Verordening Woonfonds Nieuwkoop 2022

Artikel 1 Begripsbepalingen

1.1 Sociale woningbouw: een verzamelbegrip voor sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen;
1.2 Sociale huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1., eerste lid, onder d van het Besluit ruimtelijke ordening;
1.3 Goedkope koopwoning: een koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1., eerste lid, onder e van het Besluit ruimtelijke ordening en waarvoor de doelgroep, de maximale V.O.N.-prijs, de instandhoudingstermijn en de meldplicht in geval van verkoop zijn bepaald in de doelgroepenverordening;
1.4 Doelgroepenverordening: de meest recente verordening doelgroepen woningbouw van de gemeente Nieuwkoop;
1.5 Huurprijsgrens: het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;
1.6 Ontwikkelaar: natuurlijke perso(o)n(en) en / of bedrijven, corporaties daaronder mede begrepen, die nieuwbouwwoningen ontwikkelen;
1.7 Corporatie: een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet;
1.8 Grenzen van het projectgebied: grenzen van het gebied waarbinnen de ontwikkeling plaatsvindt en waarover de bijdrage of storting wordt berekend;
1.9 Woningbouwprogramma: het meest recent vastgestelde integrale woningbouwprogramma Nieuwkoop zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Nieuwkoop;
1.10 Sleutelproject: een door het college van burgemeester en wethouders aangewezen of aan te wijzen project waarvoor een bijdrage wordt afgedragen voor het project Transformatie Noordse Buurt;
1.11 Ruimte voor Ruimte regeling: de ruimte voor ruimte regeling als opgenomen in de Omgevingsverordening van de Provincie Zuid-Holland en diens toelichting, dan wel de doorvertaling van deze regeling in enig bestemmingsplan van de gemeente Nieuwkoop;
1.12 Landgoederenregeling: de regeling als beschreven in de Omgevingsverordening van de Provincie Zuid-Holland en diens toelichting;
1.13 Vervangende nieuwbouw: sloop en nieuwbouw waarbij het aantal woningen niet toeneemt;
1.14 Woonfonds: het Woonfonds van de Gemeente Nieuwkoop;
1.15 Project: een ruimtelijk project, waarbij ten minste sprake is van nieuwbouw (of herontwikkeling) van één of meerdere woningen.
1.16 Herontwikkeling: project zoals transformatie of woningsplitsing waarbij een gebouw grotendeels in tact blijft, maar waarbij er wooneenheden worden toegevoegd.

Artikel 2 Categorie-indeling woningen

2.1 Woningen worden onderverdeeld in de volgende categorieën (prijspeil 2022):

	Minimum prijs	Maximum prijs
Sociale huur		≤ Huurprijsgrens
Middeldure huur	> Huurprijsgrens	€ 1.006
Dure huur	> € 1.006	
Goedkope koop		≤ € 255.000 v.o.n.
Betaalbare koop	€ 255.000 v.o.n.	≤ € 355.000 v.o.n.
Middeldure koop	€ 355.000 v.o.n.	≤ € 450.000 v.o.n.
Duurdere koop	€ 450.000 v.o.n.	≤ € 550.000 v.o.n.
Dure koop	> € 550.000 v.o.n.	

2.2 De bedragen in het voorgaande lid worden jaarlijks geactualiseerd op basis van de grondprijzenbrief.

Artikel 3 Instelling van het fonds en doel van het fonds

3.1 Er is een Woonfonds.

3.2 Het doel van het Woonfonds is om de toegankelijkheid van de woningmarkt te bevorderen.
3.3 Door middel van het Woonfonds worden opbrengsten en tekorten verevend tussen projecten met een percentage sociale woningbouw dat lager respectievelijk hoger is dan het in het woningbouwprogramma vastgestelde percentage, teneinde de bouw van het vastgestelde percentage sociale woningbouw te stimuleren. Het in het woningbouwprogramma vastgestelde percentage bedraagt 35%.

Artikel 4 Reikwijdte en toepassing

4.1 Het project moet volledig binnen de grenzen van de gemeente Nieuwkoop zijn gelegen.
4.2 Per project wordt maximaal éénmaal een bijdrage verleend.
4.3 Bijdragen en stortingen zijn alleen van toepassing op projecten die worden gerealiseerd door middel van een vrijstelling, ontheffing, afwijkingsprocedure, uitwerking, wijziging of herziening van het bestemmingsplan. Projecten die worden gerealiseerd conform het vigerende bestemmingsplan zijn uitgesloten van bijdragen en stortingen.
4.4 Bijdragen zijn alleen van toepassing op projecten op grondgebied dat niet van de gemeente is verworven.
4.5 Bij de toepassing van deze verordening is het college bevoegd acht te slaan op reeds gerealiseerde dan wel nog te verwachten projecten, die ruimtelijk of organisatorisch met het project samenhangen en daarmee rekening te houden bij de bepaling van het bedrag van de storting in het fonds, bedoeld in artikel 6.2, dan wel bij de bepaling van het aantal woningen binnen het project zoals bedoeld in artikel 6.7.

Artikel 5 Procedure

5.1 Een bijdrage moet worden aangevraagd voor het moment van het aangaan van de anterieure overeenkomst inzake het project.
5.2 Aanvragen om een bijdrage worden behandeld op volgorde van binnenkomst.
5.3 Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd eisen te stellen aan de wijze waarop de aanvraag wordt ingediend.
5.4 De ontwikkelaar geeft een duidelijk en realistisch beeld van het project, waaruit in ieder geval het aantal woningen per categorie blijkt, evenals het woningtype, het gebruiksoppervlak en de beoogde verkoop- en/of huurprijzen.
5.5 Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd een bijdrage te reserveren voor een project. De hoogte van de reservering wordt bepaald op basis van de aanvraag.
5.6 Na gereedmelding van het project, waarbij de ontwikkelaar het gerealiseerde aantal woningen en hun verkoop- en/of huurprijzen aantoont, zet het college van burgemeester en wethouders de reservering om in een bijdrage. De hoogte van de bijdrage wordt bepaald op basis van het daadwerkelijk gerealiseerde project.

Artikel 6 Stortingen in het fonds

6.1 Het college van burgemeester en wethouders stelt de grenzen van het projectgebied vast.
6.2 Iedere nieuwe woning in het projectgebied wordt betrokken bij de bepaling van het aandeel sociale woningbouw. Dit aandeel wordt als volgt bepaald:

Grootte project	Aandeel sociaal
1	0,0
2	1,0
3	1,0
4	1,0
5	2,0
6	2,0
7	2,0
8	3,0

9	3,0
10	4,0
11	4,0

6.3 Stortingen in het fonds zijn gerelateerd aan de grondwaarde van de te realiseren woningen.
6.4 Indien een project sociale woningbouw bevat, maar deze minder is dan het in het woningbouwprogramma vastgestelde percentage, dan is de storting verschuldigd naar rato van het niet gerealiseerde aandeel sociale woningbouw.
6.5 De storting wordt berekend aan de hand van de volgende formule: tekort sociale woningbouw * (grondwaarde aandeel niet-sociaal – grondwaarde sociale woningbouw).
6.6 Voor herontwikkelingsprojecten geldt een uitzondering: er geldt voor iedere woning die tot het tekort sociale woningbouw behoort een vaste storting van € 37.500.
6.7 Indien een project twaalf woningen of meer omvat, is het niet mogelijk om benedenwaarts af te wijken van het in het woningbouwprogramma vastgestelde percentage, bedoeld in artikel 3.3.

Artikel 7 Bijdragen uit het fonds aan ontwikkelaars

7.1 Een bijdrage kan door een ontwikkelaar gevraagd worden indien het aandeel sociale woningbouw in een project hoger is dan het in het woningbouwprogramma vastgestelde percentage.
7.2 Een bijdrage kan alleen worden aangevraagd voor een project met een onrendabele top. Het college toetst of hier sprake van is.
7.3 Het college van burgemeester en wethouders stelt de grenzen van het projectgebied vast.
7.4 Iedere nieuwe woning in het projectgebied wordt betrokken bij de bepaling van het aandeel sociale woningbouw. Dit aandeel wordt bepaald door 35% te nemen van het aantal woningen in het project en het resultaat af te ronden op een heel getal.
7.5 De bijdrage uit het fonds vindt plaats overeenkomstig de volgende tabel.

Bijdragen uit het fonds	
Sociale huur ≤ huurprijsgrens	€ 37.500,- per woning
Koopwoning ≤ € 200.000 v.o.n.	€ 20.000,- per woning

7.6 De bijdrage wordt verleend voor elke sociale huurwoning of koopwoning die gerealiseerd wordt boven het in het woningbouwprogramma vastgestelde percentage.
7.7 De bijdrage uit het fonds is gemaximeerd op de hoogte van het fonds. Voor zover een aanvraag hoger is dan de inhoud van het fonds, wordt de aanvraag voor dat deel geweigerd.
7.8 de bijdrage uit het fonds kan niet meer bedragen dan de door het college vastgestelde onrendabele top voor dat project zoals bedoeld in het tweede lid van dit artikel.

Artikel 8 Uitsluiting van storting en aanspraak op bijdrage

8.1 Het college van burgemeester en wethouders kan bepalen dat geen storting in het Woonfonds is vereist voor woningbouwontwikkelingen die primair gericht zijn op ruimtelijke kwaliteitsverbetering, waaronder vervangende nieuwbouw, woningbouw ten behoeve van bedrijfssanering, bedrijfsverplaatsing, de Ruimte voor Ruimte regeling, de Landgoederenregeling en de Sleutelprojecten.
8.2 Voor ontwikkelingen als bedoeld in de voorgaande leden, kan geen aanspraak gemaakt worden op een bijdrage uit het Woonfonds.

Artikel 9 Overige bepalingen

9.1 Als door bijzondere omstandigheden de strikte toepassing van deze verordening, naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders, zou leiden tot een onevenredige uitkomst dan wel een uitkomst strijdig met het belang van volkshuisvesting, is het college bevoegd van deze verordening af te wijken, mits de aard en de strekking van de verordening niet worden aangetast.

9.2 In gevallen waarin de verordening niet voorziet, beslist het college van burgemeester en wethouders. Het college stelt de gemeenteraad hiervan zo spoedig mogelijk op de hoogte.

9.3 Het college is bevoegd om, indien wijzigingen van de wet of ontwikkelingen op de woningmarkt daartoe aanleiding geven, over te gaan tot aanpassing van de prijzen en bedragen zoals in deze verordening opgenomen.

Artikel 10 Slotbepalingen

10.1 Deze regeling wordt aangehaald als "Verordening Woonfonds Nieuwkoop 2022”.

10.2 Deze verordening treedt in werking op de eerste dag na bekendmaking.

10.3 Met de inwerkingtreding van de Verordening Woonfonds Nieuwkoop 2022 wordt de Verordening Woonfonds Nieuwkoop 2020 ingetrokken.

Algemene toelichting

Het doel van het Woonfonds is om de toegankelijkheid van de woningmarkt te bevorderen. Door middel van het Woonfonds worden opbrengsten en tekorten verevend tussen projecten met een percentage sociale woningbouw dat lager respectievelijk hoger is dan het in het woningbouwprogramma vastgestelde percentage. De bedoeling is dat er zowel geld binnenkomt vanuit winstgevende projecten met een tekort aan sociale woningbouw en dat er bijdragen worden verleend aan verlieslijdende projecten met een surplus aan sociale woningbouw. Op deze manier wordt beoogd om uiteindelijk het ten doel gestelde percentage van sociale woningbouw te realiseren.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 2 Categorie-indeling woningen

In artikel 5.3 wordt o.a. aan ontwikkelaars gevraagd om de categorieën van de woningen die het project bevat aan te geven. Daarvoor dient de indeling in artikel 2 gehanteerd te worden.

Artikel 3 Instelling van het fonds en doel van het fonds

Lid 3

Het in het woningbouwprogramma vastgestelde percentage sociale woningbouw is 35%. Idealiter bevat een bouwplan tenminste 25% sociale huurwoningen en 10% sociale koopwoningen. Omdat de mogelijkheden van locaties verschillen is gekozen om alleen te toetsen op het minimale percentage sociale woningbouw (huur en koop samen). Er is dus uitwisseling tussen de segmenten sociale huur en sociale koop mogelijk. Op het moment dat er meer of minder sociale woningen worden gerealiseerd dan het vastgestelde percentage, treedt het Woonfonds in werking.

Artikel 4 Reikwijdte en toepassing

Lid 4

Grondgebied van de gemeente dat met als doel om sociale woningbouw te realiseren wordt verworven, wordt tegen een gereduceerde prijs aan de ontwikkelaar verkocht. Daarom wordt hierover geen extra bijdrage uit het Woonfonds verstrekt.

Lid 5

In artikel 6 is bepaald dat het percentage sociale woningbouw is af te kopen met een storting in het Woonfonds bij projecten tot 12 woningen. Hierbij kunnen zich een aantal situaties voordoen:

- Een ontwikkelaar splitst een woningbouwproject dat groter is dan 12 woningen op in kleinere projecten om voor ieder project het percentage sociale woningbouw te kunnen afkopen middels een storting.
- Meerdere ontwikkelaars hebben aan elkaar grenzende grondposities in een groot ontwikkelgebied. Allen bouwen een project van minder dan 12 woningen, waardoor er in het algehele ontwikkelgebied geen sociale woningbouw plaatsvindt.
- Een ontwikkelaar bouwt een project van minder dan 12 woningen, maar het ligt in de lijn der verwachting dat hier later woningbouw aan zal worden toegevoegd omdat het ontwikkelgebied daar ruimte voor biedt.

In deze situaties is het college bevoegd om af te wijken van de reguliere bepaling van een storting in het fonds of om het ook bij projecten onder de 12 woningen onmogelijk te maken om het percentage sociale woningbouw af te kopen. Op deze manier wordt gewaarborgd dat er op kansrijke locaties voldoende sociale woningbouw plaatsvindt.

Artikel 5 Procedure

Dit artikel geeft de procedure aan voor het aanvragen van een bijdrage over een project met een surplus op het vastgestelde percentage aan sociale woningbouw. Het is belangrijk dat de bijdrage voor het aangaan van de anterieure overeenkomst wordt aangevraagd. Er worden geen bijdragen met terugwerkende kracht verstrekt. De gemeente toetst of de ontwikkelaar recht heeft op een bijdrage. Daarvoor levert de ontwikkelaar een aantal gegevens aan.

Artikel 6 Stortingen in het fonds

In artikel 6, lid 7 wordt aangegeven dat het voor een project vanaf 12 woningen niet mogelijk is om het aandeel sociale woningbouw af te kopen middels een storting in het Woonfonds. In lid 1 en 2 is geregeld dat het college het totaal aantal woningen dat bij een project hoort bepaalt. De grens van 12 woningen is in de verordening opgenomen omdat zonder deze grens te vaak het aandeel sociale woningbouw wordt afgekocht, zonder dat dit elders verevend wordt. Daarom willen we sociale woningbouw voor bepaalde projecten verplicht stellen. Tegelijkertijd willen we kleinere ontwikkelingen niet ontmoedigen met onrealistische eisen. Een project van 12 woningen wordt in Nieuwkoop gezien als een projectmatige ontwikkeling en het levert een exploitabel aantal sociale huurwoningen op.

Om de storting te berekenen bepalen we het aandeel te bouwen sociale woningbouw aan de hand van de bijgaande tabel. De tabel loopt door tot 11 woningen, omdat vanaf 12 woningen geen storting meer mogelijk is. Er wordt 35% genomen van het aantal te bouwen woningen en er wordt op hele getallen afgerond. Worden er minder woningen gebouwd dan het aangegeven aandeel sociaal, dan bepaalt dat het tekort sociale woningbouw. De grondwaarde van het aandeel niet-sociaal bepalen we via de residuele grondwaarde methode. De gemiddelde grondwaarde van de niet-sociale woningen wordt vervolgens in de berekening aangehouden. De grondwaarde van sociale woningbouw is de grondprijs voor sociale huurwoningen zoals vastgelegd in de grondprijzenbrief. Bij actualisatie van de grondprijzenbrief kan deze dus mogelijk veranderen.

Grootte project	Aandeel sociaal
1	0,0
2	1,0
3	1,0
4	1,0
5	2,0
6	2,0
7	2,0
8	3,0
9	3,0
10	4,0
11	4,0

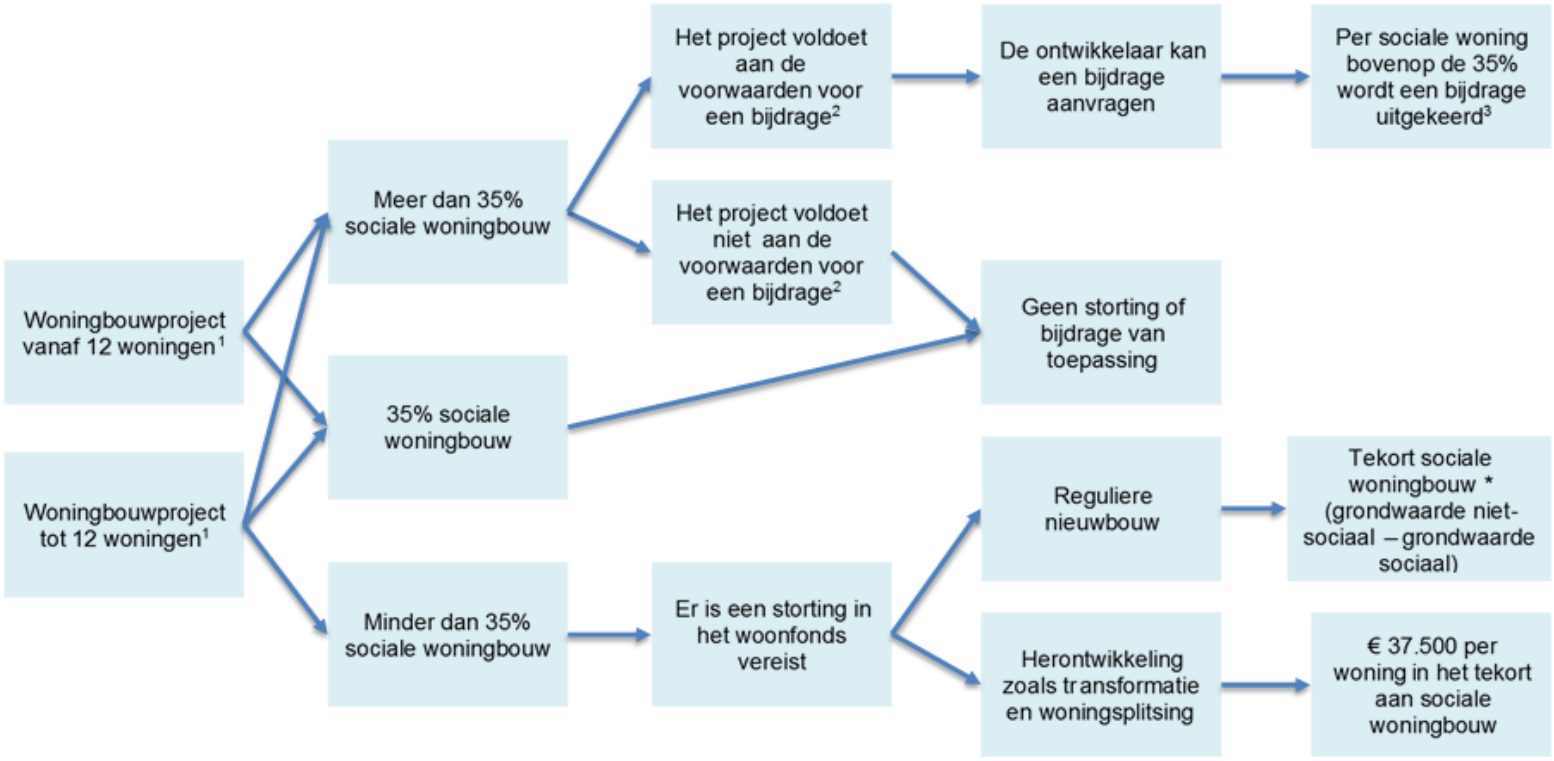
Er wordt een uitzondering gemaakt voor herontwikkeling (denk aan transformatie en woningsplitsing), omdat het bij dit type projecten lastiger is te achterhalen wat de grondwaarde van de woning is.

Artikel 7 Bijdragen uit het fonds aan ontwikkelaars

Zie voor een toelichting over de bepaling van het aandeel sociale woningbouw de toelichting op artikel 6. Bij projecten met meer dan 11 woningen wordt op dezelfde wijze het aandeel sociale woningbouw doorberekend. Alleen aan projecten met een surplus aan sociale woningbouw (op grond die niet van de gemeente is verworven) en met een onrendabele top wordt een bijdrage uitgekeerd. De gemeente toetst op basis van de uitgangspunten van de eigen grondexploitaties of er sprake is van een onrendabele top. Daarvan is sprake bij projecten met een verliesgevende grondexploitatie. De bedragen voor een bijdrage zijn om verevening te bereiken gebaseerd op een storting die we zouden berekenen voor een gemiddelde rijwoning, hoekwoning en appartement. De bijdrage voor een goedkope koopwoning is lager dan die voor een sociale huurwoning omdat een koopwoning de ontwikkelaar een hogere grondwaarde en dus meer winst oplevert. Wanneer een project zowel goedkope koopwoningen als sociale huurwoningen bevat wordt er volgens een gewogen gemiddelde een bijdrage verstrekt.

<u>Stroomschema</u>

Onderstaand stroomschema visualiseert een vereenvoudigde weergave van de mogelijke scenario’s in de toepassing van het Woonfonds. Het gaat hierbij om reguliere woningbouwprojecten; dus niet de uitzonderingen zoals aangegeven in artikel 8.



[1] Het college kan besluiten om de grens van 12 woningen aan te passen wanneer er naar het oordeel van het college sprake is van samenhangende ontwikkelingen in een bepaald projectgebied.
[2] De voorwaarden zijn dat de ontwikkelaar de grond waarop gebouwd wordt niet van de gemeente mag hebben verworven en dat er sprake moet zijn van een onrendabele top op het project.
[3] De bijdrage bedraagt € 20.000,- per extra goedkope koopwoning en € 37.500,- per extra sociale huurwoning. Wanneer een project zowel goedkope koopwoningen als sociale huurwoningen bevat, wordt naar verhouding een bijdrage uitgekeerd.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van 3 februari 2022, nummer …

Edzard van Holthe
griffier