Raadsvoorstel

Verordening Bestemmingsreserve ter bevordering van betaalbare woningen Noordwijk 2025

Aan	: de gemeenteraad
Van	: College van B&W
Datum	: 6 november 2025
Portefeuillehouder:	: Kortleven
Zaaknummer	: 864672

Publiekssamenvatting

De verordening Bestemmingsreserve ter bevordering betaalbare woningen Noordwijk 2025 wordt geactualiseerd. Het bedrag dat moet worden betaald om af te kunnen wijken van de segmentering is aangepast. In plaats van een vast bedrag wordt het bedrag afhankelijk van de gemiddelde VON-prijs. Daarnaast zijn aanpassingen doorgevoerd als gevolg van nieuw beleid.

Voorgesteld besluit

I) De verordening Bestemmingsreserve ter bevordering van betaalbare woningen Noordwijk 2025 vast te stellen

Inleiding

Bij vaststelling van de verordening Bestemmingsreserve ter bevordering van Sociale en Middeldure huurwoningen Noordwijk 2022 is toegezegd dat na drie jaar de bestemmingsreserve te evalueren en daarbij te beoordelen of de bedragen die bij afwijking in de bestemmingsreserve worden gestort aanpassing behoeven. Dit blijkt inderdaad het geval. De bedragen die in 2022 zijn opgeschreven zijn inmiddels achterhaald. Daarom is voor een nieuwe systematiek gekozen, waarin de gemiddelde VON-prijs van het project bepaald hoe hoog de afdracht in de bestemmingsreserve wordt. Dit zorgt ervoor dat de afdracht automatisch meebeweegt met de opbrengst van een bouwproject. De actualisatie is aangegrepen om de verordening up to date te brengen met de laatste wetgeving en gemeentelijk beleid. De focus van de reserve wordt verlegd naar de bouw van sociale huurwoningen.

Als gevolg van de toezegging in 2022 zijn de motie Verplichtingen projectontwikkelaar van het lid Krüse, het amendement Marktconforme actualisatie van het lid Rodenburg en het amendement beperkte afkoop van het lid Van Dokkum aangehouden. Bij opstellen van de vernieuwde verordening is de strekking van deze voorstellen beoordeeld. De strekking van de motie Verplichtingen projectontwikkelaar wordt al in de praktijk toegepast. Juist omdat projectontwikkelaars vaak financiële motieven hebben om af te zien van sociale huurwoningen, kan de bestemmingsreserve vaak niet worden ingezet. Dit leidt ertoe dat projectontwikkelaars zelf voorstellen om het tekort aan sociale huurwoningen in een ander project te realiseren. Het is niet nodig om dit in de verordening op

te nemen. Dit effect wordt in de praktijk al bereikt.
Het amendement Marktconforme actualisatie zag op het relateren van de afdracht voor het niet realiseren van een sociale huurwoning en middenhuurwoning aan de VON-prijs van de nieuwbouw, waarbij het onderscheid tussen grondgebonden woningen en gestapelde bouw werd opgeheven. In het voorliggende voorstel is de berekening van het afdrachtbedrag afhankelijk gemaakt van de gemiddelde VON-prijs van de gerealiseerde woning. Het onderscheid tussen grondgebonden en gestapelde woningen is gehandhaafd vanwege grote opbrengstverschillen tussen beide typen woningen.
Het amendement beperkte afkoop stelt voor om afkoop van het bouwen van sociale huurwoningen alleen mogelijk te maken voor woningbouwprojecten van drie tot tien woningen. Grotere projecten leiden echter tot meer opbrengst in de bestemmingsreserve. Dit is nodig om ook grote projecten met 100% sociale huur en maatschappelijke opgaven als zorggeschikte woningen te kunnen ondersteunen uit de bestemmingsreserve. Wij kiezen er daarom niet voor om deze beperking op te nemen. Wel wordt het gemakkelijker gemaakt om de bestemmingsreserve in te zetten voor projecten tussen 3 en 10 woningen. Wij beschouwen de toezegging van wethouder Eberharter uit 2021 met deze vernieuwde verordening als afgedaan.

Argument(en) per beslispunt

Het uitgangspunt is dat bij nieuwbouw van drie woningen en meer 30% sociaal en 70% betaalbaar wordt gerealiseerd. De sociale huurwoningen maken ook deel uit van deze 70% in het betaalbare segment. Bij de ontwikkeling van bouwplannen is dit beleid bepalend en dient te worden voldaan aan deze norm. Ook bij elke latere programmawijziging blijft dit een vereiste.

De hoogte van deze bijdrage wordt bepaald aan de hand van de gemiddelde VON-prijs van een bouwproject. De storting bedraagt een percentage van de gemiddelde VON-waarde van een woning in het project. Het percentage is afhankelijk van het type woning dat niet wordt gerealiseerd en van het soort woningen dat wordt gebouwd. Voor elke niet-gerealiseerde sociale huurwoning wordt 20% van de gemiddelde VON-prijs afgedragen bij het bouwen van grondgebonden woningen en 12,5% bij het bouwen van gestapelde woningen. Voor iedere niet-gerealiseerde middenhuurwoning wordt 15% van de gemiddelde VON-prijs afgedragen bij het bouwen van grondgebonden woningen en 10% bij het bouwen van gestapelde woningen. Betaalbare koopwoningen zijn uitgesloten van deze regeling en dienen te allen tijden te worden gerealiseerd.
Het aanvragen van een bijdrage uit de bestemmingsreserve is alleen mogelijk voor het bouwen van extra sociale huurwoningen, bovenop de verplichting van 70% betaalbare woningen. Er wordt gedifferentieerd tussen grondgebonden en gestapelde woningen. De bedragen zijn aangepast zodat ze zijn geïndexeerd.

Beslispunt I: De verordening Bestemmingsreserve ter bevordering van betaalbare woningen Noordwijk 2025 vast te stellen

Argumenten

1.1 Herziening is wenselijk want de bedragen in de oude verordening zijn verouderd.
De gemeenteraad heeft al in 2021 aangegeven dat er twijfels zijn over de hoogte van de bedragen die in de bestemmingsreserve gestort moeten worden. Vier jaar later blijken de vastgelegde bedragen verouderd. De stijging van grondprijzen maakt actualisatie wenselijk. Bovendien blijkt in de praktijk

dat het hanteren van vaste compensatiebedragen tot ongewenste situaties leidt. Het geeft niet de mogelijkheid om mee te bewegen met de grondwaarde van een project. De voorgestelde systematiek biedt die mogelijkheid wel.

1.2 Herziening is nodig, want in de verordening stonden diverse verwijzingen naar oud beleid en niet meer bestaande wetgeving.
De bestaande verordening verwees naar de oude woonvisie, een oud afwegingkader en verwees naar een niet meer bestaand wetsartikel voor de definitie van sociale koopwoningen. De begrippen middeldure huur en middeldure koop werden ook nog gebruikt, hoewel deze inmiddels zijn vervangen door middenhuur en betaalbare koop en als zodanig ook wettelijk gedefinieerd. Bij herziening zijn alle artikelen tegen het licht gehouden en herschreven als het woordgebruik daar aanleiding toe gaf.

1.3 Herziening geeft de mogelijkheid om de bestemmingsreserve in te zetten voor de woningen die het hardste nodig zijn.
Hoewel Noordwijk de afgelopen jaren stappen heeft gezet om meer sociale huurwoningen aan de voorraad toe te voegen, komt de gemeente nog niet tot een percentage van 30% in de gehele voorraad. Dit percentage is weliswaar niet afgesproken in de RRA, maar er wordt wel op gestuurd door de provincie Zuid-Holland. Door de bestemmingsreserve alleen in te zetten voor bouw van sociale huurwoningen, kan deze achterstand mogelijk sneller worden ingelopen. De reserve is daardoor niet langer in te zetten voor het bouwen van middenhuurwoningen.

Kanttekeningen

1.1 Er wordt maar weinig gestort in de bestemmingsreserve.
De laatste storting in de bestemmingsreserve stamt uit 2021. De verordening sluit expliciet uit dat afwijken van de segmentering uit de Woonvisie mag op financiële gronden. Dit maakt het lastig voor ontwikkelaars om hieraan te voldoen. De regeling voor het Gat van Palace verliep buiten de bestemmingsreserve om. Herziening zou beter gebruik moeten stimuleren, maar dat is moeilijk te voorspellen. Verruiming van de regeling zou gebruik makkelijker kunnen maken.

Financiën
Er is geen direct financieel gevolg. De bestemmingsreserve wordt gevuld door afdracht van ontwikkelaars. Bijdragen worden alleen verstrekt indien de reserve gevuld is. Wel geeft de nieuwe regeling de mogelijkheid om de verkoop van gemeentelijke gronden voor sociale grondprijzen (deels) te dekken uit deze bestemmingsreserve.

De stand van de reserve per 1 januari 2025 is €1.072.100,-. Dit is als volgt opgebouwd: Vanuit de reserve volkshuisvesting is in 2017 een bedrag van € 372.100,- gestort en in 2019 een bedrag van €275.000,- in verband met een anterieure overeenkomst afdracht sociale woningbouw Duineveld. In 2020 wordt € 150.000,- gestort en in 2021 € 275.000,- op basis van deze overeenkomst. Uitnames hebben niet plaatsgevonden, maar voor de projecten DPO en Viaductweg zijn wel reserveringen gemaakt. Voor het project DPO is dit €400.000,- en voor Viaductweg €200.000,-.

Bijlage(n)
A. Verordening Bestemmingsreserve ter bevordering van betaalbare woningen Noordwijk 2025 met toelichting

B. Was-Wordt-lijst Actualisatie verordening Bestemmingsreserve ter bevordering van betaalbare woningen Noordwijk 2025

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Noordwijk

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