

Verordening Bestemmingsreserve ter bevordering van Sociale Huurwoningen Noordwijk

De raad van de gemeente Noordwijk;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 maart 2017

Gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

Gezien het advies van de raadscommissie;

Besluit vast te stellen de Verordening Bestemmingsreserve ter bevordering van Sociale Huurwoningen te Noordwijk

Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. zelfstandige woning: Een woning die beschikt over een eigen voordeur, douche, wc en keuken;
- b. sociale huurwoning: Huurwoning zoals omschreven in het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 1.1.1., lid d van het Bro, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste tien jaar na ingebruikname is verzekerd;
- c. sociale koopwoning: Sociale koopwoning zoals omschreven in het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 1.1.1., lid e van het Bro, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor een in de verordening vastgesteld tijdvak van ten minste een jaar en ten hoogste tien jaar na ingebruikname is verzekerd;
- d. College: College van burgemeester en wethouders van de gemeente Noordwijk;
- e. Gemeenteraad: Gemeenteraad van de gemeente Noordwijk
- f. Toegelaten instelling: Een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet;
- g. ontwikkelende partij: Een partij die een woningbouwproject realiseert;
- h. Noordwijkse Woonagenda: De door de gemeenteraad van Noordwijk d.d. 25 augustus 2016 vastgestelde Noordwijkse Woonagenda inclusief de nadien vastgestelde wijzigingen. De Noordwijkse Woonagenda geeft de grondslag voor het volkshuisvestelijke beleid van 2016 tot en met 2020;
- i. Afwegingscriteria Nieuwe Woningbouwprojecten: De criteria zoals benoemd in de notitie Afwegingscriteria vastgesteld d.d. 18 oktober 2016 inclusief de nadien vastgestelde wijzigingen;
- j. Bestemmingsreserve: De door de gemeenteraad ingestelde reserve, vastgesteld bij raadsbesluit gelijk op de datum waarop de Verordening Bestemmingsreserve ter bevordering van Sociale Huurwoningen te Noordwijk door de gemeenteraad is vastgesteld, die toeziet op het bevorderen van de realisatie van sociale huurwoningen;
- k. Anterieuere overeenkomst: Een privaatrechtelijke overeenkomst met een ontwikkelende partij om te komen tot het kostenverhaal, die gesloten wordt na de vaststelling van een exploitatieplan;
- l. Posterieuere overeenkomst: Een privaatrechtelijke overeenkomst met een ontwikkelende partij om te komen tot het kostenverhaal, die gesloten wordt na de vaststelling van een exploitatieplan;
- m. Exploitatieplan: Een publiekrechtelijk middel om te komen tot kostenverhaal;
- n. Huisvestingsverordening Holland Rijnland: De Huisvestingsverordening Holland Rijnland, vastgesteld door het Algemeen Bestuur van Holland Rijnland, waarin invulling wordt gegeven aan de door de regiogemeenten opgedragen taak om een regionale huisvestingsverordening op te stellen op basis van de Huisvestingswet 2014.

Artikel 2. Toepassingsbereik

Deze verordening is van toepassing op elke ontwikkelende partij die voornemens is om een bouwplan te realiseren van drie zelfstandige woningen of meer en zijn of haar aandeel sociale woningen niet realiseert conform de Noordwijkse Woonagenda. Deze verordening is alleen van toepassing voor een bouwplan als voornoemd waarbij een afwijking van het bestemmingsplan nodig is.

Hoofdstuk 2 Verplicht aandeel sociale woningen

Artikel 3. Verplicht aandeel sociale woningen

Bij de bouw van nieuwe zelfstandige woningen en de realisatie van nieuwe zelfstandige woningen in bestaande gebouwen, dient de ontwikkelende partij ervoor zorg te dragen dat tenminste 30%, waarvan

minimaal 20% sociale huur en maximaal 10% sociale koop, van het toe te voegen aantal zelfstandige woningen sociale woningen zijn.

Hoofdstuk 3 Afdracht bij het niet realiseren van de verplichte 30% sociale woningen

Artikel 4. Hoogte van de afdracht bij het niet realiseren van de verplichte 30% sociaal

1. Indien het minimum aantal sociale woningen, zoals opgenomen in de Noordwijkse Woonagenda, niet wordt gerealiseerd, dient door de ontwikkelende partij een afdracht ten behoeve van de Bestemmingsreserve te worden gedaan.
2. Een verzoek tot afwijking van het bepaalde in artikel 3 kan uitsluitend worden ingediend om reden van stedenbouwkundige structuur, locatie specifieke factoren of de bodemgesteldheid. Financiële gronden worden hierbij niet in aanmerking genomen.
3. Het bedrag van de afdracht als bedoeld in het eerste lid, wordt als volgt bepaald:
Voor elke sociale woning, die minder dan het vereiste minimum aantal sociale woningen wordt gerealiseerd, dient de ontwikkelende partij een bedrag van €25.000,- (prijspeil 2017) in de Bestemmingsreserve te storten. Voor de berekening van het bedrag wordt het berekende aantal niet gerealiseerde sociale woningen naar beneden afgerond op een heel getal.
Het jaar waarin de anterieure of posterieure overeenkomst tot afdracht ten behoeve van de Bestemmingsreserve wordt ondertekend, geldt als datum voor de vaststelling van de hoogte van het bedrag van de afdracht.

Artikel 5. Overeenkomst afdracht bij het niet realiseren van de verplichte 30% sociale woningen

1. Ter zekerheid van de betaling van de afdracht, sluit de gemeente een anterieure of posterieure overeenkomst met de ontwikkelende partij.
2. In deze overeenkomst wordt in ieder geval vastgelegd:
 - a. De hoogte van de afdracht;
 - b. Op welk moment de afdracht betaald dient te worden;
 - c. Indien nodig, de hoogte van de bankgarantie die de ontwikkelende partij dient te stellen ter meerdere zekerheid van de betaling van de afdracht op het afgesproken moment.

Hoofdstuk 4 Bestemmingsreserve

Artikel 6. Bijdrage uit de Bestemmingsreserve

1. De gemeente Noordwijk beschikt over een Bestemmingsreserve ten behoeve van de bevordering van het realiseren van tenminste 30% sociale woningen bij nieuwbouw.
2. Om in aanmerking te komen voor een bijdrage uit de Bestemmingsreserve dient een verzoek te worden ingediend bij het college dat tenminste aan de volgende voorwaarden dient te voldoen:
 - 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.
3. De gemeenteraad besluit op het verzoek om een bijdrage uit de Bestemmingsreserve. Daarbij zal per extra te realiseren sociale woning maximaal €25.000,- (prijspeil 2017) worden verstrekt uit de Bestemmingsreserve, waarbij het berekende aantal extra gerealiseerde sociale woningen naar beneden wordt afgerond op een heel getal.

Hoofdstuk 5 Algemene bepalingen

Artikel 7. Indexering

Daar waar in de verordening staat 'prijspeil 2017' past het college vanaf 1 januari 2018 een indexering toe, gebaseerd op het Consumentenprijsindexcijfer voor Grond Weg- en Waterbouw (2010 =100).

Artikel 8. Hardheidsclausule

Indien toepassing van deze verordening leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard, kan het college de gemeenteraad voorstellen één of meer artikelen buiten toepassing te laten of daarvan af te wijken.

Artikel 9. Toezicht

Als de overeenkomst als bedoeld in artikel 5 van deze Verordening niet wordt ondertekend, verleent de gemeente geen planologische medewerking aan het bouwplan.

Hoofdstuk 6 Slotbepalingen**Artikel 10. Inwerkingtreding**

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

Artikel 11. Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Verordening Bestemmingsreserve ter bevordering van Sociale Huurwoningen Noordwijk'.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 18 mei 2017

De griffier, De voorzitter,

G.C.I. Kager J. Rijpstra