

Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Noordwijk houdende regels omtrent sociale huurwoningen (Verordening Bestemmingsreserve ter bevordering van Sociale Huurwoningen Noordwijk 2021)

De raad van de gemeente Noordwijk;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 27 oktober 2020;

Gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

Besluit vast te stellen de Verordening Bestemmingsreserve ter bevordering van Sociale Huurwoningen te Noordwijk 2021

Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze verordening en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:

- a. Afwegingscriteria Nieuwe Woningbouwprojecten: de criteria zoals benoemd in de notitie Afwegingscriteria vastgesteld d.d. 18 oktober 2016 inclusief de nadien vastgestelde wijzigingen en diens beleidsopvolger;
- b. Anterieure overeenkomst: privaatrechtelijke overeenkomst met een ontwikkelende partij om te komen tot het kostenverhaal, die gesloten wordt voor de eventuele vaststelling van een exploitatieplan;
- c. Bestemmingsreserve: de door de Gemeenteraad ingestelde reserve die toeziet op het bevorderen van de realisatie van sociale huurwoningen;
- d. Bouwplan: formele aanvraag voor een omgevingsvergunning of een nieuwe bestemmingsplan-aanvraag voor de bouw van drie zelfstandige woningen of meer ingediend op of na 30 mei 2017
- e. College: college van burgemeester en wethouders van de gemeente Noordwijk;
- f. Exploitatieplan: publiekrechtelijk middel om te komen tot kostenverhaal;
- g. Gemeenteraad: gemeenteraad van de gemeente Noordwijk
- h. Greenportwoning: woning waarvan de opbrengst exclusief ten goede komt aan de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij en bedoeld is voor de integrale herstructurering van de bollensector gekoppeld aan landschapsverbetering
- i. Grondprijzenbrief: kader waarbinnen het College uitvoering geeft aan de bevoegdheid zoals bedoeld in artikel 160 onderdeel e van de Gemeentewet in verband met de uitgifte van gronden
- j. 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.
- k. Noordwijkse Woonagenda: de door de Gemeenteraad d.d. 15 december 2020 vastgestelde Noordwijkse Woonagenda inclusief de nadien vastgestelde wijzigingen en diens beleidsopvolger;
- l. Ontwikkelende partij: partij die een Bouwplan realiseert;
- m. Posterieure overeenkomst: privaatrechtelijke overeenkomst met een Ontwikkelende partij, die gesloten wordt na de vaststelling van een Exploitatieplan;
- n. Sociale huurwoning: huurwoning zoals omschreven in het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 1.1.1., lid d van het Bro;
- o. Sociale koopwoning: sociale koopwoning zoals omschreven in het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 1.1.1., lid e van het Bro;
- p. Toegelaten instelling: een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet;
- q. Zelfstandige woning: woning die beschikt over een eigen voordeur, douche, wc en keuken.

Artikel 2. Toepassingsbereik

1. Deze verordening is uitsluitend 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 of herziening van het bestemmingsplan nodig is.
2. In afwijking van het eerste lid geldt dat indien er voor 30 mei 2017 afspraken privaatrechtelijk zijn vastgelegd in een overeenkomst over het (woning)bouwprogramma van een Bouwplan, of voor

30 mei 2017 een formeel raads- of collegebesluit over het (woning)bouwprogramma heeft plaatsgevonden, de bepalingen uit deze verordening niet van toepassing zijn.

3. In afwijking van het eerste lid geldt dat het realiseren van Greenportwoningen buiten de werksfeer van deze verordening valt.
4. Het bepaalde in het tweede lid is niet van toepassing op de kernen Noordwijkerhout en De Zilk. Voor deze kernen is de datum inwerkingtreding van deze verordening leidend.

Hoofdstuk 2 Verplicht aandeel sociale woningen

Artikel 3. Verplicht aandeel sociale woningen

1. Bij het verzoek tot het realiseren van nieuwe Zelfstandige woningen en het verzoek om de realisatie van nieuwe Zelfstandige woningen in bestaande gebouwen, dient de Ontwikkelende partij ervoor zorg te dragen dat het minimale sociale percentage zoals opgenomen in de Noordwijkse Woonagenda van het toe te voegen aantal Zelfstandige woningen, sociale woningen zijn.
2. In afwijking van het eerste 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.
3. De ontwikkelende partij kan de gemeenteraad verzoeken tot het (deels) afwijken van artikel 3 eerste en tweede lid en in plaats daarvan een afdracht te doen conform artikel 4;
4. Een verzoek als bedoeld in het derde lid, kan uitsluitend worden ingediend om reden van stedenbouwkundige structuur, locatie specifieke factoren of de bodemgesteldheid. Financiële redenen gronden worden hierbij niet in aanmerking genomen.

Hoofdstuk 3 Afdracht bij het niet realiseren van het verplichte percentagesociale woningen

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

1. Indien het minimum aantal sociale woningen, conform artikel 3 eerste en tweede lid, niet wordt gerealiseerd, dient door de ontwikkelende partij een afdracht ten behoeve van de Bestemmingsreserve te worden gedaan.
2. 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,- (prijsspeil 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.
3. 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 het verplichte percentage sociale woningen

1. Ter zekerheid van de betaling van de afdracht, sluit het College 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 beschikt over een Bestemmingsreserve ten behoeve van de bevordering van het realiseren van sociale huurwoningen 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 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. De 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 huurwoning 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.
4. Er wordt geen bijdrage uit de Bestemmingsreserve verstrekt indien de Ontwikkelende Partij ingevolge de Grondprijzenbrief grond van de gemeente tegen een sociale grondprijs aankoopt of anderszins reeds is gecompenseerd voor de onrendabele top.

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

Vervallen.

Hoofdstuk 6 Slotbepalingen

Artikel 10. Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op 1 januari 2021.

Artikel 11. Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Verordening Bestemmingsreserve ter bevordering van Sociale Huurwoningen Noordwijk 2021'.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 16 december 2020

*De griffier,
M.R. Fabricotti*

*De voorzitter,
W.J.A. Verkleij*