

# **Toelichting bij Verordening Bestemmingsreserve ter bevordering van Sociale Huurwoningen te Noordwijk**

## **HOOFDSTUK 1 INLEIDING**

### **1.1 Aanleiding**

In de Noordwijkse Woonagenda en de Omgevingsvisie is 30% sociale woningbouw als minimale doelstelling opgenomen. Dit betekent dat bij alle projecten van drie of meer woningen 30% in het sociale segment moet worden gerealiseerd, waarvan minimaal 20% sociale huur en maximaal 10% sociale koop. Wanneer dit om aantoonbaar, gegronde redenen niet mogelijk is moet de ontwikkelende partij afdragen in de Bestemmingsreserve ter bevordering van sociale huurwoningen. Financiële gronden zijn geen aantoonbare reden om af te mogen dragen in de Bestemmingsreserve. In dit kader is de Verordening Bestemmingsreserve ter bevordering van Sociale Huurwoningen vastgesteld.

### **1.2 Doelstelling**

Doelstelling van het 'Bestemmingsreserve ter bevordering van Sociale Huurwoningen is:

- Minimaal 30% sociale woningbouw realiseren.

### **Uitgangspunt 30% sociaal**

#### *Norm 30% sociaal*

Het uitgangspunt is dat bij nieuwbouw van drie woningen en meer 30% sociaal wordt gerealiseerd. Hierbij geldt dat minimaal 20% in het sociale huursegment en maximaal 10% in het sociale koopsegment dient te worden gerealiseerd. Bij de ontwikkeling van bouwplannen is dit beleid bepalend en dient te worden voldaan aan deze norm. Ook bij elke latere programmawijziging blijft dit een vereiste.

Het doel van de reserve is, om een ontwikkelende partij van een bouwplan, wanneer hij om aantoonbare gegronde redenen geen 30% sociaal bouwt, een bijdrage in de bestemmingsreserve te laten storten zodat sociale woningbouw elders gerealiseerd kan worden. De essentie is een programmaontwikkeling met een hogere grondwaarde (door minder sociaal dan norm) via een anterieure of posterieure overeenkomst te laten betalen voor een programma-ontwikkeling met een lagere grondwaarde (door de realisering van meer sociaal dan de norm). Dit is een vorm van verevening en de doelstelling van de Bestemmingsreserve ter bevordering van Sociale Huurwoningen.

In de verordening is de afdracht van de ontwikkelende partij geregeld. In de nota Reserves en voorzieningen dienen ook de bestedingsdoeleinden van het Bestemmingsreserve te worden opgenomen. Door de bestedingsdoeleinden ook op te nemen in de verordening Bestemmingsreserve ter bevordering van Sociale Huurwoningen kan degene die bijdraagt ook zien waaraan zijn bijdrage besteed wordt. In de tijd gezien zal het niet altijd mogelijk zijn om de ontvangst van een bijdrage en de besteding daarvan min of meer gelijktijdig plaats te laten vinden. Het kan dus voorkomen dat een in de Bestemmingsreserve ter bevordering van Sociale Huurwoningen gestort bedrag pas enkele jaren later voor het beoogde doel kan worden besteed.

### **1.3 Afbakening**

De nota is gebaseerd op de Wet en het Besluit Ruimtelijke ordening d.d. 1 juli 2008 (Wro en BRO). Daarnaast is het Besluit begroting en verantwoording voor provincies en gemeenten (BBV) in acht genomen. In de nota zijn verder aanvullende gemeentelijke voorwaarden met betrekking tot het toepassen van de compensatieregeling opgenomen.

### **1.4 Bevoegdheid gemeenteraad**

De gemeenteraad is bevoegd tot aanwijzing van een bestemmingsreserve. Ook is de raad bevoegd tot doteren aan en onttrekken van middelen uit de (bestemmings)reserve.

De nieuwe Bestemmingsreserve ter bevordering van Sociale Huurwoningen wordt na vaststelling door de gemeenteraad verwerkt in de nota Reserves en Voorzieningen. Laatstgenoemde nota zal elk jaar geactualiseerd worden en ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

Op een aanvraag om toekenning van een bijdrage uit de bestemmingsreserve zijn de bepalingen van titel 4.2 van de Algemene wet bestuursrecht (betreffende subsidies) van toepassing.

## **Bestemmingsreserve ter bevordering van Sociale Huurwoningen**

In hoofdstuk 2 van de Verordening is de instelling van het Bestemmingsreserve ter bevordering van Sociale Huurwoningen opgenomen en onder welke voorwaarden de werking van de reserve geldt. De Wro geeft een handvat om woningbouw onder andere naar verplichte hoeveelheid sociale woningbouw te categoriseren. Het te realiseren percentage sociale woningbouw is vastgelegd in de Noordwijkse Woonagenda en opgenomen in de ontwerp Omgevingsvisie Noordwijk 2030.

In de nota Reserves en Voorzieningen wordt de stand van de reserves en voorzieningen van de gemeente gepresenteerd en toegelicht. De reserve Bouwgrondexploitatie heeft de volgende functie:

1) Het voorzien in een salderingsfunctie tussen winst- en verliesgevende plannen, waarbij voor de laatstgenoemde vanuit deze reserve afzonderlijke verliesvoorzieningen worden gevormd.

### **1.5 Berekening financiële afdracht (artikel 4)**

Het uitgangspunt van het Bestemmingsreserve ter bevordering van Sociale Huurwoningen is het minimaal realiseren van 30% sociale woningbouw. Gelet hierop zijn afdrachten in het Bestemmingsreserve een uitzondering op deze regel.

#### *Methodiek*

Voor de berekening van de algemeen geldende te betalen bijdrage is uitgegaan van het tekort tussen de (gemiddelde) kosten bouw- en woonrijp maken van grond ten behoeve van een woning en de opbrengst van een sociale woning.

Er is een globale begroting opgesteld op basis van kengetallen.

#### *Toelichting*

Kavel sociale woning	110	m2
Percentage uitgeefbaar	50%	
Benodigde grond	220	

Verwerving	100	220	22.000
Opruimen en saneren	5	220	1.100
Bouwrijp maken	25	220	5.500
Woonrijp maken	60	110	6.600
Vtu en plankosten	30%	35.200	10.560
<b>Totale kosten</b>			<b>45.760</b>
Gemiddelde opbrengst sociale woning			20.600
<b>Tekort</b>			<b>25.160</b>

De grondopbrengst van een sociale woning dekt niet alle kosten van het bouw- en woonrijp maken voor deze ene woning. Bij reguliere plannen compenseren de grondopbrengsten van de vrije sector woningen dit tekort. Het bouw- en woonrijp maken kost meer dan wat de grond bij verkoop van een sociale woning opbrengt. Er is dan sprake van een tekort in de grondexploitatie. Het tekort staat gelijk aan het af te dragen bedrag te weten €25.160,-.

De afdracht in de Bestemmingsreserve ter bevordering van Sociale Huurwoningen wordt op €25.000,- (prijsspeil 01-01-2017) per niet gebouwde sociale woning gesteld.

### **1.6 Uitvoering**

De afspraken rondom de financiële bijdrage, het betalingsmoment en de inzet van deze middelen elders voor de sociale woningbouw worden zo concreet mogelijk vastgelegd in een anterieure

overeenkomst met de ontwikkelende partij of in een exploitatieplan/posterieure overeenkomst. De uitvoering hiervan gebeurt door Grondzaken. De berekening van de bijdragen worden elk jaar geactualiseerd, herijkt en geëvalueerd.

## **HOOFDSTUK 2            Artikelsgewijze Toelichting Bestemmingsreserve ter bevordering van Sociale Huurwoningen**

### **Artikel 1 Begripsbepalingen**

#### ***Artikel 2 toepassingsbereik, welke bouwprojecten***

Deze Verordening is van toepassing op alle bouwprojecten waarbij het gaat om de bouw van drie woningen of meer. Ook bij bouwinitiatieven van deze beperkte schaal zal voldaan moeten worden aan de norm van 30% sociaal. Deze verordening is alleen van toepassing als voor een bouwplan als voornoemd een afwijking van het bestemmingsplan nodig is.

Een aanvrager van een omgevingsvergunning kan geen rechten ontleen aan het bestaan van de Bestemmingsreserve.

#### **Artikel 4 Verordening, afdwingbaarheid sociale woningbouw**

Een bijdrage aan de bestemmingsreserve kan alleen opgelegd worden wanneer de plannen niet passen binnen het vigerend bestemmingsplan. Wanneer binnen de geldende regels van het bestemmingsplan wordt gebouwd is er geen afdwingbaarheid mogelijk. Het instellen van een Bestemmingsreserve ter bevordering van Sociale Huurwoningen wordt geregeld via de Verordening Bestemmingsreserve ter bevordering van Sociale Huurwoningen te Noordwijk.

#### **Artikel 5 Verordening Anterieure of Posterieure overeenkomst**

De gemeente kan de gewenste vorm van uitvoering privaatrechtelijk vastleggen in een anterieure overeenkomst of publiekrechtelijk vastleggen in een exploitatieplan, gevolgd door een posterieure overeenkomst. Een eerste stap is om te onderzoeken of dit in een anterieure overeenkomst kan worden opgenomen. Wanneer een anterieure overeenkomst niet mogelijk is, kan de realisatie via een exploitatieplan/posterieure overeenkomst worden afgedwongen. Deze wijze kan echter voor bezwaar en beroep zorgen van belanghebbenden en/of ontwikkelende partijen.

De privaatrechtelijke weg, via de anterieure of posterieure overeenkomst, heeft de voorkeur. Dit model is gebaseerd op solidariteit. De woningbouwopgave wordt neergelegd op alle bouwlocaties bij de ontwikkeling vanaf drie woningen. In de anterieure overeenkomst wordt de afdracht opgenomen als te betalen kostenpost naast de andere kosten te betalen door de ontwikkelende partij/eigenaar.

#### **Artikel 6 Bestemmingsreserve**

De doelstelling van de Bestemmingsreserve ter bevordering van Sociale Huurwoningen is om met inachtneming van het uitgangspunt zoals opgenomen in de Noordwijkse woonagenda, 30% van de te realiseren woningen in het sociale segment realiseren, waarvan minimaal 20% sociale huur en maximaal 10% sociale koop. Waar nodig moet er in gestort worden, waar om gegronde redenen minder dan 30% sociaal wordt gerealiseerd.

Een verzoek voor een uitname uit de Bestemmingsreserve dient ten minste te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- a. Het verzoek moet betrekking hebben op het realiseren van nieuwe sociale huurwoningen bovenop het verplichte percentage te realiseren sociale woningbouw van 30% met inachtneming van de uitgangspunten zoals opgenomen in de Noordwijkse Woonagenda.
- b. Het verzoek moet voldoen aan de uitgangspunten zoals opgenomen in het Afwegingscriteria Nieuwe Woningbouwprojecten;
- c. De sociale huurwoningen, waarvoor een bijdrage wordt verleend, moeten 30 jaar als sociale huurwoningen worden geëxploiteerd;
- d. Deze sociale huurwoningen moeten 30 jaar conform de regionale Huisvestingsverordening middels het woonruimteverdeelsysteem aangeboden worden.

In de Doelgroepenverordening is de instandhoudingstermijn voor de daarin opgenomen doelgroep voor sociale huurwoningen ten minste tien jaar na ingebruikname verzekerd. Op basis van deze

Verordening Bestemmingsreserve ter bevordering van Sociale Huurwoningen kan een bijdrage uit de Bestemmingsreserve worden verleend aan partijen die sociale huurwoningen 30 jaar als sociale huurwoningen exploiteren.

De gemeenteraad besluit tot een bijdrage uit de Bestemmingsreserve. Het verzoek tot een uitname van een bijdrage uit de Bestemmingsreserve wordt op basis van een voorstel van het college van burgemeester en wethouders voorgelegd aan de gemeenteraad ter besluitvorming.

**Artikel 8, toepassen hardheidsclausule**

In *bijzondere gevallen bij toepassing van de hardheidsclausule* kan het gewenst zijn om een woningbouwproject te realiseren met minder dan 30% sociale woningbouw van het totale bouwprogramma. Alleen in zeer uitzonderlijke situaties, kan op basis van aantoonbare gegronde redenen afgeweken worden van de norm.

Wanneer dit het geval is, is een afdracht verschuldigd en dient de ontwikkelende partij te storten in de Bestemmingsreserve Sociale Woningbouw.

*Wanneer afwijken, gegronde redenen*

Afwijken van deze norm kan bijvoorbeeld vanwege stedenbouwkundige structuur, locatie-specifieke factoren of de bodemgesteldheid.

De grond uitgevende partij (of de gemeente) heeft te allen tijde de plicht een keuze tot afwijken van het percentage sociale woningbouw schriftelijk aan te tonen en te voorzien van gegronde redenen en inspanningen. In deze gevallen kan in het belang van de gewenste ruimtelijke ordening worden afgeweken van de norm van 30% sociale woningbouw voor dat woningbouwproject. De bijdrage wordt gestort in de Bestemmingsreserve Sociale Woningbouw. Financiële gronden zijn geen aantoonbare reden om af te mogen dragen in de Bestemmingsreserve en worden niet als reden voor storting gehonoreerd.