

Gewijzigde Toelichting bij Verordening Bestemmingsreserve ter bevordering van Sociale Huurwoningen 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 de 'Bestemmingsreserve ter bevordering van Sociale Huurwoningen' is:

- Minimaal het verplichte percentage sociaal, zoals is opgenomen in de Noordwijkse Woonagenda en diens beleidsopvolgers, realiseren.

Uitgangspunt 30% sociaal

Norm 30% sociaal

Het uitgangspunt in de Noordwijkse Woonagenda is dat bij nieuwbouw van drie woningen en meer 30% sociaal wordt gerealiseerd. Hierbij geldt in de huidige Woonagenda 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 het verplichte percentage sociaal zoals is opgenomen in de dan geldende beleidsdocument 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 het verplichte percentage 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
Totale kosten			45.760
Gemiddelde opbrengst sociale woning			20.600
Tekort			25.160

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,- (prijspeil 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 het verplichte percentage 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.

Overzicht belangrijkste wijzigingen c.q. toevoegingen naar aanleiding van de Wijzigingsverordening van de Bestemmingsreserve:

Aanvulling definities	Greenportwoning, uitgezonderd Bouwplan in verband met werkingsgebied
	Definitie Noordwijkse Woonagenda inclusief de nadien vastgestelde wijzigingen en diens beleidsopvolger Verwijderen van het benoemen van de minimale percentage 20% sociale huur en maximale percentage 10% sociale koop uit de Noordwijkse Woonagenda in verband met toekomstige beleidswijzigingen. Het uitgangspunt van de geldende percentages staat in de geldende Woonagenda opgenomen.
Uitbreiding artikel 2 toepassingsbereik	Indien er voor 30 mei 2017 (datum publicatie van de huidige Verordening) afspraken privaatrechtelijk zijn vastgelegd in een

	<p>overeenkomst over het (woning)bouwprogramma van een Bouwplan, of voor 30 mei 2017 een formeel raads- of collegebesluit over het (woning)bouwprogramma heeft plaatsgevonden, zijn de bepalingen uit deze verordening niet van toepassing.</p> <p>Ondergeschikte aanpassingen van een Bouwplan (met in achtneming van de uitgangspunten uit de Woonagenda) zijn mogelijk. Dit dient dan in de afspraken met de Ontwikkelende Partij te worden vastgelegd.</p> <p>Greenportwoningen vallen niet onder de werkingssfeer van de verordening</p> <p>Toelichting:</p> <p>In de praktijk blijkt dat de Verordening onduidelijk is wat betreft de definiëring van oude of nieuwe bouwplannen. Dat ijkpunt kan gelegd worden op datum indiening aanvraag, maar ook op datum ter inzage leggen ontwerp- of vaststellen van een bestemmingsplan/ omgevingsvergunning, opname in de woningbouwplanlijst of structuurvisie etc. Met bovenstaande aanvullingen met betrekking tot de definitie van een bouwplan wordt duidelijkheid gegeven voor welke bouwplannen en wanneer gelet op eventuele eerder privaatrechtelijke afspraken, de Verordening van toepassing is.</p> <p>Greenportwoningen hebben een aparte status in het kader van de kwalitatieve invulling van het bouwprogramma. Het is een deel van 600 bouwtitels voor woningen (in de gehele Duin- en Bollenstreek), waarvan de opbrengst exclusief voor de Greenportontwikkelingsmaatschappij (GOM) is bedoeld voor de reconstructie van de bollensector. Dat worden 'dun en dure' woningen waar geen claim, gelet op bovenstaande compensatie, voor sociale woningbouw in past. In de huidige Verordening vielen deze woningen onder het werkingsgebied van de Verordening.</p>
<p>Artikel 3, lid 2, toevoeging in geval van sloop van sociale woningen</p>	<p>In afwijking van het 1^e lid, dient - in het geval dat er ten behoeve van een verzoek sociale koop- en of huurwoningen woningen gesloopt moeten worden - 100% compensatie van die sociale woningen plaats te vinden.</p> <p>Voorbeeld: Bij sloop van 50 sociale woningen en 150 nieuwbouw (50 sociaal terug en 150 nieuwbouw), dienen de 50 gesloopte sociale woningen terug gerealiseerd te worden. Daarbij dienen van de 150 nieuwbouwwoningen 30% sociaal gerealiseerd te worden (45 woningen sociale woningen). (In dit voorbeeld worden dan 200 woningen gerealiseerd)</p>
<p>Toevoeging Artikel 6, lid 4</p>	<p>Er wordt geen bijdrage uit de Bestemmingsreserve verstrekt indien de</p>

	Ontwikkelende Partij ingevolge de Grondprijzenbrief grond van de gemeente tegen een sociale grondprijs aankoopt of anderszins reeds is gecompenseerd voor de onrendabele top.
	<p>Toelichting: Uitname uit de Bestemmingsreserve is alleen bedoeld voor een te realiseren surplus sociale huurwoningen. In de afspraken over de te verstrekken bijdrage worden sanctiebepalingen opgenomen om te borgen dat de woningen daadwerkelijk 30 jaar als sociale huurwoningen worden verhuurd.</p> <p>Per te verstrekken bijdrage wordt een marginale staatssteuntoets uitgevoerd.</p>

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 zoveel mogelijk woningen in het sociale segment realiseren, Waar nodig moet er in gestort worden, waar om gegronde redenen minder dan het verplichte percentage 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 overeenkomstig artikel 3 eerste en tweede lid;
- 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.