

## Verordening differentiatie woningbouw Nijkerk

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het voorstel van het college van 14 september 2021 en 12 oktober 2021 ;

gelet op artikelen 3.1, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening en artikelen 147, eerste lid en 149 van de Gemeentewet;

### **b e s l u i t :**

vast te stellen de **Verordening differentiatie woningbouw Nijkerk**

## HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE BEPALINGEN

### Artikel 1 Begripsomschrijvingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. Anterieure overeenkomst: privaatrechtelijke overeenkomst met een ontwikkelende partij om te komen tot het kostenverhaal;
- b. Bevoegd gezag: bestuursorgaan dat bevoegd is ter zake besluiten te nemen;
- c. Bestemmingsreserve: 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 nieuw bestemmingsplan voor de bouw van woningen;
- e. College: college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nijkerk;
- f. Gemeenteraad: gemeenteraad van de gemeente Nijkerk;
- g. Grondprijzenbrief: kader waarbinnen het college uitvoering geeft aan de bevoegdheid zoals bedoeld in artikel 160 onderdeel d van de Gemeentewet in verband met de uitgifte van gronden;
- h. Initiatiefnemer: natuurlijk- of rechtspersoon die een initiatief tot woningbouw indient bij de gemeente;
- i. Middeldure huurwoning: zelfstandige woning met een huurprijs als bepaald in artikel 2, lid 2 van de Verordening doelgroepen woningbouw Nijkerk;
- j. Middeldure koopwoning: zelfstandige woning met een koopprijs als bepaald in artikel 3, lid 2 van de Verordening doelgroepen woningbouw Nijkerk;
- k. Ontwikkelende partij: natuurlijk- of rechtspersoon die een bouwplan realiseert of beoogd te realiseren;
- l. Plangebied: gebied waarop het ingediende bouwplan betrekking heeft;
- m. Sociale huurwoning: zelfstandige woning met een huurprijs als bepaald in artikel 2, lid 1 van de Verordening doelgroepen woningbouw Nijkerk;
- n. Sociale koopwoning: zelfstandige woning met een koopprijs als bepaald in artikel 3, lid 1 van de Verordening doelgroepen woningbouw Nijkerk;
- o. Vastgoedbelegger: eigenaar van huurwoningen die geen woningcorporatie als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet is;
- p. Woningbouwprogramma: overzicht van de aantallen te realiseren woningen in een bouwplan, alsmede de kenmerken van deze woningen, waaronder de koopprijs vrij op naam of aanvangshuur op grond waarvan de woningen aan een specifieke woningbouwcategorie toegerekend kunnen worden;
- q. Woningcorporatie: toegelaten instelling op grond van artikel 19 van de Woningwet;
- r. Woonvisie: Woonvisie gemeente Nijkerk 2020+, daarop aanvullende beleidsdocumenten en/of opvolgende beleidsdocumenten;
- s. Zelfstandige woning: woning die beschikt over een eigen toegang, keuken, badkamer en toilet;
- t. Zorgwoning: woning die gekoppeld is aan een zorgfunctie ten behoeve van de bewoner(s) met een geïndiceerde zorgbehoefte;

### Artikel 2 Toepassingsbereik

1. Deze verordening is van toepassing als een ontwikkelende partij voornemens is een bouwplan te realiseren van ten minste 3 zelfstandige woningen in afwijking van het vigerende bestemmingsplan.
2. In afwijking van het eerste lid geldt dat indien er afspraken over het woningbouwprogramma van een bouwplan op basis van de Woonvisie 2012+ of de Woonvisie 2015+ zijn overeengekomen, de bepalingen uit deze verordening niet van toepassing zijn.

3. Het bepaalde in deze verordening is voorts niet van toepassing op een bouwplan of een gedeelte daarvan indien de te realiseren woningen worden aangemerkt als zorgwoningen.

## **HOOFDSTUK 2 VERPLICHTE DIFFERENTIATIE BIJ WONINGBOUW**

### **Artikel 3 Verplicht aandeel specifieke woningbouwcategorieën**

1. Bij een bouwplan met 3 of meer woningen, zoals bedoeld in artikel 2, dient de ontwikkelende partij een verplicht aandeel van de volgende woningbouwcategorieën in het woningbouwprogramma op te nemen en te realiseren:
  - a. Ten minste 35% sociale huur- en koopwoningen, waarbij een het aandeel sociale huur ten minste 30% moet bedragen en het aandeel sociale koop ten hoogste 5% kan bedragen;
  - b. Ten minste 10% woningen samengesteld uit de categorieën:
    - i. Middeldure huurwoningen in het lage middensegment; en/of
    - ii. Middeldure koopwoningen in het lage middensegment.
  - c. Ten minste 15% woningen samengesteld uit de categorieën:
    - iii. Middeldure huurwoningen in het hoge middensegment; en/of
    - iv. Middeldure koopwoningen in het hoge middensegment.
2. In het geval dat er ten behoeve van een bouwplan sociale huurwoningen gesloopt moeten worden dient er 100% compensatie van het aantal te slopen sociale huurwoningen plaats te vinden.
3. Bij een bouwplan van in totaal 12 of minder woningen is het in afwijking van het bepaalde in het eerste lid, onder a toegestaan om het aandeel van 35% sociale huur- en koopwoningen geheel of gedeeltelijk invulling te geven in de vorm van sociale koopwoningen.

### **Artikel 4 Berekening aantallen woningen**

De in artikel 3, eerste lid verplichte percentages specifieke woningbouwcategorieën worden als volgt berekend naar aantallen woningen:

- a. In een principebesluit of een ander planologisch besluit van het bevoegde gezag over het bouwplan wordt vastgelegd hoeveel zelfstandige woningen er binnen het plangebied mogen worden gebouwd;
- b. Het aantal zelfstandige woningen dat op grond van het geldende bestemmingsplan reeds binnen het plangebied is toegestaan, wordt op het onder a bedoelde aantal woningen in mindering gebracht, tenzij er sprake is van sloop-nieuwbouw van sociale huurwoningen;
- c. Op basis van het aantal woningen als bedoeld onder a en na aftrek van het aantal woningen als bedoeld onder b worden de aantallen woningen in de verplichte woningbouwcategorieën berekend aan de hand van de percentages als bedoeld in artikel 3, eerste lid.
- d. Bij de berekening van het aantal woningen vindt afronding in hele aantallen als volgt plaats:
  - i. Bij kleiner dan 0,5 wordt er naar beneden afgerond; en
  - ii. Bij 0,5 of hoger wordt er naar boven afgerond.

## **HOOFDSTUK 3 AFWIJKEN VAN VERPLICHTE DIFFERENTIATIE BIJ WONINGBOUW**

### **Artikel 5 Verrekenen van verplichte aantallen woningbouwcategorieën tussen bouwplannen**

Bij gegronde redenen kunnen een of meerdere ontwikkelende partij(en) het college verzoeken om de verplichte aantallen woningen uit een specifieke woningbouwcategorie als bedoeld in artikel 3, eerste lid, te verrekenen tussen bouwplannen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. Het bouwplan waarbij niet alle verplichte woningen als bedoeld in artikel 4 worden gerealiseerd is in totale omvang niet groter dan 24 woningen;
- b. De verplichte aantallen woningen die verrekend worden, zijn vastgelegd in de kaderstelling voor de alternatieve locatie waar deze woningen alsnog in het programma worden opgenomen;
- c. De verplichte aantallen woningen moeten binnen een termijn van 5 jaar na voltooiing van het bouwplan waar deze oorspronkelijk gerealiseerd hadden moeten worden, alsnog gerealiseerd zijn binnen het bouwplan dat op grond van dit artikel als alternatieve locatie is aangedragen, dan wel vastgelegd zijn in een anterieure overeenkomst met zicht op een uiterlijke termijn voor realisatie; en
- d. Het college kan alleen besluiten om verrekening van het verplichte aandeel sociale huur- of koopwoningen toe te staan onder voorwaarde dat de ontwikkelende partij een waarborgsom per niet-gerealiseerde sociale huur- of koopwoning stort.

### **Artikel 6 Waarborgsom voor uitgestelde sociale huur- en koopwoningen**

1. Ter zekerheidsstelling van de realisatie van de verplichte aantallen sociale huurwoningen of sociale koopwoningen, zoals bepaald in artikel 4, die worden verrekend tussen bouwplannen als bedoeld in artikel 5, wordt door de ontwikkelende partij een waarborgsom gestort.
2. Indien de verplichte aantallen woningen alsnog zijn gerealiseerd op de vooraf bepaalde alternatieve locatie en binnen de termijn als bedoeld in artikel 5 onder c, wordt de waarborgsom aan de rechthebbende partij teruggestort. Over de waarborgsom is de gemeente op geen enkele wijze een (rente)vergoeding verschuldigd.
3. Indien de verplichte aantallen woningen niet of niet binnen de termijn als bedoeld in artikel 5 onder c worden gerealiseerd, dan wel zijn verzekerd in een anterieure overeenkomst, vervalt de waarborgsom aan de gemeente. De gemeente verplicht zich om deze waarborgsom in te zetten ter ondersteuning van de realisatie van een groter aandeel sociale huur- of koopwoningen op locaties elders in de gemeente.
4. De waarborgsom per niet-gerealiseerde sociale huurwoning of sociale koopwoning bedraagt € 31.120 (prijspeil per 1/1/2021).
5. Het in het vierde lid genoemde bedrag wordt jaarlijks herzien door het college en opgenomen in de grondprijzenbrief.

### **Artikel 7 Afzien van verplicht aandeel sociale huur- en koopwoningen**

Bij gegronde redenen kan een ontwikkelende partij het college verzoeken om geheel of gedeeltelijk af te zien van het op grond van artikel 3, eerste lid, verplichte aandeel sociale huur- en koopwoningen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. Het bouwplan waarbij niet het volledige verplichte aandeel sociale huur- en koopwoningen kan worden gerealiseerd is in totale omvang niet groter dan 12 woningen;
- b. Het is niet haalbaar gebleken om het verplichte aandeel sociale huur- en koopwoningen van het bouwplan geheel of gedeeltelijk te verrekenen met het aandeel sociale huur- en koopwoningen op een alternatieve locatie als bedoeld in artikel 5; en
- c. Voor het geheel of gedeeltelijk af te zien van het verplichte aandeel sociale huurwoningen doet de ontwikkelende partij een afdracht per niet-gerealiseerde sociale huur- of koopwoning in de bestemmingsreserve.

### **Artikel 8 Hoogte van de afdracht**

1. De hoogte van de afdracht zoals bedoeld in artikel 7, onder b, per niet-gerealiseerde sociale huur- of koopwoning bedraagt € 31.120 (prijspeil per 1/1/2021).
2. Het in het eerste lid genoemde bedrag wordt jaarlijks herzien door het college en opgenomen in de grondprijzenbrief.
3. Het jaar waarin de overeenkomst tot afdracht ten behoeve van de bestemmingsreserve wordt ondertekend, geldt als peiljaar voor de hoogte van de afdracht.
4. De gemeente verplicht zich om een afdracht aan de bestemmingsreserve in te zetten ter ondersteuning van de realisatie van een groter aandeel sociale huur- of koopwoningen op locaties elders in de gemeente.

## **HOOFDSTUK 4 REALISATIE OF AFNAME SOCIALE HUURWONINGEN EN OVEREENKOMST WONINGBOUWPROGRAMMA**

### **Artikel 9 Realisatie of afname van sociale huurwoningen door een woningcorporatie**

1. Bij een voorstel tot woningbouw met een programma waarin ten minste 13 woningen opgenomen zijn, dient door een in Nijkerk actieve woningcorporatie onderzocht te worden of het aandeel sociale huurwoningen door de betreffende woningcorporatie gerealiseerd kan worden dan wel na oplevering door de betreffende woningcorporatie afgenomen kunnen worden.
2. Na indiening van een bouwplan dient de ontwikkelende partij mee te werken aan het onderzoek van een woningcorporatie met betrekking tot het onderzoek als bedoeld in het eerste lid.
3. De woningcorporatie rapporteert aan de gemeente en de ontwikkelende partij over de uitkomsten van het onderzoek naar de haalbaarheid en wenselijkheid van het realiseren of afnemen van sociale huurwoningen door de woningcorporatie.
4. De ontwikkelende partij en de woningcorporatie doen na het onderzoek gezamenlijk een schriftelijk voorstel tot woningbouw aan het college, tenzij een partij of beide partijen de realisatie of het afnemen van de sociale huurwoningen door de woningcorporatie niet haalbaar of wenselijk achten.

### **Artikel 10 Exploitatie van sociale huurwoningen door een vastgoedbelegger**

Bij een voorstel tot woningbouw met een programma waarin ten minste 13 woningen opgenomen zijn, en waarbij de sociale huurwoningen worden afgenomen door een vastgoedbelegger of voor exploitatie in bezit blijven van de ontwikkelende partij, moet aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

- a. Uit de rapportage van de woningcorporatie als bedoeld in artikel 9, derde lid blijkt dat de realisatie of afname van de sociale huurwoningen of een deel daarvan door de woningcorporatie niet haalbaar of niet wenselijk is; of
- b. Wanneer uit de rapportage van de woningcorporatie blijkt dat realisatie of afname van de sociale huurwoningen of een deel daarvan door de woningcorporatie wel haalbaar en wenselijk is, maar de ontwikkelende partij de sociale huurwoningen zelf in bezit wil houden of deze aan een vastgoedbelegger wil verkopen, dient de ontwikkelende partij de motivering van de keuze voor het behoud van de woningen voor exploitatie, dan wel de verkoop aan een vastgoedbelegger, inzichtelijk te maken; en
- c. Een ontwikkelende partij die de sociale huurwoningen zelf gaat exploiteren of een vastgoedbelegger die de sociale huurwoningen afneemt, dient inzichtelijk te maken op welke wijze zij de doelgroep als bepaald in de Verordening doelgroepen woningbouw Nijkerk, gedurende de instandhoudings-termijn met deze woningen gaat bedienen.

### **Artikel 11 Overeenkomst woningbouwprogramma**

1. Het college en de betreffende ontwikkelende partij sluiten na indiening van het bouwplan een anterieure overeenkomst af, waarin minimaal de volgende afspraken met betrekking tot het woningbouwprogramma zijn vastgelegd:
  - a. Het op grond van de artikelen 3 en 4 verplichte aantallen sociale huurwoningen, sociale koopwoningen, middeldure huurwoningen en middeldure koopwoningen;
  - b. Indien van toepassing:
    - i. de wijze van verrekening van verplichte aantallen woningen tussen meerdere bouwplannen als bedoeld in artikel 5;
    - ii. de hoogte van de waarborgsom als bedoeld in artikel 6;
    - iii. het afzien van één of meerdere sociale huur- en koopwoningen als bedoeld in artikel 7;
    - iv. de hoogte van de afdracht aan de bestemmingsreserve als bedoeld in artikel 8; en
    - v. de uiterste betaaldatum van de waarborgsom of de afdracht.
  - c. Het verbod op vervreemding van de sociale- en middeldure huurwoningen behorend tot het bouwplan in combinatie met een anti-speculatiebeding;
  - d. Welke woningcorporatie de onder a bedoelde sociale huurwoningen realiseert dan wel aan welke woningcorporatie of vastgoedbelegger deze woningen door de ontwikkelende partij na realisatie worden overgedragen; en
  - e. Een exploitatieperiode voor de onder a bedoelde sociale- en middeldure huurwoningen gelijk aan de instandhoudingstermijnen als bedoeld in de Verordening doelgroepen woningbouw Nijkerk.
2. Het college komt pas tot een afronding van een planologische procedure voor het bouwplan als de overeenkomst als bedoeld in het eerste lid met de betreffende ontwikkelende partij is afgesloten.

## **HOOFDSTUK 3 ALGEMENE- EN SLOTBEPALINGEN**

### **Artikel 12 Maatwerkclausule**

Het college kan besluiten één of meer van de voorgaande artikelen niet toe te passen of daarvan af te wijken, voor zover daarmee bij een concreet bouwplan de doelstellingen zoals geformuleerd in de woonvisie afdoende bereikt worden, dan wel andere gemeentelijke beleidsdoelstellingen bereikt worden en voor zover deze door nakoming van de bepalingen in deze verordening doorkruist worden.

### **Artikel 13 Hardheidsclausule**

Het college kan besluiten één of meer van de voorgaande artikelen niet toe te passen of daarvan af te wijken, voor zover deze bij een concreet bouwplan leiden tot onredelijkheid of onbillijkheid in de nakoming van de bepalingen in deze verordening.

### **Artikel 14 Inwerkingtreding**

Deze verordening treedt in werking op de dag na die van de bekendmaking in het elektronisch gemeenteblad;

## Artikel 15 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als: Verordening differentiatie woningbouw Nijkerk.

*Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Nijkerk van 14 oktober 2021*

*de griffier,  
mevrouw A.G. VERHOEF-FRANKEN*

*de burgemeester,  
de heer mr. drs. G.D. RENKEMA*

## Toelichting

### Aanleiding en doelstelling

Op grond van artikel 3.1, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kunnen in bestemmingsplannen percentages voor bepaalde woningbouwcategorieën in het betreffende plangebied worden opgenomen. De gewenste percentages zijn in beginsel opgenomen in de Woonvisie Nijkerk 2020+. Bij woningbouwontwikkelingen wordt vervolgens gekeken in hoeverre de gewenste percentages daadwerkelijk kunnen worden gerealiseerd. Vervolgens kan gebruik gemaakt worden van deze mogelijkheid om de percentages in het bestemmingsplan vast te leggen. Een alternatieve, maar veel toegepaste werkwijze is om de overeengekomen percentages vast te leggen in een anterieure overeenkomst. Op beide manieren wordt bewerkstelligd dat de uitgangspunten van de woonvisie een vertaling krijgen naar concrete woningbouwontwikkelingen.

Het uitgangspunt in de Woonvisie Nijkerk 2020+ is dat bij nieuwbouw van woningen een differentiatie van woningbouwcategorieën wordt toegepast. Deze differentiatie is als volgt opgebouwd:

- a. Minimaal 35% huur- en koopwoningen in het sociale segment, waarvan maximaal 5% sociale koop;
- b. Minimaal 10% huur- en koopwoningen in het lage middensegment; en
- c. Minimaal 15% huur- en koopwoningen in het hoge middensegment.

Met bovenstaande percentages wordt bij woningbouwontwikkelingen zodoende 60% van de te realiseren woningbouwcategorieën door de gemeente gereguleerd. De resterende 40% van de woningen kunnen door ontwikkelaars vrij ingevuld worden. Het ligt in veel projecten voor de hand dat dit percentage wordt ingevuld met het zogeheten dure segment.

In de Verordening *doelgroepen* woningbouw Nijkerk worden op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de bovenstaande woningbouwcategorieën gedefinieerd aan de hand van een maximale huur- of koopprijs, de doelgroep in termen van inkomen en de instandhoudingstermijn. Die verordening moet ervoor zorgen dat de betreffende woningen ook daadwerkelijk terecht komen bij de huishoudens die afhankelijk zijn van een woning in het sociale- of middensegment. Vanuit het oogpunt van ontwikkelaars zorgt de doelgroepenverordening er tevens voor dat duidelijk is waar woningen uit een bepaald segment aan moeten voldoen in termen van maximale huur- of koopprijs en de termijn waarop de betreffende woningen voor het segment behouden moeten blijven.

Deze Verordening *differentiatie* woningbouw Nijkerk heeft ten doel om in aanvulling op het beleid zoals vastgelegd in de Woonvisie Nijkerk 2020+, een duidelijk kader te scheppen voor de eisen en voorwaarden die de gemeente stelt met betrekking tot de realisatie van de percentages woningbouwcategorieën sociale huur en -koop, alsmede middeldure huur en -koop. In de praktijk is te zien dat het uitgangspunt zoals verwoord in de woonvisie niet altijd volledig haalbaar is. Daarbij valt met name te denken aan kleinere projecten. Deze verordening geeft daarom een nadere uitwerking aan het uitgangspunt voor differentiatie zoals geformuleerd in de woonvisie. Het doel daarbij blijft uiteraard om zoveel mogelijk van het woningbouwprogramma in lijn met het uitgangspunt van de woonvisie te brengen.

Op grond van artikel 6.12, eerste lid van de Wro is de gemeenteraad voorts verplicht een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, onder andere bij de bouw van een of meer woningen. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd. In de regel wordt daarom gewerkt met een anterieure overeenkomst. In een anterieure overeenkomst kunnen zodoende eisen worden gesteld aan onder andere het aantal en de situering van sociale huurwoningen.

Als een initiatiefnemer niet kan voldoen aan de verplichting om het percentage woningen van de betreffende woningbouwcategorieën te realiseren, kan gekeken worden om op een locatie elders in de gemeente aan de verplichting te voldoen of om door middel van een financiële afdracht aan de verplichting te voldoen. Er is wel een volgorde in deze twee mogelijkheden. De verantwoordelijkheid om de verplichte aantallen woningen uit de woningbouwcategorieën te realiseren ligt namelijk in eerste instantie bij de ontwikkelende partijen. Alleen wanneer zij zelf niet over de mogelijkheden beschikken om de verplichte percentage op een locatie elders te realiseren, bestaat voor de categorie sociale huur (en eventueel sociale koop) de mogelijkheid van een afdracht aan een bestemmingsreserve. In dit laatste geval ontstaat een verantwoordelijkheid voor de gemeente om met de bestemmingsreserve alsnog sociale huurwoningen elders te realiseren.

De essentie van het instellen van een bestemmingsreserve voor sociale woningbouw is dat bij een woningbouwontwikkeling met minder sociale huurwoningen dan vereist (en daarmee een hogere grondwaarde), voor de niet-gerealiseerde huurwoningen een afdracht wordt gedaan, zodat bij een woningbouwontwikkeling elders een hoger aandeel sociale huurwoningen dan vereist kan worden gerealiseerd, waarbij de lagere grondwaarde vanuit het vereveningsfonds kan worden gecompenseerd. Indien gebruik gemaakt wordt van de mogelijkheden om verplichte woningen elders te realiseren of niet te realiseren door middel van een afdracht aan de bestemmingsreserve wordt dit overeengekomen in een anterieure overeenkomst.

Verder is in deze verordening een procedure omschreven waarbij een in de gemeente actieve woningcorporatie onderzoekt of zij de sociale huurwoningen van een bouwplan kunnen realiseren en/of afnemen. Dit sluit aan bij de praktijk, waarbij de in Nijkerk actieve woningcorporaties de ontwikkelende partijen weten te vinden en dit in veel gevallen tot realisatie en afname van het deel sociale huurwoningen leidt. De gemeente is er ook bij gebaat dat de sociale huurwoningen in handen komen van een woningcorporatie. Op grond van de Woningwet worden er met de in de gemeente actieve corporaties prestatieafspraken gemaakt. De gemeente heeft daarmee zeggenschap in het verhuurbeleid van de corporaties.

Er is geen wettelijke grondslag om realisatie en/of afname van sociale huurwoningen door woningcorporaties verplicht te stellen. De gemeente kan de corporaties geen voorkeurspositie geven. Het is in de praktijk daarom denkbaar dat de sociale huurwoningen niet worden afgenomen door een corporatie, maar door een vastgoedbelegger. Zonder te sturen op de uitkomst, wil de gemeente de woningcorporaties wel een kans bieden om de realisatie en/of afname van sociale huurwoningen te bewerkstelligen, door te verlangen dat een ontwikkelende partij meewerkt aan een onderzoek daartoe. Ten tweede wil de gemeente inzicht hebben in de redenen waarom een ontwikkelende partij de sociale huurwoningen niet verkoopt aan een woningcorporatie, maar een vastgoedbelegger, indien daar sprake van is. Volledigheidshalve zien de bepalingen hieromtrent ook toe op de situatie dat een ontwikkelende partij de sociale huurwoningen in het geheel niet verkoopt, maar in een eigen vastgoedportefeuille opneemt. Ten derde wil de gemeente ook inzicht hebben in het verhuurbeleid voor de betreffende woningen wanneer een vastgoedbelegger of ontwikkelaar-belegger de sociale huurwoningen exploiteert.

### **Reikwijdte**

Deze verordening ziet in principe toe op alle woningbouwontwikkelingen in de gemeente van drie woningen of meer. Bij drie woningen zou in theorie al één woning in de sociale woningbouwcategorie vereist zijn. Het is bij ontwikkelingen met een kleine omvang echter niet altijd doelmatig om één of enkele sociale en middeldure woningen te realiseren. Daarom voorziet de verordening in een aantal alternatieven voor ontwikkelingen met kleine aantallen woningen. Deze alternatieven gelden niet voor ontwikkelingen met een zekere schaalgrootte. Hoe groter de schaal, des te beter zijn de mogelijkheden om binnen de ontwikkeling de vereiste aantallen woningen uit de categorieën te realiseren, is daarbij de overheersende gedachte. Anderzijds is in de verordening ook de opvatting verwerkt dat elke ontwikkeling moet bijdragen aan de doelstellingen uit de woonvisie. Als het gaat om het sociale segment, wordt bijvoorbeeld een afdracht aan de bestemmingsreserve verlangd voor sociale woningen die niet gerealiseerd worden. Op die manier dragen kleine ontwikkelingen in dezelfde mate bij aan de doelstellingen als grote ontwikkelingen.

Een andere belangrijke overweging om het afzien van sociale woningbouw uitsluitend bij kleinschalige ontwikkelingen toe te staan, is dat voorkomen moet worden dat te grote aantallen sociale woningen afgekocht worden. De kwantitatieve doelstelling voor de realisatie van sociale huurwoningen mag immers niet in het gedrang komen. Ook ten aanzien van de uitvoerbaarheid is het van belang de mogelijkheid van het afkopen tot kleine aantallen beperkt te houden. Alleen dan wordt het werkbaar geacht om vanuit de bestemmingsreserve nog bij te kunnen dragen aan een groter aandeel sociale woningbouw bij ontwikkelingen elders in de gemeente en daarmee de niet-gerealiseerde sociale woningen van de ene locatie alsnog te realiseren op een andere locatie.

### **Artikelsgewijze toelichting**



### **Artikel 1 Begripsomschrijvingen**

Het begrip woningcorporatie wordt in deze toelichting ook wel afgekort tot corporatie.

### **Artikel 2 Toepassingsbereik**

Deze Verordening is van toepassing op alle bouwprojecten waarbij het gaat om de bouw van drie woningen of meer. Ook bij initiatieven 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 een afwijking van het bestemmingsplan nodig is.

Gedurende het proces van voorbereiding, besluitvorming en inwerkingtreding van deze verordening zijn werkzaamheden voor aankomende woningbouwontwikkelingen doorgegaan. Daarbij is in veel gevallen zoveel mogelijk volgens de uitgangspunten van de huidige Woonvisie Nijkerk 2020+ gewerkt. Wanneer voor een bouwinitiatief reeds afspraken over het programma zijn vastgelegd, maar deze op basis van een eerdere woonvisie, te weten de Woonvisie 2012+ of de Woonvisie 2015+, zijn gemaakt, zal het bepaalde in deze verordening niet van toepassing zijn.

Voor zover er sprake is van de ontwikkeling van zorgwoningen is deze verordening eveneens niet van toepassing. Wanneer een ontwikkeling deels uit zorgwoningen en deels uit reguliere woningen bestaat, is de verordening wel van toepassing op het deel met reguliere woningbouw.

### **Artikel 3 Verplichte aandeel specifieke woningbouwcategorieën**

In dit artikel is het uitgangspunt van differentiatie vastgelegd, waarbij de vereiste percentages van de woningbouwcategorieën uit de Woonvisie Nijkerk 2020+ zijn overgenomen. De verplichte percentages van specifieke woningbouwcategorieën gelden in principe voor woningbouwontwikkelingen vanaf 3 woningen of meer. In aanvulling daarop is in het tweede lid bepaald dat wanneer voor een bouwplan sociale huurwoningen gesloopt worden, deze volledig gecompenseerd moeten worden. In het derde lid is tenslotte een uitzondering gemaakt op de verhouding tussen sociale huur en sociale koop. Bij een programma tot en met 12 woningen kunnen zodoende de maximaal vier verplichte sociale woningen een invulling krijgen in de vorm van sociale koopwoningen en niet uitsluitend in de vorm van sociale huurwoningen.

### **Artikel 4 Berekening aantallen woningen**

In dit artikel is bepaald op welke wijze de vereiste percentages van de woningbouwcategorieën worden berekend naar aantallen woningen. De berekening vindt plaats op basis van het maximum aantal woningen dat gebouwd mag worden. Het aantal woningen dat reeds binnen bestemmingsplan past, kan daarop in mindering gebracht worden. De wijze van afronden is in de bepaling onder d opgenomen.

### **Artikel 5 Verrekenen van verplichte aantallen woningbouwcategorieën tussen bouwplannen**

In de praktijk is het denkbaar dat niet bij alle woningbouwontwikkelingen in de gemeente exact de verhouding van de verplichte percentages woningbouwcategorieën wordt aangehouden. In dit artikel is daarom bepaald dat de er afgeweken kan worden van de verplichte aantallen woningen, mits deze verrekend worden met een bouwplan elders in de gemeente. Aan deze werkwijze worden wel een aantal voorwaarden aangesteld. De mogelijkheid bestaat ten eerste voor ontwikkelingen van maximaal 24 woningen. De aantallen woningen die verrekend worden moeten in schriftelijke afspraken worden vastgelegd. Ook wordt verwacht dat de woningen die gerealiseerd worden op een alternatieve locatie binnen vijf jaar alsnog gerealiseerd zijn. Ten slotte is ter zekerheidstelling bepaald dat er, voor zover het de verrekening van sociale huur- of koopwoningen betreft, een waarborgsom per woning gestort moet worden. Voor zover het de verrekening van middeldure huur- of koopwoningen betreft, is er geen waarborgsom vereist.

### **Artikel 6 Waarborgsom voor uitgestelde sociale huur- en koopwoningen**

In dit artikel zijn verschillende bepalingen met betrekking tot bovengenoemde waarborgsom opgenomen. In het tweede lid is bepaald dat een waarborgsom weer wordt teruggestort als de vereiste sociale woningen alsnog zijn gerealiseerd en dat de gemeente op geen enkele manier een rente of een vergoeding verschuldigd is over de waarborgsom. In het derde lid is vervolgens bepaald dat wanneer de betreffende sociale woningen niet of niet tijdig gerealiseerd worden, de waarborgsom aan de gemeente vervalt. De gemeente zal zich vervolgens wel moeten inspannen om deze waarborgsom of -sommen in te zetten voor het bereiken van een groter aandeel sociale woningen op een locatie elders in de gemeente. De hoogte van de waarborgsom is vastgelegd in het vierde lid en deze zal op grond van het vijfde lid jaarlijks door het college herzien worden in de Grondprijzenbrief.

### **Artikel 7 Afzien van verplicht aandeel sociale huur- en koopwoningen**

Naast de in artikel 5 opgenomen mogelijkheid om woningen uit de verplichte woningbouwcategorieën te verrekenen tussen locatie is in dit artikel de mogelijkheid opgenomen om af te zien van het verplichte aandeel sociale huurwoningen en sociale koopwoningen. Waar artikel 5 erin voorziet dat uit alle ver-

plichte woningbouwcategorieën (naast de sociale ook de middeldure categorieën) woningen verrekend kunnen worden, ziet dit artikel uitsluitend toe op sociale huurwoningen en sociale koopwoningen (maar niet de middeldure woningen). Deze mogelijkheid is beperkt tot ontwikkelingen van maximaal 12 woningen. Daarnaast moet door de initiatiefnemer aangetoond zijn dat het niet mogelijk is om de betreffende woningen te realiseren op een andere locatie, oftewel deze te verrekenen als bedoeld in artikel 5. Tenslotte moet per sociale woning die niet gerealiseerd wordt een vast bedrag worden betaald aan de gemeente. Deze afdracht komt ten goede aan een bestemmingsreserve en kan van daaruit ingezet worden om in een ander plan een hoger aandeel sociale huur te realiseren.

#### **Artikel 8 Hoogte van de afdracht**

De hoogte van de afdracht als bedoeld in artikel 7 is vastgelegd in het eerste lid en wordt op grond van het tweede lid jaarlijks herzien door het college in de Grondprijzenbrief. De hoogte van de afdracht is in beginsel gelijk aan de hoogte van de waarborgsom zoals bepaald in artikel 6. De afdracht leidt tot een dotatie aan de bestemmingsreserve. De gemeente zal zich vervolgens wel moeten inspannen om de bestemmingsreserve in te zetten voor het bereiken van een groter aandeel sociale woningen op een plek elders in de gemeente.

#### **Artikel 9 Realisatie of afname van sociale huurwoningen door een woningcorporatie**

Bij een woningbouwontwikkeling van 13 of meer woningen moet door een in Nijkerk actieve woningcorporatie onderzocht worden of zij de sociale huurwoningen van de betreffende ontwikkeling kunnen realiseren en/of afnemen van de ontwikkelaar. Van de ontwikkelaar wordt verwacht dat zij meewerkt aan een onderzoek van de corporatie naar de realisatie of afname van de sociale huurwoningen. De corporatie rapporteert over dit onderzoek aan de gemeente. Zo krijgt de gemeente inzicht in de mogelijkheden voor realisatie en/of afname door de corporatie. Idealiter doen de ontwikkelaar en de corporatie vervolgens een voorstel tot woningbouw aan de gemeente, waarbij de sociale huurwoningen in handen van de corporatie komen. Dit kan echter niet verplicht worden. Dus wanneer één van beide partijen of beide partijen de realisatie en/of afname van de sociale huurwoningen door de corporatie niet haalbaar of wenselijk acht(en), hoeft het niet tot een dergelijk voorstel te komen.

#### **Artikel 10 Exploitatie van sociale huurwoningen door een vastgoedbelegger**

In het geval dat de sociale huurwoningen niet door een woningcorporatie worden gerealiseerd en/of afgenomen, zullen deze in handen komen van een vastgoedbelegger. Het is denkbaar dat een ontwikkelende partij de sociale huurwoningen zelf gaat exploiteren (al zal dit vaak in een andere entiteit plaatsvinden) of dat de sociale huurwoningen worden afgenomen door een vastgoedbelegger (niet zijnde een corporatie). Hiervoor moet uit de rapportage als bedoeld in artikel 9 blijken dat de afname van de woningen door de corporatie niet haalbaar of wenselijk is. Het is ook denkbaar dat de corporatie rapporteert dat zij de woningen zouden willen afnemen, maar dat de ontwikkelende partij daar niet in mee gaat. Op grond van het bepaalde onder b wil de gemeente dat de ontwikkelende partij in dat geval inzichtelijk maakt wat de motivering is om de sociale huurwoningen niet over te dragen aan de corporatie, maar zelf in exploitatie te nemen of over te dragen aan een vastgoedbelegger. Daarnaast is onder c bepaald dat de betreffende partij inzichtelijk moet maken op welke wijze zij met de sociale huurwoningen de doelgroep zal bedienen. Op grond van de Woningwet worden met de woningcorporaties prestatieafspraken gemaakt over hun activiteiten. Voor vastgoedbeleggers kan dat niet afgedwongen worden, maar verlangen we op grond van dit artikel wel inzicht in het verhuurbeleid, voor zover dat gaat om het bereiken van de doelgroep voor sociale huur zoals vastgelegd in de doelgroepenverordening.

#### **Artikel 11 Overeenkomst woningbouwprogramma**

Het is in de gemeente gebruikelijk dat voor een woningbouwontwikkeling een anterieure overeenkomst wordt gesloten. Deze anterieure overeenkomst kan tevens gebruikt worden voor het vastleggen van een aantal zaken die uit deze verordening voortkomen. Ten eerste moeten de aantallen woningen uit de verplichte woningbouwcategorieën in de anterieure overeenkomst worden vastgelegd. Indien er sprake is van toepassing van de artikelen 5, 6, 7 en/of 8 worden de uitkomsten daarvan in de anterieure overeenkomst opgenomen.

#### **Artikel 12 Maatwerkclausule**

Met deze verordening wordt een grote mate van conformiteit met de woonvisie verwacht van woningbouwontwikkelingen, als het gaat om de vereiste differentiatie van woningbouwcategorieën. In beginsel moet elke ontwikkeling bijdragen aan de vereiste percentages van de categorieën. Voor ontwikkelingen van een kleinere schaal biedt de verordening enkele alternatieven voor de vereiste percentages. Er zijn in de praktijk echter redenen denkbaar die ertoe leiden dat het college in het kader van maatwerk afziet van één of meerdere artikelen uit deze verordening. Dit kan alleen het geval zijn wanneer naar oordeel van het college met de betreffende woningbouwontwikkelingen de doelstellingen uit de woonvisie, dan wel andere gemeentelijke beleidsdoelstellingen in voldoende mate bereikt worden, maar het daarvoor nodig is om van één of meerdere bepalingen uit deze verordening af te wijken.

#### **Artikel 13 Hardheidsclausule**



In onderscheid van de maatwerkclausule, die een mogelijkheid biedt om met het oog op de gemeentelijke beleidsdoelstellingen af te wijken van bepalingen uit deze verordening, is in dit artikel de hardheidsclausule opgenomen. Deze hardheidsclausule ziet toe op de situatie waarbij het bepaalde in deze verordening leidt tot een mate van onredelijkheid of onbillijkheid die aanleiding geeft om af te wijken van de betreffende bepalingen.

**Artikel 14 Inwerkingtreding**

Dit artikel spreekt voor zich.

**Artikel 15 Citeertitel**

Dit artikel spreekt voor zich.