikel wordt een aantal begrippen dat in de verordening wordt gehanteerd, gedefinieerd.

Artikel 2 Werkingssfeer

In dit artikel wordt bepaald voor welk gebied de verordening van toepassing is. Dit betreft de gebieden: “gebied Huis ter Duin”, het “naastgelegen gebied”, het “maritiem gebied” en het “strandgebied”. Van alle vier deze gebieden is een plattegrond bij de verordening gevoegd zodat duidelijk is welke gebieden het betreffen. Voor elk gebied gelden regels die in de volgende artikelen zijn opgenomen.

Artikel 3 Bepalingen gebied Huis ter Duin

Het gebied Huis ter Duin is weergegeven op plattegrond I. Voor dit gebied geldt dat het voor iedereen verboden is zich in dit gebied te bevinden, ook niet in de gebouwen in het gebied.

Geaccrediteerde personen

Dit verbod geldt niet voor mensen die toestemming hebben (geaccrediteerd zijn) van de Minister van Buitenlandse zaken. Zij moeten zich onderwerpen aan een onderzoek, al dan niet door middel van detectieapparatuur, op de aanwezigheid van voor de openbare orde of veiligheid gevaarlijke goederen.
Als hen door de politie of de Marechaussee gevraagd wordt zich te legitimeren en de accreditatie te laten zien dan moeten zij dit doen.

Bewoners en hun bezoek

Het verbod geldt ook niet voor bewoners die in het gebied woonachtig zijn en op het adres staan ingeschreven. Bewoners moeten zich melden bij de op de kaart aangegeven identificatie locatie die het dichtst bij hun woning is gelegen. Zij mogen zich dan via de kortst mogelijke route door het gebied verplaatsen naar hun woning en terug.
Bewoners mogen ook bezoek ontvangen, die moeten de bewoners dan wel van te voren hebben aangemeld bij de politie (middels formulieren die hiertoe aan de

bewoners zullen worden toegezonden). Ook het bezoek moet zich via de kortst mogelijk route door het gebied naar de woning die zij gaan bezoeken verplaatsen.

Bewoners en bezoek van de bewoners moeten een geldig legitimatiebewijs laten zien op de identificatie locatie. Dit moet het legitimatiebewijs zijn waar zowel de bewoners als bezoekers zich vooraf hebben aangemeld.
Als zij er om worden verzocht door de politie of marechaussee dan moeten zij zich onderwerpen aan een onderzoek, al dan niet door middel van detectieapparatuur, op de aanwezigheid van voor de openbare orde of veiligheid gevaarlijke goederen.

Zij mogen geen pakketten in het gebied laten bezorgen.

Voertuigen
Er mogen in het gebied ook geen voertuigen komen of geparkeerd staan. Dit verbod geldt niet voor organisaties die het gebied beveiligen en voor hulpverlenende diensten.

Tijdsduur
Deze regels gelden van 22 juni 2025 12:00 uur tot 26 juni 2025 15:00 uur.

Ontheffingsmogelijkheid
De burgemeester kan ontheffing verlenen van de verboden.

Artikel 4 Bepalingen strandgebied

Het strandgebied is weergegeven op plattegrond IV. Voor dit gebied geldt dat het voor iedereen verboden is zich in dit gebied te bevinden, ook niet in de gebouwen in het gebied.

Dit verbod geldt niet voor organisaties die actief zijn voor de beveiliging van het “strandgebied”, hulpverlenende instanties en de voorzitter en walschipper van de Zeilvereniging Noordwijk.

Het verbod geldt ook niet voor de van tevoren bij de politie aangemelde personen die ten behoeve van de bevoorrading van Alexander beachclub werkzaam zijn. Zij moeten zich legitimeren en mogen enkel de korstmogelijke route van en naar het strandpaviljoen nemen. Zij dienen zich te legitimeren met het van te voren doorgegeven legitimatiebewijs.

Tijdsduur

Deze regels gelden van 22 juni 2025 12:00 uur tot 26 juni 2025, 15:00 uur.

Ontheffingsmogelijkheid
De burgemeester kan ontheffing verlenen van de verboden.

Artikel 5 Bepalingen maritiem gebied

Het maritiem gebied is weergegeven op plattegrond II. Dit gebied betreft de zee vanaf het strand tot 1 km de zee in.

Voor dit gebied geldt dat het verboden is om hier te varen of om vaartuigen vanaf het strand in zee te laten. Je mag wel met een windsurfplank, kitesurfplank, golfsurfplank of SUP-plank tot 500 meter de zee in. Je mag ook zwemmen.

Alleen in dat deel van de zee (het maritiem gebied) dat gelegen is voor het strandgebied zoals weergegeven op plattegrond IV geldt een volledig verbod. Hier mag dus niemand komen.

Het is ook verboden om vanaf zee met een snelle motorboot (schip dat een lengte heeft van minder dan 20 meter en dat bij gebruikmaking van zijn mechanische middelen tot voortbeweging, sneller dan 20 km per uur ten opzichte van het water kan varen) het maritiem gebied te betreden of er in te varen.

De verboden gelden niet voor vaartuigen van organisaties die actief zijn voor de beveiliging van het “maritiem gebied”, vaartuigen van hulpverlenende instanties en vaartuigen die noodhulp verlenen op zee.

Tijdsduur
Deze regels gelden van 19 juni 2025 23:59 uur tot 26 juni 2025, 15:00 uur. De Havenmeester van Scheveningen kan namens de burgemeester echter over de periode van 19 juni 23:59 tot 23 juni 2025 15:00 uur onder voorwaarden ontheffing verlenen.

Artikel 6 Bijzondere verbodsbepalingen

Voor alle gebieden, “gebied Huis ter Duin”, het “naastgelegen gebied”, het “maritiem gebied” en het “strandgebied” (plattegrond I t/m IV) geldt dat het voor iedereen

verboden is om in, op of boven de openbare ruimte op afstand bestuurbare of programmeerbare vlieg-, voer-, vaartuigen of andere objecten te besturen, voorhanden te hebben of te laten vliegen, varen en rijden.

Tevens is het verboden om in de gebieden evenementen te houden.

Tijdsduur

Dit geldt voor wat betreft het ”gebied Huis ter Duin” van 22 juni 2025, 12:00 uur tot 26 juni 2025, 15:00 uur.

Voor wat betreft het “maritiem gebied” van 19 juni 2025, 23:59 uur tot 26 juni 2025, 15:00 uur.

Voor wat betreft het “naastgelegen gebied” van 23 juni 2025, 08:00 uur tot 26 juni 2025, 15:00 uur.

Voor wat betreft het “strandgebied” van 22 juni 2025, 12:00 uur tot 26 juni 2025, 15:00 uur.

Ontheffing
De burgemeester kan ontheffing verlenen van deze verboden.

Artikel 7 Bijzondere gebodsbepalingen

Voor alle gebieden, “gebied Huis ter Duin”, het “naastgelegen gebied”, het “maritiem gebied” en het “strandgebied” (plattegrond I t/m IV) geldt dat iedereen verplicht is, als een bevel wordt gegeven deze op te volgen. De bevelen kunnen inhouden dat u:

- zich moet verwijderen in de aangewezen richting;
- voorwerpen of stoffen die zich op of boven de openbare weg bevinden moet verwijderen (denk aan meubilair, plantenbakken, uitstallingen, spandoeken, reclameborden etc.);
- vlieg-, voer- of vaartuigen moet verwijderen;
- handelingen die een strijd opleveren met de verordening moet staken en de gevolgen van die handelingen moet beperken of ongedaan maken;
- aan de straatzijde gelegen ramen en deuren van uw woning, bedrijf en/ of instelling moet sluiten en gesloten moet houden;

- werkzaamheden aan/in/onder/boven de weg moet staken en de werken en/of de openbare weg in zodanige staat moet brengen dat men zich ongehinderd over de weg kan verplaatsen.

Tijdsduur

Dit geldt voor wat betreft het ”gebied Huis ter Duin” van 22 juni 2025, 12:00 uur tot 26 juni 2025, 15:00 uur.

Voor wat betreft het “maritiem gebied” van 19 juni 2025, 23:59 uur tot 26 juni 2025, 15:00 uur.

Voor wat betreft het “naastgelegen gebied” van 23 juni 2025, 08:00 uur tot 26 juni 2025, 15:00 uur.

Voor wat betreft het “strandgebied” van 22 juni 2025, 12:00 uur tot 26 juni 2025, 15:00 uur.

Artikel 8 Aanwijzingen

Personen die zich in één van de gebieden (“gebied Huis ter Duin”, het “naastgelegen gebied”, het “maritiem gebied” en het “strandgebied” (plattegrond I t/m IV)) bevinden moeten als dit wordt gevraagd door de politie of de Marechaussee een geldig identiteitsbewijs tonen.

Verder moeten alle aanwijzingen die de politie of de Marechaussee in het belang van de openbare orde en/of veiligheid van personen, dieren en goederen geven direct worden opgevolgd.

Het kan zijn dat voertuigen, vaartuigen en andere voorwerpen die op aanwijzing van de politie of de Marechaussee moeten worden verwijderd. Als u dit niet tijdig doet kunnen deze door of in opdracht van de politie worden verwijderd en tijdelijk in bewaring worden genomen. De kosten hiervan worden op u verhaald.

Dit geldt voor wat betreft het ”gebied Huis ter Duin” van 22 juni 2025, 12:00 uur tot 26 juni 2025, 15:00 uur.

Voor wat betreft het “maritiem gebied” van 19 juni 2025, 23:59 uur tot 26 juni 2025, 15:00 uur.

Voor wat betreft het “naastgelegen gebied” van 23 juni 2025, 08:00 uur tot 26 juni 2025, 15:00 uur.

Voor wat betreft het “strandgebied” van 22 juni 2025, 12:00 uur tot 26 juni 2025, 15:00 uur.

Artikel 9 Toezichthouders

De politie en de Koninklijke Marechaussee houden er toezicht op dat iedereen de regels uit deze verordening naleeft.

Artikel 10 Strafbaarheidstelling

Als u de regels zoals opgenomen in deze verordening overtreedt kan dit worden bestraft met hechtenis van ten hoogste drie maanden of een geldboete van de tweede categorie.

Artikel 11 Inwerkingtreding en geldigheidsduur

In dit artikel is geregeld wanneer de verordening van kracht is, namelijk van 19 juni 2025, 23:59 uur tot 26 juni 2025, 15:00 uur.

Voor wat betreft het ”gebied Huis ter Duin” gelden de hierboven genoemde regels van 22 juni 2025, 12:00 uur tot 26 juni 2025, 15:00 uur.

Voor wat betreft het “maritiem gebied” gelden de hierboven genoemde regels van 19 juni 2025, 23:59 uur tot 26 juni 2025, 15:00 uur.

Voor wat betreft het “naastgelegen gebied” gelden de hierboven genoemde regels van 23 juni 2025, 08:00 uur tot 26 juni 2025, 15:00 uur.

Voor wat betreft het “strandgebied” gelden de hierboven genoemde regels van 22 juni 2025, 12:00 uur tot 26 juni 2025, 15:00 uur.

U kunt kosteloos afschriften van de verordening en de bijbehorende plattegronden krijgen bij de bezoekerslocatie aan de Voorstraat 42 te Noordwijk. U kunt ze ook raadplegen via website van de gemeente Noordwijk www.noordwijk.nl.

Artikel 12 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als: Noodverordening ter handhaving openbare orde NAVO-top Noordwijk 2025.

gemeente Noordwijk

Raadsvoorstel

Noodverordening ter handhaving openbare orde NAVO-top Noordwijk 2025

Aan	: de gemeenteraad
Van	: Burgemeester
Datum	: 27-05-2025
Portefeuillehouder:	: W.J.A. Verkleij
Zaaknummer	: 1022478

Publiekssamenvatting

Op 24 juni en 25 juni 2025 de NAVO-top plaats in Den Haag. Op basis van informatie van de Nationaal Coördinator Terrorismebestrijding en Veiligheid zijn hiervoor extra veiligheidsmaatregelen nodig.

Om een adequaat veiligheidsniveau te garanderen en de kans op verstoringen van de openbare orde en gevaar te voorkomen heeft de burgemeester op 27 mei 2025 een noodverordening vastgesteld. De noodverordening wordt hierbij ter bekrachtiging aan de raad voorgelegd.

Voorgesteld besluit

I) **De door de burgemeester op 27 mei 2025 vastgestelde noodverordening ter handhaving openbare orde NAVO-top Noordwijk 2025 bekrachtigen.**

Inleiding

Op 24 juni en 25 juni 2025 de NAVO-top plaats in Den Haag. Er worden internationale delegaties van 40 landen met naar verwachting 6000 personen in Den Haag verwacht. Een aantal van deze personen bezoekt ook de gemeente Noordwijk.

Op basis van informatie van de Nationaal Coördinator Terrorismebestrijding en Veiligheid zijn hiervoor extra veiligheidsmaatregelen nodig.

De reguliere juridische instrumenten zijn onvoldoende toereikend om een adequaat veiligheidsniveau te garanderen en de kans op verstoringen van de openbare orde en gevaar te voorkomen. Derhalve is het noodzakelijk om een noodverordening op grond van artikel 176 Gemeentewet vast te stellen.

In de noodverordening zijn onder andere een aantal algemeen verbindende voorschriften opgenomen ter handhaving van de openbare orde en om eventueel gevaar te beperken. De noodverordening op 19 juni 2025 23:59 uur in werking treden en blijft tot 26 juni 2025 15:00 uur van kracht. In vier gebieden, het maritiem gebied, het strandgebied, het Huis ter Duin gebied en het naastgelegen gebied (zie bijgevoegde plattegronden) zullen bepaalde voorschriften gelden gedurende bepaalde data en tijdstippen.

De burgemeester heeft op 27 mei 2025 de noodverordening vastgesteld. Gelet op de korte termijn is de noodverordening niet eerst aan de commissie voorgelegd. Hierbij wordt de noodverordening conform artikel 176 derde lid van de Gemeentewet ter bekrachtiging aan de raad voorgelegd.

Argument(en) per beslispunt

De reguliere juridische instrumenten zijn onvoldoende toereikend om een adequaat veiligheidsniveau te garanderen en de kans op verstoringen van de openbare orde en gevaar te voorkomen.

Beslispunt I: De door de burgemeester op 27 mei 2025 vastgestelde noodverordening ter handhaving openbare orde NAVO-top Noordwijk 2025 bekrachtigen.

Argumenten

1.1 De reguliere juridische instrumenten zijn onvoldoende toereikend om een adequaat veiligheidsniveau te garanderen en de kans op verstoringen van de openbare orde en gevaar te voorkomen.
1.2 De noodverordening is afgestemd met de vierhoek.

Kanttekeningen

1.1 Gevolg is dat er enigszins beperkende maatregelen gelden voor de inwoners en bezoekers van de gemeente. Er is zoveel mogelijk rekening gehouden met hun belangen.
1.2 De noodverordening is opgesteld aan de hand van de informatie die op dit moment bekend is. Het is mogelijk dat er de komende tijd nog nieuwe informatie binnenkomt als gevolg waarvan de noodverordening zal moeten worden aangepast.
1.3 Als de raad de noodverordening niet bekrachtigt, kan de burgemeester binnen vierentwintig uur administratief beroep instellen bij de commissaris van de Koning. Deze beslist binnen twee dagen. Gedurende de beroepstermijn en de behandeling van het administratief beroep blijven de voorschriften van kracht.

Financiën

N.v.t.

Vervolg

De noodverordening treedt met ingang van 19 juni 23:59 uur in werking. De noodverordening is reeds gepubliceerd op de website. Daarnaast is hij gepubliceerd op www.overheid.nl, bekendgemaakt in het Gemeenteblad, er is een kennisgeving geplaatst in de krant en de stukken liggen fysiek ter inzage gelegd op het gemeentehuis.

Tevens is de noodverordening ter kennis gebracht van de Commissaris van de Koning in de provincie Zuid-Holland en van de Hoofdofficier van Justitie, hoofd van het arrondissementsparket Den Haag.

Bijlage(n)

A. Raadsbesluit Noodverordening
B. Noodverordening ter handhaving openbare orde NAVO-top Noordwijk 2025
C. Plattegrond I, Gebied Huis ter Duin
D. Plattegrond II, Maritiem gebied
E. Plattegrond III, Naastgelegen gebied
F. Plattegrond IV, Strandgebied
G. Overzichtskaart met Gebied Huis ter Duin, Naastgelegen gebied en Strandgebied
H. Uitleg noodverordening

Hoogachtend,
Bur



Mw

Raadsbesluit

Noodverordening NAVO

Datum raadsvergadering : 5 juni 2025
Zaaknummer : 984528

De raad van de gemeente Noordwijk,

gelezen het voorstel van de burgemeester van 27 mei 2025,

gelet op artikel 176 Gemeentewet,

BESLUIT:

I. de door de burgemeester op 27 mei 2025 vastgestelde Verordening ter handhaving openbare orde NAVO-top Noordwijk 2025 te bekrachtigen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 5 juni 2025.

Hoogachtend,
De gemeenteraad van Noordwijk

R. van Dijk
griffier

Mw. W.J.A. Verkleij
voorzitter raad

NOODVERORDENING TER HANDHAVING OPENBARE ORDE NAVO-TOP NOORDWIJK 2025

De burgemeester van Noordwijk,

Overwegende dat,

- de NAVO-top op 24 en 25 juni 2025 plaatsvindt in Den Haag;
- de NAVO-top is aangemerkt als 'nationaal evenement' en daarmee een nationaal te beschermen belang is;
- op de locatie van de NAVO-top gelijktijdig het NATO Public Forum plaatsvindt. Op het NATO Public Forum experts, politici, opiniemakers, maatschappelijke organisaties en uiteenlopende groepen spreken over de thema's van deze NAVO-top en ontwikkelingen in de wereld;
- het Ministerie van Buitenlandse Zaken de organisator is van de NAVO-top;
- een groot aantal staatshoofden, ministers van Defensie en ministers van Buitenlandse Zaken aan deze NAVO-top zullen deelnemen;
- er internationale delegaties van 40 landen met naar verwachting 6000 personen in Den Haag worden verwacht;
- een deel van voornoemde personen onder meer gedurende de conferentie, maar ook een aantal dagen voor de aanvang, alsmede een aantal dagen na afloop van de conferentie, in de gemeente Noordwijk zullen overnachten;
- op basis van informatie van de Nationaal Coördinator Terrorismebestrijding en Veiligheid een ongekend aantal extra veiligheidsmaatregelen nodig zijn;
- gelet op het verblijf van voornoemde personen in Noordwijk en de verplaatsing van deze personen van en naar de verschillende gebieden en locaties van de NAVO-top, zal onder meer gebruik worden gemaakt van wegen en weggedeelten, waar op en langs deze wegen en weggedeelten verschillende tijdelijke (verkeers)maatregelen genomen moeten worden ter beperking van gevaar;
- daarnaast, mede gelet op de geografische nabijheid, ook verschillende maatregelen genomen moeten worden op maritiem gebied ter beperking van maritiem terrorisme en hybride dreigingen;
- alle maatregelen erop gericht zijn om een veilig verblijf, een veilige verplaatsing en een veilig en ongestoord verloop van de NAVO-top te waarborgen;
- de naleving van de maatregelen en het zonodig afdwingen c.q. effectueren hiervan een essentieel onderdeel vormt van de te nemen maatregelen;
- de reguliere juridische instrumenten – buiten die van de noodverordening om – onvoldoende toereikend zijn om een adequaat veiligheidsniveau te garanderen en de kans op verstoringen van de openbare orde en gevaar te voorkomen;
- met deze noodverordening de volgende belangen worden gediend:
  a. het voorkomen van ernstige verstoringen van de openbare orde en

b. de persoonlijke veiligheid van de genodigden in het algemeen, waarbij zowel Nederlandse als buitenlandse bewindslieden en hun gevolg bijzondere bescherming vereisen;
- om die belangen te kunnen dienen er per gebied specifieke maatregelen van kracht moeten zijn.

Voorts overwegende dat,

- bij de noodzakelijk te nemen maatregelen de bereikbaarheid voor hulpdiensten te allen tijde gewaarborgd moet zijn;
- de belangen van omwonenden, ondernemers, bezoekers en inwoners van Noordwijk zoveel mogelijk moeten worden gewaarborgd, in samenhang met de te nemen noodzakelijke maatregelen.

gelet op artikel 176 van de Gemeentewet,

besluit vast te stellen de **"Noodverordening ter handhaving openbare orde NAVO-top Noordwijk 2025"**:

Artikel 1 Begripsomschrijvingen
In deze verordening wordt verstaan onder:

- aangewezen identificatie locatie: de locatie waar bewoners en vooraf aangemelde bezoekers zich dienen te melden en legitimeren (met het legitimatiebewijs dat zij hebben aangemeld) om naar de woning te kunnen komen. Deze locatie is met een blauwe stip aangegeven op de bij deze verordening horende plattegrond I, gebied Huis ter Duin.
- APV: Algemene plaatselijke verordening Noordwijk 2021;
- BRP-adres: een woonadres zoals bepaald in artikel 1.1 sub o Wet basisregistratie Personen;
- gebied Huis ter Duin: het gemarkeerde gebied zoals weergegeven op de bij deze verordening behorende plattegrond I;
- maritiem gebied: het gedeelte van de Nederlandse territoriale zee waarbinnen de burgemeester het bevoegd gezag is, zijnde het gemarkeerde gebied zoals weergegeven op de bij deze verordening behorende plattegrond II;
- naastgelegen-gebied: het gemarkeerde gebied zoals weergegeven op de bij deze verordening behorende plattegrond III
- strand: de zone tussen de duinvoet en de gemiddelde laagwaterlijn met inbegrip van de daarop aanwezige voor het publiek toegankelijke gebouwen en terrassen inclusief de op- en afritten;
- strandgebied, het gemarkeerde gedeelte van het strand zoals weergegeven op de bij deze verordening behorende plattegrond IV;
- vaartuig: alle (al dan niet opblaasbare) vaartuigen, daaronder mede verstaan drijvende werktuigen, alsmede woonschepen, glijboten en ponten.

- voertuig: hetgeen daaronder wordt verstaan in artikel 1 van het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990, met uitzondering van kleine wagens, zoals kruiwagens en kinderwagens, en rolstoelen;
- weg(en): hetgeen daaronder wordt verstaan in artikel 1, eerste lid, onder b van de Wegenverkeerswet 1994.

Artikel 2 Werkingssfeer

Deze verordening is van toepassing op het "gebied Huis ter Duin", het "naastgelegen gebied", het "maritiem gebied" en het "strandgebied" zoals aangegeven op de bij deze verordening behorende plattegronden I, II, III en IV.

Artikel 3 Bepalingen gebied Huis ter Duin

1. De bepalingen in dit artikel zien op de in artikel 12 van deze verordening genoemde dagen en tijden en voor het "gebied Huis ter Duin", zoals aangegeven op de bij deze verordening behorende plattegrond I.
2. Het is eenieder verboden zich binnen het "gebied Huis ter Duin" te bevinden op een openbare weg alsmede in, in het gebied gelegen gebouwen.
3. Het is eenieder verboden zich met een voertuig in het "gebied Huis ter Duin" op de openbare weg te bevinden of een voertuig daar achter te laten.
4. Het in het tweede lid gestelde verbod geldt niet voor personen die beschikken over een door de Minister van Buitenlandse zaken verleende accreditatie in combinatie met een geldig identiteitsbewijs. Dit moet hetzelfde identiteitsbewijs zijn als welke de betreffende persoon bij de heeft overlegd.
5. Het in het tweede lid gestelde verbod geldt tevens niet voor personen die in het "gebied Huis ter Duin" woonachtig zijn op een BRP-adres, alsmede voor van tevoren bij de politie aangemelde bezoekers met een gerechtvaardigd belang met dien verstande dat zij zich slechts daar op de openbare weg mogen bevinden voor zover het de kortst mogelijke route naar de daarvoor aangewezen identificatie locatie en vanaf daar de kortst mogelijke route naar hun woning danwel de woning die ze gaan bezoeken betreft. Dit geldt tevens voor de route van in tegengestelde richting.
6. Het in het derde lid gestelde verbod geldt niet voor voertuigen van organisaties die actief zijn voor de beveiliging van het "gebied Huis ter Duin" en voertuigen van hulpverlenende diensten.
7. De in het vierde lid genoemde personen dienen zich te onderwerpen aan een onderzoek, al dan niet door middel van detectieapparatuur, op de aanwezigheid van voor de openbare orde of veiligheid gevaarlijke goederen.
8. Personen die beschikken over een in het vierde lid bedoelde accreditatie zijn verplicht deze op eerste vordering, tezamen met een geldig identiteitsbewijs, te tonen aan de met toezicht en handhaving van deze verordening belaste ambtenaren van politie of de Koninklijke Marechaussee.

9. De in het vijfde lid genoemde personen dienen zich op de daarvoor aangewezen identificatie locatie te identificeren met een geldig identiteitsbewijs. Dit moet hetzelfde identiteitsbewijs zijn als waarmee de bewoner of de bezoeker zich van te voren bij de politie heeft aangemeld.
10. De in het vijfde lid genoemde personen dienen zich na een verzoek van een ambtenaar van de politie of de Koninklijke Marechaussee daartoe, te onderwerpen aan een onderzoek, al dan niet door middel van detectieapparatuur, op de aanwezigheid van voor de openbare orde of veiligheid gevaarlijke goederen.
11. Het is voor de in het vijfde lid genoemde personen verboden om pakketten te laten bezorgen in het "gebied Huis ter Duin".
12. Door de burgemeester kan een ontheffing worden verleend van het bepaalde in het tweede, derde, zevende, negende, tiende en elfde lid.

Artikel 4 Bepalingen strandgebied

1. De bepalingen in dit artikel zien op de in artikel 12 van deze verordening genoemde dagen en tijden en voor het "strandgebied", zoals aangegeven op de bij deze verordening behorende plattegrond IV.
2. Het is eenieder verboden zich te bevinden op het strand in het "strandgebied" alsmede in, in het gebied gelegen gebouwen.
3. Het verbod, zoals genoemd onder lid 2, geldt niet voor organisaties die actief zijn voor de beveiliging van het "strandgebied", hulpverlenende instanties en de voorzitter en walschipper van de Zeilvereniging Noordwijk.
4. Het in het tweede lid gestelde verbod geldt tevens niet voor van tevoren bij de politie aangemelde personen die ten behoeve van de bevoorrading van strandpaviljoen Alexander beachclub werkzaam zijn met dien verstande dat zij zich dienen te legitimeren met behulp van het vooraf doorgegeven legitimatiebewijs en zij zich slechts daar in het "strandgebied" mogen bevinden voor zover het de kortst mogelijke route naar en van het strandpaviljoen betreft.
5. Door de burgemeester kan een ontheffing worden verleend van het bepaalde in het tweede lid.

Artikel 5 Bepalingen maritiem gebied

1. De bepalingen in dit artikel zien op de in artikel 12 van deze verordening genoemde dagen en tijden en voor het "maritiem gebied", zoals aangegeven op de bij deze verordening behorende plattegrond II.
2. Het is verboden om vaartuigen vanaf het strand in zee te laten en te varen in het "maritiem gebied". De in artikel 2:84, vierde lid van de APV, genoemde ontheffing geldt niet.
3. Het is verboden zich met of zonder een vaartuig te bevinden in het "maritiem gebied", voor zover dat is gelegen voor het "strandgebied" zoals weergegeven op de bij deze verordening behorende plattegrond IV.

4. Het verbod, zoals genoemd onder lid 2, geldt niet voor windsurfplanken, kitesurfplanken, golfsurfplanken, en SUP-planken tot 500 meter in het "maritiem gebied", gemeten zeewaarts vanaf het dichtst bijgelegen punt van de laagwaterlijn als bepaald in artikel 1 lid 1 van Wet grenzen Nederlandse territoriale zee. Met dien verstande dat hetgeen is bepaald in artikel 2:84, eerste lid aanhef onder f en g van de APV jo. artikel 2:84 tweede lid van de APV jo. artikel 12, tweede en derde lid van het "Algemeen aanwijzingsbesluit APV Noordwijk 2021" onverminderd geldt.
5. Het is verboden om vanuit de territoriale wateren met een snelle motorboot, zoals bepaald in artikel 1, eerste lid aanhef en onder u van de Scheepvaartverkeerswet, het "maritiem gebied" te betreden en in het "maritiem gebied" te varen.
6. De verboden, zoals genoemd onder het tweede, derde en vijfde lid, gelden niet voor vaartuigen van organisaties die actief zijn voor de beveiliging van het "maritiem gebied", vaartuigen van hulpverlenende instanties en vaartuigen die noodhulp verlenen op zee.
7. Namens de burgemeester kan door de Havenmeester van Scheveningen, in afwijking van hetgeen bepaald in artikel 12, tweede lid onder b, over de periode van 19 juni 2025, 23.59 uur tot 23 juni 2025, 15.00 uur, onder voorwaarden ontheffing worden verleend van het bepaalde in het tweede en vijfde lid.

Artikel 6 Bijzondere verbodsbepalingen

1. Binnen het "gebied Huis ter Duin", het "naastgelegen gebied", het "strandgebied" en het "maritiem gebied" is het eenieder verboden om op de in artikel 12 van deze verordening genoemde dagen en tijden:
    a. in, op of boven de openbare ruimte op afstand bestuurbare of programmeerbare vlieg-, voer-, vaartuigen of andere objecten te besturen, voorhanden te hebben of te laten vliegen, varen en rijden.
    b. evenementen, zoals vermeld in artikel 2:25 en artikel 2:25a van de APV, te houden.
2. Door de burgemeester kan een ontheffing worden verleend van het bepaalde in het eerste lid.

Artikel 7 Bijzondere gebodsbepalingen

Binnen het "gebied Huis ter Duin", het "naastgelegen gebied", het "strandgebied" en het "maritiem gebied" is een ieder verplicht, op de in artikel 12 van deze verordening genoemde dagen en tijden, op een daartoe strekkend bevel, gegeven door of namens de burgemeester, terstond:
a. zich te verwijderen in de aangewezen richting;
b. voorwerpen of stoffen die zich op of boven de openbare weg bevinden te verwijderen;
c. vlieg-, voer-, of vaartuigen te verwijderen;
d. handelingen, die strijd opleveren met het bepaalde in deze verordening te staken en de gevolgen van deze handelingen te beperken en/of ongedaan te maken;
e. de aan de straatzijde gelegen ramen en deuren van woningen, bedrijven en instellingen te sluiten

en gesloten te houden;
f. werkzaamheden aan/in/onder/boven de weg te staken en de werken en/ of de openbare weg in zodanige staat te brengen, dat de verplaatsing van personen en voertuigen ongehinderd voortgang kan vinden.

Artikel 8 Aanwijzingen

1. Personen die zich bevinden in "gebied Huis ter Duin", het "naastgelegen gebied", het "strandgebied" of het "maritiem gebied" dienen op de in artikel 12 van deze verordening genoemde dagen en tijden, een geldig identiteitsbewijs te tonen aan de met toezicht en handhaving van deze verordening belaste ambtenaren van politie en de Koninklijke Marechaussee, indien dit wordt gevorderd.
2. Alle aanwijzingen, gegeven door een ambtenaren van de politie en de Koninklijke Marechaussee in het belang van de openbare orde en/of veiligheid van personen, dieren en goederen dienen stipt en terstond te worden opgevolgd.
3. Voertuigen, vaartuigen en andere voorwerpen, die strijd opleveren met het bepaalde in dit artikel en niet tijdig overeenkomstig het eerste lid, door de rechthebbende worden verwijderd, kunnen door of in opdracht van de politie worden verwijderd en tijdelijk in bewaring worden genomen.
4. De kosten, verbonden aan het overbrengen, openen en bewaren van de in het tweede lid bedoelde voertuigen, vaartuigen en andere voorwerpen worden op de overtreder verhaald.

Artikel 9 Toezichthouders

Met het toezicht op de naleving van het bepaalde bij of krachtens deze verordening alsmede de handhaving ervan zijn de ambtenaren van de politie en de ambtenaren van de Koninklijke Marechaussee belast.

Artikel 10 Strafbaarheidstelling

Overtreding van het bepaalde in deze verordening kan ingevolge artikel 443 van het Wetboek van Strafrecht worden bestraft met hechtenis van ten hoogste drie maanden of een geldboete van de tweede categorie.

Artikel 11 Inwerkingtreding en geldigheidsduur

1. De verordening treedt in werking op 19 juni 2025, 23:59 uur en blijft van kracht tot 26 juni 2025, 15:00 uur.
2. In afwijking van hetgeen is bepaald in het eerste lid, geldt het bepaalde in deze verordening op andere data en tijdstippen, te weten:
    a. voor wat betreft het "gebied Huis ter Duin" van 22 juni 2025, 12:00 uur tot 26 juni 2025, 15:00 uur.

b. voor wat betreft het "maritiem gebied" van 19 juni 2025, 23:59 uur tot 26 juni 2025, 15:00 uur.
c. voor wat betreft het "naastgelegen gebied" van 23 juni 2025, 08:00 uur tot 26 juni 2025, 15:00 uur.
d. voor wat betreft het "strandgebied" van 22 juni 2025, 12:00 uur tot 26 juni 2025, 15:00 uur.

3. Afschriften van de verordening, alsmede een uitgave van de bijbehorende plattegronden zijn kosteloos verkrijgbaar bij de bezoekerslocatie aan de Voorstraat 42 te Noordwijk en zijn te raadplegen via de website van de gemeente Noordwijk www.noordwijk.nl.
4. Deze verordening wordt, ingevolge artikel 176, tweede lid, van de Gemeentewet, terstond na haar bekendmaking ter kennis gebracht van de gemeenteraad, van de Commissaris van de Koning in de provincie Zuid-Holland en van de Hoofdofficier van Justitie, hoofd van het arrondissementsparket Den Haag.
5. Deze verordening wordt vastgesteld op 26 mei 2025 en wordt in de raadsvergadering van 5 juni 2025 aan de raad voorgelegd ter bekrachtiging ingevolge artikel 176, derde lid, van de Gemeentewet.

Artikel 12 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als: Noodverordening ter handhaving openbare orde NAVO-top Noordwijk 2025.

Aldus vastgesteld op 27 mei 2025

De burgem[redacted]

Mw. W.J.A[redacted]

Bijlagen: Plattegronden Aangewezen gebieden noodverordening

1. Plattegrond I, Gebied Huis ter Duin
2. Plattegrond II, Maritiem gebied
3. Plattegrond III, Naastgelegen gebied
4. Plattegrond IV, Strandgebied
5. Overzichtskaart met Gebied Huis ter Duin, Naastgelegen gebied en Strandgebied

Raadsvoorstel

Nota Overheidsparticipatie

Aan : de gemeenteraad
Van : College van B&W
Datum : 8 april 2025
Portefeuillehouder: : P.J.T. van Strien
Zaaknummer : 869721

Publiekssamenvatting

Het doel van dit voorstel is om de Nota Overheidsparticipatie vast te stellen. In de nota beantwoorden we de vraag: Hoe geven we overheidsparticipatie vorm? Het doel van de Nota Overheidsparticipatie is om overheidsparticipatie in Noordwijk te stimuleren en de opvolging van initiatieven te structureren.

We presenteren de Noordwijkse visie op overheidsparticipatie en bieden een duidelijk stappenplan voor de praktische uitvoering ervan. Daarnaast behandelen we het wettelijk kader dat van invloed is op onze aanpak en formuleren we onze ambities voor de toekomst.

Voorgesteld besluit

I) De Nota Overheidsparticipatie vast te stellen.

Inleiding

Overheidsparticipatie gaat om de betrokkenheid van de gemeente bij plannen van inwoners. Hiervoor hebben wij nog geen beleidsstuk. Daarom hebben we de Nota Overheidsparticipatie ontwikkelt. De inhoud van de nota is afgestemd op de Participatieverordening.

De Nota Overheidsparticipatie bevat de uitwerking van de wettelijke verplichtingen die we als gemeente hebben en de bestuurlijke ambities van het college. In de nota benoemen we hoe we overheidsparticipatie organiseren en wie hierbij welke rol speelt. We geven praktische handvatten om de kracht van overheidsparticipatie te benutten. De nota is geschreven voor het gemeentebestuur en de medewerkers van de gemeente Noordwijk, evenals voor inwoners en andere initiatiefnemers die met een idee naar de gemeente willen stappen.

Argument(en) per beslispunt

Beslispunt I: de Nota Overheidsparticipatie vast te stellen

Argumenten

1.1 Met het vaststellen van de Nota Overheidsparticipatie kunnen we initiatieven beter opvolgen.
De Nota Overheidsparticipatie maakt duidelijk hoe we initiatieven opvolgen. Het proces wordt transparanter door heldere regels vast te leggen. Dit bevordert het wederzijdse vertrouwen.

1.2 Met het vaststellen van de Nota Overheidsparticipatie leggen we de manier van samenwerken in begrijpelijke taal en met een helder stappenplan uit.
Hierdoor maken we het voor iedereen gemakkelijker om te begrijpen hoe initiatiefnemers en de gemeente samenwerken bij overheidsparticipatie-projecten.

1.3 Met het vaststellen van de Nota Overheidsparticipatie stimuleren we innovatieve en duurzame initiatieven vanuit de samenleving.
Inwonersinitiatieven bieden vaak innovatieve en duurzame oplossingen voor lokale problemen. Door deze initiatieven serieus te nemen en goed te begeleiden, kan de gemeente vernieuwende ideeën implementeren die anders mogelijk over het hoofd zouden worden gezien.

1.4 Met het vaststellen van de Nota Overheidsparticipatie leven we de wettelijke verplichting na.
In veel gevallen is overheidsparticipatie wettelijk verplicht of wordt het sterk aangemoedigd. Door een formele beleidsnota vast te stellen, zorgen we ervoor dat we voldoen aan onze wettelijke verplichtingen. De Nota Overheidsparticipatie sluit aan op de Participatieverordening en vormt samen met de Nota Inwonersparticipatie de basis voor alle participatietrajecten in onze gemeente.

1.5 Met het vaststellen van de Nota Overheidsparticipatie verankeren we de behoeften van de gemeente Noordwijk en haar inwoners op het gebied van participatie.
De Nota Overheidsparticipatie is gebaseerd op participatie en onderzoek. De opgehaalde ervaringen, wensen, en tips zijn meegenomen. We leggen ons bewust niet vast op specifieke participatievormen (zoals bijvoorbeeld het uitdaagrecht). Zo houden we voldoende ruimte voor flexibiliteit en maatwerk bij specifieke projecten of beleidsthema's. We bepalen per project wat de beste aanpak is. Dit sluit aan bij de cultuur en de behoeften van de gemeente Noordwijk en haar inwoners.

Kanttekeningen

1.1 Het is onduidelijk hoeveel aanvragen we kunnen verwachten en of de ambtelijke capaciteit voldoende is.
Wanneer de Nota Overheidsparticipatie is vastgesteld, verwachten we dat er meer aanvragen voor overheidsparticipatie worden gedaan. Het is onbekend of de huidige ambtelijke capaciteit voldoende is om alle aanvragen te kunnen faciliteren.

Financiën

Het vaststellen van de Nota Overheidsparticipatie heeft voor zover wij nu voorzien geen financiële gevolgen. Wanneer de ambtelijke capaciteit onvoldoende blijkt, zou eventuele uitbreiding van team Participatie financiële gevolgen kunnen hebben.

Vervolg

Actie	*Planning*
Ontwikkelen van een handleiding voor initiatiefnemers	Na vaststelling van de Nota Overheidsparticipatie
Informatie over overheidsparticipatie op de gemeentelijke website verbeteren (bijvoorbeeld informatie over de wijkregisseur)	Na vaststelling van de Nota Overheidsparticipatie
Informatie over overheidsparticipatie op Samen.Noordwijk verbeteren (bijvoorbeeld toevoegen van het stappenplan en de handleiding voor initiatiefnemers)	Na vaststelling van de Nota Overheidsparticipatie

Bijlage(n)

A: Nota Overheidsparticipatie

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Noordwijk

Mw. E.M. Overzier
secretaris

Mw. W.J.A. Verkleij
burgemeester

Raadsbesluit

Nota Overheidsparticipatie

Datum raadsvergadering : 5 juni 2025
Zaaknummer : 869721

De raad van de gemeente Noordwijk,

gelezen het voorstel van het college van 15 april 2025,

BESLUIT:

I. De Nota Overheidsparticipatie vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 5 juni 2025.

Hoogachtend,
De gemeenteraad van Noordwijk

R. van Dijk
griffier

Mw. W.J.A. Verkleij
voorzitter raad

Nota
Overheidsparticipatie

2025



gemeente
Noordwijk

Zaaknummer : 869721

Onderwerp : Nota Overheidsparticipatie 2025

Datum : 1 april 2025

Steller : Maren Scheffler

Inhoudsopgave

Voorwoord 4

Samenvatting 5

Verklarende woordenlijst 6

Inleiding 7

- Waarom een Nota Overheidsparticatie? 7
- Deze nota is ontstaan door participatie en onderzoek 7
- Leeswijzer 8

1. Visie op Overheidsparticipatie 9

2. Van idee naar uitvoer. Een praktisch stappenplan. 15

3. Toelichting op het wettelijk kader 21

4. Onze ambitie voor overheidsparticipatie 23

Bronnenlijst 25

Bijlagen 27

- Bijlage 1. Quick Scan Lokale Democratie Gemeente Noordwijk 2021 27
- Bijlage 2. Onderzoek Participatie Gemeente Noordwijk 2023 30
- Bijlage 3. Inspiratie: vormen om draagvlak te meten in de buurt 32
- Bijlage 4. Tips voor initiatiefnemers 33

Voorwoord

Voor u ligt de Nota Overheidsparticipatie van de gemeente Noordwijk. De nota is bedoeld voor het gemeentebestuur, de medewerkers van de gemeente Noordwijk, en voor inwoners en andere initiatiefnemers die met een idee *naar de gemeente willen stappen. De nota is ontstaan door participatie en onderzoek. De wensen van onze inwoners vormden de basis. Door verdiepend onderzoek, gesprekken en evaluaties hebben we deze nota ontwikkeld. De tekst is in de wij-vorm geschreven. Wanneer u 'wij' leest betreft dat de gemeente Noordwijk.*

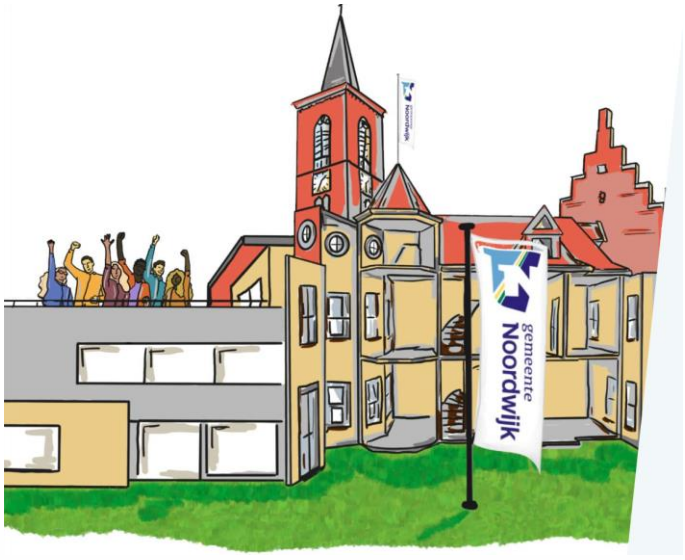
In deze nota geven wij aan waarom wij overheidsparticipatie belangrijk vinden. Daarnaast bieden we praktische handvatten om de kracht van overheidsparticipatie te benutten. We benoemen hoe we overheidsparticipatie organiseren en wie hierbij welke rol speelt.

Onze participatie was tot nu toe vooral gericht op hoe wij burgers betrekken bij beslissingen van de gemeente (inwonersparticipatie). De samenleving vraagt steeds vaker of de overheid meehelpt met initiatieven van inwoners (overheidsparticipatie). Dit vraagt om een nieuwe aanpak. Er zijn ook veranderingen in het beleid die de manier van participatie beïnvloeden. In de Maatschappelijke Agenda en de Omgevingswet ligt de nadruk steeds meer op zelfredzaamheid en eigen initiatief. De overheid speelt een kleinere, meer ondersteunende rol, terwijl de samenleving en lokale organisaties meer het initiatief nemen. Het is belangrijk om duidelijk te maken wat we van elkaar kunnen verwachten.

Met de Nota Overheidsparticipatie zetten we een belangrijke stap naar een gemeente die haar inwoners als echte partners ziet. De grote opgaven voor de toekomst kunnen we niet alleen aangaan; samen bouwen we met enthousiasme aan een positieve en gedeelde toekomst. Samen maken we Noordwijk.

Participatie is maatwerk en vraagt om kennis, ervaring en flexibiliteit. Deze nota is een uitnodiging om dit leerproces samen met onze inwoners aan te gaan.

Gemeente Noordwijk



Samenvatting

Noordwijkse inwoners, ondernemers en organisaties nemen steeds vaker zelf het initiatief om hun omgeving te verbeteren, zowel voor henzelf als voor de gemeenschap. Zij zetten zich, als experts en ervaringsdeskundigen van hun eigen straat, buurt of wijk in om de fysieke ruimte te verbeteren en elkaar te ondersteunen. Inwonersinitiatieven kunnen variëren van eenvoudige projecten (bijvoorbeeld het adopteren van een stukje groen) tot meer ingrijpende voorstellen (bijvoorbeeld bouwplannen van een inwoner).

Wanneer inwoners, ondernemers of organisaties een idee voor een initiatief hebben, onderzoekt de gemeente of en hoe wij hieraan kunnen bijdragen of het mogelijk kunnen maken. Om voor de samenwerking met de gemeente in aanmerking te komen moet een initiatief aan specifieke voorwaarden voldoen. Zo moet er brede steun zijn van de lokale gemeenschap en moet het initiatief van algemeen belang zijn. We willen initiatieven die de leef-kwaliteit in onze gemeente verbeteren, actief ondersteunen.

Dit doen we door mee te denken met de initiatiefnemers en hun initiatieven op maat te ondersteunen. Deze ondersteuning kan verschillende vormen aannemen zoals loslaten, faciliteren, stimuleren, regisseren en reguleren. Wij stellen ons op als partner, communiceren transparant en denken in mogelijkheden en kansen (‘ja, mits’ denken).

Op het Noordwijkse participatie-platform Samen Noordwijk staat een stappenplan voor het verder ontwikkelen van een inwonersinitiatief. Daarnaast is een wijkregisseur actief als aanspreekpunt voor vragen en ondersteuning. Voor financiële hulp kunnen initiatiefnemers soms aanspraak maken op subsidies en fondsen, van de gemeente of daarbuiten. We helpen initiatiefnemers daarmee.



Verklarende woordenlijst

Overheids- en inwonersparticipatie

We onderscheiden twee verschillende vormen van participatie: overheidsparticipatie en inwonersparticipatie. Deze twee termen worden vaak door elkaar gebruikt, maar ze hebben een andere betekenis[1]. Voor de definities van inwoners- en overheidsparticipatie maken we onderscheid tussen wie het initiatief voor de participatie neemt.

- **Inwonersparticipatie** gaat over het betrekken van inwoners bij plannen van de gemeente.
- **Overheidsparticipatie** gaat om de betrokkenheid van de gemeente bij plannen van inwoners. Bij overheidsparticipatie vragen initiatiefnemers de gemeente om een rol te spelen in hun plannen. Niet om aan te geven dat de gemeente iets moet organiseren, maar omdat zij zelf iets willen doen en hiervoor ondersteuning nodig hebben.

Inwonersparticipatie	Overheidsparticipatie
Initiatief van de gemeente	Initiatief van inwoner(s)
Inwoners doen mee	Overheid (gemeente) doet mee
Gedacht vanuit beleid	Gedacht vanuit kansen en wensen

De Nota Overheidsparticipatie richt zich op overheidsparticipatie. Voor de Noordwijkse aanpak van inwonersparticipatie leest u de Nota Inwonersparticipatie[2].

Wat is een initiatief?

Inwoners of ondernemers kunnen ideeën indienen die van invloed zijn op onze gemeenschap. Zij willen zich hier samen met andere inwoners of ondernemers voor inzetten. Zo'n voorstel noemen wij een initiatief. Initiatieven kunnen over verschillende onderwerpen gaan, bijvoorbeeld:

- Sociaal (ontmoetingsplaatsen, plein-/buurtactiviteiten)
- Zorg (repaircafé, burenhulp)
- Kunst en cultuur (festivals, kunst in de buitenruimte, Sinterklaasactiviteiten, kerstactiviteiten)
- Jeugd en jongeren (speelplekken, sportactiviteiten)
- Buitenruimte (opknappen, schoonhouden en onderhouden speelplekken)
- Sport en spel (activiteiten voor en door jongeren, beweeggroepen, gezondheidsactiviteiten)
- Groen (opfleuren van straten en pleintjes, bloembakken, opknappen en onderhouden van tuinen en groenstroken)

Het kan gaan om grotere initiatieven die hele dorpskernen of buurten betreffen, of kleinere initiatieven in wijken, of straten. De gemeente neemt het initiatief nooit over, er wordt gezocht naar een passende manier van ondersteuning.

Initiatiefnemers

De initiatiefnemers hebben een idee. Als we het over overheidsparticipatie hebben, zijn dat bijvoorbeeld inwoners. Maar het kunnen ook ondernemers zijn, of organisaties die zich inzetten voor onze gemeente.

[1] (Vereniging van Nederlandse Gemeenten, 2023)
[2] (Gemeente Noordwijk, 2022)

Inleiding

Waarom een Nota Overheidsparticatie?



De samenleving is complexer geworden. Digitaler, virtueler, individualistischer, meer op zichzelf en divers. In Nederland zie je steeds meer mensen die zelf actief bijdragen[3]. Gemeenten moeten leren hoe zij kunnen aansluiten bij initiatieven van de inwoners. Dit noemen wij overheidsparticipatie. Overheidsparticipatie is een mooi streven, maar het gaat niet vanzelf.

Sinds de inwerkingtreding van de *Omgevingswet* in 2024[4] en de *Wet versterking participatie op decentraal niveau* in 2025[5] zijn Nederlandse gemeenten bezig met het herzien van hun participatiebeleid. Zeggenschap over het samenleven in de buurt is belangrijk. We moeten bespreken hoe we met elkaar samenwerken en wat dit betekent.[6]



In deze nota stellen wij ons daarom de vraag: **Hoe geven we overheidsparticipatie vorm?**



Deze vraag staat aan de basis van de nieuwe manier van werken. De gemeente Noordwijk neemt de rol in van een actieve en ondersteunende partner. We geven advies en helpen waar nodig bij de uitvoering van projecten van inwoners. Hierdoor maken we ruimte voor maatschappelijke initiatieven en actieve inwoners[7]. In de volgende hoofdstukken gaan wij hierop in.

Deze nota is ontstaan door participatie en onderzoek

De nota is geschreven op basis van participatie en onderzoek. Hieronder geven wij een samenvatting hiervan.

Gesprekken

Bij de ontwikkeling van onze Nota Overheidsparticipatie was een kwartiermaker betrokken. We hebben veel gesprekken gevoerd met inwoners, ondernemers, wijkverenigingen, raadsleden[8] en andere belanghebbenden. Ook hebben we medewerkers van verschillende gemeentelijke afdelingen gevraagd naar hun ervaringen en wensen rondom overheidsparticipatie. De ervaringen, wensen en tips zijn meegenomen in deze Nota.

[3] (Nederlandse School voor Openbaar Bestuur, 2014)
[4] (Rijksoverheid, 2024)
[5] (Gemeentewet, 2025)
[6] (Movisie, 2021)
[7] (VNG Magazine nummer 20, 2020)
[8] (o.a. Raadswerkgroep Participatie 2018, Raadsinformatieavond participatie 2023, en Informele informatieavond Omgevingswet, adviesrecht en participatie van februari 2024)

Vragenlijsten

De Quick Scan Lokale Democratie[9] gaf interessante inzichten (zie Bijlage 1. Quick Scan Lokale Democratie Gemeente Noordwijk 2021). De Quick Scan Lokale Democratie is een internetvragenlijst die inwoners, ambtenaren, raadsleden en collegeleden hebben ingevuld. In 2023 hebben wij een onderzoek uitgevoerd om onze inwoners- en overheidsparticipatie te verbeteren (zie Bijlage 2. Onderzoek Participatie Gemeente Noordwijk 2023). De resultaten uit beide onderzoeken zijn meegenomen in deze Nota.

Kennis van netwerkpartners

We zijn aangesloten bij het VNG-netwerk Participatie waar wij ervaringen delen met andere gemeenten. Hier wordt ook veel kennis gedeeld over hoe gemeenten initiatieven van inwoners kunnen aanpakken. Daarnaast organiseren wij regelmatig overleggen met onze regionale collega's. Hier wisselen wij ervaringen en tips uit over wat goed werkt en wat niet.

Projectevaluaties

In de tussentijd hebben we een aantal projecten uitgevoerd. Daar hebben we veel van geleerd. Na afloop voerden wij gesprekken met de initiatiefnemers en collega's. We haalden op wat goed ging en wat we beter kunnen doen.

Literatuur

Ten slotte is voor het opstellen van deze Nota een literatuuronderzoek gedaan. In de bronnenlijst zijn de artikelen, handreikingen, en websites te vinden die wij gebruikt hebben om deze Nota te onderbouwen.



Leeswijzer

Deze nota bevat 4 hoofdstukken.

In hoofdstuk 1 formuleren wij de Noordwijkse visie op overheidsparticipatie. We geven ons perspectief op hoe wij in de gemeente Noordwijk initiatieven willen stimuleren en organiseren.

In hoofdstuk 2 maken wij stapsgewijs duidelijk hoe we in de gemeente Noordwijk overheidsparticipatie vormgeven. Wij beschrijven welke ondersteuning (mens en middelen) we gebruiken voor het opvolgen van initiatieven. Hoe organiseren we overheidsparticipatie in de praktijk?

In hoofdstuk 3 komt het wettelijke kader voor overheidsparticipatie aan bod. We leggen uit hoe de wetgeving invloed heeft op hoe we overheidsparticipatie vormgeven in onze gemeente.

In hoofdstuk 4 leggen we onze ambitie vast. Waar willen we als Gemeente Noordwijk naartoe op het gebied van overheidsparticipatie? Waar zetten we op in? Wat zijn onze doelen voor de toekomst?

[9] (Quick Scan Lokale Democratie (Democratie in Actie), 2021)

1. Visie op Overheidsparticipatie

We stellen ons op als partner voor initiatiefnemers

Bij inwonersinitiatieven is het aan de ene kant van belang dat de overheid meer loslaat. Aan de andere kant is het van belang dat de overheid de initiatieven faciliteert en stimuleert[10]. Daarom stellen wij ons op als partner in overheidsparticipatie. We nemen de projecten niet over, maar vergroten het eigenaarschap van de initiatiefnemer.

We kijken wat er al bestaat in de samenleving en hoe we daar bij aan kunnen sluiten[11]. We ondersteunen nieuwe initiatieven. Er is niet één goede manier om te participeren. Het is maatwerk, waarbij de rol van de gemeente afhankelijk is van het initiatief.

"PARTICIPATIE MOET VAN TWEE KANTEN KOMEN EN DE GEMEENTE MOET SERIEUS OMGAAN MET IDEEËN VAN DE BEWONERS" (INWONER NOORDWIJK, 2025).

Als partner zorgen we voor de juiste voorwaarden, verbinden we mensen en versterken we samen de gemeenschap. Overheidsparticipatie vraagt van zowel inwoners als de gemeente een flexibele en open houding. Gericht op samenwerking. We werken samen met onze inwoners en bieden ruimte voor initiatieven die buiten de muren van het gemeentehuis ontstaan.



[10] (Vereniging van Nederlandse Gemeenten: De coöperatieve samenleving, 2025)
[11] (Programma SAMEN (Stichtigng DOEN, VSBfonds, Oranje Fonds, VNG), 2024)

Succesvolle samenwerking vereist een aantal voorwaarden:

- gelijkwaardigheid tussen de deelnemers;
- wederkerigheid;
- openheid; en
- vertrouwen.

Dit bereiken we door een open dialoog, het vinden van een gemeenschappelijke basis (common ground), enthousiasme, daadkracht en een sterke focus op het resultaat[12].

Deze voorwaarden realiseren wij bij overheidsparticipatie in Noordwijk door een gestructureerd, maar flexibel proces tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Het proces doorlopen wij samen, daarbij maakt het niet uit ongeacht hoe het initiatief is ontstaan. Het doel is niet om de verantwoordelijkheid volledig bij de inwoner te leggen, maar om gezamenlijk resultaat te behalen. We richten ons op een gelijkwaardige samenwerking.

Initiatiefnemers nemen het voortouw

Een succesvolle samenwerking heeft de ambities en talenten van onze inwoners als uitgangspunt. Zij stappen actief naar de gemeente en voeren zoveel mogelijk zelf uit. De gemeente denkt mee en biedt wanneer mogelijk passende ondersteuning op maat.

De initiatiefnemer is en blijft eigenaar van het initiatief. Het is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer om zelf contact op te nemen met de gemeente. Wij zorgen ervoor dat het indienen van ideeën makkelijk en toegankelijk is.

In sommige gevallen komt het voor dat een afdeling van de gemeente er baat bij heeft om actief op zoek te gaan naar initiatieven in de samenleving. Bijvoorbeeld om samen de taken van verduurzaming en energietransitie aan te pakken. Of maatschappelijke initiatieven die kwetsbare groepen helpen. In dat geval zorgen we ervoor dat we dezelfde werkwijze gebruiken als de initiatiefnemer zelf naar de gemeente toe was gekomen.

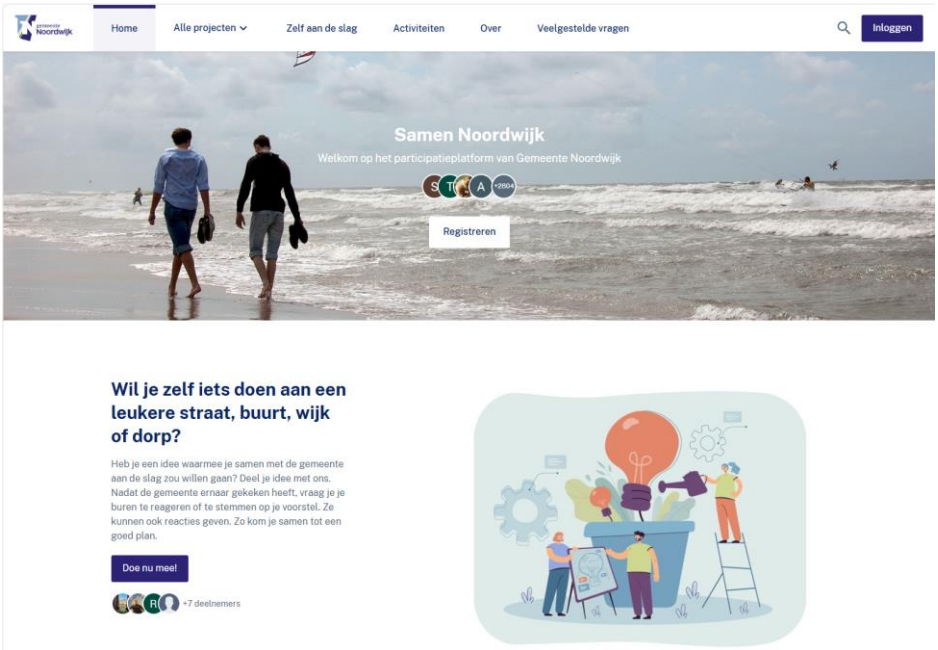
PRAKTIJKVOORBEELD: VEEL ZORGCOÖPERATIES ZIJN ONTSTAAN VANUIT DE WENS VAN INWONERS OM LANGER ZELFSTANDIG IN HUN DORP TE BLIJVEN LEVEN. INWONERS WILLEN ZORG ORGANISEREN DIE DAT MOGELIJK MAAKT. EEN GEMEENTE DIE EEN ZORGCOÖPERATIE WIL OPRICHTEN, ZAL HIERIN NIET GOED SLAGEN ALS DE INWONERS HIER GEEN TREKKENDE ROL IN WILLEN SPELEN. HET IS BELANGRIJK DAT DE GEMEENSCHAP ZICH DAADWERKELIJK INZET VOOR DE ZORGOPLOSSINGEN. IN PLAATS VAN EEN TOP-DOWN BENADERING KAN EEN ANDERE VORM VAN SAMENWERKING, WAARBIJ DE OVERHEID ZICH MEER ALS EEN ONDERSTEUNENDE PARTIJ OPSTELT, VEEL EFFECTIEVER ZIJN[13].

[12] (Movisie: Werkgroep Inwonerskracht, 2014)
[13] (Vereniging van Nederlandse Gemeenten: De coöperatieve samenleving, 2025)

We ontvangen initiatieven bij voorkeur op ons online platform

We geven ruimte aan overheidsparticipatie door initiatieven uit de samenleving binnen te laten komen op één online platform, Samen Noordwijk. De wijkregisseur beheert dit platform. Initiatiefnemers kunnen hier hun idee plaatsen. We communiceren ook over de opvolging van het idee op het online platform.

De software van het platform Samen Noordwijk voldoet aan vereiste wet- en regelgeving voor communicatie tussen overheden en inwoners voor wat betreft digitale veiligheid, en digitale toegankelijkheid. De software maakt het mogelijk om snel en goed te kunnen reageren op alle ingediende ideeën.



Figuur 1 Online participatieplatform https://samen.noordwijk.nl

We stimuleren het gebruik van het online platform voor het indienen van initiatieven. Het gebruik van het platform heeft veel voordelen. Op het platform kan iedereen zien welke initiatieven ingediend zijn. Buurt- en wijkgenoten kunnen reageren op een voorstel en feedback geven. Dit is transparanter dan een besluit dat genomen wordt binnen de muren van het gemeentehuis. De initiatieven zijn ook zichtbaar voor de ambtelijke organisatie. Zo voorkomen we dat ambtenaren van verschillende afdelingen in gesprek zijn met verschillende inwoners over verschillende ideeën voor eenzelfde deel van de openbare ruimte.

Ook ideeën die niet via het online platform bij de wijkregisseur binnenkomen, pakken we op.

We kiezen de samenwerking die het beste past

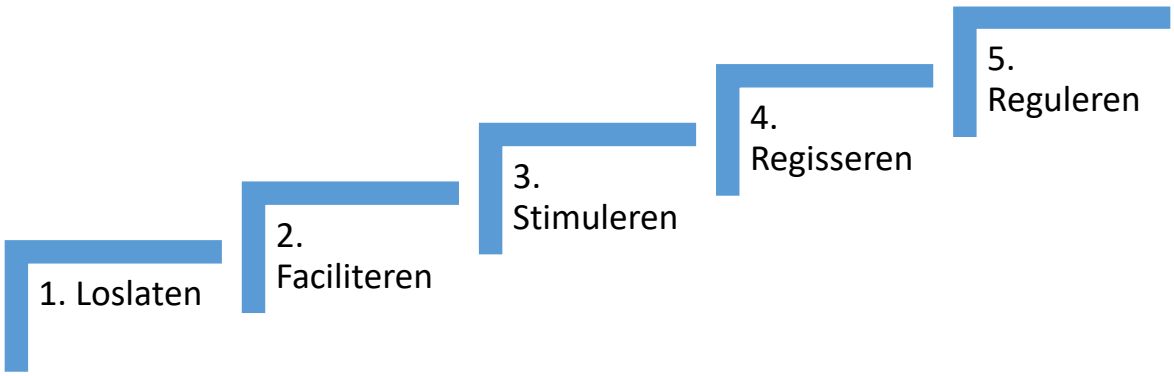
Voor ieder project kiezen wij de best passende vorm van samenwerking. Er is niet één ideale of beste rol voor de gemeente. Wij willen als gemeente steeds vaker kiezen voor een bescheiden aanpak. Om ruimte te maken voor mooie initiatieven uit de samenleving.

'De vitaliteit van de samenleving krijgt meer ruimte als de overheid de overheidsparticipatietrap zo min mogelijk beklimt.'
(Raad voor het Openbaar Bestuur, 2012)

Om het niveau van samenwerking te beschrijven gebruiken wij de 'overheidsparticipatietrap'. De Raad voor het Openbaar Bestuur heeft in 2012 de overheidsparticipatietrap geïntroduceerd[14]. De trap heeft vijf treden. Iedere trede beschrijft een vorm van samenwerking.

Wanneer de gemeente beslist om samen te werken met een initiatiefnemer, kan de gemeente de verschillende rollen innemen. Wij nemen deze rol bewust in door een trede op de overheidsparticipatietrap te kiezen. Hoe hoger je 'klimt' in de trap, hoe hoger het toezicht van de gemeente. Wij kiezen de trede die het best past bij het initiatief en de situatie.

Figuur 2: De overheidsparticipatietrap



Bron: ROB (2012)

[14] (Raad voor het Openbaar Bestuur (ROB), 2012)

Hieronder beschrijven wij wat de verschillende treden betekenen[15]:

Trede	Omschrijving	Voorbeeld
Loslaten:	Als de gemeente een taak helemaal loslaat, heeft ze inhoudelijk en in het proces geen bemoeienis. Het zou wel kunnen dat de gemeente het project bijvoorbeeld financiert door subsidies.	*Bijvoorbeeld het financieren van een initiatief zonder verdere samenwerking. Een voorbeeld zijn de straatfeesten op de burendag.*
Faciliteren:	De gemeente helpt wanneer het initiatief van anderen komt en vindt het belangrijk om dit mogelijk te maken.	*Bijvoorbeeld door de initiatiefnemer in contact te brengen met andere partners. Denk bijvoorbeeld aan het organiseren van een netwerkbijeenkomst, of een bijeenkomst met de pers (lobbyen).*
Stimuleren	De gemeente wil dat een bepaald beleid of plan wordt uitgevoerd, maar laat de uitvoering aan anderen over. Ze zoekt manieren om anderen aan te moedigen om in actie te komen.	*Bijvoorbeeld door inwoners de mogelijkheid te bieden om hun idee te bespreken. Door hen aan te moedigen om door te gaan met hun idee, of door advies te geven. Ook strategische plannen zoals een winactie voor 'het beste initiatief van het jaar' passen bij de stimulerende rol.*
Regisseren	Bij regisseren heeft de gemeente wel invloed, maar andere partijen spelen ook een rol. De gemeente zorgt er echter voor dat zij de leiding houdt.	*Bijvoorbeeld initiatiefnemers die een plan hebben voor een braakliggend terrein of een verbindende activiteit. De initiatiefnemers vragen de gemeente de regie te pakken. De gemeente kan dit doen, maar kan daar ook voorwaarden aan verbinden.*
Reguleren	Het sterkste middel dat de gemeente heeft, is het stellen van regels via wetten. De gemeente kan deze regels handhaven en straffen als ze niet worden nageleefd.	*Bijvoorbeeld initiatieven die gemeengoed worden, waarvoor de gemeente regels opstelt. Bijvoorbeeld adoptiegroen[16] (boomspiegels, geveltuinen, groenstroken), fietsenstallingen, speeltuintjes, of bankjes in de openbare ruimte.*

[15] (Raad voor het Openbaar Bestuur (ROB), 2012)
[16] (Gemeente Noordwijk Adoptiegroen, 2025)

We stellen ambtelijke capaciteit beschikbaar

We zorgen voor voldoende ambtelijke capaciteit om verzoeken voor overheidsparticipatie op te volgen. We zorgen voor opleiding en training van deze medewerkers.

We zetten een wijkregisseur in voor overheidsparticipatie. De wijkregisseur helpt onze inwoners, ondernemers, stakeholders en partners ons goed te bereiken. We stellen ons **open** en **verbindend** op. Dit sluit aan op de visie van **netwerkgemeente**.

De wijkregisseur:

- Is de eerste aanspreekpartner voor de initiatiefnemer.
- Is goed zichtbaar op ons online participatieplatform en de gemeentelijke website.
- Zorgt ervoor dat uitdagingen en problemen tijdens het proces worden opgelost.
- Krijgt extra aandacht in de gemeentelijke nieuwsbrief en via sociale media.
- Weet wat er leeft door goed te luisteren. Als er mogelijkheden zijn voor initiatieven signaleert hij dit.
- Is de toegewezen contactpersoon voor onze wijkverenigingen.

Bij de afstemming met de initiatiefnemer betrekt de wijkregisseur collega's van verschillende afdelingen. Dat kan per fase een andere collega zijn. We maken duidelijk wie waarvoor verantwoordelijk is bij het opvolgen van het initiatief. Door verantwoordelijkheden toe te wijzen, voorkomen we verwarring en maken we het proces efficiënter. Het toewijzen van taken aan de juiste mensen verbetert de opvolging. Dit zorgt voor betere resultaten en voorkomt dubbel werk.

De komst van de wijkregisseur: hoe wordt dit ervaren?

"Goed! Communicatie met de gemeente werd altijd als zeer tijdrovend en vervelend ervaren. Door de komst van de wijkregisseur en zijn handelswijze is deze irritatie grotendeels weggenomen"
(voorzitter wijkvereniging, 2025).

---

2. Van idee naar uitvoer. Een praktisch stappenplan.

In dit hoofdstuk leggen we uit hoe we in de gemeente Noordwijk overheidsparticipatie vormgeven. We hebben een proces ontwikkeld om initiatieven samen op te volgen. Het is belangrijk om te benadrukken dat overheidsparticipatie altijd maatwerk is. We volgen het proces en passen aan waar nodig.

Over het algemeen volgen wij het proces zoals hieronder beschreven:

Figuur 3 Het proces van overheidsparticipatie in Noordwijk.



We gaan nu stap voor stap dieper in op hoe wij overheidsparticipatie willen organiseren.



Stap 1: Verzoek om overheidsparticipatie

De initiatiefnemer dient een verzoek om overheidsparticipatie in. Dit kan op ons online participatieplatform Samen Noordwijk, of door contact op te nemen met de wijkregisseur.

Niet ieder initiatief kan doorgaan, bijvoorbeeld door regelgeving of onvoldoende draagvlak. De initiatiefnemer is eigenaar en hoofdverantwoordelijk voor het initiatief. De gemeente is verantwoordelijk voor de hulp die we kunnen bieden. Wij zorgen dat dit helder en duidelijk is en bespreken wat mogelijk is en wat niet. We zijn open en transparant hierover, om teleurstellingen te voorkomen.

Is het idee geschikt voor overheidsparticipatie?

Voordat wij als gemeente een initiatief behandelen, moet het idee in aanmerking komen voor overheidsparticipatie. Een inwonersinitiatief kan bijvoorbeeld gaan over zorginitiatieven, energiecoöperaties, buurtmoestuinen of inwoners die zich inzetten tegen eenzaamheid. We controleren of het idee aan de voorwaarden voldoet:

Het idee…

- ✓ … is een initiatief. De initiatiefnemer wil zelf actief bijdragen aan de uitvoering;
- ✓ … is realistisch: Financieel haalbaar en uitvoerbaar;

- ✓ … heeft draagvlak in de buurt, of er is de wil om dit te toetsen;
- ✓ … komt van Noordwijkse inwoners, ondernemers of organisaties;
- ✓ … past binnen de regels en doelen van ons gemeentebeleid;
- ✓ … heeft een positief effect op de lokale samenleving (maatschappelijke meerwaarde);
- ✓ … is geen verzoek om wijziging van beleid, wet- en regelgeving, of uitvoering van taken door de gemeente.

We beoordelen het initiatief op basis van deze voorwaarden. Om te kijken of het idee bij het gemeentebeleid past, vraagt de wijkregisseur altijd advies aan de betrokken afdeling van de gemeente. Het besluit communiceren we duidelijk naar de initiatiefnemer. We benoemen waarom we een idee in behandeling nemen, of waarom niet.

PRAKTIJKVOORBEELD: EEN INWONER DIENT EEN VERZOEK IN VOOR DE REPARATIE VAN EEN LANTAARNPAAL IN DE STRAAT. DIT WORDT NIET GEZIEN ALS BURGERINITIATIEF, MAAR ALS VERZOEK OM ONDERHOUD. WE LATEN DE INWONER WETEN DAT HIJ HIERVOOR EEN MELDING KAN INDIENEN IN DE FIXI-APP.



Stap 2: Met elkaar in gesprek

Wanneer we op basis van de criteria een idee oppakken, gaat de gemeente met de initiatiefnemer in gesprek. In de meeste gevallen vindt het eerste gesprek plaats tussen de initiatiefnemer en de wijkregisseur. Soms nemen ook andere betrokkenen deel. In het gesprek staat de vraag centraal wat de initiatiefnemer van de gemeente verwacht, en andersom.

Wij maken in het gesprek duidelijk wat wij van de initiatiefnemer verwachten:

- Een duidelijke hulpvraag aan de gemeente. Waarbij wil de initiatiefnemer hulp?
- Een concreet plan voor het project.
- Een centraal aanspreekpunt voor de gemeente.
- Tijd en mankracht om zelf aan het initiatief te werken.

Dit kan de initiatiefnemer van ons verwachten:

- We maken duidelijk dat wij het initiatief niet uitvoeren, maar dat de initiatiefnemer dit doet.
- We ondersteunen de initiatiefnemer waar nodig.
- De gemeente heeft geen onbeperkt budget beschikbaar voor het opvolgen van burgerinitiatieven. Ook dat is belangrijk om al vooraf te noemen. We laten initiatiefnemers zien welke mogelijkheden zij zélf hebben om financiën te werven. Bijvoorbeeld door hen te verwijzen naar mogelijkheden voor het aanvragen van een subsidie of crowdfunding.

We verwachten van initiatiefnemers dat zij goed voorbereid zijn en hun ideeën in een concreet plan aan ons kunnen voorleggen. De wijkregisseur ondersteunt de initiatiefnemer zo nodig bij het opstellen hiervan. Als er geen concreet plan uitgewerkt is, nemen wij als gemeente aan dat de initiatiefnemer niet zelf aan de slag wil gaan. Het idee is dan geen burgerinitiatief, en wij laten de samenwerking op basis daarvan los.

Naar aanleiding van het gesprek bepaalt de gemeente in overleg met de initiatiefnemers hoe we gaan samenwerken. We kiezen een trede van de overheidsparticipatietrap (zie hoofdstuk 'We kiezen de samenwerking die het beste past', pagina 12). Dit is altijd maatwerk, geen initiatief is hetzelfde. We leren van onze ervaringen en stellen ons open op voor nieuwe manieren van samenwerken. De ondersteuning van de gemeente kan de vorm aannemen van loslaten, faciliteren, stimuleren, regisseren en reguleren[17] (zie uitleg op pagina 13).

PRAKTIJKVOORBEELD: EEN ONDERNEMER HEEFT EEN LEUK IDEE MAAR WEET NOG NIET HOE HIJ HET IDEE VERDER MOET BRENGEN. HIJ GAAT MET DE WIJKREGISSEUR IN GESPREK. NA HET GESPREEK WEET DE WIJKREGISSEUR WAAR HET INITIATIEF PRECIES OVER GAAT. DE WIJKREGISSEUR VRAAGT EERST ADVIES AAN AFDELING ECONOMIE IN DE GEMEENTE. HET IDEE VAN DE ONDERNEMER MOET PASSEN BIJ HET BELEID VAN DE GEMEENTE. IN ONS VOORBEELD HEEFT AFDELING ECONOMIE GEEN BEZWAAR. DE WIJKREGISSEUR STIMULEERT DAAROM HET IDEE DOOR DE ONDERNEMER TE HELPEN MET HET UITWERKEN VAN EEN CONCREET PLAN. ZE BESPREKEN SAMEN OOK DE FINANCIERINGSMOGELIJKHEDEN. DE WIJKREGISSEUR GEEFT BRUIKBAAR ADVIES. DE ONDERNEMER GAAT HET INITIATIEF DAARNA ZELF UITVOEREN. DIT IS EEN VOORBEELD WAARBIJ DE GEMEENTE EEN STIMULERENDE ROL INNEEMT.



Stap 3: Draagvlak meten en de buurt betrekken

Wanneer we samen een initiatief uitwerken, is de volgende stap om bij andere belanghebbenden te vragen wat zij van het idee vinden. Hiervoor maken wij samen met de initiatiefnemer een plan:

- We formuleren het doel en de kaders van het idee.
- We bepalen wie we moeten bevragen.
- We kiezen de juiste manier van vragen.
- We vragen de initiatiefnemer om een handtekeningenlijstje bij te houden met de voor- én de tegenstanders van het idee.
- We sturen de initiatiefnemer op pad of gaan samen langs de buurt.

Vervolgens bespreken we met de initiatiefnemer hoe hij de buurt op een goede manier kan betrekken. Bijvoorbeeld door een informatieve brief huis-aan-huis te bezorgen of contact op te nemen met

[17] (Vereniging van Nederlandse Gemeenten, 2024)

bedrijven in de buurt om het plan te bespreken (zie Bijlage 3. Inspiratie: vormen om draagvlak te meten in de buurt).

We adviseren de initiatiefnemer om zo vroeg mogelijk het draagvlak te gaan meten en de buurt te betrekken. Ook vragen we aan de initiatiefnemer zich nieuwsgierig op te stellen. Als mensen het idee niet leuk vinden, stelt hij vragen om beter te begrijpen waar mensen zorgen over hebben. Op basis van de verschillende meningen wordt het plan aangepast.

Als er niet genoeg steun is voor een initiatief en het idee niet kan worden aangepast naar een nieuw plan, stopt de samenwerking met de gemeente.

PRAKTIJKVOORBEELD: EEN INITIATIEFNEMER WIL EEN GROENSTROOKJE VOOR HAAR HUIS ADOPTEREN. DE GEMEENTE VINDT DIT EEN GOED IDEE. SAMEN DENKEN ZIJ NA OVER HOE ZIJ DE BUREN KUNNEN BETREKKEN BIJ HET PLAN. ZE GAAN LANGS BIJ DE BUREN OM TE VRAGEN WAT ZIJ VAN HET IDEE VINDEN. DE INITIATIEFNEMER HEEFT EEN LIJSTJE MEE OM HANDTEKENINGEN TE VERZAMELEN VAN ALLE BUREN. ZO WETEN WE OVER EEN AANTAL JAAR NOG STEEDS WELKE BUREN VOOR- EN WELKE BUREN TEGEN HET IDEE WAREN. DE MEESTE BUREN VINDEN HET EEN GOED IDEE. EEN BUURMAN HEEFT HET IDEE OM MEE TE HELPEN MET HET VERZORGEN VAN DE NIEUWE PLANTEN. DE INITIATIEFNEMER PAST HET PLAN VAN ZIJN IDEE AAN. NU STELT HIJ VOOR OM SAMEN MET DE BUURMAN HET GROENSTROOKJE ONDERHOUDEN.



Stap 4: Idee verder uitwerken en afspraken maken

Als er voldoende draagvlak is en het initiatief door kan gaan, maken we duidelijke afspraken met de initiatiefnemer. Ons doel is om initiatiefnemers te ondersteunen bij het starten van een bewonersinitiatief. We bieden praktische informatie over de stappen die nodig zijn, zoals een haalbaarheidsonderzoek en het regelen van financiering. We helpen inwoners te begrijpen wat er komt kijken bij het starten van een initiatief en hoe zij dit succesvol kunnen uitvoeren.

Hieronder noemen wij belangrijke punten die we samen moeten bespreken[18]. We leggen dit duidelijk en schriftelijk vast.

- ✓ **Doelstelling:** Wat is het doel van het project? Wanneer is het initiatief geslaagd?
- ✓ **Wie welke rol heeft in het project:** Wie is eerste contactpersoon voor het initiatief en wie bij de gemeente? Zijn er verder nog mensen aangesloten?
- ✓ **Verwachtingen van elkaar:** Wat verwacht de initiatiefnemer van de gemeente en andersom?
- ✓ **Een stabiele financiële basis:** Wij denken mee over de financieringsmogelijkheden van het initiatief. Met een stabiele financiële basis kunnen initiatieven zich beter richten op hun kernactiviteiten. Dit vinden wij belangrijk. We maken initiatiefnemers bewust van (financiële)

[18] (Landelijk Samenwerkingsverband Actieve bewoners, 2025)

afhankelijkheid. Het is belangrijk om goed na te denken over de partners waarmee je als initiatief wilt samenwerken.

- ✓ **Een projectplan:** We stellen samen een grove planning op voor het verloop van het project. Bij initiatieven waarvoor bijvoorbeeld een onderhoudsplan gemaakt moet worden, voegen we deze toe aan het projectplan.

Voor tips hoe initiatiefnemers zich het best kunnen opstellen in dit proces, zie Bijlage 4. Tips voor initiatiefnemers.

PRAKTIJKVOORBEELD: EEN PRAKTIJKVOORBEELD VAN EEN INWONERSINITIATIEF IN DEZE FASE IS HET OPZETTEN VAN EEN ENERGIECOÖPERATIE IN DE WIJK. NA HET VERZAMELEN VAN VOLDOENDE STEUN VAN BUURTBEWONERS, GAAT DE INITIATIEFNEMER VERDER MET HET UITWERKEN VAN HET IDEE. IN OVERLEG MET DE GEMEENTE WORDEN DUIDELIJKE AFSPRAKEN GEMAAKT OVER DE VOLGENDE STAPPEN.



Stap 5: Plan bekendmaken en uitvoeren

Voor de meeste plannen is het belangrijk om anderen ervan op de hoogte te stellen of er bekendheid aan te geven. De initiatiefnemer kan zijn plan bijvoorbeeld delen via een flyer, een bericht in de (wijk)krant of op sociale media. Samen met de wijkregisseur kan hij bespreken wat de beste manier is om het plan onder de aandacht te brengen in de buurt.

De initiatiefnemer heeft alles geregeld voor het plan en kan nu beginnen met de uitvoering.

PRAKTIJKVOORBEELD: EEN PRAKTIJKVOORBEELD VAN EEN INWONERSINITIATIEF IN DEZE FASE IS HET OPZETTEN VAN EEN BUURTMOESTUIN. DE INITIATIEFNEMER HEEFT ALLES GEREGELD, ZOALS HET VERKRIJGEN VAN TOESTEMMING VAN DE GEMEENTE EN HET ORGANISEREN VAN EEN WERKGROEP VAN VRIJWILLIGERS. NU KAN DE MOESTUIN WORDEN AANGELEGD EN HET PLAN UITGEVOERD. OMDAT HET PROJECT TIJDELIJK WAS BEDOELD VOOR EEN SEIZOEN, WORDT HET PLAN AFGESLOTEN MET DE WIJKCOÖRDINATOR NA DE OOGST. ALS DE MOESTUIN ONDERHOUD NODIG HEEFT, BIJVOORBEELD VOOR DE VOLGENDE OOGST, HEEFT DE INITIATIEFNEMER AFSPRAKEN GEMAAKT MET DE WIJKCOÖRDINATOR OVER DE VOORTZETTING EN HET BENODIGDE ONDERHOUD.



Stap 6: Evalueren en genieten

Wanneer het initiatief is uitgevoerd, is het tijd om achterover te leunen en te genieten. Was het plan bedoeld om iets één keer te doen en is het besproken met de wijkregisseur? Dan sluit de initiatiefnemer het plan af met de wijkregisseur na de uitvoering. Heeft het uitgevoerde plan onderhoud nodig? Dan zijn er afspraken gemaakt met de wijkregisseur, en deze beginnen nu.

Om van elkaar te leren evalueren we samen het proces: Wat verliep goed, wat kan beter?

PRAKTIJKVOORBEELD: INWONERS VAN NOORDWIJK DIENDEN EEN INITIATIEF IN VOOR HET AANLEGGEN VAN EEN PARK TUSSEN TWEE APPARTEMENT-GEBOUWEN BIJ HET REDERIJKERSPLEIN. DE GEMEENTE WERKTE SAMEN MET DE INITIATIEFNEMERS EEN PLAN UIT. MET HULP VAN EEN HOVENIER VAN DE GEMEENTE WERKTEN DE INWONERS AAN DE BEPLANTING VAN HET NIEUWE PARK. IN 2025 WERD HET SATORIUSPARK FEESTELIJK GEOPEND. NA AFLOOP EVALUEERDE DE GEMEENTE MET DE BETROKKEN INWONERS HOE DE SAMENWERKING VERLIEP:

"WE ZIJN ZEER TEVREDEN OVER DE SAMENWERKING. EN SUPERBLIJ MET HET RESULTAAT. WAT HET ADVIES ZOU ZIJN AAN ANDERE INWONERS VAN NOORDWIJK ZOU ZIJN ZOEK EERST VERBINDING MET DE ANDERE BEWONERS IN DE OMGEVING. WANNEER JE BEGRIP HEBT EN OPENSTAAT VOOR ELKAARS MENING BEREIK JE HET MEESTE" (INITIATIEFNEMER A).

"DE SAMENWERKING MET DE GEMEENTE NOORDWIJK IS PRODUCTIEF VERLOPEN MET INBRENG VAN BEIDE PARTIJEN. HET EINDPRODUCT IS EEN VERRIJKING VOOR HET GEBIED. VOOR INWONERS DIE EEN INITIATIEF WILLEN AANDRAGEN ZOU VOORGESTELD KUNNEN WORDEN OM MET IDEE TE KOMEN DAT VISUEEL GOED IS INGEVULD MET DAARBIJ EEN KOSTENPLAATJE ZODAT ER EEN BASIS LIGT OM DE VERDERE PROCEDURE OP TE STARTEN" (INITIATIEFNEMER B).



Afbeelding 2: De feestelijke opening van het nieuwe Satoriuspark[19]

Een initiatief is geslaagd wanneer zowel de initiatiefnemer als de gemeente tevreden zijn over de samenwerking. Als de meewerkende partners ervan overtuigd zijn dat alle mogelijkheden zijn bekeken. Ook als zij niet tevreden zijn met het eindresultaat. De evaluatie legt de initiatiefnemer schriftelijk vast en deelt deze met de gemeente. We nemen de wederzijdse feedback mee voor volgende projecten. Zo leren wij samen voor de toekomst. De initiatiefnemer koppelt de evaluatie ook terug aan alle belanghebbenden.

[19] (Bollenstreekomroep, 2025)

3. Toelichting op het wettelijk kader

Wet versterking participatie op decentraal niveau

Per 1 januari 2025 treedt de *Wet versterking participatie op decentraal niveau* in werking. Deze wet verplicht gemeenten om een participatieverordening op te stellen, waarin duidelijk wordt hoe inwoners betrokken worden bij de voorbereiding, uitvoering en evaluatie van beleid. Het doel is de betrokkenheid van inwoners te vergroten door het uitbreiden van de inspraakmogelijkheden.

Gemeenten krijgen tot 1 januari 2027 de tijd om een participatieverordening te implementeren. Dit betekent dat gemeenten moeten nadenken over welke vormen van participatie ze willen aanbieden.

De Noordwijkse Participatieverordening

De Noordwijkse Participatieverordening is gebaseerd op de modelverordening van de VNG die eind 2024 is gepubliceerd[20]. Afhankelijk van de keuze voor een van de twee varianten van de modelverordening heeft het uitdaagrecht daarin een bepaalde positie. Wij hebben voor variant 2 gekozen. Dit is de optie met de meeste ruimte voor inwoners- en overheidsparticipatie. We bieden daarbij meer dan het wettelijke minimum, door actief in te zetten op inwoners- en overheidsparticipatie. Hieronder leggen wij uit wat de verschillen van de twee varianten zijn.

Variant 1 is een basisverordening. Hiermee wordt aan de verplichtingen uit de Gemeentewet voldaan. In de verordening staan de spelregels die gelden als de gemeente inwoners uitnodigt om te participeren. Ook het uitdaagrecht is uitgewerkt (hieronder meer over het uitdaagrecht).

Variant 2 is voor gemeenten die participatie ruimer willen toepassen en verder willen ontwikkelen. Naast de opties uit variant 1 krijgen inwoners in variant 2 meer mogelijkheden om invloed uit te oefenen. Zij kunnen zelf met voorstellen komen en de gemeente vragen om ondersteuning om hun plannen uit te voeren en te onderbouwen. In variant 2 van de modelverordening wordt het uitdaagrecht niet apart genoemd maar is het een onderdeel van de vele mogelijkheden die overheidsparticipatie omvat.

"Ik denk dat inwoners vooral met een idee komen omdat ze iets willen realiseren vanwege maatschappelijke meerwaarde. Hoe dat nou heet, vinden zij niet belangrijk" (Noordwijkse inwoner, januari 2025).

De Omgevingswet: participatie bij de aanvraag van een omgevingsvergunning

De Omgevingswet is op 1 januari 2024 in werking getreden. De Omgevingswet stimuleert aanvragers van een omgevingsvergunning om over hun plannen in gesprek te gaan met buren, de buurt of de wijk. Ook dit is participatie. Participatie bij vergunningsaanvragen valt in Noordwijk niet onder overheidsparticipatie. Wij benoemen deze vorm van participatie hier wel, omdat hier vaak verwarring over is.

Rol van de gemeente

Wie in Noordwijk een plan wil uitvoeren, kiest zelf óf, en, zo ja, welke vorm van participatie daarbij wordt ingezet[21]. Hierbij neemt de gemeente geen actieve rol in. De initiatiefnemer organiseert de participatie zelfstandig. Wel zorgen wij ervoor dat de juiste informatie beschikbaar is.

[20] (Vereniging van Nederlandse Gemeenten, 2024)
[21] (VPNG vakgroep Participatie, 2024)

Advies en handreiking

Wij bieden ondersteuning aan vergunningaanvragers via een stap-voor-stap handreiking. Deze is te vinden op www.noordwijk.nl[22]. In de handreiking staat advies over de wijze van communiceren, de te betrekken doelgroepen, de manier van verslaglegging naar de gemeente en een QuickScan (een online vragenlijst die de initiatiefnemer kan invullen, waaruit een gewenst niveau van participatie komt, wat passend is bij de aard van het initiatief).

Lijst verplichte participatie voor vergunning aanvragers

Participatie is niet bij alle vergunningaanvragen verplicht. De gemeenteraad heeft vastgesteld voor welke projecten participatie verplicht is (zie lijst verplichte participatie[23]). Wel is het verplicht om transparant te zijn over óf er participatie heeft plaatsgevonden, en, zo ja, in welke vorm. Ook als het niet verplicht is, raden wij participatie altijd aan, omdat het de kans op steun voor het plan vergroot[24]. De Omgevingswet legt niet vast hóe participatie moet gebeuren, dus de initiatiefnemer kiest zelf de vorm[25].

PRAKTIJKVOORBEELD: EEN BOUWONDERNEMER IS VAN PLAN OM WONINGEN TE BOUWEN. HIERVOOR VRAAGT HIJ EEN VERGUNNING AAN BIJ DE GEMEENTE. VOORAFGAAND AAN DE AANVRAAG BETREKT HIJ ALLE OMWONENDEN BIJ HET BOUWPLAN. HIJ VOLGT HET STAPPENPLAN OP DE WEBSITE VAN DE GEMEENTE EN ONTWERPT EEN PLAN OM DE BUURT TE BETREKKEN. DE ONDERNEMER GAAT OP PAD OM MET DE OMWONENDEN TE PRATEN OVER ZIJN BOUWPLANNEN. OP BASIS VAN DEZE GESPREKKEN PAST HIJ ZIJN PLAN AAN. DAARNA DIENT HIJ DE AANVRAAG VOOR DE OMGEVINGSVERGUNNING IN BIJ DE GEMEENTE.



[22] (Handreiking participatie voor aanvragers van een vergunning, 2023)
[23] (Gemeente Noordwijk Lijst verplichte participatie, 2025)
[24] (Over de Omgevingswet, 2023)
[25] (Informatiepunt Leefomgeving (IPLO), 2025)

4. Onze ambitie voor overheidsparticipatie

We stimuleren inwonersinitiatieven en het wederzijdse vertrouwen

We ondersteunen waar nodig, waarbij wederzijds vertrouwen centraal staat[26]. We motiveren initiatiefnemers om hun idee met ons te bespreken. Dit doen we door positief over onze werkwijze te communiceren. We benoemen succesverhalen en wat de opbrengsten zijn voor de gemeente.

We luisteren naar de inbreng van inwoners en nemen hen serieus. Zij luisteren ook naar feedback en de ervaring van gemeentemedewerkers. We waarderen de wederzijdse inzet voor initiatieven en spreken deze waardering ook naar elkaar uit. We communiceren transparant met elkaar. We vergroten het wederzijdse vertrouwen en motiveren inwoners en gemeentemedewerkers om ideeën vaker samen aan te pakken.



We hanteren het Noordwijkse ‘Ja, mits’ denken

Wij willen een organisatie zijn waarbij we denken in mogelijkheden en kansen. “Ja mits” in plaats van “nee tenzij”. Dit vraagt van ons om te denken vanuit meerdere kanten. We houden een open blik en zoeken naar alternatieve oplossingen. We hebben vooraf helder wat onze keuze betekent en accepteren de uitkomst. We zien de kansen van wat de keuze brengt in plaats van de beperkingen.

Betekent dit dat wij nooit meer ‘nee’ zeggen? Nee, zeker niet. Het is goed mogelijk dat het antwoord op een vraagstuk ‘nee’ is. We denken wel mee in wat dan wel kan. Het denken binnen kaders en routines verschuift naar het denken in mogelijkheden en kansen – bij zowel de initiatiefnemer als de gemeente.

Samen ontdekken en leren we

We willen overheidsparticipatie steeds verder verbeteren. Daarom evalueren we regelmatig hoe het gaat. Evaluaties van kortere projecten vinden plaats na afronding van het project. Bij langere samenwerkingen vinden tussentijdse evaluaties plaats. In een vertrouwelijke setting bespreken wij met de initiatiefnemer hoe het project is verlopen, of verloopt. Samen wisselen we ervaringen en verbeterpunten uit. We nemen de informatie uit de evaluaties mee voor vervolgprojecten.

We zijn niet bang om nieuwe dingen uit te proberen. We zorgen voor opleiding en training van onze medewerkers. We blijven in gesprek. We leren van wat er goed en niet goed gaat.



[26] (Bruijne, 2025)

We stellen een uitvoeringsagenda op

Wij gaan aan de slag met het maken van een uitvoeringsagenda. Hierin benoemen we de volgende stappen en bepalen we acties om inwonersinitiatieven te stimuleren. Het doel is om bij te dragen aan een betere leefomgeving van onze inwoners.

We vinden het belangrijk om de gemeenschap hierbij te betrekken. Daarom gaan we participatie toepassen bij het maken van deze uitvoeringsagenda. Dit betekent dat we de mening van onze inwoners, ondernemers, en andere betrokkenen willen horen. We geloven dat participatie niet alleen helpt om betere plannen te maken, maar ook om de betrokkenheid van de mensen te vergroten.

We zijn ervan overtuigd dat deze nota en de uitvoeringsagenda, met jullie hulp, een belangrijke stap zijn in de verdere ontwikkeling van overheidsparticipatie in onze gemeente. We kijken uit naar een fijne samenwerking!



Bronnenlijst

Bollenstreekomroep. (2025, 01 29). *[AUDIO] Samenwerking tussen gemeente en buurt leidt tot vernieuwd Satoriuspark*. Opgehaald van https://www.bollenstreekomroep.nl/audio-samenwerking-tussen-gemeente-en-buurt-leidt-tot-vernieuwd-sartoriuspark/

Bruijne, M. d. (2025). *Overheidsparticipatie als werkwijze: zo doe je dat!* Opgehaald van Creatieve Stromingen: https://www.planenaanpak.nl/doc/Artikel%20overheidsparticipatie.pdf

Gemeente Noordwijk. (2022). *Nota Inwonersparticipatie Noordwijk*. Opgehaald van https://noordwijk.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Document/2e26c8c2-a811-4a75-89b4-3ae6f547fda8?documentId=10d7619e-0de6-41dc-bba6-739fd8b32450&agendaItemId=a3cd5441-f4d2-454e-aec4-4e86cd11fd75

Gemeente Noordwijk. (2023, 08). *Handreiking participatie voor aanvragers van een vergunning*. Opgehaald van www.noordwijk.nl: https://www.noordwijk.nl/wp-content/uploads/2023/08/Handreiking-Participatie-2023-2024.pdf

Gemeente Noordwijk. (2023). *Over de Omgevingswet*. Opgehaald van https://www.noordwijk.nl/onderwerp/overheidsinformatie-en-regelgeving/omgevingswet/over-de-omgevingswet/

Gemeente Noordwijk. (2025, 01 29). *Satoriuspark feestelijk geopend*. Opgehaald van https://www.noordwijk.nl/actueel/sartoriuspark-feestelijk-geopend/

Gemeente Noordwijk Adoptiegroen. (2025, 02 24). *Adoptiegroen aanvragen*. Opgehaald van www.noordwijk.nl: https://www.noordwijk.nl/onderwerp/afval-en-groen/groen/adoptiegroen-aanvragen/

Gemeente Noordwijk Lijst verplichte participatie. (2025, 02 19). Opgehaald van www.noordwijk.nl: https://www.noordwijk.nl/onderwerp/overheidsinformatie-en-regelgeving/omgevingswet/over-de-omgevingswet/lijst-verplichte-participatie/

Gemeentewet. (2025, 1 1). *Wet versterking participatie op decentraal niveau*. Opgehaald van https://www.eerstekamer.nl/wetsvoorstel/36210_wet_versterking_participatie

Informatiepunt Leefomgeving (IPLO). (2025, 02 06). *Denkwijze(r) voor goede participatie*. Opgehaald van https://iplo.nl/regelgeving/omgevingswet/participatie/denkwijze-goede-participatie/

Kennisnetwerk Uitdaagrecht. (2025). *Hoe werkt het Uitdaagrecht?* Opgehaald van www.uitdaagrecht.nl: https://uitdaagrecht.nl/hoe-werkt-uitdaagrecht

Landelijk Samenwerkingsverband Actieve bewoners. (2025). Opgehaald van www.lsabewoners.nl: https://www.lsabewoners.nl/starten-van-een-initiatief/je-bewonersinitiatief-is-gestart-en-nu/

Movisie. (2021, 06 22). *Overheidsparticipatie gaat nu eenmal niet vanzelf*. Opgehaald van https://www.movisie.nl/artikel/overheidsparticipatie-gaat-nu-eenmaal-niet-vanzelf

Movisie: Werkgroep Inwonerskracht. (2014). *Inwonerskracht en de rol van de lokale overheid*. Opgehaald van https://www.movisie.nl/sites/movisie.nl/files/publication-attachment/Inwonerskrachtenderolvandelokaleoverheid%20%5BMOV-3946514-1.0%5D.pdf

Nederlandse School voor Openbaar Bestuur. (2014). *Leren door doen: Overheidsparticipatie in een energieke samenleving*. Opgehaald van https://www.nsob.nl/: https://www.nsob.nl/denktank/overzicht-van-publicaties/leren-door-doen

Programma SAMEN (Stichtigng DOEN, VSBfonds, Oranje Fonds, VNG). (2024, 12 01). *Bewonersinitiatieven en gemeenten: samen meer mogelijk maken*. Opgehaald van www.lokale-democratie.nl: https://lokale-democratie.nl/news/view/867a96d5-0aa3-4346-a5e1-d546d8f31c39/bewonersinitiatieven-en-gemeenten-samen-meer-mogelijk-maken

Programma Samen (VNG, Stichting DOEN, oranjefonds, VSB fonds). (2025, 03 03). *de samenmakerij*. Opgehaald van https://programmasamen.nl/: https://programmasamen.nl/de-samenmakerij/

Quick Scan Lokale Democratie (Democratie in Actie). (2021, 02 09). *Quick Scan Lokale Democratie gemeente Noordwijk*. Opgehaald van https://noordwijk.bestuurlijkeinformatie.nl/Reports/Item/0a4aed70-96c7-4d00-84cf-5d1a53f15ede

Raad voor het Openbaar Bestuur (ROB). (2012, 11 22). *Adviesrapport 'Loslaten in vertrouwen. Naar een nieuwe verhouding tussen overheid, markt en samenleving'*. Opgehaald van https://www.raadopenbaarbestuur.nl/documenten/publicaties/2012/11/22/loslaten-in-vertrouwen

Raadswerkgroep Participatie & Raadscommunicatie. (2019). *Notitie 'Participatie Gemeenteraad Noordwijk 2019'*. Opgehaald van https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&ved=2ahUKEwiAuauNs8CLAxVI-gIHHd9zM-0QFnoECA4QAQ&url=https%3A%2F%2Fnoordwijk.bestuurlijkeinformatie.nl%2FDocument%2FView%2F2281ba65-5afa-4e30-b634-dfc480cdfb5a&usg=AOvVaw2rCNATNWGitDpE5YKZEN-9&

Rijksoverheid. (2024, 1 1). *De Omgevingswet*. Opgehaald van https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/omgevingswet

Vereniging van Nederlandse Gemeenten. (2023, 06). *Aan de slag met participatie: Grondlegger van vooruitgang*. Opgehaald van https://vng.nl/sites/default/files/2023-06/aan_de_slag_met_participatie_-_handreiking_2.0.pdf

Vereniging van Nederlandse Gemeenten. (2024, 12). *Implementatie-handleiding VNG Model Participatieverordening 2024*. Opgehaald van https://vng.nl/sites/default/files/2024-12/bijlage_lbr_23_051_implementatiehandleiding_vng_model_participatieverordening_2024_2.pdf

Vereniging van Nederlandse Gemeenten: De coöperatieve samenleving. (2025). *Hoe verandert de relatie tussen overheid en bewoners?* . Opgehaald van De aansluitende overheid: https://vng.nl/artikelen/hoe-verandert-de-relatie-tussen-overheid-en-bewoners

VNG Magazine nummer 20. (2020). *Betoog: Open het gesprek over participatie | VNG* . Opgehaald van https://vng.nl/artikelen/betoog-open-het-gesprek-over-participatie

VNG, ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Platform31. (2020, 12 10). *Right to Bid in de praktijk*. Opgehaald van https://www.platform31.nl/artikelen/right-to-bid-in-de-praktijk/

VPNG vakgroep Participatie. (2024, 09 19). *Participatie... een handreiking!* Opgehaald van https://www.vpng.nl/media/25214/240919-v53-participatie-print-versie.pdf

Bijlagen

Bijlage 1. Quick Scan Lokale Democratie Gemeente Noordwijk 2021

Hieronder volgt hoofdstuk 5 uit de Quick Scan: 'Overheidsparticipatie'.

Let op:

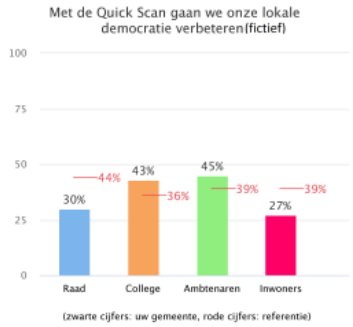
De respons was (te) laag. Totaal hebben 194 inwoners de enquête helemaal ingevuld, 10 raadsleden (uit 39), 2 collegeleden (uit 5), en 56 ambtenaren (uit 330). Hieruit kunnen geen valide conclusies getrokken worden.

Een verklaring voor de lage respons kan de coronacrisis zijn. Destijds hadden betrokkenen andere prioriteiten. Dit zagen we toen ook terug bij andere enquêtes.

Door de lage respons leveren de resultaten van het rapport gemakkelijk een vertekend beeld op. Toch geeft het rapport een indicatie over hoe het toen ging op het gebied van overheidsparticipatie en wat de wensen van onze inwoners zijn.

Leeswijzer voor de figuren

Vrijwel alle uitkomsten worden in figuren weergegeven, zoals onderstaand voorbeeld. Om dat overzichtelijk te houden, presenteert elke figuur - tenzij expliciet anders aangegeven - het percentage positieve antwoorden op de vraag (bijvoorbeeld '(helemaal) eens' of '(heel) tevreden ').



De vier kolommen presenteren de percentages positieve antwoorden voor achtereenvolgens raadsleden, collegeleden, ambtenaren en inwoners van uw gemeente. In elke kolom staat een streepje met als referentie de gemiddelde totale score van alle raadsleden (respectievelijk collegeleden, ambtenaren of inwoners) uit andere gemeenten die eerder de scan deden.

Let op: doordat het aantal collegeleden verhoudingsgewijs laag is, kunnen de scores voor de groep college wat 'extremer' zijn dan die van de andere drie groepen.

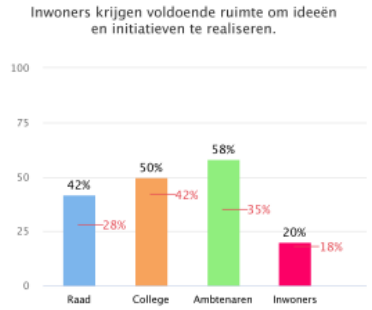
Het is voor sommige vragen interessant om na te gaan hoeveel respondenten neutraal of negatief oordeelden. Dat kunt u zien in het aparte tabellenrapport.

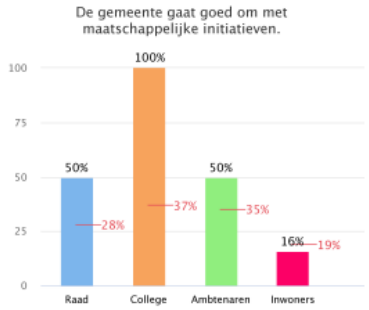
5. Overheidsparticipatie: omgaan met maatschappelijke initiatieven

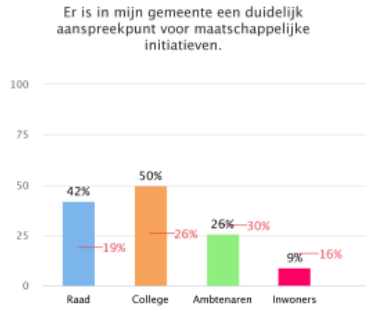
Inleiding

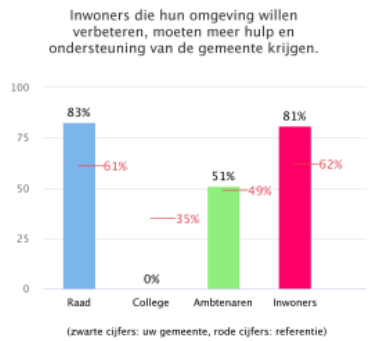
Inwoners pakken soms zelf zaken aan in hun omgeving. Inwoners die samen zelf dingen (willen) doen in hun buurt of voor de gemeenschap. Dit noemen we maatschappelijke initiatieven. Naast de representatieve democratie (H2) en de participatieve democratie (H4) is er ook zoiets als de maatschappelijke democratie: inwoners die samen zelf dingen doen voor hun buurt of gemeenschap. Zoals inwoners die zelf groenbeheer gaan verzorgen, zelf buurtpreventie organiseren, of samen met lokale ondernemers een energiecoöperatie oprichten. Daar is de gemeente lang niet altijd bij nodig. Vaak gaat het pas goed lopen als de gemeente genoeg ruimte laat voor inwoners om hun ideeën en initiatieven te realiseren. Voor gemeenten is het vaak zoeken hoe ze daar goed mee om kunnen gaan: wat is een passende overheidsparticipatie en hoe gaat dat in uw gemeente?

Uitkomsten









De gemeente kan allerlei manieren inzetten om beter om te gaan met maatschappelijke initiatieven. Er zijn acht manieren voorgelegd (zie kader). Daarbij is gevraagd hoe belangrijk men deze vindt.

Acht manieren waarop de gemeente inwoners die hun omgeving willen verbeteren kan helpen:

- een duidelijk loket of aanspreekpunt voor initiatiefnemers.
- geld van de gemeente.
- hulp bij het vinden van geld in de samenleving (zoals subsidies, crowdfunding, sponsors).
- duidelijke procedures en spelregels.
- meer ruimte voor initiatieven in beleid en regels van de gemeente.
- praktische ondersteuning (zoals zaaltje, uitnodigingen).
- aandacht en waardering van raadsleden en/of collegeleden.
- netwerkbijeenkomsten voor initiatiefnemers om ideeën en kennis uit te wisselen.

Dit is de top 3 van prioriteiten om maatschappelijke initiatieven beter te helpen:

1.	**Een duidelijk loket of aanspreekpunt voor initiatiefnemers.**	**93% (heel) belangrijk**
2.	**Duidelijke procedures en spelregels.**	**92% (heel) belangrijk**
3.	**Aandacht en waardering van raadsleden en/of collegeleden.**	**81% (heel) belangrijk**

Het hele rapport is hier te vinden: [Bijlage 3. Rapportage gemeente Noordwijk - iBabs Publieksportaal]

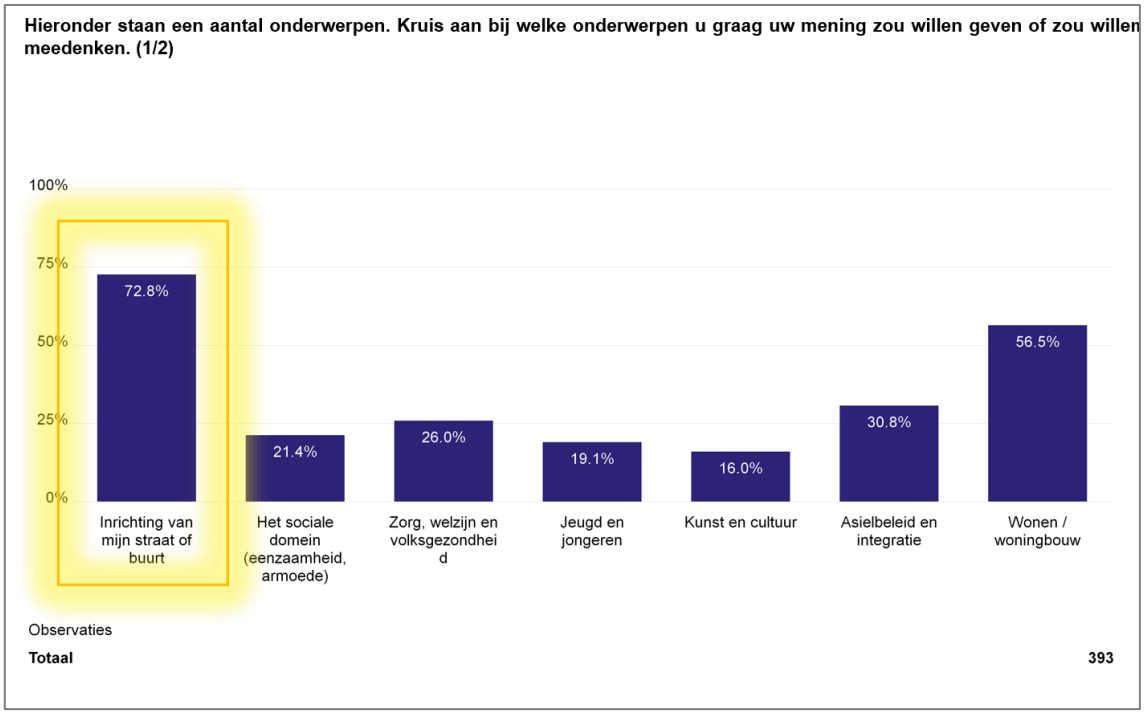
Bijlage 2. Onderzoek Participatie Gemeente Noordwijk 2023

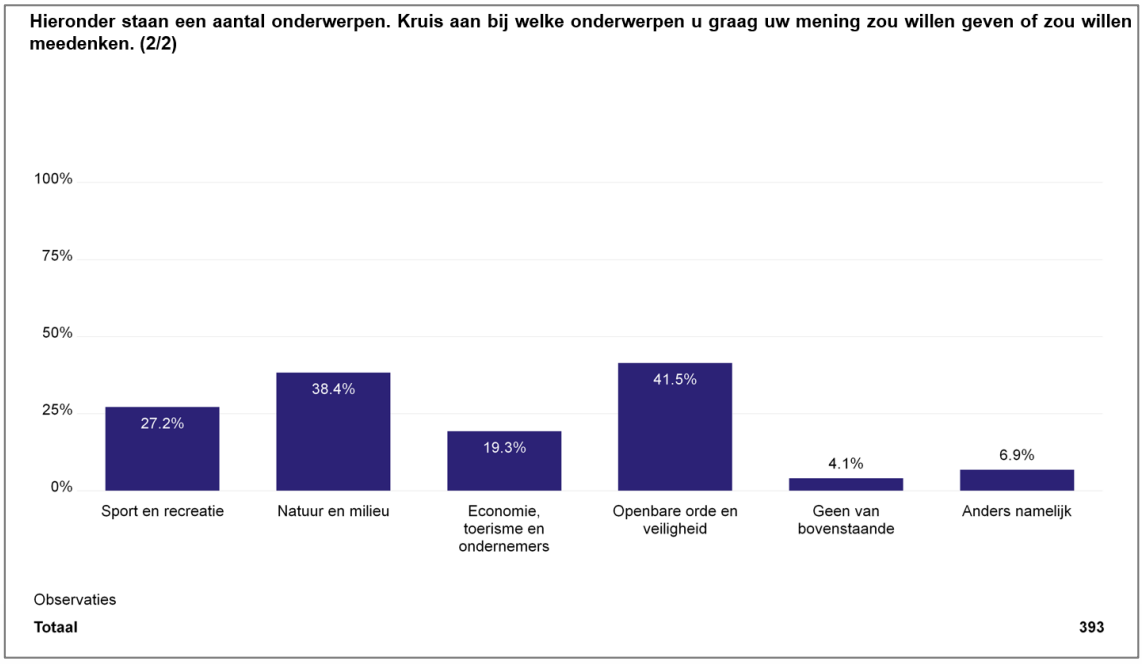
Hieronder de resultaten van het onderzoek die relevant zijn voor deze Nota.

De internetvragenlijst werd door 776 inwoners ingevuld.

Let op: Het aantal respondenten dat is gestart met de vragenlijst wijkt af van het aantal respondenten die de onderstaande vragen heeft beantwoord. Niet iedere respondent heeft de vragenlijst afgemaakt. Sommige respondenten zijn eerder gestopt.

Uit het onderzoek bleek dat de respondenten het belangrijk vinden om mee te denken over de inrichting van hun straat of buurt (72,8%). Dit betekent dat wij als gemeente de meeste initiatieven verwachten die te maken hebben met dit onderwerp.





Ook gaven twee derde van de respondenten (63,2%) aan dat zij vinden dat de meerderheid moet beslissen, ook bij een kleine meerderheid van 51%. Dit is goed om te weten wanneer de initiatiefnemer het draagvlak voor zijn/haar idee gaat meten in de buurt.

Soms is het moeilijk om op alle wensen van inwoners in te gaan: zoveel mensen, zoveel wensen. Geef uw mening over de volgende uitspraken.



Bijlage 3. Inspiratie: vormen om draagvlak te meten in de buurt

Afhankelijk van het idee kiest de initiatiefnemer samen met de gemeente een geschikte manier om het draagvlak te meten in de buurt.

Voorbeelden hiervan zijn:

- Inloopavond met panelen en een whiteboard om vragen op te halen en te beantwoorden.
- Een kraam of statafel op een drukke, centrale locatie van de omgeving.
- Bijeenkomst met centrale aftrap en daarna uiteengaan in kleine groepen (kan ook online)
- Versturen of uitdelen van een (digitale) vragenlijst.
- Ateliersessie, waarin op één moment of één locatie (pop-up store) mensen kunnen mee ontwerpen of zelfs een schop in de grond mogen steken.
- Focusgroep, waarin een vaste groep de inhoud mee ontwerpt.
- Online peiling om mensen te laten stemmen op een scenario dat de voorkeur heeft.

En er zijn natuurlijk veel andere manieren! De gemeente denkt graag mee.

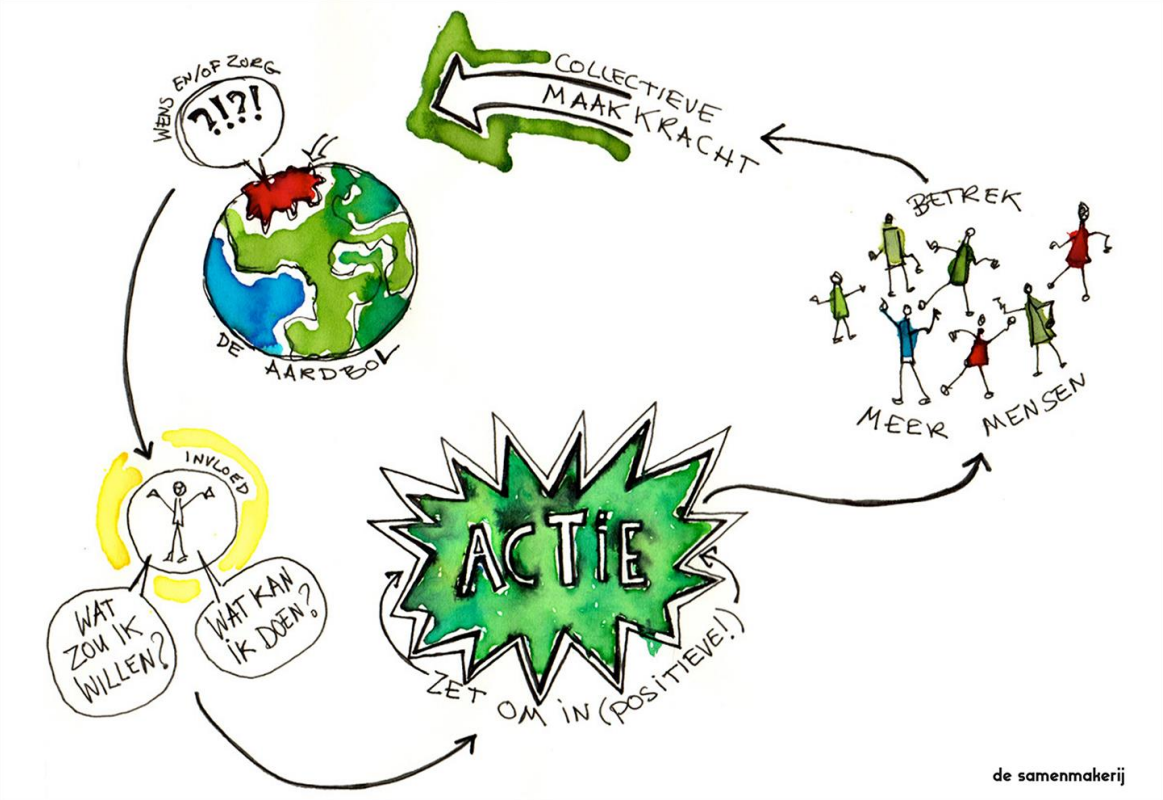


Bijlage 4. Tips voor initiatiefnemers

Tips voor initiatiefnemers

- Denk en doe als een ondernemer.
- Houd rekening met de lange voorbereidingstijd.
- Een initiatief heeft doorzettingsvermogen nodig en mensen met lef.
- Zorg voor een financieel model met economische activiteiten, waarbij een combinatie van geldstromen wordt aangeboord.
- Investeer als initiatief in een zo breed mogelijk en krachtig netwerk met teams van experts, ook in financiering en vastgoed.
- Sluit je aan bij een belangenorganisatie als het LSA. Daar is veel kennis aanwezig die je verder kan helpen.
- Maak de waarde van je initiatief zichtbaar. Ook in beeld laten zien van wat je doet en de waarde die je creëert.

Figuur 3 Tips voor initiatiefnemers (LSA = Landelijk Samenwerkingsverband Actieve bewoners)[27]



Figuur 4 'Een betere wereld begint bij ons samen' (De Samenmakerij)[28]

[27] (VNG, ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Platform31, 2020)
[28] (Programma SAMEN (Stichtigng DOEN, VSBfonds, Oranje Fonds, VNG), 2024)

gemeente
Noordwijk

Voorstraat 42
2201 HW Noordwijk
+31 (0)71 36 60 600
gemeente@noordwijk.nl
noordwijk.nl

Beantwoording vragen Nota overheidsparticipatie / Participatieverordening

1. Vraag:

Welk budget is nodig voor opstellen en uitvoeren van het nieuwe beleid?

Antwoord:

Voor de uitvoering van het nieuwe beleid is op dit moment geen extra budget of capaciteit nodig. De beleidsstukken zijn opgesteld door onze eigen medewerkers. We verwachten dat ook de uitvoering binnen de huidige formatie kan plaatsvinden. Team Participatie bestaat uit 3,34 FTE. Dit is inclusief de wijkregisseur. Het team is onderdeel van de vaste formatie welke is opgenomen in de gemeentelijke begroting. Daarnaast zijn er vanuit de afdelingen communicatie en juridische zaken uren besteed aan de beleidsstukken.

Mocht het aantal initiatieven hoger uitvallen dan voorzien, dan kan dit invloed hebben op de benodigde capaciteit. In dat geval zullen we bij een volgende begrotingswijziging een nadere financiële onderbouwing geven en waar nodig aanvullende middelen voorstellen.

2. Vraag:

Wat is er in de tot op heden vastgelegd/besloten over de positie van het referendum?

Antwoord:

Tijdens de informele sessie met de gemeenteraad op 24 april 2024 is besproken dat het referendum niet specifiek wordt genoemd in de ‘Nota Inwonersparticipatie’. Dat is een bewuste keuze. In ons beleid benoemen we geen vaste participatievormen, zodat we per situatie kunnen bepalen wat het beste werkt. Deze flexibiliteit stelt ons in staat om maatwerk te leveren en steeds de meest passende participatiemethode te kiezen, afgestemd op de context. Het referendum is één van de beschikbare participatiemiddelen, en is daarom opgenomen in de bredere 'toolbox' van participatiemethoden. Dit betekent dat het referendum kan worden ingezet wanneer dat passend is.

3. Vraag:

Is het uitdaagrecht nu al opgenomen in de Gemeentewet en vloeit uit het verzoek om toepassing van het uitdaagrecht een besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht, met bijbehorende rechtsmiddelen, voort?

Antwoord:

Per 1 januari 2025 is de Wet participatie op decentraal niveau in werking getreden. Deze wet brengt onder andere een wijziging van artikel 150 van de Gemeentewet mee. Artikel 150 van de Gemeentewet luidt sinds 1 januari 2025 als volgt:

1. *De raad stelt een verordening vast waarin regels worden gesteld met betrekking tot de wijze waarop ingezetenen en belanghebbenden bij de voorbereiding, uitvoering en evaluatie van gemeentelijk beleid worden betrokken.*

2. *Indien de raad de in het eerste lid bedoelde betrokkenheid regelt in de vorm van inspraak, dan wordt deze verleend door toepassing van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, tenzij in de verordening anders is bepaald.*

3. *In de verordening worden voorwaarden bepaald waaronder ingezetenen en maatschappelijke partijen de volgende taken kunnen uitvoeren:*

    a. *taken inzake de huishouding van de gemeente waarvan de raad de uitvoering aan het gemeentebestuur heeft opgedragen;*

    b. *taken waarvan de uitvoering bij of krachtens een andere dan deze wet van het gemeentebestuur is gevorderd, voor zover de uitvoering van de taak door een ander dan het gemeentebestuur met het bij of krachtens die wet bepaalde niet in strijd is.*

Uit deze tekst volgt dat de wetswijziging de gemeenteraden verplicht tot het vaststellen van een participatieverordening. Dat is de verordening die nu in route is gebracht. Artikel 150, derde lid van de Gemeentewet geeft daarbij aan dat de verordening voorwaarden stelt voor het uitvoeren van taken van de gemeente (het uitdaagrecht).

Eenvoudig gezegd verplicht artikel 150 van de Gemeentewet de gemeenteraden dus om een participatieverordening vast te stellen, en daarin op te nemen hoe burgers kunnen participeren. Dat is de verordening die nu in de besluitvormingsroute is gebracht.

Het uitdaagrecht is één van vele mogelijke vormen van participatie. Wij hebben ervoor gekozen niet alle optionele vormen te benoemen in de verordening. Wel is het uitdaagrecht uiteraard één van de opties, en kunnen de burgers van Noordwijk hier gebruik van maken. Dit kan overigens ook op grond van bijvoorbeeld artikel 5 van de Grondwet (het petitierecht) of artikel 2.6.7 van de Wet maatschappelijke ontwikkeling.

Artikel 150 van de Gemeentewet spreekt niet over besluitvorming in de zin van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Uit de Awb volgt dat onder een besluit wordt verstaan ‘een schriftelijke beslissing van een bestuursorgaan, inhoudende een publiekrechtelijke rechtshandeling’. Ook volgt uit de Awb dat sprake moet zijn van een aanvraag, waarop het besluit volgt. Over de vraag of in het geval van een verzoek op grond van de participatieverordening een besluit op grond van de Awb volgt, zijn de meningen van de deskundigen verdeeld. Voor de volledigheid is deze vraag uitgezet bij de VNG, om na te vragen hoe zij dit met hun modelverordening hebben bedoeld. Het antwoord van de VNG is als volgt:

“Onze indruk, en ook die van een aantal andere juristen die wij hierover gesproken hebben, is dat het geen besluit is omdat het verzoek om toepassing van het uitdaagrecht niet gericht is op rechtsgevolg. Maar er is in de wetsgeschiedenis niks over gezegd en het zou best kunnen dat een rechter tot de conclusie komt dat het wel een besluit is. Dat is wellicht ook afhankelijk van waar het uitdaagrecht op ziet. Vooralsnog nemen wij dus aan dat het niet vatbaar is voor bezwaar en beroep. Om die reden wordt in de modelverordening ook gesproken over een reactie op het verzoek en geen besluit op het verzoek.”

Wij volgen dit standpunt van de VNG.

Beantwoording vragen Nota overheidsparticipatie & Participatieverordening 27 mei 2025

1. Vraag:
   Hoe voorkomen we ingebakken teleurstelling wanneer we moeten teruggrijpen op een lager niveau van overheidsparticipatie?

Antwoord:
In alle gevallen maken initiatiefnemer en gemeente van tevoren gezamenlijk een plan voor de samenwerking. Hierin worden afspraken schriftelijk vastgelegd, waaronder ook het niveau van overheidsparticipatie. In principe wijzigt dit niveau niet. Bij uitzondering kan hier samen opnieuw naar worden gekeken. Bijvoorbeeld wanneer een initiatief ook met minder inmenging van de gemeente kan verlopen, of doelen niet gehaald dreigen te worden en er juist méér inmenging van de gemeente gewenst is. Ook in dit geval wordt een wijziging van participatieniveau gezamenlijk afgesproken en vastgelegd.

2. Vraag:
   In hoeverre borgen we dat initiatieven van ondernemers niet voorgaan/inbreuk maken op meer maatschappelijke initiatieven op participatiegebied?

Antwoord:
In stap 1 van het stappenplan (verzoek om overheidsparticipatie) controleren wij of het idee aan de voorwaarden voldoet (p.16 Nota Overheidsparticipatie). Een van de voorwaarden is dat het initiatief ‘een positief effect heeft op de lokale samenleving’ (maatschappelijke meerwaarde). Óók moet het initiatief draagvlak hebben in de buurt. Hierdoor wordt voorkomen dat ideeën die slechts voor één initiatiefnemer voordelig zijn, samen worden opgepakt.

Raadsvoorstel

Participatieverordening

Aan : de gemeenteraad
Van : College van B&W
Datum : 15 april 2025
Portefeuillehouder: : P.J.T. van Strien
Zaaknummer : 925392

Publiekssamenvatting

Het doel van dit voorstel is om de Noordwijkse Participatieverordening vast te stellen. De Participatieverordening biedt de juridische grondslag voor de Nota Inwonersparticipatie en de Nota Overheidsparticipatie.

Voorgesteld besluit

I) De Noordwijkse Participatieverordening vast te stellen.

Inleiding

De Wet versterking participatie op decentraal niveau (de wet) is in werking getreden op 1 januari 2025. Het doel van de wet is om inwoners meer te betrekken bij alle fasen van het beleidsproces. Dit vraagt een belangrijke verandering in de werkwijze en cultuur van gemeenten. De wet verplicht gemeenten om uiterlijk per 1 januari 2027 een Participatieverordening vast te stellen. Met het vaststellen van de Noordwijkse Participatieverordening voldoen wij aan deze verplichting. Voor het opstellen van de Participatieverordening hebben wij de VNG modelverordening (variant 2) gebruikt. De Participatieverordening vervangt de huidige inspraakverordening.

Argument(en) per beslispunt

Beslispunt I: de Noordwijkse Participatieverordening vast te stellen

Argumenten

1.1 Met het vaststellen van de Participatieverordening verhogen we de samenwerking tussen de gemeente en haar inwoners.
De Participatieverordening biedt een juridische grondslag voor inwoners, ondernemers en andere belanghebbenden om actief deel te nemen aan beleidsontwikkeling en besluitvorming binnen de gemeente Noordwijk.

1.2 Met het vaststellen van de Participatieverordening komt er meer transparantie in het besluitvormingsproces.
De Participatieverordening maakt het besluitvormingsproces transparanter door heldere regels en procedures voor participatie vast te leggen. Dit bevordert de openheid van het proces en versterkt het vertrouwen van de inwoners in de gemeentelijke besluitvorming.

1.3 Met het vaststellen van de Participatieverordening verbeteren we de beleidskwaliteit.
Door inwoners en belanghebbenden te betrekken bij de besluitvorming, kan het beleid beter aansluiten bij de behoeften en wensen van de samenleving.

1.4 Met het vaststellen van de Participatieverordening leven we de wettelijke verplichting na.
Door een duidelijk kader te creëren voor participatie, voldoen we aan wettelijke eisen van de Wet versterking participatie op decentraal niveau.

1.5 Met het vaststellen van de Participatieverordening verhogen we de inclusiviteit in onze gemeente.
De verordening bevordert inclusieve participatie, waardoor verschillende groepen binnen de gemeenschap (zoals minderheden, kwetsbare groepen, etc.) de mogelijkheid krijgen om mee te denken en invloed uit te oefenen op het beleid.

1.6 Met het vaststellen van de Participatieverordening zetten wij actief in op inwoners- en overheidsparticipatie. We bieden onze inwoners meer dan het wettelijk minimum.
Zoals in de startnotitie van 12 maart 2025 aangekondigd, hebben wij gekozen voor variant 2 van de VNG modelverordening. Hiermee passen we participatie ruimer toe en geven we inwoners, ondernemers en organisaties meer ruimte om zelf met ideeën, voorstellen of initiatieven te komen.

Kanttekeningen

1.1 Het is onduidelijk hoeveel aanvragen we kunnen verwachten en of de ambtelijke capaciteit voldoende is.
Wanneer de verordening van kracht is, kunnen er participatie aanvragen worden gedaan. Bij inwonersparticipatie komen deze aanvragen uit de ambtelijke organisatie zelf. Bij overheidsparticipatie kunnen de aanvragen ook vanuit inwoners, ondernemers, of organisaties komen. Het is onbekend of de huidige ambtelijke capaciteit voldoende is om alle aanvragen te kunnen faciliteren.

Financiën

Het vaststellen van de Participatieverordening heeft voor zover wij nu voorzien geen financiële gevolgen. Wanneer de ambtelijke capaciteit onvoldoende blijkt, zou eventuele uitbreiding van team Participatie financiële gevolgen kunnen hebben.

Vervolg

Actie	Planning
Participatieverordening publiceren	Na vaststelling van de Participatieverordening

Bijlage(n)

A: Participatieverordening Noordwijk 2025

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Noordwijk

Mw. E.M. Overzier
secretaris

Mw. W.J.A. Verkleij
burgemeester

Raadsbesluit

Participatieverordening

Datum raadsvergadering : 5 juni 2025
Zaaknummer : 925392

De raad van de gemeente Noordwijk,

gelezen het voorstel van het college van 15 april 2025,

BESLUIT:

I. De Participatieverordening vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 5 juni 2025.

Hoogachtend,
De gemeenteraad van Noordwijk

R. van Dijk
griffier

Mw. W.J.A. Verkleij
voorzitter raad

Participatie-verordening

2025

gemeente Noordwijk

Participatieverordening Gemeente Noordwijk

De gemeenteraad van de gemeente Noordwijk;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van **[datum en nummer]**;

gelet op de artikelen 149 en 150 van de Gemeentewet, de artikelen 3.1, 2.4 en 3.4 van de Omgevingswet en de artikelen 10.7, 10.2 en 10.8 van het Omgevingsbesluit

besluit vast te stellen de volgende verordening:

Participatieverordening Noordwijk 2025

Inwonersparticipatie en overheidsparticipatie

Hoofdstuk 1 - Inleidende bepalingen

Artikel 1. Definities

Deze verordening verstaat onder:

- **beleid:** gedragslijn, project, programma of plan van de gemeente om een bepaald doel te realiseren;
- **bestuursorgaan:** het bestuursorgaan dat bevoegd is, afhankelijk van de inhoud van het beleid of de taak is dat de gemeenteraad, het college of de burgemeester;
- **college:** het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Noordwijk;
- **inspraak**: de mogelijkheid die een bestuursorgaan inwoners en belanghebbenden biedt om hun mening over beleid te geven als bedoeld in artikel 150, tweede lid, van de Gemeentewet;
- **inwoners:** ingezetenen als bedoeld in artikel 2 van de Gemeentewet;
- **inwonersparticipatie**: op initiatief van de gemeente betrekken van inwoners, ondernemers, en maatschappelijke partijen bij de voorbereiding, uitvoering of evaluatie van beleid;
- **maatschappelijke partijen:** verenigingen, stichtingen, buurtcomités ondernemingen zonder winstoogmerk en andere organisaties die een collectief vormen en die tot doel hebben een actieve bijdrage te leveren aan de samenleving binnen de gemeente;
- **ondernemers:** bedrijven en instellingen die statutair binnen de gemeente zijn gevestigd of in hoofdzaak binnen de gemeente hun activiteiten verrichten;
- **overheidsparticipatie**: op initiatief van inwoners en maatschappelijke partijen betrekken van de gemeente bij de voorbereiding, uitvoering of evaluatie van beleid, daaronder ook het uitdaagrecht begrepen;
- **participatie:** de samenwerking tussen een bestuursorgaan en inwoners of maatschappelijke partijen, in welke vorm dan ook, daaronder ook inwonersparticipatie en overheidsparticipatie begrepen;
- **uitdaagrecht**: het recht van inwoners en maatschappelijke partijen om de feitelijke uitvoering van een gemeentelijke taak over te nemen als bedoeld in artikel 150, derde lid, van de Gemeentewet.

Hoofdstuk 2 - Kaders en uitgangspunten

Artikel 2. Doelstelling

Het doel van deze verordening is:

a. duidelijkheid te geven over het proces van participatie; en de samenwerking tussen een bestuursorgaan enerzijds en inwoners en maatschappelijke partijen anderzijds te versterken.
b. de kwaliteit van lokale democratische processen te vergroten; en
c. de samenleving binnen de gemeente te versterken.

Artikel 3. Reikwijdte

1. Elk bestuursorgaan besluit ten aanzien van zijn eigen beleid, taken en bevoegdheden of participatie wordt toegepast.
2. Er vindt geen participatie plaats als:
    a. het om een lopend uitvoerings- of evaluatietraject of een ondergeschikte herziening van die trajecten of het beleid gaat;
    b. participatie bij of krachtens wettelijk voorschrift uitgesloten is;
    c. de uitkomst van participatie vanwege de spoedeisendheid niet kan worden afgewacht;
    d. de verantwoordelijkheid van het betrokken bestuursorgaan voor kwetsbare groepen in de samenleving zwaarder moet wegen;
    e. sprake is van uitvoering van hogere regelgeving waarbij het bestuursorgaan geen of nauwelijks beleidsvrijheid heeft;
    f. het om interne aangelegenheden van de gemeente gaat; of
    g. het om de begroting, de tarieven voor gemeentelijke dienstverlening en belastingen bedoeld in hoofdstuk XV van de Gemeentewet gaat.

Artikel 4. Zorgplicht bestuursorgaan

Het bestuursorgaan zorgt ervoor dat:

a. inwoners en maatschappelijke partijen tijdig worden betrokken en als alle opties nog open staan;
b. inzichtelijk is hoe het proces van participatie eruitziet en welke vormen van participatie tijdens het proces mogelijk zijn;
c. de voor het proces van participatie benodigde stukken openbaar zijn;
d. tijdens het proces van participatie inzichtelijk is wat de stand van zaken is;
e. het proces van participatie zorgvuldig verloopt;
f. duidelijk is waar inwoners en maatschappelijke partijen terecht kunnen met vragen of klachten over het proces van participatie;
g. na afloop kenbaar is hoe het proces van participatie is verlopen, wat de uitkomsten waren en hoe deze uitkomsten een plaats hebben gekregen in de besluitvorming.

Artikel 5. Overzicht van participatieprojecten

Het college levert twee keer per jaar een overzicht van alle participatieprojecten aan de gemeenteraad.

Hoofdstuk 3 - Inwonersparticipatie

Artikel 6. Plan voor inwonersparticipatie

Het bestuursorgaan stelt voorafgaand aan de voorbereiding, uitvoering of evaluatie van beleid een plan met het proces en de planning van de inwonersparticipatie op en maakt dit openbaar.

Artikel 7. Inspraak

Als een bestuursorgaan in het kader van de inwonersparticipatie voor inspraak kiest of inspraak wettelijk verplicht is, is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, tenzij het bestuursorgaan een ander proces vaststelt.

Hoofdstuk 4 – Aanvullende bepalingen inwonersparticipatie

Artikel 8. Ondersteuning inwonersparticipatie

1. Het college zorgt voor ondersteuning van degene die aan het proces van inwonersparticipatie wil deelnemen.
2. Het college zorgt dat er in de buurt op een laagdrempelige manier om deze ondersteuning kan worden gevraagd.

Artikel 9. Eindverslag inwonersparticipatie

Nadat inwonersparticipatie heeft plaatsgevonden stelt het bestuursorgaan een eindverslag op en maakt dit openbaar.

Hoofdstuk 5 – Overheidsparticipatie

Artikel 10. Verzoek om overheidsparticipatie

1. Inwoners en maatschappelijke partijen kunnen bij het college een verzoek om overheidsparticipatie indienen.
2. Het verzoek bevat ten minste:
    a. een omschrijving van de overheidsparticipatie die de indiener voor ogen heeft;
    b. de reden dat de indiener het verzoek indient; en
    c. het resultaat dat de indiener beoogt.
3. De indiener van het verzoek geeft daarnaast in elk geval aan:
    a. wat de relevante betrokkenheid, kennis en ervaring van de indiener is;
    b. welke kosten of middelen er volgens de indiener aan het verzoek verbonden zijn; en
    c. bij een verzoek om toepassing van het uitdaagrecht hoe de indiener de kwaliteit en de uitvoering van de taak wil waarborgen;
4. De indiener maakt voor het verzoek gebruik van het door het college vastgestelde formulier.
5. Het college kan naar aanleiding van het verzoek aanvullende informatie opvragen.
6. Het college behandelt aanvragen voor overheidsparticipatie conform de Nota Overheidsparticipatie.

Artikel 11. Ondersteuning indiener verzoek overheidsparticipatie

1. Het college zorgt voor ondersteuning van degene die een verzoek om overheidsparticipatie wil indienen of heeft ingediend.
2. Het college zorgt dat er in de buurt op een laagdrempelige manier om deze ondersteuning kan worden gevraagd.

Artikel 12. Beoordeling verzoek overheidsparticipatie

1. Indien een ander bestuursorgaan bevoegd is om op het verzoek te reageren, zendt het college een ingediend verzoek door aan het betreffende bestuursorgaan en informeert het de indiener hierover.
2. Onverminderd artikel 3, tweede lid, wijst het bestuursorgaan een verzoek af als:
    a. het verzoek ziet op een taak waarvan de aard zich tegen toepassing van overheidsparticipatie verzet;
    b. het verzoek in strijd is met door de gemeente vastgesteld beleid; of
    c. het verzoek niet voldoet aan de in artikel 10, derde lid gestelde eisen.
3. Het bestuursorgaan kan een verzoek om overheidsparticipatie afwijzen als:
    a. het bestuursorgaan van oordeel is dat de taak met de overheidsparticipatie niet beter wordt uitgevoerd of de kosten hoger zijn; of
    b. de opdrachtwaarde boven de Europese drempelwaarde als bedoeld in paragraaf 2.1.1.1 van de Aanbestedingswet 2012 uitkomt;
4. Het bestuursorgaan reageert binnen acht weken op het verzoek. Het bestuursorgaan kan deze termijn met vier weken verdagen.
5. Het bestuursorgaan onderbouwt de reactie op het verzoek en maakt de reactie en de onderbouwing openbaar.

Artikel 13. Uitvoering overheidsparticipatie

Als het bestuursorgaan het verzoek om overheidsparticipatie toewijst, maakt het met de indiener afspraken over:

a. het proces, het resultaat en de looptijd van de overheidsparticipatie;
b. het budget en de financieringswijze van de overheidsparticipatie;
c. het contact met en de ondersteuning door het bestuursorgaan gedurende het proces van de overheidsparticipatie;
d. de stappen bij het niet nakomen van de gemaakte afspraken en het tussentijds beëindigen van de overheidsparticipatie; en
e. de evaluatie van de overheidsparticipatie.

Hoofdstuk 6 - Slotbepalingen

Artikel 14. Hardheidsclausule

Het bestuursorgaan kan in bijzondere gevallen afwijken van de bepalingen in deze verordening. Het bestuursorgaan onderbouwt waarom het afwijkt.

Artikel 15. Intrekking oude verordening en overgangsrecht

1. De *'Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Noordwijk houdende regels omtrent inspraak bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid'* (Inspraakverordening Noordwijk) wordt ingetrokken.
2. De *'Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Noordwijk houdende regels omtrent inspraak bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid'* (Inspraakverordening Noordwijk) blijft van toepassing op beleid waarvoor ten tijde van de inwerkingtreding van deze verordening reeds een inspraakprocedure op grond van die verordening was gestart.

Artikel 16. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op de eerste dag na bekendmaking.
2. Deze verordening wordt aangehaald als: Participatieverordening Gemeente Noordwijk 2025

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van [datum].

De voorzitter,

De griffier

Toelichting

Algemeen deel

Aanleiding: Wet versterking participatie op decentraal niveau

Op 1 januari 2025 is de Wet versterking participatie op decentraal niveau in werking getreden (Stb. 2024, 203, hierna: de wet). Deze wet beoogt het draagvlak voor het beleid van gemeenten, en de uitvoering en evaluatie daarvan, te vergroten door inwoners hier een grotere rol in te geven. Volgens de memorie van toelichting is het, gezien de grote maatschappelijke opgaven waar gemeenten voor staan, van belang dat gemeenten inwoners vroegtijdig en zorgvuldig betrekken bij vraagstukken.

Tegen die achtergrond voorziet de wet in de eerste plaats in een verbreding van de verplichtingen voor gemeenten. Gemeenten moeten inwoners op grond van de wet niet meer alleen bij de voorbereiding van beleid betrekken, maar ook bij de uitvoering en evaluatie daarvan (artikel 150, eerste lid, van de Gemeentewet). In de memorie van toelichting is bovendien opgemerkt dat inspraak lang niet het enige middel voor gemeenten is om inwoners bij het maken van beleid en de uiteindelijke besluitvorming te betrekken. De wet beoogt in de tweede plaats dus dat gemeenten hun inspraakverordening vervangen door een participatieverordening en dat zij daarin meer recht doen aan alle verschillende middelen die er voor participatie zijn.

Tot slot bevat de wet een bepaling over het uitdaagrecht. Uit artikel 150, derde lid, van de Gemeentewet volgt dat gemeenten in de nieuwe participatieverordening niet alleen moeten voorzien in de wijze waarop gemeenten inwoners bij het voorbereiden, uitvoeren en evalueren van gemeentelijk beleid betrekken, maar aan inwoners en maatschappelijke partijen ook de mogelijkheid moeten bieden zelf het initiatief te nemen. Geregeld is dat gemeenten in de participatieverordening de voorwaarden moeten bepalen waaronder inwoners en maatschappelijke partijen taken van de gemeente kunnen uitvoeren. Dit betreft zowel het uitvoeren van de eigen taken van de gemeenten (artikel 150, derde lid, onder a), als het uitvoeren van de taken die aan de gemeenten in medebewind zijn gegeven (artikel 150, derde lid, onder b). Dit laatste voor zover dat niet in strijd is met de wet.

Aansprakelijkheid en aanbesteding

Benadrukt wordt dat het bij de toepassing van overheidsparticipatie van belang is om rekening te houden met bepaalde juridische aspecten. Dat betreft in elk geval het aanbestedings- en aansprakelijkheidsrecht.

Participatie op grond van andere wetten, zoals de Omgevingswet

In bepaalde gevallen geeft een andere wet dan de Wet versterking participatie op decentraal niveau nadere handvaten voor participatie. In die gevallen is deze verordening niet van toepassing. Een relevant voorbeeld van een geval waar de participatieverordening zich niet voor leent is de omgevingsvergunning in de Omgevingswet. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning is namelijk niet het bevoegd gezag, maar de aanvrager aan zet en daarnaast is participatie op grond van de Omgevingswet in beginsel niet verplicht voor de aanvrager.

Artikelsgewijs

Hoofdstuk 1 - Inleidende bepalingen

Behoeft geen nadere toelichting.

Hoofdstuk 2 – Kaders en uitgangspunten

Dit hoofdstuk bevat de kaders en uitgangspunten die in het algemeen voor alle vormen van participatie gelden. Dit omvat zowel inwonersparticipatie, waaronder ook inspraak, als overheidsparticipatie.

Artikel 2. Doelstelling

Deze verordening biedt kaders en voorwaarden voor samenwerking tussen inwoners, maatschappelijke partijen, bestuursorganen en gemeenteambtenaren. Een belangrijke voorwaarde voor een goede samenwerking is dat duidelijk is wat partijen over en weer van elkaar mogen verwachten en dat dus bewuste keuzes worden gemaakt in het doel en de vorm van participatie. Het doel van de verordening zoals dat in dit artikel is omschreven, biedt een kader bij het maken van die keuzes.

Artikel 3. Reikwijdte

Uitgangspunt in de verordening is dat de bestuursorganen binnen de gemeente, elk ten aanzien van hun eigen taken en bevoegdheden, bepalen of participatie plaatsvindt. Dit vanzelfsprekend behoudens die gevallen waarin de wet tot participatie verplicht.

Vervolgens is hier een aantal uitzonderingen op geformuleerd. (Dit is bijvoorbeeld aan de orde als participatie bij of krachtens wettelijk voorschrift is uitgesloten, maar ook als er voor het bestuursorgaan heel weinig ruimte is gelaten om (beleids)keuzes te maken of als het interne en bestuurlijke aangelegenheden van de gemeente betreft. In die gevallen heeft participatie geen toegevoegde waarde.) Opmerking verdient dat terughoudend met de uitzonderingsgronden moet worden omgegaan en dat er steeds aandacht moet zijn voor het feit dat participatie zich niet alleen over de voorbereiding, maar ook over de uitvoering en evaluatie uitstrekt. Als participatie bij de voorbereiding geen toegevoegde waarde heeft, geldt dat niet noodzakelijkerwijs ook voor de uitvoering of evaluatie. Als er een beroep op een uitzonderingsgrond wordt gedaan en er van participatie wordt afgezien, dan moet dat worden toegelicht.

Artikel 4. Zorgplicht bestuursorgaan

Op bestuursorganen rust de taak om participatie zoveel mogelijk te faciliteren en ook de juiste verwachtingen over het doel en de vorm van de participatie te scheppen. Daarom is in de verordening expliciet een zorgplicht voor bestuursorganen opgenomen.

Artikel 5. Overzicht van participatieprojecten

Behoeft geen nadere toelichting.

Hoofdstuk 3 – Inwonersparticipatie

Dit hoofdstuk gaat specifiek over toepassing van inwonersparticipatie. Het college volgt voor inwonersparticipatie het beleid zoals in 2022 vastgesteld in de Nota Inwonersparticipatie.

Artikel 6. Plan voor Inwonersparticipatie

In dit artikel is geregeld dat het bestuursorgaan een plan voor de inwonersparticipatie moet opstellen. Dit zorgt dat er duidelijkheid is over het proces, het doel en de vorm van de participatie. Het plan kan in overleg met inwoners en maatschappelijke partijen worden opgesteld.

De vorm van een participatieplan is vrij. Het plan kan onderdeel zijn van een voordracht, projectplan of beleidsstuk, maar ook een losstaand document is mogelijk. Van belang is vooral dat inzichtelijk is waar het participatieplan te vinden is en het duidelijkheid biedt.

Artikel 7. Inspraak

Een bestuursorgaan kan op grond van de verordening inspraak verlenen, ook als de wet daartoe niet verplicht. Inspraak kan eventueel naast een andere vorm van participatie plaatsvinden. Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht bevat de uniforme openbare voorbereidingsprocedure. Deze afdeling is in beginsel van toepassing als inspraak wordt verleend. Het bestuursorgaan kan hier echter van afwijken en een andere inspraakprocedure vaststellen.

Voor de uniforme openbare voorbereidingsprocedure geldt dat het doel is om zorgvuldige besluitvorming te waarborgen, de uitkomsten hiervan te legitimeren, de rechten en belangen van burgers te beschermen en beleid met andere overheden te coördineren. De procedure voorziet daartoe in de wijze waarop een bestuursorgaan ontwerpbesluiten ter inzage moet leggen, hoe belanghebbenden hierop kunnen reageren en hoe bestuursorganen met deze reacties moeten omgaan. Zo moeten belanghebbenden zowel schriftelijk als mondeling kunnen reageren en moet de termijn voor de reactie minimaal zes weken bedragen. Dit geldt dus ook als afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht op inspraak wordt toegepast.

Hoofdstuk 4 – Aanvullende bepalingen inwonersparticipatie

Dit hoofdstuk bevat aanvullende bepalingen specifiek voor inwonersparticipatie.

Artikel 8. Ondersteuning participatie

Het college biedt laagdrempelige ondersteuning aan de degenen die aan de participatie willen deelnemen of een verzoek om participatie hebben ingediend. Dit om ervoor te zorgen dat dit voor alle inwoners mogelijk is. De ondersteuning kan bijvoorbeeld plaatsvinden door middel van een (buurt)loket.

Artikel 9. Eindverslag inwonersparticipatie

Het bestuursorgaan moet een eindverslag van de inwonersparticipatie opstellen dat een compleet overzicht geeft van het inwonersparticipatieproces. De vorm van het eindverslag is vrij.

Hoofdstuk 5 – Overheidsparticipatie

Dit hoofdstuk bevat specifieke bepalingen met betrekking tot overheidsparticipatie. Daarnaast heeft de raad de Nota Overheidsparticipatie vastgesteld.

Artikel 10. Verzoek om overheidsparticipatie

Overheidsparticipatie begint, ongeacht het bestuursorgaan dat bevoegd is, met een verzoek aan het college. Hiervoor is gekozen zodat het indienen van een verzoek laagdrempelig is en ook centraal ontvangen wordt. In het verzoek moet in ieder geval de overheidsparticipatie beschreven worden die de indiener voor ogen heeft, de reden waarom de indiener dit voor ogen heeft en het resultaat dat de indiener wil bereiken. Daarbij levert de indiener ook specifieke informatie aan met betrekking tot de uitvoering van de over te nemen taak. (Denk aan informatie over de kosten of andere middelen die

daarmee gemoeid zijn). Als aanvullende informatie nodig is om op het verzoek te reageren of het verzoek niet compleet is, kan het college deze informatie opvragen. Het ligt voor de hand dat het college dan met de indiener in gesprek gaat.

Artikel 11. Ondersteuning indiener verzoek overheidsparticipatie

Het college biedt laagdrempelige ondersteuning aan indieners van een overheidsparticipatieverzoek. Dit om ervoor te zorgen dat het indienen van een dergelijk verzoek voor alle inwoners mogelijk is. De ondersteuning kan bijvoorbeeld plaatsvinden door middel van een (buurt)loket.

Artikel 12. Beoordeling verzoek overheidsparticipatie

Het college neemt alle verzoeken om overheidsparticipatie in ontvangst en zendt deze door aan het bevoegde bestuursorgaan. Het bevoegde bestuursorgaan moet het verzoek onder bepaalde omstandigheden afwijzen. In dat verband is een aantal uitzonderingsgronden opgesomd. Dit is bijvoorbeeld aan de orde als het verzoek in strijd is met door de gemeente vastgesteld beleid. Verder is er een aantal omstandigheden genoemd waaronder het bestuursorgaan het verzoek kan afwijzen. Het is dan aan het bestuursorgaan om een afweging te maken welke belangen zwaarder wegen. In het artikel is ook een termijn opgenomen waarbinnen op het verzoek moet worden gereageerd. Het bestuursorgaan moet de reactie onderbouwen en ook openbaar maken.

Artikel 13. Uitvoering overheidsparticipatie

Als het verzoek om overheidsparticipatie wordt toegewezen, maakt het bestuursorgaan met de indiener afspraken over de overheidsparticipatie en ook over de stappen die volgen als de afspraken niet worden nagekomen. Het ligt voor de hand deze afspraken vast te leggen in een overeenkomst.

Hoofdstuk 6 – Slotbepalingen

Artikel 14. Hardheidsclausule

Om maatwerk te garanderen en onevenredig bezwarende uitkomsten van de toepassing van deze verordening te voorkomen, heeft het bestuursorgaan de mogelijkheid om in uitzonderlijke gevallen af te wijken van de bepalingen in deze verordening. Het bestuursorgaan moet wel onderbouwen waarom het afwijkt.

gemeente
Noordwijk

Voorstraat 42
2201 HW Noordwijk
+31 (0)71 36 60 600
gemeente@noordwijk.nl
noordwijk.nl

Participatie-verordening

2025

gemeente Noordwijk

Participatieverordening Gemeente Noordwijk

De gemeenteraad van de gemeente Noordwijk;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van **[datum en nummer]**;

gelet op de artikelen 149 en 150 van de Gemeentewet, de artikelen 3.1, 2.4 en 3.4 van de Omgevingswet en de artikelen 10.7, 10.2 en 10.8 van het Omgevingsbesluit

besluit vast te stellen de volgende verordening:

Participatieverordening Noordwijk 2025

Inwonersparticipatie en overheidsparticipatie

Hoofdstuk 1 - Inleidende bepalingen

Artikel 1. Definities

Deze verordening verstaat onder:

- **beleid:** gedragslijn, project, programma of plan van de gemeente om een bepaald doel te realiseren;
- **bestuursorgaan:** het bestuursorgaan dat bevoegd is, afhankelijk van de inhoud van het beleid of de taak is dat de gemeenteraad, het college of de burgemeester;
- **college:** het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Noordwijk;
- **inspraak**: de mogelijkheid die een bestuursorgaan inwoners en belanghebbenden biedt om hun mening over beleid te geven als bedoeld in artikel 150, tweede lid, van de Gemeentewet;
- **inwoners:** ingezetenen als bedoeld in artikel 2 van de Gemeentewet;
- **inwonersparticipatie**: op initiatief van de gemeente betrekken van inwoners, ondernemers, en maatschappelijke partijen bij de voorbereiding, uitvoering of evaluatie van beleid;
- **maatschappelijke partijen:** verenigingen, stichtingen, buurtcomités ondernemingen zonder winstoogmerk en andere organisaties die een collectief vormen en die tot doel hebben een actieve bijdrage te leveren aan de samenleving binnen de gemeente;
- **ondernemers:** bedrijven en instellingen die statutair binnen de gemeente zijn gevestigd of in hoofdzaak binnen de gemeente hun activiteiten verrichten;
- **overheidsparticipatie**: op initiatief van inwoners en maatschappelijke partijen betrekken van de gemeente bij de voorbereiding, uitvoering of evaluatie van beleid, daaronder ook het uitdaagrecht begrepen;
- **participatie:** de samenwerking tussen een bestuursorgaan en inwoners of maatschappelijke partijen, in welke vorm dan ook, daaronder ook inwonersparticipatie en overheidsparticipatie begrepen;
- **uitdaagrecht**: het recht van inwoners en maatschappelijke partijen om de feitelijke uitvoering van een gemeentelijke taak over te nemen als bedoeld in artikel 150, derde lid, van de Gemeentewet.

Hoofdstuk 2 - Kaders en uitgangspunten

Artikel 2. Doelstelling

Het doel van deze verordening is:

a. duidelijkheid te geven over het proces van participatie; en de samenwerking tussen een bestuursorgaan enerzijds en inwoners en maatschappelijke partijen anderzijds te versterken.
b. de kwaliteit van lokale democratische processen te vergroten; en
c. de samenleving binnen de gemeente te versterken.

Artikel 3. Reikwijdte

1. Elk bestuursorgaan besluit ten aanzien van zijn eigen beleid, taken en bevoegdheden of participatie wordt toegepast.
2. Er vindt geen participatie plaats als:
    a. het om een lopend uitvoerings- of evaluatietraject of een ondergeschikte herziening van die trajecten of het beleid gaat;
    b. participatie bij of krachtens wettelijk voorschrift uitgesloten is;
    c. de uitkomst van participatie vanwege de spoedeisendheid niet kan worden afgewacht;
    d. de verantwoordelijkheid van het betrokken bestuursorgaan voor kwetsbare groepen in de samenleving zwaarder moet wegen;
    e. sprake is van uitvoering van hogere regelgeving waarbij het bestuursorgaan geen of nauwelijks beleidsvrijheid heeft;
    f. het om interne aangelegenheden van de gemeente gaat; of
    g. het om de begroting, de tarieven voor gemeentelijke dienstverlening en belastingen bedoeld in hoofdstuk XV van de Gemeentewet gaat.

Artikel 4. Zorgplicht bestuursorgaan

Het bestuursorgaan zorgt ervoor dat:

a. inwoners en maatschappelijke partijen tijdig worden betrokken en als alle opties nog open staan;
b. inzichtelijk is hoe het proces van participatie eruitziet en welke vormen van participatie tijdens het proces mogelijk zijn;
c. de voor het proces van participatie benodigde stukken openbaar zijn;
d. tijdens het proces van participatie inzichtelijk is wat de stand van zaken is;
e. het proces van participatie zorgvuldig verloopt;
f. duidelijk is waar inwoners en maatschappelijke partijen terecht kunnen met vragen of klachten over het proces van participatie;
g. na afloop kenbaar is hoe het proces van participatie is verlopen, wat de uitkomsten waren en hoe deze uitkomsten een plaats hebben gekregen in de besluitvorming.

Artikel 5. Overzicht van participatieprojecten

Het college levert twee keer per jaar een overzicht van alle participatieprojecten aan de gemeenteraad.

Hoofdstuk 3 - Inwonersparticipatie

Artikel 6. Plan voor inwonersparticipatie

Het bestuursorgaan stelt voorafgaand aan de voorbereiding, uitvoering of evaluatie van beleid een plan met het proces en de planning van de inwonersparticipatie op en maakt dit openbaar.

Artikel 7. Inspraak

Als een bestuursorgaan in het kader van de inwonersparticipatie voor inspraak kiest of inspraak wettelijk verplicht is, is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, tenzij het bestuursorgaan een ander proces vaststelt.

Hoofdstuk 4 – Aanvullende bepalingen inwonersparticipatie

Artikel 8. Ondersteuning inwonersparticipatie

1. Het college zorgt voor ondersteuning van degene die aan het proces van inwonersparticipatie wil deelnemen.
2. Het college zorgt dat er in de buurt op een laagdrempelige manier om deze ondersteuning kan worden gevraagd.

Artikel 9. Eindverslag inwonersparticipatie

Nadat inwonersparticipatie heeft plaatsgevonden stelt het bestuursorgaan een eindverslag op en maakt dit openbaar.

Hoofdstuk 5 – Overheidsparticipatie

Artikel 10. Verzoek om overheidsparticipatie

1. Inwoners en maatschappelijke partijen kunnen bij het college een verzoek om overheidsparticipatie indienen.
2. Het verzoek bevat ten minste:
    a. een omschrijving van de overheidsparticipatie die de indiener voor ogen heeft;
    b. de reden dat de indiener het verzoek indient; en
    c. het resultaat dat de indiener beoogt.
3. De indiener van het verzoek geeft daarnaast in elk geval aan:
    a. wat de relevante betrokkenheid, kennis en ervaring van de indiener is;
    b. welke kosten of middelen er volgens de indiener aan het verzoek verbonden zijn; en
    c. bij een verzoek om toepassing van het uitdaagrecht hoe de indiener de kwaliteit en de uitvoering van de taak wil waarborgen;
4. De indiener maakt voor het verzoek gebruik van het door het college vastgestelde formulier.
5. Het college kan naar aanleiding van het verzoek aanvullende informatie opvragen.
6. Het college behandelt aanvragen voor overheidsparticipatie conform de Nota Overheidsparticipatie.

Artikel 11. Ondersteuning indiener verzoek overheidsparticipatie

1. Het college zorgt voor ondersteuning van degene die een verzoek om overheidsparticipatie wil indienen of heeft ingediend.
2. Het college zorgt dat er in de buurt op een laagdrempelige manier om deze ondersteuning kan worden gevraagd.

Artikel 12. Beoordeling verzoek overheidsparticipatie

1. Indien een ander bestuursorgaan bevoegd is om op het verzoek te reageren, zendt het college een ingediend verzoek door aan het betreffende bestuursorgaan en informeert het de indiener hierover.
2. Onverminderd artikel 3, tweede lid, wijst het bestuursorgaan een verzoek af als:
   a. het verzoek ziet op een taak waarvan de aard zich tegen toepassing van overheidsparticipatie verzet;
1. het verzoek in strijd is met door de gemeente vastgesteld beleid; of
2. het verzoek niet voldoet aan de in artikel 10, derde lid gestelde eisen
3. Het bestuursorgaan kan een verzoek om overheidsparticipatie afwijzen als:
   a. het bestuursorgaan van oordeel is dat de taak met de overheidsparticipatie niet beter wordt uitgevoerd of de kosten hoger zijn; of
   b. de opdrachtwaarde boven de Europese drempelwaarde als bedoeld in paragraaf 2.1.1.1 van de Aanbestedingswet 2012 uitkomt;
3. Het bestuursorgaan reageert binnen acht weken op het verzoek. Het bestuursorgaan kan deze termijn met vier weken verdagen.
4. Het bestuursorgaan onderbouwt de reactie op het verzoek en maakt de reactie en de onderbouwing openbaar.

Artikel 13. Uitvoering overheidsparticipatie

Als het bestuursorgaan het verzoek om overheidsparticipatie toewijst, maakt het met de indiener afspraken over:

   a. het proces, het resultaat en de looptijd van de overheidsparticipatie;
   b. het budget en de financieringswijze van de overheidsparticipatie;
   c. het contact met en de ondersteuning door het bestuursorgaan gedurende het proces van de overheidsparticipatie;
   d. de stappen bij het niet nakomen van de gemaakte afspraken en het tussentijds beëindigen van de overheidsparticipatie; en
   e. de evaluatie van de overheidsparticipatie.

Hoofdstuk 6 - Slotbepalingen

Artikel 14. Hardheidsclausule

Het bestuursorgaan kan in bijzondere gevallen afwijken van de bepalingen in deze verordening. Het bestuursorgaan onderbouwt waarom het afwijkt.

Artikel 15. Intrekking oude verordening en overgangsrecht

1. De *'Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Noordwijk houdende regels omtrent inspraak bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid'* (Inspraakverordening Noordwijk) wordt ingetrokken.
2. De *'Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Noordwijk houdende regels omtrent inspraak bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid'* (Inspraakverordening Noordwijk) blijft van toepassing op beleid waarvoor ten tijde van de inwerkingtreding van deze verordening reeds een inspraakprocedure op grond van die verordening was gestart.

Artikel 16. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op de eerste dag na bekendmaking.
2. Deze verordening wordt aangehaald als: Participatieverordening Gemeente Noordwijk 2025

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van [datum].

De voorzitter,

De griffier

Toelichting

Algemeen deel

Aanleiding: Wet versterking participatie op decentraal niveau

Op 1 januari 2025 is de Wet versterking participatie op decentraal niveau in werking getreden (Stb. 2024, 203, hierna: de wet). Deze wet beoogt het draagvlak voor het beleid van gemeenten, en de uitvoering en evaluatie daarvan, te vergroten door inwoners hier een grotere rol in te geven. Volgens de memorie van toelichting is het, gezien de grote maatschappelijke opgaven waar gemeenten voor staan, van belang dat gemeenten inwoners vroegtijdig en zorgvuldig betrekken bij vraagstukken.

Tegen die achtergrond voorziet de wet in de eerste plaats in een verbreding van de verplichtingen voor gemeenten. Gemeenten moeten inwoners op grond van de wet niet meer alleen bij de voorbereiding van beleid betrekken, maar ook bij de uitvoering en evaluatie daarvan (artikel 150, eerste lid, van de Gemeentewet). In de memorie van toelichting is bovendien opgemerkt dat inspraak lang niet het enige middel voor gemeenten is om inwoners bij het maken van beleid en de uiteindelijke besluitvorming te betrekken. De wet beoogt in de tweede plaats dus dat gemeenten hun inspraakverordening vervangen door een participatieverordening en dat zij daarin meer recht doen aan alle verschillende middelen die er voor participatie zijn.

Tot slot bevat de wet een bepaling over het uitdaagrecht. Uit artikel 150, derde lid, van de Gemeentewet volgt dat gemeenten in de nieuwe participatieverordening niet alleen moeten voorzien in de wijze waarop gemeenten inwoners bij het voorbereiden, uitvoeren en evalueren van gemeentelijk beleid betrekken, maar aan inwoners en maatschappelijke partijen ook de mogelijkheid moeten bieden zelf het initiatief te nemen. Geregeld is dat gemeenten in de participatieverordening de voorwaarden moeten bepalen waaronder inwoners en maatschappelijke partijen taken van de gemeente kunnen uitvoeren. Dit betreft zowel het uitvoeren van de eigen taken van de gemeenten (artikel 150, derde lid, onder a), als het uitvoeren van de taken die aan de gemeenten in medebewind zijn gegeven (artikel 150, derde lid, onder b). Dit laatste voor zover dat niet in strijd is met de wet.

Aansprakelijkheid en aanbesteding

Benadrukt wordt dat het bij de toepassing van overheidsparticipatie van belang is om rekening te houden met bepaalde juridische aspecten. Dat betreft in elk geval het aanbestedings- en aansprakelijkheidsrecht.

Participatie op grond van andere wetten, zoals de Omgevingswet

In bepaalde gevallen geeft een andere wet dan de Wet versterking participatie op decentraal niveau nadere handvaten voor participatie. In die gevallen is deze verordening niet van toepassing. Een relevant voorbeeld van een geval waar de participatieverordening zich niet voor leent is de omgevingsvergunning in de Omgevingswet. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning is namelijk niet het bevoegd gezag, maar de aanvrager aan zet en daarnaast is participatie op grond van de Omgevingswet in beginsel niet verplicht voor de aanvrager.

Artikelsgewijs

Hoofdstuk 1 - Inleidende bepalingen

Behoeft geen nadere toelichting.

Hoofdstuk 2 – Kaders en uitgangspunten

Dit hoofdstuk bevat de kaders en uitgangspunten die in het algemeen voor alle vormen van participatie gelden. Dit omvat zowel inwonersparticipatie, waaronder ook inspraak, als overheidsparticipatie.

Artikel 2. Doelstelling

Deze verordening biedt kaders en voorwaarden voor samenwerking tussen inwoners, maatschappelijke partijen, bestuursorganen en gemeenteambtenaren. Een belangrijke voorwaarde voor een goede samenwerking is dat duidelijk is wat partijen over en weer van elkaar mogen verwachten en dat dus bewuste keuzes worden gemaakt in het doel en de vorm van participatie. Het doel van de verordening zoals dat in dit artikel is omschreven, biedt een kader bij het maken van die keuzes.

Artikel 3. Reikwijdte

Uitgangspunt in de verordening is dat de bestuursorganen binnen de gemeente, elk ten aanzien van hun eigen taken en bevoegdheden, bepalen of participatie plaatsvindt. Dit vanzelfsprekend behoudens die gevallen waarin de wet tot participatie verplicht.

Vervolgens is hier een aantal uitzonderingen op geformuleerd. (Dit is bijvoorbeeld aan de orde als participatie bij of krachtens wettelijk voorschrift is uitgesloten, maar ook als er voor het bestuursorgaan heel weinig ruimte is gelaten om (beleids)keuzes te maken of als het interne en bestuurlijke aangelegenheden van de gemeente betreft. In die gevallen heeft participatie geen toegevoegde waarde.) Opmerking verdient dat terughoudend met de uitzonderingsgronden moet worden omgegaan en dat er steeds aandacht moet zijn voor het feit dat participatie zich niet alleen over de voorbereiding, maar ook over de uitvoering en evaluatie uitstrekt. Als participatie bij de voorbereiding geen toegevoegde waarde heeft, geldt dat niet noodzakelijkerwijs ook voor de uitvoering of evaluatie. Als er een beroep op een uitzonderingsgrond wordt gedaan en er van participatie wordt afgezien, dan moet dat worden toegelicht.

Artikel 4. Zorgplicht bestuursorgaan

Op bestuursorganen rust de taak om participatie zoveel mogelijk te faciliteren en ook de juiste verwachtingen over het doel en de vorm van de participatie te scheppen. Daarom is in de verordening expliciet een zorgplicht voor bestuursorganen opgenomen.

Artikel 5. Overzicht van participatieprojecten

Behoeft geen nadere toelichting.

Hoofdstuk 3 – Inwonersparticipatie

Dit hoofdstuk gaat specifiek over toepassing van inwonersparticipatie. Het college volgt voor inwonersparticipatie het beleid zoals in 2022 vastgesteld in de Nota Inwonersparticipatie.

Artikel 6. Plan voor Inwonersparticipatie

In dit artikel is geregeld dat het bestuursorgaan een plan voor de inwonersparticipatie moet opstellen. Dit zorgt dat er duidelijkheid is over het proces, het doel en de vorm van de participatie. Het plan kan in overleg met inwoners en maatschappelijke partijen worden opgesteld.

De vorm van een participatieplan is vrij. Het plan kan onderdeel zijn van een voordracht, projectplan of beleidsstuk, maar ook een losstaand document is mogelijk. Van belang is vooral dat inzichtelijk is waar het participatieplan te vinden is en het duidelijkheid biedt.

Artikel 7. Inspraak

Een bestuursorgaan kan op grond van de verordening inspraak verlenen, ook als de wet daartoe niet verplicht. Inspraak kan eventueel naast een andere vorm van participatie plaatsvinden. Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht bevat de uniforme openbare voorbereidingsprocedure. Deze afdeling is in beginsel van toepassing als inspraak wordt verleend. Het bestuursorgaan kan hier echter van afwijken en een andere inspraakprocedure vaststellen.

Voor de uniforme openbare voorbereidingsprocedure geldt dat het doel is om zorgvuldige besluitvorming te waarborgen, de uitkomsten hiervan te legitimeren, de rechten en belangen van burgers te beschermen en beleid met andere overheden te coördineren. De procedure voorziet daartoe in de wijze waarop een bestuursorgaan ontwerpbesluiten ter inzage moet leggen, hoe belanghebbenden hierop kunnen reageren en hoe bestuursorganen met deze reacties moeten omgaan. Zo moeten belanghebbenden zowel schriftelijk als mondeling kunnen reageren en moet de termijn voor de reactie minimaal zes weken bedragen. Dit geldt dus ook als afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht op inspraak wordt toegepast.

Hoofdstuk 4 – Aanvullende bepalingen inwonersparticipatie

Dit hoofdstuk bevat aanvullende bepalingen specifiek voor inwonersparticipatie.

Artikel 8. Ondersteuning participatie

Het college biedt laagdrempelige ondersteuning aan de degenen die aan de participatie willen deelnemen of een verzoek om participatie hebben ingediend. Dit om ervoor te zorgen dat dit voor alle inwoners mogelijk is. De ondersteuning kan bijvoorbeeld plaatsvinden door middel van een (buurt)loket.

Artikel 9. Eindverslag inwonersparticipatie

Het bestuursorgaan moet een eindverslag van de inwonersparticipatie opstellen dat een compleet overzicht geeft van het inwonersparticipatieproces. De vorm van het eindverslag is vrij.

Hoofdstuk 5 – Overheidsparticipatie

Dit hoofdstuk bevat specifieke bepalingen met betrekking tot overheidsparticipatie. Daarnaast heeft de raad de Nota Overheidsparticipatie vastgesteld.

Artikel 10. Verzoek om overheidsparticipatie

Overheidsparticipatie begint, ongeacht het bestuursorgaan dat bevoegd is, met een verzoek aan het college. Hiervoor is gekozen zodat het indienen van een verzoek laagdrempelig is en ook centraal ontvangen wordt. In het verzoek moet in ieder geval de overheidsparticipatie beschreven worden die de indiener voor ogen heeft, de reden waarom de indiener dit voor ogen heeft en het resultaat dat de indiener wil bereiken. Daarbij levert de indiener ook specifieke informatie aan met betrekking tot de uitvoering van de over te nemen taak. (Denk aan informatie over de kosten of andere middelen die

daarmee gemoeid zijn). Als aanvullende informatie nodig is om op het verzoek te reageren of het verzoek niet compleet is, kan het college deze informatie opvragen. Het ligt voor de hand dat het college dan met de indiener in gesprek gaat.

Artikel 11. Ondersteuning indiener verzoek overheidsparticipatie

Het college biedt laagdrempelige ondersteuning aan indieners van een overheidsparticipatieverzoek. Dit om ervoor te zorgen dat het indienen van een dergelijk verzoek voor alle inwoners mogelijk is. De ondersteuning kan bijvoorbeeld plaatsvinden door middel van een (buurt)loket.

Artikel 12. Beoordeling verzoek overheidsparticipatie

Het college neemt alle verzoeken om overheidsparticipatie in ontvangst en zendt deze door aan het bevoegde bestuursorgaan. Het bevoegde bestuursorgaan moet het verzoek onder bepaalde omstandigheden afwijzen. In dat verband is een aantal uitzonderingsgronden opgesomd. Dit is bijvoorbeeld aan de orde als het verzoek in strijd is met door de gemeente vastgesteld beleid. Verder is er een aantal omstandigheden genoemd waaronder het bestuursorgaan het verzoek kan afwijzen. Het is dan aan het bestuursorgaan om een afweging te maken welke belangen zwaarder wegen. In het artikel is ook een termijn opgenomen waarbinnen op het verzoek moet worden gereageerd. Het bestuursorgaan moet de reactie onderbouwen en ook openbaar maken.

Artikel 13. Uitvoering overheidsparticipatie

Als het verzoek om overheidsparticipatie wordt toegewezen, maakt het bestuursorgaan met de indiener afspraken over de overheidsparticipatie en ook over de stappen die volgen als de afspraken niet worden nagekomen. Het ligt voor de hand deze afspraken vast te leggen in een overeenkomst.

Hoofdstuk 6 – Slotbepalingen

Artikel 14. Hardheidsclausule

Om maatwerk te garanderen en onevenredig bezwarende uitkomsten van de toepassing van deze verordening te voorkomen, heeft het bestuursorgaan de mogelijkheid om in uitzonderlijke gevallen af te wijken van de bepalingen in deze verordening. Het bestuursorgaan moet wel onderbouwen waarom het afwijkt.

gemeente
Noordwijk

Voorstraat 42
2201 HW Noordwijk
+31 (0)71 36 60 600
gemeente@noordwijk.nl
noordwijk.nl

Initiatief raadsvoorstel

Verlenging contract accountant

Aan : de Gemeenteraad van Noordwijk
Van : Auditcommissie
Datum : 14 april 2025
Zaaknummer : 984693

Publiekssamenvatting

De gemeenteraad wijst de accountant aan voor de controle op de jaarrekening. De accountantscontrole, en daarmee ook het aanwijzen, is een belangrijk onderdeel van de controlerende taak van de gemeenteraad. De huidige overeenkomst loopt af na de controle van boekjaar 2024. De auditcommissie adviseert, na een uitvoerige evaluatie, om de huidige overeenkomst met 2 jaar te verlengen tot en met de controle van boekjaar 2026.

Voorgesteld besluit

I) Baker Tilly N.V. per 1 oktober 2025 voor nogmaals twee jaar aan te wijzen als accountant van de gemeente Noordwijk.

Inleiding

De huidige overeenkomst met Baker Tilly N.V. is afgesloten voor de boekjaren 2021 tot en met 2024. In de overeenkomst is een optie opgenomen voor verlenging. Voorgesteld wordt om de overeenkomst voor accountantsdiensten met Baker Tilly N.V. te verlengen met twee jaar en Baker Tilly N.V. als accountant aan te wijzen voor de boekjaren 2025 en 2026.

De Auditcommissie heeft de werkzaamheden van de accountant in de vergaderingen van 20 januari, 12 februari en 19 maart 2025 geëvalueerd en besproken. Zowel bestuurlijk als ambtelijk is men in algemene zin tevreden over de wijze waarop de accountantscontrole wordt uitgevoerd en de raad wordt geïnformeerd over de controleresultaten middels een rapport van bevindingen en toelichting hierop in de Auditcommissie. De commissie is content met de uitwerking van de accountant in het plan van aanpak dat in de vergadering van 19 maart 2025 is besproken en kan daarmee instemmen. Er zijn constructieve afspraken gemaakt over de onafhankelijke en pro-actieve rol richting gemeenteraad en de informatievoorziening aan de gemeenteraad voor de komende twee jaar. De Auditcommissie adviseert de gemeenteraad om het contract met de accountant met twee jaren te verlengen.

Argument(en) per beslispunt

I) Beslispunt I: Baker Tilly N.V. per 1 oktober 2025 voor nogmaals twee jaar aan te wijzen als accountant van de gemeente Noordwijk.

Argumenten

1.1 Artikel 213 lid 2 Gemeentewet verplicht de gemeente om een accountant aan te wijzen. Met dit besluit voldoen we aan de wettelijke verplichting, Gemeentewet artikel 213 lid 2, tot aanwijzen accountant voor accountantscontrole.

1.2
De Auditcommissie heeft de werkzaamheden van de accountant geëvalueerd. Daarbij is ook input gevraagd aan de ambtelijke organisatie. Er zijn twee goede gesprekken gevoerd met de accountant en er zijn afspraken gemaakt over de samenwerking en de verdere ontwikkeling de komende twee jaar.

Financiën
In de begroting zijn de kosten van de accountantsdiensten begroot.

Vervolg
Na het besluit door de gemeenteraad wordt de overeenkomst met twee boekjaren verlengd.

Bijlage(n)
Plan van aanpak evaluatie accountant Noordwijk

Hoogachtend,

De Auditcommissie

mr J.C.F. Knapp
Voorzitter Auditcommissie

A.F.K. Klinkenberg
Secretaris Auditcommissie

Raadsbesluit

Verlenging contract accountant

Datum raadsvergadering : 5 juni 2025
Zaaknummer : 984693

De raad van de gemeente Noordwijk,

gelezen het voorstel van de Auditcommissie van 14 april 2025,

BESLUIT:

I) I. **Baker Tilly N.V. per 1 oktober 2025 voor nogmaals twee jaar aan te wijzen als accountant van de gemeente Noordwijk.**

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 5 juni 2025.

Hoogachtend,
De gemeenteraad van Noordwijk

R. van Dijk
griffier

Mw. W.J.A. Verkleij
voorzitter raad

Plan van aanpak

Uitwerking evaluatie auditcommissie

Gemeente Noordwijk



Aan de auditcommissie van de gemeente Noordwijk

ONDERWERP:
Plan van aanpak

KENMERK:
Concept

Geachte leden van de auditcommissie,

Op 12 februari 2025 hebben we in het kader van de verlenging van het contract voor de controlewerkzaamheden de uitkomsten van uw evaluatie over de eerste deel van de contractperiode besproken. Wij kijken terug op een constructieve bijeenkomst waarin op een positieve manier is teruggekeken op de samenwerking. Voortvloeiend uit uw evaluatie zijn een drietal elementen van feedback naar voren gekomen. Voortvloeiend uit de evaluatie heeft de auditcommissie de volgende evaluatiepunten meegegeven:

1. Hoe waarborgt de accountant zijn onafhankelijke en proactieve rol richting de gemeenteraad en voorkomt hij dat zijn werkwijze te veel leunt op ambtelijke en bestuurlijke invloed?

2. Welke mogelijkheden zijn er om de informatievoorziening aan de gemeenteraad te verbeteren?

3. Wat zijn best practices uit andere gemeenten om de rol van de accountant richting de gemeenteraad te versterken?

In dit plan van aanpak geven we nader invulling op de bovenstaande evaluatiepunten die gelden op de reeds bestaande activiteiten zoals opgenomen in ons controleplan 2024.

Op basis van uw evaluatie en onze aanpak verwachten wij dat we de samenwerking tussen accountant en auditcommissie/gemeenteraad te versterken zodat zij nog beter in staat zijn om de toezichthoudende rol op beheersing van de financiële positie van de gemeente Noordwijk invulling te geven.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en zijn graag bereid de inhoud van deze rapportage nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,
Baker Tilly (Netherlands) N.V.

drs. S.M. Turenhout RA

Uitwerking evaluatiepunten



Uitwerking evaluatiepunten

1. Hoe waarborgt de accountant zijn onafhankelijke en proactieve rol richting de gemeenteraad en voorkomt hij dat zijn werkwijze te veel leunt op ambtelijke en bestuurlijke invloed?

Toelichting	Aanpak Baker Tilly	Actie
Als onafhankelijke accountant namens de gemeenteraad toetsen wij processen, besluiten en de verantwoording van de gemeente. Om inzichtelijk te maken wat de effecten zijn van deze controles zorgt een toegenomen transparantie in onze rapportages voor inzicht in de afwegingen. Door middel van extra aandacht voor risico's van genomen besluiten wordt de gemeenteraad beter in positie gebracht.	▪ Auditcommissie meer betrekken in proces van besluitvorming / risico's tijdens controle. ▪ Bespreking tussen accountant en auditcommissie zonder afvaardiging ambtelijke / bestuurlijke organisatie. ▪ Toelichten risico's van de door de gemeente ingenomen standpunten bij belangrijke posten in de jaarrekening.	▪ Presentaties en aanwezigheid bij auditcommissies (19 maart, 11 juni, 1 oktober en 10 december). ▪ Aanpassen rapportage accountant ten behoeve van gemeenteraad.

Uitwerking evaluatiepunten

	Toelichting	Aanpak Baker Tilly	Actie
2. Welke mogelijkheden zijn er om de informatievoorziening aan de gemeenteraad te verbeteren?	*De financiële uitdagingen van gemeenten, op het gebied van de begroting, zorgt ervoor dat raadsleden in toenemende mate inzicht moeten hebben in de financiële positie en de effecten van besluiten.* *Als accountant zullen wij nadrukkelijker aandacht geven aan onze rol om de pro-actieve informatievoorziening en de toegankelijkheid van financiële informatie voor raadsleden te verbeteren.* *De positie van de accountant die dichterbij de raad als opdrachtgever staat stelt ons in staat om, in overleg met de auditcommissie, ook nieuwe aandachtspunten te identificeren.*	▪ Halfjaarlijkse workshop aan raadsleden / auditcommissie over actuele aangelegenheden. ▪ Toegankelijker maken accountantsrapportage (Raadsletter / samenvatting accountantsverslag) ten behoeve van voltallige gemeenteraad.	Voorstellen: ▪ Workshop/informatiesessie warme gronden (apr ’25). ▪ Workshop impact structurele resultaten jaarrekening op de begroting (sept ‘25). ▪ Workshop financiën voor gemeenten voor nieuwe raadsleden (mei ‘26).

Uitwerking evaluatiepunten

	Toelichting	Aanpak Baker Tilly	Actie
3. Wat zijn best practices uit andere gemeenten om de rol van de accountant richting de gemeenteraad te versterken?	*Om als gemeente de juiste keuzes te maken is het 'benchmarken' met vergelijkbare gemeenten een praktische manier om snel te weten hoe de gemeente ervoor staat en vooruitgang te boeken.* *Als accountant komen wij bij meerdere (vergelijkbare) gemeenten. Door vaker aanwezig te zijn bij auditcommissies vergroten wij onze betrokkenheid en inzicht in behoeften van de gemeenteraad. Bij relevante onderwerpen kunnen wij (ter plaatse) vanuit onze ervaring voorbeelden van referentiegemeenten met u delen om daarvan te leren.*	▪ Identificeren referentiegemeenten en betrekken in rapportages / besprekingen / workshops. ▪ Bespreking tussen accountant en auditcommissie zonder afvaardiging ambtelijke / bestuurlijke organisatie. ▪ Aanwezigheid accountant bij alle vergaderingen van auditcommissie.	• Identificatie referentiegemeenten (relevante aspecten: aantal inwoners, ligging, grondbeleid, uitbesteding activiteiten, opbrengststromen). • Webinar (gepland 18 maart 2025) voor grip op projectbeheersing. • Workshops / informatiesessies (zie eerdere onderwerpen).

Raadsvoorstel

Reconstructie Gieterij, Maandagsewetering en Wildlaan te Noordwijkerhout

Aan : de gemeenteraad
Van : College van B&W
Datum : 15 januari 2025
Portefeuillehouder: : wethouder T.C.W.M. Alkemade
Zaaknummer : 492696

Publiekssamenvatting

Aan de Gieterij, de Maandagsewetering en de Wildlaan te Noordwijkerhout moeten volgens het wegenbeheersysteem groot onderhoud worden uitgevoerd (de vervanging van de asfaltverharding). Tijdens vooronderzoeken is echter gebleken dat naast het asfalt ook de fundering moet worden vervangen. Het indertijd toegepaste funderingsmateriaal blijkt deformatie van de weg te veroorzaken, waardoor de nieuwe asfaltverharding niet aan de gestelde eisen zou kunnen voldoen.
In dit voorstel wordt een budget aangevraagd voor de uitvoering van deze werkzaamheden.

Voorgesteld besluit

I) In te stemmen met de reconstructie van de Gieterij, de Maandagsewetering en de Wildlaan te Noordwijkerhout, waarvoor een investeringsbudget nodig is van € 6.279.000,00.
II) Hiervoor het investeringskrediet voor de reconstructie van de Gieterij, Maandagsewetering en de Wildlaan dat is opgenomen in het investeringsplan 2025-2028 van de begroting 2025, bestaande uit een bedrag van € 1.579.000 in jaarschijf 2025 en van € 3.400.000 in jaarschijf 2026 en voor de fietspaden € 1.300.000 in jaarschijf 2026 ter beschikking te stellen.

Inleiding

Aan de asfaltverhardingen van de Gieterij, de Maandagsewetering en de Wildlaan te Noordwijkerhout zou groot onderhoud moeten worden uitgevoerd. Tijdens vooronderzoeken is echter gebleken dat naast het asfalt ook de fundering moet worden vervangen, omdat daarin indertijd hoogovenslakken zijn toegepast en deze deformatie van de daarop aangebrachte asfaltverhardingen veroorzaken. Vervanging van de wegfundering is echter dermate ingrijpend dat ook het merendeel van de voet- en fietspaden opnieuw moeten worden aangelegd en dat er kabels en leidingen moeten worden verlegd of vervangen. Hierbij worden ook klimaatadaptieve maatregelen meegenomen.
De werkzaamheden worden met het oog op de bereikbaarheid van de omliggende woonwijken in 6 fases uitgevoerd.
Met dit voorstel wordt een budget aangevraagd voor de uitvoering van deze werkzaamheden.

Argument(en) per beslispunt

Beslispunt I: in te stemmen met de reconstructie van de Gieterij, de Maandagsewetering en de Wildlaan te Noordwijkerhout, waarvoor een investeringsbudget nodig is van € 6.279.000,00.

Argumenten

1.1 De reconstructie is noodzakelijk.
Uit onderzoeken is gebleken dat de slechte staat van de asfaltverharding grotendeels wordt veroorzaakt door de toegepaste fundering van hoogovenslakken. Deze hoogovenslakken veroorzaken de geconstateerde deformatie van de asfaltverharding.

Kanttekeningen

Geen.

Beslispunt II: hiervoor het investeringskrediet voor de reconstructie van de Gieterij, Maandagsewetering en de Wildlaan dat is opgenomen in het investeringsplan 2025-2028 van de begroting 2025, bestaande uit een bedrag van € 1.579.000 in jaarschijf 2025 en van € 3.400.000 in jaarschijf 2026 en voor de fietspaden € 1.300.000 in jaarschijf 2026 ter beschikking te stellen.

Argumenten

2.1 Na beschikbaarstelling van het krediet kunnen de voorbereidingswerkzaamheden (engineering en participatie) worden voortgezet en daaropvolgend de uitvoering ter hand worden genomen.

Kanttekeningen

Geen.

Financiën

Voor de realisatie van deze reconstructie met fietspad is overeenkomstig de CROW-systematiek een raming opgesteld van een geïndexeerd totaalbedrag van € 6.279.000,-- (excl. BTW).

Het investeringskrediet is als volgt opgebouwd:
Reconstructie Gieterij, Maandagsewetering en Wildlaan: € 4.979.000,-
Reconstructie van het bijbehorende fietspad: € 1.300.000,-
Voorbereidingskosten gedekt uit het budget voor groot onderhoud verhardingen in 2025: €100.000,-

De jaarlijkse kapitaallasten zijn als volgt weer te geven:

	2025	2026	Totaal
Reconstructie Gieterij, Maandagsewetering en Wildlaan	€ 1.579.000	€ 3.400.000	€ 4.979.000
Afschrijvingstermijn (jaar)	25	25	
Rente over boekwaarde	1,1%	1,1%	
Kapitaallasten	€ 80.529	€ 173.400	€ 253.929
Reconstructie fietspad		€ 1.300.000	€ 1.300.000
Afschrijvingstermijn (jaar)		60	
Rente over boekwaarde		1,1%	
Kapitaallasten		€ 35.967	€ 35.967
Totale Kapitaallasten	**80.529**	**209.367**	**289.896**

De jaarlijkse kapitaallasten kunnen worden gedekt uit het in de huidige begroting opgenomen kapitaallastenniveau.
Het effect van deze investering op de schuldpositie van de gemeente is dat de solvabiliteit, oftewel de mate waarin de schulden kunnen worden terugbetaald, zal dalen met ongeveer 1% (begroting 2025: 44%).

Vervolg

Actie	Planning
engineering	Voorjaar en zomer 2025
participatie	Zomer 2025
aanbestedings- en gunningsprocedure	Oktober t/m december 2025
uitvoering fase A: gehele Wildlaan	April en mei 2026
uitvoering fase B: Maandagsewetering tussen rotonde Schelftweg en Pilarenlaan	Juni en juli 2026
uitvoering fase C: Maandagsewetering tussen Pilarenlaan en Gieterij	Augustus en september 2026
uitvoering fase D: Gieterij tussen Maandagsewetering en rotonde	Oktober en november 2026
uitvoering fase E: Gieterij tussen rotonde en Pletterij	December 2026 en januari 2027
uitvoering fase F: Gieterij tussen Pletterij en rotonde N443	Februari en maart 2027

Bijlage(n)

A. raadsbesluit

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Noordwijk

Mw. E.M. Overzier	Mw. W.J.A. Verkleij
secretaris	burgemeester

Raadsbesluit

Reconstructie Gieterij, Maandagsewetering en Wildlaan te Noordwijkerhout

Datum raadsvergadering : 5 juni 2025
Zaaknummer : 492696

De raad van de gemeente Noordwijk,

gelezen het voorstel van het college van 11 maart 2025,

gelet op de kredietbevoegdheid van de raad,

BESLUIT:

I. in te stemmen met de reconstructie van de Gieterij, de Maandagsewetering en de Wildlaan te Noordwijkerhout, waarvoor een investeringsbudget nodig is van € 6.279.000,00

II. hiervoor het investeringskrediet voor de reconstructie van de Gieterij, Maandagsewetering en de Wildlaan dat is opgenomen in het investeringsplan 2025-2028 van de begroting 2025, bestaande uit een bedrag van € 1.579.000 in jaarschijf 2025 en van € 3.400.000 in jaarschijf 2026 en voor de fietspaden € 1.300.000 in jaarschijf 2026, ter beschikking te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 5 juni 2025.

Hoogachtend,
De gemeenteraad van Noordwijk

R. van Dijk
griffier

Mw. W.J.A. Verkleij
voorzitter raad

Memo

Reconstructie Gieterij, Maandagsewetering en Wildlaan te Noordwijkerhout

Aan : de gemeenteraad
Kopie aan : weth. T. Alkemade
Behandeld door : P. de Kooker
Datum : 20 mei 2025
Zaaknummer : 492696

1. Aanleiding

Het raadsvoorstel voor het beschikbaar stellen van het krediet voor de reconstructie van de Gieterij, de Maandagsewetering en de Wildlaan is op dinsdag 6 mei 2025 besproken in de beeldvormende raadsvergadering.
In deze vergadering zijn een aantal vragen gesteld.

2. Vragen en beantwoording

1. Hoe ziet de planning van de werkzaamheden eruit?
   De voorlopige planning is als volgt:
   - voorbereiding Q2 t/m Q4 2025;
   - Europese aanbesteding Q1 2026
   - uitvoering en fasering Q3 2026 t/m Q4 2027

2. Hoe wordt de hinder zo veel als mogelijk beperkt tijdens het toeristenseizoen, met name rond corso en bijvoorbeeld carnaval?
   - Het werk wordt in 6 fases uitgevoerd. Door in Q3 2026 met de eerste fase (Wildlaan t/m de rotonde Schelftweg) te beginnen is er geen overlast voor evenementen. Ten tijde van de carnaval en corso in 2027 is een deel van Maandagsewetering en de Gieterij afgesloten. Dit is geen onderdeel van de route van Carnavalsoptocht en de Bloemencorso. Enig overlast aan bezoekend verkeer is niet te vermijden.

3. Hoe ziet het participatietraject eruit?
   - De stakeholders, waaronder alle inwoners van de straat, worden geïnformeerd door middels een bewonersbrief en er wordt een informatieavond georganiseerd. Met de ondernemers van Bedrijvenpark Gravendam wordt een aparte bijeenkomst gehouden. Deze informatie is t.z.t. ook te vinden op de website samen.noordwijk. Hiermee passen we dezelfde participatie toe als eerder bij de herinrichting van de Herenweg in Noordwijkerhout.

4. Is er al iets bekend hoe de aansluiting van de Pletterij op de Gieterij verkeersveiliger kan worden gemaakt?
   - Er wordt nog onderzocht of het mogelijk is om het links afslaan vanaf de Pletterij op de Gieterij (en omgekeerd) niet toe te staan.

Hierdoor moeten de voertuigen uit de Pletterij met een verplichte rijrichting rechtsaf. De rotonde in de Gieterij fungeert dan als keermogelijkheid voor het (vracht)verkeer naar de richting N443. Door de afzetting is de Pletterij dan alleen te bereiken vanuit de richting van de N443.
Als deze oplossing haalbaar is zal deze besproken worden met de ondernemers van Gravendam.

5. Is er een landelijk register waar de bekende en ontdekte locaties met hoogovenslakken (moeten) worden gemeld?
   -Er is geen landelijk register voor de melding van locaties met hoogovenslakken.

NOTA GRONDBELEID 2025-2028

gemeente
Noordwijk

Inhoudsopgave

1. Inleiding 2
1.1 Aanleiding 2
1.2 Doel van de nota Grondbeleid 2
1.3 Leeswijzer 2
2. Organisatie 3
2.1 Functies van het grondbedrijf 3
2.2 Rolverdeling van de raad en het college 4
2.3 Planning & control cyclus grondbeleid 6
3. Beleidsregels 7
3.1 Vormen van grondbeleid 7
3.2 Samenwerkingsvormen en grondbeleid 9
3.3 Instrumenten bij actief grondbeleid 13
3.4 Grondprijsbeleid 18
3.5. Instrumenten bij faciliterend grondbeleid 20
3.6 Beheer 23
3.7 Grondexploitaties 24
3.8 Risico's 28
3.9 Fiscaliteit 30
3.10 Zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding 31
3.11 Sociale huurwoningen 32
4. Didam arrest en grondbeleid 32

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Grondbeleid stelt de gemeente mede in staat om sturing te geven aan de inrichting van haar grondgebied. Tevens kan de gemeente invulling geven aan politieke doelstellingen op het gebied van sectoraal beleid zoals Volkshuisvesting en Economie.
De nota grondbeleid 2025-2028 is een herziening van de nota grondbeleid 2017-2018. De nota grondbeleid 2017-2018 was voor een korte periode vastgesteld. Na de fusie is de nota voor langere periode gehanteerd. Voor de periode 2025 tot en met 2028 is een geactualiseerde nota gemaakt. De gemeente streeft ernaar om bij al haar activiteiten binnen de kaders van het grondbeleid te handelen conform de uitgangspunten van de Wet Bibob (Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur) en indien nodig de Wet vifo (Wet veiligheidstoets investeringen, fusies en overnames)
De gemeente is bezig met het ontwikkelen van de Omgevingsvisie 2.0 op Noordwijk. In de bijbehorende uitvoeringsparagraaf zal de juridische verankering voor het kostenverhaal plaatsvinden.
De Hoge Raad heeft in november 2021 het zogenaamde Didam-arrest gewezen. Het arrest werpt een ander licht op de eisen die worden gesteld aan het privaatrechtelijk handelen van overheden bij onroerend goed transacties dan gebruikelijk was. Verder is de Omgevingswet inwerking getreden. Deze nota grondbeleid volgt deze nieuwe wet.

1.2 Doel van de nota Grondbeleid

De gemeente Noordwijk beoordeelt eens per vier jaar of het grondbeleid actualisering behoeft. Zoals hiervoor aangegeven heeft er voor een korte periode een herziening plaatsgevonden, de nota grondbeleid 2017-2018. Een actualisatie op de nota grondbeleid is nu gewenst. Bovendien zijn alle hoofdstukken uit de vorige nota van 2017-2018 tegen het licht gehouden. Het resultaat is een aan deze tijd aangepaste Nota Grondbeleid, waarin opnieuw de kaders van het te voeren grondbeleid vastgelegd zijn. De nota dient twee doelen:

1. Inzicht bieden in het gemeentelijk grondbeleid bij ruimtelijke plannen.
2. Inzicht bieden in de beleidsregels die gelden bij het grondbeleid, opdat de werkwijze voor iedereen binnen en buiten de gemeente transparant en eensluidend is.

Met de vaststelling van de Nota Grondbeleid bepaalt de gemeenteraad de kaders van het beleid. Het college van burgemeester en wethouders voert het grondbeleid binnen deze kaders uit.

1.3 Leeswijzer

In deze Nota Grondbeleid vindt u in hoofdstuk 2 de organisatie van het grondbedrijf, in hoofdstuk 3 de beleidsregels van de Nota Grondbeleid en in hoofdstuk 4 worden de gevolgen van het Didam-arrest voor het grondbeleid benoemd. Voorts wordt in de nota een theoretische toelichting en achtergrondinformatie op de beleidsregels gegeven. Tot slot

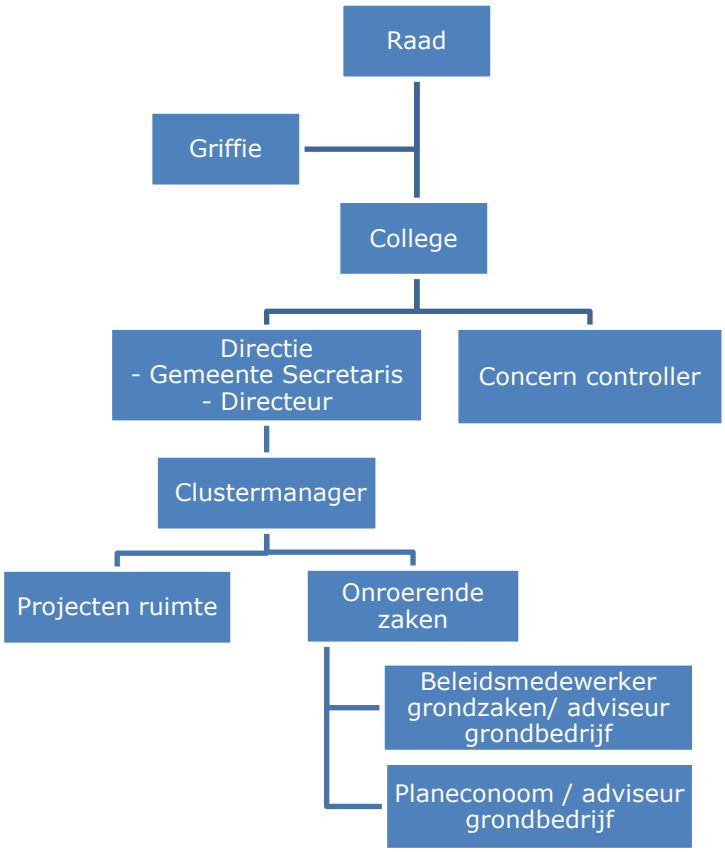
wordt toegelicht waarom de gemeente Noordwijk bepaalde keuzen maakt en wat de consequenties hiervan zijn voor de gemeente Noordwijk.

2. Organisatie

2.1 Functies van het grondbedrijf

Het grondbeleid geeft de gemeente sturing. Het is geen aparte onderneming maar een team specialisten die grond ontwikkelt ten behoeve van woning- en bedrijfsbouw. Een grondbedrijf faciliteert het bouwen in vastgestelde woningsegmenten en soms extra sociale woningen en probeert een optimaal resultaat te behalen. Met het resultaat worden maatschappelijk gewenste (ruimtelijke) ontwikkelingen ondersteunt en mogelijk gemaakt. Het grondbedrijf verwerft grondposities en alle financiële zaken zijn onderdeel van de jaarrekening van de gemeente.

De volgende functies binnen de gemeente Noordwijk geven uitvoering aan het grondbeleid.



Figuur 2.1: *De functies van het grondbedrijf binnen de gemeente*

- De **beleidsmedewerker grondzaken** stelt overeenkomsten op en adviseert projectleiders. Hiernaast, als adviseur grondbedrijf, adviseert hij/zij ook het college en de gemeenteraad.
- De **planeconoom** maakt haalbaarheidsberekeningen voor mogelijk nieuwe ontwikkelingen, verzorgt de financiële onderdelen in contracten, stelt grondexploitaties op, maakt hiervan jaarlijks herzieningen, is strategisch adviseur in gebiedsontwikkeling en adviseert de projectleiders en het gemeentebestuur over voorgaande.

2.2 Rolverdeling van de raad en het college

De gemeenteraad stelt de kaders en controleert het college. Het college voert het beleid binnen deze kaders uit.

	Raad **(strategisch niveau)**	**College** **(tactisch niveau)**
Beleidskaders **Algemeen**	• Coalitieakkoord • Financiële verordening • Omgevingsplan • Kostenverhaal bij omgevingsplan	• Uitvoering van het ruimtelijk beleid en grondbeleid • Projectbesluit • Kostenverhaal bij projectbesluit
Beleidskaders **Ruimte**	• Toekomstvisie • Omgevingsvisie 1.0 • Nota Grondbeleid • Omgevingsplan	• Uitvoeringsplan voor visies
Financiën	• Begroting • Jaarrekening • Weerstandsvermogen • Reserve Grondbedrijf	• Productbegroting • Productrekening • Budgetverstrekking binnen begroting
Grondexploitaties	• Boek Grondbedrijf	
Samenwerking	• Deelneming in PPS of andere samenwerkingsverbanden	• Aangaan van een private overeenkomst

Verwerving en Beheer	• Kredieten strategische aankopen beschikbaar stellen • Vestigen voorkeursrecht • Onteigening	• (Strategische) spoed-aankopen binnen gestelde beleidskaders • Vestiging voorkeursrecht (voorbescherming)
Bouw- en woonrijp maken	• Aanbestedingsbeleid • Kaders kwaliteitseisen	
Uitgifte	• Grondbeleid	• Grondprijzenbrief
Kostenverhaal	• Planregels in Omgevingsplan	• Vaststellen kostenverhaal bij omgevingsvergunning • Vaststellen anterieure overeenkomsten

Tabel 2.2: *Rolverdeling raad en college*

2.3 Planning & control cyclus grondbeleid

In de onderstaande tabel staan de verschillende beleidsdocumenten van de planning & control cyclus.

Beleidsdocument	Wanneer	Inhoud
Vaststelling nota grondbeleid	1 x per 4 jaar	Vaststellen van de kaders zoals de gewenste vorm van grondbeleid en in te zetten instrumentarium.
Vaststellen ruimtelijke kaders (structuurvisie en omgevingsplannen)	Continu proces	Invulling ruimtelijke ontwikkeling
Vaststellen Boek Grondbedrijf	1 x per jaar	Verantwoording over gerealiseerde kosten en opbrengsten binnen de grondexploitaties in het afgelopen jaar, het actualiseren van prognoses en het vrijgeven van benodigde middelen.
Vaststelling nota bovenwijkse voorzieningen (in ontwikkeling)	1 x per 4 jaar	Infrastructurele ontwikkelingen
Vaststellen programmabegroting	1 x per jaar	Vaststellen van budgetten voor ruimtelijke ontwikkelingen
Vaststellen jaarrekening	1 x per jaar	Goedkeuren resultaten en zo nodig voor komende jaar bijsturen.
Vaststellen grondprijzenbrief	1 x per 4 jaar	Vaststellen prijzen voor uitgeefbare gronden en openbare ruimte.

Tabel 2.3: *Planning & control cyclus grondbeleid*

3. Beleidsregels

3.1 Vormen van grondbeleid

Algemeen
Er zijn verschillende vormen van grondbeleid mogelijk, waarbij twee hoofdvormen zijn te onderscheiden: **actief grondbeleid** en **faciliterend grondbeleid**. Dit zijn de twee uiterste vormen ten aanzien van de mate van overheidsbemoeienis in de gebiedsontwikkeling. Tussen deze uitersten zijn diverse mengvormen mogelijk. Het belangrijkste onderscheid tussen beide hoofdvormen is de mate waarin de gemeente invloed heeft op en de daarbij behorende mate van risico draagt bij ontwikkelingen.

Actief grondbeleid
Bij actief grondbeleid begeeft de gemeente zich als ondernemer op de grondmarkt. Ze verwerft grond, maakt deze bouwrijp en geeft ze weer uit. Dit beleid heeft een aantal voor- en nadelen.

Een voordeel van actief grondbeleid is de maximaal sturende rol van de gemeente bij de voorbereiding en uitvoering. Sturing is mogelijk op bijvoorbeeld fasering of op locatie-eisen. Via de gronduitgifte kunnen, op basis van marktconforme grondprijzen, de gemaakte kosten worden terugverdiend of kan er winst worden gemaakt. Gronduitgifte maakt ook verevening mogelijk. Dit komt erop neer, dat gebieden met verdiencapaciteit locatie-ontwikkelingen mogelijk maken die verliesgevend zijn. Ook is het een middel om de concurrentie op de grondmarkt te vergroten door openbare aanbestedingsprocedures uit te schrijven.

Een nadeel van een actief grondbeleid is, dat de gemeente geconfronteerd wordt met het ondernemersrisico. Met de investering in gronden zijn aanzienlijke bedragen gemoeid. Deze investeringen moeten terugverdiend worden en ontwikkelingen in de afzetmarkt zijn dan een risico. De marktrisico's manifesteren zich op verschillende niveaus en zijn uit te splitsen naar een macro- en microniveau. Op macroniveau is er bijvoorbeeld de conjuncturele ontwikkeling van Nederland. Als de economie zich in een recessie bevindt, heeft dit zijn weerslag op de vraag naar woningen en zal ook Noordwijk de gevolgen merken. Op microniveau is bijvoorbeeld de demografische ontwikkeling van een plaats een risico. Zo zijn er in het noorden, of zuiden van Nederland gemeenten die te maken hebben met leegloop. Dit risico is voor Noordwijk overigens aanzienlijk kleiner, omdat Noordwijk een zeer gewilde plek is om te wonen. Andere risico's zijn het renterisico, het hoger uitvallen van de kosten voor het bouwrijp maken, of bijvoorbeeld een onvoorziene bodemverontreiniging.

Onder Wro (Wet ruimtelijke ordening vanaf 2008) was gronduitgifte en kostenverhaal door middel van het exploitatieplan of anterieure overeenkomst de aangewezen weg om verzekerd te zijn van volledig kostenverhaal. Met de invoering van de nieuwe Omgevingswet

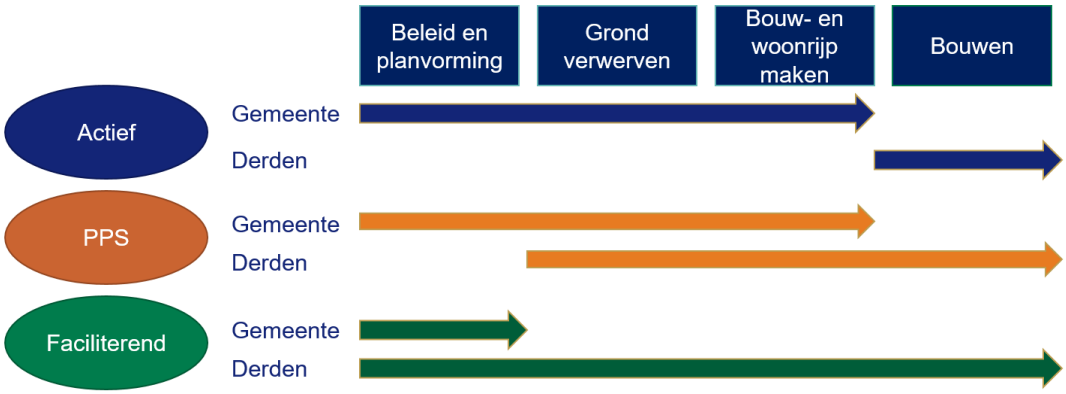
is het kostenverhaal gebleven. Op pagina 19 van deze nota staat de huidige wijze van kostenverhaal onder de Omgevingswet uitgelegd.

Faciliterend grondbeleid
Bij faciliterend grondbeleid laat de gemeente de aankoop van gronden, de exploitatie en de verkoop van bouwkavels over aan de markt. De gemeente beperkt zich tot haar publieke taak en tot het stellen van (beleids)kaders. De publieke taak is bijvoorbeeld het vaststellen van het omgevingsplan, het kostenverhaal en het organiseren van inspraakprocedures. Het verhalen van gemaakte kosten voor infrastructuur of openbare voorzieningen loopt via het kostenverhaal en is wettelijk verplicht.

Het voordeel van faciliterend grondbeleid is het lagere financiële risico dat de gemeente loopt. Dit ligt voor het grootste gedeelte bij de initiatiefnemer. Nadeel is dat de gemeente veel minder sturing heeft op het te realiseren programma en de planning. Daarnaast zullen er in principe geen financiële winsten behaald kunnen worden uit de nieuwe ontwikkeling.

Publiek Private Samenwerking (PPS)
Naast actief grondbeleid en faciliterend grondbeleid zijn verschillende mengvormen van publiek-private samenwerking (PPS) mogelijk tussen gemeenten en private ontwikkelaars.

PPS is te omschrijven als een juridisch gestructureerde samenwerking tussen een of meer publieke partijen en een of meer marktpartijen op het terrein van de grondexploitatie. Hierbij werken alle partijen vanuit hun eigen doelstellingen aan een gezamenlijk project. PPS is in de kern een instrument van actief grondbeleid, dat zich begeeft op en over de grens naar faciliterend grondbeleid. De gemeente is initiërend (dus actief) in het proces en tevens faciliterend in relatie tot de private partner. De meest voorkomende PPS-vormen zijn, het concessiemodel, het coalitiemodel (bouwclaim) en het alliantiemodel (joint venture). In het volgende hoofdstuk zullen wij hier dieper op ingaan.



Figuur 3.1: vormen van grondbeleid

Keuze grondbeleid
De gemeente Noordwijk heeft de afgelopen jaren zoveel mogelijk een actief grondbeleid

gevoerd. Met een actief grondbeleid kan Noordwijk krachtig sturing geven aan haar ruimtelijk beleid en het stelt de gemeente ook in staat om winst te genereren waarmee maatschappelijke doelen gerealiseerd kunnen worden.

Noordwijk is een gewilde woongemeente, waardoor de doelstellingen van actief grondbeleid makkelijker gerealiseerd kunnen worden. Actief grondbeleid is in het algemeen overzichtelijker bij gebieden met (grootschalige) nieuwbouw, de zogenaamde uitleglocaties, dan bij herontwikkeling van bestaand gebied. Herontwikkeling is veelal aanzienlijk complexer en duurder wegens ingewikkelder eigendomsverhoudingen en bestaande bebouwing. In Noordwijk is de afgelopen jaren een aantal uitleglocaties tot ontwikkeling gebracht, zoals Boechorst en het Space Business Park. In Noordwijk Binnen is er sprake van herontwikkeling van Offem Zuid, Bronsgeest, en Noordwijk aan Zee. De aandacht van Noordwijk voor deze herontwikkeling is de komende jaren groot. In deze gevallen is het voor Noordwijk niet mogelijk maar ook niet noodzakelijk om over alle gronden te beschikken. Samenwerking met private partijen is dan een reëlere optie, omdat het voeren van een actief grondbeleid door middel van gronduitgifte eenvoudigweg niet mogelijk is.
Uit het bovenstaande is op te maken, dat de keuze van Noordwijk voor het soort grondbeleid afhankelijk is van de aard van de ontwikkeling.

1. Beleidsregel: De gemeente Noordwijk voert liefst een actief grondbeleid, omdat de gemeente daarmee een sterke regierol heeft en optimaal resultaat kan bereiken. Indien een sterke regierol niet nodig is, dan is faciliterend grondbeleid een goed alternatief. Elke ontwikkellocatie zal op zichzelf beschouwd worden om te bepalen welke grondpolitiek wenselijk is. Het college zal de raad hierover per geval informeren en waar nodig actief betrekken.



Figuur 3.2: Voorbeeldlocatie met verschillende ontwikkelvormen in Offem-Zuid

3.2 Samenwerkingsvormen en grondbeleid

Algemeen
Uit de keuze voor de vorm van grondbeleid vloeit ook de wijze van samenwerking en de rolverdeling tussen gemeente en private partijen voort. In het vorige hoofdstuk is al

toegelicht, dat de rol van de overheid het krachtigst is bij actief grondbeleid en minder krachtig bij faciliterend grondbeleid. Tussen deze uitersten bevinden zich mengvormen. In de praktijk komen deze mengvormen erop neer, dat er samengewerkt wordt met private partijen. Dit wordt zoals hiervoor benoemd ook wel publiek private samenwerking genoemd (hierna PPS). In dit hoofdstuk wordt beschreven welke samenwerkingsvormen er zijn en hoe de rolverdeling tussen gemeente en private partijen er uitziet. Bij de keuze voor een samenwerkingsvorm is het uitgangspunt dat Noordwijk zoveel mogelijk regie wil houden op een ontwikkeling met als uitgangspunt de gebiedsvisies en de daarbij behorende kwaliteitsniveaus. Regie nemen betekent onder meer dat de gemeente de wijze van samenwerking in een vroegtijdig stadium regelt.

Publieke ontwikkeling versus private ontwikkeling
Publieke ontwikkeling staat gelijk aan actief grondbeleid. Een andere naam hiervoor is traditionele grondexploitatie. In dit model is sprake van een eenduidige rolverdeling. De gemeente voert de grondexploitatie en de private partijen de vastgoedexploitatie.

Bij een publieke ontwikkeling maakt de gemeente een plan, verwerft de benodigde gronden, maakt bouwrijp en verkoopt de bouwrijpe kavels aan een private partij. De gemeente draagt in dit model dus het volledige grondexploitatierisico.

De tegenhanger van publieke ontwikkeling is private ontwikkeling. Private ontwikkeling, of zelfrealisatie, past bij faciliterend grondbeleid. De gemeente verleent medewerking aan de ontwikkeling van een project door het sluiten van een exploitatieovereenkomst. De private partij ontwikkelt conform het omgevingsplan en de overige, eventueel door de gemeente gestelde planologische en financiële kaders, zoals het beeldkwaliteitsplan en het kostenverhaal.

Publiek-Private Samenwerking
Een Publiek Private Samenwerking, (PPS) heeft als doel de uitvoering van de exploitatie van zowel de gronden als de ontwikkeling van vastgoed binnen een plangebied. Het samenwerkingsverband wordt vastgelegd in een juridische structuur. Er zijn verschillende samenwerkingsvormen mogelijk. De gemeente is ten opzichte van de marktpartij vaak initiërend, maar niet zelden ook faciliterend. De keuze voor de samenwerkingsvorm wordt primair bepaald door de grondposities. De keuze wordt daarnaast bepaald door de beheersbaarheid van de kasstromen, de beperking van de financiële risico’s, de inzet van expertise en het al dan niet door de gemeente participeren in risico- en winstdeling.

PPS coalitiemodel: bouwclaimmodel
In een coalitie- of bouwclaimmodel zijn gronden geheel of gedeeltelijk in het bezit van private partijen. Zij kunnen op een bouwlocatie gronden hebben verworven met als doel het verkrijgen van bouwvolume. Zij verkopen de betreffende gronden aan de gemeente. De gemeente betaalt meestal een lagere prijs dan de prijs die de marktpartijen hebben betaald bij aankoop van de gronden. De marktpartijen zijn namelijk vaak niet geïnteresseerd in het uitvoeren van de grondexploitatie. In ruil voor de lagere grondprijs, ontstaat een tekort ook wel deficit genoemd. Marktpartijen, krijgen hiervoor ontwikkelrechten, ofwel bouwclaims. Dit

zijn rechten op het bouwen van een bepaald aantal woningen op een bepaalde locatie, soms ook elders binnen de gemeente.

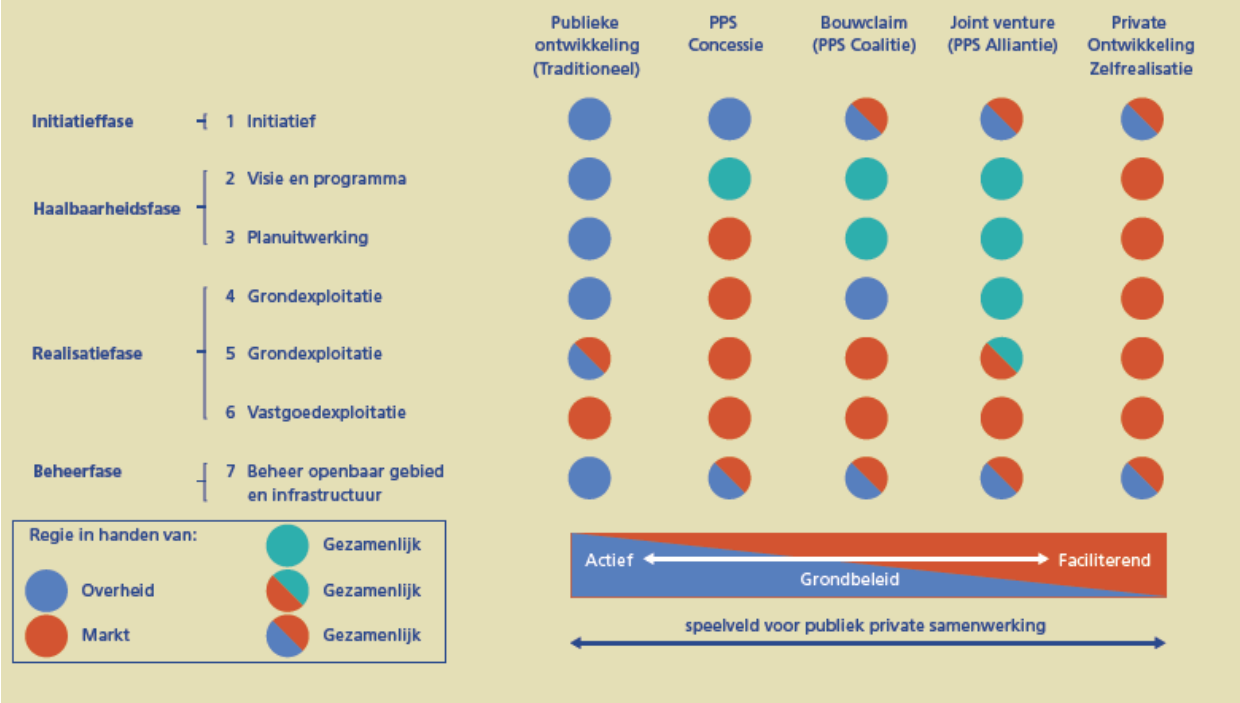
Als het bouwrijp maken is afgerond, worden de bouwrijpe kavels teruggeleverd aan de ontwikkelaar. De gemeente behoudt de gronden bestemd voor de toekomstige openbare ruimte. Het voordeel voor de gemeente is, dat het prijsrisico afgedekt wordt. Immers, bij het aankopen van de gronden worden direct afspraken gemaakt over de grondprijs bij de teruglevering aan de ontwikkelaar. Het resultaat is, dat de ontwikkeling beter beheersbaar wordt, omdat er al in een vroeg stadium gezamenlijke planvorming kan plaatsvinden. De samenwerking richt zich in dit model vooral op het bereiken van overeenstemming over grondprijzen en de hoofdlijnen van het plan, met name de omvang, segmentering van de woningen en de kwaliteit van de te realiseren bebouwing.

Een bouwclaimovereenkomst bevat vaak bepalingen op grond waarvan de gemeente overleg heeft met de private partij over het stedenbouwkundig ontwerp, de verkaveling de gewenste kwaliteit de openbare ruimte enz. In feite is hier sprake van een reguliere gronduitgifte van bouwrijpe grond door de gemeente, waarbij de gemeente geen vrije keuze heeft aan wie zij de gronden uitgeeft.

PPS alliantiemodel: joint venture
Als de overheid en het bedrijfsleven samen ontwikkelen, realiseren, exploiteren en beheren en daarnaast beiden het risico dragen ten aanzien van kosten en opbrengsten, is er sprake van een alliantiemodel, ook wel joint venture genoemd. Werkzaamheden, verantwoordelijkheden, zeggenschap en risico’s worden gedeeld en niet verdeeld, zoals bij het bouwclaimmodel. Meestal wordt dan een joint-venture opgericht in de vorm van een gemeenschappelijke exploitatiemaatschappij (GEM). Deze onderneming heeft vaak de juridische vorm van een besloten vennootschap / commanditaire vennootschap. Voor de gemeente betekent dit het inleveren van sturingsmogelijkheden, maar ook een verminderd grondexploitatierisico. Voor de private partij geldt juist het omgekeerde: zij deelt in het risico van de gemeente, maar daar staat tegenover dat zij in overleg met de overheid invloed krijgen in de planvorming.

PPS concessiemodel
In een concessiemodel wordt de gebiedsontwikkeling zoveel mogelijk door private partijen uitgevoerd. Het initiatief ligt in het begin van de gebiedsontwikkeling bij de gemeente, die de aanbesteding leidt. Daarna wordt, veelal in samenspraak met private ontwikkelaars, een overzicht gemaakt van de te leveren producten en de vereiste kwaliteit. Dit wordt vastgelegd in het stedenbouwkundig programma van eisen. De gemeente en de private partijen verdelen de risico’s van de werkzaamheden en leggen dit vervolgens vast in een concessieovereenkomst. De gemeente zal daarbij bedingen dat de private partij een eventuele aanbestedingsplicht overneemt. Na tekening van het contract, dat wil zeggen in de fase van realisatie, draagt de gemeente haar taken en bevoegdheden voor de aanleg van openbare voorzieningen over aan de ontwikkelaar. De gemeente verleent met andere woorden de ontwikkelaar een concessie. De rol van de overheid is hierna gericht op het controleren van de gemaakte afspraken ten aanzien van de op te leveren productie en het

afnemen van delen van de productie, bijvoorbeeld openbare ruimte. Daarnaast blijft de overheid verantwoordelijk voor de publiekrechtelijke zaken zoals omgevingsplan en vergunningen.



Figuur 3.3: *grondbeleid en samenwerkingsvormen*

In bovenstaand figuur is in blauw weergegeven, bij verschillende samenwerkingsvormen, in verschillende fases van een gebiedsontwikkeling, waar de sturende taak van de gemeente zich vooral bevindt.

Keuze samenwerkingsvorm

In Noordwijk worden op dit moment verschillende samenwerkingsvormen gehanteerd. Er is sprake van publieke ontwikkeling, maar ook van het bouwclaimmodel en private ontwikkeling. Een voorbeeld van publieke ontwikkeling is Space Business Park, waar de gemeente alle grond in handen heeft. Het bouwclaimmodel is van toepassing op Offem-Zuid, waar ontwikkelaars grondposities hadden en deze verkocht hebben om vervolgens bouwvolume te genereren. Private ontwikkeling is aan de orde bij het project Sancta Maria. In dit geval had Noordwijk geen grond in handen, maar heeft ze faciliterend gehandeld. Gelet op deze voorbeelden uit de praktijk kan worden geconcludeerd, dat het niet realistisch is om te stellen, dat de gemeente in de komende jaren alleen publieke ontwikkeling voorstaat. De historie en ontwikkelingen in de markt leiden tot onderstaande beleidsregel, wat door veel gemeentelijke overheden wordt gehanteerd.

2. Beleidsregel: De gemeente Noordwijk stelt per plan een ontwikkelstrategie op en maakt daarbij strategische afwegingen die leiden tot de keuze voor een passende vorm van ontwikkeling. Waar mogelijk gaat de voorkeur uit naar de traditionele grondexploitatie. Wanneer de situatie samenwerking vereist, gaat de voorkeur uit naar het PPS (Publiek Private Samenwerking) coalitiemodel. Indien nodig treedt de gemeente faciliterend op.

3.3 Instrumenten bij actief grondbeleid

Algemeen

Noordwijk stuurt aan op een zoveel mogelijk actief grondbeleid. Bij actief grondbeleid horen bepaalde instrumenten die hiervoor worden ingezet. Dit hoofdstuk behandelt de werking en toepassing van deze instrumenten.

Minnelijke verwerving (verwervingsbeleid)

Noordwijk kan gronden verwerven ten behoeve van ontwikkelingen. De gemeente tracht deze gronden in dat geval aan te kopen langs de minnelijke weg. Dit houdt in dat de gronden op vrijwillige basis aan de gemeente worden verkocht.

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd binnen de gestelde kaders (koop)overeenkomsten aan te gaan. (artikel 160 lid 1 onder e privaatrechtelijke rechtshandelingen)

Belangrijk voor Noordwijk is dat grond strategisch wordt verworven. Dit houdt in dat vooruitlopend op ontwikkelingen de gemeente grond-aankopen doet waarmee zij haar grondpositie versterkt. Tevens versterkt zij daarmee ook de onderhandelingspositie ten opzichte van marktpartijen.

De gemeente zal voor zichzelf bij verwervingen de volgende algemene vragen kunnen stellen:

1. Is de aankoop van belang in relatie tot de vastgestelde visies?
2. Hoeveel van het aangebodene is nodig om de gemeentelijke doelen te realiseren?
3. Kan het aangebodene ook voor andere zaken van belang zijn? (denk aan bijvoorbeeld verkeer, milieucompensatie of toekomstige ruiling)
4. Kan het perceel separaat ontwikkeld worden?
5. Is de aankoop financieel verantwoord (op lange termijn)? Ofwel is het saldo van koopsom, renteverlies, toekomstige noodzakelijke investeringen en te verwachten verkoop of exploitatie-inkomsten batig of? (Er geen substantieel verlies worden geleden, tenzij de gemeenteraad hiertoe anders besluit).
6. Is te voorzien dat de herontwikkeling binnen 10 jaar plaatsvindt? (Geldigheidsduur omgevingsplan).
7. Wordt met de aankoop de regiefunctie van de gemeente versterkt?

De antwoorden op bovenstaande vragen (niet limitatief) bepalen mede het advies voor een aankoop.

Door middel van deze aankopen kan de gemeente ook ontwikkelingen in gang zetten, versnellen of reguleren. Daarnaast kunnen verworven gronden niet alleen ingezet worden als ontwikkelgronden maar ook als ruilgronden voor ontwikkelingen in een gebied elders. Ook dit versterkt de positie van de gemeente. Het financiële risico van dit soort verwervingen ligt hoger, omdat niet zeker is of en wanneer tot planontwikkeling wordt overgegaan en of daarmee de gemaakte kosten snel worden terugverdiend.

Het kan voorkomen dat een strook grond of een vastgoedobject snel moet worden verworven. Wanneer dit zich voordoet dient hiervoor snel geld beschikbaar te komen.

De gemeenteraad heeft de bevoegdheid tot het beschikbaar stellen van de financiële middelen. Het college zal dan ten alle tijden een financieel voorbehoud opnemen in de overeenkomst. Pas nadat de gemeenteraad is geconsulteerd en een positief besluit heeft afgegeven zal het college tot aankoop overgaan.

De gemeente probeert altijd eerst via minnelijke weg de grond te verwerven voor de verschillende projecten. Wanneer een perceel *noodzakelijk* is voor de ontwikkeling of voorziening, maar verwerving via de minnelijke weg niet mogelijk is, zal het instrument van onteigening ingezet worden. Gezien de gestelde regels en de doorlooptijd heeft dit instrument niet de voorkeur. Zie ook de nadere toelichting bij het instrument ‘Onteigening’.

3. Beleidsregel: Indien de gemeente Noordwijk gronden verwerft zal dit in principe via de minnelijke weg plaatsvinden. Wanneer minnelijke verwerving tegen redelijke voorwaarden niet mogelijk blijkt en het verkrijgen van eigendom wel noodzakelijk is, zal in het uiterste geval het instrument van onteigening worden ingezet.

Het voorkeursrecht (hoofdstuk 9 Omgevingswet)
Het voorkeursrecht in de Omgevingswet geeft gemeenten een voorkeurspositie om gronden te verwerven. Waar minnelijke verwerving en onteigening manieren zijn om grond in bezit te krijgen, dient het voorkeursrecht als middel om het recht van eerste koop te verkrijgen. Aangezien de eigenaar de grond in eerste instantie alleen aan de gemeente kan verkopen, is een bijkomend effect van het vestigen van het voorkeursrecht dat grondspeculatie kan worden beperkt en onnodig hoge schadeloosstellingen daarmee kunnen worden voorkomen. Er bestaat bij het voorkeursrecht nog geen verkoopplicht aan de gemeente. Het vestigen van het voorkeursrecht is wel een vereiste eerste stap om in noodzakelijke gevallen te kunnen onteigenen.

In het verleden heeft Noordwijk dit instrument vaker toegepast.

Voordat er wordt besloten om het voorkeursrecht in te zetten, worden de volgende strategische afwegingen gemaakt:

- wil de gemeente zelf regie houden bij de locatieontwikkeling?
- is te verwachten dat grondposities anders worden ingenomen door derden?
- wil de gemeente een signaal afgeven dat grond ontwikkeld gaat worden?

- dreigt er prijsopdrijving waardoor gewenste ontwikkelingen worden belemmerd?
- worden de verhoudingen met eigenaren negatief beïnvloed?

4. Beleidsregel: De gemeente Noordwijk maakt indien nodig gebruik van het voorkeursrecht. Als vestiging van voorkeursrecht wordt overwogen, zal een strategische afweging gemaakt worden op basis van de volgende vragen:

- wil de gemeente zelf regie houden bij de locatieontwikkeling?
- is te verwachten dat grondposities anders worden ingenomen door derden?
- wil de gemeente een signaal afgeven dat grond ontwikkeld gaat worden?
- dreigt er prijsopdrijving waardoor gewenste ontwikkelingen worden belemmerd?

Onteigening

De Onteigeningswet is grotendeels komen te vervallen. Alleen onteigening bij hele bijzondere omstandigheden, zoals bij oorlog en rampen, wordt nog in de Onteigeningswet geregeld. Voor de “overige” gevallen is de regeling met betrekking tot onteigening opgenomen in de Omgevingswet.

Belangrijkste wijzigingen zijn dat de onteigeningscriteria wettelijk zijn vastgelegd en dat de Kroon niet meer de onteigeningsbeschikking neemt, maar het bestuursorgaan (te weten: gemeenteraden, algemeen besturen van waterschappen, Provinciale Staten of verantwoordelijke ministers).

Het bevoegd gezag bereidt de onteigeningsbeschikking voor met de uniforme openbare voorbereidingsprocedure, zoals is neergelegd in afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb). Dit betekent dat het ontwerp van de onteigeningsbeschikking met de daarbij behorende stukken ter inzage worden gelegd en belanghebbenden bij het bevoegd gezag mondeling of schriftelijk zienswijzen kunnen indienen. Na de vaststelling dient de onteigeningsbeschikking bekend te worden gemaakt, ter inzage te worden gelegd en dient het te worden toegezonden aan belanghebbenden.

In art. 11.4 Omgevingswet is geregeld dat na de bekendmaking van de onteigeningsbeschikking de onteigenaar een verzoek tot vaststellen van de schadeloosstelling kan indienen bij de rechtbank. Er lopen vanaf dat moment twee procedures naast elkaar, te weten die van de onteigeningsbeschikking (bestuursrechter) en de schadeloosstelling (civiele rechter).

De onteigeningsbeschikking moet vervolgens altijd worden bekrachtigd door de bestuursrechter. De procedure met betrekking tot de bekrachtiging wordt aangevangen door een verzoek aan de rechtbank daartoe van het bestuursorgaan dat de onteigeningsbeschikking heeft gegeven. Dit dient te gebeuren binnen 6 weken nadat de onteigeningsbeschikking ter inzage is gelegd.

Voor wat betreft de onteigeningscriteria, waaraan de bestuursrechter ook toetst, geldt dat onteigening enkel mogelijk is als er sprake is van een onteigeningsbelang, noodzaak en urgentie. Dit volgt uit art. 11.5 Omgevingswet. Voor wat betreft het onteigeningsbelang geldt dat dit belang voldoende concreet moet zijn uitgewerkt in een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Over de noodzaak wordt opgemerkt dat onteigening een ultimum remedium blijft en de noodzaak tot onteigening ook ontbreekt bij zelfrealisatie.

Tot slot geldt nog dat op grond van art. 11.11 Omgevingswet de uitvoering van de ontwikkeling, gebruik of beheer van de fysieke leefomgeving binnen 3 jaar na inschrijving van de onteigeningsakte moet starten. Door inschrijving van de onteigeningsakte in de openbare registers gaat de eigendom over.

De gemeente Noordwijk hanteert de onteigeningswet als volgt:

- De gemeente Noordwijk ziet de onteigening als een rationeel en vooral “laatste middel”, namelijk wanneer het evident is dat de gemeente geen overeenkomst kan sluiten met de grondeigenaar.
- Wel zet de gemeente zo nodig tegelijkertijd met het verwervingstraject de administratieve procedure rond een onteigeningstraject in. Bij overeenstemming zal de administratief ingezette onteigeningsprocedure direct gestopt worden.
- Ook als de gemeente een onteigeningsprocedure heeft ingesteld kan de grondeigenaar - als hij met succes een beroep doet op zelfrealisatie - de onteigening en dus de beoogde eigendomsoverdracht tegenhouden. Degene die een beroep op zelfrealisatie doet, moet bereid, maar ook in staat zijn om de door de gemeente gewenste locatieontwikkeling naar genoegen van de gemeente uit te voeren en daarvan ook het volledige risico te dragen.

Het is van belang dat in het omgevingsplan de vorm van planuitvoering die de gemeente voorstaat voldoende concreet is omschreven. Zo is het voor een grondeigenaar duidelijk aan welke eisen hij moet voldoen, als hij een beroep doet op zelfrealisatie. Ook voor de Kroon (het hoogste orgaan van de uitvoerende macht) wordt het zo eenvoudiger om te toetsen of het beroep op zelfrealisatie succesvol kan zijn.

Naast onteigening kan de gemeente het voorkeursrecht gemeenten inzetten.

5. Beleidsregel: De gemeente Noordwijk hanteert alleen in uiterste noodzaak het instrument onteigening. De gemeente zal te allen tijde trachten eerst via minnelijke verwerving te komen tot eigendom.

(Strategische) Spoedaankopen/ Verwervingen

Soms wordt de gemeente een stuk grond of een gebouw te koop aangeboden of komt dit op de markt. De gemeente zal dan aan de hand van een aantal vragen, zoals genoemd bij

minnelijke verwervingen, moeten afwegen of het wenselijk is om op het aanbod of de aankoop in te gaan.

Dit betekent dat het kan voorkomen dat de gemeente snel moet handelen en hiermee niet het gebruikelijke besluitvormingsproces kan volgen.

De bevoegdheid tot het beschikbaar stellen van financiële middelen ligt bij de gemeenteraad. De contractuele bevoegdheid ligt bij het college. Om te voorkomen dat het college gebonden is aan een contract zal er altijd een financieel totstandkomingsvoorbehoud worden opgenomen in een overeenkomst. Het college zal bij een spoedaankoop zich inspannen om zo spoedig mogelijk een financieel akkoord van de gemeenteraad te verkrijgen, om de aankoop af te ronden. Door dit voorbehoud zal bij het uitblijven van de goedkeuring de overeenkomst niet tot stand komen.
De procedure is dan als volgt: de portefeuillehouder zal, nadat het college zich positief heeft uitgelaten over een spoedaankoop, de fractievoorzitters van alle partijen consulteren. Als een meerderheid van de fractievoorzitters positief tegenover op de aankoop staat en dit schriftelijk heeft gereageerd, kan het college de aankoop doorzetten.

Uiteindelijk moet de gemeenteraad achteraf nog wel formeel de financiën beschikbaar stellen.

De aankoop wordt uiteindelijk geadministreerd op de gemeentelijke balans volgens de regels van het besluit begroting en verantwoording (BBV).

6. Beleidsregel: De gemeente Noordwijk past het verwervingsbeleid toe om een goede grond- en onderhandelingspositie te krijgen. Het college zal bij een spoedaankoop een positieve grondhouding bij de fractievoorzitters ophalen om een aankoop zo snel als mogelijk te af te ronden.

Gronduitgifte
De basis van uitgifte wordt gevormd door de uitgifteovereenkomst. Deze wordt ingezet om de voorwaarden van de gewenste ontwikkeling op te leggen aan de afnemende partij. Noordwijk zal in de uitgifteovereenkomst met partijen de voorwaarden voor het gebruik van de gronden vastleggen, in overeenstemming met de plannen.

Er zijn verschillende manieren voor gronduitgifte. De meest bekende is eigendomsoverdracht. Een andere vorm van gronduitgifte is uitgifte in erfpacht. Bij erfpacht behoudt de gemeente het eigendomsrecht, maar heeft zij verder geen rechten ten aanzien van het gebruik van de grond. Wel kan de gemeente in de erfpachtovereenkomst meer voorwaarden stellen.

De erfpachter heeft alle zeggenschap, behalve het eigendom. De gemeente behoudt alleen het recht om te verkopen. Een ander belangrijk verschil tussen eigendom en erfpacht is de uitgifteprijs. Bij eigendomsoverdracht zal de nieuwe eigenaar direct de volledige koopsom voldoen. Bij erfpacht wordt jaarlijks een bedrag geïnd, ook wel de canon genoemd. De hoogte van de canon kan verschillen, afhankelijk van de duur ervan. Noordwijk hanteert geen

erfpacht voor woningbouw. Tot op heden is dit instrument in Noordwijk niet of nauwelijks gebruikt.

Uitgifte in erfpacht kan aantrekkelijk zijn als de gemeente op lange termijn de beschikking wil houden over de grond of meer grip wenst te hebben op het gebruik. Bij nieuwe ontwikkelingen kan erfpacht voor de eindgebruiker ook interessant zijn. Omdat de grond niet ineens afgenomen en afgerekend hoeft te worden. Erfpacht is ook fiscaal aftrekbaar. Dit kan soms de haalbaarheid van een ontwikkeling vergroten. In de praktijk blijkt echter vaak dat toekomstige woningeigenaren en bedrijven liever het volle eigendom krijgen dan een woning of bedrijf op grond in erfpacht.

Uitgangspunt bij het uitgeven van gronden door de gemeente is dat dit plaatsvindt in volledig eigendom. In sommige gevallen is uitgifte in erfpacht ook mogelijk.

7. Beleidsregel: De gemeente Noordwijk geeft gronden uit in volledig eigendom, maar sluit, waar wenselijk en economisch aantrekkelijk, uitgifte in erfpacht niet uit.

3.4 Grondprijsbeleid

Voor de uitgifte van grond gaat Noordwijk transparant te werk. Eén keer per vier jaar stelt de gemeenteraad een grondprijzenbrief vast. Hierbij wordt uitgegaan van de marktwaarde van de grond. Op deze wijze zal de gemeente altijd een reële prijs voor de grond ontvangen. Tevens wordt hierin de methodiek van prijsberekening vastgelegd zodat dit een goede basis vormt voor het contracteren van andere partijen. De gemeente onderhandelt met partijen, binnen de vastgestelde norm voor grondprijsbepaling. Wanneer afgeweken wordt van de prijzen uit de grondprijzenbrief zal dit separaat en met duidelijke motivering ter besluitvorming worden voorgelegd aan het college.

Er zijn verschillende manieren waarop een grondprijs kan worden berekend. In het kort zullen vier methoden worden beschreven:

1. residuele grondwaardebepaling;
2. grondquote methode;
3. vergelijkingsmethode;
4. kostprijsmethode.

Residuele grondwaardebepaling
Deze methode wordt veel toegepast. Eerst wordt onderzocht wat de mogelijke marktwaarde is van een ontwikkeling, zoals de vrij op naam prijs (v.o.n. prijs) van een eengezinswoning. Vervolgens wordt de waarde van de grond bepaald. Dit is de v.o.n. prijs (exclusief BTW) minus de stichtingskosten (STIKO) dit bestaat uit de bouwkosten, bijkomende kosten, Winst en Risico. Het “residu” is de grondwaarde. Deze methode wordt geprefereerd en is ook overeengekomen tussen de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (NEPROM), de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB), de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) en het Ministerie van VROM. De overeenkomst is vastgelegd

in het convenant gemeentelijk grondprijsbeleid bij gronduitgifte aan marktpartijen in relatie tot woningkwaliteit.

Hieronder een voorbeeld van een residuele grondwaardeberekening van een woning.

VON-waarde	incl. BTW	€ 500.000
VON-waarde	excl. BTW	€ 413.223
Bouwkosten	excl. BTW	€ 250.000 -/-
Residuele grondwaarde excl. BTW		€ 163.223



Figuur 3.4: *schematische weergave residuele grondwaardeberekening*

Grondquote methode
Bij de grondquote methode wordt de grondprijs bepaald als percentage van de verkoopprijs van het vastgoed. De grondquote is meer een gangbare vuistregel en een ervaringsgetal. Door de jaren heen is bijvoorbeeld voor reguliere (koop)woningbouw een grondquote van circa 30% van de VON-prijs gangbaar gebleken. Echter, dit gaat niet op voor locaties die zeer gewild zijn en daardoor een gemiddeld hogere VON-prijs per m2 kennen. Doordat de gemiddelde VON-prijs per m2 hoger is, maar de bouwkosten vergelijkbaar zijn, zal de grondquote op zeer gewilde locaties hoger zijn. Op minder gewilde locaties geldt dan weer precies het tegenovergestelde.

Daarmee is het vooral een goede toets na een residuele grondwaardebepaling. Het percentage wordt meestal bepaald op basis van ervaringscijfers van referentieprojecten in de regio. Deze methode wordt met name toegepast in financiële verkenningen en vroegtijdige haalbaarheidsstudies op een globaler niveau.

Vergelijkingsmethode
Bij de vergelijkings- of comparatieve methode wordt een waarde toegekend door vergelijking met recent verkocht onroerend goed in de regio. Deze methode is vooral toepasbaar bij courant onroerend goed en kan eveneens voor de andere methoden een toetsende rol spelen. In Noordwijk wordt deze systematiek toegepast bij bedrijventerreinen.

Kostprijsmethode
Deze methode bepaalt de waarde op basis van de kosten die nodig zijn om de grond te verwerven en voor gebruik op te leveren. Deze methode wordt vaak gebruikt voor maatschappelijk onroerend goed, waarbij het moeilijk is om een waarde in het economisch

verkeer vast te stellen. Bij de bepaling van de grondprijs voor onderwijs- en niet commerciële welzijnsvoorzieningen kan deze methode gehanteerd worden, mits bij beëindiging van de betreffende functie teruglevering tegen gunstige voorwaarden aan de gemeente plaatsvindt.

Keuzes gemeente Noordwijk
Indien de gemeente bouwrijpe grond verkoopt ten behoeve van reguliere woningbouw, wordt de grondprijs bepaald op basis van een residuele grondwaardebepaling. De gemeente hanteert voor een huurwoning in de sociale sector een lagere grondprijs waardoor de realisatie van goedkope sociale huurwoningen door een woningcorporatie mogelijk wordt gemaakt. Deze prijs komt tot stand middels de vergelijkingsmethode.

De grondprijzen voor bedrijventerreinen worden bepaald door middel van de comparatieve (vergelijkende) waardebepaling. Vergelijking vindt plaats met gerealiseerde transacties in Noordwijk en vergelijkbare transacties in de regio.

De grondprijs voor de detailhandel en horeca wordt residueel bepaald. Daarmee komen de specifieke kenmerken per locatie het best tot uiting.

Sociaal Maatschappelijke voorzieningen dienen een publieke of ideële functie. De bedrijfsvoering kent dan ook geen winstoogmerk. Hierbij kan gedacht worden aan: overheidsvoorzieningen, zoals een brandweerkazerne, politiebureau, school, verpleegtehuizen, buurthuizen etc. Het betreft vooral vastgoedfuncties die zonder vaste lagere grondprijzen niet of moeilijk gerealiseerd worden. Daarom geldt voor maatschappelijke voorzieningen een lagere vaste grondprijs op basis van vergelijkingsmethode.

8. Beleidsregel: De gemeente Noordwijk gaat bij de grondprijsbepaling voor reguliere vrije sector woningbouw, detailhandel en horeca uit van de residuele grondwaardemethode.

9. Beleidsregel: De gemeente Noordwijk gaat voor sociale woningbouw, maatschappelijke functies en bedrijventerreinen uit van vaste grondprijzen welke door middel van de comparatieve waardebepaling tot stand zijn gekomen.

10. Beleidsregel: Het college stelt een keer per vier jaar de grondprijzenbrief binnen de kaders van de vastgestelde nota grondbeleid.

3.5. Instrumenten bij faciliterend grondbeleid

Algemeen
De beleidsregel is dat Noordwijk het liefst een actief grondbeleid voert en daarmee de grootst mogelijke regie heeft op gebiedsontwikkeling. In veel gevallen is actief grondbeleid echter niet mogelijk en zal Noordwijk moeten kiezen voor faciliterend grondbeleid. Wanneer een gemeente een faciliterende rol inneemt bij ontwikkelingen beperkt zij zich meestal tot

het vaststellen van ruimtelijke plannen en het verhalen van kosten. Denk hierbij aan het verhalen van de gemaakte kosten voor openbare infrastructuur en voorzieningen. Faciliterend grondbeleid kent daarvoor zijn eigen instrumenten.

In dit hoofdstuk worden de diverse instrumenten van faciliterend grondbeleid globaal behandeld en de wijze waarop Noordwijk deze toepast.

Omgevingsplan
Een omgevingsplan is een algemeen bindend voorschrift en beschrijft wat er met de ruimte in de gemeente mag gebeuren. Het geldt zowel voor burgers, bedrijven als voor de gemeente zelf. Omgevingsplannen bevatten niet alleen regels over het grondgebruik, maar bijvoorbeeld ook over de maximale hoogte en breedte van bouwwerken.

Het omgevingsplan kent drie onderdelen:
1. de verbeelding (een plankaart)
2. de regels (bindend)
3. een toelichting (kenmerken, niet bindend).

Noordwijk kan, wanneer faciliterend grondbeleid bij een ontwikkeling de voorkeur heeft, invloed uitoefenen via het omgevingsplan. Een bouwvergunning mag namelijk niet in strijd zijn met het vastgestelde omgevingsplan. Daarnaast kan op basis van het ruimtelijk plan een voorkeursrecht gevestigd worden. Tevens vormt het omgevingsplan de basis waarop gronden kunnen worden onteigend wanneer de beoogde bestemming niet tijdig wordt gerealiseerd op de wijze die de gemeente voorstaat.

Kostenverhaal
Als gevolg van de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de Wro komen te vervallen. Net zoals onder de Wro het geval was, is kostenverhaal ook onder de Omgevingswet verplicht. Het kostenverhaal geldt voor zogenaamde kostenverhaal-plichtige activiteiten, te weten aangewezen bouwactiviteiten en activiteiten vanwege gebruikswijzigingen. Dergelijke activiteiten zijn opgenomen in artikel 8.13 Omgevingsbesluit. Hierbij kan worden gedacht aan de bouw van woningen en bedrijfspanden.

Privaatrechtelijk kostenverhaal
Zoals ook onder de Wro mogelijk was, kunnen ook onder de Omgevingswet privaatrechtelijk kosten worden verhaald door middel van het sluiten van een private ***anterieure* overeenkomst**. In artikel 13.13 Omgevingswet is het privaatrechtelijk kostenverhaal geregeld. Uitgangspunt bij het aangaan van een anterieure overeenkomst is de contractsvrijheid. Partijen zijn in beginsel vrij om per project specifieke afspraken met elkaar te maken. Hoewel sommige regels met betrekking tot het publiekrechtelijk kostenverhaal niet één op één van toepassing zijn op het privaatrechtelijk kostenverhaal, kan hieraan wel een zekere reflexwerking worden geven. Het gaat dan om de regels die zien op de zogenaamde kostensoorten en de criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid. Als er eenmaal een anterieure overeenkomst is gesloten waarin het kostenverhaal is geregeld, dan brengt dat met zich mee dat er geen regels meer over het kostenverhaal hoeven te staan

in het nieuwe omgevingsplan of de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa).

Voor wat betreft de ***posterieure* overeenkomst** geldt dat die kan worden gesloten *nadat* er kostenverhaalsregels zijn opgenomen in een omgevingsplan of omgevingsvergunning voor buitenplanse omgevingsplanactiviteit. De posterieure overeenkomst wordt overeenkomstig de anterieure overeenkomst behandeld. Onder de Omgevingswet wordt dus geen onderscheid meer gemaakt tussen een posterieure of een anterieure overeenkomst.

Verder wordt nog opgemerkt dat er geen sprake is van kostenverhaal indien de gemeente grondeigenaar is. Bij verkoop van de grond door de gemeente zijn de kosten verdisconteerd in de verkoopprijs en is het kostenverhaal derhalve anderszins verzekerd.

Publiekrechtelijk kostenverhaal
Zoals hiervoor al is opgemerkt, is kostenverhaal verplicht. Dit betekent dat als er geen private overeenkomst wordt gesloten met de initiatiefnemer waarin het kostenverhaal is geregeld, het bevoegd gezag de kosten via de publiekrechtelijke weg moet verhalen.

Dit wordt onder de Omgevingswet niet meer gedaan via het exploitatieplan. Het exploitatieplan wordt tegenwoordig dan ook niet meer gemaakt. In de Omgevingswet worden twee mogelijkheden van publiekrechtelijk kostenverhaal geboden, namelijk kostenverhaal voor integrale gebiedsontwikkeling en kostenverhaal voor organische gebiedsontwikkeling. Bij de eerste mogelijkheid is er sprake van een tijdvak. Dan is er een duidelijke planning en een eindbeeld vastgelegd. Bij de tweede mogelijkheid ontbreekt het tijdvak en is er dus geen planning en eindbeeld.

In een organische gebiedsontwikkeling kunnen de kosten enkel worden verhaald via het omgevingsplan. Bij een integrale gebiedsontwikkeling (dus met planning en eindbeeld), dan is kostenverhaal naast het omgevingsplan ook mogelijk via een private overeenkomst behorende bij een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Voor kostenverhaal via het (wijzigen van het) omgevingsplan geldt dat daarvoor de gemeenteraad is bevoegd, voor zover dit niet gedelegeerd is aan het college van burgemeester en wethouders. In geval van kostenverhaal van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is het college van burgemeester en wethouders bevoegd.

Zowel voor het publiekrechtelijk kostenverhaal met als zonder tijdvak geldt dat in het omgevingsplan moet worden opgenomen waar de kostenverhaalsgebieden zich bevinden en waarvoor de kosten worden gemaakt. Ook dient uit het omgevingsplan te blijken welke kostensoorten aan het kostenverhaalsgebied worden toegerekend. Daarnaast moet het omgevingsplan regels over de verdeling van de kosten over de activiteiten en de eindafrekening van de kosten bevatten. Daarbij moet de toerekening van de te verhalen kosten voldoen aan de criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid (causaliteit).

1. **profijt:** een locatie heeft profijt van de te treffen werken, maatregelen of voorzieningen;
2. **proportionaliteit:** wanneer meerdere locaties profijt hebben van een werk, maatregel of voorziening, zullen deze kosten naar evenredigheid worden omgeslagen;
3. **toerekenbaarheid (causaliteit):** de werken, maatregelen of voorzieningen zouden niet gemaakt zijn indien het plan niet zou worden gerealiseerd.

In de situatie van kostenverhaal met tijdvak bevat het omgevingsplan per kostenverhaalsgebied ook een kostenraming.

Omdat bij kostenverhaal zonder tijdvak niet duidelijk is hoe de ontwikkeling vorm zal krijgen, wordt er in het omgevingsplan geen kostenraming maar een kostenplafond opgenomen. In het omgevingsplan wordt in dergelijke gevallen een maximale kostenverhaalbijdrage per activiteit opgenomen. Mochten de kosten toch hoger uitvallen dan het kostenplafond, dan zal het omgevingsplan daarop aangepast moeten worden.

De inning van de kosten verloopt via een zogenoemde kostenverhaalbeschikking. Die moet door de initiatiefnemer worden aangevraagd bij het college van burgemeester en wethouders als sprake is van door de gemeente vastgestelde kostenverhaalsregels in het omgevingsplan of kostverhaalvoorschriften in een door het college van burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning.

11. Beleidsregel: Noordwijk geeft de voorkeur aan het sluiten van anterieure overeenkomsten met grondeigenaren voor het verzekeren van het kostenverhaal. Wanneer blijkt dat kostenverhaal via de privaatrechtelijke weg niet mogelijk is, worden pas kostenverhaalsregels opgenomen in het Omgevingsplan.

3.6 Beheer

Algemeen
Als gevolg van het voeren van een actief grondbeleid heeft Noordwijk een grondvoorraad. Wanneer Noordwijk gronden of panden koopt die nog niet tot ontwikkeling worden gebracht, dient er een deugdelijk beheer te worden gevoerd. Er zijn verschillende manieren om gronden en panden te beheren. Deze manieren worden in dit hoofdstuk beschreven. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt naar tijdelijk beheer en beheer voor onbepaalde tijd.

Tijdelijk Beheer
Gronden
Een aanzienlijk deel van de gronden die aangekocht zijn of worden, is agrarisch. Deze veelal strategische aankopen worden meestal niet direct tot ontwikkeling gebracht. De kans bestaat dat dit nog jaren duurt. Dat heeft een negatief rente-effect. Om gronden niet braak te laten liggen en om inkomsten te genereren tot het moment van ontwikkeling worden de gronden in geliberaliseerde pacht uitgegeven.

12. Beleidsregel: Agrarische gronden worden beheerd door middel van geliberaliseerde pacht.

Opstallen
Wanneer de gemeente opstallen verwerft en deze niet direct tot ontwikkeling worden gebracht, zullen deze met kortlopende contracten worden verhuurd of om niet in gebruik worden gegeven, dat wil zeggen gratis en zonder tegenprestatie. Bij verhuur van woonpanden brengt dit wel risico's met zich mee. Die risico's zijn er zowel bij verhuur tegen een vergoeding als bij in gebruik geven om niet. De huurder/gebruiker heeft namelijk recht op huurbescherming en de gemeente loopt de kans om via een gerechtelijke procedure het pand te moeten ontruimen indien de gemeente hierover wil beschikken. Een andere manier is de panden te laten bewonen als anti-kraak. Daarbij genereert de gemeente geen huur, maar ligt het risico van een procedure bij de beheerder en niet bij de gemeente. De beheerder kan niets garanderen maar kan het risico wel tot een minimum beperken, omdat een beheerder vaak meerdere panden in bezit heeft en dus in staat is bewoners alternatieve woonruimte te bieden.

13. Beleidsregel: Beheer van opstallen en grond gebeurt door middel van anti-kraak of verhuur of gebruik.

Beheer voor onbepaalde tijd
Groenstroken
Het kan zijn dat een strook grond in de openbare ruimte niet meer relevant is voor het doel waarvoor het is aangelegd. Of een bewoner ziet graag een deel van zijn of haar tuin uitgebreid. Er kan een verzoek worden gedaan tot koop of huur van een strook grond. De gemeente zal, met inachtneming van het vastgestelde beleid, de aanvraag toetsen aan de door de gemeente vastgestelde beleidscriteria. Deze criteria zijn vastgelegd in het "uitgiftebeleid openbare grond Snippergroen".

Volkstuinen
Noordwijk heeft twee volkstuinencomplexen. De locatie aan de Achterweg en aan de Northgodreef. De locaties Nieuwe Zeeweg en Hogeweg zijn gesloten vanwege de ontwikkelingen in het Middengebied en Offem-Zuid.

14. Beleidsregel: (Groen)stroken in de openbare ruimte kunnen worden verkocht of verhuurd of anderszins worden uitgegeven wanneer het behoud van stroken niet meer van (algemeen) belang zijn voor de openbare ruimte.

3.7 Grondexploitaties

Algemeen
Een grondexploitatie is een berekening van alle kosten en opbrengsten die rusten op alle bouw- en woonrijp maak kosten van een stuk grond. Op deze plaats worden de beleidsregels met betrekking tot de kosten, opbrengsten en begrotingen beschreven. Actief grondbeleid kan aanleiding geven tot financiële implicaties. Daarom worden in dit hoofdstuk de

hoofdlijnen van het financieel management beschreven. Eén van de doelstellingen van financieel management is het zo goed mogelijk beheersen van de risico's van het grondbeleid. De huidige financiële positie van het grondbedrijf wordt in deze nota niet nader toegelicht, omdat dit jaarlijks behandeld wordt binnen de reguliere planning- en control cyclus.

Grondexploitaties
Grondexploitaties zijn berekeningen van alle kosten en opbrengsten t.b.v. gronden die zich in het transformatieproces bevinden waarbij in bezit zijnde grond en (eventueel) aanwezige opstallen worden omgevormd naar bouwrijpe grond, met als doel te worden bebouwd. Er is dan sprake van actief grondbeleid.

Actief grondbeleid omvat alle fasen van het exploiteren van grond: van de aankoop van gronden, sloop of bouwrijp maken tot en met de uitgifte/ verkoop van bouwgrond. Bij actief grondbeleid exploiteert de gemeente voor eigen rekening en risico gronden. De gemeente legt bij actief grondbeleid de publieke voorzieningen aan en kan in beginsel alle productiekosten doorberekenen in de gronduitgifteprijzen, mits de gemaakte kosten de opbrengsten niet overschrijden.

Niet in exploitatie genomen (bouw)gronden zijn meestal strategisch aangekocht. Er is dan nog geen grondexploitatiebegroting, maar de grond past wel in gedachten (verwachtingen) over gemeentelijke bebouwingsuitbreiding. Voor deze grond moet een reëel en stellig voornemen bestaan dat deze in de nabije toekomst zal worden bebouwd. Deze verwachting moet zijn gebaseerd op een raadsbesluit, gezien de budgettaire gevolgen (op middellange termijn). In dit besluit dient de raad inhoud te hebben gegeven aan ambitie en planperiode. De niet in exploitatie genomen gronden bevinden zich dan als het ware op de startlijn van de "vervaardigingsfase" vanwege de intenties met de grond.

Wanneer een complex nog niet in exploitatie is genomen, worden de uitgaven gedekt door een initiatiefkrediet of een voorbereidingskrediet. Een initiatiefkrediet is benodigd om een idee verder uit werken, maar leidt niet per definitie tot een grondexploitatie. Dit krediet wordt verstrekt door de gemeenteraad. Bij de overgang naar de definitiefase moet een voorbereidingskrediet worden aangevraagd bij en vastgesteld worden door de gemeenteraad. In het voorbereidingskrediet worden ook de kosten van het initiatiefkrediet opgenomen. Ter afronding van de verschillende fases is het van groot belang om tijdig de juiste beslisdocumenten aan te bieden. Ook is het van belang dat bekend is welke werkzaamheden in welke fase gedaan mogen worden. Als het complex uiteindelijk geopend wordt, worden de gemaakte kosten als opgebouwde boekwaarde ondergebracht in de nieuwe actieve grondexploitatie.

Planning en control
De wetgever stelt eisen aan de wijze waarop gemeenten financiële gegevens dienen te presenteren en te verantwoorden, neergelegd in het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV). Artikel 9 van het BBV bepaalt dat gemeenten met betrekking tot het te voeren grondbeleid in de begroting en jaarrekening een paragraaf Grondbeleid

opnemen. In deze paragraaf dient inzicht te worden verstrekt op ten minste de volgende punten (artikel 16 BBV):

- een visie op het grondbeleid afgezet tegen de doelstellingen van overige programma's, zoals de Woonvisie deels de Ruimtelijke Structuurvisie Noordwijk 2030 en de Omgevingsvisie 1.0;
- de wijze waarop de gemeente het grondbeleid uitvoert;
- een actuele prognose van de te verwachten resultaten van de totale grondexploitatie;
- de onderbouwing van de eventueel geraamde winstneming;
- de beleidsuitgangspunten omtrent reserves voor grondzaken in relatie tot de risico's.

Om de gemeenteraad in staat te stellen zijn kader stellende en controlerende taken adequaat uit te kunnen voeren is een actueel en transparant inzicht in de actieve grondexploitaties en de geprognosticeerde resultaten noodzakelijk. Jaarlijks dienen de actieve grondexploitaties te worden geactualiseerd. Aan de hand van de vastgestelde kaders, uitgangspunten en planning kunnen eventuele afwijkingen in programma, fasering of resultaat inzichtelijk worden gemaakt. Het totaal van alle waarden van de geprognosticeerde exploitatieresultaten van de actieve grondexploitaties geeft inzicht in de financiële positie van de gemeente Noordwijk op dat moment. Het college biedt hiervoor jaarlijks het Boek Grondbedrijf ter vaststelling aan de gemeenteraad.

Initiatiefkredieten en voorbereidingskredieten geven het college de mogelijkheid om tot een vooraf afgesproken bedrag verplichtingen aan te gaan. Als het project uiteindelijk niet doorgaat en geen grondexploitatie wordt vastgesteld, kan het zijn dat er wel kosten zijn gemaakt. Deze kosten komen dan ten laste van de reserve grondbedrijf. Hierbij wordt een overzicht gevoegd met de financiële consequenties voor de reserve grondbedrijf, inclusief reeds gedane onttrekkingen in het betreffende boekjaar.

Moment van winstneming

Zoals eerder gezegd beoogt de gemeente met haar actieve grondbeleid de middelen te creëren voor investeringen in de ruimtelijke kwaliteit en in andere maatschappelijk voorzieningen voor Noordwijk. Belangrijk daarvoor is het moment waarop winsten uit winstgevende grondexploitaties kunnen worden gebruikt. De gemeente heeft daarbij de regels te volgen die zijn vastgelegd in het BBV. Het voorzichtigheidsbeginsel speelt een belangrijke rol en leidt ertoe dat realisatie van winst moet worden uitgesteld tot daarover voldoende zekerheid bestaat. Dit betekent echter niet dat pas winst kan worden genomen bij het afsluiten van het grondexploitatiecomplex. Er zijn situaties, waarin de middelenbehoefte aanleiding is om eerder over de winsten uit grondexploitaties te beschikken en waarbij er tevens eerder voldoende zekerheid is voor winstneming. Volgens het realisatiebeginsel dient in die gevallen de winst ook te worden genomen. Het besluit begroting en verantwoording geeft in de notitie Grondexploitaties een drietal situaties van afnemende zekerheid voor mogelijke tussentijdse winstneming.

1. Het resultaat op de grondexploitatie kan betrouwbaar worden ingeschat; én
2. De grond (of het deelperceel) moet zijn verkocht; én
3. De kosten zijn gerealiseerd (winst wordt naar rato van de realisatie genomen).

De wijze waarop tussentijds winsten dienen te worden genomen wordt de PoC-methode genoemd (Percentage of Completion).

Categorie complexen
De commissie BBV heeft de afgelopen jaren de richtlijnen en voorschriften aangepast en verscherpt. Conform de regels van het BBV categoriseert de gemeente Noordwijk als volgt de complexen voor ruimtelijke projecten:

1. Bouwgronden In Exploitatie (BIE), onderverdeeld in:
    a. BIE met grondexploitatie
    b. BIE zonder grondexploitatie
2. Voorraden grond (deze worden geregistreerd en verantwoord in de algemene dienst)
3. Warme grond (grond waar een woon- of bedrijfsontwikkeling is toebedacht).

15. Beleidsregel: Een bouwgrond in exploitatie (BIE) wordt geopend middels een raadsbesluit met de vaststelling van het grondexploitatiecomplex, inclusief grondexploitatiebegroting. Vanaf dat moment kunnen kosten worden geactiveerd ten laste van het complex.

16. Beleidsregel: Voorbereidingskosten voor grondexploitaties zoals kosten van onderzoek en ontwikkeling kunnen geactiveerd worden onder de volgende voorwaarden:

- De kosten moeten passen binnen de kostensoorten zoals genoemd in het Omgevingsbesluit (Omgevingswet);
- De kosten mogen maximaal 5 jaar geactiveerd blijven staan onder de immateriële vaste activa;
- Er moet door de gemeenteraad een reëel en stellig voornemen voor de ontwikkeling zijn vastgesteld.

Wanneer er voor een complex geen grondexploitatie is geactiveerd en er geen reëel en stellig voornemen is, dan is een sprake van een ‘voorraad grond’. De maximale waarde waartegen de gronden op de balans staan mogen de huidige marktwaarde dan niet overstijgen.

17. Beleidsregel: De gemeente Noordwijk actualiseert jaarlijks alle actieve en niet-actieve grondexploitaties. Dit wordt aan de gemeenteraad aangeboden via het Boek Grondbedrijf.

Om te voorkomen dat er binnen een actieve grondexploitatie opbrengsten onnodig lang niet aangewend kunnen worden ten behoeve van de Reserve Grondbedrijf hanteert de gemeente Noordwijk het instrument van tussentijdse winstneming.

18. Beleidsregel: Noordwijk hanteert het systeem van tussentijdse winstneming. Jaarlijks wordt per complex overwogen of tussentijdse winstneming aan de orde is. De volgende criteria zijn daarbij van toepassing:

- de mate waarin opbrengsten gerealiseerd zijn;
- de mate waarin kosten gerealiseerd zijn;
- de resterende looptijd.



3.8 Risico's

Weerstandsvermogen grondbedrijf

In de balans van het grondbedrijf neemt de reservepositie een belangrijke plaats in. Het weerstandsvermogen bestaat uit de som van de reserve winst uit grondexploitatie en de toekomstige winst- en verliesverwachtingen van complexen voor een periode van vier jaar. De gemeente Noordwijk heeft gekozen het benodigd weerstandsvermogen jaarlijks vast te stellen bij de behandeling van de begroting.

In de Nota Reserves en Voorzieningen is ook de Reserve Grondbedrijf opgenomen en beschreven. Het doel van deze reserve is de dekking van mogelijke exploitatieverliezen uit de grondexploitatie. De reserve wordt gevoed uit positieve resultaten van grondexploitatie complexen. Tussentijdse onttrekkingen kunnen niet gedaan worden zonder besluit van de gemeenteraad. Het voorstel voor onttrekking zal voorzien moeten zijn van een duidelijke motivering en van de financiële effecten op de reserve.

Risico management

Grondexploitatie gaat altijd gepaard met risico's. Deze zijn onder andere het gevolg van een langdurige looptijd van de plannen en planvorming, het inschatten van de parameters aan het begin van de planperiode en de marktwerking.

Het regelmatig analyseren van de risico's die de (financiële) haalbaarheid van een project kunnen beïnvloeden is dan ook gewenst. Vervolgens moeten er maatregelen worden toegepast om deze risico's te beheersen. Dit is het toepassen van risicomanagement. Risicomanagement is het proces van identificeren en beheersen van risico's. Dit vindt in belangrijke mate plaats door het regelmatig (jaarlijks) actualiseren van de grondexploitatieberekeningen gedurende de looptijd van het project. Er wordt constant gekeken naar de risico's van het project en de te nemen maatregelen. Hierbij moet altijd rekening worden gehouden met een afweging van kosten en baten. Wanneer de risicokans laag is en de kosten van vermijden of beperken hoog zijn dan is het doorgaans niet interessant om beheersmaatregelen te treffen.

Bij de start van een project worden de risico's in kaart gebracht. Vervolgens wordt onderzocht wat de impact is van deze risico's, afzonderlijk en gecombineerd, en wordt onderzocht hoe groot de kans is dat een dergelijk risico zal optreden. Tenslotte wordt in kaart gebracht of en welke mogelijkheden er zijn om deze risico's te beïnvloeden. Omdat een grondexploitatie alles behalve een statisch gegeven is, is het van belang om de risico's gedurende de looptijd van het project te monitoren. Dit biedt de mogelijkheid om op het juiste moment te kunnen optreden en ingrijpen. Zo levert een analyse van de wijzigingen in de grondexploitatie een bijdrage aan het beheersen van de risico's en het te verwachten exploitatieresultaat. Denk hierbij onder andere aan de effecten op de exploitatie van planvertraging, rentestijgingen, etc. Het is van belang risico's te kwantificeren en planmatig om te gaan met het inschatten en onderkennen van risico's binnen de afzonderlijke grondexploitaties.

De Reserve Grondbedrijf is het instrument om verliezen van grondexploitaties te dekken. De Reserve Grondbedrijf is tevens onderdeel van het weerstandsvermogen van het grondbedrijf. Het grondbedrijf en de algemene dienst zijn gescheiden.

19. Beleidsregel: De gemeenteraad ontvangt ten minste eenmaal per jaar ter vaststelling het geactualiseerde Boek Grondbedrijf, bestaande uit een overzicht van alle actieve en niet actieve grondexploitaties.

Twee keer per jaar (bij de begroting en bij de jaarrekening) worden de risico's van de complexen binnen het grondbedrijf beoordeeld. Het Boek Grondbedrijf wordt opgesteld als onderdeel van en gelijk met de jaarrekening. Dit wordt verwerkt in het risicoregister van het Grondbedrijf. Aan de hand van het risicoregister en het weerstandsvermogen wordt de weerstandscapaciteit bepaald.

20. Beleidsregel: De gemeente Noordwijk voert een actief risicomanagement door:

- De uitgangspunten van de grondexploitatie continu te monitoren en zo nodig bij te stellen. Is dit laatste aan de orde dan is nieuw bestuurlijk draagvlak vereist via kredietwijzigingen en raadsbesluiten;
- de onderdelen van de planontwikkeling realistisch in te schatten;
- activiteiten in het planontwikkelingsproces te toetsen aan vastgestelde financiële kaders en

het planresultaat te toetsen aan de mogelijkheden en onmogelijkheden van het weerstandsvermogen van de gemeente.

3.9 Fiscaliteit

Btw (belasting over toegevoegde waarde)
Btw is een indirecte belasting die een overheid heft op de verkoop van producten of diensten. De belasting wordt geheven op de verkoopprijs van een product in elke stap van het productie- of distributieproces. Uiteindelijk wordt de btw betaald door de consument c.q eindgebruiker/afnemer.

In die aanpak wordt gebruik gemaakt van het onderscheid in (onbelaste) overheidsprestaties en (met btw belaste) ondernemersprestaties bij de verkoop van woningen.

De aanpak is er op gebaseerd dat een koper van een woning de overheidsprestaties rond die woning (de resultaten van de werken in de openbare ruimte) rechtstreeks met de gemeente afrekent. Over dit deel behoeft dan geen btw te worden berekend. De grond koopt hij van de ontwikkelaar.

In principe betaalt een huizenkoper btw over de totale vrij-op-naam-(von)prijs van een woning. Onderdeel van de VON-prijs zijn de kosten van voorzieningen in de openbare ruimte (infrastructuur, groen, water e.d.) Deze kosten, gemaakt door de gemeente, zijn dan onbelast, terwijl er wel btw over in rekening wordt gebracht en betaald. Dat komt omdat de nevenprestatie opgaat in de hoofdprestatie. Als de gemeente een perceel grond verkoopt dan zitten in de grondprijs kosten voor voorzieningen. Aangezien de hoofdprestatie de verkoop van het perceel is, en dat een ondernemersprestatie is, wordt alles belast. De gemeente Noordwijk brengt dan de kosten van de voorzieningen los in rekening bij de koper. Het stukje grond dat het perceel vormt wordt dan aan de projectontwikkelaar verkocht en is belast. De ontwikkelaar verkoopt het perceel door aan de koper; uiteraard belast met btw.

Omdat een deel van de btw-druk weg valt komen middelen beschikbaar om te investeren. Dat kan onder andere in vergroting van kwaliteitsaspecten in:

- duurzaamheid
- de openbare ruimte
- en andere voorzieningen

21. Beleidsregel: De gemeente Noordwijk brengt zo mogelijk de kosten van werken in de openbare ruimte direct in rekening bij de koper van een nieuwe woning.

Vpb (Vennootschapsbelasting)
Per ingang van 1 januari 2016 is de gemeente verplicht om vennootschapsbelasting (vpb) te betalen over de activiteiten die gekenmerkt kunnen worden als activiteiten van een onderneming. Dit geldt voor het Grondbedrijf van de gemeente Noordwijk. Deze belasting

gaat over extra winst ten opzichte van de openingsbalans en zal ten laste gebracht worden van de Reserve Grondbedrijf.

Samengevat komt het op het volgende neer: alle BIE's moeten gewaardeerd worden. Deze waardering vormt de zogenaamde 'openingsbalans'. Vervolgens wordt per jaar bekeken of er – ten opzichte van deze openingsbalans – winst gerealiseerd is. Over deze winst moet Vpb worden betaald. Overigens geldt dit voor de winst op het totaal van de grondexploitaties; eventuele verliezen op projecten kunnen met winsten op andere projecten worden verrekend.

Geconcludeerd kan worden dat deze wetswijziging veel extra werk met zich meebrengt voor de organisatie maar de financiële consequenties waarschijnlijk relatief beperkt zullen blijven. De (verwachte) financiële consequenties zijn opgenomen in de Boek Grondbedrijf.

22. Beleidsregel: De door het grondbedrijf verschuldigde vennootschapsbelasting wordt ten laste gebracht van de reserve Grondbedrijf.

3.10 Zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding

Zelfbewoningsplicht
De zelfbewoningsplicht houdt in dat een huis alleen door de koper bewoond mag worden. Hierdoor is (onder)verhuren niet mogelijk. De zelfbewoningsplicht dwingt huiseigenaren dus om de aangekochte woning zelf te bewonen. Hierop zijn uitzonderingen mogelijk, zoals bewoning door een familielid in de eerste of tweede graad.

Met een zelfbewoningsplicht wordt vastgelegd dat de koper van een huis voor een bepaalde termijn verplicht is zelf de woning te bewonen. Aan de zelfbewoningsplicht wordt een kettingbeding verbonden: verkoopt de eerste koper het huis, dan geldt de zelfbewoningsplicht ook voor de nieuwe koper. Op die manier blijft de zelfbewoningsplicht in stand. In uitzonderlijke gevallen kan dit van toepassing worden verklaard.

Anti-speculatiebeding
Met een anti-speculatiebeding wordt voorkomen dat een woning als beleggingsobject wordt gekocht. De koper mag de onroerende zaak niet zomaar verhuren of verpachten.

Door middel van een anti-speculatiebeding kan een gemeente vastleggen dat een woning niet verkocht mag worden binnen een bepaalde periode. Mocht de koper het huis toch willen verkopen binnen die periode, dan moet toestemming gevraagd worden aan de gemeente, die ook een deel van de winst ontvangt. In uitzonderlijke gevallen kan dit van toepassing worden verklaard.

23. Beleidsregel: De gemeente kan in uitzonderlijke gevallen een zelfbewoningsplicht en/of een anti-speculatiebeding van toepassing verklaren.

3.11 Sociale huurwoningen

De woningmarkt staat onder druk, dat merken we ook in de gemeente Noordwijk. Het toevoegen van woningen in het sociale en betaalbare segment is daarom een belangrijke opgave. Hiervoor is een aantal andere maatregelen opgelegd, conform de vastgestelde woonvisie en het daarin opgenomen uitvoeringsprogramma.

De gemeente zal daarom, bij woningbouwprojecten op grond in eigendom van de gemeente, zich inspannen om de sociale woningen in een zo vroeg mogelijk stadium van het project op te leveren. De mogelijkheid daartoe kan echter per ontwikkeling verschillen. Er kunnen in de uitvoering dus praktische- en technische bezwaren bestaan om dit op deze wijze uit te voeren. Bij elk nieuw project betreft dit maatwerk.

24. Beleidsregel: Bij alle woningbouwprojecten die op grond van de gemeente worden gerealiseerd, streven we ernaar om in de voorwaarden op te nemen dat de sociale woningen in een zo vroeg mogelijk stadium van het project worden opgeleverd door de ontwikkelaar.

Om dezelfde reden zal bij woningbouwplannen op grond van private partijen de gemeente zich ook inspannen om de sociale woningen in een nieuwbouwproject in een zo vroeg mogelijk stadium van het project te laten realiseren.

25. Beleidsregel: Bij woningbouwprojecten op grond van private partijen streeft de gemeente ernaar om in de anterieure overeenkomst op te nemen dat de sociale woningen in een zo vroeg mogelijk stadium van het project worden opgeleverd door de ontwikkelaar.

4. Didam arrest en grondbeleid

De Hoge Raad heeft in november 2021 het Didam-arrest gewezen. Het arrest werpt een ander licht op de eisen die worden gesteld aan het privaatrechtelijk handelen van overheden bij onroerend goed transacties dan gebruikelijk was. In het Didam-arrest heeft de Hoge Raad zich uitgesproken over de wijze waarop overheden bij grondverkoop invulling moeten geven aan het gelijkheidsbeginsel als één van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Uit het gelijkheidsbeginsel vloeit voort dat een overheidslichaam bij verkoop van een onroerende zaak (potentiële) kopers van deze onroerende zaak, een gelijke kans moet bieden. Dit geldt alleen indien er meerdere gegadigden zijn of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. In dat geval moet het overheidslichaam criteria opstellen aan de hand waarvan de koper wordt geselecteerd. Deze criteria moeten objectief, toetsbaar en redelijk zijn. Het overheidslichaam heeft hierbij beleidsruimte. Het gelijkheidsbeginsel brengt ook mee dat, teneinde gelijke kansen te realiseren, een passende mate van openbaarheid moet verzekeren met betrekking tot de beschikbaarheid van de onroerende zaak, de selectieprocedure, het tijdschema en de toe te passen selectiecriteria.

Er moet hierover tijdig voorafgaand aan de selectieprocedure duidelijkheid worden gegeven door de informatie bekend te maken op zodanige wijze dat (potentiële) gegadigden daarvan kennis kunnen nemen. Dit arrest heeft niet alleen gevolgen voor verkoop, maar ook op overige vormen van uitgifte zoals verhuur, pacht en erfpacht.

Als op voorhand reeds redelijkerwijs kan worden aangenomen dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop, dan is een één-op-één selectie voor de verkoop van een onroerende zaak (bebouwd of onbebouwd) mogelijk. Met een één-op-één-selectie nodigt een overheid zelf één marktpartij uit voor het project en gaat ze met deze ene marktpartij over tot contractvorming. Dat er slechts één serieuze gegadigde is dient te worden vastgesteld op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria. Het voornemen tot verkoop aan de enige serieuze gegadigde zal tijdig en voorafgaand aan de verkoop bekend moeten worden gemaakt op een zodanige wijze dat een ieder daarvan kennis kan nemen. Hierbij dient het overheidslichaam te motiveren waarom naar zijn oordeel op grond van deze criteria bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt.

Ten gevolge van dit arrest kan in veel gevallen de verkoop van een onroerende zaak door een overheid meer proceduretijd gaan vergen dan daarvoor was voorzien. Deze vertraging is ongewenst. Het is zaak deze vertraging zoveel mogelijk te beperken en zo mogelijk tijd te winnen in het vervolgproces. Het Didam-arrest is wetgeving geworden. Deze wetgeving zal worden verwerkt tot uitvoeringsbeleid welke door het college zal worden vastgesteld.

26. Beleidsregel: Indien er meerdere gegadigden zijn voor de aankoop van de desbetreffende onroerende zaak of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn zal de gemeente ruimte bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar de onroerende zaak.

27. Beleidsregel: De gemeente zal bij een (voornemen tot) verkoop/uitgifte in uitgangspunt een selectieprocedure doorlopen, tenzij er sprake is van één serieuze gegadigde. In het laatste geval wordt overgegaan tot een één-één verkoop/uitgifte.

NOTA GRONDBELEID 2025-2028

gemeente
Noordwijk

Inhoudsopgave

1. Inleiding 2

1.1 Aanleiding 2
1.2 Doel van de nota Grondbeleid 2
1.3 Leeswijzer 2

2. Organisatie 3

2.1 Functies van het grondbedrijf 3
2.2 Rolverdeling van de raad en het college 4
2.3 Planning & control cyclus grondbeleid 6

3. Beleidsregels 7

3.1 Vormen van grondbeleid 7
3.2 Samenwerkingsvormen en grondbeleid 9
3.3 Instrumenten bij actief grondbeleid 13
3.4 Grondprijsbeleid 18
3.5. Instrumenten bij faciliterend grondbeleid 21
3.6 Beheer 24
3.7 Grondexploitaties 25
3.8 Risico's 29
3.9 Fiscaliteit 31
3.10 Zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding 32
3.11 Sociale huurwoningen 33

4. Didam arrest en grondbeleid 33

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Grondbeleid is het geheel aan middelen dat de gemeente in staat stelt sturing te geven aan de inrichting van haar grondgebied. Tevens kan de gemeente invulling geven aan politieke doelstellingen op het gebied van sectoraal beleid zoals Volkshuisvesting en Economie.
De nota grondbeleid 2025-2028 is een herziening van de nota grondbeleid 2017-2018. De nota grondbeleid 2017-2018 was voor een korte periode vastgesteld. Na de fusie is de nota voor langere periode gehanteerd. Voor de periode 2025 tot en met 2028 is een geactualiseerde nota gemaakt. De gemeente streeft ernaar om bij al haar activiteiten binnen de kaders van het grondbeleid te handelen conform de uitgangspunten van de Wet Bibob (Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur) en indien nodig de Wet vifo (Wet veiligheidstoets investeringen, fusies en overnames)
De gemeente is bezig met het ontwikkelen van de Omgevingsvisie 2.0 op Noordwijk. In de bijbehorende uitvoeringsparagraaf zal de juridische verankering voor het kostenverhaal plaatsvinden.
De Hoge Raad heeft in november 2021 het zogenaamde Didam-arrest gewezen. Het arrest werpt een ander licht op de eisen die worden gesteld aan het privaatrechtelijk handelen van overheden bij onroerend goed transacties dan gebruikelijk was. Verder is de Omgevingswet inwerking getreden. Deze nota grondbeleid volgt deze nieuwe wet.

1.2 Doel van de nota Grondbeleid

De gemeente Noordwijk beoordeelt eens per vier jaar of het grondbeleid actualisering behoeft. Zoals hiervoor aangegeven heeft er voor een korte periode een herziening plaatsgevonden, de nota grondbeleid 2017-2018. Een actualisatie op de nota grondbeleid is nu gewenst. Bovendien zijn alle hoofdstukken uit de vorige nota van 2017-2018 tegen het licht gehouden. Het resultaat is een aan deze tijd aangepaste Nota Grondbeleid, waarin opnieuw de kaders van het te voeren grondbeleid vastgelegd zijn. De nota dient twee doelen:

1. Inzicht bieden in het gemeentelijk grondbeleid bij ruimtelijke plannen.
2. Inzicht bieden in de beleidsregels die gelden bij het grondbeleid, opdat de werkwijze voor iedereen binnen en buiten de gemeente transparant en eensluidend is.

Met de vaststelling van de Nota Grondbeleid bepaalt de gemeenteraad de kaders van het beleid. Het college van burgemeester en wethouders voert het grondbeleid binnen deze kaders uit.

1.3 Leeswijzer

In deze Nota Grondbeleid vindt u in hoofdstuk 2 de organisatie van het grondbedrijf, in hoofdstuk 3 de beleidsregels van de Nota Grondbeleid en in hoofdstuk 4 worden de gevolgen van het Didam-arrest voor het grondbeleid benoemd. Voorts wordt in de nota een theoretische toelichting en achtergrondinformatie op de beleidsregels gegeven. Tot slot

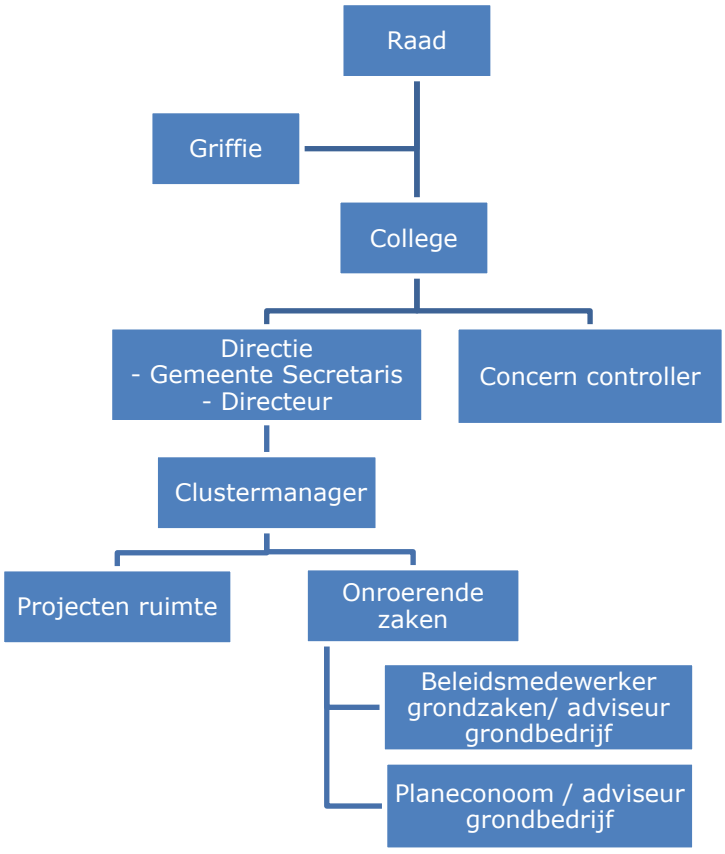
wordt toegelicht waarom de gemeente Noordwijk bepaalde keuzen maakt en wat de consequenties hiervan zijn voor de gemeente Noordwijk.

2. Organisatie

2.1 Functies van het grondbedrijf

Het grondbedrijf geeft de gemeente sturing. Het is geen aparte onderneming maar een team specialisten die grond ontwikkelt ten behoeve van woning- en bedrijfsbouw. Een grondbedrijf faciliteert het bouwen van een vastgesteld programma. Met het resultaat worden maatschappelijk gewenste (ruimtelijke) ontwikkelingen ondersteund en mogelijk gemaakt. Het grondbedrijf verwerft grondposities en alle financiële zaken zijn onderdeel van de jaarrekening van de gemeente.

De volgende functies binnen de gemeente Noordwijk geven uitvoering aan het grondbeleid.



Figuur 2.1: *De functies van het grondbedrijf binnen de gemeente*

- De **beleidsmedewerker grondzaken** stelt overeenkomsten op en adviseert projectleiders. Hiernaast, als adviseur grondbedrijf, adviseert hij/zij ook het college en de gemeenteraad.
- De **planeconoom** maakt haalbaarheidsberekeningen voor mogelijk nieuwe ontwikkelingen, verzorgt de financiële onderdelen in contracten, stelt grondexploitaties op, maakt hiervan jaarlijks herzieningen, is strategisch adviseur in gebiedsontwikkeling en adviseert de projectleiders en het gemeentebestuur over voorgaande.

2.2 Rolverdeling van de raad en het college

De gemeenteraad stelt de kaders en controleert het college. Het college voert het beleid binnen deze kaders uit.

	Raad **(strategisch niveau)**	**College** **(tactisch niveau)**
Beleidskaders **Algemeen**	• Coalitieakkoord • Financiële verordening • Omgevingsplan • Kostenverhaal bij omgevingsplan	• Uitvoering van het ruimtelijk beleid en grondbeleid • Projectbesluit • Kostenverhaal bij projectbesluit
Beleidskaders **Ruimte**	• Toekomstvisie • Omgevingsvisie 1.0 • Nota Grondbeleid • Omgevingsplan	• Uitvoeringsplan voor visies
Financiën	• Begroting • Jaarrekening • Weerstandsvermogen • Reserve Grondbedrijf	• Productbegroting • Productrekening • Budgetverstrekking binnen begroting
Grondexploitaties	• Boek Grondbedrijf	
Samenwerking	• Deelneming in PPS of andere samenwerkingsverbanden	• Aangaan van een private overeenkomst

Verwerving en Beheer	• Kredieten strategische aankopen beschikbaar stellen • Vestigen voorkeursrecht • Onteigening	• (Strategische) spoed-aankopen binnen gestelde beleidskaders • Vestiging voorkeursrecht (voorbescherming)
Bouw- en woonrijp maken	• Aanbestedingsbeleid • Kaders kwaliteitseisen	
Uitgifte	• Grondbeleid	• Grondprijzenbrief
Kostenverhaal	• Planregels in Omgevingsplan	• Vaststellen kostenverhaal bij omgevingsvergunning • Vaststellen anterieure overeenkomsten

Tabel 2.2: *Rolverdeling raad en college*

2.3 Planning & control cyclus grondbeleid

In de onderstaande tabel staan de verschillende beleidsdocumenten van de planning & control cyclus.

Beleidsdocument	Wanneer	Inhoud
Vaststelling nota grondbeleid (inclusief evaluatie)	1 x per 4 jaar	Vaststellen van de kaders zoals de gewenste vorm van grondbeleid en in te zetten instrumentarium.
Vaststellen ruimtelijke kaders (structuurvisie en omgevingsplannen)	Continu proces	Invulling ruimtelijke ontwikkeling
Vaststellen Boek Grondbedrijf	1 x per jaar	Verantwoording over gerealiseerde kosten en opbrengsten binnen de grondexploitaties in het afgelopen jaar, het actualiseren van prognoses en het vrijgeven van benodigde middelen.
Vaststelling nota bovenwijkse voorzieningen (in ontwikkeling)	1 x per 4 jaar	Infrastructurele ontwikkelingen
Vaststellen programmabegroting	1 x per jaar	Vaststellen van budgetten voor ruimtelijke ontwikkelingen
Vaststellen jaarrekening	1 x per jaar	Goedkeuren resultaten en zo nodig voor komende jaar bijsturen.
Vaststellen grondprijzenbrief	1 x per 4 jaar	Vaststellen prijzen voor uitgeefbare gronden en openbare ruimte.

Tabel 2.3: *Planning & control cyclus grondbeleid*

3. Beleidsregels

3.1 Vormen van grondbeleid

Algemeen
Er zijn verschillende vormen van grondbeleid mogelijk, waarbij twee hoofdvormen zijn te onderscheiden: **actief grondbeleid** en **faciliterend grondbeleid**. Dit zijn de twee uiterste vormen ten aanzien van de mate van overheidsbemoeienis in de gebiedsontwikkeling. Tussen deze uitersten zijn diverse mengvormen mogelijk. Het belangrijkste onderscheid tussen beide hoofdvormen is de mate waarin de gemeente invloed heeft op de ontwikkeling en het daarbij behorende risico draagt.

Actief grondbeleid
Bij actief grondbeleid begeeft de gemeente zich als ondernemer op de grondmarkt. Ze verwerft grond, maakt deze bouwrijp en geeft ze weer uit. Dit beleid heeft een aantal voor- en nadelen.

Een voordeel van actief grondbeleid is de maximaal sturende rol van de gemeente bij de voorbereiding en uitvoering. Grote mate van sturing is mogelijk op bijvoorbeeld fasering of op locatie-eisen. Via de gronduitgifte kunnen de gemaakte kosten worden terugverdiend of kan er winst worden gemaakt. Gronduitgifte maakt daarmee ook financiële verevening makkelijker. Dit komt erop neer, dat gebieden met verdiencapaciteit locatie-ontwikkelingen mogelijk maken die verliesgevend zijn. Ook is het een middel om de concurrentie op de grondmarkt te vergroten door openbare aanbestedingsprocedures uit te schrijven.

Een nadeel van een actief grondbeleid is, dat de gemeente geconfronteerd wordt met het ondernemersrisico. Met de investering in gronden zijn aanzienlijke bedragen gemoeid. Deze investeringen moeten terugverdiend worden en ontwikkelingen in de afzetmarkt zijn dan een risico. De marktrisico's manifesteren zich op verschillende niveaus en zijn uit te splitsen naar een macro- en microniveau. Op macroniveau is er bijvoorbeeld de conjuncturele ontwikkeling van Nederland. Als de economie zich in een recessie bevindt, heeft dit zijn weerslag op de vraag naar woningen en zal ook Noordwijk de gevolgen merken. Op microniveau is bijvoorbeeld de demografische ontwikkeling van een plaats een risico. Zo zijn er in het noorden, of zuiden van Nederland gemeenten die te maken hebben met leegloop. Dit risico is voor Noordwijk overigens aanzienlijk kleiner, omdat Noordwijk een zeer gewilde plek is om te wonen. Andere risico's zijn het renterisico, het hoger uitvallen van de kosten voor het bouwrijp maken, of bijvoorbeeld een onvoorziene bodemverontreiniging.

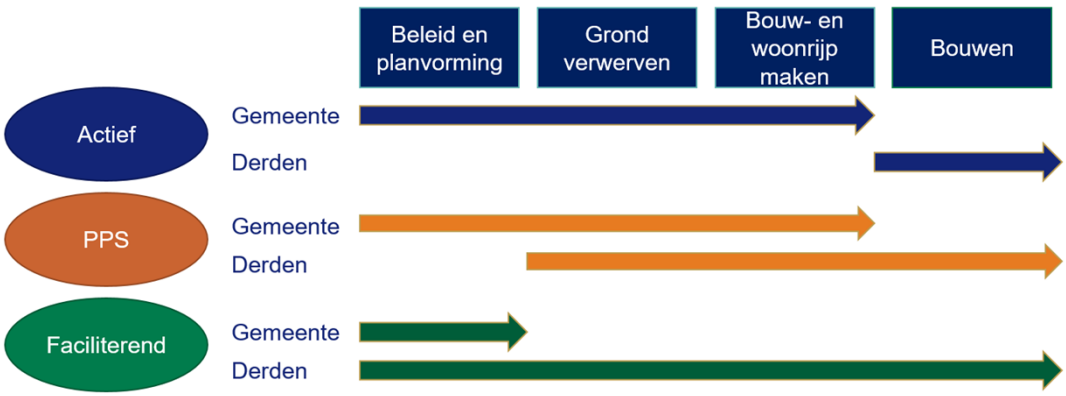
Onder Wro (Wet ruimtelijke ordening vanaf 2008) was gronduitgifte en kostenverhaal door middel van het exploitatieplan of anterieure overeenkomst de aangewezen weg om verzekerd te zijn van volledig kostenverhaal. Met de invoering van de nieuwe Omgevingswet is het kostenverhaal gebleven. Op pagina 21 van deze nota staat de huidige wijze van kostenverhaal onder de Omgevingswet uitgelegd.

Faciliterend grondbeleid
Bij faciliterend grondbeleid laat de gemeente de aankoop van gronden, de exploitatie en de verkoop van bouwkavels over aan de markt. De gemeente beperkt zich tot haar publieke taak en tot het stellen van (beleids)kaders. De publieke taak is bijvoorbeeld het vaststellen van de Omgevingsvisie, het omgevingsplan, het kostenverhaal en het organiseren van inspraakprocedures. Het verhalen van gemaakte kosten voor infrastructuur of openbare voorzieningen loopt via het wettelijk verplichte kostenverhaal.

Het voordeel van faciliterend grondbeleid is het lagere financiële risico dat de gemeente loopt. Dit ligt voor het grootste gedeelte bij de initiatiefnemer. Nadeel is dat de gemeente minder sturing heeft op het te realiseren programma en de planning. Daarnaast zullen er in principe geen financiële winsten behaald kunnen worden uit de nieuwe ontwikkeling.

Publiek Private Samenwerking (PPS)
Naast actief grondbeleid en faciliterend grondbeleid zijn verschillende mengvormen van publiek-private samenwerking (PPS) mogelijk tussen gemeenten en private ontwikkelaars.

PPS is te omschrijven als een juridisch gestructureerde samenwerking tussen een of meer publieke partijen en een of meer marktpartijen op het terrein van de grondexploitatie. Hierbij werken alle partijen vanuit hun eigen doelstellingen aan een gezamenlijk project. PPS is in de kern een instrument van actief grondbeleid, dat zich begeeft op en over de grens naar faciliterend grondbeleid. De gemeente is initiërend (dus actief) in het proces en tevens faciliterend in relatie tot de private partner. De meest voorkomende PPS-vormen zijn, het concessiemodel, het coalitiemodel (bouwclaim) en het alliantiemodel (joint venture). In het volgende hoofdstuk zullen wij hier dieper op ingaan.



Figuur 3.1: vormen van grondbeleid

Keuze grondbeleid
De gemeente Noordwijk heeft de afgelopen jaren zoveel mogelijk een actief grondbeleid gevoerd. Met een actief grondbeleid kan Noordwijk krachtig sturing geven aan haar ruimtelijk beleid en het stelt de gemeente ook in staat om winst te genereren waarmee maatschappelijke doelen gerealiseerd kunnen worden.

Noordwijk is een gewilde woongemeente, waardoor de doelstellingen van actief grondbeleid makkelijker gerealiseerd kunnen worden. Actief grondbeleid is in het algemeen overzichtelijker bij gebieden met (grootschalige) nieuwbouw, de zogenaamde uitleglocaties, dan bij herontwikkeling van bestaand gebied. Herontwikkeling is veelal aanzienlijk complexer en duurder wegens ingewikkelder eigendomsverhoudingen en bestaande bebouwing. In Noordwijk is in de afgelopen jaren een aantal uitleglocaties tot ontwikkeling gebracht, zoals Boechorst en het Space Business Park.

Binnen de gemeente Noordwijk is sprake van diverse herontwikkelingen. De aandacht voor deze herontwikkelingen zal de komende jaren groot zijn. In veel gevallen is het voor Noordwijk niet mogelijk maar ook niet noodzakelijk om over alle gronden te beschikken. Hierdoor is ontwikkeling door middel van gronduitgifte niet mogelijk. Samenwerking met private partijen waarbij de gemeente dan een meer faciliterende rol speelt is dan een reëlere optie.

Uit het bovenstaande is op te maken, dat de keuze van Noordwijk voor het soort grondbeleid afhankelijk is van de aard van de ontwikkeling.

1. Beleidsregel: De gemeente Noordwijk voert liefst een actief grondbeleid, omdat de gemeente daarmee een sterke regierol heeft en optimaal resultaat kan bereiken. Indien een sterke regierol niet nodig of niet mogelijk is, dan is faciliterend grondbeleid een goed alternatief. Elke ontwikkellocatie zal op zichzelf beschouwd worden om te bepalen welke grondpolitiek wenselijk is. Wij noemen dit situationeel grondbeleid. Het college zal de raad hierover per geval informeren en waar nodig actief betrekken.

3.2 Samenwerkingsvormen en grondbeleid

Algemeen

Uit de keuze voor de vorm van grondbeleid vloeit ook de wijze van samenwerking en de rolverdeling tussen gemeente en private partijen voort. In het vorige hoofdstuk is al toegelicht, dat de rol van de overheid het krachtigst is bij actief grondbeleid en minder krachtig bij faciliterend grondbeleid. Tussen deze uitersten bevinden zich mengvormen. In de praktijk komen deze mengvormen erop neer, dat er samengewerkt wordt met private partijen. Dit wordt zoals hiervoor benoemd ook wel publiek private samenwerking genoemd (hierna PPS). In deze paragraaf wordt beschreven welke samenwerkingsvormen er zijn en hoe de rolverdeling tussen gemeente en private partijen er uitziet. Bij de keuze voor een samenwerkingsvorm is het uitgangspunt dat Noordwijk zoveel mogelijk regie wil houden op een ontwikkeling met als uitgangspunt de gebiedsvisies en de daarbij behorende kwaliteitsniveaus. Regie nemen betekent onder meer dat de gemeente de wijze van samenwerking in een vroegtijdig stadium regelt.

Publieke ontwikkeling versus private ontwikkeling

Publieke ontwikkeling staat gelijk aan actief grondbeleid. Een andere naam hiervoor is

traditionele grondexploitatie. In dit model is sprake van een eenduidige rolverdeling. De gemeente voert de grondexploitatie en de private partijen de vastgoedexploitatie.

Bij een publieke ontwikkeling maakt de gemeente een plan, verwerft de benodigde gronden, maakt bouwrijp en verkoopt de bouwrijpe kavels aan een private partij. De gemeente draagt in dit model dus het volledige grondexploitatierisico.

De tegenhanger van publieke ontwikkeling is private ontwikkeling. Private ontwikkeling, of zelfrealisatie, past bij faciliterend grondbeleid. De gemeente verleent medewerking aan de ontwikkeling van een project door het sluiten van een exploitatieovereenkomst. De private partij ontwikkelt conform de Omgevingsvisie, het omgevingsplan en de overige door de gemeente gestelde planologische en financiële kaders, zoals het beeldkwaliteitsplan en het kostenverhaal.

Publiek-Private Samenwerking
Een Publiek Private Samenwerking (PPS) heeft als doel de uitvoering van de exploitatie van zowel de gronden als de ontwikkeling van vastgoed binnen een plangebied. Het samenwerkingsverband wordt vastgelegd in een juridische structuur. Er zijn verschillende samenwerkingsvormen mogelijk. De gemeente is ten opzichte van de marktpartij vaak initiërend, maar niet zelden ook faciliterend. De keuze voor de samenwerkingsvorm wordt primair bepaald door de grondposities. De keuze wordt daarnaast bepaald door de beheersbaarheid van de kasstromen, de beperking van de financiële risico's, de inzet van expertise en het al dan niet door de gemeente participeren in risico- en winstdeling.

PPS coalitiemodel: bouwclaimmodel
In een coalitie- of bouwclaimmodel zijn gronden geheel of gedeeltelijk in het bezit van private partijen. Zij kunnen op een bouwlocatie gronden hebben verworven met als doel het verkrijgen van bouwvolume. Zij verkopen de betreffende gronden aan de gemeente. De gemeente betaalt meestal een lagere prijs dan de prijs die de marktpartijen hebben betaald bij aankoop van de gronden. De marktpartijen zijn namelijk vaak niet geïnteresseerd in het uitvoeren van de grondexploitatie. In ruil voor de lagere grondprijs, ontstaat een tekort ook wel deficit genoemd. Marktpartijen, krijgen hiervoor ontwikkelrechten, ofwel bouwclaims. Dit zijn rechten op het bouwen van een bepaald aantal woningen op een bepaalde locatie, soms ook elders binnen de gemeente.

Als het bouwrijp maken is afgerond, worden de bouwrijpe kavels terug geleverd aan de ontwikkelaar. De gemeente behoudt de gronden bestemd voor de toekomstige openbare ruimte. Het voordeel voor de gemeente is, dat het prijsrisico afgedekt wordt. Immers, bij het aankopen van de gronden worden direct afspraken gemaakt over de grondprijs bij de terug levering aan de ontwikkelaar. Bij het maken van afspraken over het terugleveren van de te ontwikkelen grond wordt rekening gehouden met prijsontwikkelingen.

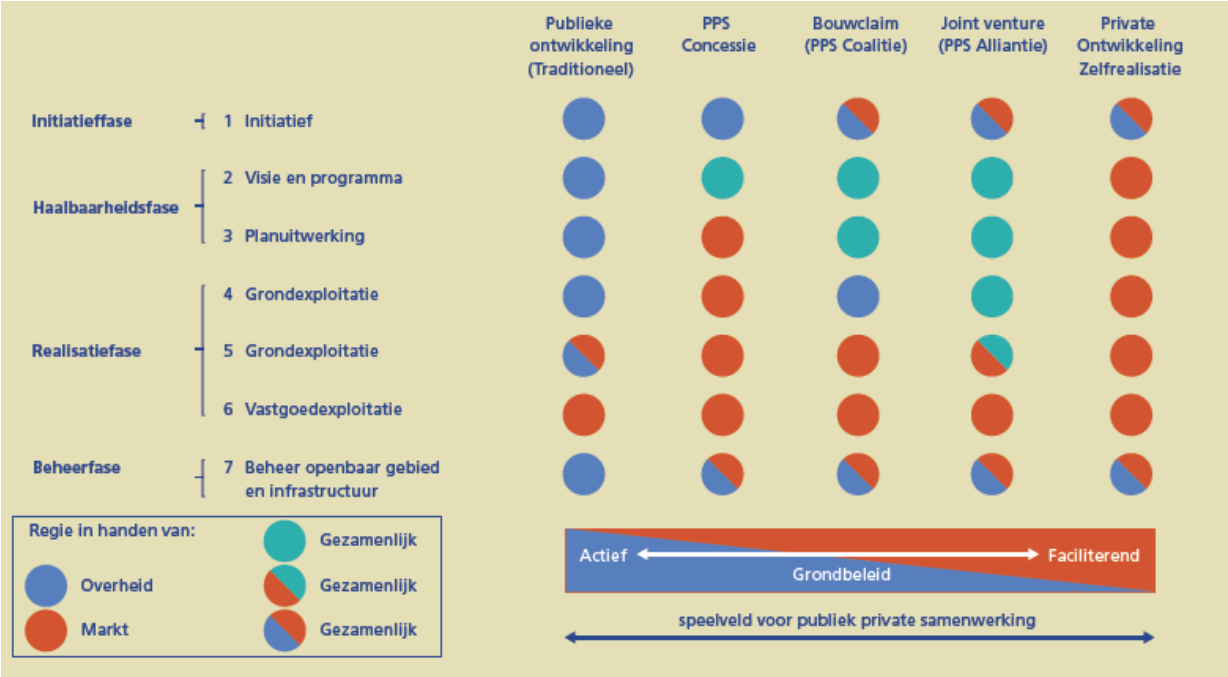
Het resultaat is, dat de ontwikkeling beter beheersbaar wordt, omdat er al in een vroeg stadium gezamenlijke planvorming kan plaatsvinden. De samenwerking richt zich in dit model vooral op het bereiken van overeenstemming over grondprijzen en de hoofdlijnen van

het plan, met name de omvang, segmentering van de woningen en de kwaliteit van de te realiseren bebouwing.

Een bouwclaimovereenkomst bevat vaak bepalingen op grond waarvan de gemeente overleg heeft met de private partij over het stedenbouwkundig ontwerp, de verkaveling de gewenste kwaliteit de openbare ruimte enz. In feite is hier sprake van een reguliere gronduitgifte van bouwrijpe grond door de gemeente, waarbij de gemeente geen vrije keuze heeft aan wie zij de gronden uitgeeft.

PPS alliantiemodel: joint venture
Als de overheid en het bedrijfsleven samen ontwikkelen, realiseren, exploiteren en beheren en daarnaast beiden het risico dragen ten aanzien van kosten en opbrengsten, is er sprake van een alliantiemodel, ook wel joint venture genoemd. Werkzaamheden, verantwoordelijkheden, zeggenschap en risico's worden gedeeld en niet verdeeld, zoals bij het bouwclaimmodel. Meestal wordt dan een joint-venture opgericht in de vorm van een gemeenschappelijke exploitatiemaatschappij (GEM). Deze onderneming heeft vaak de juridische vorm van een besloten vennootschap / commanditaire vennootschap. Voor de gemeente betekent dit het inleveren van sturingsmogelijkheden, maar ook een verminderd grondexploitatierisico. Voor de private partij geldt juist het omgekeerde: zij deelt in het risico van de gemeente, maar daar staat tegenover dat zij in overleg met de overheid invloed krijgen in de planvorming.

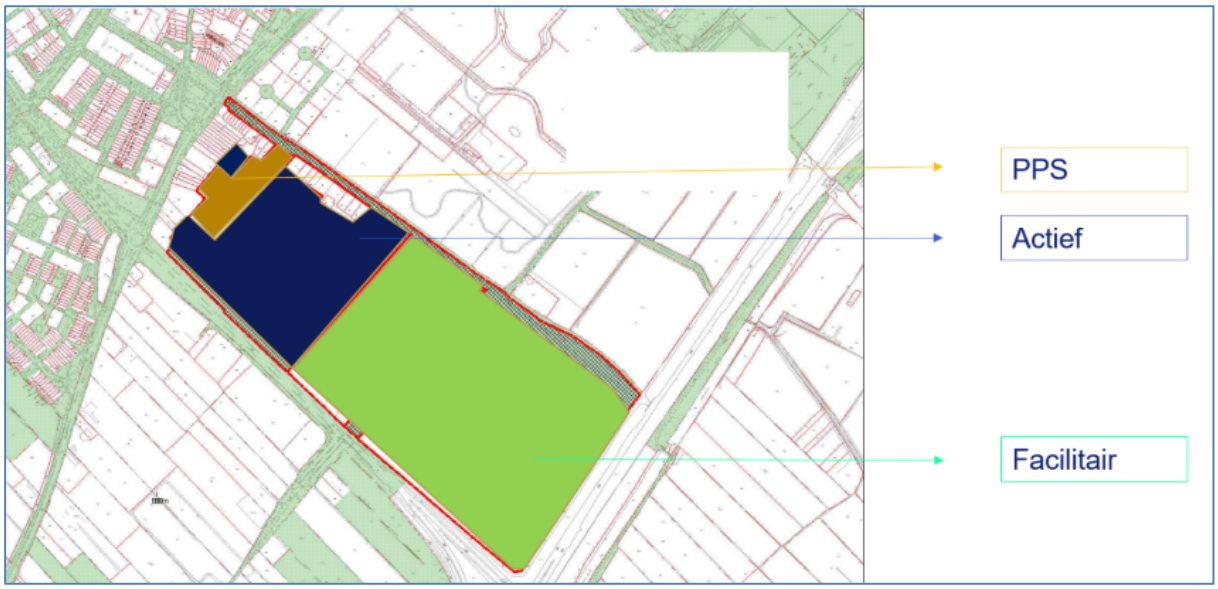
PPS concessiemodel
In een concessiemodel wordt de gebiedsontwikkeling zoveel mogelijk door private partijen uitgevoerd. Het initiatief ligt in het begin van de gebiedsontwikkeling bij de gemeente, die de aanbesteding leidt. Daarna wordt, veelal in samenspraak met private ontwikkelaars, een overzicht gemaakt van de te leveren producten en de vereiste kwaliteit. Dit wordt vastgelegd in het stedenbouwkundig programma van eisen. De gemeente en de private partijen verdelen de risico's van de werkzaamheden en leggen dit vervolgens vast in een concessieovereenkomst. De gemeente zal daarbij bedingen dat de private partij een eventuele aanbestedingsplicht overneemt. Na tekening van het contract, dat wil zeggen in de fase van realisatie, draagt de gemeente haar taken en bevoegdheden voor de aanleg van openbare voorzieningen over aan de ontwikkelaar. De gemeente verleent met andere woorden de ontwikkelaar een concessie. De rol van de overheid is hierna gericht op het controleren van de gemaakte afspraken ten aanzien van de op te leveren productie en het afnemen van delen van de productie, bijvoorbeeld openbare ruimte. Daarnaast blijft de overheid verantwoordelijk voor de publiekrechtelijke zaken zoals omgevingsplan en vergunningen.



Figuur 3.2: *grondbeleid en samenwerkingsvormen*

In bovenstaand figuur is in blauw weergegeven, bij verschillende samenwerkingsvormen, in verschillende fases van een gebiedsontwikkeling, waar de sturende taak van de gemeente zich vooral bevindt.

Onderstaande figuur (Offem Zuid) geeft een voorbeeld van verschillende samenwerkingsvormen binnen één project.



Figuur 3.3: Voorbeeldlocatie met verschillende ontwikkelvormen in Offem-Zuid

Keuze samenwerkingsvorm
In Noordwijk worden op dit moment verschillende samenwerkingsvormen gehanteerd. Er is sprake van publieke ontwikkeling (gemeentelijke grondexploitaties), maar ook van het bouwclaimmodel en private ontwikkeling. Een voorbeeld van publieke ontwikkeling is Space Business Park, waar de gemeente alle grond in handen heeft. Onder andere het bouwclaimmodel is van toepassing op Offem-Zuid, waar ontwikkelaars grondposities hadden en deze verkocht hebben om vervolgens bouwvolume te genereren. Private ontwikkeling is bijvoorbeeld aan de orde bij het project Sancta Maria. In dit laatste geval had Noordwijk geen grond in handen en heeft ze faciliterend gehandeld. Gelet op deze voorbeelden uit de praktijk kan worden geconcludeerd, dat het niet realistisch is om te stellen, dat de gemeente in de komende jaren alleen publieke ontwikkeling voorstaat. De historie en ontwikkelingen in de markt leiden tot de wens van situationeel grondbeleid, wat door veel gemeentelijke overheden wordt gehanteerd.

2. Beleidsregel: De gemeente Noordwijk stelt per plan een ontwikkelstrategie op en maakt daarbij strategische afwegingen die leiden tot de keuze voor een passende vorm van ontwikkeling. Waar mogelijk gaat de voorkeur uit naar de traditionele grondexploitatie. Wanneer de situatie samenwerking vereist, gaat de voorkeur uit naar het PPS (Publiek Private Samenwerking) coalitiemodel. Indien nodig treedt de gemeente faciliterend op.

3.3 Instrumenten bij actief grondbeleid

Algemeen
Noordwijk stuurt aan op een zoveel mogelijk actief grondbeleid. Bij actief grondbeleid horen bepaalde instrumenten die hiervoor kunnen worden ingezet. Dit hoofdstuk behandelt de werking en toepassing van deze instrumenten.

Minnelijke verwerving (verwervingsbeleid)
Noordwijk kan gronden verwerven ten behoeve van ontwikkelingen. De gemeente tracht deze gronden in dat geval aan te kopen langs de minnelijke weg. Dit houdt in dat de gronden op vrijwillige basis aan de gemeente worden verkocht.

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd binnen de gestelde kaders (koop)overeenkomsten aan te gaan. (artikel 160 lid 1 onder e privaatrechtelijke rechtshandelingen)

Belangrijk voor Noordwijk is dat grond strategisch wordt verworven. Dit houdt in dat vooruitlopend op ontwikkelingen de gemeente grondaankopen doet waarmee zij haar grondpositie versterkt. Tevens versterkt zij daarmee ook de onderhandelingspositie ten opzichte van marktpartijen.

De gemeente zal voor zichzelf bij verwervingen de volgende algemene vragen kunnen stellen:

1. Is de aankoop van belang in relatie tot de vastgestelde visies?
2. Hoeveel van het aangebodene is nodig om de gemeentelijke doelen te realiseren?
3. Kan het aangebodene ook voor andere zaken van belang zijn? (denk aan bijvoorbeeld verkeer, milieucompensatie of toekomstige ruiling)
4. Kan het perceel separaat ontwikkeld worden?
5. Is de aankoop financieel verantwoord (op lange termijn)? Ofwel is het saldo van koopsom, renteverlies, toekomstige noodzakelijke investeringen en te verwachten verkoop of exploitatie-inkomsten batig of? (Er geen substantieel verlies worden geleden, tenzij de gemeenteraad hiertoe anders besluit).
6. Is te voorzien dat de herontwikkeling binnen 10 jaar plaatsvindt? (Geldigheidsduur omgevingsplan).
7. Wordt met de aankoop de regiefunctie van de gemeente versterkt?

De antwoorden op bovenstaande vragen (niet limitatief) bepalen mede het advies voor een aankoop.

Door middel van deze aankopen kan de gemeente ook ontwikkelingen in gang zetten, versnellen of reguleren. Daarnaast kunnen verworven gronden niet alleen ingezet worden als ontwikkelgronden maar ook als ruilgronden voor ontwikkelingen in een gebied elders. Ook dit versterkt de positie van de gemeente. Het financiële risico van dit soort verwervingen ligt hoger, omdat niet zeker is of en wanneer tot planontwikkeling wordt overgegaan en of daarmee de gemaakte kosten snel worden terugverdiend.

Het kan voorkomen dat een strook grond of een vastgoedobject snel moet worden verworven. Wanneer dit zich voordoet dient hiervoor snel geld beschikbaar te komen.

De gemeenteraad heeft de bevoegdheid tot het beschikbaar stellen van de financiële middelen. Het college zal dan ten alle tijden een financieel voorbehoud opnemen in de overeenkomst. Pas nadat de gemeenteraad is geconsulteerd en een positief besluit heeft afgegeven zal het college tot aankoop overgaan.

De gemeente probeert altijd eerst via minnelijke weg de grond te verwerven voor de verschillende projecten. Wanneer een perceel *noodzakelijk* is voor de ontwikkeling of voorziening, maar verwerving via de minnelijke weg niet mogelijk is, zal het instrument van onteigening ingezet worden. Gezien de gestelde regels en de doorlooptijd heeft dit instrument niet de voorkeur. Zie ook de nadere toelichting bij het instrument ‘Onteigening’.

3. Beleidsregel: Indien de gemeente Noordwijk gronden verwerft zal dit in principe via de minnelijke weg plaatsvinden. Wanneer minnelijke verwerving tegen redelijke voorwaarden niet mogelijk blijkt en het verkrijgen van eigendom wel noodzakelijk is, zal in het uiterste geval het instrument van onteigening worden ingezet.

Het voorkeursrecht (hoofdstuk 9 Omgevingswet)
Het voorkeursrecht in de Omgevingswet geeft gemeenten een voorkeurspositie om gronden te verwerven. Waar minnelijke verwerving en onteigening manieren zijn om grond in bezit te krijgen, dient het voorkeursrecht als middel om het recht van eerste koop te verkrijgen. Aangezien de eigenaar de grond in eerste instantie alleen aan de gemeente kan verkopen, is een bijkomend effect van het vestigen van het voorkeursrecht dat grondspeculatie kan worden beperkt en onnodig hoge schadeloosstellingen daarmee kunnen worden voorkomen. Er bestaat bij het voorkeursrecht nog geen verkoopplicht aan de gemeente. Het vestigen van het voorkeursrecht is wel een vereiste eerste stap om in noodzakelijke gevallen te kunnen onteigenen.

In het verleden heeft Noordwijk dit instrument vaker toegepast.

Voordat er wordt besloten om het voorkeursrecht in te zetten, worden de volgende strategische afwegingen gemaakt:

- wil de gemeente zelf regie houden bij de locatieontwikkeling?
- is te verwachten dat grondposities anders worden ingenomen door derden?
- wil de gemeente een signaal afgeven dat grond ontwikkeld gaat worden?
- dreigt er prijsopdrijving waardoor gewenste ontwikkelingen worden belemmerd?

Tekst verwijderd

4. Beleidsregel: De gemeente Noordwijk maakt indien nodig gebruik van het voorkeursrecht. Als vestiging van voorkeursrecht wordt overwogen, zal een strategische afweging gemaakt worden op basis van de volgende vragen:

- wil de gemeente zelf regie houden bij de locatieontwikkeling?
- is te verwachten dat grondposities anders worden ingenomen door derden?
- wil de gemeente een signaal afgeven dat grond ontwikkeld gaat worden?
- dreigt er prijsopdrijving waardoor gewenste ontwikkelingen worden belemmerd?

Onteigening
De Onteigeningswet is grotendeels komen te vervallen. Alleen onteigening bij hele bijzondere omstandigheden, zoals bij oorlog en rampen, wordt nog in de Onteigeningswet geregeld. Voor de “overige” gevallen is de regeling met betrekking tot onteigening opgenomen in de Omgevingswet.

Belangrijkste wijzigingen zijn dat de onteigeningscriteria wettelijk zijn vastgelegd en dat de Kroon niet meer de onteigeningsbeschikking neemt, maar het bestuursorgaan (te weten: gemeenteraden, algemeen besturen van waterschappen, Provinciale Staten of verantwoordelijke ministers).

Het bevoegd gezag bereidt de onteigeningsbeschikking voor met de uniforme openbare

voorbereidingsprocedure, zoals is neergelegd in afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb). Dit betekent dat het ontwerp van de onteigeningsbeschikking met de daarbij behorende stukken ter inzage worden gelegd en belanghebbenden bij het bevoegd gezag mondeling of schriftelijk zienswijzen kunnen indienen. Na de vaststelling dient de onteigeningsbeschikking bekend te worden gemaakt, ter inzage te worden gelegd en dient het te worden toegezonden aan belanghebbenden.

In art. 11.4 Omgevingswet is geregeld dat na de bekendmaking van de onteigeningsbeschikking de onteigenaar een verzoek tot vaststellen van de schadeloosstelling kan indienen bij de rechtbank. Er lopen vanaf dat moment twee procedures naast elkaar, te weten die van de onteigeningsbeschikking (bestuursrechter) en de schadeloosstelling (civiele rechter).

De onteigeningsbeschikking moet vervolgens altijd worden bekrachtigd door de bestuursrechter. De procedure met betrekking tot de bekrachtiging wordt aangevangen door een verzoek aan de rechtbank daartoe van het bestuursorgaan dat de onteigeningsbeschikking heeft gegeven. Dit dient te gebeuren binnen 6 weken nadat de onteigeningsbeschikking ter inzage is gelegd.

Voor wat betreft de onteigeningscriteria, waaraan de bestuursrechter ook toetst, geldt dat onteigening enkel mogelijk is als er sprake is van een onteigeningsbelang, noodzaak en urgentie. Dit volgt uit art. 11.5 Omgevingswet. Voor wat betreft het onteigeningsbelang geldt dat dit belang voldoende concreet moet zijn uitgewerkt in een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Over de noodzaak wordt opgemerkt dat onteigening een ultimum remedium blijft en de noodzaak tot onteigening ook ontbreekt bij zelfrealisatie.

Tot slot geldt nog dat op grond van art. 11.11 Omgevingswet de uitvoering van de ontwikkeling, gebruik of beheer van de fysieke leefomgeving binnen 3 jaar na inschrijving van de onteigeningsakte moet starten. Door inschrijving van de onteigeningsakte in de openbare registers gaat de eigendom over.

De gemeente Noordwijk hanteert de onteigeningswet als volgt:

- De gemeente Noordwijk ziet de onteigening als een rationeel en vooral “laatste middel”, namelijk wanneer het evident is dat de gemeente geen overeenkomst kan sluiten met de grondeigenaar.
- Wel zet de gemeente zo nodig tegelijkertijd met het verwervingstraject de administratieve procedure rond een onteigeningstraject in. Bij overeenstemming zal de administratief ingezette onteigeningsprocedure direct gestopt worden.
- Ook als de gemeente een onteigeningsprocedure heeft ingesteld kan de grondeigenaar - als hij met succes een beroep doet op zelfrealisatie - de onteigening en dus de beoogde eigendomsoverdracht tegenhouden. Degene die een beroep op zelfrealisatie doet, moet bereid, maar ook in staat zijn om de door de gemeente

gewenste locatieontwikkeling naar genoegen van de gemeente uit te voeren en daarvan ook het volledige risico te dragen.

Het is van belang dat in het omgevingsplan de vorm van planuitvoering die de gemeente voorstaat voldoende concreet is omschreven. Zo is het voor een grondeigenaar duidelijk aan welke eisen hij moet voldoen, als hij een beroep doet op zelfrealisatie. Ook voor de Kroon (het hoogste orgaan van de uitvoerende macht) wordt het zo eenvoudiger om te toetsen of het beroep op zelfrealisatie succesvol kan zijn.

Naast onteigening kan de gemeente het voorkeursrecht gemeenten inzetten.

5. Beleidsregel: De gemeente Noordwijk hanteert alleen in uiterste noodzaak het instrument onteigening. De gemeente zal te allen tijde trachten eerst via minnelijke verwerving te komen tot eigendom.

(Strategische) Spoedaankopen/ Verwervingen
Soms wordt de gemeente een stuk grond of een gebouw te koop aangeboden of komt dit op de markt. De gemeente zal dan aan de hand van een aantal vragen, zoals genoemd bij minnelijke verwervingen, moeten afwegen of het wenselijk is om op het aanbod of de aankoop in te gaan. Dit betekent dat het kan voorkomen dat de gemeente snel moet handelen en hiermee niet het gebruikelijke besluitvormingsproces kan volgen.

De bevoegdheid tot het beschikbaar stellen van financiële middelen ligt bij de gemeenteraad. De contractuele bevoegdheid ligt bij het college. Om te voorkomen dat het college gebonden is aan een contract zal er altijd een financieel totstandkomingsvoorbehoud worden opgenomen in een overeenkomst. Het college zal bij een spoedaankoop zich inspannen om zo spoedig mogelijk een financieel akkoord van de gemeenteraad te verkrijgen om de aankoop af te ronden. Door dit voorbehoud zal bij het uitblijven van de goedkeuring door de raad de overeenkomst niet tot stand komen.

De procedure is dan als volgt. De portefeuillehouder zal, nadat het college zich positief heeft uitgelaten over een spoedaankoop, de fractievoorzitters van alle partijen consulteren. Als blijkt dat via de fractievoorzitters een raadsmeerderheid positief op de aankoop heeft gereageerd, kan het college de aankoop doorzetten. 'Uiteindelijk zal de gemeenteraad achteraf nog wel formeel gevraagd worden de financiën beschikbaar te stellen.

De aankoop wordt uiteindelijk geadministreerd op de gemeentelijke balans volgens de regels van het besluit begroting en verantwoording (BBV).

Tekst verwijderd

Een (strategische) spoedaankoop komt niet vaak voor. Wanneer de gemeente een stuk grond of gebouw wordt aangeboden, wordt bekeken of deze werkwijze kan worden toegepast of dat het reguliere aankoopproces wordt doorlopen.

6. Beleidsregel: De gemeente Noordwijk past het verwervingsbeleid toe om een goede grond- en onderhandelingspositie te krijgen. Het college zal bij een spoedaankoop een positieve grondhouding bij de fractievoorzitters ophalen om een aankoop zo snel als mogelijk te af te ronden.

Gronduitgifte

De basis van uitgifte wordt gevormd door de uitgifteovereenkomst. Deze wordt ingezet om de voorwaarden van de gewenste ontwikkeling op te leggen aan de afnemende partij. Noordwijk zal in de uitgifteovereenkomst met partijen de voorwaarden voor het gebruik van de gronden vastleggen, in overeenstemming met de plannen.

Er zijn verschillende manieren voor gronduitgifte. De meest bekende is eigendomsoverdracht. Een andere vorm van gronduitgifte is uitgifte in erfpacht. Bij erfpacht behoudt de gemeente het eigendomsrecht, maar heeft zij verder geen rechten ten aanzien van het gebruik van de grond. Wel kan de gemeente in de erfpachtovereenkomst meer voorwaarden stellen.

De erfpachter heeft alle zeggenschap, behalve het eigendom. De gemeente behoudt alleen het recht om te verkopen. Een ander belangrijk verschil tussen eigendom en erfpacht is de uitgifteprijs. Bij eigendomsoverdracht zal de nieuwe eigenaar direct de volledige koopsom voldoen. Bij erfpacht wordt jaarlijks een bedrag geïnd, ook wel de canon genoemd. De hoogte van de canon kan verschillen, afhankelijk van de duur ervan. Noordwijk hanteert geen erfpacht voor woningbouw. Tot op heden is dit instrument in Noordwijk niet of nauwelijks gebruikt.

Uitgifte in erfpacht kan aantrekkelijk zijn als de gemeente op lange termijn de beschikking wil houden over de grond of meer grip wenst te hebben op het gebruik. Bij nieuwe ontwikkelingen kan erfpacht voor de eindgebruiker ook interessant zijn. Omdat de grond niet ineens afgenomen en afgerekend hoeft te worden. Erfpacht is ook fiscaal aftrekbaar. Dit kan soms de haalbaarheid van een ontwikkeling vergroten. In de praktijk blijkt echter vaak dat toekomstige woningeigenaren en bedrijven liever het volle eigendom krijgen dan een woning of bedrijf op grond in erfpacht. Indien tot erfpacht overgegaan wordt zal de gemeentelijke organisatie zich hierop moeten inrichten.

Uitgangspunt bij het uitgeven van gronden door de gemeente is dat dit plaatsvindt in volledig eigendom. In sommige gevallen is uitgifte in erfpacht ook mogelijk.

7. Beleidsregel: De gemeente Noordwijk geeft gronden uit in volledig eigendom, maar sluit, waar wenselijk en/of economisch aantrekkelijk, uitgifte in erfpacht niet uit.

3.4 Grondprijsbeleid

Voor de uitgifte van grond gaat Noordwijk transparant te werk. Eén keer per vier jaar stelt de gemeenteraad een grondprijzenbrief vast. Hierbij wordt uitgegaan van de marktwaarde van de grond. Op deze wijze zal de gemeente altijd een reële prijs voor de grond ontvangen.

Tevens wordt hierin de methodiek van prijsberekening vastgelegd zodat dit een goede basis vormt voor het contracteren van andere partijen. De gemeente onderhandelt met partijen, binnen de vastgestelde norm voor grondprijsbepaling. Wanneer afgeweken wordt van de prijzen uit de grondprijzenbrief zal dit separaat en met duidelijke motivering ter besluitvorming worden voorgelegd aan het college.

Er zijn verschillende manieren waarop een grondprijs kan worden berekend. In het kort zullen vier methoden worden beschreven:

1. residuele grondwaardebepaling;
2. grondquote methode;
3. vergelijkingsmethode;
4. kostprijsmethode.

Residuele grondwaardebepaling
Deze methode wordt veel toegepast. Eerst wordt onderzocht wat de mogelijke marktwaarde is van een ontwikkeling, zoals de vrij op naam prijs (v.o.n. prijs) van een eengezinswoning. Vervolgens wordt de waarde van de grond bepaald. Dit is de v.o.n. prijs (exclusief BTW) minus de stichtingskosten (STIKO) dit bestaat uit de bouwkosten, bijkomende kosten, Winst en Risico. Het "residu" is de grondwaarde. Deze methode wordt geprefereerd en is ook overeengekomen tussen de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (NEPROM), de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB), de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) en het Ministerie van VROM. De overeenkomst is vastgelegd in het convenant gemeentelijk grondprijsbeleid bij gronduitgifte aan marktpartijen in relatie tot woningkwaliteit.

Hieronder een voorbeeld van een residuele grondwaardeberekening van een woning.

VON-waarde	incl. BTW	€ 500.000
VON-waarde	excl. BTW	€ 413.223
Bouwkosten	excl. BTW	€ 250.000 -/-
Residuele grondwaarde excl. BTW		€ 163.223



Figuur 3.4: *schematische weergave residuele grondwaardeberekening*

Grondquote methode
Bij de grondquote methode wordt de grondprijs bepaald als percentage van de verkoopprijs

van het vastgoed. De grondquote is meer een gangbare vuistregel en een ervaringsgetal. Door de jaren heen is bijvoorbeeld voor reguliere (koop)woningbouw een grondquote van circa 30% van de VON-prijs gangbaar gebleken. Echter, dit gaat niet op voor locaties die zeer gewild zijn en daardoor een gemiddeld hogere VON-prijs per m2 kennen. Doordat de gemiddelde VON-prijs per m2 hoger is, maar de bouwkosten vergelijkbaar zijn, zal de grondquote op zeer gewilde locaties hoger zijn. Op minder gewilde locaties geldt dan weer precies het tegenovergestelde.

Daarmee is het vooral een goede toets na een residuele grondwaardebepaling. Het percentage wordt meestal bepaald op basis van ervaringscijfers van referentieprojecten in de regio. Deze methode wordt met name toegepast in financiële verkenningen en vroegtijdige haalbaarheidsstudies op een globaler niveau.

Vergelijkings- / comparatieve methode
Bij de vergelijkings- of comparatieve methode wordt een waarde toegekend door vergelijking met recent verkocht onroerend goed in de regio. Deze methode is vooral toepasbaar bij courant onroerend goed en kan eveneens voor de andere methoden een toetsende rol spelen. In Noordwijk wordt deze systematiek toegepast bij bedrijventerreinen. De grondprijzen voor bedrijventerreinen zijn nauwelijks residueel te benaderen en bovendien wil de gemeente zich concurrerend verhouden tot de omgeving.

Kostprijsmethode
Deze methode bepaalt de waarde op basis van de kosten die nodig zijn om de grond te verwerven en voor gebruik op te leveren. Deze methode wordt vaak gebruikt voor maatschappelijk onroerend goed, waarbij het moeilijk is om een waarde in het economisch verkeer vast te stellen. Bij de bepaling van de grondprijs voor onderwijs- en niet commerciële welzijnsvoorzieningen kan deze methode gehanteerd worden, mits bij beëindiging van de betreffende functie terug levering tegen gunstige voorwaarden aan de gemeente plaatsvindt.

Keuzes gemeente Noordwijk
Indien de gemeente bouwrijpe grond verkoopt ten behoeve van reguliere woningbouw, wordt de grondprijs bepaald op basis van een residuele grondwaardebepaling. De gemeente hanteert voor een huurwoning in de sociale sector een lagere grondprijs waardoor de realisatie van goedkope sociale huurwoningen door een woningcorporatie mogelijk wordt gemaakt. Deze prijs komt tot stand middels de vergelijkingsmethode.

De grondprijzen voor bedrijventerreinen worden bepaald door middel van de comparatieve (vergelijkende) waardebepaling. Vergelijking vindt plaats met gerealiseerde transacties in Noordwijk en vergelijkbare transacties in de regio.

De grondprijs voor de detailhandel en horeca wordt residueel bepaald. Daarmee komen de specifieke kenmerken per locatie het best tot uiting.

Sociaal Maatschappelijke voorzieningen dienen een publieke of ideële functie. De bedrijfsvoering kent dan ook geen winstoogmerk. Hierbij kan gedacht worden aan:

overheidsvoorzieningen, zoals een brandweerkazerne, politiebureau, school, verpleegtehuizen, buurthuizen etc. Het betreft vooral vastgoedfuncties die zonder vaste lagere grondprijzen niet of moeilijk gerealiseerd worden. Daarom geldt voor maatschappelijke voorzieningen een lagere vaste grondprijs op basis van vergelijkingsmethode.

8. Beleidsregel: De gemeente Noordwijk gaat bij de grondprijsbepaling voor reguliere woningbouw, detailhandel en horeca uit van de residuele grondwaardemethode.

9. Beleidsregel: De gemeente Noordwijk gaat voor sociale woningbouw, maatschappelijke functies en bedrijventerreinen uit van vaste grondprijzen welke door middel van de vergelijkende- / comparatieve waardebepaling tot stand zijn gekomen.

10. Beleidsregel: Het college stelt een keer per vier jaar de grondprijzenbrief binnen de kaders van de vastgestelde nota grondbeleid.

3.5. Instrumenten bij faciliterend grondbeleid

Algemeen

De beleidsregel is dat Noordwijk bij voorkeur een actief grondbeleid voert en daarmee de grootst mogelijke regie heeft op gebiedsontwikkeling. In veel gevallen is actief grondbeleid echter niet mogelijk of wenselijk en zal Noordwijk kiezen voor faciliterend grondbeleid. Wanneer een gemeente een faciliterende rol inneemt bij ontwikkelingen beperkt zij zich meestal tot het vaststellen van ruimtelijke plannen en het verhalen van kosten. Denk hierbij aan het verhalen van de gemaakte kosten voor openbare infrastructuur en voorzieningen. Faciliterend grondbeleid kent daarvoor zijn eigen instrumenten.

In dit hoofdstuk worden de diverse instrumenten van faciliterend grondbeleid globaal behandeld en de wijze waarop Noordwijk deze toepast.

Omgevingsplan

Een omgevingsplan is een algemeen bindend voorschrift en beschrijft wat er met de ruimte in de gemeente mag gebeuren. Het geldt zowel voor burgers, bedrijven als voor de gemeente zelf. Omgevingsplannen bevatten niet alleen regels over het grondgebruik, maar bijvoorbeeld ook over de maximale hoogte en breedte van bouwwerken.

Het omgevingsplan kent drie onderdelen:

1. de verbeelding (een plankaart)
2. de regels (bindend)
3. een toelichting (kenmerken, niet bindend).

Noordwijk kan, wanneer faciliterend grondbeleid bij een ontwikkeling de voorkeur heeft, invloed uitoefenen via het omgevingsplan. Een omgevingsvergunning mag namelijk niet in strijd zijn met het vastgestelde omgevingsplan. Daarnaast kan op basis van het ruimtelijk plan een voorkeursrecht gevestigd worden. Tevens vormt het omgevingsplan de basis waarop gronden kunnen worden onteigend wanneer de beoogde bestemming niet tijdig wordt gerealiseerd op de wijze die de gemeente voorstaat.

Kostenverhaal
Als gevolg van de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de Wro komen te vervallen. Net zoals onder de Wro het geval was, is kostenverhaal ook onder de Omgevingswet verplicht. Het kostenverhaal geldt voor zogenaamde kostenverhaal-plichtige activiteiten, te weten aangewezen bouwactiviteiten en activiteiten vanwege gebruikswijzigingen. Dergelijke activiteiten zijn opgenomen in artikel 8.13 Omgevingsbesluit. Hierbij kan worden gedacht aan de bouw van woningen en bedrijfspanden.

Privaatrechtelijk kostenverhaal
Zoals ook onder de Wro mogelijk was, kunnen ook onder de Omgevingswet privaatrechtelijk kosten worden verhaald door middel van het sluiten van een private ***anterieure* overeenkomst**. In artikel 13.13 Omgevingswet is het privaatrechtelijk kostenverhaal geregeld. Uitgangspunt bij het aangaan van een anterieure overeenkomst is de contractsvrijheid. Partijen zijn in beginsel vrij om per project specifieke afspraken met elkaar te maken. Hoewel sommige regels met betrekking tot het publiekrechtelijk kostenverhaal niet één op één van toepassing zijn op het privaatrechtelijk kostenverhaal, kan hieraan wel een zekere reflexwerking worden geven. Het gaat dan om de regels die zien op de zogenaamde kostensoorten en de criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid. Als er eenmaal een anterieure overeenkomst is gesloten waarin het kostenverhaal is geregeld, dan brengt dat met zich mee dat er geen regels meer over het kostenverhaal hoeven te staan in het nieuwe omgevingsplan of de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa).

Voor wat betreft de ***posterieure* overeenkomst** geldt dat die kan worden gesloten *nadat* er kostenverhaalsregels zijn opgenomen in een omgevingsplan of omgevingsvergunning voor buitenplanse omgevingsplanactiviteit. De posterieure overeenkomst wordt overeenkomstig de anterieure overeenkomst behandeld. Onder de Omgevingswet wordt dus geen onderscheid meer gemaakt tussen een posterieure of een anterieure overeenkomst.

Verder wordt nog opgemerkt dat er geen sprake is van kostenverhaal indien de gemeente grondeigenaar is. Bij verkoop van de grond door de gemeente zijn de kosten verdisconteerd in de verkoopprijs en is het kostenverhaal derhalve anderszins verzekerd.

Publiekrechtelijk kostenverhaal
Zoals hiervoor al is opgemerkt, is kostenverhaal verplicht. Dit betekent dat als er geen private overeenkomst wordt gesloten met de initiatiefnemer waarin het kostenverhaal is geregeld, het bevoegd gezag de kosten via de publiekrechtelijke weg moet verhalen.

Dit wordt onder de Omgevingswet niet meer gedaan via het exploitatieplan. Het exploitatieplan wordt tegenwoordig dan ook niet meer gemaakt. In de Omgevingswet worden twee mogelijkheden van publiekrechtelijk kostenverhaal geboden, namelijk kostenverhaal voor integrale gebiedsontwikkeling en kostenverhaal voor organische gebiedsontwikkeling. Bij de eerste mogelijkheid is er sprake van een tijdvak. Dan is er een duidelijke planning en een eindbeeld vastgelegd. Bij de tweede mogelijkheid ontbreekt het tijdvak en is er dus geen planning en eindbeeld.

In een organische gebiedsontwikkeling kunnen de kosten enkel worden verhaald via het omgevingsplan. Bij een integrale gebiedsontwikkeling (dus met planning en eindbeeld), dan is kostenverhaal naast het omgevingsplan ook mogelijk via een private overeenkomst behorende bij een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Voor kostenverhaal via het (wijzigen van het) omgevingsplan geldt dat daarvoor de gemeenteraad is bevoegd, voor zover dit niet gedelegeerd is aan het college van burgemeester en wethouders. In geval van kostenverhaal van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is het college van burgemeester en wethouders bevoegd.

Zowel voor het publiekrechtelijk kostenverhaal met als zonder tijdvak geldt dat in het omgevingsplan moet worden opgenomen waar de kostenverhaalsgebieden zich bevinden en waarvoor de kosten worden gemaakt. Ook dient uit het omgevingsplan te blijken welke kostensoorten aan het kostenverhaalsgebied worden toegerekend. Daarnaast moet het omgevingsplan regels over de verdeling van de kosten over de activiteiten en de eindafrekening van de kosten bevatten. Daarbij moet de toerekening van de te verhalen kosten voldoen aan de criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid (causaliteit).

1. **profijt:** een locatie heeft profijt van de te treffen werken, maatregelen of voorzieningen;
2. **proportionaliteit:** wanneer meerdere locaties profijt hebben van een werk, maatregel of voorziening, zullen deze kosten naar evenredigheid worden omgeslagen;
3. **toerekenbaarheid (causaliteit):** de werken, maatregelen of voorzieningen zouden niet gemaakt zijn indien het plan niet zou worden gerealiseerd.

In de situatie van kostenverhaal met tijdvak bevat het omgevingsplan per kostenverhaalsgebied ook een kostenraming.

Omdat bij kostenverhaal zonder tijdvak niet duidelijk is hoe de ontwikkeling vorm zal krijgen, wordt er in het omgevingsplan geen kostenraming maar een kostenplafond opgenomen. In het omgevingsplan wordt in dergelijke gevallen een maximale kostenverhaalbijdrage per activiteit opgenomen. Mochten de kosten toch hoger uitvallen dan het kostenplafond, dan zal het omgevingsplan daarop aangepast moeten worden.

De inning van de kosten verloopt via een zogenoemde kostenverhaalbeschikking. Die moet door de initiatiefnemer worden aangevraagd bij het college van burgemeester en wethouders als sprake is van door de gemeente vastgestelde kostenverhaalsregels in het omgevingsplan

of kostverhaalvoorschriften in een door het college van burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning.

11. Beleidsregel: Noordwijk geeft de voorkeur aan het sluiten van anterieure overeenkomsten met grondeigenaren voor het verzekeren van het kostenverhaal. Wanneer blijkt dat kostenverhaal via de privaatrechtelijke weg niet mogelijk is, worden pas kostenverhaalsregels opgenomen in het Omgevingsplan.

3.6 Beheer

Algemeen

Als gevolg van het voeren van een actief grondbeleid heeft Noordwijk een grondvoorraad. Wanneer Noordwijk gronden of panden koopt die nog niet tot ontwikkeling worden gebracht, dient er een deugdelijk beheer te worden gevoerd. Er zijn verschillende manieren om gronden en panden te beheren. Deze manieren worden in dit hoofdstuk beschreven. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt naar tijdelijk beheer en beheer voor onbepaalde tijd.

Tijdelijk Beheer

Gronden

Een aanzienlijk deel van de gronden die aangekocht zijn of worden, is agrarisch. Deze veelal strategische aankopen worden meestal niet direct tot ontwikkeling gebracht. De kans bestaat dat dit nog jaren duurt. Dat heeft een negatief rente-effect. Om gronden niet braak te laten liggen en om inkomsten te genereren tot het moment van ontwikkeling worden de gronden in geliberaliseerde pacht uitgegeven.

12. Beleidsregel: Agrarische gronden worden beheerd door middel van geliberaliseerde pacht.

Opstallen

Wanneer de gemeente opstallen verwerft en deze niet direct tot ontwikkeling worden gebracht, zullen deze met kortlopende contracten worden verhuurd of om niet in gebruik worden gegeven, dat wil zeggen gratis en zonder tegenprestatie. Bij verhuur van woonpanden brengt dit wel risico's met zich mee. Die risico's zijn er zowel bij verhuur tegen een vergoeding als bij in gebruik geven om niet. De huurder/gebruiker heeft namelijk recht op huurbescherming en de gemeente loopt de kans om via een gerechtelijke procedure het pand te moeten ontruimen indien de gemeente hierover wil beschikken. Een andere manier is de panden te laten bewonen als anti-kraak. Daarbij genereert de gemeente geen huur, maar ligt het risico van een procedure bij de beheerder en niet bij de gemeente. De beheerder kan niets garanderen maar kan het risico wel tot een minimum beperken, omdat een beheerder vaak meerdere panden in bezit heeft en dus in staat is bewoners alternatieve woonruimte te bieden.

13. Beleidsregel: Beheer van opstallen en grond gebeurt door middel van anti-kraak of verhuur of gebruik.

Beheer voor onbepaalde tijd

Groenstroken

Het kan zijn dat een strook grond in de openbare ruimte niet meer relevant is voor het doel waarvoor het is aangelegd. Of een bewoner ziet graag een deel van zijn of haar tuin uitgebreid. Er kan een verzoek worden gedaan tot koop of huur van een strook grond. De gemeente zal, met inachtneming van het vastgestelde beleid, de aanvraag toetsen aan de door de gemeente vastgestelde beleidscriteria. Deze criteria zijn vastgelegd in het "uitgiftebeleid openbare grond Snippergroen".

Volkstuinen

Noordwijk heeft twee volkstuinencomplexen. De locatie aan de Achterweg en aan de Northgodreef. De locaties Nieuwe Zeeweg en Hogeweg zijn gesloten vanwege de ontwikkelingen in het Middengebied en Offem-Zuid.

14. Beleidsregel: (Groen)stroken in de openbare ruimte kunnen worden verkocht of verhuurd of anderszins worden uitgegeven wanneer het behoud van stroken niet meer van (algemeen) belang zijn voor de openbare ruimte.

3.7 Grondexploitaties

Algemeen

Een grondexploitatie is een berekening van alle kosten en opbrengsten die rusten op alle bouw- en woonrijp maak kosten van een stuk grond. Op deze plaats worden de beleidsregels met betrekking tot de kosten, opbrengsten en begrotingen beschreven. Actief grondbeleid kan aanleiding geven tot financiële implicaties. Daarom worden in dit hoofdstuk de hoofdlijnen van het financieel management beschreven. Eén van de doelstellingen van financieel management is het zo goed mogelijk beheersen van de risico's van het grondbeleid. De huidige financiële positie van het grondbedrijf wordt in deze nota niet nader toegelicht, omdat dit jaarlijks behandeld wordt binnen de reguliere planning- en control cyclus.

Grondexploitaties

Grondexploitaties zijn berekeningen van alle kosten en opbrengsten t.b.v. gronden die zich in het transformatieproces bevinden waarbij in bezit zijnde grond en (eventueel) aanwezige opstallen worden omgevormd naar bouwrijpe grond, met als doel te worden bebouwd. Er is dan sprake van actief grondbeleid.

Actief grondbeleid omvat alle fasen van het exploiteren van grond: van de aankoop van gronden, sloop of bouwrijp maken tot en met de uitgifte/ verkoop van bouwgrond. Bij actief grondbeleid exploiteert de gemeente voor eigen rekening en risico gronden. De gemeente

legt bij actief grondbeleid de publieke voorzieningen aan en kan in beginsel alle productiekosten doorberekenen in de gronduitgifteprijzen, mits de gemaakte kosten de opbrengsten niet overschrijden. Indien de totale productiekosten de totale opbrengsten uit grondverkoop overstijgen ontstaat een voorzienbaar tekort.

Niet in exploitatie genomen (bouw)gronden zijn meestal strategisch aangekocht. Er is dan nog geen grondexploitatiebegroting, maar de grond past wel in gedachten (verwachtingen) over gemeentelijke bebouwingsuitbreiding. Voor deze grond moet een reëel en stellig voornemen bestaan dat deze in de nabije toekomst zal worden bebouwd. Deze verwachting moet zijn gebaseerd op een raadsbesluit, gezien de budgettaire gevolgen (op middellange termijn). In dit besluit dient de raad inhoud te hebben gegeven aan ambitie en planperiode. De niet in exploitatie genomen gronden bevinden zich dan als het ware op de startlijn van de "vervaardigingsfase" vanwege de intenties met de grond.

Wanneer een complex nog niet in exploitatie is genomen, worden de uitgaven gedekt door een initiatiefkrediet of een voorbereidingskrediet. Een initiatiefkrediet is benodigd om een idee verder uit werken, maar leidt niet per definitie tot een grondexploitatie. Dit krediet wordt verstrekt door de gemeenteraad. Bij de overgang naar de definitiefase moet een voorbereidingskrediet worden aangevraagd bij en vastgesteld worden door de gemeenteraad. In het voorbereidingskrediet worden ook de kosten van het initiatiefkrediet opgenomen. Ter afronding van de verschillende fases is het van groot belang om tijdig de juiste beslisdocumenten aan te bieden. Ook is het van belang dat bekend is welke werkzaamheden in welke fase gedaan mogen worden. Als het complex uiteindelijk geopend wordt, worden de gemaakte kosten als opgebouwde boekwaarde ondergebracht in de nieuwe actieve grondexploitatie.

Planning en control
De wetgever stelt eisen aan de wijze waarop gemeenten financiële gegevens dienen te presenteren en te verantwoorden, neergelegd in het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV). Artikel 9 van het BBV bepaalt dat gemeenten met betrekking tot het te voeren grondbeleid in de begroting en jaarrekening een paragraaf Grondbeleid opnemen. In deze paragraaf dient inzicht te worden verstrekt op ten minste de volgende punten (artikel 16 BBV):

- een visie op het grondbeleid afgezet tegen de doelstellingen van overige programma's, zoals de Woonvisie deels de Ruimtelijke Structuurvisie Noordwijk 2030 en de Omgevingsvisie 1.0;
- de wijze waarop de gemeente het grondbeleid uitvoert;
- een actuele prognose van de te verwachten resultaten van de totale grondexploitatie;
- de onderbouwing van de eventueel geraamde winstneming;
- de beleidsuitgangspunten omtrent reserves voor grondzaken in relatie tot de risico's.

Om de gemeenteraad in staat te stellen zijn kader stellende en controlerende taken adequaat

uit te kunnen voeren is een actueel en transparant inzicht in de actieve grondexploitaties en de geprognosticeerde resultaten noodzakelijk. Jaarlijks dienen de actieve grondexploitaties te worden geactualiseerd. Aan de hand van de vastgestelde kaders, uitgangspunten en planning kunnen eventuele afwijkingen in programma, fasering of resultaat inzichtelijk worden gemaakt. Het totaal van alle waarden van de geprognosticeerde exploitatieresultaten van de actieve grondexploitaties geeft inzicht in de financiële positie van de gemeente Noordwijk op dat moment. Het college biedt hiervoor jaarlijks het Boek Grondbedrijf ter vaststelling aan de gemeenteraad.

Initiatiefkredieten en voorbereidingskredieten geven het college de mogelijkheid om tot een vooraf afgesproken bedrag verplichtingen aan te gaan. Als het project uiteindelijk niet doorgaat en geen grondexploitatie wordt vastgesteld, kan het zijn dat er wel kosten zijn gemaakt. Deze kosten komen dan ten laste van de reserve grondbedrijf. Hierbij wordt een overzicht gevoegd met de financiële consequenties voor de reserve grondbedrijf, inclusief reeds gedane onttrekkingen in het betreffende boekjaar.

Moment van winstneming
Zoals eerder gezegd kan de gemeente met haar actieve grondbeleid middelen creëren voor investeringen in de ruimtelijke kwaliteit en in andere maatschappelijk voorzieningen binnen de gemeente. Belangrijk daarvoor is het moment waarop winsten uit winstgevende grondexploitaties kunnen worden gebruikt. De gemeente heeft daarbij de regels te volgen die zijn vastgelegd in het BBV. Het voorzichtigheidsbeginsel speelt een belangrijke rol en leidt ertoe dat realisatie van winst moet worden uitgesteld tot daarover voldoende zekerheid bestaat. Dit betekent echter niet dat pas winst kan worden genomen bij het afsluiten van het grondexploitatiecomplex. Er zijn situaties, waarin de middelenbehoefte aanleiding is om eerder over de winsten uit grondexploitaties te beschikken en waarbij er tevens eerder voldoende zekerheid is voor winstneming. Volgens het realisatiebeginsel dient de winst te worden genomen. Het besluit begroting en verantwoording beschrijft in de notitie Grondexploitaties de tussentijdse winstneming, waarbij:

1. Het resultaat op de grondexploitatie kan betrouwbaar worden ingeschat; én
2. De grond (of het deelperceel) moet zijn verkocht; én
3. De kosten zijn gerealiseerd (winst wordt naar rato van de realisatie genomen).

De wijze waarop tussentijds winsten dienen te worden genomen wordt de PoC-methode genoemd (Percentage of Completion).

Categorie complexen
De commissie BBV heeft de afgelopen jaren de richtlijnen en voorschriften aangepast en verscherpt. Conform de regels van het BBV categoriseert de gemeente Noordwijk als volgt de complexen voor ruimtelijke projecten:

1. Bouwgronden In Exploitatie (BIE), onderverdeeld in:
    a. BIE met grondexploitatie

b. BIE zonder grondexploitatie

2. Voorraden grond (deze worden geregistreerd en verantwoord in de algemene dienst)
3. Warme grond (grond waar een woon- of bedrijfsontwikkeling is toebedacht).

Warme gronden zijn gronden die worden verworven met het oog op een gebiedsontwikkeling, maar waarvoor nog geen grondexploitatie is vastgesteld. Afwaardering naar de waarde volgens de vigerende bestemming van dergelijke gronden kan achterwege blijven als aan een aantal cumulatieve voorwaarden wordt voldaan. Indien aan deze cumulatieve voorwaarden wordt voldaan kan voor wat betreft de toepassing van artikel 65 BBV uitgegaan worden van de toekomstige bestemming in plaats van de geldende bestemming.

Na de voornoemde aanpassing betreft het de volgende cumulatieve voorwaarden:

- de gronden moeten deel uitmaken van een door de gemeenteraad vastgestelde visie of masterplan voor (een) concrete en binnen afzienbare tijd te starten grondexploitatie(s), waarin de gebiedsontwikkeling van totaalplan naar deelgrondexploitaties is vastgelegd;
- de (toekomstige) bestemming(en)/functies (ontwikkeling) betreffende het plangebied dien(en)t goed onderbouwd te worden;
- de gebiedsontwikkeling mag niet zodanig conflicteren met de uitkomst van de inventarisatie van bedreigingen die de ontwikkeling in de weg kunnen staan, bijvoorbeeld op het gebied van milieu of bereikbaarheid;
- de visie/het masterplan mag niet strijdig zijn met beleid van de provincie en/of rijk;
- periodiek (minimaal eens in de 2 jaar) worden de gronden getaxeerd tegen de waarde volgens de toekomstige bestemming, met inachtneming van de inherente onzekerheden van de ontwikkelmogelijkheden.

15. Beleidsregel: Een bouwgrond in exploitatie (BIE) wordt geopend middels een raadsbesluit met de vaststelling van het grondexploitatiecomplex, inclusief grondexploitatiebegroting. Vanaf dat moment kunnen kosten worden geactiveerd ten laste van het complex.

16. Beleidsregel: Voorbereidingskosten voor grondexploitaties zoals kosten van onderzoek en ontwikkeling kunnen geactiveerd worden onder de volgende voorwaarden:

- De kosten moeten passen binnen de kostensoorten zoals genoemd in het Omgevingsbesluit (Omgevingswet);
- De kosten mogen maximaal 5 jaar geactiveerd blijven staan onder de immateriële vaste activa;
- Er moet door de gemeenteraad een reëel en stellig voornemen voor de ontwikkeling zijn vastgesteld.

Wanneer er voor een complex geen grondexploitatie is geactiveerd en er geen reëel en stellig voornemen is, dan is een sprake van een ‘voorraad grond’. De maximale waarde waartegen de gronden op de balans staan mogen de huidige marktwaarde dan niet overstijgen.

17. Beleidsregel: De gemeente Noordwijk actualiseert jaarlijks alle actieve en niet-actieve grondexploitaties. Dit wordt aan de gemeenteraad aangeboden via het Boek Grondbedrijf.

Om te voorkomen dat er binnen een actieve grondexploitatie opbrengsten onnodig lang niet aangewend kunnen worden ten behoeve van de Reserve Grondbedrijf hanteert de gemeente Noordwijk het instrument van tussentijdse winstneming.

18. Beleidsregel: Noordwijk hanteert het systeem van tussentijdse winstneming. Jaarlijks wordt per complex overwogen of tussentijdse winstneming aan de orde is. De volgende criteria zijn daarbij van toepassing:

- de mate waarin opbrengsten gerealiseerd zijn;
- de mate waarin kosten gerealiseerd zijn;
- de resterende looptijd.



3.8 Risico's

Weerstandsvermogen grondbedrijf

In de balans van het grondbedrijf neemt de reservepositie een belangrijke plaats in. Het weerstandsvermogen bestaat uit de som van de reserve winst uit grondexploitatie en de toekomstige winst- en verliesverwachtingen van complexen voor een periode van vier jaar. De gemeente Noordwijk heeft gekozen het benodigd weerstandsvermogen jaarlijks vast te stellen bij de behandeling van de begroting.

In de Nota Reserves en Voorzieningen is ook de Reserve Grondbedrijf opgenomen en beschreven. Het doel van deze reserve is de dekking van mogelijke exploitatieverliezen uit de grondexploitatie. De reserve wordt gevoed uit positieve resultaten van grondexploitatie complexen. Tussentijdse onttrekkingen kunnen niet gedaan worden zonder besluit van de

gemeenteraad. Het voorstel voor onttrekking zal voorzien moeten zijn van een duidelijke motivering en van de financiële effecten op de reserve.

Risico management
Grondexploitatie gaat altijd gepaard met risico's. Deze zijn onder andere het gevolg van een langdurige looptijd van de plannen en planvorming, het inschatten van de parameters aan het begin van de planperiode en de marktwerking.

Het regelmatig analyseren van de risico's die de (financiële) haalbaarheid van een project kunnen beïnvloeden is dan ook gewenst. Vervolgens moeten er maatregelen worden toegepast om deze risico's te beheersen. Dit is het toepassen van risicomanagement. Risicomanagement is het proces van identificeren en beheersen van risico's. Dit vindt in belangrijke mate plaats door het regelmatig (jaarlijks) actualiseren van de grondexploitatieberekeningen gedurende de looptijd van het project. Er wordt constant gekeken naar de risico's van het project en de te nemen maatregelen. Hierbij moet altijd rekening worden gehouden met een afweging van kosten en baten. Wanneer de risicokans laag is en de kosten van vermijden of beperken hoog zijn dan is het doorgaans niet interessant om beheersmaatregelen te treffen.

Bij de start van een project worden de risico's in kaart gebracht. Vervolgens wordt onderzocht wat de impact is van deze risico's, afzonderlijk en gecombineerd, en wordt onderzocht hoe groot de kans is dat een dergelijk risico zal optreden. Tenslotte wordt in kaart gebracht of en welke mogelijkheden er zijn om deze risico's te beïnvloeden. Omdat een grondexploitatie alles behalve een statisch gegeven is, is het van belang om de risico's gedurende de looptijd van het project te monitoren. Dit biedt de mogelijkheid om op het juiste moment te kunnen optreden en ingrijpen. Zo levert een analyse van de wijzigingen in de grondexploitatie een bijdrage aan het beheersen van de risico's en het te verwachten exploitatieresultaat. Denk hierbij onder andere aan de effecten op de exploitatie van planvertraging, rentestijgingen, etc. Het is van belang risico's te kwantificeren en planmatig om te gaan met het inschatten en onderkennen van risico's binnen de afzonderlijke grondexploitaties.

De Reserve Grondbedrijf is het instrument om verliezen van grondexploitaties te dekken. De Reserve Grondbedrijf is tevens onderdeel van het weerstandsvermogen van het grondbedrijf. Het grondbedrijf en de algemene dienst zijn gescheiden.

19. Beleidsregel: De gemeenteraad ontvangt ten minste eenmaal per jaar ter vaststelling het geactualiseerde Boek Grondbedrijf, bestaande uit een overzicht van alle actieve en niet actieve grondexploitaties.

Twee keer per jaar (bij de begroting en bij de jaarrekening) worden de risico's van de complexen binnen het grondbedrijf beoordeeld. Het Boek Grondbedrijf wordt opgesteld als onderdeel van en gelijk met de jaarrekening. Dit wordt verwerkt in het risicoregister van het Grondbedrijf. Aan de hand van het risicoregister en het weerstandsvermogen wordt de weerstandscapaciteit bepaald.

20. Beleidsregel: De gemeente Noordwijk voert een actief risicomanagement door:

- De uitgangspunten van de grondexploitatie continu te monitoren en zo nodig bij te stellen. Is dit laatste aan de orde dan is nieuw bestuurlijk draagvlak vereist via kredietwijzigingen en raadsbesluiten;
- de onderdelen van de planontwikkeling realistisch in te schatten;
- activiteiten in het planontwikkelingsproces te toetsen aan vastgestelde financiële kaders en het planresultaat te toetsen aan de mogelijkheden en onmogelijkheden van het weerstandsvermogen van de gemeente.

3.9 Fiscaliteit

Btw (belasting over toegevoegde waarde)
Btw is een indirecte belasting die een overheid heft op de verkoop van producten of diensten. De belasting wordt geheven op de verkoopprijs van een product in elke stap van het productie- of distributieproces. Uiteindelijk wordt de btw betaald door de eindgebruiker.

In die aanpak wordt gebruik gemaakt van het onderscheid in (onbelaste) overheidsprestaties en (met btw belaste) ondernemersprestaties bij de verkoop van woningen.

De aanpak is er op gebaseerd dat een koper van een woning de overheidsprestaties rond die woning (de resultaten van de werken in de openbare ruimte) rechtstreeks met de gemeente afrekent.

In principe betaalt een huizenkoper btw over prijs van een woning. Onderdeel van de VON-prijs zijn de kosten van voorzieningen in de openbare ruimte (infrastructuur, groen, water e.d.) Deze kosten, gemaakt door de gemeente, zijn dan onbelast, terwijl er wel btw over in rekening wordt gebracht en betaald. Dat komt omdat de nevenprestatie opgaat in de hoofdprestatie. Als de gemeente een perceel grond verkoopt dan zitten in de grondprijs kosten voor voorzieningen. Aangezien de hoofdprestatie de verkoop van het perceel is, en dat een ondernemersprestatie is, wordt alles met BTW belast. De gemeente Noordwijk brengt dan de kosten van de voorzieningen los in rekening bij de koper. Het stukje grond dat het perceel vormt wordt dan aan de projectontwikkelaar verkocht, tekst verwijderd belast met btw.

Tekst verwijderd

21. Beleidsregel: De gemeente Noordwijk brengt zo mogelijk de kosten van werken in de openbare ruimte direct in rekening bij de koper van een nieuwe woning.

Vpb (Vennootschapsbelasting)
Per ingang van 1 januari 2016 is de gemeente verplicht om vennootschapsbelasting (vpb) te betalen over de activiteiten die gekenmerkt kunnen worden als activiteiten van een onderneming. Dit geldt voor het Grondbedrijf van de gemeente Noordwijk. Deze belasting gaat over extra winst ten opzichte van de openingsbalans en zal ten laste gebracht worden van de Reserve Grondbedrijf.

Samengevat komt het op het volgende neer: alle BIE's moeten gewaardeerd worden. Deze waardering vormt de zogenaamde 'openingsbalans'. Vervolgens wordt per jaar bekeken of er – ten opzichte van deze openingsbalans – winst gerealiseerd is. Over deze winst moet Vpb worden betaald. Overigens geldt dit voor de winst op het totaal van de grondexploitaties; eventuele verliezen op projecten kunnen met winsten op andere projecten worden verrekend.

Geconcludeerd kan worden dat deze wetswijziging veel extra werk met zich meebrengt voor de organisatie maar de financiële consequenties waarschijnlijk relatief beperkt zullen blijven. De (verwachte) financiële consequenties zijn opgenomen in de Boek Grondbedrijf.

22. Beleidsregel: De door het grondbedrijf verschuldigde vennootschapsbelasting wordt ten laste gebracht van de reserve Grondbedrijf.

3.10 Zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding

Zelfbewoningsplicht

De zelfbewoningsplicht houdt in dat een huis alleen door de koper bewoond mag worden. Hierdoor is (onder)verhuren niet mogelijk. De zelfbewoningsplicht dwingt huiseigenaren dus om de aangekochte woning zelf te bewonen. Hierop zijn uitzonderingen mogelijk, zoals bewoning door een familielid in de eerste of tweede graad.

Met een zelfbewoningsplicht wordt vastgelegd dat de koper van een huis verplicht is zelf de woning te bewonen. Aan de zelfbewoningsplicht wordt een kettingbeding verbonden: verkoopt de eerste koper het huis, dan geldt de zelfbewoningsplicht ook voor de nieuwe koper. Op die manier blijft de zelfbewoningsplicht in stand.

Zelfbewoning zal in ieder geval worden toegepast bij ontwikkelingen waar de gemeente zelf de grond uitgeeft. Waar de gemeente geen grondeigendom heeft zal met de grondeigenaar gekeken worden of zelfbewoningsplicht kan worden opgenomen via de anterieure overeenkomst.

Anti-speculatiebeding

Met een anti-speculatiebeding wordt voorkomen dat een woning als beleggingsobject wordt gekocht. De koper mag de onroerende zaak niet zomaar verhuren of verpachten.

Door middel van een anti-speculatiebeding kan een gemeente vastleggen dat een woning niet verkocht mag worden binnen een bepaalde periode zonder voorwaarden. Mocht de koper het huis willen verkopen binnen die periode, dan moet toestemming gevraagd worden aan de gemeente, die ook een deel van de winst ontvangt. In uitzonderlijke gevallen kan dit van toepassing worden verklaard. Het toepassen van het anti-speculatiebeding betreft altijd maatwerk.

23. Beleidsregel: De gemeente zal bij eigen gronduitgifte een zelfbewoningsplicht en/of in uitzonderlijke gevallen een anti-speculatiebeding van toepassing verklaren.

3.11 Sociale huurwoningen

De woningmarkt staat onder druk, dat merken we ook in de gemeente Noordwijk. Het toevoegen van woningen in het sociale en betaalbare segment is daarom een belangrijke opgave. Hiervoor is een aantal andere maatregelen opgelegd, conform de vastgestelde woonvisie en het daarin opgenomen uitvoeringsprogramma.

De gemeente zal daarom, bij woningbouwprojecten op grond in eigendom van de gemeente, zich inspannen om de sociale woningen in een zo vroeg mogelijk stadium van het project op te leveren. De mogelijkheid daartoe kan echter per ontwikkeling verschillen. Er kunnen in de uitvoering dus praktische- en technische bezwaren bestaan om dit op deze wijze uit te voeren. Bij elk nieuw project betreft dit maatwerk.

24. Beleidsregel: Bij alle woningbouwprojecten die op grond van de gemeente worden gerealiseerd, streven we ernaar om in de voorwaarden op te nemen dat de sociale woningen in een zo vroeg mogelijk stadium van het project worden opgeleverd door de ontwikkelaar.

Om dezelfde reden zal bij woningbouwplannen op grond van private partijen de gemeente zich ook inspannen om de sociale woningen in een nieuwbouwproject in een zo vroeg mogelijk stadium van het project te laten realiseren.

25. Beleidsregel: Bij woningbouwprojecten op grond van private partijen streeft de gemeente ernaar om in de anterieure overeenkomst op te nemen dat de sociale woningen in een zo vroeg mogelijk stadium van het project worden opgeleverd door de ontwikkelaar.

4. Didam arrest en grondbeleid

De Hoge Raad heeft in november 2021 het Didam-arrest gewezen. Het arrest werpt een ander licht op de eisen die worden gesteld aan het privaatrechtelijk handelen van overheden bij onroerend goed transacties dan gebruikelijk was. In het Didam-arrest heeft de Hoge Raad zich uitgesproken over de wijze waarop overheden bij grondverkoop invulling moeten geven aan het gelijkheidsbeginsel als één van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Uit het gelijkheidsbeginsel vloeit voort dat een overheidslichaam bij verkoop van een onroerende zaak (potentiële) kopers van deze onroerende zaak, een gelijke kans moet bieden. Dit geldt alleen indien er meerdere gegadigden zijn of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. In dat geval moet het overheidslichaam criteria opstellen aan de hand waarvan de koper wordt geselecteerd. Deze criteria moeten objectief, toetsbaar en redelijk zijn. Het overheidslichaam heeft hierbij beleidsruimte. Het

gelijkheidsbeginsel brengt ook mee dat, teneinde gelijke kansen te realiseren, een passende mate van openbaarheid moet verzekeren met betrekking tot de beschikbaarheid van de onroerende zaak, de selectieprocedure, het tijdschema en de toe te passen selectiecriteria. Er moet hierover tijdig voorafgaand aan de selectieprocedure duidelijkheid worden gegeven door de informatie bekend te maken op zodanige wijze dat (potentiële) gegadigden daarvan kennis kunnen nemen. Dit arrest heeft niet alleen gevolgen voor verkoop, maar ook op overige vormen van uitgifte zoals verhuur, pacht en erfpacht.

Als op voorhand reeds redelijkerwijs kan worden aangenomen dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop, dan is een één-op-één selectie voor de verkoop van een onroerende zaak (bebouwd of onbebouwd) mogelijk. Met een één-op-één-selectie nodigt een overheid zelf één marktpartij uit voor het project en gaat ze met deze ene marktpartij over tot contractvorming. Dat er slechts één serieuze gegadigde is dient te worden vastgesteld op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria. Het voornemen tot verkoop aan de enige serieuze gegadigde zal tijdig en voorafgaand aan de verkoop bekend moeten worden gemaakt op een zodanige wijze dat een ieder daarvan kennis kan nemen. Hierbij dient het overheidslichaam te motiveren waarom naar zijn oordeel op grond van deze criteria bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt.

Ten gevolge van dit arrest kan in veel gevallen de verkoop van een onroerende zaak door een overheid meer proceduretijd gaan vergen dan daarvoor was voorzien. Deze vertraging is ongewenst. Het is zaak deze vertraging zoveel mogelijk te beperken en zo mogelijk tijd te winnen in het vervolgproces. Het Didam-arrest is wetgeving geworden. Deze wetgeving zal worden verwerkt tot uitvoeringsbeleid welke door het college zal worden vastgesteld.

26. Beleidsregel: Indien er meerdere gegadigden zijn voor de aankoop van de desbetreffende onroerende zaak of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn zal de gemeente ruimte bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar de onroerende zaak.

27. Beleidsregel: De gemeente zal bij een (voornemen tot) verkoop/uitgifte in uitgangspunt een selectieprocedure doorlopen, tenzij er sprake is van één serieuze gegadigde. In het laatste geval wordt overgegaan tot een één-één verkoop/uitgifte.

NOTA GRONDBELEID 2025-2028

gemeente
Noordwijk

Inhoudsopgave

1. Inleiding 2

1.1 Aanleiding 2
1.2 Doel van de nota Grondbeleid 2
1.3 Leeswijzer 2

2. Organisatie 3

2.1 Functies van het grondbedrijf 3
2.2 Rolverdeling van de raad en het college 4
2.3 Planning & control cyclus grondbeleid 6

3. Beleidsregels 7

3.1 Vormen van grondbeleid 7
3.2 Samenwerkingsvormen en grondbeleid 9
3.3 Instrumenten bij actief grondbeleid 13
3.4 Grondprijsbeleid 18
3.5. Instrumenten bij faciliterend grondbeleid 21
3.6 Beheer 24
3.7 Grondexploitaties 25
3.8 Risico's 29
3.9 Fiscaliteit 31
3.10 Zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding 32
3.11 Sociale huurwoningen 33

4. Didam arrest en grondbeleid 33

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Grondbeleid is het geheel aan middelen dat de gemeente in staat stelt sturing te geven aan de inrichting van haar grondgebied. Tevens kan de gemeente invulling geven aan politieke doelstellingen op het gebied van sectoraal beleid zoals Volkshuisvesting en Economie.
De nota grondbeleid 2025-2028 is een herziening van de nota grondbeleid 2017-2018. De nota grondbeleid 2017-2018 was voor een korte periode vastgesteld. Na de fusie is de nota voor langere periode gehanteerd. Voor de periode 2025 tot en met 2028 is een geactualiseerde nota gemaakt. De gemeente streeft ernaar om bij al haar activiteiten binnen de kaders van het grondbeleid te handelen conform de uitgangspunten van de Wet Bibob (Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur) en indien nodig de Wet vifo (Wet veiligheidstoets investeringen, fusies en overnames)
De gemeente is bezig met het ontwikkelen van de Omgevingsvisie 2.0 op Noordwijk. In de bijbehorende uitvoeringsparagraaf zal de juridische verankering voor het kostenverhaal plaatsvinden.
De Hoge Raad heeft in november 2021 het zogenaamde Didam-arrest gewezen. Het arrest werpt een ander licht op de eisen die worden gesteld aan het privaatrechtelijk handelen van overheden bij onroerend goed transacties dan gebruikelijk was. Verder is de Omgevingswet inwerking getreden. Deze nota grondbeleid volgt deze nieuwe wet.

1.2 Doel van de nota Grondbeleid

De gemeente Noordwijk beoordeelt eens per vier jaar of het grondbeleid actualisering behoeft. Zoals hiervoor aangegeven heeft er voor een korte periode een herziening plaatsgevonden, de nota grondbeleid 2017-2018. Een actualisatie op de nota grondbeleid is nu gewenst. Bovendien zijn alle hoofdstukken uit de vorige nota van 2017-2018 tegen het licht gehouden. Het resultaat is een aan deze tijd aangepaste Nota Grondbeleid, waarin opnieuw de kaders van het te voeren grondbeleid vastgelegd zijn. De nota dient twee doelen:

1. Inzicht bieden in het gemeentelijk grondbeleid bij ruimtelijke plannen.
2. Inzicht bieden in de beleidsregels die gelden bij het grondbeleid, opdat de werkwijze voor iedereen binnen en buiten de gemeente transparant en eensluidend is.

Met de vaststelling van de Nota Grondbeleid bepaalt de gemeenteraad de kaders van het beleid. Het college van burgemeester en wethouders voert het grondbeleid binnen deze kaders uit.

1.3 Leeswijzer

In deze Nota Grondbeleid vindt u in hoofdstuk 2 de organisatie van het grondbedrijf, in hoofdstuk 3 de beleidsregels van de Nota Grondbeleid en in hoofdstuk 4 worden de gevolgen van het Didam-arrest voor het grondbeleid benoemd. Voorts wordt in de nota een theoretische toelichting en achtergrondinformatie op de beleidsregels gegeven. Tot slot

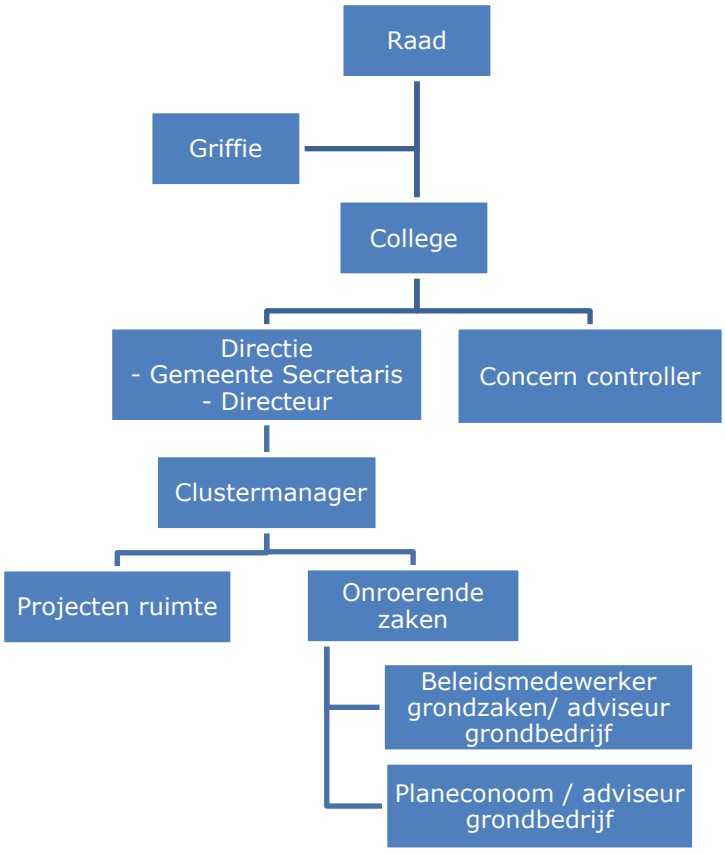
wordt toegelicht waarom de gemeente Noordwijk bepaalde keuzen maakt en wat de consequenties hiervan zijn voor de gemeente Noordwijk.

2. Organisatie

2.1 Functies van het grondbedrijf

Het grondbedrijf geeft de gemeente sturing. Het is geen aparte onderneming maar een team specialisten die grond ontwikkelt ten behoeve van woning- en bedrijfsbouw. Een grondbedrijf faciliteert het bouwen van een vastgesteld programma. Met het resultaat worden maatschappelijk gewenste (ruimtelijke) ontwikkelingen ondersteund en mogelijk gemaakt. Het grondbedrijf verwerft grondposities en alle financiële zaken zijn onderdeel van de jaarrekening van de gemeente.

De volgende functies binnen de gemeente Noordwijk geven uitvoering aan het grondbeleid.



Figuur 2.1: *De functies van het grondbedrijf binnen de gemeente*

- De **beleidsmedewerker grondzaken** stelt overeenkomsten op en adviseert projectleiders. Hiernaast, als adviseur grondbedrijf, adviseert hij/zij ook het college en de gemeenteraad.
- De **planeconoom** maakt haalbaarheidsberekeningen voor mogelijk nieuwe ontwikkelingen, verzorgt de financiële onderdelen in contracten, stelt grondexploitaties op, maakt hiervan jaarlijks herzieningen, is strategisch adviseur in gebiedsontwikkeling en adviseert de projectleiders en het gemeentebestuur over voorgaande.

2.2 Rolverdeling van de raad en het college

De gemeenteraad stelt de kaders en controleert het college. Het college voert het beleid binnen deze kaders uit.

	Raad **(strategisch niveau)**	**College** **(tactisch niveau)**
Beleidskaders **Algemeen**	• Coalitieakkoord • Financiële verordening • Omgevingsplan • Kostenverhaal bij omgevingsplan	• Uitvoering van het ruimtelijk beleid en grondbeleid • Projectbesluit • Kostenverhaal bij projectbesluit
Beleidskaders **Ruimte**	• Toekomstvisie • Omgevingsvisie 1.0 • Nota Grondbeleid • Omgevingsplan	• Uitvoeringsplan voor visies
Financiën	• Begroting • Jaarrekening • Weerstandsvermogen • Reserve Grondbedrijf	• Productbegroting • Productrekening • Budgetverstrekking binnen begroting
Grondexploitaties	• Boek Grondbedrijf	
Samenwerking	• Deelneming in PPS of andere samenwerkingsverbanden	• Aangaan van een private overeenkomst

Verwerving en Beheer	• Kredieten strategische aankopen beschikbaar stellen • Vestigen voorkeursrecht • Onteigening	• (Strategische) spoed-aankopen binnen gestelde beleidskaders • Vestiging voorkeursrecht (voorbescherming)
Bouw- en woonrijp maken	• Aanbestedingsbeleid • Kaders kwaliteitseisen	
Uitgifte	• Grondbeleid	• Grondprijzenbrief
Kostenverhaal	• Planregels in Omgevingsplan	• Vaststellen kostenverhaal bij omgevingsvergunning • Vaststellen anterieure overeenkomsten

Tabel 2.2: *Rolverdeling raad en college*

2.3 Planning & control cyclus grondbeleid

In de onderstaande tabel staan de verschillende beleidsdocumenten van de planning & control cyclus.

Beleidsdocument	Wanneer	Inhoud
Vaststelling nota grondbeleid (inclusief evaluatie)	1 x per 4 jaar	Vaststellen van de kaders zoals de gewenste vorm van grondbeleid en in te zetten instrumentarium.
Vaststellen ruimtelijke kaders (structuurvisie en omgevingsplannen)	Continu proces	Invulling ruimtelijke ontwikkeling
Vaststellen Boek Grondbedrijf	1 x per jaar	Verantwoording over gerealiseerde kosten en opbrengsten binnen de grondexploitaties in het afgelopen jaar, het actualiseren van prognoses en het vrijgeven van benodigde middelen.
Vaststelling nota bovenwijkse voorzieningen (in ontwikkeling)	1 x per 4 jaar	Infrastructurele ontwikkelingen
Vaststellen programmabegroting	1 x per jaar	Vaststellen van budgetten voor ruimtelijke ontwikkelingen
Vaststellen jaarrekening	1 x per jaar	Goedkeuren resultaten en zo nodig voor komende jaar bijsturen.
Vaststellen grondprijzenbrief	1 x per 4 jaar	Vaststellen prijzen voor uitgeefbare gronden en openbare ruimte.

Tabel 2.3: *Planning & control cyclus grondbeleid*

3. Beleidsregels

3.1 Vormen van grondbeleid

Algemeen
Er zijn verschillende vormen van grondbeleid mogelijk, waarbij twee hoofdvormen zijn te onderscheiden: **actief grondbeleid** en **faciliterend grondbeleid**. Dit zijn de twee uiterste vormen ten aanzien van de mate van overheidsbemoeienis in de gebiedsontwikkeling. Tussen deze uitersten zijn diverse mengvormen mogelijk. Het belangrijkste onderscheid tussen beide hoofdvormen is de mate waarin de gemeente invloed heeft op de ontwikkeling en het daarbij behorende risico draagt.

Actief grondbeleid
Bij actief grondbeleid begeeft de gemeente zich als ondernemer op de grondmarkt. Ze verwerft grond, maakt deze bouwrijp en geeft ze weer uit. Dit beleid heeft een aantal voor- en nadelen.

Een voordeel van actief grondbeleid is de maximaal sturende rol van de gemeente bij de voorbereiding en uitvoering. Grote mate van sturing is mogelijk op bijvoorbeeld fasering of op locatie-eisen. Via de gronduitgifte kunnen de gemaakte kosten worden terugverdiend of kan er winst worden gemaakt. Gronduitgifte maakt daarmee ook financiële verevening makkelijker. Dit komt erop neer, dat gebieden met verdiencapaciteit locatie-ontwikkelingen mogelijk maken die verliesgevend zijn. Ook is het een middel om de concurrentie op de grondmarkt te vergroten door openbare aanbestedingsprocedures uit te schrijven.

Een nadeel van een actief grondbeleid is, dat de gemeente geconfronteerd wordt met het ondernemersrisico. Met de investering in gronden zijn aanzienlijke bedragen gemoeid. Deze investeringen moeten terugverdiend worden en ontwikkelingen in de afzetmarkt zijn dan een risico. De marktrisico's manifesteren zich op verschillende niveaus en zijn uit te splitsen naar een macro- en microniveau. Op macroniveau is er bijvoorbeeld de conjuncturele ontwikkeling van Nederland. Als de economie zich in een recessie bevindt, heeft dit zijn weerslag op de vraag naar woningen en zal ook Noordwijk de gevolgen merken. Op microniveau is bijvoorbeeld de demografische ontwikkeling van een plaats een risico. Zo zijn er in het noorden, of zuiden van Nederland gemeenten die te maken hebben met leegloop. Dit risico is voor Noordwijk overigens aanzienlijk kleiner, omdat Noordwijk een zeer gewilde plek is om te wonen. Andere risico's zijn het renterisico, het hoger uitvallen van de kosten voor het bouwrijp maken, of bijvoorbeeld een onvoorziene bodemverontreiniging.

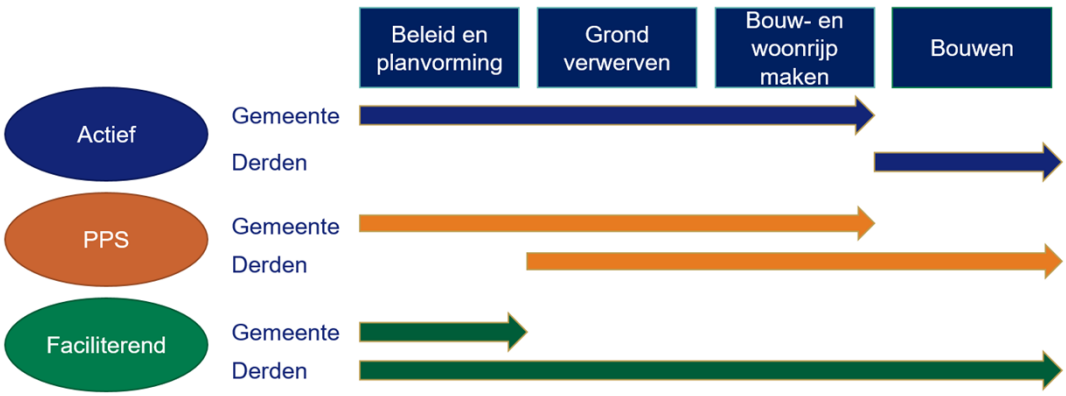
Onder Wro (Wet ruimtelijke ordening vanaf 2008) was gronduitgifte en kostenverhaal door middel van het exploitatieplan of anterieure overeenkomst de aangewezen weg om verzekerd te zijn van volledig kostenverhaal. Met de invoering van de nieuwe Omgevingswet is het kostenverhaal gebleven. Op pagina 21 van deze nota staat de huidige wijze van kostenverhaal onder de Omgevingswet uitgelegd.

Faciliterend grondbeleid
Bij faciliterend grondbeleid laat de gemeente de aankoop van gronden, de exploitatie en de verkoop van bouwkavels over aan de markt. De gemeente beperkt zich tot haar publieke taak en tot het stellen van (beleids)kaders. De publieke taak is bijvoorbeeld het vaststellen van de Omgevingsvisie, het omgevingsplan, het kostenverhaal en het organiseren van inspraakprocedures. Het verhalen van gemaakte kosten voor infrastructuur of openbare voorzieningen loopt via het wettelijk verplichte kostenverhaal.

Het voordeel van faciliterend grondbeleid is het lagere financiële risico dat de gemeente loopt. Dit ligt voor het grootste gedeelte bij de initiatiefnemer. Nadeel is dat de gemeente minder sturing heeft op het te realiseren programma en de planning. Daarnaast zullen er in principe geen financiële winsten behaald kunnen worden uit de nieuwe ontwikkeling.

Publiek Private Samenwerking (PPS)
Naast actief grondbeleid en faciliterend grondbeleid zijn verschillende mengvormen van publiek-private samenwerking (PPS) mogelijk tussen gemeenten en private ontwikkelaars.

PPS is te omschrijven als een juridisch gestructureerde samenwerking tussen een of meer publieke partijen en een of meer marktpartijen op het terrein van de grondexploitatie. Hierbij werken alle partijen vanuit hun eigen doelstellingen aan een gezamenlijk project. PPS is in de kern een instrument van actief grondbeleid, dat zich begeeft op en over de grens naar faciliterend grondbeleid. De gemeente is initiërend (dus actief) in het proces en tevens faciliterend in relatie tot de private partner. De meest voorkomende PPS-vormen zijn, het concessiemodel, het coalitiemodel (bouwclaim) en het alliantiemodel (joint venture). In het volgende hoofdstuk zullen wij hier dieper op ingaan.



Figuur 3.1: vormen van grondbeleid

Keuze grondbeleid
De gemeente Noordwijk heeft de afgelopen jaren zoveel mogelijk een actief grondbeleid gevoerd. Met een actief grondbeleid kan Noordwijk krachtig sturing geven aan haar ruimtelijk beleid en het stelt de gemeente ook in staat om winst te genereren waarmee maatschappelijke doelen gerealiseerd kunnen worden.

Noordwijk is een gewilde woongemeente, waardoor de doelstellingen van actief grondbeleid makkelijker gerealiseerd kunnen worden. Actief grondbeleid is in het algemeen overzichtelijker bij gebieden met (grootschalige) nieuwbouw, de zogenaamde uitleglocaties, dan bij herontwikkeling van bestaand gebied. Herontwikkeling is veelal aanzienlijk complexer en duurder wegens ingewikkelder eigendomsverhoudingen en bestaande bebouwing. In Noordwijk is in de afgelopen jaren een aantal uitleglocaties tot ontwikkeling gebracht, zoals Boechorst en het Space Business Park.

Binnen de gemeente Noordwijk is sprake van diverse herontwikkelingen. De aandacht voor deze herontwikkelingen zal de komende jaren groot zijn. In veel gevallen is het voor Noordwijk niet mogelijk maar ook niet noodzakelijk om over alle gronden te beschikken. Hierdoor is ontwikkeling door middel van gronduitgifte niet mogelijk. Samenwerking met private partijen waarbij de gemeente dan een meer faciliterende rol speelt is dan een reëlere optie.

Uit het bovenstaande is op te maken, dat de keuze van Noordwijk voor het soort grondbeleid afhankelijk is van de aard van de ontwikkeling.

1. Beleidsregel: De gemeente Noordwijk voert liefst een actief grondbeleid, omdat de gemeente daarmee een sterke regierol heeft en optimaal resultaat kan bereiken. Indien een sterke regierol niet nodig of niet mogelijk is, dan is faciliterend grondbeleid een goed alternatief. Elke ontwikkellocatie zal op zichzelf beschouwd worden om te bepalen welke grondpolitiek wenselijk is. Wij noemen dit situationeel grondbeleid. Het college zal de raad hierover per geval informeren en waar nodig actief betrekken.

3.2 Samenwerkingsvormen en grondbeleid

Algemeen

Uit de keuze voor de vorm van grondbeleid vloeit ook de wijze van samenwerking en de rolverdeling tussen gemeente en private partijen voort. In het vorige hoofdstuk is al toegelicht, dat de rol van de overheid het krachtigst is bij actief grondbeleid en minder krachtig bij faciliterend grondbeleid. Tussen deze uitersten bevinden zich mengvormen. In de praktijk komen deze mengvormen erop neer, dat er samengewerkt wordt met private partijen. Dit wordt zoals hiervoor benoemd ook wel publiek private samenwerking genoemd (hierna PPS). In deze paragraaf wordt beschreven welke samenwerkingsvormen er zijn en hoe de rolverdeling tussen gemeente en private partijen er uitziet. Bij de keuze voor een samenwerkingsvorm is het uitgangspunt dat Noordwijk zoveel mogelijk regie wil houden op een ontwikkeling met als uitgangspunt de gebiedsvisies en de daarbij behorende kwaliteitsniveaus. Regie nemen betekent onder meer dat de gemeente de wijze van samenwerking in een vroegtijdig stadium regelt.

Publieke ontwikkeling versus private ontwikkeling

Publieke ontwikkeling staat gelijk aan actief grondbeleid. Een andere naam hiervoor is

traditionele grondexploitatie. In dit model is sprake van een eenduidige rolverdeling. De gemeente voert de grondexploitatie en de private partijen de vastgoedexploitatie.

Bij een publieke ontwikkeling maakt de gemeente een plan, verwerft de benodigde gronden, maakt bouwrijp en verkoopt de bouwrijpe kavels aan een private partij. De gemeente draagt in dit model dus het volledige grondexploitatierisico.

De tegenhanger van publieke ontwikkeling is private ontwikkeling. Private ontwikkeling, of zelfrealisatie, past bij faciliterend grondbeleid. De gemeente verleent medewerking aan de ontwikkeling van een project door het sluiten van een exploitatieovereenkomst. De private partij ontwikkelt conform de Omgevingsvisie, het omgevingsplan en de overige door de gemeente gestelde planologische en financiële kaders, zoals het beeldkwaliteitsplan en het kostenverhaal.

Publiek-Private Samenwerking
Een Publiek Private Samenwerking (PPS) heeft als doel de uitvoering van de exploitatie van zowel de gronden als de ontwikkeling van vastgoed binnen een plangebied. Het samenwerkingsverband wordt vastgelegd in een juridische structuur. Er zijn verschillende samenwerkingsvormen mogelijk. De gemeente is ten opzichte van de marktpartij vaak initiërend, maar niet zelden ook faciliterend. De keuze voor de samenwerkingsvorm wordt primair bepaald door de grondposities. De keuze wordt daarnaast bepaald door de beheersbaarheid van de kasstromen, de beperking van de financiële risico's, de inzet van expertise en het al dan niet door de gemeente participeren in risico- en winstdeling.

PPS coalitiemodel: bouwclaimmodel
In een coalitie- of bouwclaimmodel zijn gronden geheel of gedeeltelijk in het bezit van private partijen. Zij kunnen op een bouwlocatie gronden hebben verworven met als doel het verkrijgen van bouwvolume. Zij verkopen de betreffende gronden aan de gemeente. De gemeente betaalt meestal een lagere prijs dan de prijs die de marktpartijen hebben betaald bij aankoop van de gronden. De marktpartijen zijn namelijk vaak niet geïnteresseerd in het uitvoeren van de grondexploitatie. In ruil voor de lagere grondprijs, ontstaat een tekort ook wel deficit genoemd. Marktpartijen, krijgen hiervoor ontwikkelrechten, ofwel bouwclaims. Dit zijn rechten op het bouwen van een bepaald aantal woningen op een bepaalde locatie, soms ook elders binnen de gemeente.

Als het bouwrijp maken is afgerond, worden de bouwrijpe kavels terug geleverd aan de ontwikkelaar. De gemeente behoudt de gronden bestemd voor de toekomstige openbare ruimte. Het voordeel voor de gemeente is, dat het prijsrisico afgedekt wordt. Immers, bij het aankopen van de gronden worden direct afspraken gemaakt over de grondprijs bij de terug levering aan de ontwikkelaar. Bij het maken van afspraken over het terugleveren van de te ontwikkelen grond wordt rekening gehouden met prijsontwikkelingen.

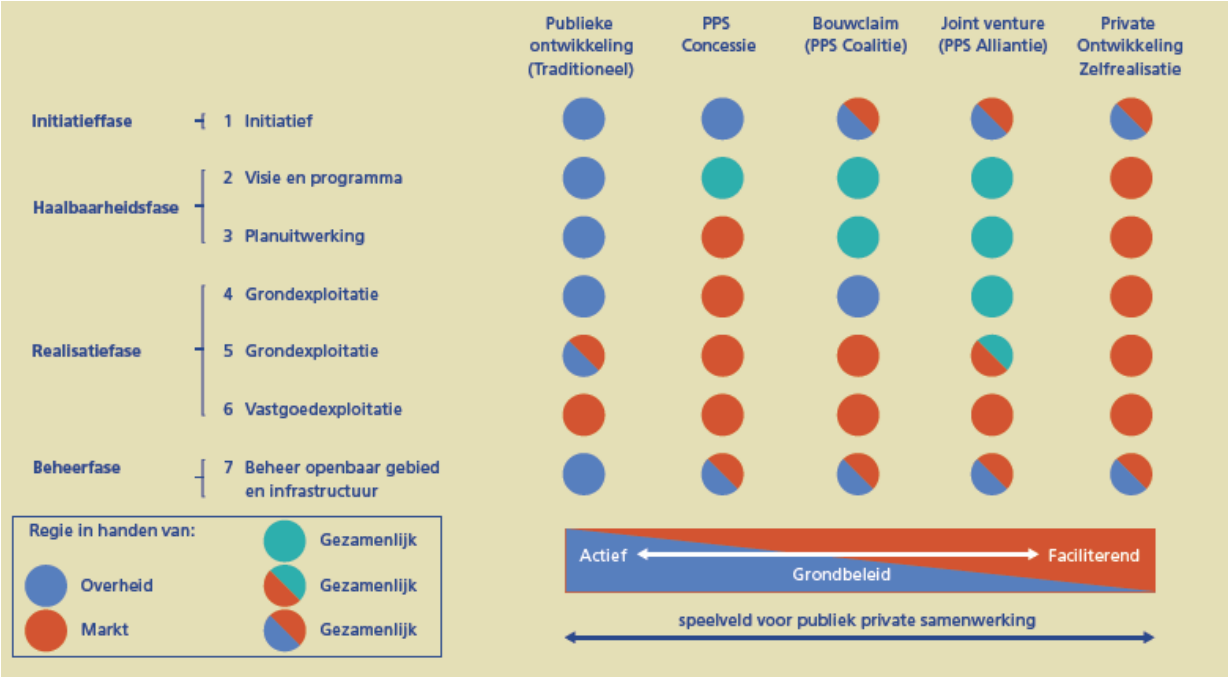
Het resultaat is, dat de ontwikkeling beter beheersbaar wordt, omdat er al in een vroeg stadium gezamenlijke planvorming kan plaatsvinden. De samenwerking richt zich in dit model vooral op het bereiken van overeenstemming over grondprijzen en de hoofdlijnen van

het plan, met name de omvang, segmentering van de woningen en de kwaliteit van de te realiseren bebouwing.

Een bouwclaimovereenkomst bevat vaak bepalingen op grond waarvan de gemeente overleg heeft met de private partij over het stedenbouwkundig ontwerp, de verkaveling de gewenste kwaliteit de openbare ruimte enz. In feite is hier sprake van een reguliere gronduitgifte van bouwrijpe grond door de gemeente, waarbij de gemeente geen vrije keuze heeft aan wie zij de gronden uitgeeft.

PPS alliantiemodel: joint venture
Als de overheid en het bedrijfsleven samen ontwikkelen, realiseren, exploiteren en beheren en daarnaast beiden het risico dragen ten aanzien van kosten en opbrengsten, is er sprake van een alliantiemodel, ook wel joint venture genoemd. Werkzaamheden, verantwoordelijkheden, zeggenschap en risico's worden gedeeld en niet verdeeld, zoals bij het bouwclaimmodel. Meestal wordt dan een joint-venture opgericht in de vorm van een gemeenschappelijke exploitatiemaatschappij (GEM). Deze onderneming heeft vaak de juridische vorm van een besloten vennootschap / commanditaire vennootschap. Voor de gemeente betekent dit het inleveren van sturingsmogelijkheden, maar ook een verminderd grondexploitatierisico. Voor de private partij geldt juist het omgekeerde: zij deelt in het risico van de gemeente, maar daar staat tegenover dat zij in overleg met de overheid invloed krijgen in de planvorming.

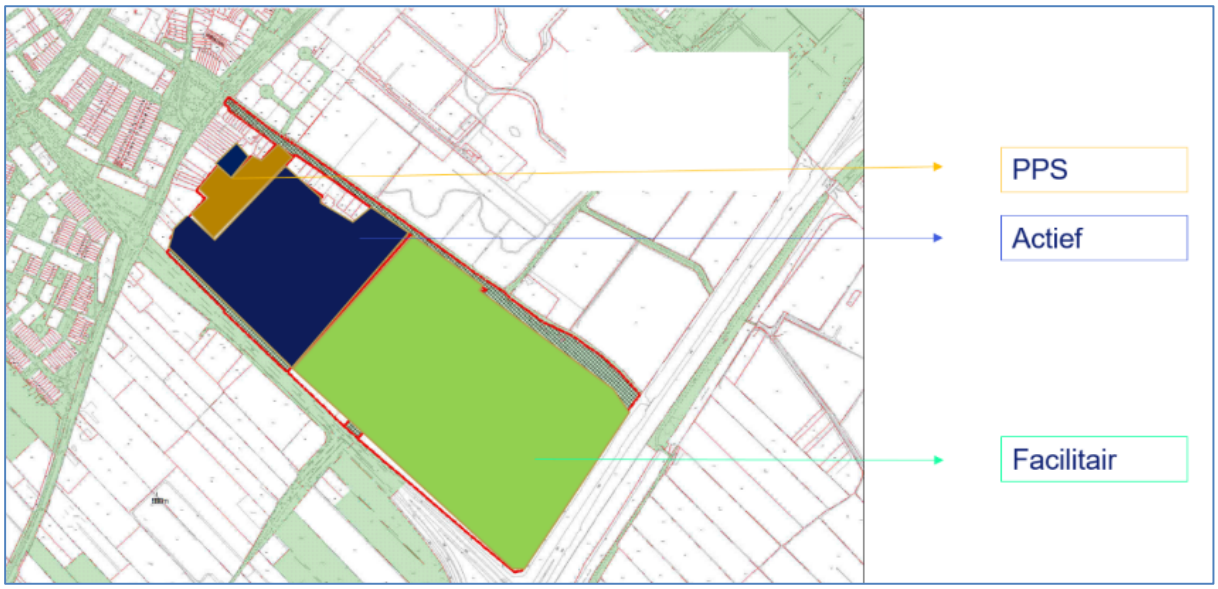
PPS concessiemodel
In een concessiemodel wordt de gebiedsontwikkeling zoveel mogelijk door private partijen uitgevoerd. Het initiatief ligt in het begin van de gebiedsontwikkeling bij de gemeente, die de aanbesteding leidt. Daarna wordt, veelal in samenspraak met private ontwikkelaars, een overzicht gemaakt van de te leveren producten en de vereiste kwaliteit. Dit wordt vastgelegd in het stedenbouwkundig programma van eisen. De gemeente en de private partijen verdelen de risico's van de werkzaamheden en leggen dit vervolgens vast in een concessieovereenkomst. De gemeente zal daarbij bedingen dat de private partij een eventuele aanbestedingsplicht overneemt. Na tekening van het contract, dat wil zeggen in de fase van realisatie, draagt de gemeente haar taken en bevoegdheden voor de aanleg van openbare voorzieningen over aan de ontwikkelaar. De gemeente verleent met andere woorden de ontwikkelaar een concessie. De rol van de overheid is hierna gericht op het controleren van de gemaakte afspraken ten aanzien van de op te leveren productie en het afnemen van delen van de productie, bijvoorbeeld openbare ruimte. Daarnaast blijft de overheid verantwoordelijk voor de publiekrechtelijke zaken zoals omgevingsplan en vergunningen.



Figuur 3.2: *grondbeleid en samenwerkingsvormen*

In bovenstaand figuur is in blauw weergegeven, bij verschillende samenwerkingsvormen, in verschillende fases van een gebiedsontwikkeling, waar de sturende taak van de gemeente zich vooral bevindt.

Onderstaande figuur (Offem Zuid) geeft een voorbeeld van verschillende samenwerkingsvormen binnen één project.



Figuur 3.3: Voorbeeldlocatie met verschillende ontwikkelvormen in Offem-Zuid

Keuze samenwerkingsvorm
In Noordwijk worden op dit moment verschillende samenwerkingsvormen gehanteerd. Er is sprake van publieke ontwikkeling (gemeentelijke grondexploitaties), maar ook van het bouwclaimmodel en private ontwikkeling. Een voorbeeld van publieke ontwikkeling is Space Business Park, waar de gemeente alle grond in handen heeft. Onder andere het bouwclaimmodel is van toepassing op Offem-Zuid, waar ontwikkelaars grondposities hadden en deze verkocht hebben om vervolgens bouwvolume te genereren. Private ontwikkeling is bijvoorbeeld aan de orde bij het project Sancta Maria. In dit laatste geval had Noordwijk geen grond in handen en heeft ze faciliterend gehandeld. Gelet op deze voorbeelden uit de praktijk kan worden geconcludeerd, dat het niet realistisch is om te stellen, dat de gemeente in de komende jaren alleen publieke ontwikkeling voorstaat. De historie en ontwikkelingen in de markt leiden tot de wens van situationeel grondbeleid, wat door veel gemeentelijke overheden wordt gehanteerd.

2. Beleidsregel: De gemeente Noordwijk stelt per plan een ontwikkelstrategie op en maakt daarbij strategische afwegingen die leiden tot de keuze voor een passende vorm van ontwikkeling. Waar mogelijk gaat de voorkeur uit naar de traditionele grondexploitatie. Wanneer de situatie samenwerking vereist, gaat de voorkeur uit naar het PPS (Publiek Private Samenwerking) coalitiemodel. Indien nodig treedt de gemeente faciliterend op.

3.3 Instrumenten bij actief grondbeleid

Algemeen
Noordwijk stuurt aan op een zoveel mogelijk actief grondbeleid. Bij actief grondbeleid horen bepaalde instrumenten die hiervoor kunnen worden ingezet. Dit hoofdstuk behandelt de werking en toepassing van deze instrumenten.

Minnelijke verwerving (verwervingsbeleid)
Noordwijk kan gronden verwerven ten behoeve van ontwikkelingen. De gemeente tracht deze gronden in dat geval aan te kopen langs de minnelijke weg. Dit houdt in dat de gronden op vrijwillige basis aan de gemeente worden verkocht.

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd binnen de gestelde kaders (koop)overeenkomsten aan te gaan. (artikel 160 lid 1 onder e privaatrechtelijke rechtshandelingen)

Belangrijk voor Noordwijk is dat grond strategisch wordt verworven. Dit houdt in dat vooruitlopend op ontwikkelingen de gemeente grondaankopen doet waarmee zij haar grondpositie versterkt. Tevens versterkt zij daarmee ook de onderhandelingspositie ten opzichte van marktpartijen.

De gemeente zal voor zichzelf bij verwervingen de volgende algemene vragen kunnen stellen:

1. Is de aankoop van belang in relatie tot de vastgestelde visies?
2. Hoeveel van het aangebodene is nodig om de gemeentelijke doelen te realiseren?
3. Kan het aangebodene ook voor andere zaken van belang zijn? (denk aan bijvoorbeeld verkeer, milieucompensatie of toekomstige ruiling)
4. Kan het perceel separaat ontwikkeld worden?
5. Is de aankoop financieel verantwoord (op lange termijn)? Ofwel is het saldo van koopsom, renteverlies, toekomstige noodzakelijke investeringen en te verwachten verkoop of exploitatie-inkomsten batig of? (Er geen substantieel verlies worden geleden, tenzij de gemeenteraad hiertoe anders besluit).
6. Is te voorzien dat de herontwikkeling binnen 10 jaar plaatsvindt? (Geldigheidsduur omgevingsplan).
7. Wordt met de aankoop de regiefunctie van de gemeente versterkt?

De antwoorden op bovenstaande vragen (niet limitatief) bepalen mede het advies voor een aankoop.

Door middel van deze aankopen kan de gemeente ook ontwikkelingen in gang zetten, versnellen of reguleren. Daarnaast kunnen verworven gronden niet alleen ingezet worden als ontwikkelgronden maar ook als ruilgronden voor ontwikkelingen in een gebied elders. Ook dit versterkt de positie van de gemeente. Het financiële risico van dit soort verwervingen ligt hoger, omdat niet zeker is of en wanneer tot planontwikkeling wordt overgegaan en of daarmee de gemaakte kosten snel worden terugverdiend.

Het kan voorkomen dat een strook grond of een vastgoedobject snel moet worden verworven. Wanneer dit zich voordoet dient hiervoor snel geld beschikbaar te komen.

De gemeenteraad heeft de bevoegdheid tot het beschikbaar stellen van de financiële middelen. Het college zal dan ten alle tijden een financieel voorbehoud opnemen in de overeenkomst. Pas nadat de gemeenteraad is geconsulteerd en een positief besluit heeft afgegeven zal het college tot aankoop overgaan.

De gemeente probeert altijd eerst via minnelijke weg de grond te verwerven voor de verschillende projecten. Wanneer een perceel *noodzakelijk* is voor de ontwikkeling of voorziening, maar verwerving via de minnelijke weg niet mogelijk is, zal het instrument van onteigening ingezet worden. Gezien de gestelde regels en de doorlooptijd heeft dit instrument niet de voorkeur. Zie ook de nadere toelichting bij het instrument ‘Onteigening’.

3. Beleidsregel: Indien de gemeente Noordwijk gronden verwerft zal dit in principe via de minnelijke weg plaatsvinden. Wanneer minnelijke verwerving tegen redelijke voorwaarden niet mogelijk blijkt en het verkrijgen van eigendom wel noodzakelijk is, zal in het uiterste geval het instrument van onteigening worden ingezet.

Het voorkeursrecht (hoofdstuk 9 Omgevingswet)
Het voorkeursrecht in de Omgevingswet geeft gemeenten een voorkeurspositie om gronden te verwerven. Waar minnelijke verwerving en onteigening manieren zijn om grond in bezit te krijgen, dient het voorkeursrecht als middel om het recht van eerste koop te verkrijgen. Aangezien de eigenaar de grond in eerste instantie alleen aan de gemeente kan verkopen, is een bijkomend effect van het vestigen van het voorkeursrecht dat grondspeculatie kan worden beperkt en onnodig hoge schadeloosstellingen daarmee kunnen worden voorkomen. Er bestaat bij het voorkeursrecht nog geen verkoopplicht aan de gemeente. Het vestigen van het voorkeursrecht is wel een vereiste eerste stap om in noodzakelijke gevallen te kunnen onteigenen.

In het verleden heeft Noordwijk dit instrument vaker toegepast.

Voordat er wordt besloten om het voorkeursrecht in te zetten, worden de volgende strategische afwegingen gemaakt:

- wil de gemeente zelf regie houden bij de locatieontwikkeling?
- is te verwachten dat grondposities anders worden ingenomen door derden?
- wil de gemeente een signaal afgeven dat grond ontwikkeld gaat worden?
- dreigt er prijsopdrijving waardoor gewenste ontwikkelingen worden belemmerd?

4. Beleidsregel: De gemeente Noordwijk maakt indien nodig gebruik van het voorkeursrecht. Als vestiging van voorkeursrecht wordt overwogen, zal een strategische afweging gemaakt worden op basis van de volgende vragen:

- wil de gemeente zelf regie houden bij de locatieontwikkeling?
- is te verwachten dat grondposities anders worden ingenomen door derden?
- wil de gemeente een signaal afgeven dat grond ontwikkeld gaat worden?
- dreigt er prijsopdrijving waardoor gewenste ontwikkelingen worden belemmerd?

Onteigening
De Onteigeningswet is grotendeels komen te vervallen. Alleen onteigening bij hele bijzondere omstandigheden, zoals bij oorlog en rampen, wordt nog in de Onteigeningswet geregeld. Voor de “overige” gevallen is de regeling met betrekking tot onteigening opgenomen in de Omgevingswet.

Belangrijkste wijzigingen zijn dat de onteigeningscriteria wettelijk zijn vastgelegd en dat de Kroon niet meer de onteigeningsbeschikking neemt, maar het bestuursorgaan (te weten: gemeenteraden, algemeen besturen van waterschappen, Provinciale Staten of verantwoordelijke ministers).

Het bevoegd gezag bereidt de onteigeningsbeschikking voor met de uniforme openbare

voorbereidingsprocedure, zoals is neergelegd in afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb). Dit betekent dat het ontwerp van de onteigeningsbeschikking met de daarbij behorende stukken ter inzage worden gelegd en belanghebbenden bij het bevoegd gezag mondeling of schriftelijk zienswijzen kunnen indienen. Na de vaststelling dient de onteigeningsbeschikking bekend te worden gemaakt, ter inzage te worden gelegd en dient het te worden toegezonden aan belanghebbenden.

In art. 11.4 Omgevingswet is geregeld dat na de bekendmaking van de onteigeningsbeschikking de onteigenaar een verzoek tot vaststellen van de schadeloosstelling kan indienen bij de rechtbank. Er lopen vanaf dat moment twee procedures naast elkaar, te weten die van de onteigeningsbeschikking (bestuursrechter) en de schadeloosstelling (civiele rechter).

De onteigeningsbeschikking moet vervolgens altijd worden bekrachtigd door de bestuursrechter. De procedure met betrekking tot de bekrachtiging wordt aangevangen door een verzoek aan de rechtbank daartoe van het bestuursorgaan dat de onteigeningsbeschikking heeft gegeven. Dit dient te gebeuren binnen 6 weken nadat de onteigeningsbeschikking ter inzage is gelegd.

Voor wat betreft de onteigeningscriteria, waaraan de bestuursrechter ook toetst, geldt dat onteigening enkel mogelijk is als er sprake is van een onteigeningsbelang, noodzaak en urgentie. Dit volgt uit art. 11.5 Omgevingswet. Voor wat betreft het onteigeningsbelang geldt dat dit belang voldoende concreet moet zijn uitgewerkt in een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Over de noodzaak wordt opgemerkt dat onteigening een ultimum remedium blijft en de noodzaak tot onteigening ook ontbreekt bij zelfrealisatie.

Tot slot geldt nog dat op grond van art. 11.11 Omgevingswet de uitvoering van de ontwikkeling, gebruik of beheer van de fysieke leefomgeving binnen 3 jaar na inschrijving van de onteigeningsakte moet starten. Door inschrijving van de onteigeningsakte in de openbare registers gaat de eigendom over.

De gemeente Noordwijk hanteert de onteigeningswet als volgt:

- De gemeente Noordwijk ziet de onteigening als een rationeel en vooral “laatste middel”, namelijk wanneer het evident is dat de gemeente geen overeenkomst kan sluiten met de grondeigenaar.
- Wel zet de gemeente zo nodig tegelijkertijd met het verwervingstraject de administratieve procedure rond een onteigeningstraject in. Bij overeenstemming zal de administratief ingezette onteigeningsprocedure direct gestopt worden.
- Ook als de gemeente een onteigeningsprocedure heeft ingesteld kan de grondeigenaar - als hij met succes een beroep doet op zelfrealisatie - de onteigening en dus de beoogde eigendomsoverdracht tegenhouden. Degene die een beroep op zelfrealisatie doet, moet bereid, maar ook in staat zijn om de door de gemeente

gewenste locatieontwikkeling naar genoegen van de gemeente uit te voeren en daarvan ook het volledige risico te dragen.

Het is van belang dat in het omgevingsplan de vorm van planuitvoering die de gemeente voorstaat voldoende concreet is omschreven. Zo is het voor een grondeigenaar duidelijk aan welke eisen hij moet voldoen, als hij een beroep doet op zelfrealisatie. Ook voor de Kroon (het hoogste orgaan van de uitvoerende macht) wordt het zo eenvoudiger om te toetsen of het beroep op zelfrealisatie succesvol kan zijn.

Naast onteigening kan de gemeente het voorkeursrecht gemeenten inzetten.

5. Beleidsregel: De gemeente Noordwijk hanteert alleen in uiterste noodzaak het instrument onteigening. De gemeente zal te allen tijde trachten eerst via minnelijke verwerving te komen tot eigendom.

(Strategische) Spoedaankopen/ Verwervingen
Soms wordt de gemeente een stuk grond of een gebouw te koop aangeboden of komt dit op de markt. De gemeente zal dan aan de hand van een aantal vragen, zoals genoemd bij minnelijke verwervingen, moeten afwegen of het wenselijk is om op het aanbod of de aankoop in te gaan. Dit betekent dat het kan voorkomen dat de gemeente snel moet handelen en hiermee niet het gebruikelijke besluitvormingsproces kan volgen.

De bevoegdheid tot het beschikbaar stellen van financiële middelen ligt bij de gemeenteraad. De contractuele bevoegdheid ligt bij het college. Om te voorkomen dat het college gebonden is aan een contract zal er altijd een financieel totstandkomingsvoorbehoud worden opgenomen in een overeenkomst. Het college zal bij een spoedaankoop zich inspannen om zo spoedig mogelijk een financieel akkoord van de gemeenteraad te verkrijgen om de aankoop af te ronden. Door dit voorbehoud zal bij het uitblijven van de goedkeuring door de raad de overeenkomst niet tot stand komen.

De procedure is dan als volgt. De portefeuillehouder zal, nadat het college zich positief heeft uitgelaten over een spoedaankoop, de fractievoorzitters van alle partijen consulteren. Als blijkt dat via de fractievoorzitters een raadsmeerderheid positief op de aankoop heeft gereageerd, kan het college de aankoop doorzetten. 'Uiteindelijk zal de gemeenteraad achteraf nog wel formeel gevraagd worden de financiën beschikbaar te stellen.

De aankoop wordt uiteindelijk geadministreerd op de gemeentelijke balans volgens de regels van het besluit begroting en verantwoording (BBV).

Een (strategische) spoedaankoop komt niet vaak voor. Wanneer de gemeente een stuk grond of gebouw wordt aangeboden, wordt bekeken of deze werkwijze kan worden toegepast of dat het reguliere aankoopproces wordt doorlopen.

6. Beleidsregel: De gemeente Noordwijk past het verwervingsbeleid toe om een goede grond- en onderhandelingspositie te krijgen. Het college zal bij een spoedaankoop een positieve grondhouding bij de fractievoorzitters ophalen om een aankoop zo snel als mogelijk te af te ronden.

Gronduitgifte

De basis van uitgifte wordt gevormd door de uitgifteovereenkomst. Deze wordt ingezet om de voorwaarden van de gewenste ontwikkeling op te leggen aan de afnemende partij. Noordwijk zal in de uitgifteovereenkomst met partijen de voorwaarden voor het gebruik van de gronden vastleggen, in overeenstemming met de plannen.

Er zijn verschillende manieren voor gronduitgifte. De meest bekende is eigendomsoverdracht. Een andere vorm van gronduitgifte is uitgifte in erfpacht. Bij erfpacht behoudt de gemeente het eigendomsrecht, maar heeft zij verder geen rechten ten aanzien van het gebruik van de grond. Wel kan de gemeente in de erfpachtovereenkomst meer voorwaarden stellen.

De erfpachter heeft alle zeggenschap, behalve het eigendom. De gemeente behoudt alleen het recht om te verkopen. Een ander belangrijk verschil tussen eigendom en erfpacht is de uitgifteprijs. Bij eigendomsoverdracht zal de nieuwe eigenaar direct de volledige koopsom voldoen. Bij erfpacht wordt jaarlijks een bedrag geïnd, ook wel de canon genoemd. De hoogte van de canon kan verschillen, afhankelijk van de duur ervan. Noordwijk hanteert geen erfpacht voor woningbouw. Tot op heden is dit instrument in Noordwijk niet of nauwelijks gebruikt.

Uitgifte in erfpacht kan aantrekkelijk zijn als de gemeente op lange termijn de beschikking wil houden over de grond of meer grip wenst te hebben op het gebruik. Bij nieuwe ontwikkelingen kan erfpacht voor de eindgebruiker ook interessant zijn. Omdat de grond niet ineens afgenomen en afgerekend hoeft te worden. Erfpacht is ook fiscaal aftrekbaar. Dit kan soms de haalbaarheid van een ontwikkeling vergroten. In de praktijk blijkt echter vaak dat toekomstige woningeigenaren en bedrijven liever het volle eigendom krijgen dan een woning of bedrijf op grond in erfpacht. Indien tot erfpacht overgegaan wordt zal de gemeentelijke organisatie zich hierop moeten inrichten.

Uitgangspunt bij het uitgeven van gronden door de gemeente is dat dit plaatsvindt in volledig eigendom. In sommige gevallen is uitgifte in erfpacht ook mogelijk.

7. Beleidsregel: De gemeente Noordwijk geeft gronden uit in volledig eigendom, maar sluit, waar wenselijk en/of economisch aantrekkelijk, uitgifte in erfpacht niet uit.

3.4 Grondprijsbeleid

Voor de uitgifte van grond gaat Noordwijk transparant te werk. Eén keer per vier jaar stelt de gemeenteraad een grondprijzenbrief vast. Hierbij wordt uitgegaan van de marktwaarde van de grond. Op deze wijze zal de gemeente altijd een reële prijs voor de grond ontvangen.

Tevens wordt hierin de methodiek van prijsberekening vastgelegd zodat dit een goede basis vormt voor het contracteren van andere partijen. De gemeente onderhandelt met partijen, binnen de vastgestelde norm voor grondprijsbepaling. Wanneer afgeweken wordt van de prijzen uit de grondprijzenbrief zal dit separaat en met duidelijke motivering ter besluitvorming worden voorgelegd aan het college.

Er zijn verschillende manieren waarop een grondprijs kan worden berekend. In het kort zullen vier methoden worden beschreven:

1. residuele grondwaardebepaling;
2. grondquote methode;
3. vergelijkingsmethode;
4. kostprijsmethode.

Residuele grondwaardebepaling
Deze methode wordt veel toegepast. Eerst wordt onderzocht wat de mogelijke marktwaarde is van een ontwikkeling, zoals de vrij op naam prijs (v.o.n. prijs) van een eengezinswoning. Vervolgens wordt de waarde van de grond bepaald. Dit is de v.o.n. prijs (exclusief BTW) minus de stichtingskosten (STIKO) dit bestaat uit de bouwkosten, bijkomende kosten, Winst en Risico. Het "residu" is de grondwaarde. Deze methode wordt geprefereerd en is ook overeengekomen tussen de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (NEPROM), de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB), de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) en het Ministerie van VROM. De overeenkomst is vastgelegd in het convenant gemeentelijk grondprijsbeleid bij gronduitgifte aan marktpartijen in relatie tot woningkwaliteit.

Hieronder een voorbeeld van een residuele grondwaardeberekening van een woning.

VON-waarde	incl. BTW	€ 500.000
VON-waarde	excl. BTW	€ 413.223
Bouwkosten	excl. BTW	€ 250.000 -/-
Residuele grondwaarde excl. BTW		€ 163.223



Figuur 3.4: *schematische weergave residuele grondwaardeberekening*

Grondquote methode
Bij de grondquote methode wordt de grondprijs bepaald als percentage van de verkoopprijs

van het vastgoed. De grondquote is meer een gangbare vuistregel en een ervaringsgetal. Door de jaren heen is bijvoorbeeld voor reguliere (koop)woningbouw een grondquote van circa 30% van de VON-prijs gangbaar gebleken. Echter, dit gaat niet op voor locaties die zeer gewild zijn en daardoor een gemiddeld hogere VON-prijs per m2 kennen. Doordat de gemiddelde VON-prijs per m2 hoger is, maar de bouwkosten vergelijkbaar zijn, zal de grondquote op zeer gewilde locaties hoger zijn. Op minder gewilde locaties geldt dan weer precies het tegenovergestelde.

Daarmee is het vooral een goede toets na een residuele grondwaardebepaling. Het percentage wordt meestal bepaald op basis van ervaringscijfers van referentieprojecten in de regio. Deze methode wordt met name toegepast in financiële verkenningen en vroegtijdige haalbaarheidsstudies op een globaler niveau.

Vergelijkings- / comparatieve methode
Bij de vergelijkings- of comparatieve methode wordt een waarde toegekend door vergelijking met recent verkocht onroerend goed in de regio. Deze methode is vooral toepasbaar bij courant onroerend goed en kan eveneens voor de andere methoden een toetsende rol spelen. In Noordwijk wordt deze systematiek toegepast bij bedrijventerreinen. De grondprijzen voor bedrijventerreinen zijn nauwelijks residueel te benaderen en bovendien wil de gemeente zich concurrerend verhouden tot de omgeving.

Kostprijsmethode
Deze methode bepaalt de waarde op basis van de kosten die nodig zijn om de grond te verwerven en voor gebruik op te leveren. Deze methode wordt vaak gebruikt voor maatschappelijk onroerend goed, waarbij het moeilijk is om een waarde in het economisch verkeer vast te stellen. Bij de bepaling van de grondprijs voor onderwijs- en niet commerciële welzijnsvoorzieningen kan deze methode gehanteerd worden, mits bij beëindiging van de betreffende functie terug levering tegen gunstige voorwaarden aan de gemeente plaatsvindt.

Keuzes gemeente Noordwijk
Indien de gemeente bouwrijpe grond verkoopt ten behoeve van reguliere woningbouw, wordt de grondprijs bepaald op basis van een residuele grondwaardebepaling. De gemeente hanteert voor een huurwoning in de sociale sector een lagere grondprijs waardoor de realisatie van goedkope sociale huurwoningen door een woningcorporatie mogelijk wordt gemaakt. Deze prijs komt tot stand middels de vergelijkingsmethode.

De grondprijzen voor bedrijventerreinen worden bepaald door middel van de comparatieve (vergelijkende) waardebepaling. Vergelijking vindt plaats met gerealiseerde transacties in Noordwijk en vergelijkbare transacties in de regio.

De grondprijs voor de detailhandel en horeca wordt residueel bepaald. Daarmee komen de specifieke kenmerken per locatie het best tot uiting.

Sociaal Maatschappelijke voorzieningen dienen een publieke of ideële functie. De bedrijfsvoering kent dan ook geen winstoogmerk. Hierbij kan gedacht worden aan:

overheidsvoorzieningen, zoals een brandweerkazerne, politiebureau, school, verpleegtehuizen, buurthuizen etc. Het betreft vooral vastgoedfuncties die zonder vaste lagere grondprijzen niet of moeilijk gerealiseerd worden. Daarom geldt voor maatschappelijke voorzieningen een lagere vaste grondprijs op basis van vergelijkingsmethode.

8. Beleidsregel: De gemeente Noordwijk gaat bij de grondprijsbepaling voor reguliere woningbouw, detailhandel en horeca uit van de residuele grondwaardemethode.

9. Beleidsregel: De gemeente Noordwijk gaat voor sociale woningbouw, maatschappelijke functies en bedrijventerreinen uit van vaste grondprijzen welke door middel van de vergelijkende- / comparatieve waardebepaling tot stand zijn gekomen.

10. Beleidsregel: Het college stelt een keer per vier jaar de grondprijzenbrief binnen de kaders van de vastgestelde nota grondbeleid.

3.5. Instrumenten bij faciliterend grondbeleid

Algemeen

De beleidsregel is dat Noordwijk bij voorkeur een actief grondbeleid voert en daarmee de grootst mogelijke regie heeft op gebiedsontwikkeling. In veel gevallen is actief grondbeleid echter niet mogelijk of wenselijk en zal Noordwijk kiezen voor faciliterend grondbeleid. Wanneer een gemeente een faciliterende rol inneemt bij ontwikkelingen beperkt zij zich meestal tot het vaststellen van ruimtelijke plannen en het verhalen van kosten. Denk hierbij aan het verhalen van de gemaakte kosten voor openbare infrastructuur en voorzieningen. Faciliterend grondbeleid kent daarvoor zijn eigen instrumenten.

In dit hoofdstuk worden de diverse instrumenten van faciliterend grondbeleid globaal behandeld en de wijze waarop Noordwijk deze toepast.

Omgevingsplan

Een omgevingsplan is een algemeen bindend voorschrift en beschrijft wat er met de ruimte in de gemeente mag gebeuren. Het geldt zowel voor burgers, bedrijven als voor de gemeente zelf. Omgevingsplannen bevatten niet alleen regels over het grondgebruik, maar bijvoorbeeld ook over de maximale hoogte en breedte van bouwwerken.

Het omgevingsplan kent drie onderdelen:

1. de verbeelding (een plankaart)
2. de regels (bindend)
3. een toelichting (kenmerken, niet bindend).

Noordwijk kan, wanneer faciliterend grondbeleid bij een ontwikkeling de voorkeur heeft, invloed uitoefenen via het omgevingsplan. Een omgevingsvergunning mag namelijk niet in strijd zijn met het vastgestelde omgevingsplan. Daarnaast kan op basis van het ruimtelijk plan een voorkeursrecht gevestigd worden. Tevens vormt het omgevingsplan de basis waarop gronden kunnen worden onteigend wanneer de beoogde bestemming niet tijdig wordt gerealiseerd op de wijze die de gemeente voorstaat.

Kostenverhaal
Als gevolg van de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de Wro komen te vervallen. Net zoals onder de Wro het geval was, is kostenverhaal ook onder de Omgevingswet verplicht. Het kostenverhaal geldt voor zogenaamde kostenverhaal-plichtige activiteiten, te weten aangewezen bouwactiviteiten en activiteiten vanwege gebruikswijzigingen. Dergelijke activiteiten zijn opgenomen in artikel 8.13 Omgevingsbesluit. Hierbij kan worden gedacht aan de bouw van woningen en bedrijfspanden.

Privaatrechtelijk kostenverhaal
Zoals ook onder de Wro mogelijk was, kunnen ook onder de Omgevingswet privaatrechtelijk kosten worden verhaald door middel van het sluiten van een private ***anterieure* overeenkomst**. In artikel 13.13 Omgevingswet is het privaatrechtelijk kostenverhaal geregeld. Uitgangspunt bij het aangaan van een anterieure overeenkomst is de contractsvrijheid. Partijen zijn in beginsel vrij om per project specifieke afspraken met elkaar te maken. Hoewel sommige regels met betrekking tot het publiekrechtelijk kostenverhaal niet één op één van toepassing zijn op het privaatrechtelijk kostenverhaal, kan hieraan wel een zekere reflexwerking worden geven. Het gaat dan om de regels die zien op de zogenaamde kostensoorten en de criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid. Als er eenmaal een anterieure overeenkomst is gesloten waarin het kostenverhaal is geregeld, dan brengt dat met zich mee dat er geen regels meer over het kostenverhaal hoeven te staan in het nieuwe omgevingsplan of de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa).

Voor wat betreft de ***posterieure* overeenkomst** geldt dat die kan worden gesloten *nadat* er kostenverhaalsregels zijn opgenomen in een omgevingsplan of omgevingsvergunning voor buitenplanse omgevingsplanactiviteit. De posterieure overeenkomst wordt overeenkomstig de anterieure overeenkomst behandeld. Onder de Omgevingswet wordt dus geen onderscheid meer gemaakt tussen een posterieure of een anterieure overeenkomst.

Verder wordt nog opgemerkt dat er geen sprake is van kostenverhaal indien de gemeente grondeigenaar is. Bij verkoop van de grond door de gemeente zijn de kosten verdisconteerd in de verkoopprijs en is het kostenverhaal derhalve anderszins verzekerd.

Publiekrechtelijk kostenverhaal
Zoals hiervoor al is opgemerkt, is kostenverhaal verplicht. Dit betekent dat als er geen private overeenkomst wordt gesloten met de initiatiefnemer waarin het kostenverhaal is geregeld, het bevoegd gezag de kosten via de publiekrechtelijke weg moet verhalen.

Dit wordt onder de Omgevingswet niet meer gedaan via het exploitatieplan. Het exploitatieplan wordt tegenwoordig dan ook niet meer gemaakt. In de Omgevingswet worden twee mogelijkheden van publiekrechtelijk kostenverhaal geboden, namelijk kostenverhaal voor integrale gebiedsontwikkeling en kostenverhaal voor organische gebiedsontwikkeling. Bij de eerste mogelijkheid is er sprake van een tijdvak. Dan is er een duidelijke planning en een eindbeeld vastgelegd. Bij de tweede mogelijkheid ontbreekt het tijdvak en is er dus geen planning en eindbeeld.

In een organische gebiedsontwikkeling kunnen de kosten enkel worden verhaald via het omgevingsplan. Bij een integrale gebiedsontwikkeling (dus met planning en eindbeeld), dan is kostenverhaal naast het omgevingsplan ook mogelijk via een private overeenkomst behorende bij een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Voor kostenverhaal via het (wijzigen van het) omgevingsplan geldt dat daarvoor de gemeenteraad is bevoegd, voor zover dit niet gedelegeerd is aan het college van burgemeester en wethouders. In geval van kostenverhaal van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is het college van burgemeester en wethouders bevoegd.

Zowel voor het publiekrechtelijk kostenverhaal met als zonder tijdvak geldt dat in het omgevingsplan moet worden opgenomen waar de kostenverhaalsgebieden zich bevinden en waarvoor de kosten worden gemaakt. Ook dient uit het omgevingsplan te blijken welke kostensoorten aan het kostenverhaalsgebied worden toegerekend. Daarnaast moet het omgevingsplan regels over de verdeling van de kosten over de activiteiten en de eindafrekening van de kosten bevatten. Daarbij moet de toerekening van de te verhalen kosten voldoen aan de criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid (causaliteit).

1. **profijt:** een locatie heeft profijt van de te treffen werken, maatregelen of voorzieningen;
2. **proportionaliteit:** wanneer meerdere locaties profijt hebben van een werk, maatregel of voorziening, zullen deze kosten naar evenredigheid worden omgeslagen;
3. **toerekenbaarheid (causaliteit):** de werken, maatregelen of voorzieningen zouden niet gemaakt zijn indien het plan niet zou worden gerealiseerd.

In de situatie van kostenverhaal met tijdvak bevat het omgevingsplan per kostenverhaalsgebied ook een kostenraming.

Omdat bij kostenverhaal zonder tijdvak niet duidelijk is hoe de ontwikkeling vorm zal krijgen, wordt er in het omgevingsplan geen kostenraming maar een kostenplafond opgenomen. In het omgevingsplan wordt in dergelijke gevallen een maximale kostenverhaalbijdrage per activiteit opgenomen. Mochten de kosten toch hoger uitvallen dan het kostenplafond, dan zal het omgevingsplan daarop aangepast moeten worden.

De inning van de kosten verloopt via een zogenoemde kostenverhaalbeschikking. Die moet door de initiatiefnemer worden aangevraagd bij het college van burgemeester en wethouders als sprake is van door de gemeente vastgestelde kostenverhaalsregels in het omgevingsplan

of kostverhaalvoorschriften in een door het college van burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning.

11. Beleidsregel: Noordwijk geeft de voorkeur aan het sluiten van anterieure overeenkomsten met grondeigenaren voor het verzekeren van het kostenverhaal. Wanneer blijkt dat kostenverhaal via de privaatrechtelijke weg niet mogelijk is, worden pas kostenverhaalsregels opgenomen in het Omgevingsplan.

3.6 Beheer

Algemeen

Als gevolg van het voeren van een actief grondbeleid heeft Noordwijk een grondvoorraad. Wanneer Noordwijk gronden of panden koopt die nog niet tot ontwikkeling worden gebracht, dient er een deugdelijk beheer te worden gevoerd. Er zijn verschillende manieren om gronden en panden te beheren. Deze manieren worden in dit hoofdstuk beschreven. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt naar tijdelijk beheer en beheer voor onbepaalde tijd.

Tijdelijk Beheer

Gronden

Een aanzienlijk deel van de gronden die aangekocht zijn of worden, is agrarisch. Deze veelal strategische aankopen worden meestal niet direct tot ontwikkeling gebracht. De kans bestaat dat dit nog jaren duurt. Dat heeft een negatief rente-effect. Om gronden niet braak te laten liggen en om inkomsten te genereren tot het moment van ontwikkeling worden de gronden in geliberaliseerde pacht uitgegeven.

12. Beleidsregel: Agrarische gronden worden beheerd door middel van geliberaliseerde pacht.

Opstallen

Wanneer de gemeente opstallen verwerft en deze niet direct tot ontwikkeling worden gebracht, zullen deze met kortlopende contracten worden verhuurd of om niet in gebruik worden gegeven, dat wil zeggen gratis en zonder tegenprestatie. Bij verhuur van woonpanden brengt dit wel risico's met zich mee. Die risico's zijn er zowel bij verhuur tegen een vergoeding als bij in gebruik geven om niet. De huurder/gebruiker heeft namelijk recht op huurbescherming en de gemeente loopt de kans om via een gerechtelijke procedure het pand te moeten ontruimen indien de gemeente hierover wil beschikken. Een andere manier is de panden te laten bewonen als anti-kraak. Daarbij genereert de gemeente geen huur, maar ligt het risico van een procedure bij de beheerder en niet bij de gemeente. De beheerder kan niets garanderen maar kan het risico wel tot een minimum beperken, omdat een beheerder vaak meerdere panden in bezit heeft en dus in staat is bewoners alternatieve woonruimte te bieden.

13. Beleidsregel: Beheer van opstallen en grond gebeurt door middel van anti-kraak of verhuur of gebruik.

Beheer voor onbepaalde tijd

Groenstroken

Het kan zijn dat een strook grond in de openbare ruimte niet meer relevant is voor het doel waarvoor het is aangelegd. Of een bewoner ziet graag een deel van zijn of haar tuin uitgebreid. Er kan een verzoek worden gedaan tot koop of huur van een strook grond. De gemeente zal, met inachtneming van het vastgestelde beleid, de aanvraag toetsen aan de door de gemeente vastgestelde beleidscriteria. Deze criteria zijn vastgelegd in het "uitgiftebeleid openbare grond Snippergroen".

Volkstuinen

Noordwijk heeft twee volkstuinencomplexen. De locatie aan de Achterweg en aan de Northgodreef. De locaties Nieuwe Zeeweg en Hogeweg zijn gesloten vanwege de ontwikkelingen in het Middengebied en Offem-Zuid.

14. Beleidsregel: (Groen)stroken in de openbare ruimte kunnen worden verkocht of verhuurd of anderszins worden uitgegeven wanneer het behoud van stroken niet meer van (algemeen) belang zijn voor de openbare ruimte.

3.7 Grondexploitaties

Algemeen

Een grondexploitatie is een berekening van alle kosten en opbrengsten die rusten op alle bouw- en woonrijp maak kosten van een stuk grond. Op deze plaats worden de beleidsregels met betrekking tot de kosten, opbrengsten en begrotingen beschreven. Actief grondbeleid kan aanleiding geven tot financiële implicaties. Daarom worden in dit hoofdstuk de hoofdlijnen van het financieel management beschreven. Eén van de doelstellingen van financieel management is het zo goed mogelijk beheersen van de risico's van het grondbeleid. De huidige financiële positie van het grondbedrijf wordt in deze nota niet nader toegelicht, omdat dit jaarlijks behandeld wordt binnen de reguliere planning- en control cyclus.

Grondexploitaties

Grondexploitaties zijn berekeningen van alle kosten en opbrengsten t.b.v. gronden die zich in het transformatieproces bevinden waarbij in bezit zijnde grond en (eventueel) aanwezige opstallen worden omgevormd naar bouwrijpe grond, met als doel te worden bebouwd. Er is dan sprake van actief grondbeleid.

Actief grondbeleid omvat alle fasen van het exploiteren van grond: van de aankoop van gronden, sloop of bouwrijp maken tot en met de uitgifte/ verkoop van bouwgrond. Bij actief grondbeleid exploiteert de gemeente voor eigen rekening en risico gronden. De gemeente

legt bij actief grondbeleid de publieke voorzieningen aan en kan in beginsel alle productiekosten doorberekenen in de gronduitgifteprijzen, mits de gemaakte kosten de opbrengsten niet overschrijden. Indien de totale productiekosten de totale opbrengsten uit grondverkoop overstijgen ontstaat een voorzienbaar tekort.

Niet in exploitatie genomen (bouw)gronden zijn meestal strategisch aangekocht. Er is dan nog geen grondexploitatiebegroting, maar de grond past wel in gedachten (verwachtingen) over gemeentelijke bebouwingsuitbreiding. Voor deze grond moet een reëel en stellig voornemen bestaan dat deze in de nabije toekomst zal worden bebouwd. Deze verwachting moet zijn gebaseerd op een raadsbesluit, gezien de budgettaire gevolgen (op middellange termijn). In dit besluit dient de raad inhoud te hebben gegeven aan ambitie en planperiode. De niet in exploitatie genomen gronden bevinden zich dan als het ware op de startlijn van de "vervaardigingsfase" vanwege de intenties met de grond.

Wanneer een complex nog niet in exploitatie is genomen, worden de uitgaven gedekt door een initiatiefkrediet of een voorbereidingskrediet. Een initiatiefkrediet is benodigd om een idee verder uit werken, maar leidt niet per definitie tot een grondexploitatie. Dit krediet wordt verstrekt door de gemeenteraad. Bij de overgang naar de definitiefase moet een voorbereidingskrediet worden aangevraagd bij en vastgesteld worden door de gemeenteraad. In het voorbereidingskrediet worden ook de kosten van het initiatiefkrediet opgenomen. Ter afronding van de verschillende fases is het van groot belang om tijdig de juiste beslisdocumenten aan te bieden. Ook is het van belang dat bekend is welke werkzaamheden in welke fase gedaan mogen worden. Als het complex uiteindelijk geopend wordt, worden de gemaakte kosten als opgebouwde boekwaarde ondergebracht in de nieuwe actieve grondexploitatie.

Planning en control
De wetgever stelt eisen aan de wijze waarop gemeenten financiële gegevens dienen te presenteren en te verantwoorden, neergelegd in het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV). Artikel 9 van het BBV bepaalt dat gemeenten met betrekking tot het te voeren grondbeleid in de begroting en jaarrekening een paragraaf Grondbeleid opnemen. In deze paragraaf dient inzicht te worden verstrekt op ten minste de volgende punten (artikel 16 BBV):

- een visie op het grondbeleid afgezet tegen de doelstellingen van overige programma’s, zoals de Woonvisie deels de Ruimtelijke Structuurvisie Noordwijk 2030 en de Omgevingsvisie 1.0;
- de wijze waarop de gemeente het grondbeleid uitvoert;
- een actuele prognose van de te verwachten resultaten van de totale grondexploitatie;
- de onderbouwing van de eventueel geraamde winstneming;
- de beleidsuitgangspunten omtrent reserves voor grondzaken in relatie tot de risico’s.

Om de gemeenteraad in staat te stellen zijn kader stellende en controlerende taken adequaat

uit te kunnen voeren is een actueel en transparant inzicht in de actieve grondexploitaties en de geprognosticeerde resultaten noodzakelijk. Jaarlijks dienen de actieve grondexploitaties te worden geactualiseerd. Aan de hand van de vastgestelde kaders, uitgangspunten en planning kunnen eventuele afwijkingen in programma, fasering of resultaat inzichtelijk worden gemaakt. Het totaal van alle waarden van de geprognosticeerde exploitatieresultaten van de actieve grondexploitaties geeft inzicht in de financiële positie van de gemeente Noordwijk op dat moment. Het college biedt hiervoor jaarlijks het Boek Grondbedrijf ter vaststelling aan de gemeenteraad.

Initiatiefkredieten en voorbereidingskredieten geven het college de mogelijkheid om tot een vooraf afgesproken bedrag verplichtingen aan te gaan. Als het project uiteindelijk niet doorgaat en geen grondexploitatie wordt vastgesteld, kan het zijn dat er wel kosten zijn gemaakt. Deze kosten komen dan ten laste van de reserve grondbedrijf. Hierbij wordt een overzicht gevoegd met de financiële consequenties voor de reserve grondbedrijf, inclusief reeds gedane onttrekkingen in het betreffende boekjaar.

Moment van winstneming
Zoals eerder gezegd kan de gemeente met haar actieve grondbeleid middelen creëren voor investeringen in de ruimtelijke kwaliteit en in andere maatschappelijk voorzieningen binnen de gemeente. Belangrijk daarvoor is het moment waarop winsten uit winstgevende grondexploitaties kunnen worden gebruikt. De gemeente heeft daarbij de regels te volgen die zijn vastgelegd in het BBV. Het voorzichtigheidsbeginsel speelt een belangrijke rol en leidt ertoe dat realisatie van winst moet worden uitgesteld tot daarover voldoende zekerheid bestaat. Dit betekent echter niet dat pas winst kan worden genomen bij het afsluiten van het grondexploitatiecomplex. Er zijn situaties, waarin de middelenbehoefte aanleiding is om eerder over de winsten uit grondexploitaties te beschikken en waarbij er tevens eerder voldoende zekerheid is voor winstneming. Volgens het realisatiebeginsel dient de winst te worden genomen. Het besluit begroting en verantwoording beschrijft in de notitie Grondexploitaties de tussentijdse winstneming, waarbij:

1. Het resultaat op de grondexploitatie kan betrouwbaar worden ingeschat; én
2. De grond (of het deelperceel) moet zijn verkocht; én
3. De kosten zijn gerealiseerd (winst wordt naar rato van de realisatie genomen).

De wijze waarop tussentijds winsten dienen te worden genomen wordt de PoC-methode genoemd (Percentage of Completion).

Categorie complexen
De commissie BBV heeft de afgelopen jaren de richtlijnen en voorschriften aangepast en verscherpt. Conform de regels van het BBV categoriseert de gemeente Noordwijk als volgt de complexen voor ruimtelijke projecten:

1. Bouwgronden In Exploitatie (BIE), onderverdeeld in:
    a. BIE met grondexploitatie

b. BIE zonder grondexploitatie
2. Voorraden grond (deze worden geregistreerd en verantwoord in de algemene dienst)
3. Warme grond (grond waar een woon- of bedrijfsontwikkeling is toebedacht).

Warme gronden zijn gronden die worden verworven met het oog op een gebiedsontwikkeling, maar waarvoor nog geen grondexploitatie is vastgesteld. Afwaardering naar de waarde volgens de vigerende bestemming van dergelijke gronden kan achterwege blijven als aan een aantal cumulatieve voorwaarden wordt voldaan. Indien aan deze cumulatieve voorwaarden wordt voldaan kan voor wat betreft de toepassing van artikel 65 BBV uitgegaan worden van de toekomstige bestemming in plaats van de geldende bestemming.

Na de voornoemde aanpassing betreft het de volgende cumulatieve voorwaarden:

- de gronden moeten deel uitmaken van een door de gemeenteraad vastgestelde visie of masterplan voor (een) concrete en binnen afzienbare tijd te starten grondexploitatie(s), waarin de gebiedsontwikkeling van totaalplan naar deelgrondexploitaties is vastgelegd;
- de (toekomstige) bestemming(en)/functies (ontwikkeling) betreffende het plangebied dien(en)t goed onderbouwd te worden;
- de gebiedsontwikkeling mag niet zodanig conflicteren met de uitkomst van de inventarisatie van bedreigingen die de ontwikkeling in de weg kunnen staan, bijvoorbeeld op het gebied van milieu of bereikbaarheid;
- de visie/het masterplan mag niet strijdig zijn met beleid van de provincie en/of rijk;
- periodiek (minimaal eens in de 2 jaar) worden de gronden getaxeerd tegen de waarde volgens de toekomstige bestemming, met inachtneming van de inherente onzekerheden van de ontwikkelmogelijkheden.

15. Beleidsregel: Een bouwgrond in exploitatie (BIE) wordt geopend middels een raadsbesluit met de vaststelling van het grondexploitatiecomplex, inclusief grondexploitatiebegroting. Vanaf dat moment kunnen kosten worden geactiveerd ten laste van het complex.

16. Beleidsregel: Voorbereidingskosten voor grondexploitaties zoals kosten van onderzoek en ontwikkeling kunnen geactiveerd worden onder de volgende voorwaarden:

- De kosten moeten passen binnen de kostensoorten zoals genoemd in het Omgevingsbesluit (Omgevingswet);
- De kosten mogen maximaal 5 jaar geactiveerd blijven staan onder de immateriële vaste activa;
- Er moet door de gemeenteraad een reëel en stellig voornemen voor de ontwikkeling zijn vastgesteld.

Wanneer er voor een complex geen grondexploitatie is geactiveerd en er geen reëel en stellig voornemen is, dan is een sprake van een ‘voorraad grond’. De maximale waarde waartegen de gronden op de balans staan mogen de huidige marktwaarde dan niet overstijgen.

17. Beleidsregel: De gemeente Noordwijk actualiseert jaarlijks alle actieve en niet-actieve grondexploitaties. Dit wordt aan de gemeenteraad aangeboden via het Boek Grondbedrijf.

Om te voorkomen dat er binnen een actieve grondexploitatie opbrengsten onnodig lang niet aangewend kunnen worden ten behoeve van de Reserve Grondbedrijf hanteert de gemeente Noordwijk het instrument van tussentijdse winstneming.

18. Beleidsregel: Noordwijk hanteert het systeem van tussentijdse winstneming. Jaarlijks wordt per complex overwogen of tussentijdse winstneming aan de orde is. De volgende criteria zijn daarbij van toepassing:

- de mate waarin opbrengsten gerealiseerd zijn;
- de mate waarin kosten gerealiseerd zijn;
- de resterende looptijd.



3.8 Risico's

Weerstandsvermogen grondbedrijf

In de balans van het grondbedrijf neemt de reservepositie een belangrijke plaats in. Het weerstandsvermogen bestaat uit de som van de reserve winst uit grondexploitatie en de toekomstige winst- en verliesverwachtingen van complexen voor een periode van vier jaar. De gemeente Noordwijk heeft gekozen het benodigd weerstandsvermogen jaarlijks vast te stellen bij de behandeling van de begroting.

In de Nota Reserves en Voorzieningen is ook de Reserve Grondbedrijf opgenomen en beschreven. Het doel van deze reserve is de dekking van mogelijke exploitatieverliezen uit de grondexploitatie. De reserve wordt gevoed uit positieve resultaten van grondexploitatie complexen. Tussentijdse onttrekkingen kunnen niet gedaan worden zonder besluit van de

gemeenteraad. Het voorstel voor onttrekking zal voorzien moeten zijn van een duidelijke motivering en van de financiële effecten op de reserve.

Risico management
Grondexploitatie gaat altijd gepaard met risico's. Deze zijn onder andere het gevolg van een langdurige looptijd van de plannen en planvorming, het inschatten van de parameters aan het begin van de planperiode en de marktwerking.

Het regelmatig analyseren van de risico's die de (financiële) haalbaarheid van een project kunnen beïnvloeden is dan ook gewenst. Vervolgens moeten er maatregelen worden toegepast om deze risico's te beheersen. Dit is het toepassen van risicomanagement. Risicomanagement is het proces van identificeren en beheersen van risico's. Dit vindt in belangrijke mate plaats door het regelmatig (jaarlijks) actualiseren van de grondexploitatieberekeningen gedurende de looptijd van het project. Er wordt constant gekeken naar de risico's van het project en de te nemen maatregelen. Hierbij moet altijd rekening worden gehouden met een afweging van kosten en baten. Wanneer de risicokans laag is en de kosten van vermijden of beperken hoog zijn dan is het doorgaans niet interessant om beheersmaatregelen te treffen.

Bij de start van een project worden de risico's in kaart gebracht. Vervolgens wordt onderzocht wat de impact is van deze risico's, afzonderlijk en gecombineerd, en wordt onderzocht hoe groot de kans is dat een dergelijk risico zal optreden. Tenslotte wordt in kaart gebracht of en welke mogelijkheden er zijn om deze risico's te beïnvloeden. Omdat een grondexploitatie alles behalve een statisch gegeven is, is het van belang om de risico's gedurende de looptijd van het project te monitoren. Dit biedt de mogelijkheid om op het juiste moment te kunnen optreden en ingrijpen. Zo levert een analyse van de wijzigingen in de grondexploitatie een bijdrage aan het beheersen van de risico's en het te verwachten exploitatieresultaat. Denk hierbij onder andere aan de effecten op de exploitatie van planvertraging, rentestijgingen, etc. Het is van belang risico's te kwantificeren en planmatig om te gaan met het inschatten en onderkennen van risico's binnen de afzonderlijke grondexploitaties.

De Reserve Grondbedrijf is het instrument om verliezen van grondexploitaties te dekken. De Reserve Grondbedrijf is tevens onderdeel van het weerstandsvermogen van het grondbedrijf. Het grondbedrijf en de algemene dienst zijn gescheiden.

19. Beleidsregel: De gemeenteraad ontvangt ten minste eenmaal per jaar ter vaststelling het geactualiseerde Boek Grondbedrijf, bestaande uit een overzicht van alle actieve en niet actieve grondexploitaties.

Twee keer per jaar (bij de begroting en bij de jaarrekening) worden de risico's van de complexen binnen het grondbedrijf beoordeeld. Het Boek Grondbedrijf wordt opgesteld als onderdeel van en gelijk met de jaarrekening. Dit wordt verwerkt in het risicoregister van het Grondbedrijf. Aan de hand van het risicoregister en het weerstandsvermogen wordt de weerstandscapaciteit bepaald.

20. Beleidsregel: De gemeente Noordwijk voert een actief risicomanagement door:

- De uitgangspunten van de grondexploitatie continu te monitoren en zo nodig bij te stellen. Is dit laatste aan de orde dan is nieuw bestuurlijk draagvlak vereist via kredietwijzigingen en raadsbesluiten;
- de onderdelen van de planontwikkeling realistisch in te schatten;
- activiteiten in het planontwikkelingsproces te toetsen aan vastgestelde financiële kaders en het planresultaat te toetsen aan de mogelijkheden en onmogelijkheden van het weerstandsvermogen van de gemeente.

3.9 Fiscaliteit

Btw (belasting over toegevoegde waarde)
Btw is een indirecte belasting die een overheid heft op de verkoop van producten of diensten. De belasting wordt geheven op de verkoopprijs van een product in elke stap van het productie- of distributieproces. Uiteindelijk wordt de btw betaald door de eindgebruiker.

In die aanpak wordt gebruik gemaakt van het onderscheid in (onbelaste) overheidsprestaties en (met btw belaste) ondernemersprestaties bij de verkoop van woningen.

De aanpak is er op gebaseerd dat een koper van een woning de overheidsprestaties rond die woning (de resultaten van de werken in de openbare ruimte) rechtstreeks met de gemeente afrekent.

In principe betaalt een huizenkoper btw over prijs van een woning. Onderdeel van de VON-prijs zijn de kosten van voorzieningen in de openbare ruimte (infrastructuur, groen, water e.d.) Deze kosten, gemaakt door de gemeente, zijn dan onbelast, terwijl er wel btw over in rekening wordt gebracht en betaald. Dat komt omdat de nevenprestatie opgaat in de hoofdprestatie. Als de gemeente een perceel grond verkoopt dan zitten in de grondprijs kosten voor voorzieningen. Aangezien de hoofdprestatie de verkoop van het perceel is, en dat een ondernemersprestatie is, wordt alles met BTW belast. De gemeente Noordwijk brengt dan de kosten van de voorzieningen los in rekening bij de koper. Het stukje grond dat het perceel vormt wordt dan aan de projectontwikkelaar verkocht, belast met btw.

21. Beleidsregel: De gemeente Noordwijk brengt zo mogelijk de kosten van werken in de openbare ruimte direct in rekening bij de koper van een nieuwe woning.

Vpb (Vennootschapsbelasting)
Per ingang van 1 januari 2016 is de gemeente verplicht om vennootschapsbelasting (vpb) te betalen over de activiteiten die gekenmerkt kunnen worden als activiteiten van een onderneming. Dit geldt voor het Grondbedrijf van de gemeente Noordwijk. Deze belasting gaat over extra winst ten opzichte van de openingsbalans en zal ten laste gebracht worden van de Reserve Grondbedrijf.

Samengevat komt het op het volgende neer: alle BIE's moeten gewaardeerd worden. Deze waardering vormt de zogenaamde 'openingsbalans'. Vervolgens wordt per jaar bekeken of er – ten opzichte van deze openingsbalans – winst gerealiseerd is. Over deze winst moet Vpb worden betaald. Overigens geldt dit voor de winst op het totaal van de grondexploitaties; eventuele verliezen op projecten kunnen met winsten op andere projecten worden verrekend.

Geconcludeerd kan worden dat deze wetswijziging veel extra werk met zich meebrengt voor de organisatie maar de financiële consequenties waarschijnlijk relatief beperkt zullen blijven. De (verwachte) financiële consequenties zijn opgenomen in de Boek Grondbedrijf.

22. Beleidsregel: De door het grondbedrijf verschuldigde vennootschapsbelasting wordt ten laste gebracht van de reserve Grondbedrijf.

3.10 Zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding

Zelfbewoningsplicht

De zelfbewoningsplicht houdt in dat een huis alleen door de koper bewoond mag worden. Hierdoor is (onder)verhuren niet mogelijk. De zelfbewoningsplicht dwingt huiseigenaren dus om de aangekochte woning zelf te bewonen. Hierop zijn uitzonderingen mogelijk, zoals bewoning door een familielid in de eerste of tweede graad.

Met een zelfbewoningsplicht wordt vastgelegd dat de koper van een huis verplicht is zelf de woning te bewonen. Aan de zelfbewoningsplicht wordt een kettingbeding verbonden: verkoopt de eerste koper het huis, dan geldt de zelfbewoningsplicht ook voor de nieuwe koper. Op die manier blijft de zelfbewoningsplicht in stand.

Zelfbewoning zal in ieder geval worden toegepast bij ontwikkelingen waar de gemeente zelf de grond uitgeeft. Waar de gemeente geen grondeigendom heeft zal met de grondeigenaar gekeken worden of zelfbewoningsplicht kan worden opgenomen via de anterieure overeenkomst.

Anti-speculatiebeding

Met een anti-speculatiebeding wordt voorkomen dat een woning als beleggingsobject wordt gekocht. De koper mag de onroerende zaak niet zomaar verhuren of verpachten.

Door middel van een anti-speculatiebeding kan een gemeente vastleggen dat een woning niet verkocht mag worden binnen een bepaalde periode zonder voorwaarden. Mocht de koper het huis willen verkopen binnen die periode, dan moet toestemming gevraagd worden aan de gemeente, die ook een deel van de winst ontvangt. In uitzonderlijke gevallen kan dit van toepassing worden verklaard. Het toepassen van het anti-speculatiebeding betreft altijd maatwerk.

23. Beleidsregel: De gemeente zal bij eigen gronduitgifte een zelfbewoningsplicht en/of in uitzonderlijke gevallen een anti-speculatiebeding van toepassing verklaren.

3.11 Sociale huurwoningen

De woningmarkt staat onder druk, dat merken we ook in de gemeente Noordwijk. Het toevoegen van woningen in het sociale en betaalbare segment is daarom een belangrijke opgave. Hiervoor is een aantal andere maatregelen opgelegd, conform de vastgestelde woonvisie en het daarin opgenomen uitvoeringsprogramma.

De gemeente zal daarom, bij woningbouwprojecten op grond in eigendom van de gemeente, zich inspannen om de sociale woningen in een zo vroeg mogelijk stadium van het project op te leveren. De mogelijkheid daartoe kan echter per ontwikkeling verschillen. Er kunnen in de uitvoering dus praktische- en technische bezwaren bestaan om dit op deze wijze uit te voeren. Bij elk nieuw project betreft dit maatwerk.

24. Beleidsregel: Bij alle woningbouwprojecten die op grond van de gemeente worden gerealiseerd, streven we ernaar om in de voorwaarden op te nemen dat de sociale woningen in een zo vroeg mogelijk stadium van het project worden opgeleverd door de ontwikkelaar.

Om dezelfde reden zal bij woningbouwplannen op grond van private partijen de gemeente zich ook inspannen om de sociale woningen in een nieuwbouwproject in een zo vroeg mogelijk stadium van het project te laten realiseren.

25. Beleidsregel: Bij woningbouwprojecten op grond van private partijen streeft de gemeente ernaar om in de anterieure overeenkomst op te nemen dat de sociale woningen in een zo vroeg mogelijk stadium van het project worden opgeleverd door de ontwikkelaar.

4. Didam arrest en grondbeleid

De Hoge Raad heeft in november 2021 het Didam-arrest gewezen. Het arrest werpt een ander licht op de eisen die worden gesteld aan het privaatrechtelijk handelen van overheden bij onroerend goed transacties dan gebruikelijk was. In het Didam-arrest heeft de Hoge Raad zich uitgesproken over de wijze waarop overheden bij grondverkoop invulling moeten geven aan het gelijkheidsbeginsel als één van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Uit het gelijkheidsbeginsel vloeit voort dat een overheidslichaam bij verkoop van een onroerende zaak (potentiële) kopers van deze onroerende zaak, een gelijke kans moet bieden. Dit geldt alleen indien er meerdere gegadigden zijn of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. In dat geval moet het overheidslichaam criteria opstellen aan de hand waarvan de koper wordt geselecteerd. Deze criteria moeten objectief, toetsbaar en redelijk zijn. Het overheidslichaam heeft hierbij beleidsruimte. Het gelijkheidsbeginsel brengt ook mee dat, teneinde gelijke kansen te realiseren, een passende mate van openbaarheid moet verzekeren met betrekking tot de beschikbaarheid van de onroerende zaak, de selectieprocedure, het tijdschema en de toe te passen selectiecriteria.

Er moet hierover tijdig voorafgaand aan de selectieprocedure duidelijkheid worden gegeven door de informatie bekend te maken op zodanige wijze dat (potentiële) gegadigden daarvan kennis kunnen nemen. Dit arrest heeft niet alleen gevolgen voor verkoop, maar ook op overige vormen van uitgifte zoals verhuur, pacht en erfpacht.

Als op voorhand reeds redelijkerwijs kan worden aangenomen dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop, dan is een één-op-één selectie voor de verkoop van een onroerende zaak (bebouwd of onbebouwd) mogelijk. Met een één-op-één-selectie nodigt een overheid zelf één marktpartij uit voor het project en gaat ze met deze ene marktpartij over tot contractvorming. Dat er slechts één serieuze gegadigde is dient te worden vastgesteld op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria. Het voornemen tot verkoop aan de enige serieuze gegadigde zal tijdig en voorafgaand aan de verkoop bekend moeten worden gemaakt op een zodanige wijze dat een ieder daarvan kennis kan nemen. Hierbij dient het overheidslichaam te motiveren waarom naar zijn oordeel op grond van deze criteria bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt.

Ten gevolge van dit arrest kan in veel gevallen de verkoop van een onroerende zaak door een overheid meer proceduretijd gaan vergen dan daarvoor was voorzien. Deze vertraging is ongewenst. Het is zaak deze vertraging zoveel mogelijk te beperken en zo mogelijk tijd te winnen in het vervolgproces. Het Didam-arrest is wetgeving geworden. Deze wetgeving zal worden verwerkt tot uitvoeringsbeleid welke door het college zal worden vastgesteld.

26. Beleidsregel: Indien er meerdere gegadigden zijn voor de aankoop van de desbetreffende onroerende zaak of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn zal de gemeente ruimte bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar de onroerende zaak.

27. Beleidsregel: De gemeente zal bij een (voornemen tot) verkoop/uitgifte in uitgangspunt een selectieprocedure doorlopen, tenzij er sprake is van één serieuze gegadigde. In het laatste geval wordt overgegaan tot een één-één verkoop/uitgifte.

Raadsvoorstel

Nota Grondbeleid 2025-2028

Aan : de gemeenteraad
Van : College van B&W
Datum : 20 maart 2025
Portefeuillehouder: : M. Kortleven
Zaaknummer : 830289

Publiekssamenvatting

Grondbeleid stelt de gemeente mede in staat om sturing te geven aan de inrichting van haar grondgebied. Tevens kan de gemeente invulling geven aan politieke doelstellingen op het gebied van sectoraal beleid zoals Volkshuisvesting en Economie.

De nota grondbeleid 2025-2028 is een herziening van de nota grondbeleid 2017-2018. De nota grondbeleid 2017-2018 was voor een korte periode tot aan de fusie vastgesteld. Echter is na de fusie de nota voor langere periode gehanteerd. Voor de periode 2025 tot en met 2028 is een geactualiseerde nota gemaakt.

Voorgesteld besluit

I. Vast te stellen de Nota Grondbeleid 2025-2028

Inleiding

De nota grondbeleid gaat gelden voor de periode 2025-2028. Deze nota biedt twee doelen:

1. Inzicht bieden in het gemeentelijk grondbeleid bij ruimtelijke plannen.
2. Inzicht bieden in de beleidsregels die gelden bij het grondbeleid, opdat de werkwijze voor iedereen binnen en buiten de gemeente transparant en eensluidend is.

Argument(en) per beslispunt

Beslispunt I: Vast te stellen de Nota Grondbeleid 2025-2028

Argumenten

1.1. *Voor de nieuwe periode 2025-2028 is een herziene nota grondbeleid opgesteld met daarin de belangrijkste punten:*
- *Het behouden van actief Grondbeleid waar kan (situationeel grondbeleid)*
- *Het borgen van de zelfbewoningsclausule alsmede het anti-speculatiebeding*
- *Aansluiting bij de vastgestelde Woonvisie*
- *Tussentijds vastgestelde wetgeving en beleid is verwerkt in de Nota Grondbeleid (Omgevingswet)*
- *Uitgangspunten van het Didam arrest*

Kanttekeningen

geen

Financiën

Het vaststellen van de beleidsnota zelf heeft geen directe financiële consequenties.

Vervolg

De nota grondbeleid 2025-2028 zal op de gemeentelijke website worden geplaatst

Bijlage(n)

Nota grondbeleid 2025-2028 versie 1 (oud)
Nota grondbeleid 2025-2028 versie 2 (nieuw)

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Noordwijk

Mw. E.M. Overzier	Mw. W.J.A. Verkleij
secretaris	burgemeester

Raadsbesluit

Nota Grondbeleid 2025-2028

Datum raadsvergadering : 20 maart 2025
Zaaknummer : 830289

De raad van de gemeente Noordwijk,

gelezen het voorstel van het college van 4 februari 2025,

BESLUIT:

I. De nota grondbeleid vast te stellen

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 20 maart 2025.

Hoogachtend,
De gemeenteraad van Noordwijk

R. van Dijk	Mw. W.J.A. Verkleij
griffier	voorzitter raad

Motie Wijziging van het Grondprijsbeleid voor *ouderenhuisvesting*, *duurzame woningbouw* en *schonere bollenteelt*.

De gemeenteraad van Noordwijk;

In vergadering bijeen op donderdag 5 juni 2025;

Constaterende dat:

- De huidige grondprijzenbrief 2023-2026 een overzicht geeft van grondprijzen voor verschillende grondfuncties, inclusief gedifferentieerde prijzen voor sociale woningbouw.
- Er een groeiende behoefte is aan innovatieve woonvormen die inspelen op de vergrijzing, sociale cohesie bevorderen en maatschappelijke kosten verlagen.
- Er nog veel klimaat actie nodig is voordat de gemeente voldoet aan haar duurzaamheid en energiebesparingsdoelen.
- De gemeente o.a. via hun rol in de Regiocertificering streeft naar het verminderen van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in de bollenteelt.

Overwegende dat:

- Ouderenhuisvestingsinitiatieven, zoals woongroepen en intergenerationele concepten, vaak te maken hebben met financiële uitdagingen door hogere bouwkosten (gemeenschappelijke ruimtes, toegankelijkheid) en daardoor moeilijk te realiseren zijn.
- Verlaging van de grondprijzen voor dergelijke initiatieven hun haalbaarheid aanzienlijk zou verbeteren, WMO-kosten zou verlagen en een betere kwaliteit van leven voor ouderen zou bevorderen.
- Lagere grondprijzen voor duurzame woningbouwprojecten kunnen ontwikkelaars aanmoedigen om te investeren in nieuwe, duurzame technologieën en bouwmethoden, zoals passiefhuizen, hernieuwbare energiesystemen en circulaire materialen.
- Het ondersteunen van telers die duurzame landbouwmethoden toepassen cruciaal is voor de bollenteelt op lange termijn.

Roept het college op:

1. **Een kader te ontwikkelen en te implementeren binnen de grondprijzenbrief en/of de nota grondbeleid dat voorziet in aanzienlijk verlaagde (sociale) grondprijzen voor ouderenhuisvestingsinitiatieven (thuishuizen, co-housingprojecten zoals Knarrenhofjes en intergenerationele woonprojecten).**
2. **Een kader te ontwikkelen en te implementeren binnen de grondprijzenbrief en/of nota grondbeleid dat voorziet in gedifferentieerde grondprijzen, in de vorm van een korting afhankelijk van de geleverde energieprestaties van de woningen en van de toepassing van duurzame en circulaire bouwtechnieken.**
3. **Een aangepast grondprijskader en/of selectiecriteria te creëren binnen het beleid voor geliberaliseerde pacht voor bollengrond, waarbij de mate van duurzaamheid van de teelt een navenante korting en/of voorrang oplevert**
4. **In Q4 2025 een raadsvoorstel op te stellen voor het aanpassen van de grondprijzenbrief en/of nota grondbeleid**

Motivering:

- Met deze motie draagt de gemeente bij aan sociale inclusie en duurzamere bollenteelt.
- Het aanpassen van grondprijzen voor ouderenhuisvesting en duurzame bollenteelt is een strategische investering die op lange termijn sociale, economische en ecologische voordelen met zich meebrengt.
- Deze aanpassingen zullen innovatieve oplossingen mogelijk maken die anders financieel onhaalbaar zouden zijn, wat leidt tot een meer diverse, innoverende en veerkrachtige gemeenschap.
- Het aanbieden van gedifferentieerde grondprijzen m.b.t. de energieprestatie en duurzaamheid van de woningbouw stimuleert innovatie in de bouwsector en positioneert Noordwijk als een aantrekkelijke gemeente voor ontwikkelaars en investeerders die voorop willen lopen in duurzaamheid.

Raadsvoorstel

Zienswijze regionale Huisvestingsverordening

Aan : de gemeenteraad
Van : College van B&W
Datum : 15 april 2025
Portefeuillehouder: : Kortleven
Zaaknummer : 973705

Publiekssamenvatting

De regio Holland-Rijnland heeft een nieuwe regionale Huisvestingsverordening opgesteld. Deze Huisvestingsverordening wordt nu ter inzage gelegd bij de gemeenteraden van de 13 aangesloten gemeenten. In deze zienswijze geeft de gemeenteraad van Noordwijk aan in te stemmen met de nieuwe Huisvestingsverordening.

Voorgesteld besluit

I) In te stemmen met de voorliggende zienswijze op de Regionale Huisvestingsverordening

Inleiding

Sinds 2014 heeft Holland-Rijnland een nieuwe regionale Huisvestingsverordening aangenomen. Hierin wordt de verdeling van schaarse woningen geregeld. Om aan te sluiten bij nieuwe wetgeving wordt de verordening nu aangepast. In 2024 en begin 2025 is door gemeenten en corporaties gewerkt aan de actualisatie van de regionale Huisvestingsverordening. Op 31 maart heeft het Dagelijks Bestuur van Holland Rijnland de concept-verordening vrijgegeven voor het indienen van zienswijzen.

Bijgevoegd zijn de zienswijzebrief, de aanbiedingsbrief van Holland-Rijnland, de geactualiseerde regionale Huisvestingsverordening en een versie van de Huisvestingsverordening waarin de wijzigingen zijn bijgehouden. Uw Raad besluit over de zienswijze van Noordwijk op de geactualiseerde Huisvestingsverordening, die namens Noordwijk naar Holland-Rijnland zal worden gestuurd.

Argument(en) per beslispunt

Beslispunt I: In te stemmen met de voorliggende zienswijze op de Regionale Huisvestingsverordening

Argumenten

1.1 *De regionale Huisvestingsverordening is nodig om de verdeling van schaarse woningen te organiseren.* De verordening zorgt voor de werking van het woonruimteverdeelsysteem ‘Wonen in Holland-Rijnland’. Met deze verordening kunnen sociale huurwoningen, en nu ook middenhuurwoningen, worden toegewezen aan woningzoekenden.

1.2 Er is gehoor gegeven aan de Noordwijkse bezwaren.
Aanvankelijk werd de ruimte voor het toewijzen van woningen aan lokale woningzoekenden niet verhoogd. De Noordwijkse gemeenteraad heeft meermaals uitgesproken dat de krapte op de lokale woningmarkt meer ruimte voor toewijzing aan lokale woningzoekenden behoeft. Deze inzet is ondersteund door andere gemeenten. Dit heeft ertoe geleid dat in deze concepttekst het maximaal percentage van de verhuringen dat met voorrang aan lokaal gebonden personen kan worden toegewezen te verhogen naar 30%, mits eerst de urgenten, stadsvernieuwingsurgenten en contingenten gehuisvest zijn.

Kanttekeningen/Risicofactor(en)

1.1 De regio is de Noordwijkse bezwaren tegemoet gekomen door het percentage voor lokale toewijzing te verhogen naar 30%. Het is mogelijk dat andere gemeenten dit nog willen terugdraaien.
Niet alle gemeenten waren geneigd om dit percentage te verhogen. De kans bestaat dat er vanuit andere gemeenteraden in zienswijzen wordt aangedrongen op het verlagen van het percentage naar 25%.

Financiën

Er zijn geen financiële consequenties.

Vervolg

Na de ter inzagelegging bij alle gemeenten wordt een nota van beantwoording opgesteld. Deze is in september 2025 voor iedereen beschikbaar. Op 29 oktober 2025 stelt het Algemeen Bestuur van Holland-Rijnland de nieuwe verordening vast.

Bijlage(n)

A. Zienswijze regionale Huisvestingsverordening
B. Aanbiedingsbrief Holland-Rijnland
C. Regionale Huisvestingverordening
D. Regionale Huisvestingsverordening met wijzigingen zichtbaar

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Noordwijk

Mw. E.M. Overzier	Mw. W.J.A. Verkleij
secretaris	burgemeester

Raadsbesluit

Zienswijze regionale Huisvestingsverordening

Datum raadsvergadering : 5 juni 2025
Zaaknummer : 973705

De raad van de gemeente Noordwijk,

gelezen het voorstel van het college van 22 april,

gelet op artikel 2 van de Huisvestingswet 2014,

BESLUIT:

Wel zienswijze indienen ten aanzien van de regionale Huisvestingsverordening Holland-Rijnland conform bijgevoegd concept.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 5 juni 2025.

Hoogachtend,
De gemeenteraad van Noordwijk

R. van Dijk
griffier

Mw. W.J.A. Verkleij
voorzitter raad

Zienswijze regionale huisvestingsverordening Holland-Rijnland

De gemeente Noordwijk kan instemmen met de voorliggende wijziging van de regionale huisvestingsverordening. Wij zijn erg blij dat de afgelopen periode op constructieve wijze is gezocht naar een uitkomst waarin alle gemeenten zich kunnen herkennen. Noordwijk heeft daarin een duidelijke positie ingenomen. In onze Woonvisie uit 2021 schreven wij al het volgende:

“De druk op de nationale woningmarkt is hoog als gevolg van een onbalans in de vraag naar en het aanbod van woonruimte. De gemeentelijke woningmarkt vormt hierop geen uitzondering. Het aantal sociale huurwoningen is beperkt. De koopwoningen in de gemeente zijn relatief duur, waardoor doorstroming van huur naar koop lastig is. Gevolg is dat mensen niet altijd passend kunnen wonen gemeten naar het inkomen of levensfase. Mede hierdoor is het voor starters lastig hun plek te vinden op de woningmarkt. Voor de leefbaarheid is het belangrijk dat verschillende generaties kunnen wonen in de kernen, waarbij mensen met een zorgvraag langer zelfstandig kunnen wonen, bij voorkeur in een beschutte omgeving.”

Dit is de eerste alinea uit de Woonvisie Noordwijk 2020-2030. Alle zeilen bij voor voldoende en juiste woningen is de titel van deze woonvisie. De analyse die hierboven wordt geciteerd, is vier jaar later nog steeds relevant. Behalve voldoende en juiste woningen, is ook een rechtvaardige verdeling van de beschikbare woningen van belang voor een oplossing voor de bovenstaande problemen. Hiervoor is de Regionale Huisvestingsverordening een onmisbaar instrument.

Ook in maart 2023 gaven wij onze inspraakreactie op de gewijzigde Regionale Huisvestingsverordening 2023. Hierin verwezen wij naar de volgende tekst uit ons coalitieakkoord:

“Op basis van het huidige woonruimteverdeelsysteem hebben onze jongeren en andere woningzoekenden nauwelijks kans op een woning in onze gemeente omdat andere doelgroepen een voorrangspositie hebben. We gaan in overleg met de regio om te onderzoeken hoe we dit kunnen omkeren. Als ultimum remedium nemen we de regionale bevoegdheid terug en organiseren we het lokaal”.

De afgelopen twee jaar hebben wij met deze inzet het gesprek gevoerd over de Regionale Huisvestingsverordening. Het percentage woningen dat met voorrang mag worden toegewezen aan lokale inwoners, was aanvankelijk op 25% vastgelegd. Na bestuurlijke inzet van de gemeente Noordwijk is het percentage verhoogd naar 30%. Wij zien een weergave van onze inzet in deze verhoging. Wij waarderen dat de bezwaren van onze gemeente tot aanpassing van de regionale huisvestingsverordening hebben geleid. Om

deze reden hebben wij geen verdere inhoudelijke opmerkingen bij de regionale huisvestingsverordening en kunnen wij instemmen met het voorstel.

HOLLAND RIJNLAND
WAAR DE RANDSTAD TOT BLOEI KOMT

Schuttersveld 9, 2316 XG Leiden
Postbus 558, 2300 AN Leiden
071 – 523 90 90
www.hollandrijnland.nl

IBAN: NL87BNGH0285113992
KvK: 27365539
BTW: NL813768068B01

Aan de colleges en raden van de Holland Rijnland gemeenten

Datum: 31 maart 2025
Kenmerk: UIT-25-26153
[redacted]

Onderwerp: Terinzagelegging regionale Huisvestingsverordening

Geachte college- en raadsleden van de gemeenten in Holland Rijnland,

Net als in de rest van Nederland is er ook in Holland Rijnland een groot woningtekort. We hebben met elkaar afgesproken in de Regionale Woonagenda tussen 2021 en 2030 zo'n 30.500 woningen toe te voegen, waarvan tweederde in het betaalbare segment. Een enorme opgave, waaraan door elke gemeente, corporatie en in de regio actieve marktpartij hard wordt gewerkt. In de tussentijd, kampen we echter met een schaarste aan woningen. En willen we die schaarste zo eerlijk mogelijk verdelen.

De dertien gemeenten in Holland Rijnland hebben sinds 2014 een regionale Huisvestingsverordening, waarin afspraken worden gemaakt over de verdeling van schaarse woningen. Dit doen zij vanuit de overtuiging dat in een regionale woningmarkt, waarin inwoners verhuizen van de ene naar de andere gemeente, het passend is om dan ook op regionaal niveau afspraken te maken over de woonruimteverdeling.

Regionale Huisvestingsverordening: actualisatie
Van tijd tot tijd wordt de regionale Huisvestingsverordening herzien, wanneer bijvoorbeeld landelijke wetgeving daar aanleiding toe biedt. Of wanneer kans wordt gezien om te komen tot betere afspraken ten behoeve van de inwoners van Holland Rijnland.

In 2024 en begin 2025 werd samen met de gemeenten en corporaties gewerkt aan de actualisatie van de regionale Huisvestingsverordening. Na een aantal momenten van afstemming met de portefeuillehouders wonen van de dertien gemeenten, vertegenwoordiging vanuit de corporaties én vanuit huurdersorganisaties, heeft het Dagelijks Bestuur op donderdag 31 maart 2025 de concept regionale Huisvestingsverordening vrijgegeven voor het indienen van zienswijzen.

Belangrijkste wijzigingen
Bijgevoegd vindt u de concept verordeningstekst 'Huisvestingsverordening 2026'. Deze is op een aantal punten inhoudelijk aangepast. Hieronder lichten wij toe welke inhoudelijke wijzigingen zijn doorgevoerd. Daarnaast zijn ook een groot aantal juridisch-technische of

tekstuele wijzigingen doorgevoerd. Deze zijn weergegeven in de tekst met wijzigingen bijhouden.

Maximaal percentage lokaal maatwerk
In de Huisvestingsverordening 2024 was opgenomen dat maximaal 50% van de huisvestingsvergunningsplichtige verhuringen met voorrang mocht worden toegewezen aan regionaal gebonden personen. 50% daarvan (dus 25% van het totaal) mocht met voorrang worden toegewezen aan inwoners met lokale economische of maatschappelijke binding. Dit was tot 1 januari 2024 in lijn met de vingerende Huisvestingswet 2014.

Sinds 1 januari 2024 biedt de Huisvestingswet 2014 de ruimte om maximaal 50% van de huisvestingsvergunningsplichtige verhuringen met voorrang toe te wijzen aan lokaal gebonden personen, mits daarbinnen óók de regionaal gebondenen gehuisvest worden. Na hierover uitvoerig gesproken te hebben met de gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties in de regio, is ervoor gekozen om in deze concepttekst het maximaal percentage van de verhuringen dat met voorrang aan lokaal gebonden personen kan worden toegewezen te verhogen naar 30%, mits eerst de urgenten, stadsvernieuwingsurgenten en contingenten gehuisvest zijn.

Lokaal maatwerk bij nieuwbouwwoningen
In de Huisvestingsverordening 2024 was opgenomen dat voor nieuw opgeleverde woningen toewijzing met voorrang aan lokaal gebonden personen niet meegeteld hoefde te worden bij het lokaal maatwerk. Hierdoor was het mogelijk om meer dan 25% van de verhuringen met voorrang lokaal toe te wijzen. De Huisvestingswet kent echter geen uitzondering voor nieuwbouwwoningen, ook deze woningen zouden meegeteld moeten worden met lokaal maatwerk wanneer deze met voorrang worden aangeboden aan lokaal gebonden personen. Dit is in de voorliggende concepttekst aangepast.

Aanbieden woningen middenhuur
Met de Huisvestingsverordening 2024 is al de mogelijkheid gecreëerd voor gemeenten om (een deel van) de middenhuurwoningen in die gemeente huisvestingsvergunningsplichtig te maken. Dit is mogelijk via een kan-bepaling. Tot op heden heeft nog geen gemeente gebruik gemaakt van die mogelijkheid. Eén van de redenen daarvoor is dat met de huidige teksten, deze woningen ook op basis van inschrijftijd toegewezen zullen worden aan woningzoekenden die hun interesse kenbaar hebben gemaakt.

Tot 1 januari 2024 waren alleen sociale huurwoningen huisvestingsvergunningsplichtig en werden toegewezen op basis van inschrijftijd. Mogelijk heeft dit voor de groep die in aanmerking komt voor een middenhuurwoning ertoe geleid dat zij zich nooit hebben ingeschreven bij Huren in Holland Rijnland (het regionaal aanbiedingsplatform). Aangezien zij ervan uit zijn gegaan nooit in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. Qua inschrijftijd zal deze groep achter lopen op inwoners die zich wél (uit voorzorg) hebben ingeschreven en ook in aanmerking komen voor een middenhuurwoning.

Na hierover uitvoerig gesproken te hebben met de wethouders wonen in de regio, is ervoor gekozen om voor middenhuurwoningen een andere werkwijze te kiezen dan voor sociale huurwoningen. Deze woningen zullen niet worden toebedeeld op basis van inschrijftijd, maar worden alleen vergunningsplichtig. Zo zorgen we ervoor dat deze wel bij de juiste inkomensgroep belandt, zonder dit segment verder te reguleren.

Woongroepen
In Holland Rijnland zijn er verschillende woongroepen in beheer bij corporaties. De corporaties hebben aangegeven ten behoeve van transparantie in de regionale Huisvestingsverordening vast te willen leggen hoe we in de regio omgaan met woongroepen.

Hoewel op dit moment niet is opgenomen in de regionale Huisvestingsverordening hoe om te gaan met woongroepen en de toewijzing van deze woonruimte, gebeurt dit grotendeels op dezelfde manier als voor een sociale huurwoning. Het enige verschil is de manier van aanbieden en de grond van toewijzen: dit gebeurt niet via het aanbodmedium en niet op basis van inschrijftijd, maar gaat veelal op voordracht van de huidige bewoners van de woongroep. Wel zijn ook deze woningen huisvestingsvergunningsplichtig en moeten huurders ingeschreven staan bij Huren in Holland Rijnland. Ten behoeve van de transparantie is dit nu vastgelegd in de concepttekst van de Huisvestingsverordening. Dit vastleggen in de verordening verandert de huidige werkwijze niet.

Urgentie
In Holland Rijnland bestaat een regionale urgentieregeling en aanvragen voor urgentie worden beoordeeld door een onafhankelijke, regionale urgentiecommissie. De kaders waarbinnen zij aanvragen beoordelen, zijn opgenomen in de regionale Huisvestingsverordening. Op verzoek van de urgentiecommissie zijn een aantal aanpassingen doorgevoerd in de verordening, om het werk van de commissie nog beter te kunnen faciliteren:

- Aanscherping van de toewijzingsgrond ‘mantelzorg’, op basis van het wetsvoorstel regie op de volkshuisvesting.
- Richtlijnen voor het aantal kamers in het zoekprofiel bij meerderjarige kinderen
- Uitbreiding van de mogelijkheid tot ambtelijk horen bij bezwaren omtrent het urgentiezoekprofiel, uitschrijving uit Huren in Holland Rijnland, afwijzingen van urgentie bij niet voldoen aan formele criteria, bezwaren die ruim buiten de wettelijke termijn worden ingediend, bezwaarschriften waarin gedeeltelijk tegemoet gekomen kan worden aan de bezwaren met enkele kleine discussiepunten.

Onderbouwing van de schaarste
Met een actualisatie van de Huisvestingsverordening is het ook nodig om opnieuw de schaarste in het segment van de woningmarkt dat gereguleerd wordt aan te tonen. Voor elk van de dertien gemeente is een schaarste-onderzoek uitgevoerd voor zowel sociale als middeldure huurwoningen. Deze onderbouwing (op hoofdlijnen) is te vinden in de toelichting. Uit het schaarste-onderzoek blijkt dat er voor elke gemeente voldoende reden is om opnieuw over te gaan tot vaststelling van een huisvestingsverordening.

Zienswijzeperiode en besluitvorming
De zienswijzetermijn loopt tussen 1 april 2025 en 27 juni 2025. We hebben als DB besloten te kiezen voor een langere zienswijzeperiode, zodat er voor elke belanghebbende voldoende tijd is om een zienswijze op te stellen en te bespreken. Daarbij komt Holland Rijnland ook graag bij u langs om de wijzigingen in de documenten inhoudelijk toe te lichten. Mocht u daarvan gebruik willen maken, kunt u contact opnemen met [redacted], strategisch adviseur wonen bij Holland Rijnland, via

[redacted] Uw zienswijze kunt u aanleveren via ambtelijksecretariaat@hollandrijnland.nl. Besluitvorming over de regionale Huisvestingsverordening zal plaatsvinden in de vergadering van het Algemeen Bestuur van Holland Rijnland op woensdagavond 29 oktober 2025.

Wij kijken uit naar uw zienswijze,

Hoogachtend,
het Dagelijks Bestuur
Holland Rijnland,

[redacted]

Huisvestingsverordening en toelichting

Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2026

Wetstechnische informatie
Overheidsorganisatie: Samenwerkingsorgaan Holland Rijnland
Officiële naam regeling: Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2026
Citeertitel Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2026
Vastgesteld door: Algemeen Bestuur Holland Rijnland
Onderwerp: Volkshuisvesting
Eigen onderwerp: geen
Opmerking: Deze regeling treedt uit werking op 1 januari 2030. Deze regeling vervangt de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2024.

Wettelijke grondslag:
- Huisvestingswet 2014;
- Artikel 5, zesde lid, onderdeel c, van de Gemeenschappelijke regeling Holland Rijnland;
- Artikel 5, tweede lid, van de Gemeenschappelijke Regeling Regio Holland Rijnland;
- Woningwet;
- Algemene Wet Bestuursrecht.

Intitulé
Gelezen op het voorstel van het Dagelijks Bestuur;
Gehoord de raden en de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten in de regio Holland Rijnland;

Besluit:
Vast te stellen de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2026.

CONCEPT

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

a. **Algemeen Bestuur:** Het Algemeen Bestuur van Holland Rijnland;
b. **Dagelijks Bestuur:** het Dagelijks Bestuur van Holland Rijnland;
c. **Doorstromer:** een ingeschreven woningzoekende die bij verhuizing naar andere woonruimte binnen de regio een sociale huurwoning waarop artikel 2, tweede lid, van toepassing is, leeg achterlaat;
d. **Huishouden:** alleenstaande dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of aantoonbaar willen gaan voeren. Er is sprake van een duurzaam gemeenschappelijke huishouding als een woningzoekende en al degenen die tot zijn huishouden behoren tenminste één jaar in de Basisregistratie personen van een gemeente op hetzelfde adres zijn ingeschreven;
e. **Huurprijsgrens:** jaarlijks te indexeren maximale huurprijs (€879,66 per maand, prijspeil 2024) waarboven men niet meer in aanmerking komt voor huurtoeslag zoals omschreven in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, en het vierde lid, en artikel 27 van de Wet op de huurtoeslag;
f. **Huurdersorganisatie**: organisatie als bedoeld in artikel 1, onderdeel f, van de Wet op het overleg huurders verhuurder, die opkomt voor de belangen van huurders in de regio Holland Rijnland alsmede de Koepel Huurders Holland Rijnland;
g. **Inkomen**: gezamenlijke verzamelinkomen, bedoeld in artikel 2.18. van de Wet inkomstenbelasting 2001 van het huishouden van de woningzoekende, met uitzondering van kinderen als bedoeld in artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen, met dien verstande dat in het eerste lid van dat artikel voor ‘belanghebbende’ wordt gelezen: ‘huurder’;
h. **Inschrijftijd:** periode die is verstreken sinds een woningzoekende is ingeschreven in het register, bedoeld in artikel 9;
i. **Particuliere verhuurder:** verhuurder van woonruimte in de regio Holland Rijnland die geen woningcorporatie is;
j. **Middeldure huurwoning:** zelfstandige woning als bedoeld in artikel 234 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek:

   1°.met een krachtens artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte bepaalde waardering van de kwaliteit die leidt tot een maximale huurprijs die hoger is dan het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en niet hoger is dan het bij of krachtens artikel 3, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte vastgestelde bedrag, of;

   2°.waarvoor bij aanvang van de huurovereenkomst een huurprijs is overeengekomen die hoger is dan het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en lager dan of gelijk is aan het bij of krachtens artikel 3, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte vastgestelde bedrag;
k. **Passende woonruimte**: woonruimte die voldoet aan het zoekprofiel van een urgente;
l. **Regio Holland Rijnland**: het grondgebied van de gemeenten Alphen aan den Rijn, Hillegom, Kaag en Braassem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Nieuwkoop, Noordwijk, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten en Zoeterwoude;
m. **Regio**: Regio Holland Rijnland;
n. **Stadsvernieuwing:** proces van sloop en vervangende nieuwbouw van woningen dan wel van ingrijpende renovatie van woningen;
o. **Stadsvernieuwingsurgente:** degene aan wie een stadsvernieuwingsurgentie, bedoeld in artikel 28 is toegekend;

CONCEPT

p. **Standplaats**: kavel bestemd voor het plaatsen van een woonwagen of chalet waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van de gemeente kunnen worden aangesloten;
q. **Standplaatszoekende**: het huishouden dat is ingeschreven in het regionaal register voor standplaatszoekenden, bedoeld in artikel 30;
r. **Starter:** ingeschreven woningzoekende die geen sociale huurwoning of middeldure huurwoning van een van de eigenaren van woonruimte, genoemd in artikel 2, achterlaat;
s. **Sociale huurwoning**: woning met een aanvangshuur (rekenhuur) beneden de huurprijsgrens, die toegewezen wordt overeenkomstig het bepaalde in deze verordening of die behoort tot een categorie welke is aangewezen door het Dagelijks Bestuur na advies van de Beleidscommissie Woonruimteverdeling;
t. **Uitvoeringsovereenkomst:** de uitvoeringsovereenkomst Woonruimteverdeling Corporaties Holland Rijnland 2026;
u. **Urgente:** degene aan wie een urgentieverklaring, bedoeld in artikel 24, is toegekend.
v. **Urgentiecommissie**: de commissie, bedoeld in artikel 20;
w. **Vereniging Holland Rijnland Wonen (HRW)**: rechtspersoon die in de regio Holland Rijnland namens de woningcorporaties zorgdraagt voor de uitvoering van de woonruimteverdeling;
x. **Verhuurder**: eigenaar van woningen als bedoeld in artikel 2;
y. **Voorliggende voorziening**: een voorziening waarvan de kosten of diensten kunnen worden vergoed op een andere manier dan via gemeenten;
z. **Woningzoekende**: huishouden dat is ingeschreven in het register van woningzoekenden, bedoeld in artikel 9;
aa. **Woningcorporatie**: toegelaten instelling die op grond van het bepaalde in artikel 18a van de Woningwet sociale huurwoningen exploiteert;
bb. **Woonduur:** periode, uitgedrukt in maanden en jaren gerekend vanaf de ingangsdatum van het huurcontract;
cc. **Woonruimte:**
    i. 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; en
    ii. standplaats;
dd. **Woonruimteverdeelsysteem:** systeem van voorzieningen, regels en normen aan de hand waarvan wordt bepaald in welke volgorde woningzoekenden, die hun belangstelling kenbaar hebben gemaakt voor aangeboden woonruimte, voor de huur van die woonruimte in aanmerking komen;
ee. **Woonwagen**: voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in gedeelten kan worden verplaatst;
ff. **Zoekprofiel**: in de (stadsvernieuwings)urgentieverklaring opgenomen beschrijving van de aard en de locatie van de woonruimte waarvoor een (stadsvernieuwings)urgente met voorrang in aanmerking komt;

Artikel 2 Toepassing van de verordening

1. Deze verordening geldt in de gemeenten gelegen in de regio Holland Rijnland.
2. Deze verordening is van toepassing op sociale huurwoningen en standplaatsen in de sociale huursector in de regio Holland Rijnland die in het bezit zijn van:
    a. woningcorporaties;
    b. particuliere verhuurders die eigenaar zijn van tien of meer woningen die na 1 januari 2024 zijn opgeleverd;
    c. het bepaalde in het tweede lid, onderdeel a. is niet van toepassing op standplaatsen in de sociale huursector in de gemeente Alphen aan den Rijn;
    d. de Stichting Huisvesting Werkende Jongeren (SHWJ).

CONCEPT

3. De in het tweede lid bedoelde eigenaren van woonruimte nemen deel aan het woonruimteverdeelsysteem.
4. Het Algemeen Bestuur kan op voordracht van het college van burgemeester en wethouders van een gemeente in de regio besluiten dat deze verordening ook van toepassing is op te bepalen (toekomstige) delen van de voorraad middeldure huurwoningen in die gemeente.
5. Deze verordening is niet van toepassing op onzelfstandige woonruimte en woonruimten die uitsluitend bestemd zijn voor de huisvesting van studerenden die als dagstudent of promovendus zijn ingeschreven bij een instelling voor vervolgonderwijs.

Hoofdstuk 2 Verdeling van woonruimte en huisvestingsvergunningsplicht voor sociale huurwoningen en standplaatsen in de sociale huursector

Paragraaf 2.1 Werkingsgebied

Artikel 3 Toepasselijkheid

Hoofdstuk 2 geldt voor sociale huurwoningen en standplaatsen in de sociale huursector in de regio Holland Rijnland, die in het bezit zijn van:

a. woningcorporaties;
b. particuliere verhuurders die eigenaar zijn van tien of meer woningen die na 1 januari 2024 zijn opgeleverd;
c. de Stichting Huisvesting Werkende Jongeren (SHWJ);
d. het bepaalde onder a is niet van toepassing op standplaatsen in de sociale huursector in de gemeente Alphen aan den Rijn.

Artikel 4 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. Het is verboden een sociale huurwoning of standplaats als bedoeld in artikel 3, als woonruimte in gebruik te nemen of te geven zonder huisvestingsvergunning van het Dagelijks Bestuur.
2. Het Dagelijks Bestuur is belast met het toezicht op de naleving van het bepaalde in dit artikel.

Paragraaf 2.2 De huisvestingsvergunning

Artikel 5 Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

1. Een aanvrager komt in aanmerking voor een huisvestingsvergunning als deze aan de volgende voorwaarden voldoet:
   a. de leden van het huishouden hebben de Nederlandse nationaliteit of verblijven hier rechtmatig, zoals bedoeld in artikel 10, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014; en
   b. een van de leden van het huishouden is 18 jaar of ouder; en
   c. het huishoudinkomen is niet hoger is dan € 47.699 voor een eenpersoonshuishouden en € 52.671 voor een meerpersoonshuishouden (prijspeil 2024, de inkomensgrens wordt jaarlijks met ingang van 1 januari gewijzigd overeenkomstig artikel 16, tweede lid van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting); en

CONCEPT

   d. aanvrager komt op basis van de bepaalde rangorde en voorrangsregels in paragraaf 2.4 en 2.7 van deze verordening in aanmerking voor het huren van de woonruimte waarvoor de huisvestingsvergunning is aangevraagd.
2. De voorwaarde uit het eerste lid, onderdeel d, is niet van toepassing als aanvrager de woonruimte waarvoor de huisvestingsvergunning is aangevraagd verkrijgt door middel van woningruil, waarvoor door de beide betrokken verhuurders toestemming is gegeven of wanneer de woonruimte waarvoor de huisvestingsvergunning is aangevraagd aan aanvrager is toegewezen op een andere grond dan geregeld in deze verordening.
3. In afwijking van het eerste lid onder c kan voor een sociale huurwoning of standplaats met een huurprijs vanaf € 693,60 een huisvestingsvergunning worden verleend aan huishoudens met een huishoudinkomen tot € 56.513 (prijspeil 2024, de huurprijs wordt jaarlijks met ingang van 1 januari gewijzigd overeenkomstig artikel 27 van de Wet op de huurtoeslag, de inkomensgrens wordt jaarlijks met ingang van 1 januari gewijzigd overeenkomstig artikel 10 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte)
4. De voorwaarde uit het eerste lid onder c en derde lid geldt niet voor degenen die uitgezonderd zijn van de inkomenstoets zoals vermeld in de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, bijlage 1 onder A.

Artikel 6 Aanvraag van een huisvestingsvergunning

1. Een huisvestingsvergunning wordt aangevraagd bij het Dagelijks Bestuur via een daartoe bestemd formulier.
2. Het Dagelijks Bestuur besluit op de aanvraag binnen drie weken na ontvangst.
3. Het Dagelijks Bestuur kan de bevoegdheden in het eerste en tweede lid mandateren aan de woningcorporatie of gemeenten.
4. Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt:
   a. naam, adres, woonplaats, geboortedatum, nationaliteit en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de aanvrager;
   b. rechtsgeldig document waaruit de identiteit blijkt van aanvrager en van al degenen die tot zijn huishouden behoren;
   c. geldig bewijs van rechtmatig verblijf zoals bedoeld in artikel 8 van de Vreemdelingenwet 2000 van aanvrager en van al degenen die tot zijn huishouden behoren indien zij niet de Nederlandse nationaliteit hebben;
   d. omvang van het huishouden dat de nieuwe woonruimte gaat betrekken;
   e. bewijsstukken van het inkomen;
   f. adres, naam van de verhuurder en huurprijs van de te betrekken woonruimte;
   g. beoogde datum van het betrekken van de woonruimte;
   h. schriftelijke verklaring van de verhuurder waaruit blijkt dat deze bereid is woonruimte aan aanvrager en zijn huishouden in gebruik te geven;
   i. indien van toepassing, een afschrift van de indicatie voor een woonruimte met een specifieke voorziening;
   j. indien van toepassing, een urgentieverklaring of stadsvernieuwingsurgentie.
5. Indien aanvrager dan wel een of meer anderen die tot zijn huishouden behoren op het moment van de aanvraag een woning bewonen die zijn of hun eigendom is, dan dient bij de aanvraag een bewijsstuk te worden overgelegd waaruit blijkt dat de woning wordt verkocht en dat deze binnen zes maanden aan een koper in eigendom zal worden overgedragen.
6. Het Dagelijks Bestuur is bevoegd nadere gegevens te vragen die nodig zijn om de aanvraag te kunnen beoordelen.
7. De huisvestingsvergunning vermeldt in ieder geval:
   a. de woonruimte waarvoor de vergunning is verleend;
   b. degene(n) aan wie de vergunning is verleend (volledige naam, geboortedatum, geboorteplaats, geboorteland);
   c. het aantal personen dat de woonruimte in gebruik neemt;
   d. de ingangsdatum van de vergunning;

CONCEPT

e. de termijn waarbinnen van de vergunning gebruik moet worden gemaakt;
f. de naam en het adres van de verhuurder.

Artikel 7 Intrekken van de huisvestingsvergunning

Het Dagelijks Bestuur kan de huisvestingsvergunning intrekken op grond van de in artikel 18 van de Huisvestingswet 2014 genoemde gronden. Daarnaast kan het Dagelijks Bestuur de huisvestingsvergunning intrekken als er gehandeld wordt in strijd met de voorwaarden van de vergunning

Artikel 8 Vervallen van de huisvestingsvergunning

De huisvestingsvergunning vervalt van rechtswege indien de vergunninghouder feitelijk geen gebruik meer maakt van de vergunning.

Paragraaf 2.3 Inschrijfsysteem van woningzoekenden, bekendmaking van het aanbod

Artikel 9 Register van woningzoekenden

1. Het Dagelijks Bestuur draagt zorg voor het aanleggen en bijhouden van een register van woningzoekenden ten behoeve van het bepalen van de rangorde.
2. Het Dagelijks Bestuur stelt regels vast voor de wijze van inschrijving, het verwerken van gegevens, de opschorting en de beëindiging van de inschrijving, en stelt de hoogte van een bedrag vast dat ten behoeve van de inschrijving en de verlenging van de inschrijving in rekening wordt gebracht bij woningzoekenden.
3. Het Dagelijks Bestuur verleent aan het bestuur van de Vereniging Holland Rijnland Wonen mandaat, volmacht en machtiging voor het uitvoeren van het bepaalde bij of krachtens het eerste en tweede lid en mandaat om namens het Dagelijks Bestuur besluiten te nemen met betrekking tot in- en uitschrijving in het register.

Artikel 10 Inschrijving als woningzoekende

1. Iedere persoon van 18 jaar of ouder, die de Nederlandse nationaliteit bezit of rechtmatig in Nederland verblijft op grond van artikel 8 van de Vreemdelingenwet 2000 kan op zijn verzoek worden ingeschreven in het register van woningzoekenden in de regio Holland Rijnland.
2. Per persoon is slechts één inschrijving in de regio Holland Rijnland mogelijk, met dien verstande dat een inschrijving als standplaatszoekende gelijktijdig kan bestaan naast een inschrijving als woningzoekende.
3. De inschrijving van de woningzoekende is strikt persoonlijk en niet overdraagbaar.
4. De woningzoekende is een tarief verschuldigd voor zijn inschrijving en voorts jaarlijks voor de kosten van de verlenging van zijn inschrijving.

Artikel 11 Inschrijftijd

1. Een woningzoekende bouwt inschrijftijd op vanaf de datum van diens inschrijving in het register.
2. Een doorstromer bouwt inschrijftijd op vanaf de datum van diens inschrijving in het register. Zijn inschrijftijd wordt vermeerderd, tot een maximum van vijf jaar, met de woonduur in de achter te laten woning bij verhuizing naar andere woonruimte.

CONCEPT

3. Een inschrijving als woningzoekende eindigt bij aanvaarding van woonruimte als bedoeld in artikel 3.
4. Een inschrijving als woningzoekende kan worden beëindigd wanneer de woningzoekende nalatig is bij betaling van het tarief als bedoeld in artikel 10, vierde lid.
5. Een woningzoekende verliest zijn opgebouwde inschrijftijd op het moment dat zijn inschrijving in het register van woningzoekenden eindigt.
6. Een doorstromer die zich binnen twaalf maanden na diens verhuizing naar andere woonruimte in de regio opnieuw als woningzoekende in de regio laat inschrijven, krijgt 75% van de inschrijftijd die hij had opgebouwd voor diens verhuizing terug, met een maximum van vijf jaar.
7. Een starter die zich binnen twaalf maanden na verhuizing naar zijn eerste sociale huurwoning als bedoeld in artikel 3, opnieuw als woningzoekende in de regio laat inschrijven, behoudt 75% van de inschrijftijd die hij had opgebouwd voor diens verhuizing, met een maximum van vijf jaar.
8. Een inschrijving als woningzoekende eindigt niet indien de woningzoekende woonruimte heeft verkregen met een stadsvernieuwingsurgentie en bij woningruil.
9. Als een jongere als bedoeld in artikel 7:274c, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek een huurovereenkomst op grond van dat artikel is aangegaan, vervalt de inschrijving van die jongere om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet.
10. Als een huurder een huurovereenkomst voor bepaalde tijd als bedoeld in artikel 7:271, eerste lid, tweede volzin, van het Burgerlijk Wetboek is aangegaan, vervalt de inschrijving van die huurder om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet.
11. Als een huurder een huurovereenkomst is aangegaan voor een zelfstandige woning als bedoeld in artikel 7:234 van het Burgerlijk Wetboek in een gebouw waarvoor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.36, tweede lid, van de Omgevingswet is verleend met een termijn van maximaal vijftien jaren, vervalt de inschrijving van die huurder om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet.
12. Als een huurder behoort tot één van de groepen, genoemd in artikel 22a Regeling toegelaten instelling volkshuisvesting 2015 en een huurovereenkomst voor bepaalde tijd is aangegaan, vervalt de inschrijving van die huurder om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet**.**

Artikel 12 Aanbieding van woonruimte

1. Het aanbod van de in artikel 3 aangewezen woonruimte, die voor verhuur beschikbaar is, wordt door de Vereniging Holland Rijnland Wonen (HRW) bekendgemaakt op een openbaar digitaal aanbodsysteem waar iedere woningzoekende toegang toe heeft.
2. Van het eerste lid kan worden afgeweken als het woonruimte van een woningcorporatie betreft die bedoeld is voor bewoning door een woongroep.
3. Het Dagelijks Bestuur kan op voordracht van het college van burgemeester en wethouders van een gemeente woonruimte in bezit van de Stichting Huisvesting Werkende Jongeren (SHWJ) uitsluiten van het bepaalde in het eerste lid.
4. Bij de aanbieding wordt vermeld aan welke (passendheids)eisen een woningzoekende moet voldoen om in aanmerking te komen voor de aangeboden woonruimte en huisvestingsvergunning.
5. Woonruimte die door alle belangstellende woningzoekenden is geweigerd kan voor een tweede maal worden aangeboden. Hierbij kunnen ruimere toewijzingscriteria worden gesteld.
6. De Vereniging Holland Rijnland Wonen kan een maximum stellen aan het aantal reacties van een woningzoekende per publicatie.
7. Het Dagelijks Bestuur kan, gehoord de Beleidscommissie Woonruimteverdeling, regels stellen inzake maatregelen te nemen jegens woningzoekenden die het bepaalde bij of krachtens deze verordening niet, niet volledig of niet tijdig nakomen.
8. Vereniging Holland Rijnland Wonen doet jaarlijks schriftelijk verslag aan het Dagelijks Bestuur over de aanbieding en toewijzing van woonruimte. Het verslag bevat in ieder geval het aantal aanbiedingen en toewijzingen.

Paragraaf 2.4 Toewijzing van woonruimte

Artikel 13 Reguliere toewijzing van woonruimte

1. De aangeboden woonruimte, als bedoeld in artikel 12 wordt toegewezen aan een woningzoekende die daarvoor zijn belangstelling kenbaar heeft gemaakt, en voldoet aan de gestelde (passendheids)eisen, en die ten opzichte van andere belangstellende woningzoekenden over de langste inschrijftijd beschikt.
2. Bij gelijke inschrijftijd van twee of meer woningzoekenden vindt toewijzing plaats na loting.

Artikel 14 Voorrang doelgroepen

1. De verhuurder kan woonruimte labelen als:
   a. woonruimte met specifieke voorzieningen voor bewoning door mindervaliden of door andere zorg- of hulpbehoevenden;
   b. woonruimte voor specifieke leeftijdscategorieën;
   c. woonruimte voor starters;
   d. woonruimte die valt onder het contingent van de jaarlijks door het Dagelijks Bestuur vastgestelde lijst van betrokken instellingen of nader overeen te komen taakstellingen;
   e. woonruimte voor een woningzoekende met een huishouden waartoe tenminste vijf minderjarige kinderen behoren en die aantoonbaar hun hoofdverblijf hebben bij die woningzoekende.
   f. woonruimte voor woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding (*lokaal maatwerk*) waarbij tevens de andere voorrangscriteria kunnen worden gehanteerd, uitsluitend wanneer de verhuurder hierover afspraken heeft gemaakt met het college van B&W in de betreffende gemeente én de huurdersorganisaties die in die gemeente actief zijn hebben gehoord, om lokale volkshuisvestelijke knelpunten op te lossen.
2. Het Dagelijks Bestuur verleent voorrang voor een huisvestingsvergunning voor woonruimten zoals genoemd in het voorgaande lid, uitsluitend aan:
   a. woningzoekenden die aantoonbaar noodzakelijk zijn aangewezen op woonruimte als bedoeld in het eerste lid, onderdeel a;
   b. woningzoekenden die behoren tot de leeftijdsgroep die is aangewezen voor bewoning van woonruimte als bedoeld in het eerste lid, onderdeel b;
   c. woningzoekenden die geen zelfstandige woonruimte achterlaten en die zijn aangewezen op woonruimte als bedoeld in het eerste lid, onderdeel c;
   d. woningzoekenden die cliënt zijn van een van de betrokken instellingen, zoals bedoeld in eerste lid, onderdeel d;
   e. woningzoekenden die door de samenstelling van hun huishouden zijn aangewezen op woonruimte als bedoeld in het eerste lid, onderdeel e.
   f. woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding (*lokaal maatwerk)*.
3. Onder woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding (*lokaal maatwerk)* kan, met inachtneming van artikel 14 van de Huisvestingswet 2014, worden verstaan:
   a. Woningzoekenden uit een deel van de gemeente(n) uit Regio Holland Rijnland die een sociale huurwoning leeg achterlaten.
   b. Woningzoekenden uit een deel van de gemeente(n) uit Regio Holland Rijnland.
   c. Woningzoekenden uit één of meerdere gemeente(n) uit Regio Holland Rijnland die een sociale huurwoning van de aanbiedende woningcorporatie leeg achterlaten.
   d. Woningzoekenden die een sociale huurwoning van de aanbiedende woningcorporatie leeg achterlaten.

CONCEPT

e. Woningzoekenden uit één of meerdere gemeente(n) uit Regio Holland Rijnland die een sociale huurwoning van een andere verhuurder leeg achterlaten.
f. Woningzoekenden uit één van de gemeenten uit Regio Holland Rijnland die een sociale huurwoning leeg achterlaten.
g. Woningzoekenden uit één van de gemeenten uit Regio Holland Rijnland.
h. Woningzoekenden werkzaam in een vitale beroepsgroep, namelijk:
    i. *Niet van toepassing in de Regio*.

4. Bij de verlening van huisvestingsvergunningen wordt ten hoogste 30% voorrang gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn.
5. In afwijking van het bepaalde in het tweede lid kan een huisvestingsvergunning voor een woonruimte als bedoeld in het eerste lid worden verleend aan een ander dan een woningzoekende als bedoeld in het tweede lid. Dit gebeurt uitsluitend wanneer geen woningzoekende als bedoeld in het tweede lid voor de beschikbare woning in aanmerking komt.
6. Als woonruimte in het eerste lid onderdeel a. t/m c. en onderdeel e. en f. vrijkomt voor toewijzing aan een andere woningzoekende, dan wordt daarvan in het bijzonder melding gemaakt bij het aanbieden van de woonruimte in het aanbodmedium.

Artikel 15 Voorrang urgenten

1. In afwijking van het bepaalde in artikel 13 heeft een woningzoekende die beschikt over een urgentieverklaring of over een stadsvernieuwingsurgentie bij de toewijzing van een woning voorrang op alle andere woningzoekenden mits de urgente aan de gestelde (passendheids)eisen voldoet én deze woning past binnen zijn zoekprofiel.
2. De toewijzing van woonruimte in het geval van meerdere woningzoekenden met een urgentieverklaring wordt bepaald op basis van de oudste toekenningsdatum van de urgentieverklaring, daarna op basis van de meeste inschrijftijd en ten slotte op basis van loting.
3. De toewijzing van woonruimte in het geval van meerdere stadsvernieuwingsurgenten wordt bepaald op basis van de oudste toekenningsdatum, bij gelijke toekenningsdatum op basis van de woonduur en bij gelijke woonduur door middel van loting.
4. In geval een woningzoekende met een urgentieverklaring en een woningzoekende met een stadsvernieuwingsurgentie belangstelling hebben voor dezelfde woning vindt toewijzing plaats aan degene met de oudste urgentie, als ook dat gelijk is, op basis van de langste inschrijftijd en tenslotte op basis van loting.

Artikel 16 Passendheidseisen

1. Ter uitvoering van het bepaalde in de artikelen 46 en 48 van de Woningwet kan een woningcorporatie ten behoeve van de toewijzing van woonruimte passendheidseisen stellen:
    a. aan het inkomen van een woningzoekende;
    b. aan de grootte en samenstelling van het huishouden van een woningzoekende in relatie tot de grootte van de woonruimte;
    c. aan het inkomen in relatie tot de grootte en samenstelling van het huishouden van de woningzoekende.
2. Het bepaalde in dit artikel is van overeenkomstige toepassing op woningruil.

Artikel 17 Afwijking van de rangorde

1. Een verhuurder mag gemotiveerd afwijken van de rangorde als bedoeld in artikel 13, eerste lid, indien een woningzoekende in de afgelopen drie jaar:

CONCEPT

a. Een woonruimte die hij huurde op grond van een gerechtelijk bevel is ontruimd in verband met:
   i. veroorzaken van overlast in de laatst gehuurde woonruimte;
   ii. achterstand in de betaling van de huurpenningen;
   iii. een in de woning aanwezige hennepkwekerij;
b. Van zijn huidige of vorige verhuurder geen verklaring van goede bewoning heeft gekregen;
c. Zich bij de toewijzing van woonruimte schuldig heeft gemaakt aan frauduleus handelen of het geven van onjuiste of onvolledige informatie;
d. Dreigementen heeft geuit of geweld heeft gebruikt jegens personen belast met de uitvoering van deze verordening.

2. Een verhuurder mag ten aanzien van een specifieke woningzoekende van de rangorde als bedoeld in artikel 13, eerste lid, afwijken ingeval van:
   a. Loting als bedoeld in artikel 18, derde en vierde lid;
   b. toewijzing van woonruimte op grond van artikel 18 eerste lid, en 19.
   c. woonruimte van een woningcorporatie die bedoeld is voor bewoning door een woongroep.

Artikel 18 Bijzondere toewijzing

1. Een verhuurder kan in bijzondere gevallen woonruimte toewijzen aan een woningzoekende die als gevolg van een calamiteit of van andere zeer bijzondere omstandigheden dringend andere woonruimte nodig heeft.
2. Het maximum van het aantal woningen dat een verhuurder met toepassing van het bepaalde in het eerste lid mag toewijzen is gelijk aan 5 % van het gemiddeld aantal verhuringen van woonruimte van die verhuurder afgaande op kalenderjaren, waarvan 2% wordt ingezet ten behoeve van doorstromers.
3. Een verhuurder kan per kalenderjaar maximaal 10% van de vrijgekomen woonruimte door middel van loting toewijzen.
4. Bij loting wordt door de verhuurder op elektronische wijze aselect bepaald in welke volgorde de aan de loting deelnemende woningzoekenden voor de huisvestingsvergunning in aanmerking komen.
5. De verhuurders doen hiervan jaarlijks schriftelijk verslag aan het Dagelijks Bestuur over de toepassing van het bepaalde in dit artikel.

Artikel 19 Experimenten woonruimteverdeling

1. Een of meer woningcorporaties, al dan niet in samenwerking met een of meer gemeenten of andere verhuurders dan woningcorporaties in de regio kunnen het initiatief nemen om een experiment te organiseren waarbij de effecten onderzocht worden van een wijze van in gebruik geven van woonruimte die niet in deze verordening is geregeld, maar die wel in een op grond van de Huisvestingswet 2014 vast te stellen verordening zou kunnen worden geregeld.
2. De wijze van in gebruik geven van woonruimte als bedoeld in het eerste lid moet ten dienste staan van een rechtvaardige, doelmatige, evenwichtige en transparante verdeling van woonruimte.
3. De betrokken woningcorporaties of andere verhuurders maken een opzet voor hun experiment waarin zij onder meer opnemen:
   a. een beschrijving van het doel en de inhoud van het experiment;
   b. het toepassingsbereik van het experiment;
   c. de duur van het experiment;
   d. de wijze van begeleiding van het experiment gedurende het experiment;
   e. de wijze waarop het experiment wordt geëvalueerd.

CONCEPT

4. Een experiment heeft een maximale duur van vijf jaar, waarbij per jaar ten hoogste tien procent van de, door de betrokken woningcorporaties of andere verhuurder(s), toe te wijzen woonruimte is betrokken.
5. Een experiment vangt pas aan na goedkeuring van het Dagelijks Bestuur en het/de college(s) van burgemeester en wethouders van de gemeente(n) die betrokken is/zijn bij het experiment.

Paragraaf 2.5 Urgentie

Artikel 20 Urgentiecommissie

1. Het Dagelijks Bestuur stelt een Urgentiecommissie in, bestaande uit een voorzitter en maximaal zes leden, waarvan twee leden te benoemen op voordracht van de vereniging Holland Rijnland Wonen, twee leden te benoemen op voordracht van de huurdersorganisaties in de regio Holland Rijnland en twee leden op voordracht van Holland Rijnland. De onafhankelijk voorzitter wordt benoemd door het Dagelijks Bestuur na overleg met de leden.
2. De Urgentiecommissie heeft tot taak om namens het Dagelijks Bestuur te beslissen op aanvragen om een urgentieverklaring.
3. Het Dagelijks Bestuur stelt een reglement vast waarin de werkzaamheden van de Urgentiecommissie zijn geregeld.

Artikel 21 Aanvraag van een urgentieverklaring

1. De aanvraag voor een urgentieverklaring wordt, via een in de regio werkzame woningcorporatie, ingediend bij de urgentiecommissie.
2. Het Dagelijks Bestuur kan een formulier vaststellen voor het doen van een aanvraag.
3. Een aanvraag bevat naast een schriftelijke motivering tevens de nodige bewijsstukken ter onderbouwing van de gronden van de aanvraag.
4. De Urgentiecommissie kan, indien zij dat voor een goede beoordeling van de aanvraag noodzakelijk acht, de aanvrager verzoeken om aanvullende informatie te verstrekken. Zij kan aanvrager daarvoor een termijn stellen. De termijn, genoemd in artikel 22, zesde lid, wordt opgeschort zolang de verzochte stukken niet zijn ontvangen.
5. Alvorens te beslissen op een aanvraag kan de Urgentiecommissie bij een door haar aan te wijzen deskundige om advies vragen. De termijn, genoemd in artikel 22, zesde lid, wordt opgeschort zolang het advies van de aangewezen deskundige niet is ontvangen.
6. Voor het in behandeling nemen van de aanvraag dient aanvrager de verschuldigde leges te hebben voldaan.

Artikel 22 Verlenen van een urgentieverklaring

1. De Urgentiecommissie kan een urgentieverklaring verlenen:
   a. op medische gronden of psychosociale gronden indien:
      i. sprake is van medische of psychosociale omstandigheden die voortvloeien uit de huidige woonsituatie van aanvrager en die bij voortduring van die situatie zullen verergeren of het gebruik van de woonruimte feitelijk onmogelijk zullen maken;
      ii. de onder i. genoemde omstandigheden niet door ergonomische aanpassing van de woonruimte kunnen worden opgeheven;
      iii. het niet aanvaardbaar is dat de onder i. genoemde omstandigheden langer dan zes maanden zullen voortduren;
   b. op medische of psychosociale gronden, in het geval de aanvrager een alleenstaande betreft die niet beschikt over zelfstandige woonruimte als bedoeld in artikel 1, onderdeel cc., indien:
      i. op diens woonsituatie het bepaalde in het eerste lid, onderdeel a, van toepassing is en

CONCEPT

ii. hij niet in staat is om met andere bewoners voorzieningen te delen in niet-zelfstandige woonruimte;

c. op financiële gronden, waarbij sprake is van een plotse, niet-voorzienbare en aanmerkelijke teruggang in het inkomen waardoor een woonnoodsituatie is of dreigt te ontstaan;

d. indien sprake is van acuut dreigende dakloosheid met aantoonbaar de zorg voor een of meer minderjarige kinderen, waarbij als gevolg daarvan een woonnoodsituatie is of dreigt te ontstaan;

e. indien aanvrager verblijft in een voorziening voor de tijdelijke opvang van personen die hun woning hebben moeten verlaten vanwege relationele problemen of huiselijk geweld;

f. indien aanvrager mantelzorg als bedoeld in de Wet Maatschappelijke Ondersteuning 2015 verleent of ontvangt waarbij;

i. de mantelzorg in de drie maanden voorafgaande aan het moment van de aanvraag ten minste acht uur per week is verleend of ontvangen; en

ii. de in onderdeel i. bedoelde acht uur mantelzorg per week is verleend gedurende ten minste twee dagen per week, tenzij de medische problematiek zoals Alzheimer, schizofrenie of andere chronische psychische aandoeningen 24 uur per dag nabijheid vereisen en de mantelzorg op onverwachte momenten wordt geboden;

iii. de mantelzorgsituatie naar verwachting nog minstens zes maanden zal voortduren;

iv. de relatie tussen mantelzorgverlener en mantelzorgontvanger gebaseerd is op familiebanden of langdurige sociale omgang;

v. de mantelzorgontvanger of mantelzorgverlener niet in een intramurale instelling (kunnen) wonen;

vi. de mantelzorgverlener medisch, fysiek en psychisch in staat is mantelzorg op een adequate manier te verlenen;

vii. het betrekken van een andere sociale huurwoning de meest passende manier is om ervoor te zorgen dat de mantelzorgontvanger zelfstandig kan blijven wonen; en

viii. de mantelzorgverlener en mantelzorgontvanger op ten minste acht kilometer afstand van elkaar wonen of een gemiddelde reistijd heeft van een half uur enkele reis.

g. in andere gevallen dan genoemd onder a. tot en met f. waarbij toepassing wordt gegeven aan de hardheidsclausule.

2. In het besluit waarbij een urgentieverklaring wordt verleend kan de Urgentiecommissie bepalen dat deze uitsluitend van toepassing is op woonruimte gelegen in een of meer gemeenten in de regio dan wel een of meer gedeelten daarvan of dat deze slechts geldt voor door haar aangegeven woningtype(n), woninggrootte en woningen die de door haar bepaalde voorzieningen bevatten.
3. Aan de urgentieverklaring kunnen voorschriften en beperkingen worden verbonden. Een voorschrift kan onder meer inhouden dat de urgentie naast de huurovereenkomst met de verhuurder tevens een overeenkomst sluit voor woonbegeleiding met een instelling die daartoe is aangewezen door de gemeente waarin de woning is gelegen. In een dergelijk geval vindt directe bemiddeling plaats en is artikel 24, derde lid, niet van toepassing.
4. De urgentieverklaring geldt uitsluitend voor sociale huurwoningen.
5. De urgentieverklaring is zes maanden geldig, te rekenen vanaf de dag na die waarop de verleningsbeschikking aan de aanvrager is bekengemaakt.
6. De urgentiecommissie beslist uiterlijk acht weken na ontvangst op de aanvraag. Bij een complexe aanvraag kan deze termijn eenmaal met twee weken worden verlengd.

Artikel 23 Weigering van een urgentieverklaring

1. Een aanvraag van een urgentieverklaring wordt afgewezen indien:
   a. aanvrager niet voldoet aan de voorwaarden voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning zoals is bepaald in paragraaf 2.2;
   b. aanvrager in een zodanige situatie verkeert dat geen van de gronden genoemd in artikel 22 van toepassing zijn;

CONCEPT

c. aanvrager de woonnoodsituatie waarin hij verkeert zelf heeft veroorzaakt;
d. aanvrager de woonnoodsituatie waarin hij verkeert had kunnen voorkomen;
e. aanvrager op het moment van de aanvraag niet woonachtig is in woonruimte als bedoeld in artikel 1, onderdeel cc, tenzij het bepaalde in artikel 22, eerste lid, onderdeel b van toepassing is;
f. aanvrager volgens de Basisregistratie Personen niet langer dan twee jaar ingezetene is van een gemeente in de regio;
g. aanvrager zijn woonnoodsituatie redelijkerwijs binnen zes maanden zelf kan oplossen door onder meer gebruik te maken van:
    i. een voorliggende voorziening;
    ii. de door hem opgebouwde inschrijftijd als woningzoekende;
    iii. kamerbewoning of bewoning van een andere niet-zelfstandige woonruimte
    iv. zijn beschikbare inkomen of vermogen;
    v. overige middelen ter beschikking heeft om zijn woonsituatie zelf op te lossen.
    h. aanvrager in een woonnoodsituatie verkeert die door het verlenen van een urgentieverklaring niet kan worden opgelost;
i. aanvrager een inkomen heeft boven de toepasselijke inkomensgrens als bepaald in artikel 16 Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015;
j. aanvrager dreigementen heeft geuit of geweld heeft gebruikt jegens personen die belast zijn met de uitvoering van deze verordening;
k. een huurovereenkomst van de aanvrager in de afgelopen drie jaar is of dreigt te worden ontbonden in verband met overlast, hennepkwekerij, gevaar, schade of huurschuld.
l. een woonruimte van de aanvrager in de afgelopen drie jaar op grond van een gerechtelijk bevel is ontruimd in verband met overlast, hennepkwekerij, gevaar, schade of huurschuld.

Artikel 24 Urgentieverklaring

1. De urgentieverklaring vermeldt in ieder geval:
    a. de personalia van de urgente;
    b. het zoekprofiel van de urgente;
    c. het aantal personen dat behoort tot het huishouden van de urgente;
    d. de ingangsdatum en de periode waarvoor de urgentieverklaring geldig is;
    e. de mededeling dat twee maanden voor het einde van de periode waarvoor de urgentieverklaring geldt, toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in het vierde lid.
2. De urgentieverklaring geeft de urgente het recht op voorrang voor andere woningzoekenden bij de toewijzing van een sociale huurwoning. In geval twee of meer urgenten aanspraak maken op dezelfde woonruimte is het bepaalde in artikel 15 van toepassing.
3. De urgente is zelf verantwoordelijk voor het reageren op het aanbod, genoemd in artikel 12. De urgente kan daarbij aan een verhuurder verzoeken om ondersteuning of directe bemiddeling.
4. Indien urgente twee maanden voor het einde van de periode waarvoor de urgentieverklaring is verleend nog geen andere passende woonruimte heeft gevonden, dan zal één van de verhuurders aan hem één keer een passende woning aanbieden.
5. Indien urgente, gedurende de periode waarvoor de urgentieverklaring geldt, om redenen die niet tot zijn verantwoordelijkheid kunnen worden gerekend, geen passende woonruimte heeft gevonden, kan hij, uiterlijk op de dag dat de urgentieverklaring geldig is, de Urgentiecommissie eenmalig verzoeken om de urgentieverklaring voor de duur van maximaal zes maanden te verlengen.

Artikel 25 Einde en intrekking van een urgentieverklaring

1. De geldigheid van de urgentieverklaring eindigt op het moment dat:
    a. de periode, waarvoor de urgentieverklaring geldt, is afgelopen en niet wordt verlengd;

CONCEPT

b. de urgente aan de urgentiecommissie schriftelijk mededeelt dat hij geen gebruik meer wenst te maken van de urgentieverklaring;
c. de inschrijving als woningzoekende van de urgente eindigt;
d. de urgentieverklaring wordt ingetrokken;
e. de woningzoekende een aangeboden woning aanvaardt.

2. De urgentieverklaring kan worden ingetrokken indien:
   a. de urgente niet of niet tijdig reageert op het bericht waarbij aan hem woonruimte is aangeboden dan wel wanneer hij niet aanwezig is bij bezichtiging van aangeboden woonruimte;
   b. de urgente passende woonruimte weigert;
   c. de urgentieverklaring is verleend op grond van door de aanvrager verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat deze gegevens onjuist of onvolledig waren;
   d. de urgente niet meer voldoet aan de vereisten om voor verlening van een huisvestingsvergunning als bedoeld in paragraaf 2.2. in aanmerking te komen;
   e. de urgente dreigementen heeft geuit of geweld heeft gebruikt jegens personen die zijn belast met de uitvoering van deze verordening;
   f. de urgente op andere wijze zelfstandige woonruimte heeft verkregen.

Artikel 26 Urgentie voor vergunninghouders

1. Het Dagelijks Bestuur kan aan de eigenaar van een sociale huurwoning die behoort tot de in artikel 2, tweede lid, aangewezen categorie een voordracht tot verhuring van woonruimte aan een door het college van Burgemeester en Wethouders aangegeven woningzoekende doen:
   a. indien deze woningzoekende valt onder de taakstelling die het Rijk de betreffende gemeente opgelegd heeft en;
   b. indien de betreffende gemeente voorziet in de maatschappelijke begeleiding van een inburgeringsplichtige woningzoekende;
   c. Indien deze woningzoekende een asielzoeker was die een verblijfsvergunning heeft ontvangen of een vergunninghouder is die op grond van de taakstelling tijdelijk in de regio is gehuisvest met gebruikmaking van een campuscontract, of die in andere tijdelijke huisvesting op grond van de taakstelling is gehuisvest en:
      i. zijn/haar studie afbreekt, of;
      ii. geen studie heeft kunnen starten, of;
      iii. een andere tijdelijke huisvesting op grond van de taakstelling binnen drie jaar weer moet verlaten;
2. Eén van de verhuurders doet bij het ter beschikking komen van woonruimte, zonder toepassing van de artikelen 20 tot en met 25 éénmalig met voorrang een passend woningaanbod aan deze woningzoekende.

Paragraaf 2.6 Stadsvernieuwingsurgentie

Artikel 27 Toekenning Stadsvernieuwingsurgentie

1. Op aanvraag van een verhuurder kan de Urgentiecommissie een stadvernieuwingsurgentie toekennen aan de bewoner van woonruimte die vanwege de aanstaande sloop van die woonruimte dan wel vanwege een ingrijpende verbetering van die woonruimte niet meer in die woonruimte kan blijven wonen.
2. De aanvraag tot het verlenen van een stadsvernieuwingsurgentie wordt ingediend tenminste 20 maanden voor de te verwachten datum van de aanvang van de sloop dan wel van de ingrijpende woningverbetering.

CONCEPT

3. De Urgentiecommissie beslist binnen acht weken na ontvangst van een volledige aanvraag.
4. Urgentie op grond van het bepaalde in het eerste lid wordt alleen verleend ten aanzien van woonruimte met een huurprijs onder de huurprijsgrens.

Artikel 28 Stadsvernieuwingsurgentie

1. De stadsvernieuwingsurgentie is tenminste 18 maanden geldig, te rekenen vanaf de datum van verlening.
2. De stadsvernieuwingsurgentie vermeldt in ieder geval:
   a. de personalia van de stadsvernieuwingsurgente;
   b. het aantal personen dat behoort tot het huishouden van de stadsvernieuwingsurgente;
   c. de ingangsdatum en de periode waarvoor de stadsvernieuwingsurgentie geldig is;
   d. De mededeling dat twaalf maanden voor het einde van de periode waarvoor de stadsvernieuwingsurgentie geldt, toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in het zevende lid;
   e. het zoekprofiel, inhoudende een beschrijving van de gemeente en het woningtype waarvoor de stadsvernieuwingsurgentie is verleend;
   f. de mededeling dat aan de stadsvernieuwingsurgente, wanneer hij zes maanden voor aanvang van de sloop of de ingrijpende woningverbetering nog geen andere woonruimte heeft gevonden, door de woningcorporatie maximaal twee keer passende woonruimte wordt aangeboden.
3. De stadsvernieuwingsurgentie geeft de stadsvernieuwingsurgente het recht op voorrang voor andere woningzoekenden bij de toewijzing van een sociale huurwoning mits deze aan het zoekprofiel en de gestelde (passendheids)eisen voldoet. In geval twee of meer (stadsvernieuwings)urgenten aanspraak maken op dezelfde woonruimte is het bepaalde in artikel 15 van toepassing.
4. De stadsvernieuwingsurgente is zelf verantwoordelijk voor het zoeken naar woonruimte. De stadsvernieuwingsurgente kan daarbij aan een verhuurder verzoeken om ondersteuning of directe bemiddeling.
5. Indien de stadsvernieuwingsurgente twaalf maanden voor de sloop of de ingrijpende woningverbetering nog geen vervangende woonruimte heeft gevonden in de gemeente waarvoor de stadsvernieuwingsurgentie van toepassing was, wordt de stadsvernieuwingsurgentieverklaring van toepassing verklaard voor de gehele regio.
6. Indien de stadsvernieuwingsurgente twee maanden voor het einde van de periode waarvoor de urgentieverklaring is verleend nog geen andere passende woonruimte heeft gevonden, dan zal één van de verhuurders aan hem één keer een passende woning aanbieden.
7. De stadsvernieuwingsurgente die al ingeschreven stond als woningzoekende voordat de verhuurder het besluit tot sloop of ingrijpende woningverbetering nam, behoudt bij het aanvaarden van een woonruimte de in het register van woningzoekenden opgebouwde inschrijftijd. Dit onder voorwaarde dat de woning is aangeboden op basis van de toegekende stadsvernieuwingsurgentie.
8. Indien de woningcorporatie voor aanvang van een stadsvernieuwingsproject een terugkeerregeling heeft met de huurder dan kan de woningcorporatie de vervangende nieuwbouw direct aan die huurder toewijzen.

Artikel 29 Einde en intrekking van een stadsvernieuwingsurgentieverklaring

Artikel 25 is van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat in dat artikel voor ‘urgente’ wordt gelezen: ‘stadsvernieuwingsurgente’ en voor ‘urgentieverklaring’ wordt gelezen: ‘stadsvernieuwingsurgentieverklaring’.

CONCEPT

Paragraaf 2.7 Standplaatsen

Artikel 30 Regionaal register woonwagenstandplaatszoekenden

1. Het Dagelijks Bestuur draagt zorg voor het aanleggen en bijhouden van een regionaal register voor standplaatszoekenden.
2. In het register van standplaatszoekenden worden op hun verzoek als standplaatszoekenden ingeschreven de huishoudens die voldoen aan de volgende voorwaarden:
   a. de aanvrager is 18 jaar of ouder;
   b. de leden van het huishouden bezitten de Nederlandse nationaliteit dan wel beschikken over een geldige verblijfstitel in Nederland;
   c. het inschrijvingsformulier is correct en volledig ingevuld, inclusief de daarin gevraagde bijlagen.
3. Inschrijving als standplaatszoekende kan ook ambtshalve plaatsvinden.
4. Het regionale register vermeldt de standplaatszoekenden met aantal punten, inschrijfduur en rangorde voor toewijzing.
5. De standplaatszoekende betaalt aan de houder en beheerder van het register voor standplaatszoekenden een bijdrage voor inschrijving in het register standplaatszoekenden en een bijdrage voor jaarlijkse verlengingskosten.

Artikel 31 Inschrijving woonwagenstandplaats

1. De aanvraag voor een standplaats wordt schriftelijk ingediend bij de beheerder van het register voor standplaatsen met behulp van een door het Dagelijks Bestuur vastgesteld inschrijvingsformulier.
2. Bij een aanvraag voor een standplaats legt de aanvrager de volgende gegevens over:
   a. een historisch uittreksel (adresoverzicht) uit de Basisregistratie Personen (BRP);
   b. zo nodig andere bescheiden die door het dagelijks bestuur voor beoordeling van de aanvraag nodig geoordeeld worden; welke bescheiden dit zijn, wordt vermeld op het vastgestelde inschrijvingsformulier.
3. De beheerder van het register voor standplaatsen bepaalt of de standplaatszoekende voldoet aan de voorwaarden in artikel 30, tweede en vijfde lid, en gaat over tot inschrijving in het register indien aan deze voorwaarden is voldaan.

Artikel 32 Bewijs van inschrijving woonwagenstandplaats

1. De beheerder van het register voor standplaatsen verstrekt aan standplaatszoekenden die zijn ingeschreven een bewijs van inschrijving waarop de volgende gegevens worden vermeld:
   a. naam van de aanvrager;
   b. adresgegevens;
   c. inschrijvingsdatum;
   d. aantal toegekende punten bij inschrijving.
2. Als datum van inschrijving geldt de datum waarop aan de voorwaarden in artikel 30, tweede en vijfde lid, is voldaan.
3. Als de aanvrager krachtens artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht de gelegenheid heeft gehad de aanvraag aan te vullen, geldt als datum van inschrijving in het register de datum waarop de aanvraag is aangevuld.
4. Als datum van een ambtshalve inschrijving geldt de datum waarop de standplaatszoekende aan de voorwaarden in artikel 30, tweede lid, onderdeel a en b, en vijfde lid, voldoet en de beheerder van het register voor standplaatsen de standplaatszoekende heeft ingeschreven.

CONCEPT

Artikel 33 Geldigheidsduur van inschrijving in het register van woonwagenstandplaatszoekenden

1. De inschrijving in het register van standplaatszoekenden blijft, behoudens het gestelde in artikel 35, één jaar geldig.
2. De inschrijving wordt alsdan beëindigd tenzij de standplaatszoekende binnen vier weken na aanschrijving aan de beheerder van het register voor standplaatsen kenbaar heeft gemaakt dat deze de inschrijving in het register van standplaatszoekenden wil behouden.

Artikel 34 Wijziging van inschrijving in het register

1. Een ingeschreven standplaatszoekende dient een wijziging van gegevens, zoals woonadres, onverwijld door te geven aan de beheerder van het register voor standplaatsen.
2. De standplaatszoekende wordt van de wijziging van gegevens van inschrijving door de beheerder van het register voor standplaatsen schriftelijk in kennis gesteld.

Artikel 35 Doorhaling van inschrijving

1. De beheerder van het register voor standplaatsen haalt een inschrijving door in het register van standplaatszoekenden indien:
   a. de standplaatszoekende daarom verzoekt;
   b. de standplaatszoekende een standplaats (elders) krijgt toegewezen en deze accepteert;
   c. de standplaatszoekende door woningruiling van een reguliere woning naar een standplaats verhuist;
   d. de standplaatszoekende al dan niet opzettelijk foutieve gegevens verstrekt heeft bij de inschrijving of verzuimd heeft belangrijke wijzigingen bijtijds door te geven;
   e. de standplaatszoekende niet reageert op een aanschrijving van de beheerder van het register voor standplaatsen aangaande de inschrijving, waaronder de betalingsverplichting, of bedoeld als een controle op de inschrijving in het register, binnen vier weken na de datum van de aanschrijving; of
   f. de standplaatszoekende komt te overlijden.
2. De standplaatszoekende wordt door de beheerder van het register voor standplaatsen van de doorhaling van inschrijving schriftelijk in kennis gesteld.

Artikel 36 Rangorde en toewijzing standplaats

1. Bij opname in de wachtlijst geldt de volgende rangorde. De standplaatszoekende is ingeschreven in het register van standplaatszoekenden en:
   a.
      i. is een kind van een woonwagenbewoner, onafgebroken inwonend op een woonwagenlocatie in de regio, of;
      ii. is een kind van een woonwagenbewoner, inwonend in een reguliere woning in de regio maar geboren en getogen op een woonwagenlocatie en heeft binnen een periode van 10 jaar geleden op een woonwagenlocatie gewoond, of;
      iii. is een kind van woonwagenouders wonende in de regio, die wegens studie dan wel uit dwingende noodzakelijkheid tijdelijk elders woonachtig is;
   b. is een kind van een woonwagenbewoner, inwonend in een reguliere woning in de regio, maar geboren en getogen op een woonwagenlocatie en heeft binnen een periode tussen 10 en 20 jaar geleden op een woonwagenlocatie gewoond;
   c. is een kind van een woonwagenbewoner, inwonend in een reguliere woning in de regio, maar geboren en getogen op een woonwagenlocatie en heeft binnen een periode tussen 20 en 30 jaar geleden op een woonwagenlocatie gewoond;

CONCEPT

d. is een kind van een woonwagenbewoner, wonend in een reguliere woning in de regio, omdat de ouders zijn verhuisd;

e.
   i. is een afstammeling van een woonwagenbewoner die onafgebroken op een woonwagenlocatie in de regio woont, of;
   ii. is een afstammeling van een woonwagenbewoner die in een reguliere woning in de regio woont;

f. is een afstammeling van een woonwagenbewoner die buiten de regio woont;

g. is geen afstammeling van een woonwagenbewoner.

2. De beheerder van het register voor standplaatsen kent punten aan ingeschreven standplaatszoekenden toe op basis van een puntensysteem, welke punten als volgt zijn opgebouwd:
   a. 100 aanvangspunten ten tijde van inschrijving, voor de in dit artikel, eerste lid, onderdeel a. (i of ii of iii) bedoelde categorie;
   b. 85 aanvangspunten ten tijde van inschrijving, voor de in dit artikel, eerste lid, onderdeel b. bedoelde categorie;
   c. 70 aanvangspunten ten tijde van inschrijving, voor de in dit artikel, eerste lid, onderdeel c. bedoelde categorie;
   d. 60 aanvangspunten ten tijde van inschrijving, voor de in dit artikel, eerste lid, onderdeel d. bedoelde categorie;
   e. 50 aanvangspunten ten tijde van inschrijving, voor de in dit artikel, eerste lid, onderdeel e. (i of ii) bedoelde categorie;
   f. 10 aanvangspunten ten tijde van inschrijving, voor de in dit artikel, eerste lid, onderdeel f. bedoelde categorie;
   g. 1 aanvangspunten ten tijde van inschrijving, voor de in dit artikel, eerste lid, onderdeel g. bedoelde categorie.
3. Na de maand van inschrijving ontvangt elke ingeschrevene 1 punt per maand (categorie a t/m f). De inschrijver die geen afstammeling is van een woonwagenbewoner ontvangt voor elk jaar van inschrijving 1 punt (categorie g).
4. Toewijzing van een standplaats vindt plaats aan diegene die:
   a. zijn/haar belangstelling kenbaar maakt op basis van een aanbieding via Tipbericht van Holland Rijnland Wonen;
   b. daarbij aangeeft of er eerste- of tweedegraads familie woont op de locatie waar de aangeboden standplaats zich bevindt, dan wel aangeeft of in geval van een standplaats op een nieuwe locatie aangeeft of er eerste- of tweedegraads familie woont in de woonplaats waar de betreffende standplaats wordt aangeboden;
   c. Het hoogste aantal punten heeft op de wachtlijst;
      waarbij geldt dat de punten van de wachtlijst worden verdubbeld ingeval:
      i. bij bestaande standplaats of nieuwe standplaats op bestaande locatie: de belangstellende eerste- of tweedegraads familie heeft op de locatie waar de standplaats wordt aangeboden;
      ii. bij een nieuwe standplaats op een nieuwe locatie: de belangstellende eerste- of tweedegraads familie heeft in de gemeente waar de standplaats wordt aangeboden;
   d. verder voldoet aan de geldende voorwaarden en;
   e. de standplaats accepteert.
5. Bij een gelijk aantal punten vindt toewijzing plaats aan de belangstellende met de langste inschrijftijd. Wanneer er sprake is van gelijke inschrijftijden, zal de belangstellende met de hoogste leeftijd worden benaderd. Wanneer er in dit geval ook sprake is van gelijkheden (bijvoorbeeld bij een tweeling), zal in dat geval de adviescommissie de uiteindelijke beslissing nemen over de toewijzing.
6. Om de systematiek van en het proces om te komen tot de toewijzingen te monitoren wordt een adviescommissie ingesteld waar vertegenwoordigers van Holland Rijnland Wonen, de

CONCEPT

wachtlijstbeheerder en afvaardiging van woonwagenbewoners zitting in hebben. Op deze wijze krijgen alle partijen vertrouwen in het toepassen van de nieuwe werkwijze en kunnen eventuele omissies in het proces worden aangepast.

Artikel 37 Ruilen van standplaats

1. Ruilen van huisvesting tussen huurders waarbij beide huurders een standplaats huren heeft geen gevolgen voor de eventueel door die huurders opgebouwde punten van de wachtlijst. Wel worden aan deze ruil de volgende voorwaarden verbonden:
   a. de ruil vindt alleen plaats na instemming van de verhuurder(s);
   b. de verhuurder(s) stellen de beheerder van de wachtlijst in kennis van hun instemming als bedoeld onder a;
   c. de verhuurder(s) stelt de beheerder van de wachtlijst in kennis;
   d. de beheerder vraagt advies aan de adviescommissie, genoemd in artikel 36, zesde lid;
2. Ruilen van huisvesting tussen huurders waarbij de ene partij verhuist van een standplaats naar een reguliere woning en vice versa geschiedt onder de volgende voorwaarden:
   a. de huurder van een standplaats dient bij de verhuurder een verzoek in tot woningruil;
   b. de verhuurder informeert de beheerder van de wachtlijst over het verzoek;
   c. de beheerder verzoekt de adviescommissie om een advies over het verzoek tot woningruil;
   d. de verhuurder besluit met inachtneming van het advies over het verzoek;
   e. staat diegene die verhuist van woning naar standplaats op de wachtlijst dan worden diens punten geschrapt;
   f. diegene die verhuist van standplaats naar woning behoudt zijn plaats op de wachtlijst en de eventuele wachtlijstpunten;
   g. staat diegene die verhuist naar een woning niet op de wachtlijst dan vindt inschrijving eerst plaats nadat de verhuizing administratief heeft plaatsgevonden.
3. De aan de ruiling verbonden randvoorwaarden zijn:
   a. ruilen kan alleen tussen eerstegraads familie;
   b. vindt ruiling plaats naar een huurwoonwagen dan is de inkomensnorm sociale huur van toepassing;
   c. de huurprijs van de standplaats wordt geactualiseerd aan geldend puntenstelsel.

Hoofdstuk 3 Verdeling van woonruimte en huisvestingsvergunningplicht voor middeldure huurwoningen

Paragraaf 3.1 Werkingsgebied

Artikel 38 Toepasselijkheid

Hoofdstuk 3 geldt voor middeldure huurwoningen in de gemeente:

a. Niet van toepassing in de Regio.

Artikel 39 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. Het is verboden een middeldure huurwoning als bedoeld in artikel 38 in gebruik te nemen of te geven zonder huisvestingsvergunning van het Dagelijks Bestuur.
2. Het Dagelijks Bestuur is belast met het toezicht op de naleving van het bepaalde in dit artikel.

CONCEPT

Paragraaf 3.2 De Huisvestingsvergunning

Artikel 40 Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

Een aanvrager komt in aanmerking voor een huisvestingsvergunning als deze aan de volgende voorwaarden voldoet:

a. de leden van het huishouden hebben de Nederlandse nationaliteit of verblijven hier rechtmatig, zoals bedoeld in artikel 10, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014; en
b. één van de leden van het huishouden is 18 jaar of ouder;
c. het huishoudinkomen is niet hoger dan het toepasselijke bedrag genoemd in artikel 10, vierde en vijfde lid, van de Huisvestingswet 2014; en
d. aanvrager komt op basis van de voorrangsregels van artikel 44 in aanmerking voor de woonruimte waarvoor de huisvestingsvergunning is aangevraagd.

Artikel 41 Aanvraag en inhoud van een huisvestingsvergunning

1. Een huisvestingsvergunning wordt aangevraagd bij het Dagelijks Bestuur via een daartoe bestemd formulier.
2. Het Dagelijks Bestuur besluit op de aanvraag binnen drie weken na ontvangst.
3. Het Dagelijks Bestuur kan de bevoegdheden in het eerste en tweede lid mandateren aan de woningcorporatie of gemeenten.
4. Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt:
   a. naam, adres, woonplaats, geboortedatum, nationaliteit en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de aanvrager;
   b. rechtsgeldig document waaruit de identiteit blijkt van aanvrager en van al degenen die tot zijn huishouden behoren;
   c. geldig bewijs van rechtmatig verblijf zoals bedoeld in artikel 8 van de Vreemdelingenwet 2000 van aanvrager en van al degenen die tot zijn huishouden behoren indien zij niet de Nederlandse nationaliteit hebben;
   d. omvang van het huishouden dat de nieuwe woonruimte gaat betrekken;
   e. bewijsstukken van het inkomen;
   f. adres, naam van de verhuurder en huurprijs van de te betrekken woonruimte;
   g. beoogde datum van het betrekken van de woonruimte;
   h. schriftelijke verklaring van de verhuurder waaruit blijkt dat deze bereid is woonruimte aan aanvrager en zijn huishouden in gebruik te geven;
5. Het Dagelijks Bestuur is bevoegd nadere gegevens te vragen die nodig zijn om de aanvraag te kunnen beoordelen.
6. De huisvestingsvergunning vermeldt in ieder geval:
   g. de woonruimte waarvoor de vergunning is verleend;
   h. degene(n) aan wie de vergunning is verleend (volledige naam, geboortedatum, geboorteplaats, geboorteland);
   i. het aantal personen dat de woonruimte in gebruik neemt;
   j. de ingangsdatum van de vergunning;
   k. de termijn waarbinnen van de vergunning gebruik moet worden gemaakt;
   l. de naam en het adres van de verhuurder.

Artikel 42 Intrekken van de huisvestingsvergunning

Het Dagelijks Bestuur kan de huisvestingsvergunning intrekken op grond van de in artikel 18 van de Huisvestingswet 2014 genoemde gronden. Daarnaast kan het Dagelijks Bestuur de huisvestingsvergunning intrekken als er gehandeld wordt in strijd met de voorwaarden van de vergunning

CONCEPT

Paragraaf 3.3 Bekendmaking van het aanbod

Artikel 43 Aanbod

1. Het aanbod van de in artikel 38 aangewezen woonruimte dat voor verhuur beschikbaar is, wordt bekend gemaakt op de eigen website van deze verhuurders, op het openbaar digitaal aanbodsysteem van Vereniging Holland Rijnland Wonen (HRW), of op een andere transparante wijze waar iedereen toegang toe heeft.
2. De bekendmaking van het aanbod bevat in ieder geval:

   a. het adres en de huurprijs van de woonruimte;

   b. de mededeling dat de woonruimte niet voor bewoning in gebruik genomen mag worden als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend; en

   c. als dat van toepassing is: de criteria en voorrangsgronden voor het verlenen van de huisvestingsvergunning.

Paragraaf 3.4 Voorrangsgronden en rangorde bij middenhuurwoningen

Artikel 44 Voorrangsgronden

1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor de in artikel 37 bedoelde woonruimte kan het Dagelijks Bestuur, in overleg met de verhuurder, bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voorrang verlenen aan personen met een economische of maatschappelijke binding *(lokaal maatwerk)*.
2. Onder personen met economische of maatschappelijke binding (*lokaal maatwerk)* kan, met inachtneming van artikel 14 van de Huisvestingswet 2014, worden verstaan:
   a. Personen uit een deel van de gemeente(n) uit Regio Holland Rijnland die een sociale huurwoning of middeldure huurwoning leeg achterlaten.
   b. Personen uit een deel van de gemeente(n) uit Regio Holland Rijnland.
   c. Personen uit één of meerdere gemeente(n) uit Regio Holland Rijnland die een sociale huurwoning of middeldure huurwoning van de aanbiedende woningcorporatie leeg achterlaten.
   d. Personen die een sociale huurwoning of middeldure huurwoning van de aanbiedende woningcorporatie leeg achterlaten.
   e. Personen uit één of meerdere gemeente(n) uit Regio Holland Rijnland die een sociale huurwoning of middeldure huurwoning van een andere verhuurder leeg achterlaten.
   f. Personen uit één van de gemeenten uit Regio Holland Rijnland die een sociale huurwoning of middeldure huurwoning leeg achterlaten.
   g. Personen uit één van de gemeenten uit Regio Holland Rijnland.
   h. Personen werkzaam in een vitale beroepsgroep, namelijk:
      i. *Niet van toepassing in de Regio*.
3. Bij de verlening van huisvestingsvergunningen wordt ten hoogste 50% voorrang gegeven aan personen die economisch of maatschappelijk gebonden zijn.
4. Er wordt jaarlijks gerapporteerd over het verlenen van voorrang op grond van het eerste lid.

CONCEPT

Hoofdstuk 4 Overige bepalingen

Artikel 45 Uitvoeringsovereenkomst

Met inachtneming van het bepaalde in deze verordening sluiten het Dagelijks Bestuur, de woningcorporaties die zijn aangesloten bij de vereniging Holland Rijnland Wonen en de vereniging Holland Rijnland Wonen één of meer overeenkomsten waarin zij de uitvoering van de verdeling van woonruimte regelen. De overeenkomst regelt in ieder geval:

a. de registratie van woning- en standplaatszoekenden;
b. de wijze van aanvragen van een urgentieverklaring.

Artikel 46 Beleidscommissie

1. Het Dagelijks Bestuur stelt een beleidscommissie in die haar adviseert over het beleid ten aanzien van de verdeling van woonruimte, over deze verordening en over de uitvoeringsovereenkomst.
2. In haar besluit regelt het Dagelijks Bestuur de samenstelling, de taken en de bevoegdheden van de commissie. In de commissie zijn ook Holland Rijnland Wonen en de organisaties van huurders vertegenwoordigd.

Artikel 47 Bezwaarschriftencommissie

1. Het Dagelijks Bestuur stelt een regionale bezwaarschriftencommissie in als bedoeld in artikel 7:13 van de Algemene wet bestuursrecht en regelt de samenstelling, taken, bevoegdheden en werkwijze van de bezwarencommissie.
2. De bezwaarschriftencommissie kan op verschillende locaties binnen de regio zitting houden.
3. De bewaarschriftencommissie doet jaarlijks aan het Dagelijks Bestuur schriftelijk verslag van haar werkzaamheden.
4. De bewaarschriftencommissie hoort partijen en adviseert het Dagelijks Bestuur over de beslissing op de bezwaarschriften.
5. In afwijking van het vierde lid kan het Dagelijks Bestuur categorieën van besluiten aanwijzen waarbij de bezwaarde ambtelijk wordt gehoord. Er wordt niet ambtelijk gehoord wanneer de bezwaarde aangeeft door de commissie te willen worden gehoord.

Artikel 48 Mandatering

1. Het Algemeen Bestuur is bevoegd de uitoefening van de bevoegdheden krachtens deze verordening te mandateren aan functionarissen van aanbieders van woonruimte, colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten in het werkingsgebied, ambtenaren die werkzaam zijn bij de gemeenten die onder het werkingsgebied vallen, dan wel aan leden in de op grond van deze verordening ingestelde commissies, behoudens de bevoegdheden als bedoeld in artikel 50.
2. Daar waar bevoegdheden zijn gemandateerd, voert gemandateerde verweer in bezwaar, beroep en hoger beroep namens het Dagelijks Bestuur.

Artikel 49 Hardheidsclausule

Het Dagelijks Bestuur en de op grond van deze verordening ingestelde urgentiecommissie kunnen in gevallen, waarin de toepassing van deze verordening zou leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard, ten gunste van de aanvrager gemotiveerd afwijken van deze verordening.

CONCEPT

Artikel 50 Onvoorziene omstandigheden

In de gevallen waarin deze verordening niet voorziet, beslist het Dagelijks Bestuur, waarbij zij zich uitsluitend zal laten leiden door overwegingen betrekking hebbende op de evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte.

Hoofdstuk 5 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 51 Overgangsbepaling

1. Inschrijvingen bij Huren in Holland Rijnland op basis van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2024 en de Huisvestingsverordening Noordwijkerhout 2015 worden behandeld als inschrijvingen op grond van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2026.
2. Aanvragen om een huisvestingsvergunning op basis van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2024 worden behandeld als aanvragen om vergunningen op grond van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2026.
3. Huisvestingsvergunningen verleend op basis van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2024, de Huisvestingsverordening Boskoop 1998 en de Huisvestingsverordening Noordwijkerhout 2015 worden behandeld als vergunningen op grond van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2026.
4. Aanvragen om een urgentieverklaring of stadsvernieuwingsurgentie ingediend op basis van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2024 worden behandeld als aanvragen om urgentie dan wel stadsvernieuwingsurgentie op grond van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2026.
5. Verleende urgenties dan wel stadsvernieuwingsurgenties op basis van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2024 en de Huisvestingsverordening Noordwijkerhout 2015 worden geacht te zijn verleend op basis van de Huisvestingsverordening 2026.
6. Op een aanhangig beroep- of bezwaarschrift gericht tegen besluiten op grond van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2024 wordt beslist met toepassing van de op dat betreffende besluit van toepassing zijnde verordening.
7. De huisvestingsvergunningplicht voor middeldure huurwoningen als bedoeld in artikel 39 van deze verordening is niet van toepassing op middeldure huurwoningen die voor inwerkingtreding van deze huisvestingsverordening in gebruik zijn genomen of gegeven, mits de huurder sindsdien niet is gewijzigd.

Artikel 52 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2026.

Artikel 53 Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking op 1 januari 2026 en geldt tot en met 31 december 2029;
2. De Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2024 vervalt op het moment dat de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2026 in werking treedt.

Aldus vastgesteld door het Algemeen Bestuur van Regio Holland Rijnland in de vergadering van ……..

De secretaris, De voorzitter,

CONCEPT

Hoofdstuk 6 Algemene toelichting

6.1 Inleiding

De Huisvestingswet 2014 biedt het Algemeen Bestuur uitsluitend de mogelijkheid om gebruik te maken van zijn bevoegdheden om onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte te bestrijden met een verordening, indien dit noodzakelijk en geschikt is. Het uitgangspunt van de Huisvestingswet 2014 is het recht van vrije vestiging voor alle inwoners van Nederland. Beperkende voorwaarden met betrekking tot verdeling, zoals leefbaarheid van en in de wijk zijn niet toegestaan. De verordening staat niet op zichzelf maar maakt nadrukkelijk onderdeel uit van een breder stelsel samen met de Regionale Woonagenda en de Regionale Omgevingsagenda.

Eind 2023 heeft het Algemeen Bestuur een Huisvestingsverordening vastgesteld. Deze is 1 januari 2024 in werking getreden. Deze Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2024 heeft een juridische houdbaarheid van vier jaar. Tegelijkertijd is in dat besluitvormingstraject geconstateerd dat een aantal onderdelen verdieping en uitwerking behoeft. Deze aanpassing zijn vertaald in de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2026.

Schaarste

De Huisvestingswet 2014 verplicht de gemeente aan te tonen dat er sprake is van schaarste in de woningvoorraad, voordat het instrument van de huisvestingsverordening in het schaars bevonden deel van de woningvoorraad mag worden ingezet (Uitspraak Raad van State 201106290/1/H3 en 2011060290/2/H3). Hieronder wordt aangetoond dat sprake is van schaarste, vooral in de sociale huurvoorraad van woningen met een huur tot de huurprijsgrens. Ook voor middeldure woonruimten is de schaarste merkbaar. Met de druk op de woningmarkt komt ook de leefbaarheid in wijken onder druk te staan. Hoewel leefbaarheid zonder de toepassing van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek geen onderdeel uitmaakt van de verdeling, vormt leefbaarheid wel een belangrijke belangenafweging bij regulering van de samenstelling van de woonruimtevoorraad (Uitspraak 201502455/1/A3). Een doelmatige, rechtvaardige en evenwichtige verdeling van de woningvoorraad staat hiermee onder druk en overheidsingrijpen is daarmee vereist.

Het uitgangspunt van zowel de Huisvestingswet 2014 als deze verordening is de vrijheid van vestiging van woningzoekenden en een open regionale woningmarkt. Niettemin legitimeren schaarste en de aanwezigheid van specifieke groepen woningzoekenden dat er door de Regio Holland Rijnland tijdelijk wordt (bij-)gestuurd. Dit alles met het besef dat de meer structurele oplossing van het vraagstuk in de ontwikkeling van de woningvoorraad (zowel kwantitatief als kwalitatief) in brede zin ligt en niet in de verdeling ervan.

Met deze verordening wordt geborgd dat het aanbieden en toewijzen van woningen op een evenwichtige, rechtvaardige en op een transparante wijze gebeurt en dat wijzigingen in de woningvoorraad weloverwogen plaatsvinden. Doordat de verordening een publiekrechtelijke basis kent en bestuurlijk wordt vastgesteld, is bovendien geborgd dat de bepalingen democratisch gelegitimeerd zijn. Hieronder wordt eerst ingegaan op regionale schaarste en daarna op lokale schaarste.

Regionale schaarste

De Huisvestingswet 2014 stelt dat gemeenten binnen de regio hun huisvestingsverordeningen op elkaar afstemmen. De Provincie Zuid-Holland stelt daarbij ook dat de schaarste regionaal moet worden aangetoond. Aanvullend stelt de provincie Zuid-Holland in Omgevingsvisie 2021 dat er sprake moet zijn van een voldoende aanbod van sociale woonruimten. De huisvestingsverordening is een instrument om de schaarste te verdelen. Gemeenten en regio's moeten maatregelen nemen om de

CONCEPT

schaarste te beperken en als het kan te laten verdwijnen, in de vier jaar dat de huisvestingsverordening geldig is.

In Nederland is er een groeiend tekort aan woningen: de omvang ervan wordt geschat op 4,9 procent van de woningvoorraad in 2024, ofwel 400.530 woningen. Het woningtekort in woningmarktregio Holland Rijnland wordt becijferd op 5,0 procent, ofwel 13.400 woningen. Daarmee heeft de regio Holland Rijnland een enigszins bovengemiddeld tekort vergeleken met andere regio's in het land.

In de woningmarktregio Holland Rijnland zijn goedkope huurwoningen tot de huurprijsgrens schaars. Daarom is in de huisvestingsverordening opgenomen dat het verplicht is voor deze woningen een huisvestingsvergunning aan te vragen. Het is immers binnen dat deel van de regionale woningvoorraad dat zich onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen voordoen.

De samenwerkende gemeenten in Holland Rijnland hebben ervoor gekozen het schaarstebegrip voor de hele regio te definiëren. In 2024 is door RIGO onderzoek gedaan naar het bestaan van schaarste. In alle gemeenten in de regio Holland Rijnland is sprake van (enige mate van) schaarste in de sociale huursector en middenhuur. De mate waarin specifieke woonruimte schaars is kan per gemeente verschillen. Wanneer de schaarste niet op regionaal niveau wordt gedefinieerd, maar op gemeentelijk niveau, zou dit ertoe kunnen leiden dat sommige groepen huishoudens in de ene gemeente van de regio wel in aanmerking komen voor een bepaalde categorie woonruimte onder de huurprijsgrens en in een andere gemeente niet. Dit is in strijd met het principe van een ongedeelde woningmarktregio, die toegankelijk is voor alle huishoudens uit de doelgroep, uit alle gemeenten. Om de woningmarktregio zo open en toegankelijk te houden voor de doelgroep is er daarom voor gekozen om het schaarste begrip niet verder te definiëren.

Regionaal woningmarktonderzoek uitgevoerd in 2021 laat zien dat er in de regio Holland Rijnland sprake is van schaarste op de woningmarkt in de huursector die zich in alle segmenten voordoet (sociale huur, middeldure huur en koop). De bevindingen uit dit onderzoek zijn samengevat in de "Analyse met aanpak voor vervolg woningbouw". Hieronder geven we enkele kernpunten uit dit onderzoek weer aangevuld met jaarrapportages van Holland Rijnland Wonen,de Planmonitor 2021 Regionale Woonagenda Holland Rijnland en aanvullend onderzoek door RIGO in 2024..

Schaarste sociale huur

De vraag in de regio naar sociale huurwoningen overschrijdt het aanbod ieder jaar in ruime mate. Uit het Jaarrapport van Holland Rijnland Wonen (2024) en het woningmarktonderzoek 2021, aangevuld met aanvullend onderzoek door RIGO in 2024blijkt het volgende:

- In de regio staan ruim 58.300 zelfstandige huurwoningen van woningcorporaties die worden verhuurd tegen een prijs onder de huurprijsgrens en bereikbaar zijn voor de huishoudens met een inkomen van minder dan €45.014 (2022);
- Hiervan hebben ongeveer 47.850 een huur onder de hoogste aftoppingsgrens. Deze woningen zijn bereikbaar voor huishoudens met een inkomen onder €27.150;
- In de regio Holland Rijnland staan bijna 146.000 huishoudens ingeschreven voor een sociale huurwoning. Een stijging vergeleken met 2012 toen ongeveer 136.000 huishoudens stonden ingeschreven. Van het aantal ingeschrevenen zijn ruim 34.700 huishoudens actief woningzoekend (24%), wat betekent dat zij reageren op vrijkomend aanbod. Ook dit aantal steeg sinds 2018 (van 18% naar 24%). Jaarlijks komt ongeveer 6,2% van de zelfstandige corporatiewoningen onder de huurprijsgrens vrij. Dit betekent ongeveer 3.600 woningen per jaar. Het aantal reacties op aangeboden corporatiewoningen lag in 2023 op gemiddeld 293 reacties per woning.
- De gemiddelde inschrijfduur nam toe van 70 maanden in 2018 naar 91 maanden in 2023. De gemiddelde zoektijd verdubbelde van 18 maanden in 2018 naar 37 maanden in 2023.

Het bovenstaande duidt op een situatie waarin sprake is van schaarste.

Ondanks de inspanningen van woningcorporaties en gemeenten, is het niet aannemelijk dat de schaarste op korte termijn vermindert. Er is immers sprake van een forse inhaalvraag (behoefte waar in de afgelopen jaren nog niet in voorzien is). De inhaalvraag voor sociale huurwoningen wordt geschat op ongeveer 6.000 sociale huurwoningen (peiljaar 2020; zie bijlage 1 Regionale Woonagenda). Het jaarrapport van HRW laat zien dat de inhaalvraag van 2020 op 2021 is toegenomen naar ongeveer 6.500.

Tegelijkertijd verwacht de provinciale prognose (2021) een sterkere groei van het aantal huishoudens richting 2030 dan eerdere prognoses (2019 en 2017). Dit zal de druk op de huursector verder verhogen. Een analyse van inkomensgegevens, woonwensen (op basis van WoOn2018), verhuisbewegingen van inwoners in de regio (CBS) en de huishoudensprognose (2021) geeft een indicatie van de benodigde groei van de sociale huurvoorraad. Hieruit blijkt dat de voorraad sociale huurwoningen in de regio netto (dus nieuwbouw minus onttrekkingen door sloop of verkoop) tot 2030 met 30% moet zijn toegenomen om de inhaalvraag weg te werken en aan de toenemende vraag te voldoen. Dit staat gelijk aan 9.150 woningen. Deze gegevens tonen aan dat het te verwachten is dat de schaarste aan sociale huurwoningen de komende jaren (tot 2030) zal blijven voortduren.

Schaarste middeldure huurwoningen

In het woningmarktonderzoek is ook de toenemende vraag naar middeldure woonruimte meegenomen (middeldure huur tot ongeveer €1.000 per maand; prijspeil 2020 en koop tot ongeveer €355.000; prijspeil 2021). Hieruit blijkt dat er schaarste is aan dit type woonruimte. Uit het woningmarktonderzoek 2021,de Monitor 2021 Regionale Woonagenda Holland Rijnland en aanvullend onderzoek door RIGO in 2024 blijkt het volgende:

- De gemiddelde koopprijs voor een woning is de afgelopen jaren sterk gestegen van ongeveer €225.000 – €275.000 in 2015 naar €330.000 – €400.000 in 2020.
- Op basis van een indicatie van de leencapaciteit kan grofweg worden gesteld, dat huishoudens met een jaarinkomen boven ca € 35.000,- tot ca € 70.000,- weinig keuzemogelijkheden hebben op de woningmarkt. Ze komen in veel gevallen niet in aanmerking voor een sociale huurwoning en de keuzemogelijkheden op de koopmarkt (tot ca. de NHG-grens) zijn door gebrek aan leencapaciteit en toenemende rentestanden beperkt.
- Met name de groep huishoudens met een inkomen tussen de €35.000 en €55.000 hebben beperkte leencapaciteit. Ongeveer 55% van de huishoudens in Holland Rijnland valt in deze inkomensgroep.
- Als deze huishoudens nog geen koopwoning hebben of onvoldoende overwaarde bij verkoop van hun woning, moeten zij vaak terugvallen op een middeldure huurwoning in het particuliere segment.
- Ongeveer 5-6% van de huidige woningvoorraad in Holland Rijnland is een middeldure huurwoning en dit is naar verwachting onvoldoende om aan de toegenomen vraag te voldoen.
- Sinds 2016 is er een duidelijke stijgende lijn te zien in de gemiddelde vierkantemeterprijzen van via Pararius verhuurde huurwoningen in Zuid-Holland. In de gemeente Leiden namen de vierkantemeterprijzen kwartaal op kwartaal toe. Voor de andere gemeenten in Holland Rijnland zijn geen cijfers beschikbaar.
- Een analyse van het actuele aanbod aan huurwoningen op Pararius, Funda en Kamernet laat zien dat er in de maand september 303 woningen beschikbaar stonden, waarvan slechts 22 in het middenhuursegment. Daarvan heeft bijna de helft een oppervlakte kleiner dan 50 m².
- Een analyse van de betaalbaarheid van dit aanbod laat zien dat het aanbod voor lagere en middeninkomensgroepen weinig toegankelijk is. Een huishouden met een inkomen van €52.671 (DAEB-grens/lage middenhuurinkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens) kan 15 procent van het aanbod betalen. Ook voor huishoudens met een inkomen van tweemaal modaal (€88.000, prijspeil 2024) is bijna de helft van het aanbod niet toegankelijk. Een analyse van het actuele aanbod per gemeente laat zien dat er in iedere gemeente weinig betaalbaar aanbod is voor de meeste middengroepen. Daarbij komt dat er weinig tot vrijwel geen sociale huurwoningen aan

huishoudens met een inkomen boven de DAEB-grens worden verhuurd, zodat de sociale huur geen alternatief vorm voor deze inkomensgroepen.

- Via Huren in Holland Rijnland wordt jaarlijks een klein aantal middenhuurwoningen verhuurd (100 tot 190 per jaar). Gezien de lage slaagkansen in de sociale huur, zal een deel van de actief woningzoekenden aldaar zijn of haar toevlucht moeten zoeken in de middenhuur. In iedere gemeente slaagt een paar procent (0,5 tot 3%) van de (tien)duizenden actief woningzoekenden in het vinden van een woning. Afgezet tegen deze grote groep nietgeslaagde woningzoekenden, zijn deze aantallen middenhuur klein te noemen.

Het bovenstaande duidt op een situatie waarin sprake is van schaarste. Ondanks inspanningen van gemeenten lukt het nog niet voldoende om woningen in het middeldure segment waaronder het middeldure huursegment toe te voegen. Volgens de Monitor 2021 regionale woonagenda was ongeveer 13% van de aanvaarde woningbouwplannen tot 2030 in het middeldure huursegment.

Tegelijkertijd wordt zoals hierboven aangegeven een sterkere groei verwacht dan in eerdere prognoses werd aangenomen. Dit zal ook de druk op de middeldure huursector verder verhogen. Een analyse van inkomensgegevens, woonwensen (op basis van WoOn2018), verhuisbewegingen van inwoners in de regio (CBS) en de huishoudensprognose (2021) geeft een indicatie van de benodigde groei van de voorraad particuliere huurwoningen waaronder middeldure huurwoningen. Hieruit blijkt dat de voorraad van deze woningen in de regio netto (dus nieuwbouw minus onttrekkingen door sloop of verkoop) tot 2030 met ongeveer 15% moet zijn toegenomen om aan de toenemende vraag te voldoen. Dit staat gelijk aan ongeveer 4.880 woningen. Deze gegevens tonen aan dat het te verwachten is dat de schaarste aan middeldure huurwoningen de komende jaren (tot 2030) zal blijven voortduren.

Bij de voorbereiding van de aanpassing van de Huisvestingsverordening hebben gemeenten die samenwerken in de gemeenschappelijke regeling Holland Rijnland aangegeven dit beeld van schaarste naar middeldure huurwoningen in de particuliere sector te herkennen. Daarom is de mogelijkheid gecreëerd om op voordracht van het college van B&W van een deelnemende gemeente te besluiten dat de verordening van toepassing kan zijn op middeldure huurwoningen in die gemeente.

Aparte systemen sociale huur en middeldure huur

Om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning in Holland Rijnland, dient een woningzoekende ingeschreven te zijn en worden de woningen toegewezen op basis van inschrijftijd en/of de rangorde zoals bepaald in deze huisvestingsverordening.

Sinds 2024 is het voor gemeenten ook mogelijk om (een deel van) de middeldure huurwoningen in de gemeente vergunningsplichtig te maken. Hiertoe is een kan-bepaling opgenomen in de verordening. Dit vraagt nog wel een apart besluit van het college van Burgemeester en Wethouders van die betreffende gemeente. En daaropvolgend een technische aanpassing van de regionale Huisvestingsverordening.

Voor middenhuur hebben de gemeenten in Holland Rijnland gekozen voor een lichtere regulering. Deze woningen zijn wél vergunningsplichtig, maar worden niet toegewezen op basis van inschrijftijd. Geïnteresseerden hoeven niet ingeschreven te zijn voor het regionale aanbiedmedium en kunnen door de verhuurders worden aangeboden op een aanbodmedium naar keuze, mits de aanbieding op transparante wijze plaatsvindt. Het doel is ervoor te zorgen dat de woningen bij de juiste doelgroep terechtkomen, namelijk woningzoekenden die voldoen aan de aan de wettelijke inkomensgrens.

6.2 Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1: Begripsbepalingen

In artikel 1 is een aantal begrippen die in de huisvestingsverordening voorkomen nader omschreven:
d. Huishouden: Van een gemeenschappelijke huishouding is sprake indien twee personen hun hoofdverblijf in dezelfde woning hebben en zij blijk geven zorg te dragen voor elkaar door middel van

het leveren van een bijdrage in de kosten van de huishouding. Familieleden in de eerste graad (ouder die met meerderjarig kind in hetzelfde huis woont) voeren geen gezamenlijk huishouden. Kinderen die het hoofdverblijf bij de andere ouder hebben worden niet gerekend tot het huishouden van de woningzoekende. De basisregistratie personen is hierin leidend.
e. Huurprijsgrens: Het gaat hier om de jaarlijks te indexeren rekenhuur, dus de netto huurprijs vermeerderd met dat deel van de servicekosten dat meetelt voor de huurtoeslag.
f. Huurdersorganisaties: Bij de definitie van huurdersorganisaties is aangesloten bij de definitie in de Wet op het overleg huurders verhuurder. Ook is expliciet benoemd dat de Koepel Huurders Holland Rijnland als huurdersorganisatie wordt aangemerkt.
g. Inkomen: Het gaat hier om het verzamelinkomen zijnde het belastbaar inkomen uit de boxen 1 (“werk en woning”), 2 (“aanmerkelijk belang”) en 3 (“sparen en beleggen”).
j. Middeldure huurwoning: In de woonagenda zijn afspraken gemaakt over het beschermen van de betaalbare voorraad voor lage en middeninkomens. Dit begrip is toegevoegd om te definiëren wat we in de regio verstaan onder een middeldure huurwoning. Middeldure huurwoningen kunnen onder deze verordening vergunningsplichtig worden gesteld. De definitie van middeldure huurwoningen is gelijk aan de definitie die de Wet Betaalbare Huur hanteert.
s. Sociale huurwoning: Definitie is aangepast om beter aan te sluiten bij de Rijksdefinitie. Naast een betere aansluiting bij het nationale is het van belang dat een woning niet meer een sociale huurwoning is als de aanvangshuur boven de dan geldende liberalisatiegrens ligt. De huurder moet zelf binnen zes maanden na ingebruikname van de woning om een huurtoets vragen bij de huurcommissie. Mocht naar aanleiding van deze toets blijken dat de woning op basis van het aantal punten een sociale huurwoning is, dan moet liberalisatie worden teruggedraaid.
aa. Woningcorporatie: In deze begripsbepaling is verwezen naar artikel 18a Woningwet. In dat artikel wordt de term coöperatie gebruikt. Omdat de term ‘corporatie’ is ingeburgerd binnen de regio Holland Rijnland wordt in deze verordening de term ‘woningcorporatie’ gebruikt. Daarmee is geen andere definitie bedoeld.
cc. Woonruimte: Het gaat hier om een zelfstandige woonruimte, dat wil zeggen met een eigen toegang, die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat wezenlijke voorzieningen als keuken, toilet en badruimte hoeven worden gedeeld met andere huishoudens.

Artikel 2: Toepassing van de verordening

Eerste lid: De verordening geldt in de gemeenten gelegen in de regio Holland Rijnland. Op grond van de Gemeenschappelijke regeling Holland Rijnland liggen de bevoegdheden voor woningtoewijzing bij Holland Rijnland. De regiogemeenten hebben bevoegdheden tot sloop, splitsing of samenvoeging. Zij kunnen hiervoor hun eigen verordening vaststellen.

Tweede lid: De toepassing van de verordening is beperkt tot sociale (zelfstandige) woonruimten (tijdelijk of permanent). Dit betreft woonruimten met een huurprijs beneden de huurprijsgrens verhuurd door woningcorporaties én sociale huurwoningen van particuliere verhuurders die na inwerkingtreding van deze verordening zijn opgeleverd. De verordening is ook van toepassing op standplaatsen.

De verordening is niet van toepassing op betaalbare koopwoningen. De bevoegdheid om een huisvestingverordening op te stellen voor het reguleren van deze sector blijft voorbehouden aan de gemeenteraden.

Derde lid: Eigenaren van woningen waarop de huisvestingsverordening van toepassing is, moeten deelnemen aan het woonruimteverdeelsysteem, als bedoeld in hoofdstuk 2. De verhuurder van woonruimte betaalt de kosten voor het publiceren van de woning op het aanbodmedium.

CONCEPT

Vierde lid: Op voordracht van burgemeester en wethouders van de deelnemende gemeenten kan het Dagelijks Bestuur bewoning van (een deel van de) middeldure huurwoningen die in de betreffende gemeenten vergunningsplichtig stellen. Gemeenten kunnen ervoor kiezen om alle (nieuwe en bestaande) middeldure huurwoningen vergunningsplichtig te stellen of om enkel nieuwe middeldure huurwoningen vergunningsplichtig te stellen. De Huisvestingsverordening dient dan door het Algemeen Bestuur te worden gewijzigd.

Vijfde lid: De verordening is niet van toepassing op onzelfstandige woonruimten zoals studentenkamers, verzorgingstehuizen of hotels die voor tijdelijke huisvesting worden ingezet. Ook is zij niet van toepassing op het verlenen van ligplaatsen voor woonschepen. Dit is de voorraad waarop de regiogemeenten willen en kunnen sturen om zo het schaarse woningen doelmatig te kunnen verdelen.

Artikel 4: Aanwijzing vergunningsplichtige woonruimte

Het stelsel van de huisvestingsvergunningen is bedoeld om meer grip te hebben op een rechtvaardige en evenwichtige verdeling van woonruimte. Als er woningen worden verdeeld op basis van een huisvestingsverordening geldt er volgens de Huisvestingswet 2014 een vergunningplicht.

Artikel 5: Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

Eerste lid: Deze bepaling is een uitwerking van artikel 9 van de Huisvestingswet 2014 waarin dwingend is bepaald dat in de Huisvestingsverordening de criteria worden vastgelegd voor de verlening van huisvestingsvergunningen.

Tweede lid: Hiermee wordt het mogelijk dat ook bijvoorbeeld bij woningruil afgeweken kan worden van de voorrangsregels.

Artikel 6: Aanvraag van een huisvestingsvergunning

In het geval van verhuur door een woningcorporatie behandeld de verhuurder in naam van het Dagelijks Bestuur een aanvraag voor de huisvestingsvergunning. In het geval van verhuur door een particuliere verhuurder behandeld de betreffende gemeente in naam van het Dagelijks Bestuur een aanvraag voor de huisvestingsvergunning. Een vergunning kan pas worden verleend als er ook een huurovereenkomst tot stand is gekomen. De gemeente handhaaft (bij mandaat) de rechtmatige bewoning.

De nationaliteit en de leeftijd van alle leden van het huishouden moet blijken uit een (kopie van) een paspoort, identiteitskaart of een uittreksel uit de Basisregistratie Personen (BRP).

Recente stukken aan de hand waarvan het inkomen van de aanvrager en alle leden van het huishouden kunnen worden vastgesteld in ieder geval de stukken die naar de mening van de minister van Wonen en Rijksdienst nodig zijn voor het vaststellen van het inkomen en de verantwoording van woningcorporaties in het kader van de regeling voor diensten van algemeen economisch belang en het passend toewijzen in het kader van de Woningwet.

Artikel 9: Register van woningzoekenden

Dit register is bedoeld voor de bepaling van de rangorde bij woningtoewijzing van woningen die in het centrale aanbodmedium worden aangeboden. De Vereniging Holland Rijnland Wonen onderhoudt dit register.

CONCEPT

HRW stelt op basis van het mandaat regels op over de wijze van inschrijving, registratie van gegevens, opschorting en einde van de inschrijving. Vaststelling en wijziging van deze regels gebeurt na advies van de beleidscommissie woonruimteverdeling. Door in de verordening zelf expliciet op te nemen dat HRW ook een inschrijving kan opschorten heeft de verhuurder een middel in handen om maatregelen te nemen in geval van “no show” bij het aanbieden van woonruimte. Nu komen kandidaten die gereageerd hebben op een woning vaak niet opdagen tijdens de bezichtiging zonder zich hiervoor af te melden. Hierdoor staan woningen onnodig lang leeg en vergt veel extra werk voor de verhuurders. Daarnaast kan de Vereniging Holland Rijnland Wonen doorstromers stimuleren door te stromen door hen na verhuizing de optie te bieden 75% van hun inschrijftijd te behouden indien zij zich binnen een jaar na het betrekken van een nieuwe sociale huurwoning die onder deze verordening valt, herinschrijven om terug te verhuizen naar een andere (bijvoorbeeld grotere) woning.

Een persoon kan niet als zowel hoofdaanvrager als medeaanvrager ingeschreven staan. Daarmee wordt voorkomen dat een persoon dubbel ingeschreven staat en inschrijftijd opbouwt met twee inschrijvingen, waarvan er maar één komt te vervallen bij het accepteren van een woning via het aanbodsysteem.

Bij het aanvaarden van woonruimte wordt een inschrijving beëindigd om te voorkomen dat leden van het huishouden hun inschrijfduur behouden, omdat ze niet op het huurcontract staan maar wel meetellen bij het vaststellen van het inkomen. Voor volwassen inwonende kinderen moet een uitzondering gemaakt worden. Zij verliezen anders hun inschrijfduur en daarmee hun kans op een eigen huurwoning.

Derde lid: Heel af en toe schrijft de Vereniging Holland Rijnland Wonen mensen opnieuw in met behoud van inschrijftijd als ze aannemelijk kunnen maken dat het verzaken van betaling van het inschrijfgeld het gevolg is van overmacht. Indien sprake is van overmacht tot uitschrijving heeft Vereniging Holland Rijnland Wonen de bevoegdheid om namens het Dagelijks Bestuur van Holland Rijnland gebruik te maken van de hardheidsclausule.

Artikel 10: Inschrijving als woningzoekende

Derde lid: Woningzoekenden mogen niet van inschrijving ruilen of de opgebouwde inschrijftijd op een andere manier overdragen. Wanneer een medeaanvrager aan een inschrijving wordt toegevoegd, wordt de datum van de inschrijving als medeaanvrager geregistreerd. Wanneer er later een splitsing van de inschrijving plaats vindt, krijgt de eerdere medeaanvrager de inschrijftijd vanaf het moment dat hij/zij zich heeft geregistreerd als medeaanvrager.

Artikel 11: Inschrijftijd

In principe bouwt een woningzoekende inschrijftijd op vanaf de datum dat de woningzoekende als zodanig in het register is opgenomen. Hier zijn enkele uitzonderingen op gemaakt. Om het optimaal benutten van de woningvoorraad te stimuleren is het wenselijk om onder andere kleine huishoudens in een grotere woning die verhuizen naar een kleinere woning te bevorderen. Dit kan door voor deze ingeschrevenen naast de inschrijftijd ook de woonduur tot een maximum van vijf jaar mee te rekenen.

Negende, tiende en elfde lid: In dit artikel zijn onder meer de eisen uit artikel 11 en 11a, 11b en 11c van de Huisvestingswet 2014 opgenomen over het niet vervallen van de inschrijving. Bijvoorbeeld als er sprake is van een tijdelijke huurovereenkomst of als het een woonruimte betreft waarvoor een ‘tijdelijke omgevingsvergunning’ is verleend.

CONCEPT

Artikel 12: Aanbieding van woonruimte

Tweede lid: Een woongroep is een type wooncoöperatie gevormd met sociale huurwoningen van woningcorporaties. Belangrijk onderdeel van een dergelijke woongroep is dat nieuwe bewoners kunnen worden gekozen middels coöptatie en dat de woonruimte niet wordt geadverteerd op het aanbodmedium. Coöptatie is een systeem waarbij leden van een bestaande groep, zoals een woongroep, samen nieuwe leden, in dit geval nieuwe bewoners, kiezen.

De woongroepen zijn bekend bij de woningcorporaties. Om transparanter te zijn over de manier van adverteren en afwijkende toewijzing is de Huisvestingsverordening op dit punt verduidelijkt.

Derde lid: Deze bepaling maakt een uitzondering voor de Stichting Huisvesting Werkende Jongeren (SHWJ). Zij bedienen een doelgroep die op de huidige krappe woningmarkt erg lastig aan een woning komt. De SHWJ houdt een eigen wachtlijst voor hun sociale huurwoningen bij, die alleen beschikbaar zijn voor werkende jongeren.

Zevende lid: Met toepassing van deze bepaling kan een sanctie ingesteld worden tegen woningzoekenden die zonder opgave van redenen wegblijven bij een afspraak, die nadrukkelijk met wederzijdse instemming is gemaakt. Een uitnodiging voor een groepsbezichtiging valt niet onder wederzijdse instemming, tenzij in de uitnodiging expliciet is aangegeven dat afmelden verplicht is.

Artikel 13: Reguliere toewijzing van woonruimte

De reguliere toewijzing van woonruimte omvat sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen. De reguliere toewijzing van standplaatsen is geregeld in artikel 36.

Artikel 14: Voorrang doelgroepen

Aan de genoemde categorieën woningzoekenden kan voorrang worden verleend. Op deze manier wordt geprobeerd het schaarse aanbod zoveel mogelijk te laten aansluiten bij de fysieke of sociale mogelijkheden van woningzoekenden.

Verhuurders zullen (in overleg met doelgroep) bepalen aan welke criteria een woning voor een bepaalde doelgroep exact moet voldoen. Daarbij zullen zowel woning- als omgevingskenmerken van belang zijn. Van de toewijzing van woningen aan onderscheiden doelgroepen zal jaarlijks verslag worden gedaan.

Derde lid: Artikel 14 van de Huisvestingswet 2014 biedt de mogelijkheid om voorrang te verlenen aan woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding. In de Regio Holland Rijnland komt dat overeen met lokaal maatwerk. De verordening bepaalt op welke wijze er voorrang kan worden verleend bij toewijzing in verband met lokale binding kan worden toegewezen.

Het Dagelijks Bestuur stelt, na advies van de beleidscommissie, het aantal woningen voor lokaal maatwerk vast, net als een eventuele overschrijding daarvan. Lokale toewijzing kan kansen van anderen zonder binding onnodig belemmeren. Daarom kan toewijzing aan eigen inwoners geen doel op zich zijn. De ruimte is bedoeld om lokale problemen op te lossen waarvoor de regionale toewijzingsregels onvoldoende ruimte bieden of te generiek zijn. De basis voor het lokaal maatwerk moet zijn beschreven in lokale beleidsdocumenten (zoals lokale woonvisie of prestatieafspraken). Bij de toepassing dient de verhuurder vooraf afspraken te maken met de gemeente over het doel en de vorm van het lokaal maatwerk. De huurdersorganisaties worden gehoord. Achteraf vindt verantwoording plaats aan het Dagelijks Bestuur.

CONCEPT

De verordening biedt verhuurders ruimte om met voorrang woningen te verlenen aan woningzoekenden die een sociale huurwoning achterlaten in de regio, in een bepaalde gemeente, in een bepaalde kern binnen een gemeente of in een bepaalde wijk binnen een kern (derde lid, onderdelen a t/m h), woningzoekenden die uit één van de gemeenten in Holland Rijnland komen. Tot slot kan elke gemeente gebruik maken van voorrang voor 'woningzoekenden werkzaam in een vitale beroepsgroep' (derde lid, sub h, onderdeel i). Zij moet dit eerst afstemmen met de college en gemeenteraad en doet haar eigen schaarste onderbouwing. Vervolgens kan het Algemeen Bestuur worden verzocht om dit op te laten nemen in de Huisvestingsverordening.

Vijfde lid: De mogelijkheid wordt hierbij gecreëerd om een huisvestingsvergunning te verlenen voor vrijkomende geschikte woning aan een ander dan een woningzoekende uit de doelgroepen. Dit om te voorkomen dat, wanneer er bij hoge uitzondering geen woningzoekende uit een doelgroep kan worden gevonden, de woning zou blijven leegstaan.

Artikel 16: Passendheidseisen

Corporaties zijn op grond van de Woningwet verplicht om passend toe te wijzen aan huishoudens die een inkomen hebben onder de huurtoeslaggrens. Woningcorporaties moeten hun huurprijzen meer afstemmen op inkomensniveaus van de doelgroep. Woningcorporaties verhuren aan ten minste 95% van de huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag woningen met een huurprijs tot en met de aftoppingsgrens (het maximumbedrag waarover de huurtoeslag wordt berekend).

Eerste lid onderdeel b. en c: Naast het stellen van passendheidseisen o.b.v. inkomen is het gezien het tekort aan sociale gezinswoningen wenselijk dat toegelaten instellingen ook passendheidseisen kunnen stellen op basis van de grootte van het huishouden. Zo kunnen bijvoorbeeld grote gezinnen voorrang krijgen bij het toewijzen van een gezinswoning ten opzichte van kleine huishoudens met twee personen of minder en wordt de bestaande voorraad optimaal benut.

Artikel 18: Bijzondere toewijzing door woningcorporaties

Het derde en vierde lid van deze bepaling maken het voor woningcorporaties mogelijk om een woning niet aan te bieden aan een woningzoekende met de meeste inschrijftijd, maar een woning via loting aan te bieden. Per kalenderjaar mag een corporatie maximaal 10% van de vrijgekomen woningen via loting aanbieden. Door dit artikel te formuleren als een kan-bepaling heeft een corporatie (eventueel in overleg met de betreffende gemeente) zelf de keuze of zij woningen uit hun bestand door middel van loting willen aanbieden. In principe kunnen alle woningzoekenden die in het woonruimteverdeelsysteem van de regio staan ingeschreven als woningzoekende deelnemen aan de loting.

Artikel 19: Experimenten woonruimteverdeling

Dit artikel is in de verordening opgenomen om onder een aantal voorwaarden te kunnen experimenteren met mogelijke oplossing voor problemen die zich voordoen bij de sociale huur. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan het bij wijze van experiment aanbieden van woningen aan dragende huurders in het kader van leefbaarheid, of om het mogelijk te maken dat woonruimte wordt verhuurd aan woningzoekenden die niet of nog niet op eigen kracht op basis van hun inschrijftijd kunnen huren.

Artikel 20: Urgentiecommissie

Het Dagelijks Bestuur geeft de urgentiecommissie mandaat om namens haar de bevoegdheden uit te oefenen zoals omschreven in paragraaf 2.5 en 2.6 en artikel 48 van de verordening.

CONCEPT

Artikel 21: Aanvraag van een urgentieverklaring

Eerste en derde lid: De woningcorporatie waar de aanvraag is ingediend beoordeeld de volledigheid van de aanvraag. Zo nodig kan de urgentiecommissie de woningcorporatie om extra informatie vragen. De aanvraag gaat in ieder geval vergezeld van de volgende gegevens en bescheiden:

a. een inschrijfnummer waaruit blijkt dat de aanvrager als woningzoekende is ingeschreven in het regionale register van woningzoekenden en;
b. informatie over de aard en de oorsprong van het huisvestingsprobleem dat aan de aanvraag ten grondslag ligt en;
c. een toelichting over welke handelingen de aanvrager heeft verricht en op welke wijze de aanvrager heeft geprobeerd het huisvestingsprobleem op te lossen alvorens een aanvraag in te dienen en;
d. informatie over het inkomen en de samenstelling van het huishouden van de aanvrager en;
e. indien de aanvraag is gedaan op verwijzing van een instelling waar aanvrager is opgenomen dient een advies van de instantie te worden toegevoegd.

Zesde lid: De regels omtrent het heffen en invorderen van leges zijn bepaald in de Legesverordening Holland Rijnland.

Artikel 22: Verlenen van een urgentieverklaring

Eerste lid: Een basisvoorwaarde voor het verkrijgen van een urgentieverklaring is dat de woningzoekende niet in staat is zelf te voorzien in zijn herhuisvesting en/of kan aantonen dat er een noodzaak is om in de regio te wonen (bijvoorbeeld omdat voor van belang is dichtbij het ondersteuningsnetwerk te wonen), met andere woorden de woningzoekende is niet zelfredzaam. De woningzoekende wordt in elk geval geacht zelfredzaam te zijn in drie gevallen:

1. financiële zelfredzaamheid: het belastbaar jaarinkomen of het vermogen van de aanvrager is naar het oordeel van de urgentiecommissie voldoende om zelf een huur-of koopwoning te betrekken op de particuliere markt;
2. zelfstandigheid op basis van inschrijftijd: de positie op de woningmarkt (inschrijftijd) van de aanvrager is zodanig dat de deze zelf binnen een redelijke termijn een woning via de reguliere weg binnen de regio kan vinden;
3. zelfredzaamheid door het bewonen van een onzelfstandige woonruimte (kamerbewoning): de mogelijkheid om het woonprobleem op te lossen door het (tijdelijk) bewonen van onzelfstandige woonruimte. Een inschatting van deze vorm van zelfredzaamheid hangt af van de individuele omstandigheden van de aanvrager, bijvoorbeeld omdat zij kunnen aantonen dat op basis van hun leeftijd, kamer bewoning niet mogelijk of onrealistisch is. Aan dit criterium wordt in ieder geval voldaan indien is vastgesteld dat er geen contra-indicatie is voor kamerbewoning.

Een urgentie kan worden toegekend op grond van medische als psychosociale beperkingen. Indien er geen sprake is van een medische of psychosociale gronden, zijn er enkele andere situaties waarin urgentie kan worden toegekend.

Eerste lid, onderdeel a: De beperkingen moeten dan wel gerelateerd zijn aan de woonruimte. Als de urgentiecommissie het noodzakelijk acht dient een onafhankelijk medisch deskundige (dit zal veelal de GGD zijn), dus niet de eigen behandelend (huis)arts of psycholoog, te toetsen of de klachten gerelateerd zijn aan de woning. Indien in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning een verhuisindicatie is gegeven, kan deze gelden als een medische indicatie voor het verkrijgen van een urgentieverklaring.

Eerste lid, onderdeel a. onder ii: Vóór afgifte wordt, voor zover van toepassing, eerst beoordeeld of het probleem van de aanvrager niet kan worden verholpen met woningaanpassingen of het verbeteren van de staat van de huidige woning. Onderhoudsproblemen zijn geen reden voor urgentie.

Dit dient opgelost te worden in overleg met de verhuurder, tenzij het aantoonbaar niet lukt dit met de verhuurder op te lossen.

Eerste lid, onderdeel a. onder iii: Een woningzoekende kan urgent worden verklaard, als er een dringende noodzaak bestaat voor andere woonruimte binnen zes maanden, het niet aanvaardbaar is dat langer dan zes maanden moet worden gewacht op andere passende woonruimte en er geen voorliggende voorziening is.

Eerste lid, onderdeel b. onder ii: In principe kan een alleenstaande in de woonbehoefte voorzien door onzelfstandige woonruimte te huren. Echter, in situaties dat de woningzoekende aantoonbaar niet in staat is vanwege medische- of psychische omstandigheden om voorzieningen als keuken en badkamer met anderen te delen, dan kan urgentie worden toegekend. De noodzaak hiertoe kan eventueel door een deskundige nader worden onderzocht.

Eerste lid, onderdeel c: Om op deze grond in aanmerking te komen voor urgentie moet de aanvrager aangetoond hebben dat er een noodzaak is tot herhuisvesting op financiële indicatie (te hoge woonlasten in relatie tot het inkomen). Zo wordt voorkomen dat door een limitatieve opsomming bepaalde situaties (ongewenst) uitdrukkelijk worden uitgesloten.

Eerste lid, onderdeel d: De aanvrager moet aangetoond hebben dat er sprake is van een zorgtaak voor een minderjarig(e) kind(eren). Wanneer de aanvrager met de kinderen inwoont, is hiervan geen sprake. In het geval dat er sprake is van een relatiebreuk moet ook aangetoond worden dat het woonprobleem niet in overleg met de andere ouder opgelost kan worden. Het is de gezamenlijke verantwoordelijkheid van beide ouders om voor huisvesting van de kinderen te zorgen. Als één van de ouders zelfstandige huisvesting heeft en er sprake is van, kan van de ouders worden verwacht het woonprobleem zelf op te lossen.

Eerste lid, onderdeel e: Alleen aanvragers die het traject doorlopen hebben (zoals op de afdeling intensieve hulpverlening) komen in aanmerking voor urgentie. Indien de aanvrager verblijft in de crisisopvang, komt de aanvrager niet op grond deze bepaling in aanmerking.

Eerste lid, onderdeel f: De woningzoekende die op grond van dit artikel een urgentieverzoek indient, moet zelf aantonen dat de gemeente hem of haar heeft erkend als mantelzorger of -ontvanger op grond van de Wmo. Urgentie op basis van dit artikel kan worden verleend als aangetoond is dat de verzorging de gebruikelijke zorg die partners of familieleden aan elkaar verlenen overstijgt. Daarnaast moet worden aangetoond dat verhuizing **naar een sociale huurwoning** vereist is om de noodzakelijke mantelzorg op een adequate manier te kunnen verrichten.

De noodzaak tot mantelzorg en eventueel de noodzaak voor een sociale huurwoning kan zo nodig extern worden getoetst door een onafhankelijke deskundige.

Een mantelverzorger die mantelzorg verleende volgens de criteria in deze bepaling en die voor het verlenen van de mantelzorg is gaan inwonen bij degene aan wie zorg is verleend, kan in aanmerking komen voor urgentie nadat degene die verzorgd werd is komen te overlijden en betrokkene geen medehuurder is van de sociale huurwoning. In de overweging of urgentie wordt verleend, zal worden meegenomen: de leeftijd van betrokkene, de woonsituatie van betrokkene voorafgaande aan het inwonen en de uiteindelijke duur dat betrokkene heeft ingewoond.

Eerste lid, onderdeel f , onder iv: Er bestaat alleen recht op urgentie vanwege mantelzorg indien deze geheel onbezoldigd wordt verleend. Mantelzorgverleners die (deels) een persoonsgebonden budget of andere financiële middelen (kunnen) ontvangen voor de zorgactiviteiten komen niet in aanmerking voor deze urgentie. Ook als een aantal uren wel onbezoldigd zorg wordt verleend wordt niet voldaan aan dit vereiste.

Eerste lid, onderdeel f , onder vii: Geen urgentie zal verleend worden indien de woningzoekende geen sociale huurwoning achterlaat. In het geval dat degene die mantelzorg verleent of ontvangt bijvoorbeeld tijdelijke of onzelfstandige woonruimte huurde, kan hij of zij in staat worden geacht ook in de nabijheid van de ander tijdelijke of onzelfstandige woonruimte te huren.

Bij het beoordelen van de passendheid wordt ook meegerekend of de voorliggende voorzieningen al worden benut. Hiermee worden bedoeld alle professionele hulp, zorg, begeleiding of ondersteuning die redelijkerwijs verkrijgbaar is en de behoefte aan mantelzorg verlicht, waaronder;

- Hulp bij het huishouden, woonvoorzieningen en/of overige voorzieningen die de gemeente biedt onder de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo);
- Wijkverpleging, thuiszorg of andere zorg die verkregen worden via de zorgverzekering;
- Zorg op basis van de Wet langdurige zorg (Wlz);
- Overige voorzieningen, waaronder ambulante begeleiding, dagbesteding, boodschappenservice of thuisadministratie.

Derde lid: Wanneer naar het oordeel van de urgentiecommissie het noodzakelijk is dat de urgent woningzoekende begeleid wordt bij het zelfstandig wonen, kan zij besluiten dat er een driepartijenovereenkomst tussen de huurder, verhuurder en zorginstelling wordt afgesloten. In deze gevallen zal ook een directe bemiddeling plaats vinden. De woningzoekende krijgt dan een passende woning aangeboden en kan niet zelf, met behulp van de urgentieverklaring op zoek gaan naar een sociale huurwoning.

Artikel 23: Weigering Urgentieverklaring

Eerste lid, onderdeel b: Er dient naar het oordeel van de urgentiecommissie onbetwist sprake te zijn van een noodsituatie die buiten eigen schuld of invloed is ontstaan waarin naar algemene maatschappelijke maatstaven niet geduld kan worden dat deze situatie zich nog een half jaar of langer voortsleept. Het initiatief om deze omstandigheden naar voren te brengen en aan te tonen ligt bij de aanvrager. Gezinsvorming dan wel gezinsuitbreiding wordt in ieder geval aangemerkt als een noodsituatie die zelf is veroorzaakt dan wel had kunnen worden voorkomen.

Eerste lid, onderdeel e: Hier wordt een uitzondering gemaakt voor die urgent woningzoekenden die vallen onder artikel 22, eerste lid onderdeel b. De gedachte is dat een urgent woningzoekende die een onzelfstandige woonruimte bewoont maar dat niet langer kan blijven doen, geen urgentieverklaring moet worden geweigerd.

Eerste lid, onderdeel f: De woningzoekende krijgt alleen een urgentieverklaring wanneer de woningzoekenden minste de afgelopen twee jaar onafgebroken in de regio woont en het probleem aantoonbaar alleen kan worden opgelost met een andere zelfstandige woonruimte in de regio. Een briefadres geldt hierbij niet als woonadres. Dit wordt toegepast om te voorkomen dat woningzoekenden vanuit een andere regio voorrang krijgen op die uit de regio Holland Rijnland. Personen uit die andere regio's hebben immers het alternatief om een urgentieverklaring aan te vragen in hun huidige regio. Er zijn ook personen die nergens in Nederland regionale binding hebben, zij kunnen zich in principe vestigen in een regio waar geen schaarste is aan sociale huurwoningen (krimpregio). Dit artikel geldt niet voor woningzoekenden die genoemd worden in artikel 12, derde lid, van de Huisvestingswet 2014.

Eerste lid, onderdeel g: Een woningzoekende krijgt geen urgentieverklaring wanneer redelijkerwijs kan worden aangenomen dat hij zelf een oplossing voor zijn noodsituatie kan vinden, bijvoorbeeld omdat hij beschikt over een zorgindicatie, of over voldoende financiële middelen.

CONCEPT

Bij een voorliggende voorziening kan bijvoorbeeld worden gedacht aan een indicatie vanuit de Wet Langdurige Zorg waarbij huisvesting inbegrepen is. De woningzoekende kan dan zelf voorzien in een oplossing door een beroep te doen op die regeling.
Bij de categorie 'overig', die onder v. is genoemd, kan bijvoorbeeld worden gedacht aan 'Divorce Housing' bij scheiding.

Eerste lid, onderdeel j: Als de aanvrager dreigementen heeft geuit of zich agressief heeft gedragen jegens de uitvoerder van de verordening, kan een urgentieverklaring worden geweigerd of ingetrokken. Het gaat daarbij om herhaaldelijke verbale of fysieke bedreiging die gestaafd worden door bevindingen van andere uitvoerders of collega's.

Eerste lid onderdeel k en l: Een woningzoekende met bijvoorbeeld huurschuld kan een huisvestingsvergunning worden geweigerd. Op bijvoorbeeld medische redenen zou die persoon misschien wel met voorrang moeten verhuizen. De urgentiecommissie kan besluiten een urgentieverklaring af te geven als na overleg met de corporatie blijkt dat er mogelijkheden zijn om ondanks het verleden van huurschuld of overlast toch een huurovereenkomst te sluiten. Dit kan het geval zijn als de woningzoekende door de corporatie aangeboden begeleiding aanvaart.

Artikel 24: Urgentieverklaring

Eerste lid: Een urgentieverklaring betekent voor de woningzoekende, dat deze zes maanden de tijd krijgt om binnen een door de urgentiecommissie vast te stellen zoekprofiel passende woonruimte in de regio te vinden. De urgentieverklaring geeft geen voorrang voor toewijzing van standplaatsen of middeldure huurwoningen.

Vijfde lid: Urgenten komen niet in aanmerking voor elke willekeurige woning. Voorkomen moet worden dat woningzoekenden urgentie aangrijpen om wooncarrière te maken. De urgentiecommissie stelt een zoekprofiel op met eisen waaraan een woning voor de urgente moet voldoen. Hierbij geldt dat een zoekprofiel met voorrang voor een eengezinswoning of benedenwoning zelden wordt afgegeven. Alleen als er een aantoonbare (medische) noodzaak voor is, kan men dit woningtype opgenomen krijgen in het zoekprofiel. Voor woningen die buiten het zoekprofiel vallen, geldt geen recht op voorrang.

In het zoekprofiel wordt een tevens het aantal slaapkamers genoemd waarvoor de urgentie geldt. Een alleenstaande krijgt voorrang voor een (etage) woning met maximaal 2 slaapkamer. Een huishouden bestaande uit 2 personen krijgt voorrang op een (etage) woning met maximaal 2 slaapkamers. Een huishouden bestaande uit 3 personen krijgt voorrang op een (etage) woning met maximaal 3 slaapkamers. Wanneer het huishouden uit 4 of meer personen bestaat wordt geen maximum gesteld aan het aantal slaapkamers.

Artikel 25: Einde en intrekking van een urgentieverklaring

Eerste lid: Een urgentieverklaring kan worden ingetrokken als de urgente zonder goede gronden een passende woonruimte weigert. Onder weigeren van woonruimte wordt tenminste verstaan:

- Een reactie op een aangeboden passende woonruimte intrekken of verwijderen;
- Niet of niet tijdig reageren op de vraag of er nog interesse is in de woonruimte waarop de urgente heeft gereageerd (interessepeiling);
- Geen interesse uiten op de vraag of er nog interesse is in de woonruimte waarop de urgente heeft gereageerd (interessepeiling);
- Niet of niet tijdig reageren op de woningaanbieding;
- Niet of niet tijdig reageren op de e-mail met de uitnodiging voor de (groeps)bezichtiging van de woonruimte;

- Niet aanwezig zijn bij de verplichte (groeps)bezichtiging van woonruimte;
- Op een andere manier kenbaar maken dat wordt afgezien van de passende woonruimte waarop door de urgente is gereageerd of door de wooncorporatie is aangeboden.

Theoretisch zouden er geen goede gronden kunnen worden aangeduid, aangezien de aangeboden woning immers moet voldoen aan de (passendheids)criteria omschreven in het zoekprofiel van de urgentieverklaring. En de urgentieverklaring is bedoeld om met spoed andere woonruimte te verkrijgen, zonder rekening te houden met woonwensen. Indien echter in de praktijk afdoende blijkt dat de woning in werkelijkheid niet overeenkomt met het zoekprofiel of de schriftelijke aanbieding, dan kan deze worden geweigerd zonder gevolgen. Het is aan de woningzoekende om aan te tonen dat de aangeboden woning niet voldoet aan het zoekprofiel.

Artikel 26: Urgentie voor vergunninghouders

Tweede lid: Het betreft een éénmalig aanbod. We gaan uit van eigen verantwoordelijkheid van de woningzoekende, waarbij de zorgplicht van de gemeente en verhuurder wat betreft huisvesting eindigt indien het éénmalig aanbod wordt geweigerd. Daarbij wordt aangesloten bij de manier van werken bij asielzoekerscentra.
Bestuurlijk wordt tussen Holland Rijnland en Holland Rijnland Wonen vastgelegd dat de in dit artikel neergelegde werkwijze zal worden geëvalueerd en mogelijk omgezet in een experiment.

Artikel 27: Toekenning stadsvernieuwingsurgentie

De verordening is leidend. Een sociaal plan is een nadere uitwerking. Daarin zijn allerlei afspraken mogelijk zolang deze niet strijdig zijn met de verklaring voor stadsvernieuwingsurgentie of andere regels van de verordening.

Artikel 28: Stadsvernieuwingsurgentie

Woningzoekenden die een beroep doen op stadsvernieuwingsurgentie doen dat niet, zoals bij een urgentie als bedoeld in artikel 22, niet vanwege hun persoonlijke omstandigheden, maar omdat hun huidige woning wordt gesloopt of ingrijpend verbouwd. Het zoekprofiel kan daarom minder streng zijn dan bij een artikel 22-urgentie. Het aangeboden zoekprofiel is vergelijkbaar met de huidige woning of meer passend op basis van de huishoudgrootte en beperkt zich tot een jaar voor de sloop of voor de ingrijpende verbetering van de bestaande woning- tot de gemeente waar de sloop of verbetering plaatsvindt.

Artikel 30 t/m 37: Woonwagenstandplaatsen

Met invoeging van artikelen 30 t/m 37 wordt voorzien in de toewijzing van standplaatsen door middel van huisvestingsvergunningen. Het beschikken over passende regels voor de toedeling van deze vorm van woonruimte dient, net als andere vormen van woonruimte, te berusten op de wet. Anders dan de reguliere woonruimte moet de toewijzing van standplaatsen ook voldoen aan de mensenrechtelijke eisen die onder andere volgen uit de jurisprudentie van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens (hierna: EHRM) en de oordelen van het College voor de Rechten van de Mens (EHRM 27 mei 2004, nr. 66746/01 (Connors/VK); EHRM 17 oktober 2013, nr. 27013/07 (Winterstein/Frankrijk); EHRM 18 januari 2001, nr. 27238/95 Chapman/VK; EHRM 8 december 2009, nr. 49151/07 (Munos Diaz/Spanje). Uit de jurisprudentie van het EHRM volgt onder meer dat de overheid een positieve verplichting heeft om de identiteit en de levensstijl van woonwagenbewoners te beschermen en te faciliteren. Dit kan betekenen dat woonwagenbewoners een gedifferentieerde behandeling krijgen ten opzichte van andere woningzoekenden.

CONCEPT

Hoewel standplaatsen ‘woonruimte’ zijn in de zin van de wet, is de wijze waarop de huisvestingsvergunning wordt geregeld niet identiek aan die van niet-standplaatsen. Voor niet-standplaatsen geldt dat vergunning wordt afgegeven voor de gehele huisvesting. Voor standplaatsen geldt echter dat alleen de ondergrond waarop de uiteindelijke huisvesting wordt aangebracht, wordt vergund met een huisvestingsvergunning. De uiteindelijke huisvesting is bijvoorbeeld de eigen woonwagen. In de praktijk blijkt ook dat woonwagenbewoners relatief vaak in het bezit zijn van een woonwagen. Om die reden is gekozen om alleen voor standplaatsen een huisvestingssysteem te hanteren.

Artikel 43: Aanbod

Voor middenhuurwoningen is de keuze gemaakt om geen aanbiedmedium te verplichten aan verhuurders van middenhuurwoningen. Verhuurders zijn vrij om een platform hiervoor te kiezen, mits de aanbieding gebeurt op een transparante wijze.

Artikel 44: Voorrangsgronden

Verhuurders hebben de mogelijkheid om lokaal maatwerk toe te passen bij de toewijzing van middeldure huurwoningen. Ze kunnen voorrang geven aan personen die economisch of maatschappelijk aan de regio verbonden zijn. Dit mag tot een maximum van 50% van het totaal aantal verhuurde middeldure huurwoningen in de gemeente. Deze maatregel maakt het mogelijk om gericht doorstroming op de woningmarkt te stimuleren en om specifieke volkshuisvestelijke knelpunten binnen de gemeente aan te pakken.

Artikel 45: Uitvoeringsovereenkomst

Hier wordt benoemd onder welke voorwaarden de woonruimteverdeling in praktijk wordt geregeld. Afspraken voor de uitvoering van de verordening worden vastgelegd in een uitvoeringsovereenkomst. De uitvoering is voor een groot deel opgedragen aan de Vereniging Holland Rijnland Wonen (HRW).

Artikel 46 : Beleidscommissie

De beleidscommissie adviseert het Dagelijks Bestuur van de regio en HRW over het huisvestingsbeleid en de werking daarvan. Als woningmarktontwikkelingen het noodzakelijk maken dat de verordening of de uitvoeringsovereenkomst worden aangepast, dan adviseert de beleidscommissie hierover.

Artikel 49: Hardheidsclausule

De aard en de strekking van de hardheidsclausule zijn zodanig dat deze slechts met uiterste terughoudendheid kan worden toegepast. Bij de toetsing van de bijzondere gevallen dient in elk geval beoordeeld te worden of het Dagelijks Bestuur in eerdere, vergelijkbare situaties heeft besloten tot toepassing van de hardheidsclausule.

Artikel 51: Overgangsbepaling

Een overgangsregeling is nodig zodat alle lopende procedures volgens de regels kunnen worden afgehandeld die golden op het moment dat de procedure startte. Het is meestal niet praktisch hiervoor de regels uit de nieuwe huisvestingsverordening toe te passen.

CONCEPT

Huisvestingsverordening en toelichting

Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2026

Wetstechnische informatie
Overheidsorganisatie: Samenwerkingsorgaan Holland Rijnland
Officiële naam regeling: Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2026
Citeertitel Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2026
Vastgesteld door: Algemeen Bestuur Holland Rijnland
Onderwerp: Volkshuisvesting
Eigen onderwerp: geen
Opmerking: Deze regeling treedt uit werking op 1 januari 2030. Deze regeling vervangt de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2024.

Wettelijke grondslag:

- Huisvestingswet 2014;
- Artikel 5, zesde lid, onderdeel c, van de Gemeenschappelijke regeling Holland Rijnland;
- Artikel 5, tweede lid, van de Gemeenschappelijke Regeling Regio Holland Rijnland;
- Woningwet;
- Algemene Wet Bestuursrecht.

Met opmerkingen [HR1]: Wettelijke grondslag verandert bij inwerkingtreding nieuwe GR Holland Rijnland.

Intitulé

Gelezen op het voorstel van het Dagelijks Bestuur;
Gehoord de raden en de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten in de regio Holland Rijnland;

Besluit:

Vast te stellen de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2026.

CONCEPT

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

a. **Algemeen Bestuur:** Het Algemeen Bestuur van Holland Rijnland;

~~b. **DAEB-norm:** jaarlijks te indexeren inkomensgrens zoals bedoeld in artikel 16 lid 1 en 2 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 voor het huren van een woning tot de huurprijsgrens;~~

~~c.~~b. **Dagelijks Bestuur:** het Dagelijks Bestuur van Holland Rijnland;

~~d.~~c. **Doorstromer:** een ingeschreven woningzoekende die bij verhuizing naar andere woonruimte binnen de regio een sociale huurwoning ~~als bedoeld in~~waarop artikel 2, tweede lid, van toepassing is, leeg achterlaat;

~~e.~~d. **Huishouden:** alleenstaande dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of aantoonbaar willen gaan voeren. Er is sprake van een duurzaam gemeenschappelijke huishouding als een woningzoekende en al degenen die tot zijn huishouden behoren tenminste één jaar in de Basisregistratie personen van een gemeente op hetzelfde adres zijn ingeschreven;

~~f.~~e. **Huurprijsgrens:** jaarlijks te indexeren maximale huurprijs (~~€ 808,06~~879,66 per maand, prijspeil ~~2023~~2024) waarboven men niet meer in aanmerking komt voor huurtoeslag zoals omschreven in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, en het vierde lid, en artikel 27 van de Wet op de huurtoeslag;

~~g.~~f. **Huurdersorganisatie**: organisatie als bedoeld in artikel 1, onderdeel f, van de Wet op het overleg huurders verhuurder, die opkomt voor de belangen van huurders in de regio Holland Rijnland alsmede de Koepel Huurders Holland Rijnland;

~~h.~~g. **Inkomen**: gezamenlijke verzamelinkomen~~s als~~, bedoeld in ~~afdeling 2.5~~artikel 2.18. van de Wet inkomstenbelasting 2001 van het huishouden van de woningzoekende, met uitzondering van kinderen als bedoeld in artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen, met dien verstande dat in het eerste lid van dat artikel voor 'belanghebbende' wordt gelezen: 'huurder';

~~i.~~h. **Inschrijftijd:** periode die is verstreken sinds een woningzoekende is ingeschreven in het register, bedoeld in artikel 9;

~~j.~~i. **Particuliere verhuurder:** verhuurder van woonruimte in de regio Holland Rijnland ~~niet~~ die geen woningcorporatie is~~zijnde een woningcorporatie~~;

j. **Middeldure huurwoning:** zelfstandige woning als bedoeld in artikel 234 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek:

1°.met een krachtens artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte bepaalde waardering van de kwaliteit die leidt tot een maximale huurprijs die hoger is dan het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en niet hoger is dan het bij of krachtens artikel 3, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte vastgestelde bedrag, of;

2°.waarvoor bij aanvang van de huurovereenkomst een huurprijs is overeengekomen die hoger is dan het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en lager dan of gelijk is aan het bij of krachtens artikel 3, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte vastgestelde bedrag;~~woonruimte met een aanvangshuurprijs hoger dan de jaarlijks te indexeren huurprijsgrens (€ 808,06 per maand, prijspeil 2023) en niet meer dan de maximale huurprijsgrens die hoort bij 186 punten (berekend aan de hand van Bijlage I. bij het Besluit huurprijzen woonruimte);~~

k. **Passende woonruimte**: woonruimte die voldoet aan het zoekprofiel van een urgente;

l. **Regio Holland Rijnland**: het grondgebied van de gemeenten Alphen aan den Rijn, Hillegom, Kaag en Braassem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Nieuwkoop, Noordwijk, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten en Zoeterwoude;

m. **Regio**: Regio Holland Rijnland;

Met opmerkingen [HR2]: Aanpassing betreft een juridisch-technische wijziging. Dit begrip werd gebruikt voor het bepalen van een maximale inkomensgrens om in aanmerking te komen voor een huisvestingsvergunning voor een middeldure huurwoning. De Wet Betaalbare Huur is op 1 juli 2024 ingegaan. De wet regelt een definitie voor 'middeldure huurwoning'. Dit is aanleiding geweest om de inkomensgrens in de Huisvestingsverordening te wijzigen. Deze definitie komt te vervallen.

Met opmerkingen [HR3]: Prijspeil aangepast.

Met opmerkingen [HR4]: Aanpassing betreft een juridisch-technische wijzigingen. Verwijzing onjuist.

Met opmerkingen [HR5]: In de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2026 zijn veel stijl- en taalfouten hersteld. Ook zijn alle verwijzingen naar wet- en regelgeving in lijn gebracht met de 'Aanwijzingen voor de regelgeving'. Deze bepaling is daar een voorbeeld van.

Om de leesbaarheid van de daadwerkelijke wijzigingen te verhogen zijn de navolgende verbeteringen niet met 'wijzigingen bijhouden' gemarkeerd.

Met opmerkingen [HR6]: Aanpassing betreft een juridisch-technische wijziging. Verduidelijking bepaling.

Met opmerkingen [HR7]: De Wet Betaalbare Huur is op 1 juli 2024 ingegaan. De wet regelt een definitie voor 'middeldure huurwoning'. Dit is aanleiding geweest om de definitie in de Huisvestingsverordening te wijzigen.

~~n. **Regionaal gebondene:** een woningzoekende die volgens de Basisregistratie Personen langer dan twee jaar ingezetene is van een gemeente in de regio.~~

n. **Stadsvernieuwing:** proces van sloop en vervangende nieuwbouw van woningen dan wel van ingrijpende renovatie van woningen;

o. **Stadsvernieuwingsurgente:** degene aan wie een stadsvernieuwingsurgentie, bedoeld in artikel 28 is toegekend;

p. **Standplaats**: kavel bestemd voor het plaatsen van een woonwagen of chalet waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van de gemeente kunnen worden aangesloten;

q. **Standplaatszoekende**: het huishouden dat is ingeschreven in het regionaal register voor standplaatszoekenden~~register~~, bedoeld in artikel 30;

r. **Starter:** ~~een~~ ingeschreven woningzoekende die geen sociale huurwoning of middeldure huurwoning van een van de ~~deelnemende partijen als bedoeld~~eigenaren van woonruimte, genoemd in artikel 2, ~~van deze verordening~~ achterlaat;

s. **Sociale huurwoning**: woning met een aanvangshuur (rekenhuur) beneden de huurprijsgrens, die ~~verhuurd~~ toegewezen wordt overeenkomstig het bepaalde in deze verordening of die behoort tot een categorie welke is aangewezen door het Dagelijks Bestuur na advies van de Beleidscommissie Woonruimteverdeling;

t. **Uitvoeringsovereenkomst:** de uitvoeringsovereenkomst Woonruimteverdeling Corporaties Holland Rijnland 2026;

u. **Urgente:** degene aan wie een urgentieverklaring, bedoeld in artikel 24, is toegekend.

v. **Urgentiecommissie**: de commissie, bedoeld in artikel 20;

w. **Vereniging Holland Rijnland Wonen (HRW)**: rechtspersoon die in de regio Holland Rijnland namens de ~~wooncorporatie~~woningcorporaties zorgdraagt voor de uitvoering van de woonruimteverdeling;

x. **Verhuurder**: eigenaar van woningen als bedoeld in artikel 2;

y. **Voorliggende voorziening**: een voorziening waarvan de kosten of diensten kunnen worden vergoed op een andere manier dan via gemeenten;

z. **Woningzoekende**: huishouden dat is ingeschreven in het register van woningzoekenden, ~~register als~~ bedoeld in artikel 9;

aa. ~~**Wooncorporatie**~~**Woningcorporatie**: toegelaten instelling die op grond van het bepaalde in artikel 18a van de Woningwet sociale huurwoningen exploiteert;

bb. **Woonduur:** periode, uitgedrukt in maanden en jaren gerekend vanaf de ingangsdatum van het huurcontract;

cc. **Woonruimte:**
   i. 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; en
   ii. standplaats;

dd. **Woonruimteverdeelsysteem:** systeem van voorzieningen, regels en normen aan de hand waarvan wordt bepaald in welke volgorde woningzoekenden, die hun belangstelling kenbaar hebben gemaakt voor aangeboden woonruimte, voor de huur van die woonruimte in aanmerking komen;

ee. **Woonwagen**: voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in gedeelten kan worden verplaatst;

ff. **Zoekprofiel**: in de (stadsvernieuwings)urgentieverklaring opgenomen beschrijving van de aard en de locatie van de woonruimte waarvoor een (stadsvernieuwings)urgente met voorrang in aanmerking komt;

Artikel 2 Toepassing van de verordening

1. Deze verordening geldt in de gemeenten gelegen in de regio Holland Rijnland.

Met opmerkingen [HR8]: Aanpassing betreft een juridisch-technische wijziging. Het begrip 'Regionaal gebondene' komt slechts 1 keer voor. Daarom is dit begrip verwerkt in artikel 16.

Met opmerkingen [HR9]: Aanpassing betreft een juridisch-technische wijziging. Definitie ontbrak.

Met opmerkingen [HR10]: Aanpassing betreft een juridisch-technische wijziging. Verduidelijking bepaling.

Met opmerkingen [HR11]: Aanpassing betreft een juridisch-technische wijziging. Verduidelijking bepaling.

Met opmerkingen [HR12]: Aanpassing betreft een juridisch-technische wijziging. Verduidelijking bepaling.

Met opmerkingen [HR13]: Aanpassing betreft een juridisch-technische wijziging. Verduidelijking bepaling.

Met opmerkingen [HR14]: Aanpassing betreft een taalkundige wijziging. 'Wooncorporatie' is gewijzigd naar de juiste term 'Woningcorporatie'. Deze wijziging is in de hele Verordening aangepast maar niet gemarkeerd.

Met opmerkingen [HR15]: Aanpassing betreft een juridisch-technische wijziging. Verduidelijking bepaling.

CONCEPT

2. Deze verordening is van toepassing op sociale huurwoningen en standplaatsen in de sociale huursector in de regio Holland Rijnland die in het bezit zijn van:
   a. woningcorporaties;
   b. particuliere verhuurders die eigenaar zijn van tien of meer woningen die na 1 januari 2024 zijn opgeleverd;
   c. het bepaalde in het tweede lid, onderdeel a. is niet van toepassing op standplaatsen in de sociale huursector in de gemeente Alphen aan den Rijn;
   d. de Stichting Huisvesting Werkende Jongeren (SHWJ).
3. De in het tweede lid bedoelde eigenaren van woonruimte nemen deel aan het woonruimteverdeelsysteem.
4. Het Algemeen Bestuur kan op voordracht van het college van burgemeester en wethouders van een gemeente in de regio besluiten dat deze verordening ook van toepassing is op te bepalen (toekomstige) delen van de voorraad middeldure huurwoningen in die gemeente.
5. ~~Het Algemeen Bestuur kan op voordracht van het college van burgemeester en wethouders van een gemeente in de regio besluiten dat verhuurders die in het bezit zijn van tien of meer middeldure huurwoningen in die betreffende gemeente deelnemen aan het woonruimteverdeelsysteem.~~
6. ~~5.~~ Deze verordening is niet van toepassing op onzelfstandige woonruimte en woonruimten die uitsluitend bestemd zijn voor de huisvesting van studerenden die als dagstudent of promovendus zijn ingeschreven bij een instelling voor vervolgonderwijs.

Hoofdstuk 2 Verdeling van woonruimte en huisvestingsvergunningsplicht voor sociale huurwoningen en standplaatsen in de sociale huursector

Paragraaf 2.1 Werkingsgebied

Artikel 3 Toepasselijkheid

Hoofdstuk 2 geldt voor sociale huurwoningen en standplaatsen in de sociale huursector in de regio Holland Rijnland, die in het bezit zijn van:

a. woningcorporaties;
b. particuliere verhuurders die eigenaar zijn van tien of meer woningen die na 1 januari 2024 zijn opgeleverd;
c. de Stichting Huisvesting Werkende Jongeren (SHWJ);
d. het bepaalde onder a is niet van toepassing op standplaatsen in de sociale huursector in de gemeente Alphen aan den Rijn.

Artikel ~~4~~3 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. Het is verboden een sociale huurwoning of standplaats als bedoeld in artikel ~~3~~2, als woonruimte in gebruik te nemen of te geven zonder huisvestingsvergunning van het Dagelijks Bestuur.
2. Het Dagelijks Bestuur is belast met het toezicht op de naleving van het bepaalde in dit artikel.

Paragraaf 2.2 De huisvestingsvergunning

Met opmerkingen [HR16]: Aanpassing betreft een juridisch-technische wijziging. Dit was al besloten voor de Hvv2024 maar weggevallen bij publicatie.

Met opmerkingen [HR17]: Aanpassing betreft een juridisch-technische wijziging. Verduidelijking bepaling. Het is aan de gemeente zelf om een voordracht te doen. Dit kan dus behelzen dat een gedeelte van de categorie van middeldure huur (bijv. corporatiewoningen, nieuwbouw of bestaande bouw) wordt aangewezen.

Met opmerkingen [HR18]: Aanpassing betreft het besluit om de woningvoorraad 'middeldure huurwoningen' niet gelijk te stellen met het woonruimteverdeelsysteem van 'sociale huurwoningen'.

Met opmerkingen [HR19]: Aanpassing betreft een juridisch-technische wijziging. De toelichting op dit artikel vermeldt dat de verordening niet geldt voor onzelfstandige woonruimte. Dat is ook de bestaande praktijk. Die bepaling moet in de tekst van de verordening zelf terugkomen.

Met opmerkingen [HR20]: Het hoofdstuk is verplaatst om een logische volgorde in de verordening aan te houden

Met opmerkingen [HR21]: Aanpassing betreft een juridisch-technische wijziging. Deze bepaling was per abuis niet opgenomen in de Hvv2024, maar wel in de eerdere huisvestingsverordeningen. De gemeente Leiden liep direct tegen een mogelijk bevoegdheidsprobleem op bij handhaving op de huisvestingsvergunningsplicht bij sociale huurwoningen. Daarom is deze bepaling opnieuw opgenomen.

CONCEPT

Artikel 5 Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

1. Een aanvrager komt in aanmerking voor een huisvestingsvergunning als deze aan de volgende voorwaarden voldoet:
   a. de leden van het huishouden hebben de Nederlandse nationaliteit of verblijven hier rechtmatig, zoals bedoeld in artikel 10, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014; en
   b. een van de leden van het huishouden is 18 jaar of ouder; en
   ~~b.~~c. het huishoudinkomen is niet hoger is dan € 47.699 voor een eenpersoonshuishouden en € 52.671 voor een meerpersoonshuishouden (prijspeil 2024, de inkomensgrens wordt jaarlijks met ingang van 1 januari gewijzigd overeenkomstig artikel 16, tweede lid van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting); en
   ~~c.~~
   d. aanvrager komt op basis van de bepaalde rangorde en voorrangsregels in paragraaf 2.4 en 2.7 van deze verordening in aanmerking voor het huren van de woonruimte waarvoor de huisvestingsvergunning is aangevraagd.
2. De voorwaarde uit het eerste lid, onderdeel d, is niet van toepassing als aanvrager de woonruimte waarvoor de huisvestingsvergunning is aangevraagd verkrijgt door middel van woningruil, waarvoor door de beide betrokken verhuurders toestemming is gegeven of wanneer de woonruimte waarvoor de huisvestingsvergunning is aangevraagd aan aanvrager is toegewezen op een andere grond dan geregeld in deze verordening.
3. In afwijking van het eerste lid onder c kan voor een sociale huurwoning of standplaats met een huurprijs vanaf € 693,60 een huisvestingsvergunning worden verleend aan huishoudens met een huishoudinkomen tot € 56.513 (prijspeil 2024, de huurprijs wordt jaarlijks met ingang van 1 januari gewijzigd overeenkomstig artikel 27 van de Wet op de huurtoeslag, de inkomensgrens wordt jaarlijks met ingang van 1 januari gewijzigd overeenkomstig artikel 10 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte)
4. De voorwaarde uit het eerste lid onder c en derde lid geldt niet voor degenen die uitgezonderd zijn van de inkomenstoets zoals vermeld in de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, bijlage 1 onder A.

Artikel 6 Aanvraag van een huisvestingsvergunning

1. Een huisvestingsvergunning wordt aangevraagd bij het Dagelijks Bestuur via een daartoe bestemd formulier.
2. Het Dagelijks Bestuur besluit op de aanvraag binnen drie weken na ontvangst.
3. Het Dagelijks Bestuur kan de bevoegdheden in het eerste en tweede lid mandateren aan de woningcorporatie of gemeenten.
4. Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt:
   a. naam, adres, woonplaats, geboortedatum, nationaliteit en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de aanvrager;
   b. rechtsgeldig document waaruit de identiteit blijkt van aanvrager en van al degenen die tot zijn huishouden behoren;
   c. geldig bewijs van rechtmatig verblijf zoals bedoeld in artikel 8 van de Vreemdelingenwet 2000 van aanvrager en van al degenen die tot zijn huishouden behoren indien zij niet de Nederlandse nationaliteit hebben;
   d. omvang van het huishouden dat de nieuwe woonruimte gaat betrekken;
   e. bewijsstukken van het inkomen;
   f. adres, naam van de verhuurder en huurprijs van de te betrekken woonruimte;
   g. beoogde datum van het betrekken van de woonruimte;
   h. schriftelijke verklaring van de verhuurder waaruit blijkt dat deze bereid is woonruimte aan aanvrager en zijn huishouden in gebruik te geven;
   i. indien van toepassing, een afschrift van de indicatie voor een woonruimte met een specifieke voorziening;
   j. indien van toepassing, een urgentieverklaring of stadsvernieuwingsurgentie.

Met opmerkingen [HR22]: Toevoeging betreft een juridisch-technische wijziging. In eerdere verordeningen is geen inkomensgrens bepaald. Dat was niet nodig omdat dat voor woningcorporaties al wettelijk wordt bepaald. Sinds 1 januari 2024 vallen ook sociale huurwoningen van particulieren onder de verordening. Daarvoor is landelijk geen inkomenseis vastgesteld. We willen in de regio dat alle sociale huurwoningen naar de juiste doelgroep gaan. Daarom wordt een inkomenseis voor de huisvestingsvergunning toegevoegd.

Met opmerkingen [HR23]: Het artikel is anders ingericht en op een begrijpelijkere manier gepresenteerd. De inhoud is niet veranderd.

Met opmerkingen [HR24]: Het artikel is aangevuld met juridisch-technische noodzakelijke en wenselijke bepalingen over wat noodzakelijk is bij het kunnen beoordelen van een aanvraag om een huisvestingsvergunning.

~~4.~~5. Indien aanvrager dan wel een of meer anderen die tot zijn huishouden behoren op het moment van de aanvraag een woning bewonen die zijn of hun eigendom is, dan dient bij de aanvraag een bewijsstuk te worden overgelegd waaruit blijkt dat de woning wordt verkocht en dat deze binnen zes maanden aan een koper in eigendom zal worden overgedragen.

~~5.~~6. Het Dagelijks Bestuur is bevoegd nadere gegevens te vragen die nodig zijn om de aanvraag te kunnen beoordelen.

7. De huisvestingsvergunning vermeldt in ieder geval:

a. de woonruimte waarvoor de vergunning is verleend;

b. degene(n) aan wie de vergunning is verleend (volledige naam, geboortedatum, geboorteplaats, geboorteland);

c. het aantal personen dat de woonruimte in gebruik neemt;

d. de ingangsdatum van de vergunning;

e. de termijn waarbinnen van de vergunning gebruik moet worden gemaakt;

f. de naam en het adres van de verhuurder.

Artikel 7 Intrekken van de huisvestingsvergunning

Het Dagelijks Bestuur kan de huisvestingsvergunning intrekken op grond van de in artikel 18 van de Huisvestingswet 2014 genoemde gronden. Daarnaast kan het Dagelijks Bestuur de huisvestingsvergunning intrekken als er gehandeld wordt in strijd met de voorwaarden van de vergunning

Artikel 8 Vervallen van de huisvestingsvergunning

De huisvestingsvergunning vervalt van rechtswege indien de vergunninghouder feitelijk geen gebruik meer maakt van de vergunning.

Paragraaf 2.3 Inschrijfsysteem van woningzoekenden, bekendmaking van het aanbod

Artikel 9 Register van woningzoekenden

1. Het Dagelijks Bestuur draagt zorg voor het aanleggen en bijhouden van een register van woningzoekenden ten behoeve van het bepalen van de rangorde.
2. Het Dagelijks Bestuur stelt regels vast voor de wijze van inschrijving, het verwerken van gegevens, de opschorting en de beëindiging van de inschrijving, en stelt ~~alsmede~~ de hoogte van een bedrag vast dat ten behoeve van de inschrijving en de verlenging van de inschrijving in rekening wordt gebracht bij woningzoekenden.
3. Het Dagelijks Bestuur verleent aan het bestuur van de Vereniging Holland Rijnland Wonen mandaat, volmacht en machtiging voor het uitvoeren van het bepaalde bij of krachtens het eerste en tweede lid en mandaat om namens het Dagelijks Bestuur besluiten te nemen met betrekking tot in- en uitschrijving in het register.

Artikel 10 Inschrijving als woningzoekende

1. Iedere persoon van 18 jaar of ouder, die de Nederlandse nationaliteit bezit of rechtmatig in Nederland verblijft op grond van ~~bepaalde in~~ artikel 8 ~~onder a t/m e of l~~ van de Vreemdelingenwet 2000 kan op zijn verzoek worden ingeschreven in het register van woningzoekenden in de regio Holland Rijnland.

Met opmerkingen [HR25]: Kort na inwerkingtreding van deze nieuwe bepaling in de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2024 is knelpunt gesignaleerd. Potentiële huurder konden niet voldoen aan deze strikte bepaling waarbij verkoop en overdracht aangetoond moesten worden. Daarom wordt deze bepaling tekstueel aangepast en blijft de bedoeling van de bepaling in stand.

Met opmerkingen [HR26]: Aanpassing betreft een juridisch-technische wijziging. Verwijzing dynamisch gemaakt naar de Huisvestingswet.

Met opmerkingen [HR27]: Aanpassing betreft een juridisch-technische wijziging. Verwijzing onjuist.

CONCEPT

2. Per persoon is slechts één inschrijving in de regio Holland Rijnland mogelijk, met dien verstande dat een inschrijving als standplaatszoekende gelijktijdig kan bestaan naast een inschrijving als woningzoekende.
3. De inschrijving van de woningzoekende is strikt persoonlijk en niet overdraagbaar.
4. De woningzoekende is een tarief verschuldigd voor zijn inschrijving en voorts jaarlijks voor de kosten van de verlenging van zijn inschrijving.

Artikel 11 Inschrijftijd

1. Een woningzoekende bouwt inschrijftijd op vanaf de datum van diens inschrijving in het register.
2. Een doorstromer bouwt inschrijftijd op vanaf de datum van diens inschrijving in het register. Zijn inschrijftijd wordt vermeerderd, tot een maximum van vijf jaar, met de woonduur in de achter te laten woning bij verhuizing naar andere woonruimte.
3. Een inschrijving als woningzoekende eindigt bij aanvaarding van woonruimte als bedoeld in artikel ~~2~~3.
4. Een inschrijving als woningzoekende kan worden beëindigd wanneer de woningzoekende nalatig is bij betaling van het tarief als bedoeld in artikel 10, vierde lid.
5. Een woningzoekende verliest zijn opgebouwde inschrijftijd op het moment dat zijn inschrijving in het register van woningzoekenden eindigt.
6. Een doorstromer die zich binnen twaalf maanden na diens verhuizing naar andere woonruimte in de regio opnieuw als woningzoekende in de regio laat inschrijven, krijgt 75% van de inschrijftijd die hij had opgebouwd voor diens verhuizing terug, met een maximum van vijf jaar.
7. Een starter die zich binnen twaalf maanden na verhuizing naar zijn eerste sociale huurwoning als bedoeld in artikel 3, opnieuw als woningzoekende in de regio laat inschrijven, behoudt 75% van de inschrijftijd die hij had opgebouwd voor diens verhuizing, met een maximum van vijf jaar.
8. Een inschrijving als woningzoekende eindigt niet indien de woningzoekende woonruimte heeft verkregen met een stadsvernieuwingsurgentie en bij woningruil.
9. Als een jongere als bedoeld in artikel 7:274c, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek een huurovereenkomst op grond van dat artikel is aangegaan, vervalt de inschrijving van die jongere om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet.
10. Als een huurder een huurovereenkomst voor bepaalde tijd als bedoeld in artikel 7:271, eerste lid, tweede volzin, van het Burgerlijk Wetboek is aangegaan, vervalt de inschrijving van die huurder om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet.
11. Als een huurder een huurovereenkomst is aangegaan voor een zelfstandige woning als bedoeld in artikel 7:234 van het Burgerlijk Wetboek in een gebouw waarvoor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.36, tweede lid, van de Omgevingswet is verleend met een termijn van maximaal vijftien jaren, vervalt de inschrijving van die huurder om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet.
12. Als een huurder behoort tot één van de groepen, genoemd in artikel 22a Regeling toegelaten instelling volkshuisvesting 2015 en een huurovereenkomst voor bepaalde tijd is aangegaan, vervalt de inschrijving van die huurder om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet.

~~Hoofdstuk 3 Huisvestingsvergunning~~

~~Artikel 8 Verbodsbepaling~~

~~Het is verboden een sociale huurwoning, middeldure huurwoning of standplaats als bedoeld in artikel 2 als woonruimte in gebruik te nemen of te geven zonder huisvestingsvergunning van het Dagelijks Bestuur.~~

Met opmerkingen [HR28]: Aanpassing betreft een juridische verplichting. Op grond van artikel 11c van de Huisvestingswet 2014 is het verplicht om deze bepaling op te nemen in de huisvestingsverordening.

Deze bepaling regelt dat een huurder zijn inschrijving niet verliest als hij een woonruimte gaat betrekken waarvoor een 'tijdelijke omgevingsvergunning' is afgegeven. Een bouwkeet, een noodlokaal, een noodwoning en een noodwinkel zijn voorbeelden van een tijdelijk bouwwerk waarvoor een 'tijdelijke omgevingsvergunning' voor afgegeven kan zijn.

Artikel 9 Aanvraag van een huisvestingsvergunning

1. Een aanvraag voor een huisvestingsvergunning wordt ingediend bij het Dagelijks Bestuur op de door haar voorgeschreven wijze.
2. Het Dagelijks Bestuur kan deze bevoegdheden (eerste lid) mandateren aan de toegelaten instellingen of regiogemeenten.
3. Een aanvraag gaat vergezeld van:
   a. een rechtsgeldig document waaruit de identiteit blijkt [van aanvrager en van al degenen die tot zijn huishouden behoren;
   b. een geldig bewijs van rechtmatig verblijf zoals bedoeld in artikel 8 van de Vreemdelingenwet 2000 van aanvrager en van al degenen die tot zijn huishouden behoren indien zij niet de Nederlandse nationaliteit hebben;
   c. schriftelijk bewijs van het inkomen van aanvrager en van al degenen die tot zijn huishouden behoren;
   d. een schriftelijke verklaring van de verhuurder waaruit blijkt dat deze bereid is woonruimte aan aanvrager en zijn huishouden te verhuren.
4. Indien aanvrager dan wel een of meer anderen die tot zijn huishouden behoren op het moment van de aanvraag een woning bewonen die zijn of hun eigendom is, dan dient bij de aanvraag een overeenkomst te worden overlegd waaruit blijkt dat de woning is verkocht en dat deze binnen zes maanden aan de koper in eigendom zal worden overgedragen.
5. Het Dagelijks Bestuur kan indien dit voor de beoordeling van de aanvraag noodzakelijk wordt geacht, aanvrager verzoeken in aanvulling op het bepaalde in lid drie of lid vier nadere documenten te overleggen.

Artikel 10 Huisvestingsvergunning

1. Het Dagelijks Bestuur besluit op de aanvraag binnen drie weken na ontvangst.
2. Een huisvestingsvergunning wordt verleend indien:
   a. aanvrager of een ander die tot zijn huishouden behoort de leeftijd van 18 jaar of ouder heeft en;
   b. aanvrager en al degenen die tot zijn huishouden behoren, hetzij de Nederlandse nationaliteit bezitten, hetzij rechtmatig in Nederland mogen verblijven op grond van het bepaalde in artikel 8 onder a tot en met e en onder l. van de Vreemdelingenwet 2000 en;
   c. aanvrager op basis van de bepaalde rangorde in hoofdstuk 4 van deze verordening in aanmerking komt voor het huren van de woonruimte waarvoor de huisvestingsvergunning is aangevraagd;
   d. aanvrager de woonruimte waarvoor de huisvestingsvergunning is aangevraagd verkrijgt door middel van woningruil, waarvoor door de beide betrokken verhuurders toestemming is gegeven;
   e. De woonruimte waarvoor de huisvestingsvergunning is aangevraagd aan aanvrager is toegewezen op een andere grond als geregeld in deze verordening.
3. Indien de woonruimte waarvoor de huisvestingsvergunning is aangevraagd een middeldure huurwoning betreft zoals bedoeld in artikel 2, lid vier en vijf, wordt door het Dagelijks Bestuur, onverminderd het bepaalde in lid twee, een huisvestingsvergunning verleend indien:
   a. aanvrager een alleenstaande betreft wiens jaarinkomen niet hoger is dan anderhalf keer de DAEB-norm;
   b. aanvrager en al degenen die tot zijn huishouden behoren een gezamenlijk jaarinkomen hebben dat niet hoger is dan anderhalf keer de DAEB-norm verhoogd met een bedrag van € 10.000, .

4. In de huisvestingsvergunning wordt in ieder geval vermeld:
   a. de woonruimte waarvoor de vergunning is verleend;
   b. degene(n) aan wie de vergunning is verleend;
   c. de ingangsdatum van de vergunning;
   d. de termijn waarbinnen van de vergunning gebruik moet worden gemaakt.

Artikel 11 Intrekken van de huisvestingsvergunning

Het Dagelijks Bestuur kan de huisvestingsvergunning intrekken indien:

a. de vergunninghouder de woonruimte niet binnen de in de vergunning gestelde termijn in gebruik heeft genomen of;

b. de vergunning is verleend op grond van de door de vergunninghouder verstrekte gegevens, waarvan hij wist of redelijkerwijs had moeten weten dat deze gegevens onjuist of onvolledig waren.

Artikel 12 Vervallen van de huisvestingsvergunning

De huisvestingsvergunning vervalt van rechtswege indien de vergunninghouder feitelijk geen gebruik meer maakt van de vergunning.

Met opmerkingen [HR29]: Hoofdstuk en artikelen zijn verplaatst naar hoofdstuk 2.

Artikel 12 Aanbieding van woonruimte

1. Het aanbod van de in artikel 3 aangewezen woonruimte, die voor verhuur beschikbaar is, wordt door Dde Vereniging Holland Rijnland Wonen (HRW) biedt voor verhuur beschikbare woonruimte aan door middel vanbekendgemaakt op een openbaar digitaal aanbodsysteem waar iedere woningzoekende toegang toe heeft.
2. Van het eerste lid kan worden afgeweken als het woonruimte van een woningcorporatie betreft die bedoeld is voor bewoning door een woongroep.
3. Het Dagelijks Bestuur kan op voordracht van het college van burgemeester en wethouders van een gemeente woonruimte in bezit van de Stichting Huisvesting Werkende Jongeren (SHWJ) uitsluiten van het bepaalde in het eerste lid.
4. Bij de aanbieding wordt vermeld aan welke (passendheids)eisen een woningzoekende moet voldoen om in aanmerking te komen voor de aangeboden woonruimte en huisvestingsvergunning.
5. Woonruimte die door alle belangstellende woningzoekenden is geweigerd kan voor een tweede maal worden aangeboden. Hierbij kunnen ruimere toewijzingscriteria worden gesteld.
6. HRW De Vereniging Holland Rijnland Wonen kan een maximum stellen aan het aantal reacties van een woningzoekende per publicatie.
7. Het Dagelijks Bestuur kan, gehoord de Beleidscommissie Woonruimteverdeling, regels stellen inzake maatregelen te nemen jegens woningzoekenden die het bepaalde bij of krachtens deze verordening niet, niet volledig of niet tijdig nakomen.
8. Vereniging Holland Rijnland Wonen doet jaarlijks schriftelijk verslag aan het Dagelijks Bestuur over de aanbieding en toewijzing van woonruimte. Het verslag bevat in ieder geval het aantal aanbiedingen en toewijzingen.

Met opmerkingen [HR30]: Aanpassing betreft een juridisch-technische wijziging. Verduidelijking bepaling.

Met opmerkingen [HR31]: Aanpassing betreft een nieuwe bepaling om mogelijk te maken dat woonruimte bedoeld voor bewoning door een woongroep afwijkend wordt bekendgemaakt.

CONCEPT

Paragraaf 2.4 Toewijzing van woonruimte

Artikel 13 Reguliere toewijzing van woonruimte

1. De aangeboden woonruimte, als bedoeld in artikel ~~211~~12 ~~die beschikbaar is gekomen voor bewoning~~ wordt toegewezen aan een woningzoekende die daarvoor zijn belangstelling kenbaar heeft gemaakt, en voldoet aan de gestelde (passendheids)eisen, en die ten opzichte van andere belangstellende woningzoekenden over de langste inschrijftijd beschikt.
2. Bij gelijke inschrijftijd van twee of meer woningzoekenden vindt toewijzing plaats na loting.

Artikel 14 Voorrang doelgroepen

1. De verhuurder kan woonruimte labelen als:
   - ~~a. Het Algemeen Bestuur kan groepen van woningzoekenden aanwijzen aan wie voorrang wordt verleend bij de toewijzing van door een verhuurder aangeduide woonruimte zoals:~~
   - ~~b.~~a. woonruimte met specifieke voorzieningen voor bewoning door mindervaliden of door andere zorg- of hulpbehoevenden;
   - ~~c.~~b. woonruimte voor specifieke leeftijdscategorieën;
   - ~~d.~~c. woonruimte voor starters;
   - ~~e.~~d. woonruimte die valt onder het contingent van de jaarlijks door het Dagelijks Bestuur vastgestelde lijst van betrokken instellingen of nader overeen te komen taakstellingen;
   - e. woonruimte voor een woningzoekende met een huishouden waartoe tenminste vijf minderjarige kinderen behoren en die aantoonbaar hun hoofdverblijf hebben bij die woningzoekende.
   - f. woonruimte voor woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding (*lokaal maatwerk*) waarbij tevens de andere voorrangscriteria kunnen worden gehanteerd, uitsluitend wanneer de verhuurder hierover afspraken heeft gemaakt met het college van B&W in de betreffende gemeente én de huurdersorganisaties die in die gemeente actief zijn hebben gehoord, om lokale volkshuisvestelijke knelpunten op te lossen.
2. Het Dagelijks Bestuur verleent voorrang voor een huisvestingsvergunning voor woonruimten zoals genoemd in het voorgaande lid, uitsluitend aan:
   a. woningzoekenden die aantoonbaar noodzakelijk zijn aangewezen op woonruimte als bedoeld in het eerste lid, onderdeel a;
   b. woningzoekenden die behoren tot de leeftijdsgroep die is aangewezen voor bewoning van woonruimte als bedoeld in het eerste lid, onderdeel b;
   c. woningzoekenden die geen zelfstandige woonruimte achterlaten en die zijn aangewezen op woonruimte als bedoeld in het eerste lid, onderdeel c;
   d. woningzoekenden die cliënt zijn van een van de betrokken instellingen, zoals bedoeld in eerste lid, onderdeel d;
   e. woningzoekenden die door de samenstelling van hun huishouden zijn aangewezen op woonruimte als bedoeld in het eerste lid, onderdeel e.
   f. woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding (*lokaal maatwerk*).
3. Onder woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding (*lokaal maatwerk)* kan, met inachtneming van artikel 14 van de Huisvestingswet 2014, worden verstaan:
   a. Woningzoekenden uit een deel van de gemeente(n) uit Regio Holland Rijnland die een sociale huurwoning leeg achterlaten.
   b. Woningzoekenden uit een deel van de gemeente(n) uit Regio Holland Rijnland.
   c. Woningzoekenden uit één of meerdere gemeente(n) uit Regio Holland Rijnland die een sociale huurwoning van de aanbiedende woningcorporatie leeg achterlaten.

Met opmerkingen [HR32]: Dit artikel is verplaatst en herschreven, zie hieronder. Het Algemeen Bestuur wijst geen groepen aan in een nader besluit. Het Algemene Bestuur regelt in deze verordening welke groepen een verhuurder kan labelen.

Met opmerkingen [HR33]: Aanpassing betreft een fundamentele herijking van het 'lokaal maatwerk'. Voorheen artikel 20. Artikel 20 is daarmee komen te vervallen.

d. Woningzoekenden die een sociale huurwoning van de aanbiedende woningcorporatie leeg achterlaten.
e. Woningzoekenden uit één of meerdere gemeente(n) uit Regio Holland Rijnland die een sociale huurwoning van een andere verhuurder leeg achterlaten.
f. Woningzoekenden uit één van de gemeenten uit Regio Holland Rijnland die een sociale huurwoning leeg achterlaten.
g. Woningzoekenden uit één van de gemeenten uit Regio Holland Rijnland.
h. Woningzoekenden werkzaam in een vitale beroepsgroep, namelijk:
   i. *Niet van toepassing in de Regio.*

4. Bij de verlening van huisvestingsvergunningen wordt ten hoogste 30% voorrang gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn.
5. In afwijking van het bepaalde in het tweede lid kan een huisvestingsvergunning voor een woonruimte als bedoeld in het eerste lid worden verleend aan een ander dan een woningzoekende als bedoeld in het tweede lid. Dit gebeurt uitsluitend wanneer geen woningzoekende als bedoeld in het tweede lid voor de beschikbare woning in aanmerking komt.
6. Als woonruimte in het eerste lid onderdeel a. t/m c. en onderdeel e. en f. vrijkomt voor toewijzing aan een andere woningzoekende, dan wordt daarvan in het bijzonder melding gemaakt bij het aanbieden van de woonruimte in het aanbodmedium.

Artikel 15 Voorrang urgenten

1. In afwijking van het bepaalde in artikel 13 heeft een woningzoekende die beschikt over een urgentieverklaring of over een stadsvernieuwingsurgentie ~~als bedoeld in hoofdstuk 6 van deze verordening~~bij de toewijzing van een woning voorrang op alle andere woningzoekenden mits de urgente aan de gestelde (passendheids)eisen voldoet én deze woning past binnen zijn zoekprofiel. ~~Het recht op voorrang geldt niet ten aanzien van woonruimte die wordt toegewezen , genoemd in artikel 20 of artikel 2112, eerste lid, onderdeel .~~
2. De toewijzing van woonruimte in het geval van meerdere woningzoekenden met een urgentieverklaring wordt bepaald op basis van de oudste toekenningsdatum van de urgentieverklaring, daarna op basis van de meeste inschrijftijd en ten slotte op basis van loting.
3. De toewijzing van woonruimte in het geval van meerdere stadsvernieuwingsurgenten wordt bepaald op basis van de oudste toekenningsdatum, bij gelijke toekenningsdatum op basis van de woonduur en bij gelijke woonduur door middel van loting.
4. In geval een woningzoekende met een urgentieverklaring en een woningzoekende met een stadsvernieuwingsurgentie belangstelling hebben voor dezelfde woning vindt toewijzing plaats aan degene met de oudste urgentie, als ook dat gelijk is, op basis van de langste inschrijftijd en tenslotte op basis van loting.

Artikel 16 Passendheidseisen

1. Ter uitvoering van het bepaalde in de artikelen 46 en 48 van de Woningwet kan een woningcorporatie ten behoeve van de toewijzing van woonruimte passendheidseisen stellen:
   a. aan het inkomen van een woningzoekende;
   b. aan de grootte en samenstelling van het huishouden van een woningzoekende in relatie tot de grootte van de woonruimte;
   c. aan het inkomen in relatie tot de grootte en samenstelling van het huishouden van de woningzoekende.

~~2. De wooncorporatie kan met toepassing van de passendheidseisen afwijken van de rangorde als bedoeld in artikel 14, lid 1 bij de toewijzing van woonruimte.~~

~~3.~~2. Het bepaalde in dit artikel is van overeenkomstige toepassing op woningruil.

Met opmerkingen [HR34]: Toevoeging betreft een fundamentele toevoeging. Sinds 1 januari 2024 maakt de Huisvestingswet het mogelijk om voorrang te verlenen aan vitale beroepsgroepen. Wat een vitale beroepsgroep is moet op lokaal niveau door de gemeenteraad worden onderbouwd en landen in de regionale huisvestingsverordening. Wanneer een gemeenteraad dit heeft bepaald zal het voorstel door het AB worden overgenomen als technische wijziging van de verordening. Vervolgens kan met voorrang worden toegewezen aan deze groep.

Met opmerkingen [HR35]: Aanpassing om 'lokaal maatwerk' uitvoerbaar te maken.

Met opmerkingen [HR36]: Aanpassing betreft een juridisch-technische aanpassing. Er geëxpliciteerd dat reguliere urgentie alleen geldt voor sociale huurwoningen en dus niet voor middeldure huur.

Ook is gewijzigd dat de urgentieverklaring nu ook geldt bij woningen die toegewezen worden middels 'lokaal maatwerk' als deze woningzoekenden met een urgentieverklaring aan die bindingseisen voldoen. Dat is een wijziging ten opzichte van de bestaande praktijk waarbij urgenten geen voorrang kregen op deze woningen ook al voldeden zij aan alle gestelde voorwaarden. Door deze wijziging wordt geborgd dat zij sneller kunnen worden gehuisvest.

Met opmerkingen [HR37]: Aanpassing betreft een juridisch-technische aanpassing. Het is veel begrijpelijker om de passendheidseisen op te nemen in de rangorde voor reguliere toewijzing. Artikel 12 is daarom verduidelijkt en dit lid komt te vervallen.

Artikel 17 Afwijking van de rangorde

1. Een verhuurder mag gemotiveerd afwijken van de rangorde als bedoeld in artikel 13, eerste lid, indien een woningzoekende in de afgelopen drie jaar:
   a. Een woonruimte die hij huurde op grond van een gerechtelijk bevel is ontruimd in verband met:
      i. veroorzaken van overlast in de laatst gehuurde woonruimte;
      ii. achterstand in de betaling van de huurpenningen;
      iii. een in de woning aanwezige hennepkwekerij;
   b. Van zijn huidige of vorige verhuurder geen verklaring van goede bewoning heeft gekregen;
   c. Zich bij de toewijzing van woonruimte schuldig heeft gemaakt aan frauduleus handelen of het geven van onjuiste of onvolledige informatie;
   d. Dreigementen heeft geuit of geweld heeft gebruikt jegens personen belast met de uitvoering van deze verordening.
2. Een verhuurder mag ten aanzien van een specifieke woningzoekende van de rangorde als bedoeld in artikel 13, eerste lid, afwijken ingeval van:
   a. Loting als bedoeld in artikel 18, derde en vierde lid;
   b. toewijzing van woonruimte op grond van artikel ~~20~~18 eerste lid, en 19.
   ~~b.~~c. woonruimte van een woningcorporatie die bedoeld is voor bewoning door een woongroep.

Met opmerkingen [HR38]: Aanpassing betreft een juridisch-technische wijziging. Verduidelijking bepaling.

Met opmerkingen [HR39]: Inhoudelijke wijziging. Woongroepen zijn nu benoemd in de huisvestingsverordening om de bestaande praktijk vast te leggen.

Artikel 18 Bijzondere toewijzing

1. Een ~~woningcorporatie~~ verhuurder kan in bijzondere gevallen woonruimte toewijzen aan een woningzoekende die als gevolg van een calamiteit of van andere zeer bijzondere omstandigheden dringend andere woonruimte nodig heeft.
2. Het maximum van het aantal woningen dat een ~~woningcorporatie~~ verhuurder met toepassing van het bepaalde in het eerste lid mag toewijzen is gelijk aan 5 % van het gemiddeld aantal verhuringen van woonruimte van die ~~woningcorporatie~~ verhuurder afgaande op kalenderjaren, waarvan 2% wordt ingezet ten behoeve van doorstromers.
3. Een ~~woningcorporatie~~ verhuurder kan per kalenderjaar maximaal 10% van de vrijgekomen woonruimte door middel van loting toewijzen. ~~Het bepaalde in artikelen 14 tot met 17 over de rangorde is hierbij niet van toepassing.~~
4. Bij loting wordt door de ~~woningcorporatie~~ verhuurder op elektronische wijze aselect bepaald in welke volgorde de aan de loting deelnemende woningzoekenden voor de huisvestingsvergunning in aanmerking komen.
5. De verhuurders doen hiervan jaarlijks schriftelijk verslag aan het Dagelijks Bestuur over de toepassing van het bepaalde in dit artikel.

Met opmerkingen [HR40]: Aanpassing betreft een juridisch-technische wijziging. Bepaling is al geregeld in artikel 16, tweede lid, onderdeel b.

Met opmerkingen [HR41]: Aanpassing betreft een juridisch-technische wijziging. Verduidelijking bepaling.

~~Artikel 20 Lokale beleidsruimte~~

~~1. Het college van burgemeester en wethouders van een gemeente in de regio kan, na instemming van de wooncorporaties die deelnemen in de "Uitvoeringsovereenkomst woonruimteverdeling corporaties" en gehoord de huurdersorganisaties die in die gemeente actief zijn, besluiten om regels te stellen voor de invulling van de lokale beleidsruimte ter oplossing van de in die gemeente ervaren knelpunten op het gebied van de volkshuisvesting.~~

~~2. In het besluit als bedoeld in het eerste lid kan het college van burgemeester en wethouders, in afwijking van deze verordening, bepalen dat de in die gemeente vrijkomende woonruimten als bedoeld in artikel 2, lid 2 wordt toegewezen aan woningzoekenden uit die gemeente die voldoen aan de in het besluit gestelde voorwaarden zoals ten aanzien van (lokale) binding, passendheid, en rangorde bij toewijzing.~~

CONCEPT

~~3. Alvorens een besluit als bedoeld in het eerste en tweede lid te nemen stelt het college van burgemeester en wethouders beleid vast waarin hun visie op wonen en volkshuisvesting en door hen gemaakte prestatieafspraken zijn opgenomen en waarin zij aangeven hoe met gebruikmaking van het bepaalde in dit artikel de gemeentelijke en subregionale knelpunten op het gebied van de volkshuisvesting kunnen worden opgelost.~~

~~4. Het aantal woningen dat met toepassing van dit artikel wordt toegewezen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk zijn gebonden aan de woningmarktregio als bedoeld in artikel 14, lid 2 van de Huisvestingswet is niet groter dan 50% van het totaal aantal toewijzingen dat via regionaal maatwerk wordt toegewezen aan de groepen als bedoeld in de artikelen 15 en 16 van deze verordening. Dit komt daarmee neer op maximaal 25% van het totaal aantal toewijzingen.~~

~~5. Het college van burgemeester en wethouders doet jaarlijks schriftelijk verslag aan het Dagelijks Bestuur over de toepassing van het bepaalde in dit artikel. Het verslag bevat in ieder geval het aantal aanbiedingen en toewijzingen op basis van dit artikel.~~

Met opmerkingen [HR42]: Dit betreft een inhoudelijke wijziging van de huisvestingsverordening. Het 'lokaal maatwerk', het principe om woningen met voorrang toe te wijzen aan wonignzoekenden met een lokale binding, is vastgelegd in de verordening zelf (zie artikel 13).

~~Artikel 21 Specifieke toewijzing nieuwbouw~~

~~1. Het college van burgemeester en wethouders van een gemeente in de regio kan, na overleg met en advies van de wooncorporaties die deelnemen in de "Uitvoeringsovereenkomst woonruimteverdeling corporaties" en in die gemeente actief zijn en de huurdersorganisaties die in die gemeente actief zijn, besluiten om regels te stellen voor de eerste aanbieding van nieuwgebouwde woonruimte in die gemeente.~~

~~2. In het besluit als bedoeld in het eerste lid kan het college van burgemeester en wethouders, in afwijking van deze verordening, bepalen dat de in die gemeente vrijkomende woonruimten als bedoeld in artikel 2, lid 2, wordt toegewezen aan woningzoekenden uit die gemeente die voldoen aan de in het besluit gestelde voorwaarden zoals ten aanzien van (lokale) binding, passendheid, en rangorde bij toewijzing~~

~~3. In het besluit als bedoeld in het eerste lid kan worden bepaald dat de toewijzing van nieuwgebouwde woonruimte bij de eerste aanbieding bij voorrang moet geschieden aan een woningzoekende die een woning als bedoeld in artikel 2 achterlaat die is gelegen in een, in dat besluit te bepalen gedeelte(n) van de regio Holland Rijnland, teneinde de aldaar op het gebied van de volkshuisvesting bestaande knelpunten op te lossen. In dat besluit kan tevens worden bepaald dat de woonruimte die wordt achtergelaten in het bezit is van dezelfde verhuurder als die van de nieuwgebouwde woonruimte of in het bezit is van een verhuurder die is gevestigd in de regio Holland Rijnland.~~

~~4. Het college van burgemeester en wethouders doet jaarlijks schriftelijk verslag aan het Dagelijks Bestuur over de toepassing van het bepaalde in dit artikel. Het verslag bevat in ieder geval het aantal aanbiedingen en toewijzingen op basis van dit artikel.~~

Met opmerkingen [HR43]: De Huisvestingswet 2014 maakt geen onderscheid of uitzonderingen in toewijzing bij nieuwbouw sociale huurwoningen. Deze woningen kunnen ook met voorrang aan woningzoekenden met lokale binding (lokaal maatwerk) worden toegewezen, maar zijn dus gebonden aan de maximale percentages genoemd in artikel 13 en volgt dezelfde procedure.

Artikel 19 Experimenten woonruimteverdeling

1. Een of meer woningcorporaties, al dan niet in samenwerking met een of meer gemeenten of andere verhuurders dan woningcorporaties in de regio kunnen het initiatief nemen om een experiment te organiseren waarbij de effecten onderzocht worden van een wijze van in gebruik geven van woonruimte die niet in deze verordening is geregeld, maar die wel in een op grond van de Huisvestingswet 2014 vast te stellen verordening zou kunnen worden geregeld.
2. De wijze van in gebruik geven van woonruimte als bedoeld in het eerste lid moet ten dienste staan van een rechtvaardige, doelmatige, evenwichtige en transparante verdeling van woonruimte.
3. De betrokken woningcorporaties of andere verhuurders maken een opzet voor hun experiment waarin zij onder meer opnemen:
   a. een beschrijving van het doel en de inhoud van het experiment;
   b. het toepassingsbereik van het experiment;

c. de duur van het experiment;
d. de wijze van begeleiding van het experiment gedurende het experiment;
e. de wijze waarop het experiment wordt geëvalueerd.

4. Een experiment heeft een maximale duur van vijf jaar, waarbij per jaar ten hoogste tien procent van de, door de betrokken woningcorporaties of andere verhuurder(s), toe te wijzen woonruimte is betrokken.
5. Een experiment vangt pas aan na goedkeuring van het Dagelijks Bestuur en het/de college(s) van burgemeester en wethouders van de gemeente(n) die betrokken is/zijn bij het experiment.

Met opmerkingen [HR44]: Wijziging om aan te sluiten bij de bestaande praktijk. Het is het Dagelijks Bestuur die ook instemt met een experiment omtrent woonruimteverdeling.

Paragraaf 2.5 Urgentie

Artikel 20 Urgentiecommissie

1. Het Dagelijks Bestuur stelt een Urgentiecommissie in, bestaande uit een voorzitter en maximaal zes leden, waarvan twee leden te benoemen op voordracht van de vereniging Holland Rijnland Wonen, twee leden te benoemen op voordracht van de huurdersorganisaties in de regio Holland Rijnland en twee leden op voordracht van Holland Rijnland. De onafhankelijk voorzitter wordt benoemd door het Dagelijks Bestuur na overleg met de leden.
2. De Urgentiecommissie heeft tot taak om namens het Dagelijks Bestuur te beslissen op aanvragen om een urgentieverklaring.
3. Het Dagelijks Bestuur stelt een reglement vast waarin de werkzaamheden van de Urgentiecommissie zijn geregeld.

Artikel 21 Aanvraag van een urgentieverklaring

1. De aanvraag voor een urgentieverklaring wordt, via een in de regio werkzame woningcorporatie, ingediend bij de urgentiecommissie.
2. Het Dagelijks Bestuur kan een formulier vaststellen voor het doen van een aanvraag.
3. Een aanvraag bevat naast een schriftelijke motivering tevens de nodige bewijsstukken ter onderbouwing van de gronden van de aanvraag.
4. De Urgentiecommissie kan, indien zij dat voor een goede beoordeling van de aanvraag noodzakelijk acht, de aanvrager verzoeken om aanvullende informatie te verstrekken. Zij kan aanvrager daarvoor een termijn stellen. De termijn, genoemd in artikel 22, zesde lid, wordt opgeschort zolang de verzochte stukken niet zijn ontvangen.
5. Alvorens te beslissen op een aanvraag kan de Urgentiecommissie bij een door haar aan te wijzen deskundige om advies vragen. De termijn, genoemd in artikel 22, zesde lid, wordt opgeschort zolang ~~de verzochte stukken~~ het advies van de aangewezen deskundige niet ~~zijn~~ is ontvangen.
6. Voor het in behandeling nemen van de aanvraag dient aanvrager de verschuldigde leges te hebben voldaan.

Artikel 22 Verlenen van een urgentieverklaring

1. De Urgentiecommissie kan een urgentieverklaring verlenen:
   a. op medische gronden of psychosociale gronden indien:
      i. sprake is van medische of psychosociale omstandigheden die voortvloeien uit de huidige woonsituatie van aanvrager en die bij voortduring van die situatie zullen verergeren of het gebruik van de woonruimte feitelijk onmogelijk zullen maken;
      ii. de onder i. genoemde omstandigheden niet door ergonomische aanpassing van de woonruimte kunnen worden opgeheven;
      iii. het niet aanvaardbaar is dat de onder i. genoemde omstandigheden langer dan zes maanden zullen voortduren;

b. op medische of psychosociale gronden, in het geval de aanvrager een alleenstaande betreft die niet beschikt over zelfstandige woonruimte als bedoeld in artikel 1, onderdeel cc., indien:
   i. op diens woonsituatie het bepaalde in het eerste lid, onderdeel a, van toepassing is en
   ii. hij niet in staat is om met andere bewoners voorzieningen te delen in niet-zelfstandige woonruimte;
c. op financiële gronden, waarbij sprake is van een plotse, niet-voorzienbare en aanmerkelijke teruggang in het inkomen waardoor een woonnoodsituatie is of dreigt te ontstaan;
d. indien sprake is van acuut dreigende dakloosheid met aantoonbaar de zorg voor een of meer minderjarige kinderen, waarbij als gevolg daarvan een woonnoodsituatie is of dreigt te ontstaan;
e. indien aanvrager verblijft in een voorziening voor de tijdelijke opvang van personen die hun woning hebben moeten verlaten vanwege relationele problemen of huiselijk geweld;
f. indien aanvrager mantelzorg als bedoeld in de Wet Maatschappelijke Ondersteuning 2015 verleent of ontvangt waarbij;
   i. de mantelzorg in de drie maanden voorafgaande aan het moment van de aanvraag ten minste acht uur per week is verleend of ontvangen; en
   ii. de in onderdeel i. bedoelde acht uur mantelzorg per week is verleend gedurende ten minste twee dagen per week, tenzij de medische problematiek zoals Alzheimer, schizofrenie of andere chronische psychische aandoeningen 24 uur per dag nabijheid vereisen en de mantelzorg op onverwachte momenten wordt geboden;
   iii. de mantelzorgsituatie naar verwachting nog minstens zes maanden zal voortduren;
   iv. de relatie tussen mantelzorgverlener en mantelzorgontvanger gebaseerd is op familiebanden of langdurige sociale omgang;
   v. de mantelzorgontvanger of mantelzorgverlener niet in een intramurale instelling (kunnen) wonen;
   vi. de mantelzorgverlener medisch, fysiek en psychisch in staat is mantelzorg op een adequate manier te verlenen;
   vii. het betrekken van een andere sociale huurwoning de meest passende manier is om ervoor te zorgen dat de mantelzorgontvanger zelfstandig kan blijven wonen; en
   ~~i.~~viii. de mantelzorgverlener en mantelzorgontvanger op ten minste acht kilometer afstand van elkaar wonen of een gemiddelde reistijd heeft van een half uur enkele reis.
~~f.~~g. in andere gevallen dan genoemd onder a. tot en met f. waarbij toepassing wordt gegeven aan de hardheidsclausule.

2. In het besluit waarbij een urgentieverklaring wordt verleend kan de Urgentiecommissie bepalen dat deze uitsluitend van toepassing is op woonruimte gelegen in een of meer gemeenten in de regio dan wel een of meer gedeelten daarvan of dat deze slechts geldt voor door haar aangegeven woningtype(n), woninggrootte en woningen die de door haar bepaalde voorzieningen bevatten.
3. Aan de urgentieverklaring kunnen voorschriften en beperkingen worden verbonden. Een voorschrift kan onder meer inhouden dat de urgentie naast de huurovereenkomst met de verhuurder tevens een overeenkomst sluit voor woonbegeleiding met een instelling die daartoe is aangewezen door de gemeente waarin de woning is gelegen. In een dergelijk geval vindt directe bemiddeling plaats en is artikel 24, derde lid, niet van toepassing.
~~3.~~4. De urgentieverklaring geldt uitsluitend voor sociale huurwoningen.
~~4.~~5. De urgentieverklaring is zes maanden geldig, te rekenen vanaf de dag na die waarop de verleningsbeschikking aan de aanvrager is bekengemaakt.
~~5.~~6. De urgentiecommissie beslist uiterlijk acht weken na ontvangst op de aanvraag. Bij een complexe aanvraag kan deze termijn eenmaal met twee weken worden verlengd.

Artikel 23 Weigering van een urgentieverklaring

1. Een aanvraag van een urgentieverklaring wordt afgewezen indien:

Met opmerkingen [HR45]: Inhoudelijke wijziging. De Regionale urgentiecommissie heeft behoefte aan handvatten om aanvragen om urgentie op grond van 'mantelzorg' te kunnen beoordelen. Het wetsvoorstel versterking regie volkhuisvesting concretiseert deze handvatten. Daarom wordt voor het grote deel aangesloten bij de bepaling uit dit wetsvoorstel en in lijn gebracht met de huidige werkwijze van de urgentiecommissie.

Met opmerkingen [HR46]: Aanpassing betreft een juridisch-technische wijziging. Verduidelijking bepaling. De urgentieverklaring geldt niet voor middeldure huurwoningen.

a. aanvrager niet voldoet aan de voorwaarden voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning zoals ~~het~~ is bepaald~~e~~ in paragraaf 2.2;
~~b. aanvrager niet in een woonnoodsituatie verkeert;~~
~~c.~~b. aanvrager in een zodanige situatie verkeert dat geen van de gronden genoemd in artikel 22 van toepassing zijn;
~~d.~~c. aanvrager de woonnoodsituatie waarin hij verkeert zelf heeft veroorzaakt;
~~e.~~d. aanvrager de woonnoodsituatie waarin hij verkeert had kunnen voorkomen;
~~f.~~e. aanvrager op het moment van de aanvraag niet woonachtig is in woonruimte als bedoeld in artikel 1, onderdeel cc, tenzij het bepaalde in artikel 22, eerste lid, onderdeel b van toepassing is;
~~g.~~f. aanvrager volgens de Basisregistratie Personen niet langer dan twee jaar ingezetene is van een gemeente in de regio;~~geen regionaal gebondene is;~~
~~h.~~g. aanvrager zijn woonnoodsituatie redelijkerwijs binnen zes maanden zelf kan oplossen door onder meer gebruik te maken van:
   i. een voorliggende voorziening;
   ii. de door hem opgebouwde inschrijftijd als woningzoekende;
   iii. kamerbewoning of bewoning van een andere niet-zelfstandige woonruimte
   iv. zijn beschikbare inkomen of vermogen;
   v. overige middelen ter beschikking heeft om zijn woonsituatie zelf op te lossen.
~~i.~~h. aanvrager in een woonnoodsituatie verkeert die door het verlenen van een urgentieverklaring niet kan worden opgelost;
~~j.~~i. aanvrager een inkomen heeft boven ~~de grens zoals bedoeld in artikel 11 van de Woningwet~~de toepasselijke inkomensgrens als bepaald in artikel 16 Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015;
~~k.~~j. aanvrager dreigementen heeft geuit of geweld heeft gebruikt jegens personen die belast zijn met de uitvoering van deze verordening;
~~l.~~k. een huurovereenkomst van de aanvrager in de afgelopen drie jaar is of dreigt te worden ontbonden in verband met overlast, hennepkwekerij, gevaar, schade of huurschuld.
~~m.~~l. een woonruimte van de aanvrager in de afgelopen drie jaar op grond van een gerechtelijk bevel is ontruimd in verband met overlast, hennepkwekerij, gevaar, schade of huurschuld.

Artikel 24 Urgentieverklaring

1. De urgentieverklaring vermeldt in ieder geval:
   a. de personalia van de urgente;
   b. het zoekprofiel van de urgente;
   c. het aantal personen dat behoort tot het huishouden van de urgente;
   d. de ingangsdatum en de periode waarvoor de urgentieverklaring geldig is;
   e. de mededeling dat twee maanden voor het einde van de periode waarvoor de urgentieverklaring geldt, toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in het vierde lid.
2. De urgentieverklaring geeft de urgente het recht op voorrang voor andere woningzoekenden bij de toewijzing van een sociale huurwoning. In geval twee of meer urgenten aanspraak maken op dezelfde woonruimte is het bepaalde in artikel 15 van toepassing.
3. De urgente is zelf verantwoordelijk voor het ~~zoeken naar woonruimte~~reageren op het aanbod, genoemd in artikel 12. De urgente kan daarbij aan een verhuurder verzoeken om ondersteuning of directe bemiddeling.
4. Indien urgente twee maanden voor het einde van de periode waarvoor de urgentieverklaring is verleend nog geen andere passende woonruimte heeft gevonden, dan zal één van de verhuurders aan hem één keer een passende woning aanbieden.
5. Indien urgente, gedurende de periode waarvoor de urgentieverklaring geldt, om redenen die niet tot zijn verantwoordelijkheid kunnen worden gerekend, geen passende woonruimte heeft gevonden, kan hij, uiterlijk op de dag dat de urgentieverklaring geldig is, de Urgentiecommissie

Met opmerkingen [HR47]: Aanpassing betreft een juridisch-technische wijziging. Verduidelijking bepaling.

Met opmerkingen [HR48]: Aanpassing betreft een juridisch-technische wijzigingen. Onderdeel c is qua strekking identiek aan onderdeel b.

Met opmerkingen [HR49]: Aanpassing betreft een juridisch-technische wijziging. Huidige definitie in deze bepaling opgenomen ten behoeve van duidelijkheid.

Met opmerkingen [HR50]: Aanpassing betreft een juridisch-technische wijziging. Verduidelijking bepaling zodat alleen de doelgroep die in aanmerking kan komen voor een sociale huurwoning in aanmerking kan komen voor een urgentieverklaring.

Met opmerkingen [HR51]: Aanpassing betreft een juridisch-technische wijziging. Verduidelijking bepaling.

CONCEPT

eenmalig verzoeken om de urgentieverklaring voor de duur van maximaal zes maanden te verlengen.

Met opmerkingen [HR52]: Aanpassing betreft een juridisch-technische wijziging. Verduidelijking bepaling.

Artikel 25 Einde en intrekking van een urgentieverklaring

1. De geldigheid van de urgentieverklaring eindigt op het moment dat:
   a. de periode, waarvoor de urgentieverklaring geldt, is afgelopen en niet wordt verlengd;
   b. de urgente aan de urgentiecommissie schriftelijk mededeelt dat hij geen gebruik meer wenst te maken van de urgentieverklaring;
   c. de inschrijving als woningzoekende van de urgente eindigt;
   d. de urgentieverklaring wordt ingetrokken;
   e. de woningzoekende een aangeboden woning aanvaardt.
2. De urgentieverklaring kan worden ingetrokken indien:
   a. de urgente niet of niet tijdig reageert op het bericht waarbij aan hem woonruimte is aangeboden dan wel wanneer hij niet aanwezig is bij bezichtiging van aangeboden woonruimte;
   b. de urgente passende woonruimte weigert;
   c. de urgentieverklaring is verleend op grond van door de aanvrager verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat deze gegevens onjuist of onvolledig waren;
   d. de urgente niet meer voldoet aan de vereisten om voor verlening van een huisvestingsvergunning als bedoeld in paragraaf 2.2. in aanmerking te komen;
   e. de urgente dreigementen heeft geuit of geweld heeft gebruikt jegens personen die zijn belast met de uitvoering van deze verordening;
   ~~e.~~f. de urgente op andere wijze zelfstandige woonruimte heeft verkregen.

Met opmerkingen [HR53]: Aanpassing betreft een juridisch-technische wijziging. Er moet een 'sluitstuk' zijn voor het kunnen intrekken van de urgentieverklaring als de er op een andere manier wordt voorzien in zelfstandige woonruimte.

Artikel 26 Urgentie voor vergunninghouders

1. Het Dagelijks Bestuur kan aan de eigenaar van een sociale huurwoning die behoort tot de in artikel 2, tweede lid, aangewezen categorie een voordracht tot verhuring van woonruimte aan een door het college van Burgemeester en Wethouders aangegeven woningzoekende doen:
   a. indien deze woningzoekende valt onder de taakstelling die het Rijk de betreffende gemeente opgelegd heeft en;
   b. indien de betreffende gemeente voorziet in de maatschappelijke begeleiding van een inburgeringsplichtige woningzoekende;
   c. Indien deze woningzoekende een asielzoeker was die een verblijfsvergunning heeft ontvangen of een vergunninghouder is die op grond van de taakstelling tijdelijk in de regio is gehuisvest met gebruikmaking van een campuscontract, of die in andere tijdelijke huisvesting op grond van de taakstelling is gehuisvest en:
      i. zijn/haar studie afbreekt, of;
      ii. geen studie heeft kunnen starten, of;
      iii. een andere tijdelijke huisvesting op grond van de taakstelling binnen drie jaar weer moet verlaten;
2. Eén van de verhuurders doet bij het ter beschikking komen van woonruimte, zonder toepassing van de artikelen 20 tot en met 25 éénmalig met voorrang een passend woningaanbod aan deze woningzoekende.

CONCEPT

Paragraaf 2.6 Stadsvernieuwingsurgentie

Artikel 27 Toekenning Stadsvernieuwingsurgentie

1. Op aanvraag van een verhuurder kan de Urgentiecommissie een stadvernieuwingsurgentie toekennen aan de bewoner van woonruimte die vanwege de aanstaande sloop van die woonruimte dan wel vanwege een ingrijpende verbetering van die woonruimte niet meer in die woonruimte kan blijven wonen.
2. De aanvraag tot het verlenen van een stadsvernieuwingsurgentie wordt ingediend tenminste 20 maanden voor de te verwachten datum van de aanvang van de sloop dan wel van de ingrijpende woningverbetering.
3. De Urgentiecommissie beslist binnen acht weken na ontvangst van een volledige aanvraag.
4. Urgentie op grond van het bepaalde in het eerste lid wordt alleen verleend ten aanzien van woonruimte met een huurprijs onder de huurprijsgrens.

Artikel 28 Stadsvernieuwingsurgentie

1. De stadsvernieuwingsurgentie is tenminste 18 maanden geldig, te rekenen vanaf de datum van verlening.
2. De stadsvernieuwingsurgentie vermeldt in ieder geval:
   a. de personalia van de stadsvernieuwingsurgente;
   b. het aantal personen dat behoort tot het huishouden van de stadsvernieuwingsurgente;
   c. de ingangsdatum en de periode waarvoor de stadsvernieuwingsurgentie geldig is;
   d. De mededeling dat twaalf maanden voor het einde van de periode waarvoor de stadsvernieuwingsurgentie geldt, toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in het ~~vijfde~~ zevende lid;
   e. het zoekprofiel, inhoudende een beschrijving van de gemeente en het woningtype waarvoor de stadsvernieuwingsurgentie is verleend;
   f. de mededeling dat aan de stadsvernieuwingsurgente, wanneer hij zes maanden voor aanvang van de sloop of de ingrijpende woningverbetering nog geen andere woonruimte heeft gevonden, door de woningcorporatie maximaal twee keer passende woonruimte wordt aangeboden.
3. De stadsvernieuwingsurgentie geeft de stadsvernieuwingsurgente het recht op voorrang voor andere woningzoekenden bij de toewijzing van ~~woonruimte~~een sociale huurwoning mits deze aan het zoekprofiel en de gestelde (passendheids)eisen voldoet. In geval twee of meer (stadsvernieuwings)urgenten aanspraak maken op dezelfde woonruimte is het bepaalde in artikel 15 van toepassing.
4. De stadsvernieuwingsurgente is zelf verantwoordelijk voor het zoeken naar woonruimte. De stadsvernieuwingsurgente kan daarbij aan een verhuurder verzoeken om ondersteuning of directe bemiddeling.
5. Indien de stadsvernieuwingsurgente twaalf maanden voor de sloop of de ingrijpende woningverbetering nog geen vervangende woonruimte heeft gevonden in de gemeente waarvoor de stadsvernieuwingsurgentie van toepassing was, wordt de stadsvernieuwingsurgentieverklaring van toepassing verklaard voor de gehele regio.
6. Indien de stadsvernieuwingsurgente twee maanden voor het einde van de periode waarvoor de urgentieverklaring is verleend nog geen andere passende woonruimte heeft gevonden, dan zal één van de verhuurders aan hem één keer een passende woning aanbieden.
7. De stadsvernieuwingsurgente die al ingeschreven stond als woningzoekende voordat de verhuurder het besluit tot sloop of ingrijpende woningverbetering nam, behoudt bij het aanvaarden van een woonruimte de in het register van woningzoekenden opgebouwde

Met opmerkingen [HR54]: Aanpassing betreft een juridisch-technische wijziging. Verduidelijking bepaling.

Met opmerkingen [HR55]: Inhoudelijke wijziging. Stadsvernieuwingsurgentie kan enkel aangevraagd worden voor de bewoners van sociale huurwoningen.
De geldigheid van de stadsvernieuwingsurgentieverklaring en het zoekprofiel voor sociale huurwoningen is onveranderd.
Nieuw is dat de stadsvernieuwingsurgentieverklaring ook geldt voor middeldure huurwoningen in de gemeente waar de persoon woont, mits die gemeente middeldure huurwoningen onder de reikwijdte van de verordening heeft laten vallen en de stadsvernieuwingsurgente aan de inkomenseis voldoet. Hiermee wordt doorstroming van sociale huur naar middeldure huur gestimuleerd.

inschrijftijd. Dit onder voorwaarde dat de woning is aangeboden op basis van de toegekende stadsvernieuwingsurgentie.

8. Indien de woningcorporatie voor aanvang van een stadsvernieuwingsproject een terugkeerregeling heeft met de huurder dan kan de woningcorporatie de vervangende nieuwbouw direct aan die huurder toewijzen.

Artikel 29 Einde en intrekking van een ~~Intrekking~~ stadsvernieuwingsurgentieverklaring

Artikel 25 is van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat in dat artikel voor 'urgente' wordt gelezen: 'stadsvernieuwingsurgente' en voor 'urgentieverklaring' wordt gelezen: 'stadsvernieuwingsurgentieverklaring'.~~Het Dagelijks Bestuur trekt de stadsvernieuwingsurgentie in indien:~~

~~deze is verleend op grond van door de stadsvernieuwingsurgente verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat deze gegevens onjuist of onvolledig waren;~~

~~de stadsvernieuwingsurgente op grond van deze verordening aangeboden woonruimte aanvaardt dan wel op andere wijze zelfstandige woonruimte heeft verkregen;~~

~~de stadsvernieuwingsurgente niet meer voldoet aan de vereiste om voor verlening van een huisvestingsvergunning als bedoeld in hoofdstuk 3 in aanmerking te komen;~~

~~de stadsvernieuwingsurgente dreigementen heeft geuit en/of geweld heeft gebruikt jegens personen die belast zijn met de uitvoering van deze verordening.~~

Met opmerkingen [HR56]: Aanpassing betreft een juridisch-technische wijziging. Verduidelijking bepaling door einde en intrekking te regelen zoals 'reguliere' urgentie.

Paragraaf 2.7 Standplaatsen

Met opmerkingen [HR57]: Paragraaf is vernummerd.

Artikel 30 Regionaal register woonwagenstandplaatszoekenden

1. Het Dagelijks Bestuur draagt zorg voor het aanleggen en bijhouden van een regionaal register voor standplaatszoekenden.
2. In het register van standplaatszoekenden worden op hun verzoek als standplaatszoekenden ingeschreven de huishoudens die voldoen aan de volgende voorwaarden:
   a. de aanvrager is 18 jaar of ouder;
   b. de leden van het huishouden bezitten de Nederlandse nationaliteit dan wel beschikken over een geldige verblijfstitel in Nederland;
   c. het inschrijvingsformulier is correct en volledig ingevuld, inclusief de daarin gevraagde bijlagen.
3. Inschrijving als standplaatszoekende kan ook ambtshalve plaatsvinden.
4. Het regionale register vermeldt de standplaatszoekenden met aantal punten, inschrijfduur en rangorde voor toewijzing.
5. De standplaatszoekende betaalt aan de houder en beheerder van het register voor standplaatszoekenden een bijdrage voor inschrijving in het register standplaatszoekenden en een bijdrage voor jaarlijkse verlengingskosten.

Artikel 31 Inschrijving woonwagenstandplaats

1. De aanvraag voor een standplaats wordt schriftelijk ingediend bij de beheerder van het register voor standplaatsen met behulp van een door het Dagelijks Bestuur vastgesteld inschrijvingsformulier.
2. Bij een aanvraag voor een standplaats legt de aanvrager de volgende gegevens over:
   a. een historisch uittreksel (adresoverzicht) uit de Basisregistratie Personen (BRP)~~gemeentelijke basisadministratie~~;

Met opmerkingen [HR58]: Aanpassing betreft een juridisch-technische wijziging. Onjuiste term.

   b. zo nodig andere bescheiden die door het dagelijks bestuur voor beoordeling van de aanvraag nodig geoordeeld worden; welke bescheiden dit zijn, wordt vermeld op het vastgestelde inschrijvingsformulier.
3. De beheerder van het register voor standplaatsen bepaalt of de standplaatszoekende voldoet aan de voorwaarden in artikel 30, tweede en vijfde lid, en gaat over tot inschrijving in het register indien aan deze voorwaarden is voldaan.

Artikel 32 Bewijs van inschrijving woonwagenstandplaats

1. De beheerder van het register voor standplaatsen verstrekt aan standplaatszoekenden die zijn ingeschreven een bewijs van inschrijving waarop de volgende gegevens worden vermeld:
   a. naam van de aanvrager;
   b. adresgegevens;
   c. inschrijvingsdatum;
   d. aantal toegekende punten bij inschrijving.
2. Als datum van inschrijving geldt de datum waarop aan de voorwaarden in artikel 30, tweede en vijfde lid, is voldaan.
3. Als de aanvrager krachtens artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht de gelegenheid heeft gehad de aanvraag aan te vullen, geldt als datum van inschrijving in het register de datum waarop de aanvraag is aangevuld.
4. Als datum van een ambtshalve inschrijving geldt de datum waarop de standplaatszoekende aan de voorwaarden in artikel 30, tweede lid, onderdeel a en b, en vijfde lid, voldoet en de beheerder van het register voor standplaatsen de standplaatszoekende heeft ingeschreven.

Artikel 33 Geldigheidsduur van inschrijving in het register van woonwagenstandplaatszoekenden

1. De inschrijving in het register van standplaatszoekenden blijft, behoudens het gestelde in artikel 35, één jaar geldig.
2. De inschrijving wordt alsdan beëindigd tenzij de standplaatszoekende binnen vier weken na aanschrijving aan de beheerder van het register voor standplaatsen kenbaar heeft gemaakt dat deze de inschrijving in het register van standplaatszoekenden wil behouden.

Artikel 34 Wijziging van inschrijving in het register

1. Een ingeschreven standplaatszoekende dient een wijziging van gegevens, zoals woonadres, onverwijld door te geven aan de beheerder van het register voor standplaatsen.
2. De standplaatszoekende wordt van de wijziging van gegevens van inschrijving door de beheerder van het register voor standplaatsen schriftelijk in kennis gesteld.

Artikel 35 Doorhaling van inschrijving

1. De beheerder van het register voor standplaatsen haalt een inschrijving door in het register van standplaatszoekenden indien:
   a. de standplaatszoekende daarom verzoekt;
   b. de standplaatszoekende een standplaats (elders) krijgt toegewezen en deze accepteert;
   c. de standplaatszoekende door woningruiling van een reguliere woning naar een standplaats verhuist;
   d. de standplaatszoekende al dan niet opzettelijk foutieve gegevens verstrekt heeft bij de inschrijving of verzuimd heeft belangrijke wijzigingen bijtijds door te geven;
   e. de standplaatszoekende niet reageert op een aanschrijving van de beheerder van het register voor standplaatsen aangaande de inschrijving, waaronder de betalingsverplichting, of

CONCEPT

bedoeld als een controle op de inschrijving in het register, binnen vier weken na de datum van de aanschrijving; of

f. de standplaatszoekende komt te overlijden.

2. De standplaatszoekende wordt door de beheerder van het register voor standplaatsen van de doorhaling van inschrijving schriftelijk in kennis gesteld.

Artikel 36 Rangorde en toewijzing standplaats

1. Bij opname in de wachtlijst geldt de volgende rangorde. De standplaatszoekende is ingeschreven in het register van standplaatszoekenden en:
   a.
      i. is een kind van een woonwagenbewoner, onafgebroken inwonend op een woonwagenlocatie in de regio, of;
      ii. is een kind van een woonwagenbewoner, inwonend in een reguliere woning in de regio maar geboren en getogen op een woonwagenlocatie en heeft binnen een periode van 10 jaar geleden op een woonwagenlocatie gewoond, of;
      iii. is een kind van woonwagenouders wonende in de regio, die wegens studie dan wel uit dwingende noodzakelijkheid tijdelijk elders woonachtig is;
   b. is een kind van een woonwagenbewoner, inwonend in een reguliere woning in de regio, maar geboren en getogen op een woonwagenlocatie en heeft binnen een periode tussen 10 en 20 jaar geleden op een woonwagenlocatie gewoond;
   c. is een kind van een woonwagenbewoner, inwonend in een reguliere woning in de regio, maar geboren en getogen op een woonwagenlocatie en heeft binnen een periode tussen 20 en 30 jaar geleden op een woonwagenlocatie gewoond;
   d. is een kind van een woonwagenbewoner, wonend in een reguliere woning in de regio, omdat de ouders zijn verhuisd;
   e.
      i. is een afstammeling van een woonwagenbewoner die onafgebroken op een woonwagenlocatie in de regio woont, of;
      ii. is een afstammeling van een woonwagenbewoner die in een reguliere woning in de regio woont;
   f. is een afstammeling van een woonwagenbewoner die buiten de regio woont;
   g. is geen afstammeling van een woonwagenbewoner.
2. De beheerder van het register voor standplaatsen kent punten aan ingeschreven standplaatszoekenden toe op basis van een puntensysteem, welke punten als volgt zijn opgebouwd:
   a. 100 aanvangspunten ten tijde van inschrijving, voor de in dit artikel, eerste lid, onderdeel a. (i of ii of iii) bedoelde categorie;
   b. 85 aanvangspunten ten tijde van inschrijving, voor de in dit artikel, eerste lid, onderdeel b. bedoelde categorie;
   c. 70 aanvangspunten ten tijde van inschrijving, voor de in dit artikel, eerste lid, onderdeel c. bedoelde categorie;
   d. 60 aanvangspunten ten tijde van inschrijving, voor de in dit artikel, eerste lid, onderdeel d. bedoelde categorie;
   e. 50 aanvangspunten ten tijde van inschrijving, voor de in dit artikel, eerste lid, onderdeel e. (i of ii) bedoelde categorie;
   f. 10 aanvangspunten ten tijde van inschrijving, voor de in dit artikel, eerste lid, onderdeel f. bedoelde categorie;
   g. 1 aanvangspunten ten tijde van inschrijving, voor de in dit artikel, eerste lid, onderdeel g. bedoelde categorie.

CONCEPT

3. Na de maand van inschrijving ontvangt elke ingeschrevene 1 punt per maand (categorie a t/m f). De inschrijver die geen afstammeling is van een woonwagenbewoner ontvangt voor elk jaar van inschrijving 1 punt (categorie g).
4. Toewijzing van een standplaats vindt plaats aan diegene die:
   a. zijn/haar belangstelling kenbaar maakt op basis van een aanbieding via Tipbericht van Holland Rijnland Wonen;
   b. daarbij aangeeft of er eerste- of tweedegraads familie woont op de locatie waar de aangeboden standplaats zich bevindt, dan wel aangeeft of in geval van een standplaats op een nieuwe locatie aangeeft of er eerste- of tweedegraads familie woont in de woonplaats waar de betreffende standplaats wordt aangeboden;
   c. Het hoogste aantal punten heeft op de wachtlijst;
      waarbij geldt dat de punten van de wachtlijst worden verdubbeld ingeval:
      i. bij bestaande standplaats of nieuwe standplaats op bestaande locatie: de belangstellende eerste- of tweedegraads familie heeft op de locatie waar de standplaats wordt aangeboden;
      ii. bij een nieuwe standplaats op een nieuwe locatie: de belangstellende eerste- of tweedegraads familie heeft in de gemeente waar de standplaats wordt aangeboden;
   d. verder voldoet aan de geldende voorwaarden en;
   e. de standplaats accepteert.
5. Bij een gelijk aantal punten vindt toewijzing plaats aan de belangstellende met de langste inschrijftijd. Wanneer er sprake is van gelijke inschrijftijden, zal de belangstellende met de hoogste leeftijd worden benaderd. Wanneer er in dit geval ook sprake is van gelijkheden (bijvoorbeeld bij een tweeling), zal in dat geval de adviescommissie de uiteindelijke beslissing nemen over de toewijzing.
6. Om de systematiek van en het proces om te komen tot de toewijzingen te monitoren wordt een adviescommissie ingesteld waar vertegenwoordigers van Holland Rijnland Wonen, de wachtlijstbeheerder en afvaardiging van woonwagenbewoners zitting in hebben. Op deze wijze krijgen alle partijen vertrouwen in het toepassen van de nieuwe werkwijze en kunnen eventuele omissies in het proces worden aangepast.

Artikel 37 Ruilen van standplaats

1. Ruilen van huisvesting tussen huurders waarbij beide huurders een standplaats huren heeft geen gevolgen voor de eventueel door die huurders opgebouwde punten van de wachtlijst. Wel worden aan deze ruil de volgende voorwaarden verbonden:
   a. de ruil vindt alleen plaats na instemming van de verhuurder(s);
   b. de verhuurder(s) stellen de beheerder van de wachtlijst in kennis van hun instemming als bedoeld onder a;
   c. de verhuurder(s) stelt de beheerder van de wachtlijst in kennis;
   d. de beheerder vraagt advies aan de adviescommissie, genoemd in artikel 36, zesde lid;
2. Ruilen van huisvesting tussen huurders waarbij de ene partij verhuist van een standplaats naar een reguliere woning en vice versa geschiedt onder de volgende voorwaarden:
   a. de huurder van een standplaats dient bij de verhuurder een verzoek in tot woningruil;
   b. de verhuurder informeert de beheerder van de wachtlijst over het verzoek;
   c. de beheerder verzoekt de adviescommissie om een advies over het verzoek tot woningruil;
   d. de verhuurder besluit met inachtneming van het advies over het verzoek;
   e. staat diegene die verhuist van woning naar standplaats op de wachtlijst dan worden diens punten geschrapt;
   f. diegene die verhuist van standplaats naar woning behoudt zijn plaats op de wachtlijst en de eventuele wachtlijstpunten;
   g. staat diegene die verhuist naar een woning niet op de wachtlijst dan vindt inschrijving eerst plaats nadat de verhuizing administratief heeft plaatsgevonden.

CONCEPT

3. De aan de ruiling verbonden randvoorwaarden zijn:
   a. ruilen kan alleen tussen eerstegraads familie;
   b. vindt ruiling plaats naar een huurwoonwagen dan is de inkomensnorm sociale huur van toepassing;
   c. de huurprijs van de standplaats wordt geactualiseerd aan geldend puntenstelsel.

Hoofdstuk 3 Verdeling van woonruimte en huisvestingsvergunningplicht voor middeldure huurwoningen

Paragraaf 3.1 Werkingsgebied

Artikel 38 Toepasselijkheid

Hoofdstuk 3 geldt voor middeldure huurwoningen in de gemeente:

a. Niet van toepassing in de Regio.

Met opmerkingen [HR59]: Toevoeging betreft een fundamentele wijziging.
De systematiek van het aanbieden en verdelen van een middeldure huurwoning is niet langer identiek aan sociale huurwoningen.
Er is een apart hoofdstuk gecreëerd waarin wordt bepaald hoe middeldure huurwoningen huisvestingsvergunningsplichting worden bepaald en hoe ze worden verdeeld.

Wanneer een gemeenteraad heeft bepaalt dat middeldure huurwoninningen in die gemeente huisvestingsvergunningsplichting zijn zal dit voorstel door het AB kunnen worden overgenomen als technische wijziging van de verordening.

Artikel 39 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. Het is verboden een middeldure huurwoning als bedoeld in artikel 38 in gebruik te nemen of te geven zonder huisvestingsvergunning van het Dagelijks Bestuur.
2. Het Dagelijks Bestuur is belast met het toezicht op de naleving van het bepaalde in dit artikel.

Paragraaf 3.2 De Huisvestingsvergunning

Artikel 40 Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

Een aanvrager komt in aanmerking voor een huisvestingsvergunning als deze aan de volgende voorwaarden voldoet:

a. de leden van het huishouden hebben de Nederlandse nationaliteit of verblijven hier rechtmatig, zoals bedoeld in artikel 10, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014; en
b. één van de leden van het huishouden is 18 jaar of ouder;
c. het huishoudinkomen is niet hoger dan het toepasselijke bedrag genoemd in artikel 10, vierde en vijfde lid, van de Huisvestingswet 2014; en
d. aanvrager komt op basis van de voorrangsregels van artikel 44 in aanmerking voor de woonruimte waarvoor de huisvestingsvergunning is aangevraagd.

Artikel 41 Aanvraag en inhoud van een huisvestingsvergunning

1. Een huisvestingsvergunning wordt aangevraagd bij het Dagelijks Bestuur via een daartoe bestemd formulier.
2. Het Dagelijks Bestuur besluit op de aanvraag binnen drie weken na ontvangst.
3. Het Dagelijks Bestuur kan de bevoegdheden in het eerste en tweede lid mandateren aan de woningcorporatie of gemeenten.
4. Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt:
   a. naam, adres, woonplaats, geboortedatum, nationaliteit en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de aanvrager;
   b. rechtsgeldig document waaruit de identiteit blijkt van aanvrager en van al degenen die tot zijn huishouden behoren;

CONCEPT

c. geldig bewijs van rechtmatig verblijf zoals bedoeld in artikel 8 van de Vreemdelingenwet 2000 van aanvrager en van al degenen die tot zijn huishouden behoren indien zij niet de Nederlandse nationaliteit hebben;
d. omvang van het huishouden dat de nieuwe woonruimte gaat betrekken;
e. bewijsstukken van het inkomen;
f. adres, naam van de verhuurder en huurprijs van de te betrekken woonruimte;
g. beoogde datum van het betrekken van de woonruimte;
h. schriftelijke verklaring van de verhuurder waaruit blijkt dat deze bereid is woonruimte aan aanvrager en zijn huishouden in gebruik te geven;

5. Het Dagelijks Bestuur is bevoegd nadere gegevens te vragen die nodig zijn om de aanvraag te kunnen beoordelen.
6. De huisvestingsvergunning vermeldt in ieder geval:

g. de woonruimte waarvoor de vergunning is verleend;
h. degene(n) aan wie de vergunning is verleend (volledige naam, geboortedatum, geboorteplaats, geboorteland);
i. het aantal personen dat de woonruimte in gebruik neemt;
j. de ingangsdatum van de vergunning;
k. de termijn waarbinnen van de vergunning gebruik moet worden gemaakt;
l. de naam en het adres van de verhuurder.

Artikel 42 Intrekken van de huisvestingsvergunning

Het Dagelijks Bestuur kan de huisvestingsvergunning intrekken op grond van de in artikel 18 van de Huisvestingswet 2014 genoemde gronden. Daarnaast kan het Dagelijks Bestuur de huisvestingsvergunning intrekken als er gehandeld wordt in strijd met de voorwaarden van de vergunning

Paragraaf 3.3 Bekendmaking van het aanbod

Artikel 43 Aanbod

1. Het aanbod van de in artikel 38 aangewezen woonruimte dat voor verhuur beschikbaar is, wordt bekend gemaakt op de eigen website van deze verhuurders, op het openbaar digitaal aanbodsysteem van Vereniging Holland Rijnland Wonen (HRW), of op een andere transparante wijze waar iedereen toegang toe heeft.
2. De bekendmaking van het aanbod bevat in ieder geval:

a. het adres en de huurprijs van de woonruimte;
b. de mededeling dat de woonruimte niet voor bewoning in gebruik genomen mag worden als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend; en
c. als dat van toepassing is: de criteria en voorrangsgronden voor het verlenen van de huisvestingsvergunning.

Paragraaf 3.4 Voorrangsgronden en rangorde bij middenhuurwoningen

Artikel 44 Voorrangsgronden

1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor de in artikel 37 bedoelde woonruimte kan het Dagelijks Bestuur, in overleg met de verhuurder, bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voorrang verlenen aan personen met een economische of maatschappelijke binding *(lokaal maatwerk)*.

CONCEPT

2. Onder personen met economische of maatschappelijke binding (*lokaal maatwerk)* kan, met inachtneming van artikel 14 van de Huisvestingswet 2014, worden verstaan:
   a. Personen uit een deel van de gemeente(n) uit Regio Holland Rijnland die een sociale huurwoning of middeldure huurwoning leeg achterlaten.
   b. Personen uit een deel van de gemeente(n) uit Regio Holland Rijnland.
   c. Personen uit één of meerdere gemeente(n) uit Regio Holland Rijnland die een sociale huurwoning of middeldure huurwoning van de aanbiedende woningcorporatie leeg achterlaten.
   d. Personen die een sociale huurwoning of middeldure huurwoning van de aanbiedende woningcorporatie leeg achterlaten.
   e. Personen uit één of meerdere gemeente(n) uit Regio Holland Rijnland die een sociale huurwoning of middeldure huurwoning van een andere verhuurder leeg achterlaten.
   f. Personen uit één van de gemeenten uit Regio Holland Rijnland die een sociale huurwoning of middeldure huurwoning leeg achterlaten.
   g. Personen uit één van de gemeenten uit Regio Holland Rijnland.
   ~~a.~~h. Personen werkzaam in een vitale beroepsgroep, namelijk:
      i. *Niet van toepassing in de Regio.*
      ~~i.~~
~~2.~~3. Bij de verlening van huisvestingsvergunningen wordt ten hoogste 50% voorrang gegeven aan personen die economisch of maatschappelijk gebonden zijn.
4. Er wordt jaarlijks gerapporteerd over het verlenen van voorrang op grond van het eerste lid.

Met opmerkingen [HR60]: Toevoeging betreft een fundamentele toevoeging. Sinds 1 januari 2024 maakt de Huisvestingswet het mogelijk om voorrang te verlenen aan vitale beroepsgroepen. Wat een vitale beroepsgroep is moet op lokaal niveau door de gemeenteraad worden onderbouwd en landen in de regionale huisvestingsverordening. Wanneer een gemeenteraad dit heeft bepaald zal het voorstel door het AB worden overgenomen als technische wijziging van de verordening. Vervolgens kan moet toewijzing voorrang worden gegeven aan deze groep.

Hoofdstuk 4 Overige bepalingen

Artikel 45 Uitvoeringsovereenkomst

Met inachtneming van het bepaalde in deze verordening sluiten het Dagelijks Bestuur, de woningcorporaties die zijn aangesloten bij de vereniging Holland Rijnland Wonen en de vereniging Holland Rijnland Wonen één of meer overeenkomsten waarin zij de uitvoering van de verdeling van woonruimte regelen. De overeenkomst regelt in ieder geval:

a. de registratie van woning- en standplaatszoekenden;
b. de wijze van aanvragen van een urgentieverklaring.

Artikel 46 Beleidscommissie

1. Het Dagelijks Bestuur stelt een beleidscommissie in die haar adviseert over het beleid ten aanzien van de verdeling van woonruimte, over deze verordening en over de uitvoeringsovereenkomst.
2. In haar besluit regelt het Dagelijks Bestuur de samenstelling, de taken en de bevoegdheden van de commissie. In de commissie zijn ook Holland Rijnland Wonen en de organisaties van huurders vertegenwoordigd.

Met opmerkingen [HR61]: Deze artikelen zijn verplaatst om een logische volgorde in de verordening aan te houden.

Artikel 47 Bezwaarschriftencommissie

1. Het Dagelijks Bestuur stelt een regionale bezwaarschriftencommissie in als bedoeld in artikel 7:13 van de Algemene wet bestuursrecht en regelt de samenstelling, taken, bevoegdheden en werkwijze van de bezwarencommissie.
2. De bezwaarschriftencommissie kan op verschillende locaties binnen de regio zitting houden.
3. De bewaarschriftencommissie doet jaarlijks aan het Dagelijks Bestuur schriftelijk verslag van haar werkzaamheden.

4. De bewaarschriftencommissie hoort partijen en adviseert het Dagelijks Bestuur over de beslissing op de bezwaarschriften.
5. ~~4.~~ In afwijking van het vierde lid kan het Dagelijks Bestuur categorieën van besluiten aanwijzen waarbij de bezwaarde ambtelijk wordt gehoord. Er wordt niet ambtelijk gehoord wanneer de bezwaarde aangeeft door de commissie te willen worden gehoord.

Met opmerkingen [HR62]: Inhoudelijke wijziging. De mogelijkheid wordt gecreëerd om op een laagdrempelige wijze bezwaarschriften te kunnen behandelen middels 'ambtelijk horen'.

Artikel 48 Mandatering

1. Het Algemeen Bestuur is bevoegd de uitoefening van de bevoegdheden krachtens deze verordening te mandateren aan functionarissen van aanbieders van woonruimte, colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten in het werkingsgebied, ambtenaren die werkzaam zijn bij de gemeenten die onder het werkingsgebied vallen, dan wel aan leden in de op grond van deze verordening ingestelde commissies, behoudens de bevoegdheden als bedoeld in artikel 50.
2. Daar waar bevoegdheden zijn gemandateerd, voert gemandateerde verweer in bezwaar, beroep en hoger beroep namens het Dagelijks Bestuur.

Artikel 49 Hardheidsclausule

Het Dagelijks Bestuur en de op grond van deze verordening ingestelde urgentiecommissie kunnen in gevallen, waarin de toepassing van deze verordening zou leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard, ten gunste van de aanvrager gemotiveerd afwijken van deze verordening.

Artikel 50 Onvoorziene omstandigheden

In de gevallen waarin deze verordening niet voorziet, beslist het Dagelijks Bestuur, waarbij zij zich uitsluitend zal laten leiden door overwegingen betrekking hebbende op de evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte.

Hoofdstuk 5 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 51 Overgangsbepaling

1. Inschrijvingen bij Huren in Holland Rijnland op basis van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2024 en de Huisvestingsverordening Noordwijkerhout 2015 worden behandeld als inschrijvingen op grond van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2026.
2. Aanvragen om een huisvestingsvergunning op basis van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2024 ~~en de Huisvestingsverordening Noordwijkerhout 2015~~ worden behandeld als aanvragen om vergunningen op grond van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2026.
3. Huisvestingsvergunningen verleend op basis van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland ~~2013, 2015 of 2019,~~2024, de Huisvestingsverordening Boskoop 1998 en de Huisvestingsverordening Noordwijkerhout 2015 worden behandeld als vergunningen op grond van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2026.
4. Aanvragen om een urgentieverklaring of stadsvernieuwingsurgentie ingediend op basis van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2024 ~~en de Huisvestingsverordening Noordwijkerhout 2015,~~ worden behandeld als aanvragen om urgentie dan wel stadsvernieuwingsurgentie op grond van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2026.
5. Verleende urgenties dan wel stadsvernieuwingsurgenties op basis van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2024 en de Huisvestingsverordening Noordwijkerhout 2015 worden geacht te zijn verleend op basis van de Huisvestingsverordening 2026.

Met opmerkingen [HR63]: Aanpassing betreft een juridisch-technische wijziging. De overgangsbepalingen zijn aangepast.

CONCEPT

6. Op een aanhangig beroep- of bezwaarschrift gericht tegen besluiten op grond van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2024 wordt beslist met toepassing van de op dat betreffende besluit van toepassing zijnde verordening.
6.7. De huisvestingsvergunningplicht voor middeldure huurwoningen als bedoeld in artikel 39 van deze verordening is niet van toepassing op middeldure huurwoningen die voor inwerkingtreding van deze huisvestingsverordening in gebruik zijn genomen of gegeven, mits de huurder sindsdien niet is gewijzigd.

Artikel 52 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2026.

Artikel 53 Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking op 1 januari 2026 en geldt tot en met 31 december 2029;
2. De Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2024 vervalt op het moment dat de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2026 in werking treedt.

Aldus vastgesteld door het Algemeen Bestuur van Regio Holland Rijnland in de vergadering van ……..

De secretaris, De voorzitter,

CONCEPT

Hoofdstuk 6 Algemene toelichting

6.1 Inleiding

De Huisvestingswet 2014 biedt het Algemeen Bestuur uitsluitend de mogelijkheid om gebruik te maken van zijn bevoegdheden om onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte te bestrijden met een verordening, indien dit noodzakelijk en geschikt is. Het uitgangspunt van de Huisvestingswet 2014 is het recht van vrije vestiging voor alle inwoners van Nederland. Beperkende voorwaarden met betrekking tot verdeling, zoals leefbaarheid van en in de wijk zijn niet toegestaan. De verordening staat niet op zichzelf maar maakt nadrukkelijk onderdeel uit van een breder stelsel samen met de Regionale Woonagenda en de Regionale Omgevingsagenda.

Eind 2023 heeft het Algemeen Bestuur een Huisvestingsverordening vastgesteld. Deze is 1 januari 2024 in werking getreden. Deze Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2024 heeft een juridische houdbaarheid van vier jaar. Tegelijkertijd is in dat besluitvormingstraject geconstateerd dat een aantal onderdelen verdieping en uitwerking behoeft. Deze aanpassing zijn vertaald in de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2026.

Schaarste

De Huisvestingswet 2014 verplicht de gemeente aan te tonen dat er sprake is van schaarste in de woningvoorraad, voordat het instrument van de huisvestingsverordening in het schaars bevonden deel van de woningvoorraad mag worden ingezet (Uitspraak Raad van State 201106290/1/H3 en 2011060290/2/H3). Hieronder wordt aangetoond dat sprake is van schaarste, vooral in de sociale huurvoorraad van woningen met een huur tot de huurprijsgrens. Ook voor middeldure woonruimten is de schaarste merkbaar. Met de druk op de woningmarkt komt ook de leefbaarheid in wijken onder druk te staan. Hoewel leefbaarheid zonder de toepassing van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek geen onderdeel uitmaakt van de verdeling, vormt leefbaarheid wel een belangrijke belangenafweging bij regulering van de samenstelling van de woonruimtevoorraad (Uitspraak 201502455/1/A3). Een doelmatige, rechtvaardige en evenwichtige verdeling van de woningvoorraad staat hiermee onder druk en overheidsingrijpen is daarmee vereist.

Het uitgangspunt van zowel de Huisvestingswet 2014 als deze verordening is de vrijheid van vestiging van woningzoekenden en een open regionale woningmarkt. Niettemin legitimeren schaarste en de aanwezigheid van specifieke groepen woningzoekenden dat er door de Regio Holland Rijnland tijdelijk wordt (bij-)gestuurd. Dit alles met het besef dat de meer structurele oplossing van het vraagstuk in de ontwikkeling van de woningvoorraad (zowel kwantitatief als kwalitatief) in brede zin ligt en niet in de verdeling ervan.

Met deze verordening wordt geborgd dat het aanbieden en toewijzen van woningen op een evenwichtige, rechtvaardige en op een transparante wijze gebeurt en dat wijzigingen in de woningvoorraad weloverwogen plaatsvinden. Doordat de verordening een publiekrechtelijke basis kent en bestuurlijk wordt vastgesteld, is bovendien geborgd dat de bepalingen democratisch gelegitimeerd zijn. Hieronder wordt eerst ingegaan op regionale schaarste en daarna op lokale schaarste.

Regionale schaarste

De Huisvestingswet 2014 stelt dat gemeenten binnen de regio hun huisvestingsverordeningen op elkaar afstemmen. De Provincie Zuid-Holland stelt daarbij ook dat de schaarste regionaal moet worden aangetoond. Aanvullend stelt de provincie Zuid-Holland in Omgevingsvisie 2021 dat er sprake moet zijn van een voldoende aanbod van sociale woonruimten. De huisvestingsverordening is een instrument om de schaarste te verdelen. Gemeenten en regio's moeten maatregelen nemen om de

CONCEPT

schaarste te beperken en als het kan te laten verdwijnen, in de vier jaar dat de huisvestingsverordening geldig is.

In Nederland is er een groeiend tekort aan woningen: de omvang ervan wordt geschat op 4,9 procent van de woningvoorraad in 2024, ofwel 400.530 woningen. Het woningtekort in woningmarktregio Holland Rijnland wordt becijferd op 5,0 procent, ofwel 13.400 woningen. Daarmee heeft de regio Holland Rijnland een enigszins bovengemiddeld tekort vergeleken met andere regio's in het land.

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Niet Vet

In de woningmarktregio Holland Rijnland zijn goedkope huurwoningen tot de huurprijsgrens schaars. Daarom is in de huisvestingsverordening opgenomen dat het verplicht is voor deze woningen een huisvestingsvergunning aan te vragen. Het is immers binnen dat deel van de regionale woningvoorraad dat zich onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen voordoen.

De samenwerkende gemeenten in Holland Rijnland hebben ervoor gekozen het schaarstebegrip voor de hele regio te definiëren. In 2024 is door RIGO onderzoek gedaan naar het bestaan van schaarste. In alle gemeenten in de regio Holland Rijnland is sprake van (enige mate van) schaarste in de sociale huursector en middenhuur. De mate waarin specifieke woonruimte schaars is kan per gemeente verschillen. Wanneer de schaarste niet op regionaal niveau wordt gedefinieerd, maar op gemeentelijk niveau, zou dit ertoe kunnen leiden dat sommige groepen huishoudens in de ene gemeente van de regio wel in aanmerking komen voor een bepaalde categorie woonruimte onder de huurprijsgrens en in een andere gemeente niet. Dit is in strijd met het principe van een ongedeelde woningmarktregio, die toegankelijk is voor alle huishoudens uit de doelgroep, uit alle gemeenten. Om de woningmarktregio zo open en toegankelijk te houden voor de doelgroep is er daarom voor gekozen om het schaarste begrip niet verder te definiëren.

Regionaal woningmarktonderzoek uitgevoerd in 2021 laat zien dat er in de regio Holland Rijnland sprake is van schaarste op de woningmarkt in de huursector die zich in alle segmenten voordoet (sociale huur, middeldure huur en koop). De bevindingen uit dit onderzoek zijn samengevat in de "Analyse met aanpak voor vervolg woningbouw". Hieronder geven we enkele kernpunten uit dit onderzoek weer aangevuld met jaarrapportages van Holland Rijnland Wonen, ~~en~~ de Planmonitor 2021 Regionale Woonagenda Holland Rijnland en aanvullend onderzoek door RIGO in 2024.

Schaarste sociale huur

De vraag in de regio naar sociale huurwoningen overschrijdt het aanbod ieder jaar in ruime mate. Uit het Jaarrapport van Holland Rijnland Wonen (202~~1~~4) en het woningmarktonderzoek 2021, aangevuld met aanvullend onderzoek door RIGO in 2024 blijkt het volgende:

- In de regio staan ruim 58.300 zelfstandige huurwoningen van woningcorporaties die worden verhuurd tegen een prijs onder de huurprijsgrens en bereikbaar zijn voor de huishoudens met een inkomen van minder dan €45.014 (2022);
- Hiervan hebben ongeveer 47.850 een huur onder de hoogste aftoppingsgrens. Deze woningen zijn bereikbaar voor huishoudens met een inkomen onder €27.150;
- In de regio Holland Rijnland staan bijna ~~127~~146.000 huishoudens ingeschreven voor een sociale huurwoning. Een stijging vergeleken met 201~~2~~8 toen ongeveer 1~~0~~036.000 huishoudens stonden ingeschreven. Van het aantal ingeschrevenen zijn ruim ~~32~~34.~~150~~700 huishoudens actief woningzoekend (2~~5~~4%), wat betekent dat zij reageren op vrijkomend aanbod. Ook dit aantal steeg sinds 2018 (van 18% naar 2~~5~~4%). Jaarlijks komt ongeveer 6,2% van de zelfstandige corporatiewoningen onder de huurprijsgrens vrij. Dit betekent ongeveer 3.600 woningen per jaar. Het aantal reacties op aangeboden corporatiewoningen lag in ~~2021~~ 2023 op gemiddeld ~~347~~ 293 reacties per woning.
- De gemiddelde inschrijfduur nam toe van 70 maanden in 2018 naar ~~92~~ 91 maanden in ~~2021~~2023. De gemiddelde zoektijd verdubbelde van 18 maanden in 2018 naar ~~32~~ 37 maanden in ~~2021~~2023.

Het bovenstaande duidt op een situatie waarin sprake is van schaarste.
Ondanks de inspanningen van woningcorporaties en gemeenten, is het niet aannemelijk dat de schaarste op korte termijn vermindert. Er is immers sprake van een forse inhaalvraag (behoefte waar in de afgelopen jaren nog niet in voorzien is). De inhaalvraag voor sociale huurwoningen wordt geschat op ongeveer 6.000 sociale huurwoningen (peiljaar 2020; zie bijlage 1 Regionale Woonagenda). Het jaarrapport van HRW laat zien dat de inhaalvraag van 2020 op 2021 is toegenomen naar ongeveer 6.500.

Tegelijkertijd verwacht de provinciale prognose (2021) een sterkere groei van het aantal huishoudens richting 2030 dan eerdere prognoses (2019 en 2017). Dit zal de druk op de huursector verder verhogen. Een analyse van inkomensgegevens, woonwensen (op basis van WoOn2018), verhuisbewegingen van inwoners in de regio (CBS) en de huishoudensprognose (2021) geeft een indicatie van de benodigde groei van de sociale huurvoorraad. Hieruit blijkt dat de voorraad sociale huurwoningen in de regio netto (dus nieuwbouw minus onttrekkingen door sloop of verkoop) tot 2030 met 30% moet zijn toegenomen om de inhaalvraag weg te werken en aan de toenemende vraag te voldoen. Dit staat gelijk aan 9.150 woningen. Deze gegevens tonen aan dat het te verwachten is dat de schaarste aan sociale huurwoningen de komende jaren (tot 2030) zal blijven voortduren.

Schaarste middeldure huurwoningen

In het woningmarktonderzoek is ook de toenemende vraag naar middeldure woonruimte meegenomen (middeldure huur tot ongeveer €1.000 per maand; prijspeil 2020 en koop tot ongeveer €355.000; prijspeil 2021). Hieruit blijkt dat er schaarste is aan dit type woonruimte. Uit het woningmarktonderzoek 2021~~, en~~ de Monitor 2021 Regionale Woonagenda Holland Rijnland en aanvullend onderzoek door RIGO in 2024 blijkt het volgende:

- De gemiddelde koopprijs voor een woning is de afgelopen jaren sterk gestegen van ongeveer €225.000 – €275.000 in 2015 naar €330.000 – €400.000 in 2020.
- Op basis van een indicatie van de leencapaciteit kan grofweg worden gesteld, dat huishoudens met een jaarinkomen boven ca € 35.000,- tot ca € 70.000,- weinig keuzemogelijkheden hebben op de woningmarkt. Ze komen in veel gevallen niet in aanmerking voor een sociale huurwoning en de keuzemogelijkheden op de koopmarkt (tot ca. de NHG-grens) zijn door gebrek aan leencapaciteit en toenemende rentestanden beperkt.
- Met name de groep huishoudens met een inkomen tussen de €35.000 en €55.000 hebben beperkte leencapaciteit. Ongeveer 55% van de huishoudens in Holland Rijnland valt in deze inkomensgroep.
- Als deze huishoudens nog geen koopwoning hebben of onvoldoende overwaarde bij verkoop van hun woning, moeten zij vaak terugvallen op een middeldure huurwoning in het particuliere segment.
- Ongeveer 5-6% van de huidige woningvoorraad in Holland Rijnland is een middeldure huurwoning en dit is naar verwachting onvoldoende om aan de toegenomen vraag te voldoen.
- Sinds 2016 is er een duidelijke stijgende lijn te zien in de gemiddelde vierkantemeterprijzen van via Pararius verhuurde huurwoningen in Zuid-Holland. In de gemeente Leiden namen de vierkantemeterprijzen kwartaal op kwartaal toe. Voor de andere gemeenten in Holland Rijnland zijn geen cijfers beschikbaar.
- Een analyse van het actuele aanbod aan huurwoningen op Pararius, Funda en Kamernet laat zien dat er in de maand september 303 woningen beschikbaar stonden, waarvan slechts 22 in het middenhuursegment. Daarvan heeft bijna de helft een oppervlakte kleiner dan 50 m².
- Een analyse van de betaalbaarheid van dit aanbod laat zien dat het aanbod voor lagere en middeninkomensgroepen weinig toegankelijk is. Een huishouden met een inkomen van €52.671 (DAEB-grens/lage middenhuurinkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens) kan 15 procent van het aanbod betalen. Ook voor huishoudens met een inkomen van tweemaal modaal (€88.000, prijspeil 2024) is bijna de helft van het aanbod niet toegankelijk. Een analyse van het actuele aanbod per gemeente laat zien dat er in iedere gemeente weinig betaalbaar aanbod is voor de meeste middengroepen. Daarbij komt dat er weinig tot vrijwel geen sociale huurwoningen aan

huishoudens met een inkomen boven de DAEB-grens worden verhuurd, zodat de sociale huur geen alternatief vorm voor deze inkomensgroepen.

- Via Huren in Holland Rijnland wordt jaarlijks een klein aantal middenhuurwoningen verhuurd (100 tot 190 per jaar). Gezien de lage slaagkansen in de sociale huur, zal een deel van de actief woningzoekenden aldaar zijn of haar toevlucht moeten zoeken in de middenhuur. In iedere gemeente slaagt een paar procent (0,5 tot 3%) van de (tien)duizenden actief woningzoekenden in het vinden van een woning. Afgezet tegen deze grote groep nietgeslaagde woningzoekenden, zijn deze aantallen middenhuur klein te noemen.

Het bovenstaande duidt op een situatie waarin sprake is van schaarste. Ondanks inspanningen van gemeenten lukt het nog niet voldoende om woningen in het middeldure segment waaronder het middeldure huursegment toe te voegen. Volgens de Monitor 2021 regionale woonagenda was ongeveer 13% van de aanvaarde woningbouwplannen tot 2030 in het middeldure huursegment.

Tegelijkertijd wordt zoals hierboven aangegeven een sterkere groei verwacht dan in eerdere prognoses werd aangenomen. Dit zal ook de druk op de middeldure huursector verder verhogen. Een analyse van inkomensgegevens, woonwensen (op basis van WoOn2018), verhuisbewegingen van inwoners in de regio (CBS) en de huishoudensprognose (2021) geeft een indicatie van de benodigde groei van de voorraad particuliere huurwoningen waaronder middeldure huurwoningen. Hieruit blijkt dat de voorraad van deze woningen in de regio netto (dus nieuwbouw minus onttrekkingen door sloop of verkoop) tot 2030 met ongeveer 15% moet zijn toegenomen om aan de toenemende vraag te voldoen. Dit staat gelijk aan ongeveer 4.880 woningen. Deze gegevens tonen aan dat het te verwachten is dat de schaarste aan middeldure huurwoningen de komende jaren (tot 2030) zal blijven voortduren.

Bij de voorbereiding van de aanpassing van de Huisvestingsverordening hebben gemeenten die samenwerken in de gemeenschappelijke regeling Holland Rijnland aangegeven dit beeld van schaarste naar middeldure huurwoningen in de particuliere sector te herkennen.

Daarom is de mogelijkheid gecreëerd om op voordracht van het college van B&W van een deelnemende gemeente te besluiten dat de verordening van toepassing kan zijn op middeldure huurwoningen in die gemeente.

Met opmaak: Inspringing: Links: 0 cm, Eerste regel: 0 cm, Afstand Na: 0,45 pt, Regelafstand: Meerdere 1,12 rg

Aparte systemen sociale huur en middeldure huur

Om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning in Holland Rijnland, dient een woningzoekende ingeschreven te zijn en worden de woningen toegewezen op basis van inschrijftijd en/of de rangorde zoals bepaald in deze huisvestingsverordening.

heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Auto

Sinds 2024 is het voor gemeenten ook mogelijk om (een deel van) de middeldure huurwoningen in de gemeente vergunningsplichtig te maken. Hiertoe is een kan-bepaling opgenomen in de verordening. Dit vraagt nog wel een apart besluit van het college van Burgemeester en Wethouders van die betreffende gemeente. En daaropvolgend een technische aanpassing van de regionale Huisvestingsverordening.

Voor middenhuur hebben de gemeenten in Holland Rijnland gekozen voor een lichtere regulering. Deze woningen zijn wél vergunningsplichtig, maar worden niet toegewezen op basis van inschrijftijd. Geïnteresseerden hoeven niet ingeschreven te zijn voor het regionale aanbiedmedium en kunnen door de verhuurders worden aangeboden op een aanbodmedium naar keuze, mits de aanbieding op transparante wijze plaatsvindt. Het doel is ervoor te zorgen dat de woningen bij de juiste doelgroep terechtkomen, namelijk woningzoekenden die voldoen aan de aan de wettelijke inkomensgrens.

Met opmaak: Standaard, Inspringing: Links: -0,03 cm, Verkeerd-om: 0,02 cm, Afstand Na: 6 pt, Regelafstand: Meerdere 1,12 rg

heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Auto

CONCEPT

6.2 Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1: Begripsbepalingen

In artikel 1 is een aantal begrippen die in de huisvestingsverordening voorkomen nader omschreven:
d. Huishouden: Van een gemeenschappelijke huishouding is sprake indien twee personen hun hoofdverblijf in dezelfde woning hebben en zij blijk geven zorg te dragen voor elkaar door middel van het leveren van een bijdrage in de kosten van de huishouding. Familieleden in de eerste graad (ouder die met meerderjarig kind in hetzelfde huis woont) voeren geen gezamenlijk huishouden. Kinderen die het hoofdverblijf bij de andere ouder hebben worden niet gerekend tot het huishouden van de woningzoekende. De basisregistratie personen is hierin leidend.
e. Huurprijsgrens: Het gaat hier om de jaarlijks te indexeren rekenhuur, dus de netto huurprijs vermeerderd met dat deel van de servicekosten dat meetelt voor de huurtoeslag.
f. Huurdersorganisaties: Bij de definitie van huurdersorganisaties is aangesloten bij de definitie in de Wet op het overleg huurders verhuurder. ~~Een huurdersorganisatie is daar omschreven als: huurdersorganisatie: vereniging of stichting, die als doelstelling heeft het behartigen van de belangen van huurders en:~~

- ~~1°. van welke het bestuur wordt gekozen of aangewezen door en uit de huurders die zij vertegenwoordigt;~~
- ~~2°. die de huurders op de hoogte houdt van haar activiteiten en hen betrekt bij haar standpuntbepaling;~~
- ~~3°. die ten minste eenmaal per jaar een vergadering uitschrijft voor de huurders, waarin zij verantwoording aflegt van haar activiteiten in het verstreken jaar, haar plannen voor het eerstvolgende jaar bespreekt en deze vaststelt; en~~
- ~~4°. die alle huurders van de woongelegenheden of wooncomplexen, waarvoor zij de belangen behartigt, in de gelegenheid stelt om zich bij haar aan te sluiten;~~

~~Verder is hier voor alle duidelijkheid~~Ook is expliciet benoemd dat de Koepel Huurders Holland Rijnland als huurdersorganisatie wordt aangemerkt.
g. Inkomen: Het gaat hier om het verzamelinkomen zijnde het belastbaar inkomen uit de boxen 1 (“werk en woning”), 2 (“aanmerkelijk belang”) en 3 (“sparen en beleggen”).
j. Middeldure huurwoning: In de woonagenda zijn afspraken gemaakt over het beschermen van de betaalbare voorraad voor lage en middeninkomens. Dit begrip is toegevoegd om te definiëren wat we in de regio verstaan onder een middeldure huurwoning. Middeldure huurwoningen kunnen onder deze verordening vergunningsplichtig worden gesteld. De definitie van middeldure huurwoningen is ~~gebaseerd~~ gelijk aan de definitie die de Wet Betaalbare Huur hanteert. ~~op de huurprijsgrenzen die worden genoemd in het wetsontwerp vanuit het Rijk voor middenhuurwoningen. Deze grenzen liggen dicht bij de bedragen die al enige tijd in de regio werden aangehouden voor middeldure huur. Het aansluiten bij een landelijke definitie lijkt dan wenselijk. Mocht die definitie in de landelijke wetgeving wijzigingen, dan wordt deze huisvestingsverordening daarop aangepast. Bij de puntenvaststelling wordt met het oog op efficiëntie en effectiviteit (mede) uitgegaan van gegevens van de woonruimten die gemeenten zelf hebben verkregen ten behoeve van het vaststellen van de waarde onroerendezaakbelasting;~~

~~o. Regionaal gebondene: Regionale binding is vereist om in aanmerking te kunnen komen voor urgentie. Dit wordt toegepast om te voorkomen dat woningzoekenden vanuit een andere regio voorrang krijgen op die uit de regio Holland Rijnland. Personen uit die andere regio’s hebben immers het alternatief om een urgentieverklaring aan te vragen in hun huidige regio. Er zijn ook personen die nergens in Nederland regionale binding hebben, zij kunnen zich in principe vestigen in een regio waar geen schaarste is aan sociale huurwoningen (krimpregio).~~
s. Sociale huurwoning: Definitie is aangepast om beter aan te sluiten bij de Rijksdefinitie. Naast een betere aansluiting bij het nationale is het van belang dat een woning niet meer een sociale huurwoning

Met opmerkingen [HR64]: In de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2026 is ook de indeling gewijzigd en zijn artikelen vernummerd. Deze wijzigingen zijn zichtbaar en toegelicht in de hoofdtekst. In deze artikelsgewijze toelichting zijn deze wijzingen niet met ‘wijzigingen bijhouden’ gemarkeerd.

Met opmerkingen [HR65]: Aanpassing is een juridisch-technische wijziging. Het is onlogisch om bij een verwijzing naar een wetsartikel de hele inhoud van die verwijzing in een toelichting op te nemen. Dit komt de leesbaarheid niet ten goede.

Met opmerkingen [HR66]: Er is nu een wettelijke definitie ‘middeldure huurwoning’.

Met opmerkingen [HR67]: Definitiebepaling is komen te vervallen. De toelichting komt onder het relevante artikel terug.

is als de aanvangshuur boven de dan geldende liberalisatiegrens ligt. De huurder moet zelf binnen zes maanden na ingebruikname van de woning om een huurtoets vragen bij de huurcommissie. Mocht naar aanleiding van deze toets blijken dat de woning op basis van het aantal punten een sociale huurwoning is, dan moet liberalisatie worden teruggedraaid.
aa. Woningcorporatie: In deze begripsbepaling is verwezen naar artikel 18a Woningwet. In dat artikel wordt de term coöperatie gebruikt. Omdat de term 'corporatie' is ingeburgerd binnen de regio Holland Rijnland wordt in deze verordening de term 'woningcorporatie' gebruikt. Daarmee is geen andere definitie bedoeld.
cc. Woonruimte: Het gaat hier om een zelfstandige woonruimte, dat wil zeggen met een eigen toegang, die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat wezenlijke voorzieningen als keuken, toilet en badruimte hoeven worden gedeeld met andere huishoudens.

Artikel 2: Toepassing van de verordening

Eerste lid: De verordening geldt in de gemeenten gelegen in de regio Holland Rijnland. Op grond van de Gemeenschappelijke regeling Holland Rijnland liggen de bevoegdheden voor woningtoewijzing bij Holland Rijnland. De regiogemeenten hebben bevoegdheden tot sloop, splitsing of samenvoeging. Zij kunnen hiervoor hun eigen verordening vaststellen.

Met opmerkingen [HR68]: Toelichting verplaatst.

Tweede lid: De toepassing van de verordening is beperkt tot sociale (zelfstandige) woonruimten (tijdelijk of permanent). Dit betreft woonruimten met een huurprijs beneden de huurprijsgrens verhuurd door woningcorporaties én sociale huurwoningen van particuliere verhuurders die na inwerkingtreding van deze verordening zijn opgeleverd. De verordening is ook van toepassing op standplaatsen. ~~Deze bepaling is in de Huisvestingsverordening 2024 toegevoegd omdat in meerdere gemeente sprake was van schaarste in dit segment van de sociale woonruimtevoorraad. Voor een onderbouwing daarvan zie de algemene toelichting.~~

Met opmerkingen [HR69]: Verouderde toelichting verwijderd.

De verordening is niet van toepassing op betaalbare koopwoningen. De bevoegdheid om een huisvestingverordening op te stellen voor het reguleren van deze sector blijft voorbehouden aan de gemeenteraden.

Met opmerkingen [HR70]: Toelichting verduidelijkt.

Derde lid: Eigenaren van woningen waarop de huisvestingsverordening van toepassing is, moeten deelnemen aan het woonruimteverdeelsysteem, als bedoeld in hoofdstuk 2. De verhuurder van woonruimte betaalt de kosten voor het publiceren van de woning op het aanbodmedium.

Met opmerkingen [HR71]: Vanuit Holland Rijnland Wonen bestond de behoefte om de kostenverdeling te verduidelijken.

Vierde ~~en vijfde~~ lid: Op voordracht van burgemeester en wethouders van de deelnemende gemeenten kan het Dagelijks Bestuur bewoning van (een deel van de) middeldure huurwoningen die in de betreffende gemeenten ~~staan onder de verordening laten vallen en bewoning van deze woningen~~ vergunningsplichtig stellen. Gemeenten kunnen ervoor kiezen om alle (nieuwe en bestaande) middeldure huurwoningen vergunningsplichtig te stellen of om enkel nieuwe middeldure huurwoningen vergunningsplichtig te stellen. ~~die na de inwerkingtreding van deze verordening zijn opgeleverd.~~ De Huisvestingsverordening dient dan door het Algemeen Bestuur te worden gewijzigd. ~~Deze bepaling is in de Huisvestingsverordening 2024 toegevoegd omdat in meerdere gemeente sprake was van schaarste in dit segment van de sociale woonruimtevoorraad. Voor een onderbouwing daarvan zie de algemene toelichting.~~

Met opmerkingen [HR72]: Verouderde toelichting verwijderd. Verduidelijking aangebracht.

~~Zesde~~ Vijfde **lid**: De verordening is niet van toepassing op onzelfstandige woonruimten zoals studentenkamers, verzorgingstehuizen of hotels die voor tijdelijke huisvesting worden ingezet. Ook is zij niet van toepassing op het verlenen van ligplaatsen voor woonschepen. Dit is de voorraad waarop de regiogemeenten willen en kunnen sturen om zo het schaarse woningen doelmatig te kunnen verdelen. ~~Op voordracht van burgemeester en wethouders van een van de deelnemende gemeenten~~

~~kan het Dagelijks Bestuur ook verhuurders met tien of meer middeldure huurwoningen die in de betreffende gemeente staan en die op basis van artikel 2 lid 5 onder deze verordening vallen toelaten tot het woonruimteverdeelsysteem.~~

~~Op grond van de Gemeenschappelijke regeling Holland Rijnland liggen de bevoegdheden voor woningtoewijzing bij Holland Rijnland. De regiogemeenten hebben bevoegdheden tot sloop, splitsing of samenvoeging. Zij kunnen hiervoor hun eigen verordening vaststellen.~~

Artikel 4: Aanwijzing vergunningsplichtige woonruimte

Het stelsel van de huisvestingsvergunningen is bedoeld om meer grip te hebben op een rechtvaardige en evenwichtige verdeling van woonruimte. Als er woningen worden verdeeld op basis van een huisvestingsverordening geldt er volgens de Huisvestingswet 2014 een vergunningplicht.

Artikel 5: Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

Eerste lid: Deze bepaling is een uitwerking van artikel 9 van de Huisvestingswet 2014 waarin dwingend is bepaald dat in de Huisvestingsverordening de criteria worden vastgelegd voor de verlening van huisvestingsvergunningen.

Tweede lid: Hiermee wordt het mogelijk dat ook bijvoorbeeld bij woningruil afgeweken kan worden van de voorrangsregels.

Artikel 6: Aanvraag van een huisvestingsvergunning

In het geval van verhuur door een woningcorporatie behandeld de verhuurder in naam van het Dagelijks Bestuur een aanvraag voor de huisvestingsvergunning. In het geval van verhuur door een particuliere verhuurder behandeld de betreffende gemeente in naam van het Dagelijks Bestuur een aanvraag voor de huisvestingsvergunning. Een vergunning kan pas worden verleend als er ook een huurovereenkomst tot stand is gekomen. De gemeente handhaaft (bij mandaat) de rechtmatige bewoning.

De nationaliteit en de leeftijd van alle leden van het huishouden moet blijken uit een (kopie van) een paspoort, identiteitskaart of een uittreksel uit de Basisregistratie Personen (BRP).

Recente stukken aan de hand waarvan het inkomen van de aanvrager en alle leden van het huishouden kunnen worden vastgesteld in ieder geval de stukken die naar de mening van de minister van Wonen en Rijksdienst nodig zijn voor het vaststellen van het inkomen en de verantwoording van woningcorporaties in het kader van de regeling voor diensten van algemeen economisch belang en het passend toewijzen in het kader van de Woningwet.

Artikel 9: Register van woningzoekenden

Dit register is bedoeld voor de bepaling van de rangorde bij woningtoewijzing van woningen die in het centrale aanbodmedium worden aangeboden. De Vereniging Holland Rijnland Wonen onderhoudt dit register.

HRW stelt op basis van het mandaat regels op over de wijze van inschrijving, registratie van gegevens, opschorting en einde van de inschrijving. Vaststelling en wijziging van deze regels gebeurt na advies van de beleidscommissie woonruimteverdeling. Door in de verordening zelf expliciet op te nemen dat

CONCEPT

HRW ook een inschrijving kan opschorten heeft de ~~corporatie~~ verhuurder een middel in handen om maatregelen te nemen in geval van “no show” bij het aanbieden van woonruimte. Nu komen kandidaten die gereageerd hebben op een woning vaak niet opdagen tijdens de bezichtiging zonder zich hiervoor af te melden. Hierdoor staan woningen onnodig lang leeg en vergt veel extra werk voor de ~~corporaties~~verhuurders. Daarnaast kan de Vereniging Holland Rijnland Wonen doorstromers stimuleren door te stromen door hen na verhuizing de optie te bieden 75% van hun inschrijftijd te behouden indien zij zich binnen een jaar na het betrekken van een nieuwe sociale huurwoning die onder deze verordening valt, herinschrijven om terug te verhuizen naar een andere (bijvoorbeeld grotere) woning.

Een persoon kan niet als zowel hoofdaanvrager als medeaanvrager ingeschreven staan. Daarmee wordt voorkomen dat een persoon dubbel ingeschreven staat en inschrijftijd opbouwt met twee inschrijvingen, waarvan er maar één komt te vervallen bij het accepteren van een woning via het aanbodsysteem.

Bij het aanvaarden van woonruimte wordt een inschrijving beëindigd om te voorkomen dat leden van het huishouden hun inschrijfduur behouden, omdat ze niet op het huurcontract staan maar wel meetellen bij het vaststellen van het inkomen. Voor volwassen inwonende kinderen moet een uitzondering gemaakt worden. Zij verliezen anders hun inschrijfduur en daarmee hun kans op een eigen huurwoning.

Derde lid: Heel af en toe schrijft de Vereniging Holland Rijnland Wonen mensen opnieuw in met behoud van inschrijftijd als ze aannemelijk kunnen maken dat het verzaken van betaling van het inschrijfgeld het gevolg is van overmacht. Indien sprake is van overmacht tot uitschrijving heeft Vereniging Holland Rijnland Wonen de bevoegdheid om namens het Dagelijks Bestuur van Holland Rijnland gebruik te maken van de hardheidsclausule.

Artikel 10: Inschrijving als woningzoekende

Derde lid: Woningzoekenden mogen niet van inschrijving ruilen of de opgebouwde inschrijftijd op een andere manier overdragen. Wanneer een medeaanvrager aan een inschrijving wordt toegevoegd, wordt de datum van de inschrijving als medeaanvrager geregistreerd. Wanneer er later een splitsing van de inschrijving plaats vindt, krijgt de eerdere medeaanvrager de inschrijftijd vanaf het moment dat hij/zij zich heeft geregistreerd als medeaanvrager.

Artikel 11: Inschrijftijd

In principe bouwt een woningzoekende inschrijftijd op vanaf de datum dat de woningzoekende als zodanig in het register is opgenomen. Hier zijn enkele uitzonderingen op gemaakt. Om het optimaal benutten van de woningvoorraad te stimuleren is het wenselijk om onder andere kleine huishoudens in een grotere woning die verhuizen naar een kleinere woning te bevorderen. Dit kan door voor deze ingeschrevenen naast de inschrijftijd ook de woonduur tot een maximum van vijf jaar mee te rekenen.

Negende, tiende en elfde lid: In dit artikel zijn onder meer de eisen uit artikel 11 en 11a, 11b en 11c van de Huisvestingswet 2014 opgenomen over het niet vervallen van de inschrijving. Bijvoorbeeld als er sprake is van een tijdelijke huurovereenkomst of als het een woonruimte betreft waarvoor een ‘tijdelijke omgevingsvergunning’ is verleend.

Artikel 12: Aanbieding van woonruimte

Tweede lid: Een woongroep is een type wooncoöperatie gevormd met sociale huurwoningen van woningcorporaties. Belangrijk onderdeel van een dergelijke woongroep is dat nieuwe bewoners

CONCEPT

kunnen worden gekozen middels coöptatie en dat de woonruimte niet wordt geadverteerd op het aanbodmedium. Coöptatie is een systeem waarbij leden van een bestaande groep, zoals een woongroep, samen nieuwe leden, in dit geval nieuwe bewoners, kiezen.

De woongroepen zijn bekend bij de woningcorporaties. Om transparanter te zijn over de manier van adverteren en afwijkende toewijzing is de Huisvestingsverordening op dit punt verduidelijkt.

Derde lid: ~~Bij de aanpassing van de verordening per 2024 is een tweede lid ingevoegd waarbij een~~Deze bepaling maakt een uitzondering ~~wordt gemaakt~~ voor de Stichting Huisvesting Werkende Jongeren (SHWJ). Zij bedienen een doelgroep die op de huidige krappe woningmarkt erg lastig aan een woning komt. De SHWJ houdt een eigen wachtlijst voor hun sociale huurwoningen bij, die alleen beschikbaar zijn voor werkende jongeren.

Zevende lid: Met toepassing van deze bepaling kan een sanctie ingesteld worden tegen woningzoekenden die zonder opgave van redenen wegblijven bij een afspraak, die nadrukkelijk met wederzijdse instemming is gemaakt. Een uitnodiging voor een groepsbezichtiging valt niet onder wederzijdse instemming, tenzij in de uitnodiging expliciet is aangegeven dat afmelden verplicht is.

Artikel 13: Reguliere toewijzing van woonruimte

De reguliere toewijzing van woonruimte omvat sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen. De reguliere toewijzing van standplaatsen is geregeld in artikel 36.

Artikel 14: Voorrang doelgroepen

~~Voor~~ Aan de genoemde categorieën woningzoekenden ~~kan het Dagelijks Bestuur woningen laten labelen en bij voorrang toewijzen of direct aan de doelgroep toewijzen~~kan voorrang worden verleend. Op deze manier wordt geprobeerd het schaarse aanbod zoveel mogelijk te laten aansluiten bij de fysieke of sociale mogelijkheden van woningzoekenden.

Verhuurders zullen (in overleg met doelgroep) bepalen aan welke criteria een woning voor een bepaalde doelgroep exact moet voldoen. Daarbij zullen zowel woning- als omgevingskenmerken van belang zijn. Van de toewijzing van woningen aan onderscheiden doelgroepen zal jaarlijks verslag worden gedaan.

Derde lid: Artikel 14 van de Huisvestingswet 2014 biedt de mogelijkheid om voorrang te verlenen aan woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding. In de Regio Holland Rijnland komt dat overeen met lokaal maatwerk. De verordening bepaalt op welke wijze er voorrang kan worden verleend bij toewijzing in verband met lokale binding kan worden toegewezen.

Het Dagelijks Bestuur stelt, na advies van de beleidscommissie, het aantal woningen voor lokaal maatwerk vast, net als een eventuele overschrijding daarvan. Lokale toewijzing kan kansen van anderen zonder binding onnodig belemmeren. Daarom kan toewijzing aan eigen inwoners geen doel op zich zijn. ~~Lokaal beleidsruimte~~De ruimte is bedoeld om lokale problemen op te lossen waarvoor de regionale toewijzingsregels onvoldoende ruimte bieden of te generiek zijn. De basis voor het lokaal maatwerk moet zijn beschreven in lokale beleidsdocumenten (zoals lokale woonvisie of prestatieafspraken). Bij de toepassing dient de verhuurder vooraf afspraken te maken met de gemeente over het doel en de vorm van het lokaal maatwerk. De huurdersorganisaties worden gehoord. Achteraf vindt verantwoording plaats aan het Dagelijks Bestuur.

Met opmerkingen [HR73]: Deze bepaling is een wijziging van het 'lokaal maatwerk'. De verordening biedt nu handvatten om voorrang te verlenen aan personen met lokale binding. Dit geldt voor nieuwbouw en bestaande bouw. Artikel 20 (oud) en 21 (oud) zijn komen te vervallen.

De verordening biedt verhuurders ruimte om met voorrang woningen te verlenen aan woningzoekenden die een sociale huurwoning achterlaten in de regio, in een bepaalde gemeente, in een bepaalde kern binnen een gemeente of in een bepaalde wijk binnen een kern (derde lid, onderdelen a t/m h), woningzoekenden die uit één van de gemeenten in Holland Rijnland komen. Tot slot kan

~~E~~elke gemeente ~~die~~ gebruik ~~wil~~ maken van voorrang voor 'woningzoekenden werkzaam in een vitale beroepsgroep' (derde lid, sub h, onderdeel i). Zij moet dit eerst afstemmen met de college en gemeenteraad en doet haar eigen schaarste onderbouwing. Vervolgens kan het Algemeen Bestuur worden verzocht om dit op te laten nemen in de Huisvestingsverordening.

~~**In de Huisvestingsverordening 2024 is een nieuw derde lid opgenomen waarin**~~ **Vijfde lid**: De mogelijkheid wordt hierbij gecreëerd om een huisvestingsvergunning te verlenen voor vrijkomende geschikte woning aan een ander dan een woningzoekende uit de doelgroepen. Dit om te voorkomen dat, wanneer er bij hoge uitzondering geen woningzoekende uit een doelgroep kan worden gevonden, de woning zou blijven leegstaan.

Artikel 16: Passendheidseisen

~~Per 1 januari 2016 zijn c~~Corporaties zijn op grond van de Woningwet verplicht om passend toe te wijzen aan huishoudens die een inkomen hebben onder de huurtoeslaggrens. Woningcorporaties moeten hun huurprijzen meer afstemmen op inkomensniveaus van de doelgroep. Woningcorporaties verhuren aan ten minste 95% van de huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag woningen met een huurprijs tot en met de aftoppingsgrens (het maximumbedrag waarover de huurtoeslag wordt berekend).

Eerste lid onderdeel b. en c: Naast het stellen van passendheidseisen o.b.v. inkomen is het gezien het tekort aan sociale gezinswoningen wenselijk dat toegelaten instellingen ook passendheidseisen kunnen stellen op basis van de grootte van het huishouden. Zo kunnen bijvoorbeeld grote gezinnen voorrang krijgen bij het toewijzen van een gezinswoning ten opzichte van kleine huishoudens met twee personen of minder en wordt de bestaande voorraad optimaal benut.

Artikel 18: Bijzondere toewijzing door woningcorporaties

Het derde en vierde lid van deze bepaling maken het voor woningcorporaties mogelijk om een woning niet aan te bieden aan een woningzoekende met de meeste inschrijftijd, maar een woning via loting aan te bieden. Per kalenderjaar mag een corporatie maximaal 10% van de vrijgekomen woningen via loting aanbieden. Door dit artikel te formuleren als een kan-bepaling heeft een corporatie (eventueel in overleg met de betreffende gemeente) zelf de keuze of zij woningen uit hun bestand door middel van loting willen aanbieden. In principe kunnen alle woningzoekenden die in het woonruimteverdeelsysteem van de regio staan ingeschreven als woningzoekende deelnemen aan de loting.

~~Artikel 20: Lokale beleidsruimte (dit artikel wordt meegenomen in een volgende wijziging)~~

Artikel 19: Experimenten woonruimteverdeling

Dit artikel is in de verordening opgenomen om onder een aantal voorwaarden te kunnen experimenteren met mogelijke oplossing voor problemen die zich voordoen bij de sociale huur. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan het bij wijze van experiment aanbieden van woningen aan dragende huurders in het kader van leefbaarheid, of om het mogelijk te maken dat woonruimte wordt

verhuurd aan woningzoekenden die niet of nog niet op eigen kracht op basis van hun inschrijftijd kunnen huren.

Artikel 20: Urgentiecommissie

Het Dagelijks Bestuur geeft de urgentiecommissie mandaat om namens haar de bevoegdheden uit te oefenen zoals omschreven in paragraaf 2.5 en 2.6 en artikel 48 van de verordening.

Artikel 21: Aanvraag van een urgentieverklaring

Eerste en derde lid: De woningcorporatie waar de aanvraag is ingediend beoordeeld de volledigheid van de aanvraag. Zo nodig kan de urgentiecommissie de woningcorporatie om extra informatie vragen. De aanvraag gaat in ieder geval vergezeld van de volgende gegevens en bescheiden:

a. een inschrijfnummer waaruit blijkt dat de aanvrager als woningzoekende is ingeschreven in het regionale register van woningzoekenden en;
b. informatie over de aard en de oorsprong van het huisvestingsprobleem dat aan de aanvraag ten grondslag ligt en;
c. een toelichting over welke handelingen de aanvrager heeft verricht en op welke wijze de aanvrager heeft geprobeerd het huisvestingsprobleem op te lossen alvorens een aanvraag in te dienen en;
d. informatie over het inkomen en de samenstelling van het huishouden van de aanvrager en;
e. indien de aanvraag is gedaan op verwijzing van een instelling waar aanvrager is opgenomen dient een advies van de instantie te worden toegevoegd.

Zesde lid: De regels omtrent het heffen en invorderen van leges zijn bepaald in de Legesverordening Holland Rijnland.

Met opmerkingen [HR74]: Verduidelijking wettelijke grondslag.

Artikel 22: Verlenen van een urgentieverklaring

Eerste lid: Een basisvoorwaarde voor het verkrijgen van een urgentieverklaring is dat de woningzoekende niet in staat is zelf te voorzien in zijn herhuisvesting en/of kan aantonen dat er een noodzaak is om in de regio te wonen (bijvoorbeeld omdat voor van belang is dichtbij het ondersteuningsnetwerk te wonen), met andere woorden de woningzoekende is niet zelfredzaam. De woningzoekende wordt in elk geval geacht zelfredzaam te zijn in drie gevallen:

1. financiële zelfredzaamheid: het belastbaar jaarinkomen of het vermogen van de aanvrager is naar het oordeel van de urgentiecommissie voldoende om zelf een huur-of koopwoning te betrekken op de particuliere markt;
2. zelfstandigheid op basis van inschrijftijd: de positie op de woningmarkt (inschrijftijd) van de aanvrager is zodanig dat de deze zelf binnen een redelijke termijn een woning via de reguliere weg binnen de regio kan vinden;
3. zelfredzaamheid door het bewonen van een onzelfstandige woonruimte (kamerbewoning): de mogelijkheid om het woonprobleem op te lossen door het (tijdelijk) bewonen van onzelfstandige woonruimte. Een inschatting van deze vorm van zelfredzaamheid hangt af van de individuele omstandigheden van de aanvrager, bijvoorbeeld omdat zij kunnen aantonen dat op basis van hun leeftijd, kamer bewoning niet mogelijk of onrealistisch is. Aan dit criterium wordt in ieder geval voldaan indien is vastgesteld dat er geen contra-indicatie is voor kamerbewoning.

Een urgentie kan worden toegekend op grond van medische als psychosociale beperkingen. Indien er geen sprake is van een medische of psychosociale gronden, zijn er enkele andere situaties waarin urgentie kan worden toegekend.

Eerste lid, onderdeel a: De beperkingen moeten dan wel gerelateerd zijn aan de woonruimte. Als de urgentiecommissie het noodzakelijk acht dient een onafhankelijk medisch deskundige (dit zal veelal

de GGD zijn), dus niet de eigen behandelend (huis)arts of psycholoog, te toetsen of de klachten gerelateerd zijn aan de woning. Indien in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning een verhuisindicatie is gegeven, kan deze gelden als een medische indicatie voor het verkrijgen van een urgentieverklaring.

Eerste lid, onderdeel a. onder ii: Vóór afgifte wordt, voor zover van toepassing, eerst beoordeeld of het probleem van de aanvrager niet kan worden verholpen met woningaanpassingen of het verbeteren van de staat van de huidige woning. Onderhoudsproblemen zijn geen reden voor urgentie. Dit dient opgelost te worden in overleg met de verhuurder, tenzij het aantoonbaar niet lukt dit met de verhuurder op te lossen.

Eerste lid, onderdeel a. onder iii: Een woningzoekende kan urgent worden verklaard, als er een dringende noodzaak bestaat voor andere woonruimte binnen zes maanden, het niet aanvaardbaar is dat langer dan zes maanden moet worden gewacht op andere passende woonruimte en er geen voorliggende voorziening is.

Eerste lid, onderdeel b. onder ii: In principe kan een alleenstaande in de woonbehoefte voorzien door onzelfstandige woonruimte te huren. Echter, in situaties dat de woningzoekende aantoonbaar niet in staat is vanwege medische- of psychische omstandigheden om voorzieningen als keuken en badkamer met anderen te delen, dan kan urgentie worden toegekend. De noodzaak hiertoe kan eventueel door een deskundige nader worden onderzocht.

Eerste lid, onderdeel c: Om op deze grond in aanmerking te komen voor urgentie moet de aanvrager aangetoond hebben dat er een noodzaak is tot herhuisvesting op financiële indicatie (te hoge woonlasten in relatie tot het inkomen). Zo wordt voorkomen dat door een limitatieve opsomming bepaalde situaties (ongewenst) uitdrukkelijk worden uitgesloten.

Eerste lid, onderdeel d: De aanvrager moet aangetoond hebben dat er sprake is van een zorgtaak voor een minderjarig(e) kind(eren). Wanneer de aanvrager met de kinderen inwoont, is hiervan geen sprake. In het geval dat er sprake is van een relatiebreuk moet ook aangetoond worden dat het woonprobleem niet in overleg met de andere ouder opgelost kan worden. Het is de gezamenlijke verantwoordelijkheid van beide ouders om voor huisvesting van de kinderen te zorgen. Als één van de ouders zelfstandige huisvesting heeft en er sprake is van, kan van de ouders worden verwacht het woonprobleem zelf op te lossen.

Eerste lid, onderdeel e: Alleen aanvragers die het traject doorlopen hebben (zoals op de afdeling intensieve hulpverlening) komen in aanmerking voor urgentie. Indien de aanvrager verblijft in de crisisopvang, komt de aanvrager niet op grond deze bepaling in aanmerking.

Eerste lid, onderdeel f: De woningzoekende die op grond van dit artikel een urgentieverzoek indient, moet zelf aantonen dat de gemeente hem of haar heeft erkend als mantelzorger of -ontvanger op grond van de Wmo. Urgentie op basis van dit artikel kan worden verleend als aangetoond is dat de verzorging de gebruikelijke zorg die partners of familieleden aan elkaar verlenen overstijgt. Daarnaast moet worden aangetoond dat verhuizing **naar een sociale huurwoning** vereist is om de noodzakelijke mantelzorg op een adequate manier te kunnen verrichten.

De noodzaak tot mantelzorg en eventueel de noodzaak voor een sociale huurwoning kan zo nodig extern worden getoetst door een onafhankelijke deskundige.

Een mantelverzorger die mantelzorg verleende volgens de criteria in deze bepaling en die voor het verlenen van de mantelzorg is gaan inwonen bij degene aan wie zorg is verleend, kan in aanmerking komen voor urgentie nadat degene die verzorgd werd is komen te overlijden en betrokkene geen medehuurder is van de sociale huurwoning. In de overweging of urgentie wordt verleend, zal worden

meegenomen: de leeftijd van betrokkene, de woonsituatie van betrokkene voorafgaande aan het inwonen en de uiteindelijke duur dat betrokkene heeft ingewoond.

Eerste lid, onderdeel f , onder iv: Er bestaat alleen recht op urgentie vanwege mantelzorg indien deze geheel onbezoldigd wordt verleend. Mantelzorgverleners die (deels) een persoonsgebonden budget of andere financiële middelen (kunnen) ontvangen voor de zorgactiviteiten komen niet in aanmerking voor deze urgentie. Ook als een aantal uren wel onbezoldigd zorg wordt verleend wordt niet voldaan aan dit vereiste.

Eerste lid, onderdeel f , onder vii: Geen urgentie zal verleend worden indien de woningzoekende geen sociale huurwoning achterlaat. In het geval dat degene die mantelzorg verleent of ontvangt bijvoorbeeld tijdelijke of onzelfstandige woonruimte huurde, kan hij of zij in staat worden geacht ook in de nabijheid van de ander tijdelijke of onzelfstandige woonruimte te huren.

Bij het beoordelen van de passendheid wordt ook meegerekend of de voorliggende voorzieningen al worden benut. Hiermee worden bedoeld alle professionele hulp, zorg, begeleiding of ondersteuning die redelijkerwijs verkrijgbaar is en de behoefte aan mantelzorg verlicht, waaronder:

- Hulp bij het huishouden, woonvoorzieningen en/of overige voorzieningen die de gemeente biedt onder de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo);
- Wijkverpleging, thuiszorg of andere zorg die verkregen worden via de zorgverzekering;
- Zorg op basis van de Wet langdurige zorg (Wlz);
- Overige voorzieningen, waaronder ambulante begeleiding, dagbesteding, boodschappenservice of thuisadministratie.

~~De woningzoekende die op grond van dit artikel een urgentieverzoek indient, moet zelf aantonen dat de gemeente hem of haar heeft erkend als mantelzorger of ontvanger op grond van de Wmo. Urgentie op basis van dit artikel kan worden verleend als aangetoond is dat de verzorging de gebruikelijke zorg die partners of familieleden aan elkaar verlenen overstijgt. Daarnaast moet worden aangetoond dat verhuizing vereist is om de noodzakelijke mantelzorg op een adequate manier te kunnen verrichten. Criteria daarbij zijn:~~
~~frequentie en intensiteit van de mantelzorg (ten minste 8 uur/week en meermalen per week), en;~~
~~verwachte noodzakelijke duur van de mantelzorg (minimaal 6 maanden), en;~~
~~reisafstand en reiskosten in redelijkheid en naar draagkracht.~~

~~Geen urgentie zal verleend worden indien de woningzoekende geen sociale huurwoning achterlaat. In het geval dat degene die mantelzorg verleent of ontvangt bijvoorbeeld tijdelijke of onzelfstandige woonruimte huurde, kan hij of zij in staat worden geacht ook in de nabijheid van de ander tijdelijke of onzelfstandige woonruimte te huren.~~

~~De noodzaak tot mantelzorg en eventueel de noodzaak voor een sociale huurwoning kan zo nodig extern worden getoetst door een onafhankelijke deskundige.~~

~~Een mantelverzorger die mantelzorg verleende volgens de criteria in deze bepaling en die voor het verlenen van de mantelzorg is gaan inwonen bij degene aan wie zorg is verleend, kan in aanmerking komen voor urgentie nadat degene die verzorgd werd is komen te overlijden en betrokkene geen medehuurder is van de sociale huurwoning. In de overweging of urgentie wordt verleend, zal worden meegenomen: de leeftijd van betrokkene, de woonsituatie van betrokkene voorafgaande aan het inwonen en de uiteindelijke duur dat betrokkene heeft ingewoond.~~

Derde lid: Wanneer naar het oordeel van de urgentiecommissie het noodzakelijk is dat de urgent woningzoekende begeleid wordt bij het zelfstandig wonen, kan zij besluiten dat er een driepartijenovereenkomst tussen de huurder, verhuurder en zorginstelling wordt afgesloten. In deze gevallen zal ook een directe bemiddeling plaats vinden. De woningzoekende krijgt dan een passende

Met opmerkingen [HR75]: Inhoudelijke wijziging. De Regionale urgentiecommissie heeft behoefte aan handvatten om aanvragen om urgentie op grond van 'mantelzorg' te kunnen beoordelen. Het wetsvoorstel versterking regie volkhuisvesting concretiseert deze handvatten. Daarom wordt voor het grote deel aangesloten bij de bepaling uit dit wetsvoorstel en in lijn gebracht met de huidige werkwijze van de urgentiecommissie.

woning aangeboden en kan niet zelf, met behulp van de urgentieverklaring op zoek gaan naar een sociale huurwoning.

Artikel 23: Weigering Urgentieverklaring

Eerste lid, onderdeel b: Er dient naar het oordeel van de urgentiecommissie onbetwist sprake te zijn van een noodsituatie die buiten eigen schuld of invloed is ontstaan waarin naar algemene maatschappelijke maatstaven niet geduld kan worden dat deze situatie zich nog een half jaar of langer voortsleept. Het initiatief om deze omstandigheden naar voren te brengen en aan te tonen ligt bij de aanvrager. Gezinsvorming dan wel gezinsuitbreiding wordt in ieder geval aangemerkt als een noodsituatie die zelf is veroorzaakt dan wel had kunnen worden voorkomen.

Eerste lid, onderdeel e: Hier wordt een uitzondering gemaakt voor die urgent woningzoekenden die vallen onder artikel 22, eerste lid onderdeel b. De gedachte is dat een urgent woningzoekende die een onzelfstandige woonruimte bewoont maar dat niet langer kan blijven doen, geen urgentieverklaring moet worden geweigerd.

Eerste lid, onderdeel f: De woningzoekende krijgt alleen een urgentieverklaring wanneer de woningzoekende ~~regionaal gebonden~~n minste de afgelopen twee jaar onafgebroken in de regio woont ~~is~~ en het probleem aantoonbaar alleen kan worden opgelost met een andere zelfstandige woonruimte in de regio. Een briefadres geldt hierbij niet als woonadres. Dit wordt toegepast om te voorkomen dat woningzoekenden vanuit een andere regio voorrang krijgen op die uit de regio Holland Rijnland. Personen uit die andere regio's hebben immers het alternatief om een urgentieverklaring aan te vragen in hun huidige regio. Er zijn ook personen die nergens in Nederland regionale binding hebben, zij kunnen zich in principe vestigen in een regio waar geen schaarste is aan sociale huurwoningen (krimpregio). Dit artikel geldt niet voor woningzoekenden die genoemd worden in artikel 12, derde lid, van de Huisvestingswet 2014.

~~De woningzoekende krijgt alleen een urgentieverklaring wanneer de woningzoekende regionaal gebonden is en het probleem aantoonbaar alleen kan worden opgelost met een andere zelfstandige woonruimte.~~

Met opmerkingen [HR76]: Omdat de begripsbepaling 'regionaal gebonden' is samengevoegd met desbetreffende afwijzingsgrond van urgentie is ook de toelichting op dit artikel samengevoegd.

Eerste lid, onderdeel g: Een woningzoekende krijgt geen urgentieverklaring wanneer redelijkerwijs kan worden aangenomen dat hij zelf een oplossing voor zijn noodsituatie kan vinden, bijvoorbeeld omdat hij beschikt over een zorgindicatie, of over voldoende financiële middelen.
Bij een voorliggende voorziening kan bijvoorbeeld worden gedacht aan een indicatie vanuit de Wet Langdurige Zorg waarbij huisvesting inbegrepen is. De woningzoekende kan dan zelf voorzien in een oplossing door een beroep te doen op die regeling.
Bij de categorie 'overig', die onder v. is genoemd, kan bijvoorbeeld worden gedacht aan 'Divorce Housing' bij scheiding.

Eerste lid, onderdeel j: Als de aanvrager dreigementen heeft geuit of zich agressief heeft gedragen jegens de uitvoerder van de verordening, kan een urgentieverklaring worden geweigerd of ingetrokken. Het gaat daarbij om herhaaldelijke verbale of fysieke bedreiging die gestaafd worden door bevindingen van andere uitvoerders of collega's.

Eerste lid onderdeel k en l: Een woningzoekende met bijvoorbeeld huurschuld kan een huisvestingsvergunning worden geweigerd. Op bijvoorbeeld medische redenen zou die persoon misschien wel met voorrang moeten verhuizen. De urgentiecommissie kan besluiten een urgentieverklaring af te geven als na overleg met de corporatie blijkt dat er mogelijkheden zijn om ondanks het verleden van huurschuld of overlast toch een huurovereenkomst te sluiten. Dit kan het geval zijn als de woningzoekende door de corporatie aangeboden begeleiding aanvaart.

Artikel 24: Urgentieverklaring

Eerste lid: Een urgentieverklaring betekent voor de woningzoekende, dat deze zes maanden de tijd krijgt om binnen een door de urgentiecommissie vast te stellen zoekprofiel passende woonruimte in de regio te vinden. De urgentieverklaring geeft geen voorrang voor toewijzing van standplaatsen of middeldure huurwoningen.

Met opmerkingen [HR77]: Verduidelijking toelichting.

Vijfde lid: Urgenten komen niet in aanmerking voor elke willekeurige woning. Voorkomen moet worden dat woningzoekenden urgentie aangrijpen om wooncarrière te maken. De urgentiecommissie stelt een zoekprofiel op met eisen waaraan een woning voor de urgente moet voldoen. Hierbij geldt dat een zoekprofiel met voorrang voor een eengezinswoning of benedenwoning zelden wordt afgegeven. Alleen als er een aantoonbare (medische) noodzaak voor is, kan men dit woningtype opgenomen krijgen in het zoekprofiel. Voor woningen die buiten het zoekprofiel vallen, geldt geen recht op voorrang.

In het zoekprofiel wordt een tevens het aantal slaapkamers genoemd waarvoor de urgentie geldt. Een alleenstaande krijgt voorrang voor een (etage) woning met maximaal 2~~1~~ slaapkamer. Een huishouden bestaande uit 2 personen krijgt voorrang op een (etage) woning met maximaal 2 slaapkamers. Een huishouden bestaande uit 3 personen krijgt voorrang op een (etage) woning met maximaal 3 slaapkamers. Wanneer het huishouden uit 4 of meer personen bestaat wordt geen maximum gesteld aan het aantal slaapkamers.

Met opmerkingen [HR78]: Deze wijziging betreft een inhoudelijke wijziging. De Urgentiecommissie ervaart een probleem bij de urgentieverlening aan alleenstaanden. Zij konden op basis van het zoekprofiel alleen een woning met maximaal 1 slaapkamer met voorrang verkrijgen. Het aanbod van dat type woningen is gering. Met als gevolg dat de urgent woningzoekende langer dan een half jaar moet wachten voordat zo'n woning vrijkomt. En er relatief veel alleenstaanden met urgentie in aanmerking willen komen voor die woning.
Daarom is in de hvv2026 bepaalt dat het zoekprofiel voor een alleenstaande nu maximaal 2 slaapkamers bedraagt.

Artikel 25: Einde en intrekking van een urgentieverklaring

Eerste lid: Een urgentieverklaring kan worden ingetrokken als de urgente zonder goede gronden een passende woonruimte weigert. Onder weigeren van woonruimte wordt tenminste verstaan:

- Een reactie op een aangeboden passende woonruimte intrekken of verwijderen;
- Niet of niet tijdig reageren op de vraag of er nog interesse is in de woonruimte waarop de urgente heeft gereageerd (interessepeiling);
- Geen interesse uiten op de vraag of er nog interesse is in de woonruimte waarop de urgente heeft gereageerd (interessepeiling);
- Niet of niet tijdig reageren op de woningaanbieding;
- Niet of niet tijdig reageren op de e-mail met de uitnodiging voor de (groeps)bezichtiging van de woonruimte;
- Niet aanwezig zijn bij de verplichte (groeps)bezichtiging van woonruimte;
- Op een andere manier kenbaar maken dat wordt afgezien van de passende woonruimte waarop door de urgente is gereageerd of door de woon~~ing~~corporatie is aangeboden.

Theoretisch zouden er geen goede gronden kunnen worden aangeduid, aangezien de aangeboden woning immers moet voldoen aan de (passendheids)criteria omschreven in het zoekprofiel van de urgentieverklaring. En de urgentieverklaring is bedoeld om met spoed andere woonruimte te verkrijgen, zonder rekening te houden met woonwensen. Indien echter in de praktijk afdoende blijkt dat de woning in werkelijkheid niet overeenkomt met het zoekprofiel of de schriftelijke aanbieding, dan kan deze worden geweigerd zonder gevolgen. Het is aan de woningzoekende om aan te tonen dat de aangeboden woning niet voldoet aan het zoekprofiel.

Artikel 26: Urgentie voor vergunninghouders

Tweede lid: ~~Ten opzichte van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2019 is~~Het betreft een éénmalig aanbo~~dd in de verordening opgenomen~~. We gaan uit van eigen verantwoordelijkheid van de woningzoekende, waarbij de zorgplicht van de gemeente en verhuurder wat betreft huisvesting

eindigt indien het éénmalig aanbod wordt geweigerd. Daarbij wordt aangesloten bij de manier van werken bij asielzoekerscentra.
Bestuurlijk wordt tussen Holland Rijnland en Holland Rijnland Wonen vastgelegd dat de in dit artikel neergelegde werkwijze zal worden geëvalueerd en mogelijk omgezet in een experiment.

Artikel 27: Toekenning stadsvernieuwingsurgentie

De verordening is leidend. Een sociaal plan is een nadere uitwerking. Daarin zijn allerlei afspraken mogelijk zolang deze niet strijdig zijn met de verklaring voor stadsvernieuwingsurgentie of andere regels van de verordening.

Artikel 28: Stadsvernieuwingsurgentie

Woningzoekenden die een beroep doen op stadsvernieuwingsurgentie doen dat niet, zoals bij een urgentie als bedoeld in artikel 22, niet vanwege hun persoonlijke omstandigheden, maar omdat hun huidige woning wordt gesloopt of ingrijpend verbouwd. Het zoekprofiel kan daarom minder streng zijn dan bij een artikel 22-urgentie. Het aangeboden zoekprofiel is vergelijkbaar met de huidige woning of meer passend op basis van de huishoudgrootte en beperkt zich -tot een jaar voor de sloop of voor de ingrijpende verbetering van de bestaande woning- tot de gemeente waar de sloop of verbetering plaatsvindt.

Artikel 30 t/m 37: Woonwagenstandplaatsen

Met invoeging van artikelen 30 t/m 37 wordt voorzien in de toewijzing van standplaatsen door middel van huisvestingsvergunningen. Het beschikken over passende regels voor de toedeling van deze vorm van woonruimte dient, net als andere vormen van woonruimte, te berusten op de wet. Anders dan de reguliere woonruimte moet de toewijzing van standplaatsen ook voldoen aan de mensenrechtelijke eisen die onder andere volgen uit de jurisprudentie van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens (hierna: EHRM) en de oordelen van het College voor de Rechten van de Mens (EHRM 27 mei 2004, nr. 66746/01 (Connors/VK); EHRM 17 oktober 2013, nr. 27013/07 (Winterstein/Frankrijk); EHRM 18 januari 2001, nr. 27238/95 Chapman/VK; EHRM 8 december 2009, nr. 49151/07 (Munos Diaz/Spanje). Uit de jurisprudentie van het EHRM volgt onder meer dat de overheid een positieve verplichting heeft om de identiteit en de levensstijl van woonwagenbewoners te beschermen en te faciliteren. Dit kan betekenen dat woonwagenbewoners een gedifferentieerde behandeling krijgen ten opzichte van andere woningzoekenden.

Hoewel standplaatsen ‘woonruimte’ zijn in de zin van de wet, is de wijze waarop de huisvestingsvergunning wordt geregeld niet identiek aan die van niet-standplaatsen. Voor niet-standplaatsen geldt dat vergunning wordt afgegeven voor de gehele huisvesting. Voor standplaatsen geldt echter dat alleen de ondergrond waarop de uiteindelijke huisvesting wordt aangebracht, wordt vergund met een huisvestingsvergunning. De uiteindelijke huisvesting is bijvoorbeeld de eigen woonwagen. In de praktijk blijkt ook dat woonwagenbewoners relatief vaak in het bezit zijn van een woonwagen. Om die reden is gekozen om alleen voor standplaatsen een huisvestingssysteem te hanteren.

Artikel 43: Aanbod

Voor middenhuurwoningen is de keuze gemaakt om geen aanbiedmedium te verplichten aan verhuurders van middenhuurwoningen. Verhuurders zijn vrij om een platform hiervoor te kiezen, mits de aanbieding gebeurt op een transparante wijze.

Artikel 44: Voorrangsgronden

Met opmaak: Kop 2, Rechts: 0 cm

Verhuurders hebben de mogelijkheid om lokaal maatwerk toe te passen bij de toewijzing van middeldure huurwoningen. Ze kunnen voorrang geven aan personen die economisch of maatschappelijk aan de regio verbonden zijn. Dit mag tot een maximum van 50% van het totaal aantal verhuurde middeldure huurwoningen in de gemeente. Deze maatregel maakt het mogelijk om gericht doorstroming op de woningmarkt te stimuleren en om specifieke volkshuisvestelijke knelpunten binnen de gemeente aan te pakken.

Artikel 45~~37~~: Uitvoeringsovereenkomst

Hier wordt benoemd onder welke voorwaarden de woonruimteverdeling in praktijk wordt geregeld. Afspraken voor de uitvoering van de verordening worden vastgelegd in een uitvoeringsovereenkomst. De uitvoering is voor een groot deel opgedragen aan de Vereniging Holland Rijnland Wonen (HRW).

Artikel 46 ~~38~~: Beleidscommissie

De beleidscommissie adviseert het Dagelijks Bestuur van de regio en HRW over het huisvestingsbeleid en de werking daarvan. Als woningmarktontwikkelingen het noodzakelijk maken dat de verordening of de uitvoeringsovereenkomst worden aangepast, dan adviseert de beleidscommissie hierover.

Artikel ~~1~~49: Hardheidsclausule

De aard en de strekking van de hardheidsclausule zijn zodanig dat deze slechts met uiterste terughoudendheid kan worden toegepast. Bij de toetsing van de bijzondere gevallen dient in elk geval beoordeeld te worden of het Dagelijks Bestuur in eerdere, vergelijkbare situaties heeft besloten tot toepassing van de hardheidsclausule.

Artikel 51~~43~~: Overgangsbepaling

Een overgangsregeling is nodig zodat alle lopende procedures volgens de regels kunnen worden afgehandeld die golden op het moment dat de procedure startte. Het is meestal niet praktisch hiervoor de regels uit de nieuwe huisvestingsverordening toe te passen.

CONCEPT

Actualisatie regionale Huisvestingsverordening Holland Rijnland

Gemeente Noordwijk



Donderdag 22 mei

Inhoud

- Wat is een (regionale) Huisvestingsverordening?
- Waarom nu een actualisatie?
- Gelopen proces
- Toelichting op de inhoudelijke wijzigingen
- Vervolgproces

Regionale Huisvestingsverordening

- Huisvestingsverordening: in geval van aangetoonde schaarste mogelijkheid te sturen op de woningmarkt

- Mandaat Holland Rijnland (GR): een actuele regionale Huisvestingsverordening voor wat betreft de woonruimteverdeling van sociale én middenhuur (niet betaalbare koopwoningen)

- Gemeenten kunnen zelf een verordening opstellen voor het beheer van de woningvoorraad (voorwaarden voor splitsing, verkamering, etc.)

Waarom nu alweer actualiseren?

Regionale Huisvestingsverordening 2024:

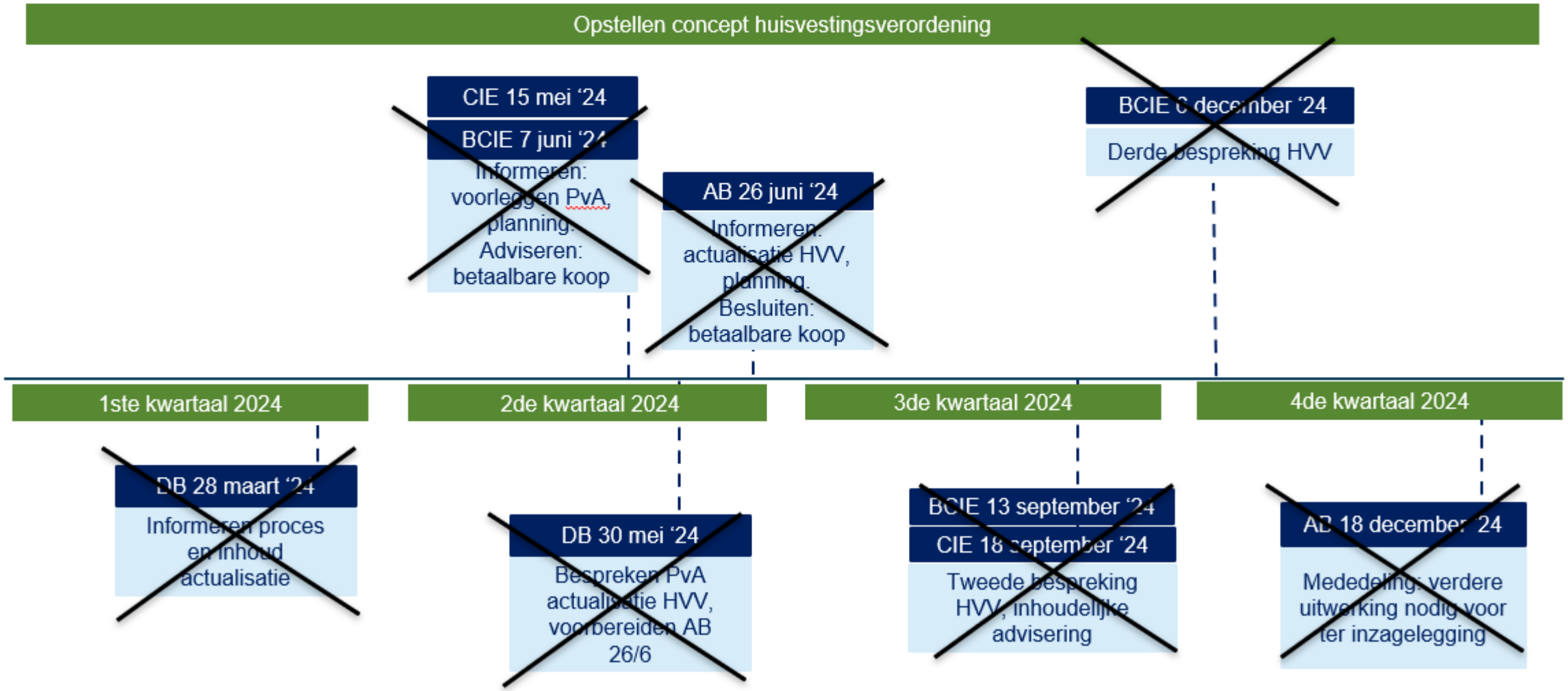
- In werking sinds 1 januari 2024
- Juridische geldigheid: 4 jaar

Redenen voor snelle actualisatie:

- Nieuwe wetgeving: Gewijzigde Huisvestingswet 2014 (januari 2024) en we willen voorsorteren op het wetsvoorstel Versterking Regie op de Volkshuisvesting waar dit al kan
- Praktijk vraagt om aanscherping en verduidelijking

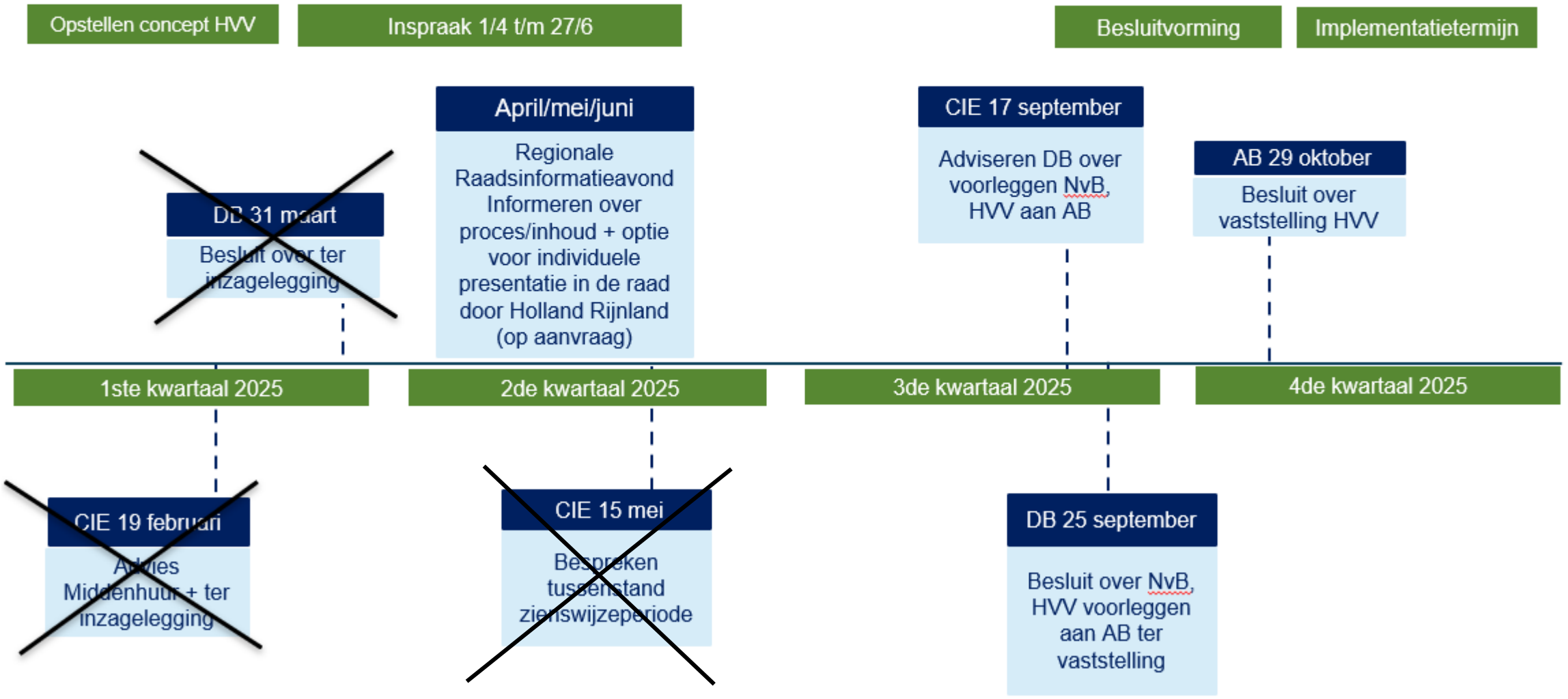
Planning 2024 actualisatie Huisvestingsverordening

versie 27 maart 2025



Planning 2025 actualisatie Huisvestingsverordening

versie 27 maart 2025



Inhoudelijke toelichting op de voorgestelde wijzigingen

Belangrijkste wijzigingen

- Sociale huur
    - Enkele bepalingen omtrent urgentie
    - Verduidelijking toewijzing in woongroepen
    - Lokaal maatwerk

- Middenhuur
    - Manier van aanbieden
    - Lokaal maatwerk
    - Manier van toewijzen

Urgentieregeling

- In Holland Rijnland is er een onafhankelijke, regionale urgentiecommissie
- Aanvragen voor urgentie worden getoetst aan de bepalingen in de HVV

- Op verzoek van de urgentiecommissie stelt het DB voor een aantal passages aan te passen

I. Aanscherping van de urgentiegrond ‘mantelzorg’
II. Toewijzing aantal kamers zoekprofiel (bij meerderjarige kinderen)
III. Ambtelijk horen bij ‘simpele’ bezwaren (i.p.v. via bezwaarschriftencommissie)

Urgentieregeling

1. **Aanscherping van de urgentiegrond ‘mantelzorg’**
   - Gebaseerd op het wetsvoorstel Versterking Regie op de Volkshuisvesting.

2. **Toewijzing aantal kamers in zoekprofiel**
   - 1 persoon – maximaal twee slaapkamers.
   - 2 personen – maximaal twee slaapkamers.
   - 3 personen – maximaal drie slaapkamers.
   - 4 of meer personen – minimaal drie slaapkamers.

3. **Bezwaren kunnen nu ambtelijk worden gehoord in plaats van een bezwaarschriftencommissie**
   - Urgentiezoekprofiel.
   - Afwijzing bij niet voldoen aan formele criteria (regionale binding, te hoog inkomen).
   - Bezwaren buiten de wettelijke termijn.
   - Bezwaarschriften die gedeeltelijk tegemoetgekomen kunnen worden (bijv. proceskostenveroordeling).

Woongroepen

- Aantal woongroepen bij corporaties in beheer, bijvoorbeeld knarrenhoven
- Enige verschil ‘reguliere’ sociale huurwoning: vrijgekomen woningen worden niet toegewezen op basis van inschrijftijd, maar op voordracht
- Wel:
  - Huisvestingsplicht;
  - Inkomenseisen;
  - Behoud van inschrijftijd bij doorstroming;
  - Etc.
- Corporaties willen t.b.v. transparantie vastleggen hoe de toewijzing bij woongroepen plaatsvindt. Het voorstel vanuit het DB is om dit te doen.

Lokaal Maatwerk: wat en waarom?

Wat is Lokaal Maatwerk?

- Sociale huurwoningen worden in principe toegewezen op basis van inschrijftijd.
- Gemeenten kunnen een deel van de woningen met voorrang toewijzen aan woningzoekenden met een lokale binding (economisch of maatschappelijk).

Waarom zet je Lokaal Maatwerk in?

- Oplossen van lokale volkshuisvestelijke knelpunten.
- Bevorderen van doorstroming in de woningmarkt.
- Bijvoorbeeld: voorrang geven aan lokale starters of ouderen.

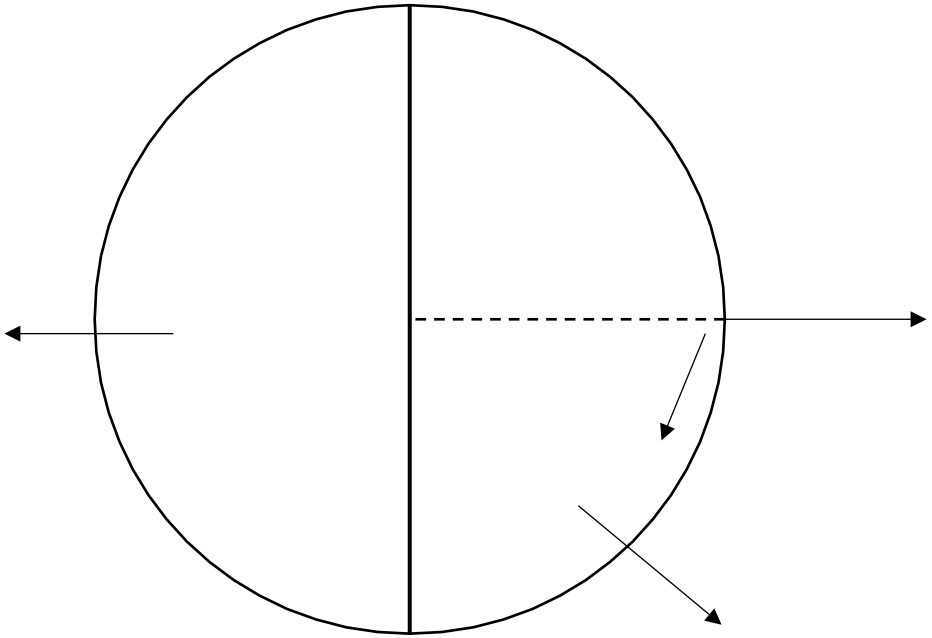
Lokaal Maatwerk: hoeveel?

Hoeveel Lokaal Maatwerk is nu mogelijk in de verordening?

- Gemeenten moeten minimaal 50% van de woningen regulier toewijzen
- Dit betekent dat zij maximaal 50% met voorrang toewijzen
  - Maximaal 50% daarvan zijn lokaal gebonden woningzoekenden
  - Minimaal 50% daarvan is een urgent, stadsvernieuwingsurgent of contingent (regionaal gebonden).

- Dit was vóór 1 januari 2024 het maximale dat de Huisvestingswet toestond

Regulier woningzoekenden



- Contingenten
- Urgenten
- Stadsvernieuwings-urgenten

Maximaal 50%
van 50% (dus 25%)

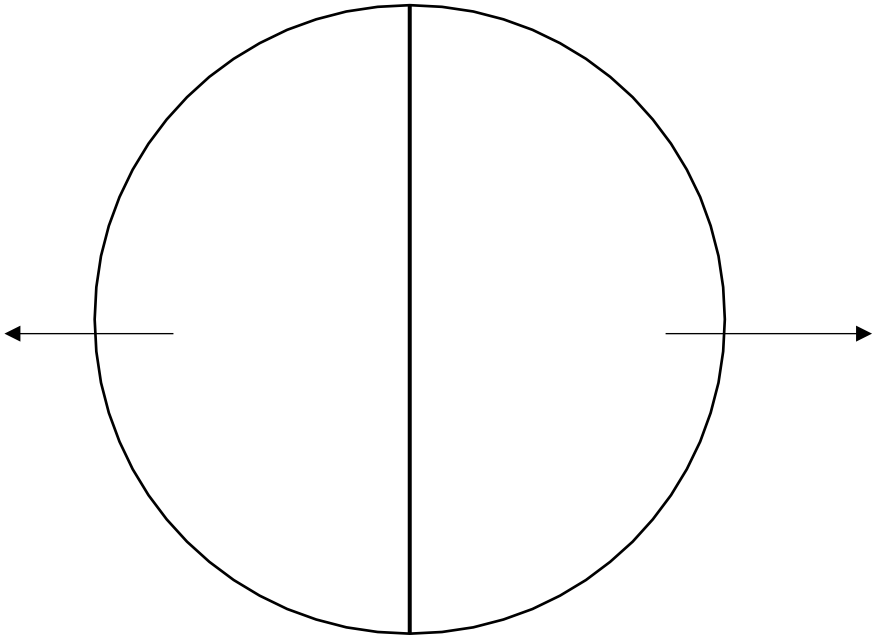
Lokaal maatwerk

Lokaal Maatwerk: hoeveel?

Lokaal Maatwerk in de Huisvestingswet na 1 januari 2024?

- Maximaal 50% met voorrang toewijzen, maar eerst urgenten, stadsvernieuwingsurgenten en contingenten
- Deze drie groepen krijgen altijd voorrang op lokaal gebonden personen.
- Wat overblijft: lokaal maatwerk

Regulier woningzoekenden



Met voorrang

- Contingenten
- Urgenten
- Stadsvernieuwings-urgenten
- Dan: lokaal maatwerk

Lokaal Maatwerk: hoeveel?

Overwegingen aanpassing HVV 2026 (1/2)

- De meeste gemeenten gebruiken de huidige beschikbare 25% niet volledig

	2020	2021	2022	2023	2024
Alphen aan den Rijn	7%	9%	14%	15%	**13%**
Hillegom	5%	9%	11%	19%	**11%**
Kaag en Braassem	19%	16%	24%	24%	**31%**
Katwijk	19%	13%	0%	0%	**0%**
Leiden	1%	7%	8%	8%	**10%**
Leiderdorp	27%	34%	9%	2%	**2%**
Lisse	2%	11%	7%	7%	**11%**
Nieuwkoop	9%	15%	8%	7%	**22%**
Noordwijk	15%	17%	20%	26%	**20%**
Oegstgeest	12%	13%	6%	16%	**23%**
Teylingen	10%	12%	11%	11%	**12%**
Voorschoten	0%	0%	3%	4%	**2%**
Zoeterwoude	26%	6%	9%	0%	**0%**
totaal	**10%**	**12%**	**11%**	12%	**12%**

Lokaal Maatwerk: hoeveel?

Overwegingen aanpassing HVV 2026 (1/2)

- De meeste gemeenten gebruiken de huidige beschikbare 25% niet volledig
- ‘Van nature’ vinden al veel toewijzingen plaats aan de eigen inwoners, zonder voorrang te verlenen

2023	Lokaal maatwerk	Lokale toewijzing
Alphen aan de Rijn	15%	77%
Hillegom	19%	52%
Kaag en Braassem	24%	54%
Katwijk	2%	53%
Leiden	8%	66%
Leiderdorp	2%	35%
Lisse	7%	39%
Nieuwkoop	7%	40%
Noordwijk	26%	66%
Oegstgeest	16%	37%
Teylingen	11%	47%
Voorschoten	4%	30%
Zoeterwoude	0%	28%

Lokaal Maatwerk: hoeveel?

Overwegingen aanpassing HVV 2026 (2/2)

- De meeste gemeenten gebruiken de huidige 25% niet volledig
- ‘Van nature’ vinden al veel toewijzingen plaats aan de eigen inwoners, zonder voorrang te verlenen
- We verwachten een grote toename van het aantal urgenten, stadsvernieuwingsurgenten en contingenten de komende jaren
- In een regionale woningmarkt past het niet dat er een groot deel van de vrijgekomen woningen met voorrang worden aangeboden aan lokaal gebonden inwoners

Was

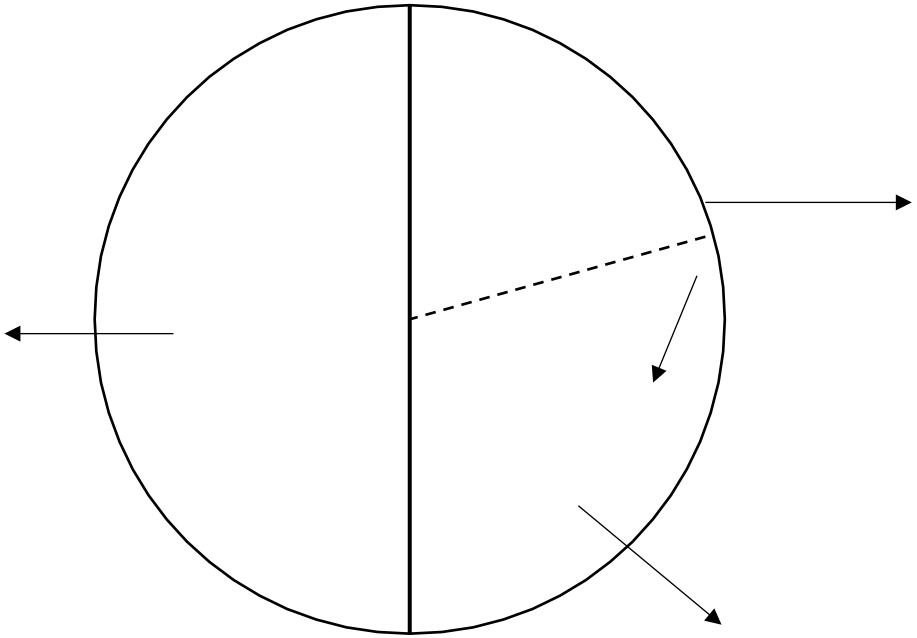
- Maximaal 25% van de vrijgekomen sociale huurwoningen mag met voorrang worden toegewezen aan lokaal gebonden inwoners (artikel 20)

Wordt

- Maximaal 30% (gemiddelde van drie jaren) van de vrijgekomen sociale huurwoningen mag met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden met lokale binding.

- Er is een bepaling toegevoegd, waardoor gemeenten dit ook in kunnen zetten voor bepaalde beroepsgroepen, mits zij hiervan op lokaal niveau de schaarste aantonen.

Regulier woningzoekenden



Maximaal 50%

Regionaal gebondenen

- Contingenten
- Urgenten
- Stadsvernieuwings-urgenten

Maximaal 60% daarvan, (30% van het totaal)

Lokaal maatwerk

Middenhuur

- Kan-bepaling: gemeente bepaalt zelf of en zo ja welke woningen onder de verordening vallen

- Het DB stelt voor dit segment in eerste instantie minder te reguleren dan het sociale huursegment:
  - Huisvestingsvergunningsplicht – en daarmee een inkomenstoets
  - Aanbieden van de woningen kan op elk platform, mits op transparante wijze
  - Voorrang voor lokaal gebonden inwoners mogelijk voor maximaal 50% van de te verhuren woningen (bijvoorbeeld t.b.v. doorstroming)
  - Eigen invulling verhuurders in manier van toewijzen (loting, first come first serve, motivatiebrief, etc.)

Beweegredenen

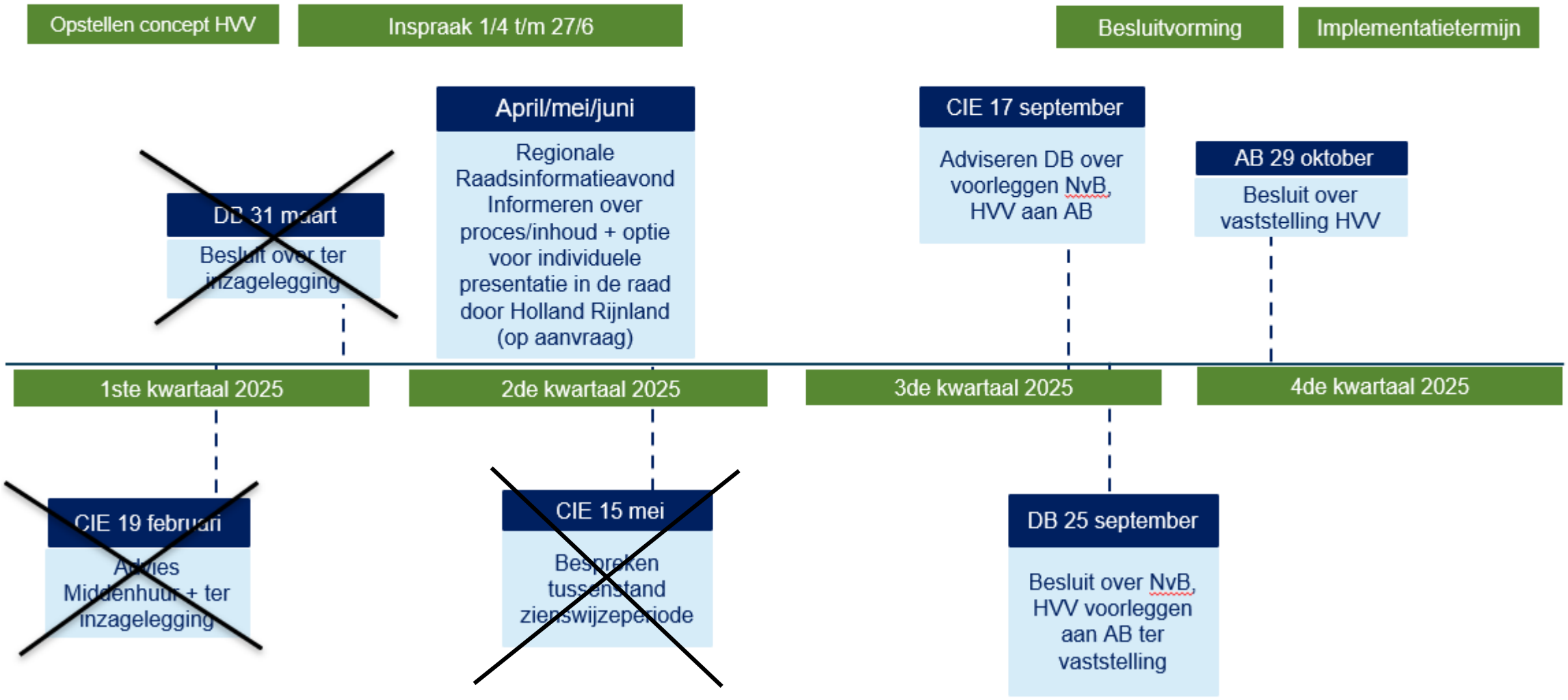
- Belangrijkste is dat de woningen terecht komen bij de juiste inkomensgroep

- Voldoen aan de uitgangspunten van de Dienstenwet
  - Middenhuurwoningen worden vaak aangeboden door particuliere verhuurders
  - Deze mogen niet zomaar beperkt worden in het aanbieden van ‘diensten’
  - Alleen als dit proportioneel en noodzakelijk is
  - Risicovol om dit juridisch goed te regelen

- Ook afgesproken dat met een volkshuisvesting waarop steeds meer regie wordt gevoerd, dit in de toekomst meer gereguleerd zou kunnen worden

Planning 2025 actualisatie Huisvestingsverordening

versie 27 maart 2025



Contact:

Rose Snijders
r.snijders@hollandrijnland.nl


HOLLAND
RIJNLAND
WAAR DE RANDSTAD TOT BLOEI KOMT

MOTIE ontsluiting Landgoed in den Houte

MOTIE lid Duivenvoorde (CDA) & Meiland (HELDER) over ontsluiting Landgoed in den Houte

Op basis van de beantwoording van de schriftelijke vragen van Helder Noordwijk en van het CDA en gehoord de zorgen van bewoners uit de wijk Landgoed in den Houte over de verkeersveiligheid en bereikbaarheid van de wijk door afsluiting van de doorgang tussen de Sint Bavolaan en de Stuifduin.

De gemeenteraad van Noordwijk;

in vergadering bijeen 5 juni 2025

Constaterende dat;

- De ontsluiting van landgoed in den houte tussen de Sint Bavolaan en de Stuifduin in Noordwijkerhout op 17 april 2025 voor gemotoriseerd verkeer is afgesloten;

- De wijk vanaf dat moment voor een groot gedeelte van de bewoners (gemotoriseerd verkeer) nog slechts via één route bereikbaar is (Sint Bavolaan richting Langevelderweg);

- De gemeenteraad van Noordwijkerhout voor de fusie bij de besluitvorming m.b.t. Landgoed In den Houte de keuze heeft gemaakt geen ontsluiting te realiseren aan de kant van de Victoriberg om het centrum qua verkeersbewegingen te ontlasten;

Overwegende dat;

- De verkeersveiligheid en bereikbaarheid voor bewoners en hulpdiensten van groot belang zijn;
- Er anders dan in het oorspronkelijke plan meer woningen in de wijk zijn/worden gerealiseerd dan gepland waardoor de situatie van 2012 (wanneer het vorige plan is vastgesteld aangepast) andere inzichten zou kunnen brengen ;
- Door de afsluiting door een groot gedeelte van de bewoners in de praktijk wordt ervaren dat slechts één ontsluitingsweg voor gemotoriseerd verkeer (met uitzondering van een deel van de wijk die gebruik kan maken van de ontsluiting bij de Dr. Poelslaan) zijn beperkingen met zich meebrengt. Vooral richting Noordwijk en het centrum van Noordwijkerhout;

Dictum:

Verzoekt het college om:

- Te onderzoeken of er een tweede ontsluitingsroute voor gemotoriseerd verkeer gerealiseerd kan worden voor de nieuwbouwwijk landgoed in den Houte, zodat veruit de meeste bewoners meer opties hebben om de wijk binnen te komen en te verlaten en niet volledig afhankelijk zijn van één ontsluitingsweg voor gemotoriseerd verkeer, hetgeen de verkeersdruk en de bereikbaarheid zou verlichten;
- Bij het onderzoek de inwoners van de wijk Landgoed in de Houte en omgeving nadrukkelijk te betrekken middels een participatietraject;

en gaat over tot de orde van de dag.

S. Duivenvoorde	CDA Noordwijk-Noordwijkerhout-De Zilk
W.J.M. Meiland	HELDER
T.T.J.M. Steenvoorden	PUUR

NOORDWIJK-
NOORDWIJKERHOUT
-DE ZILK

MOTIE ontsluiting Landgoed in den Houte

MOTIE lid Duivenvoorde (CDA), Meiland (HELDER) & Steenvoorden (PUUR) over ontsluiting Landgoed in den Houte

Op basis van de beantwoording van de schriftelijke vragen van Helder Noordwijk en van het CDA en gehoord de zorgen van bewoners uit de wijk Landgoed in den Houte over de verkeersveiligheid en bereikbaarheid van de wijk door afsluiting van de doorgang tussen de Sint Bavolaan en de Stuifduin.

De gemeenteraad van Noordwijk;

in vergadering bijeen 5 juni 2025

Constaterende dat;

- De ontsluiting van landgoed in den houte tussen de Sint Bavolaan en de Stuifduin in Noordwijkerhout op 17 april 2025 voor gemotoriseerd verkeer is afgesloten;

- De wijk vanaf dat moment voor een groot gedeelte van de bewoners (gemotoriseerd verkeer) nog slechts via één route bereikbaar is (Sint Bavolaan richting Langevelderweg);

- De gemeenteraad van Noordwijkerhout voor de fusie bij de besluitvorming m.b.t. Landgoed In den Houte de keuze heeft gemaakt geen ontsluiting te realiseren aan de kant van de Victoriberg om het centrum qua verkeersbewegingen te ontlasten;

Overwegende dat;

- De verkeersveiligheid en bereikbaarheid voor bewoners en hulpdiensten van groot belang zijn;
- Er anders dan in het oorspronkelijke plan meer woningen in de wijk zijn/worden gerealiseerd dan gepland waardoor de situatie van 2012 (wanneer het vorige plan is vastgesteld aangepast) andere inzichten zou kunnen brengen ;
- Door de afsluiting door een groot gedeelte van de bewoners in de praktijk wordt ervaren dat slechts één ontsluitingsweg voor gemotoriseerd verkeer (met uitzondering van een deel van de wijk die gebruik kan maken van de ontsluiting bij de Dr. Poelslaan) zijn beperkingen met zich meebrengt. Vooral richting Noordwijk en het centrum van Noordwijkerhout;

Dictum:

Verzoekt het college om:

- Te onderzoeken of er een tweede ontsluitingsroute voor gemotoriseerd verkeer gerealiseerd kan worden voor de nieuwbouwwijk landgoed in den Houte, zodat veruit de meeste bewoners meer opties hebben om de wijk binnen te komen en te verlaten en niet volledig afhankelijk zijn van één ontsluitingsweg voor gemotoriseerd verkeer, hetgeen de verkeersdruk en de bereikbaarheid zou verlichten;
- Bij het onderzoek de inwoners van de wijk Landgoed in de Houte en omgeving nadrukkelijk te betrekken middels een participatietraject;

en gaat over tot de orde van de dag.

S. Duivenvoorde	CDA Noordwijk-Noordwijkerhout-De Zilk
W.J.M. Meiland	HELDER
T.T.J.M. Steenvoorden	PUUR

MOTIE LID Steenvoorden (PUUR), LID Van Kouwen (Lijst Salman), Duivenvoorde (CDA) & Dik (PvdI):
Verzoek tot herwaardering en plaatsing van verkeersspiegels op onoverzichtelijke Kruisingen

De gemeenteraad van Noordwijk, in vergadering bijeen op 5 juni 2025;

Constaterende dat:

- Het college stelt, als antwoord op onze feitelijke vragen, dat verkeersspiegels vaak schijnveiligheid geven en daarom in principe niet worden toegepast, behalve in uitzonderlijke situaties.
- In de praktijk blijken verkeersspiegels op veel plaatsen in Nederland wel degelijk bij te dragen aan het vergroten van de verkeersveiligheid, met name op locaties met beperkt zicht, zoals onoverzichtelijke kruisingen, scherpe bochten en uitritten.
- Er in andere gemeenten, zoals bijvoorbeeld Overdinkel (gemeente Losser), discussie is geweest over het verwijderen van een verkeersspiegel na decennialange inzet, waarbij buurtbewoners, raadsleden en zelfs politie de toegevoegde waarde van de spiegel onderstrepen, mede omdat deze na ernstige ongevallen was geplaatst.
- Verkeersspiegels in de praktijk bijdragen aan het voorkomen van ongevallen door het vergroten van het zichtveld, het zichtbaar maken van blinde hoeken en het helpen inschatten van naderend verkeer, mits correct geplaatst en goed onderhouden.

Overwegende dat:

- Verkeersspiegels een relatief eenvoudige en kosteneffectieve maatregel zijn om de zichtbaarheid op gevaarlijke punten te verbeteren, vooral waar infrastructurele aanpassingen niet direct mogelijk zijn.
- Het verwijderen van spiegels in sommige gevallen juist tot meer onveilige situaties kan leiden, zeker als bewoners en weggebruikers gewend zijn aan het gebruik ervan en aangeven dat het zicht zonder spiegel onvoldoende is.

- In diverse gemeenten verkeersspiegels standaard worden ingezet op bedrijfsterreinen, parkeerplaatsen, uitritten en bij onoverzichtelijke kruisingen, met aantoonbaar positief effect op de verkeersveiligheid.
- Moderne verkeersspiegels zijn duurzaam, weerbestendig en verkrijgbaar in verschillende vormen, waardoor ze goed afgestemd kunnen worden op de lokale situatie.

Verzoekt het college:

- Het beleid ten aanzien van verkeersspiegels te herzien en niet uitsluitend uit te gaan van het risico op schijnveiligheid, maar per situatie een objectieve afweging te maken van de potentiële meerwaarde voor de verkeersveiligheid.
- Op onoverzichtelijke kruisingen, uitritten en andere risicovolle punten waar zichtbelemmering een rol speelt, het (her)plaatsen van verkeersspiegels als serieuze optie te beschouwen, in overleg met bewoners en verkeersdeskundigen.
- Te monitoren of en hoe verkeersspiegels bijdragen aan de verkeersveiligheid op deze locaties, en hierover periodiek te rapporteren aan de raad.

En gaat over tot de orde van de dag.

Thomas Steenvoorden
PUUR

Sebastiaan Duivenvoorde
CDA

Frans van Kouwen

Lijst Salman Noordwijk

Alexandra Dik

Partij voor de Inwoners

Argumentatie en Voorbeelden

1. Vergroten van zicht en voorkomen van ongevallen

- Verkeersspiegels bieden een breder zichtveld op plekken waar het zicht beperkt is, zoals bij scherpe bochten, uitritten of kruisingen met belemmerd zicht. Dit helpt bestuurders en fietsers om naderend verkeer eerder waar te nemen en tijdig te anticiperen, wat het risico op aanrijdingen vermindert.

2. Praktijkvoorbeelden uit andere gemeenten

- In Overdinkel (gemeente Losser) was de verkeersspiegel op een onoverzichtelijke kruising jarenlang in gebruik na meerdere dodelijke ongevallen. Na het verwijderen van de spiegel ontstond er direct maatschappelijke onrust en werd door bewoners en raadsleden gepleit voor herplaatsing, omdat de spiegel aantoonbaar bijdroeg aan het gevoel van veiligheid en het voorkomen van incidenten[5].
- Gemeenten zoals Alkmaar en Cranendonck hebben beleid ontwikkeld rondom verkeersspiegels, waarbij per locatie wordt beoordeeld of plaatsing zinvol is en bewoners actief worden betrokken bij de afweging.

3. Toepassing in uiteenlopende situaties

- Verkeersspiegels worden niet alleen op openbare wegen, maar ook op bedrijfsterreinen, parkeerplaatsen en in parkeergarages succesvol ingezet om blinde hoeken te elimineren en de kans op botsingen te verkleinen.

4. Technische en praktische voordelen

- Moderne verkeersspiegels zijn duurzaam, weerbestendig en beschikbaar in verschillende vormen (rond, rechthoekig, 180° of panoramisch), waardoor ze afgestemd kunnen worden op de specifieke situatie ter plaatse.
- Ze zijn relatief goedkoop in aanschaf en onderhoud, zeker vergeleken met ingrijpende infrastructurele aanpassingen.

5. Kritische kanttekeningen en juiste toepassing

- Hoewel er risico’s zijn op schijnveiligheid bij verkeerd gebruik, kunnen deze worden geminimaliseerd door voorlichting aan weggebruikers, goede plaatsing en regelmatig onderhoud. Het is van belang dat verkeersspiegels niet als enige maatregel worden ingezet, maar als onderdeel van een breder pakket aan verkeersveiligheidsmaatregelen.

Conclusie:

Verkeersspiegels zijn, mits juist toegepast, een waardevol instrument om de verkeersveiligheid te verhogen op onoverzichtelijke kruisingen en uitritten. Diverse gemeenten en praktijkvoorbeelden tonen aan dat spiegels bijdragen aan het voorkomen van ongevallen en het vergroten van het zicht, zeker wanneer andere aanpassingen niet haalbaar zijn. Een herwaardering van het beleid en een objectieve, situatiegerichte afweging zijn daarom wenselijk.

Motie lid Van Dokkum, verhuisconvenant WMO

De gemeenteraad van Noordwijk;

In vergadering bijeen op donderdag 5 juni 2025;

Constaterende dat:

- De gemeente Noordwijk het verhuisconvenant WMO niet heeft ondertekend. https://vng.nl/artikelen/convenant-meeverhuizen-van-individuele-mobiliteitshulpmiddelen-en-roerende-woonvoorzieningen-bij-een-verhuizing
- De Nationale Ombudsman eind 2019 heeft opgeroepen tot verbetering van de toegang tot hulpmiddelen bij verhuizing. In navolging hierop is na bemoeienis van het ministerie van VWS het verhuisconvenant ontstaan. De VNG heeft deze in mei 2021 aangeboden aan alle gemeenten en heeft opgeroepen deze te ondertekenen.
- Het College voor de Rechten van de Mens heeft in een publicatie in 2021 “Toegang tot hulpmiddelen in het recht op persoonlijke mobiliteit” College: ‘Voorkom dat mensen telkens opnieuw hun beperking moeten bewijzen bij het aanvragen van een hulpmiddel’ | Nieuwsbericht | College voor de Rechten van de Mens verwezen naar het verhuisconvenant om te borgen dat mensen hun hulpmiddel kunnen blijven gebruiken bij een verhuizing naar een andere gemeente.

Van mening dat:

- De uitgangspunten van het convenant zondermeer onderschreven moeten worden, o.a.:
  a. De cliënt houdt de beschikking over het reeds verschafte hulpmiddel en neemt dit hulpmiddel bij een verhuizing mee naar zijn of haar nieuwe woonplaats/locatie.
  b. De cliënt hoeft niet opnieuw het gehele aanvraagtraject voor een hulpmiddel te doorlopen waardoor de lasten voor de cliënt tot een minimum worden beperkt.

Draagt het college op:

- Het convenant meeverhuizen van individuele mobiliteitshulpmiddelen en roerende woonvoorzieningen bij een verhuizing, zoals opgesteld door de VNG, te ondertekenen.

Rommie van Dokkum, GroenLinks-PvdA

Motie lid Van Dokkum, solidariteitsfonds ouderbijdrage

De gemeenteraad van Noordwijk;

In vergadering bijeen op donderdag 5 juni 2025;

Constaterende dat:

- De gemeente Utrecht een solidariteitsfonds heeft opgezet om de ouderbijdragen voor scholen eerlijker te verdelen en alle kinderen gelijke kansen te bieden Utrecht start solidariteitsfonds om ouderbijdragen eerlijker te verdelen | gemeente Utrecht
- GroenLinks-PvdA in de tweede kamer recent een motie indiende en vooralsnog heeft aangehouden, die opriep de vrijwillige ouderbijdrage geheel af te schaffen.
- De motie van Habtamu de Hoop (PvdA) 'limiet stellen aan de vrijwillige ouderbijdrage' in juni '21 is aangenomen https://www.tweedekamer.nl/downloads/document?id=2021D23872
- Uit de Schoolkostenmonitor blijkt dat de vrijwillige ouderbijdrage nog steeds zorgt voor kansenongelijkheid tussen leerlingen, omdat er verschillen ontstaan tussen scholen met een kapitaalkrachtige en een minder kapitaalkrachtige ouderpopulatie.

Van mening dat:

- Scholen de ouderbijdrage als verkapt selectiemechanisme zouden kunnen gebruiken om te bepalen wie wel of niet op de school mag zitten.
- Ook minder kapitaalkrachtige ouders hun kind moeten kunnen sturen naar de school van hun voorkeur.
- Een hoge ouderbijdrage op een deel van de Noordwijkse scholen leidt tot segregatie.
- Kinderen en scholen negatieve gevolgen ondervinden van segregatie. Gemengde scholen bieden kinderen de kans in contact te komen met kinderen met een andere achtergrond dan zijzelf. De school vormt een plek waar ze elkaar zien, samen leren spelen en elkaar leren begrijpen.
- Bovendien in de wet is opgenomen dat scholen burgerschap en sociale cohesie moeten bevorderen. Ontmoeting en het aanleren van burgerschapsvaardigheden worden door segregatie onvoldoende gestimuleerd, en omgekeerd vormen gemengde scholen een optimale oefenplek voor burgerschap.
- Een staffel, zodat de ouderbijdrage inkomensafhankelijk is, laat zien dat je welkom bent als ouder, ongeacht inkomen. Dit lijkt voor nu in ieder geval een goede tussenweg voor de scholen die een hogere ouderbijdrage vragen.

Verzoekt het college:

- Met scholen (primair onderwijs en voortgezet onderwijs) in gesprek te gaan over de volgende opties:

- Een solidariteitsfonds ouderbijdrage op te zetten in de gemeente Noordwijk, zoals dat ook door de gemeente Utrecht is opgezet.
- Indien een school toch een hoge ouderbijdrage wil (blijven) vragen, dan in te zetten op het toepassen van een staffel, zodat de ouderbijdrage inkomensafhankelijk is.

Rommie van Dokkum, GroenLinks-PvdA

ACTUELE MOTIE lid Knapp (VVD), lid Meiland (NZLokaal), lid Vink (CDA), lid Koppel (HELDER); Bouw de multifunctionele hal De Schelft

De gemeenteraad van Noordwijk, in vergadering bijeen op donderdag 5 juni 2025,

Overwegende dat:

1. De gemeenteraad in september 2023 heeft besloten tot de realisatie van het zwembad De Schelft, waarbij expliciet is voorzien in de mogelijkheid tot aanbouw van een multifunctionele hal op dezelfde locatie.

2. De zogenoemde variant 6, die voorzag in de gelijktijdige bouw van een multifunctionele hal, destijds nipt is verworpen, voornamelijk vanwege onzekerheid over de gemeentelijke financiële positie en de ontwikkeling van de bouw- en energiekosten.

3. Inmiddels sprake is van gunstige ontwikkelingen op zowel financieel terrein als de energiemarkt, waardoor niet langer gesproken wordt van een 'ravijnjaar', maar hooguit van een beheersbare 'greppel'.

4. Deze gewijzigde omstandigheden hebben geleid tot toegenomen politiek en maatschappelijk draagvlak voor de bouw van de multifunctionele hal.

5. De gemeenteraad kennis heeft genomen van het positieve advies van de Sportraad inzake de noodzakelijkheid van de multifunctionele hal en dit advies onderschrijft en overneemt.

6. De gemeenteraad in beginsel bereid is om de benodigde financiële middelen ter beschikking te stellen voor de realisatie, zo nodig met de toepassing van de trits.

7. Een voorziening van deze omvang en betekenis voor Noordwijkerhout vraagt om een zo hoog mogelijk maatschappelijk rendement, hetgeen een effectief plan van aanpak vereist om leegstand te minimaliseren, kosten te beheersen en een passende - al dan niet commerciële - beheersvorm te realiseren.

8. De gemeenteraad in het realisatieproces nauw betrokken wenst te blijven en daartoe een klankbordgroep wenst in te stellen, bestaande uit ongeveer vijf raadsleden, die op regelmatige basis (minimaal eenmaal per maand) overleg voeren met de portefeuillehouder.

Draagt het college op:

1. Op zo kort mogelijke termijn het proces te starten dat leidt tot het onomkeerbare besluit inzake de realisatie van de multifunctionele hal naast het zwembad De Schelft.

2. De hiervoor benodigde besluiten zo spoedig mogelijk aan de gemeenteraad ter vaststelling voor te leggen, doch uiterlijk vóór 4 november 2025.

3. De financiële consequenties, via de gebruikelijke methodiek van de trits (ombuigingen, het kostendekkend maken van retributies en lastenverhogingen die de inwoners zo min mogelijk treffen) voor zover mogelijk integraal zichtbaar te maken in en/of bij de Perspectiefnota, zodat de gemeenteraad deze tijdig kan betrekken bij de vaststelling van de programmabegroting 2026, zoals opgenomen in het Raadsagenda-akkoord.

4. Een effectief plan van aanpak op te stellen dat gericht is op:

a. het minimaliseren van leegstand,

b. het realiseren van een zo hoog mogelijk maatschappelijk rendement,

c. het beheersen van de structurele kosten,

d. het hanteren van een daarbij passende (al dan niet commerciële) beheersvorm.

5. De gemeenteraad regelmatig te informeren over de voortgang van het project en de betrokkenheid van de klankbordgroep te waarborgen.

En gaat over tot de orde van de dag.

H. Knapp	K. Meiland-van den Burg	R. Vink-van den Berg	L. Koppel
VVD	NZLokaal	CDA	HELDER

ACTUELE MOTIE lid Knapp (VVD), lid Meiland (NZLokaal), lid Vink (CDA), lid Koppel (HELDER); Bouw de multifunctionele hal De Schelft

De gemeenteraad van Noordwijk, in vergadering bijeen op donderdag 5 juni 2025,

Overwegende dat:

1. De gemeenteraad in september 2024 heeft besloten tot de realisatie van het zwembad De Schelft, waarbij expliciet is voorzien in de mogelijkheid tot aanbouw van een multifunctionele hal op dezelfde locatie.

2. De zogenoemde variant 6, die voorzag in de gelijktijdige bouw van een multifunctionele hal, destijds nipt is verworpen, voornamelijk vanwege onzekerheid over de gemeentelijke financiële positie en de ontwikkeling van de bouw- en energiekosten.

3. Inmiddels sprake is van gunstige ontwikkelingen op zowel financieel terrein als de energiemarkt, waardoor niet langer gesproken wordt van een 'ravijnjaar', maar hooguit van een beheersbare 'greppel'.

4. Deze gewijzigde omstandigheden hebben geleid tot toegenomen politiek en maatschappelijk draagvlak voor de bouw van de multifunctionele hal.

5. De gemeenteraad kennis heeft genomen van het positieve advies van de Sportraad inzake de noodzakelijkheid van de multifunctionele hal en dit advies onderschrijft en overneemt.

6. De gemeenteraad in beginsel bereid is om de benodigde financiële middelen ter beschikking te stellen voor de realisatie, zo nodig met de toepassing van de trits.

7. Een voorziening van deze omvang en betekenis voor Noordwijkerhout vraagt om een zo hoog mogelijk maatschappelijk rendement, hetgeen een effectief plan van aanpak vereist om leegstand te minimaliseren, kosten te beheersen en een passende - al dan niet commerciële - beheersvorm te realiseren.

8. De gemeenteraad in het realisatieproces nauw betrokken wenst te blijven en daartoe een klankbordgroep wenst in te stellen, bestaande uit ongeveer vijf raadsleden, die op regelmatige basis (minimaal eenmaal per maand) overleg voeren met de portefeuillehouder.

Draagt het college op:

1. Op zo kort mogelijke termijn het proces te starten dat leidt tot het onomkeerbare besluit inzake de realisatie van de multifunctionele hal naast het zwembad De Schelft.

2. De hiervoor benodigde besluiten zo spoedig mogelijk aan de gemeenteraad ter vaststelling voor te leggen, doch uiterlijk vóór 4 november 2025.

3. De financiële consequenties, via de gebruikelijke methodiek van de trits (ombuigingen, het kostendekkend maken van retributies en lastenverhogingen die de inwoners zo min mogelijk treffen) voor zover mogelijk integraal zichtbaar te maken in de Perspectiefnota, zodat de gemeenteraad deze tijdig kan betrekken bij de vaststelling van de programmabegroting 2026, zoals opgenomen in het Raadsagenda-akkoord.

4. Een effectief plan van aanpak op te stellen dat gericht is op:

a. het minimaliseren van leegstand,

b. het realiseren van een zo hoog mogelijk maatschappelijk rendement,

c. het beheersen van de structurele kosten,

d. het hanteren van een daarbij passende (al dan niet commerciële) beheersvorm.

5. De gemeenteraad regelmatig te informeren over de voortgang van het project en de betrokkenheid van de klankbordgroep te waarborgen.

En gaat over tot de orde van de dag.

H. Knapp	K. Meiland-van den Burg	R. Vink-van den Berg	L. Koppel
VVD	NZLokaal	CDA	HELDER

MOTIE LID Steenvoorden (PUUR): Instellen van een Woonfonds voor versnelling betaalbare woningbouw

De gemeenteraad van Noordwijk, in vergadering bijeen op 5 juni 2025;

Constaterende dat:

- De realisatie en versnelling van betaalbare woningbouw (sociaal en middelduur) een urgente opgave is in Noordwijk;
- Ontwikkelaars in Noordwijk de verplichting tot sociale/middeldure woningbouw kunnen afkopen, waardoor aanzienlijke bedragen in de gemeentelijke bestemmingsreserve zijn gestort;
- Deze middelen nu niet altijd doelgericht en versneld worden ingezet voor de daadwerkelijke bouw van betaalbare woningen;
- Andere gemeenten met een apart woonfonds aantoonbaar projecten versnellen en betaalbaarheid stimuleren;

Overwegende dat:

- Een bestemmingsreserve een interne boekhoudkundige voorziening is, waarvan de besteding via reguliere gemeentelijke besluitvorming verloopt, en het geld relatief eenvoudig voor andere doelen kan worden ingezet of langere tijd ongebruikt kan blijven staan;
- Een woonfonds een apart, transparant en doelgericht instrument is, met eigen beleidsregels en toekenningscriteria, waardoor middelen uitsluitend en aantoonbaar worden ingezet voor het versnellen van betaalbare woningbouw;
- Een woonfonds het mogelijk maakt om snel en slagvaardig middelen toe te kennen aan projecten met een onrendabele top of met veel betaalbare woningen, zoals in andere gemeenten al wordt toegepast;
- Met een woonfonds de besteding en het effect van de middelen jaarlijks inzichtelijk zijn voor raad, inwoners en marktpartijen, en de raad gerichte sturing kan uitoefenen op de inzet en effectiviteit van het fonds;

Verzoekt het college:

- Een Woonfonds in te stellen, gevoed door de reeds ontvangen en toekomstige afkoopsommen van ontwikkelaars (en eventueel andere relevante middelen*), dat uitsluitend wordt ingezet voor het versnellen en realiseren van sociale en middeldure woningen;
- Heldere criteria en een transparante procedure op te stellen voor de inzet van het fonds, waarbij het fonds alleen wordt aangewend voor projecten met aantoonbare onrendabele toppen of voor het versnellen van projecten met een hoog aandeel betaalbare woningen;
- Jaarlijks aan de raad te rapporteren over de besteding, het saldo en de effecten van het Woonfonds op de woningbouwproductie;

En gaat over tot de orde van de dag.

Thomas Steenvoorden
Raadslid voor PUUR

Het Woonfonds wordt mogelijk gevoed door:

- de huidige bestemmingsreserve ter bevordering van sociale en middeldure huurwoningen;
- toekomstige afdrachten van ontwikkelaars uit afkoopverplichtingen;
- (indien nodig) incidentele of structurele bijdragen uit de algemene reserve of positieve resultaten uit grondexploitaties, op voorstel van het college en na besluitvorming door de raad;
- eventuele externe subsidies of bijdragen van derden.

De gemeenteraad stelt jaarlijks het subsidieplafond van het fonds vast, zodat flexibel kan worden ingespeeld op de actuele financiële situatie en de woningbouwopgave.

Toelichting:

- Doelgerichtheid en versnelling:
  Een bestemmingsreserve is een interne spaarpot zonder eigen toekenningscriteria, waardoor middelen niet automatisch of snel worden ingezet voor woningbouw. Een woonfonds heeft als doel om direct, transparant en uitsluitend projecten te ondersteunen die betaalbare woningbouw versnellen, zoals bewezen in o.a.Katwijk.
- Transparantie:
  De besteding uit een woonfonds is publiek zichtbaar en wordt jaarlijks verantwoord aan de raad. Dit is bij een bestemmingsreserve vaak niet het geval, waardoor het risico bestaat dat middelen niet zichtbaar of doelgericht worden besteed.
- Sturing en juridische borging:
  Een woonfonds wordt verankerd in een beleidsregel of verordening, met heldere toekenningscriteria en een transparante procedure. De raad behoudt zo directe regie op de inzet van middelen en kan gericht sturen op versnelling en effectiviteit. Bij een bestemmingsreserve is deze sturing en borging minder scherp, omdat de bestemming door de raad zelf eenvoudig kan worden gewijzigd of opgeheven.
- Effectiviteit:
  Een woonfonds is ingericht om snel en slagvaardig middelen toe te kennen aan projecten die anders niet van de grond komen. Dit voorkomt dat geld op de plank blijft liggen en zorgt voor zichtbare versnelling van de bouw van betaalbare woningen.
- Regionale en landelijke voorbeelden:
  In Katwijk, Nijmegen, Harderwijk en andere gemeenten is het woonfonds een bewezen instrument om extra betaalbare woningen te realiseren en projecten te versnellen die anders zouden stagneren door financiële tekorten.

ACTUELE MOTIE LID Koppel (HELDER)

Motie van richting inzake ontwerp LGDG (zienswijze in politiek-bestuurlijke zin)

De gemeenteraad van Noordwijk; in vergadering bijeen op 5 juni 2025

Constaterende dat:

- het ontwerp Programma Landelijk Gebied en Duurzame Greenport (LGDG) richting geeft aan de ruimtelijke toekomst van het landelijk gebied in de Duin- en Bollenstreek;
- dit ontwerp in juni en juli 2025 ter inzage wordt gelegd voor formele zienswijzen, maar dat de colleges van burgemeester en wethouders het programma uiteindelijk vaststellen;
- de gemeenteraad de mogelijkheid heeft om vóór die tijd, mede op basis van de gezamenlijke radenbijeenkomst van 4 juni, een zienswijze in politiek-bestuurlijke zin kenbaar te maken;

Overwegende dat:

- de woningbouwopgave in het ontwerp LGDG nauwelijks is uitgewerkt, terwijl de woningnood in gemeente Noordwijk groot is;
- kleinschalig particulier grondgebruik, zoals moestuinen en dierenweides, onvoldoende wordt erkend als waardevolle functie in het landelijk gebied;
- een goede landschapsstrategie gebaat is bij een gelijkwaardige samenwerking met de agrarische sector, die als ervaringsdeskundige een essentiële bijdrage levert aan uitvoering en draagvlak;

Spreekt als zijn zienswijze in politiek-bestuurlijke zin uit dat:

1. het ontwerp LGDG nadrukkelijker aandacht moet besteden aan de woningbouwopgave, met oog voor betaalbaarheid, spreiding en maatschappelijke urgentie;
2. er in het vervolgtraject ruimte moet blijven voor kleinschalig particulier grondgebruik, mits passend binnen de landschappelijke kaders;
3. de agrarische sector geen uitvoerende partij is, maar een volwaardige samenwerkingspartner, die structureel betrokken moet worden bij de verdere uitwerking en kwaliteitsborging;

en verzoekt het college:

Deze zienswijze in politiek-bestuurlijke zin in te brengen in de regionale afstemming met de andere gemeenten en bij het proces rondom het Programma LGDG, en de raad hierover te informeren.

En gaat over tot de orde van de dag.

Louis Koppel

HELDER Noordwijk

Toelichting proces en “zienswijze in politiek-bestuurlijke zin”

Het ontwerp Programma Landelijk Gebied en Duurzame Greenport (LGDG) is een intergemeentelijk programma dat wordt vastgesteld door de vijf samenwerkende colleges van B&W, niet door de gemeenteraden. De gemeenteraad heeft geen formele besluitbevoegdheid, maar wél een informerende en adviserende rol.

Op dit moment (begin juni) bevinden we ons net vóór de formele zienswijzenprocedure, die medio juni start. Als raad kunnen we nu onze zienswijze in politiek-bestuurlijke zin meegeven: een inhoudelijk signaal richting ons eigen college en de samenwerkende gemeenten over hoe wij tegen het ontwerp aankijken. Dit is géén juridische zienswijze, maar een politiek standpunt dat door het college meegenomen moet worden in de verdere afstemming en besluitvorming.

Juist dit moment is van belang: hoe eerder wij duidelijk maken wat wij belangrijk vinden, hoe groter de kans dat dit nog kan worden meegenomen. Wachten tot het formele traject na de zomer verkleint die kans aanzienlijk.

Met deze motie doet de raad wat binnen haar rol wél mogelijk is: invloed uitoefenen in de fase waarin dat nog effect kan hebben.

Woningbouw, waarom dit nu benoemen?

Hoewel het ontwerp LGDG vooral over landschap en duurzaamheid gaat, zijn er duidelijke raakvlakken met woningbouw. Denk aan de spanning tussen open ruimte, verstedelijking en leefbaarheid. In onze regio is de woningnood groot – vooral voor starters, spoedzoekers en ouderen.

Toch wordt de woningbouwopgave in het ontwerp nauwelijks uitgewerkt. Het wordt slechts zijdelings genoemd. Als raad van Noordwijk willen wij daarom nu al politiek-bestuurlijk kenbaar maken dat ook deze opgave ruimte en richting verdient in de uitwerking van het programma. Niet als detail, maar als volwaardig onderdeel van een toekomstvisie.

Kleinschalig particulier grondgebruik, moestuinen en dierenweides

In het ontwerp wordt kritisch gesproken over paardenweitjes, maar andere vormen van kleinschalig gebruik, zoals moestuinen, siertuinen, hobbydieren of voedselinitiatieven worden niet benoemd. Terwijl juist deze functies bijdragen aan biodiversiteit, gezondheid, betrokkenheid van inwoners én een mooi landschap.

HELDER vindt dat er geen zwart-wit benadering moet zijn van particulier gebruik in het buitengebied. Geen volledige vrijheid, maar ook geen verbod. We pleiten voor duidelijke en redelijke kaders waarin dit soort functies goed kunnen worden ingepast. Juist dát draagt bij aan de kwaliteit van het landschap én de samenleving.

Agrarische sector, van uitvoerder naar partner

De bollensector en andere agrariërs hebben een grote rol in het beheer van het landschap. Ze staan voor de opgave om te verduurzamen, biodiversiteit te versterken en het gebied toekomstbestendig te maken.

In het ontwerp wordt de sector vooral genoemd in de sfeer van uitvoering en doelen halen, maar niet expliciet als gelijkwaardige gesprekspartner. HELDER vindt dat de agrarische sector structureel en vroegtijdig betrokken moet worden bij keuzes, toetsingskaders en financiering. Alleen met draagvlak bij de praktijk kan deze strategie slagen.

ACTUELE MOTIE
LID Koppel (HELDER),
LID Hoek (Partij voor de Inwoners)
Lid Plug (VVD)

Verbetering functioneren ambtelijke organisatie

De gemeenteraad van Noordwijk;

in vergadering bijeen op 5 juni 2025

Constaterende dat:

- er breed gedeelde signalen zijn van structurele knelpunten in de communicatie en dienstverlening vanuit de ambtelijke organisatie;
- deze knelpunten zich onder meer uiten in trage of onvolledige beantwoording van vragen, en in het niet, tegenstrijdig of onvolledig informeren van inwoners, organisaties en raadsleden;
- uit gesprekken met maatschappelijke organisaties, inwoners en bedrijven blijkt dat zij zich regelmatig niet gehoord, onvoldoende serieus genomen of niet adequaat teruggekoppeld voelen;
- ook raadsfracties, ondanks herhaalde verzoeken, ervaren dat de informatievoorziening niet transparant of tijdig is;
- intern signalen circuleren van een onveilig ervaren werkklimaat, die niet zichtbaar worden opgevolgd of erkend;
- het externe beeld van de organisatie onvoldoende aansluit bij de ervaringen van de raad en de samenleving;

Overwegende dat:

- een betrouwbare, toegankelijke en dienstbare ambtelijke organisatie essentieel is voor het functioneren van het lokaal bestuur;
- inwoners erop moeten kunnen vertrouwen dat de overheid hen op een dienstbare en effectieve wijze ondersteunt;
- de gemeenteraad als hoogste bestuursorgaan eindverantwoordelijk is voor het waarborgen van goed bestuur en de publieke dienstverlening aan haar inwoners;
- de raad daartoe kaders stelt via onder andere de begroting en de bedrijfsvoering paragraaf, en op basis daarvan middelen beschikbaar stelt;
- er, in aanloop naar een nieuwe bestuursperiode, behoefte is aan een herijking van het functioneren, de structuur en werkwijze van de ambtelijke organisatie;

Spreekt uit dat:

- de gemeenteraad zich zorgen maakt over het structurele functioneren van de ambtelijke organisatie, in het bijzonder op het gebied van communicatie, informatievoorziening en interne veiligheid;
- de gemeenteraad behoefte heeft aan een objectieve, onafhankelijke analyse van de organisatie en haar functioneren, los van individuele personen;

verzoekt het college:

- om in afstemming met de gemeenteraad een onafhankelijk extern bureau te betrekken bij een analyse van de ambtelijke organisatie, gericht op:
    - de kwaliteit van dienstverlening en communicatie richting inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties;
    - de informatiepositie en bejegening van de gemeenteraad;
    - de interne organisatiecultuur, inclusief ervaren werkdruk en sociale veiligheid;
    - de personele formatie in relatie tot de bestuurlijke opgaven;

- deze analyse uit te voeren op basis van objectieve, herleidbare indicatoren en/of bestaande benchmarks, zodat het huidige functioneren meetbaar wordt vastgesteld en verbetering toetsbaar is;
- in dat kader ook duidelijk vast te leggen welk service level agreement (SLA) verwacht mag worden voor zowel de gemeenteraad als de inwoners, met daarin benoemde en meetbare KPI's (kritieke prestatie-indicatoren);
- samen met de raad toe te werken naar een structureel meetinstrumentarium waarmee de gemeenteraad de kosteneffectiviteit van de organisatie kan beoordelen en bijsturen;
- de gemeenteraad uiterlijk in september 2025 een plan van aanpak voor dit traject voor te leggen, inclusief onderzoeksopzet, planning en betrokkenheid van de raad;
- de analyse uiterlijk in het vierde kwartaal van 2025 op te leveren;

En gaat over tot de orde van de dag.

Louis Koppel
HELDER Noordwijk

Willem Hoek
Partij voor de Inwoners

Anouk Plug
VVD

ACTUELE MOTIE lid Koppel (HELDER), lid Hoek (Partij voor de Inwoners)

Verbetering functioneren ambtelijke organisatie

De gemeenteraad van Noordwijk;

in vergadering bijeen op 5 juni 2025

Constaterende dat:

- er breed gedeelde signalen zijn van structurele knelpunten in de communicatie en dienstverlening vanuit de ambtelijke organisatie;
- deze knelpunten zich onder meer uiten in trage of onvolledige beantwoording van vragen, en in het niet, tegenstrijdig of onvolledig informeren van inwoners, organisaties en raadsleden;
- uit gesprekken met maatschappelijke organisaties, inwoners en bedrijven blijkt dat zij zich regelmatig niet gehoord, onvoldoende serieus genomen of niet adequaat teruggekoppeld voelen;
- ook raadsfracties, ondanks herhaalde verzoeken, ervaren dat de informatievoorziening niet transparant of tijdig is;
- intern signalen circuleren van een onveilig ervaren werkklimaat, die niet zichtbaar worden opgevolgd of erkend;
- het externe beeld van de organisatie onvoldoende aansluit bij de ervaringen van de raad en de samenleving;

Overwegende dat:

- een betrouwbare, toegankelijke en dienstbare ambtelijke organisatie essentieel is voor het functioneren van het lokaal bestuur;
- inwoners erop moeten kunnen vertrouwen dat de overheid hen op een dienstbare en effectieve wijze ondersteunt;
- de gemeenteraad als hoogste bestuursorgaan eindverantwoordelijk is voor het waarborgen van goed bestuur en de publieke dienstverlening aan haar inwoners;
- de raad daartoe kaders stelt via onder andere de begroting en de bedrijfsvoering paragraaf, en op basis daarvan middelen beschikbaar stelt;
- er, in aanloop naar een nieuwe bestuursperiode, behoefte is aan een herijking van het functioneren, de structuur en werkwijze van de ambtelijke organisatie;

Spreekt uit dat:

- de gemeenteraad zich zorgen maakt over het structurele functioneren van de ambtelijke organisatie, in het bijzonder op het gebied van communicatie, informatievoorziening en interne veiligheid;
- de gemeenteraad behoefte heeft aan een objectieve, onafhankelijke analyse van de organisatie en haar functioneren, los van individuele personen;

verzoekt het college:

- om een onafhankelijk extern bureau te betrekken bij een analyse van de ambtelijke organisatie, gericht op:

    - de kwaliteit van dienstverlening en communicatie richting inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties;
    - de informatiepositie en bejegening van de gemeenteraad;
    - de interne organisatiecultuur, inclusief ervaren werkdruk en sociale veiligheid;
    - de personele formatie in relatie tot de bestuurlijke opgaven;

- deze analyse uit te voeren op basis van objectieve, herleidbare indicatoren en/of bestaande benchmarks, zodat het huidige functioneren meetbaar wordt vastgesteld en verbetering toetsbaar is;
- in dat kader ook duidelijk vast te leggen welk service level agreement (SLA) verwacht mag worden voor zowel de gemeenteraad als de inwoners, met daarin benoemde en meetbare KPI's (kritieke prestatie-indicatoren);
- de gemeenteraad uiterlijk in september 2025 een plan van aanpak voor dit traject voor te leggen, inclusief onderzoeksopzet, planning en betrokkenheid van de raad;
- de analyse uiterlijk in het vierde kwartaal van 2025 op te leveren;

En gaat over tot de orde van de dag.

Louis Koppel
HELDER Noordwijk

Willem Hoek
Partij voor de Inwoners

Actuele MOTIE :
Lid Hoek (Partij voor de Inwoners)
Lid Moor (lijst de Moor)

Motie: Bescherming van (oud-)raadsleden en (oud-) commissieleden door intimidatie, provocatie of andere drukmiddelen

Constaterende dat:

• bestuurlijke integriteit en vertrouwelijkheid essentieel zijn voor het goed functioneren van de lokale democratie;
• (Oud-)raadsleden en (oud-)commissieleden die kritisch zijn op het bestuurlijk handelen soms ervaren dat zij onder druk worden gezet of zich onder druk gezet voelen, wat de vrije uitoefening van hun mandaat kan beïnvloeden;
• in sommige gevallen (oud-)raadsleden en (oud-)commissieleden niet of onvoldoende toegang hebben tot juridische of financiële ondersteuning om zich adequaat te kunnen verweren tegen aantijgingen of druk van derden;

Overwegende dat:

• (Oud-)raadsleden en (oud-)commissieleden hun controlerende en vertegenwoordigende taak op onafhankelijke en veilige wijze moeten kunnen uitvoeren, zodat zij in vrijheid kunnen bijdragen aan een goed functionerend lokaal bestuur en het dienen van het algemeen belang;
• het wenselijk is dat er structurele mogelijkheden zijn voor juridische en financiële ondersteuning, ook voor (oud-)raadsleden en (oud-)commissieleden, wanneer zij met externe druk of aantijgingen worden geconfronteerd in relatie tot hun functioneren als raadslid of commissielid;
• hiervoor mogelijk aanvullende afspraken of voorzieningen nodig zijn, eventueel in samenwerking met landelijke of provinciale partners;

Verzoekt het college:

• te onderzoeken op welke wijze (oud-)raadsleden en (oud-)commissieleden structureel kunnen worden ondersteund, zowel juridisch als financieel, in situaties waarin zij geconfronteerd worden met aantijgingen of druk die gerelateerd is aan hun raadslidmaatschap of commissiewerk;

• in kaart te brengen welke bestaande regelingen er zijn en waar eventueel aanvullingen nodig zijn;
• hierover indien nodig in overleg te treden met het ministerie van Binnenlandse Zaken, de VNG en/of de Commissaris van de Koning;
• de raad binnen drie maanden te informeren over de uitkomsten van dit onderzoek, inclusief eventuele voorstellen of aanbevelingen.

En gaat over tot de orde van de dag.

Willem Hoek **Jaap de Moor**

Partij voor de Inwoners **Lijst de Moor**

Context:

In de Nederlandse democratische rechtsstaat is het van groot belang dat raadsleden hun controlerende en volk vertegenwoordigende taken vrij en zonder angst voor represailles kunnen uitvoeren. In de praktijk blijkt echter dat raadsleden kwetsbaar kunnen zijn voor reputatieschade, zowel van interne zaken als rapportages, intimidaties of onderzoeken als wel door externe factoren zoals inwoners, bedrijven en andere groeperingen

Hoewel er landelijke aandacht is voor de veiligheid en integriteit van politieke ambtsdragers, ontbreekt het aan een structurele juridische of financiële regeling die (oud-)raadsleden beschermt tegen onzorgvuldige rapporten of handelwijzen. Er zijn geen landelijke afspraken over juridische bijstand, schadevergoeding of herstel van reputatie in dergelijke gevallen.

De VNG en het ministerie van Binnenlandse Zaken onderkennen het belang van integriteit en veiligheid, maar gemeenten verschillen sterk in hoe zij ondersteuning bieden aan raadsleden die geconfronteerd worden met aantijgingen of reputatieschade. Dit leidt tot rechtsongelijkheid en onzekerheid voor raadsleden die zich in een kwetsbare positie bevinden.

Om die reden is er behoefte aan een lokale én landelijke herbezinning op de bescherming van raadsleden in dit soort situaties.

Cijfers Monitor Integriteit en Veiligheid

