

Verordening Bestemmingsreserve ter bevordering van Sociale en Middeldure Huurwoningen Noordwijk 2024

De raad van de gemeente Noordwijk;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 oktober 2023;

Gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

Besluit vast te stellen de Verordening Bestemmingsreserve ter bevordering van Sociale en Middeldure Huurwoningen Noordwijk 2024

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 kostenverhaalsregels in het omgevingsplan;
- c. Bestemmingsreserve: de door de Gemeenteraad ingestelde reserve die toeziet op het bevorderen van de realisatie van sociale en middeldure huurwoningen;
- d. Bouwplan: formele aanvraag voor een omgevingsvergunning of een nieuwe aanvraag tot wijzigen van het omgevingsplan 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. kostenverhaalsregels in het omgevingsplan: 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. Middeldure huurwoning:
 - i. woonruimte met een aanvangshuurprijs tussen enerzijds de huurprijsgrens en anderzijds de in de regio gehanteerde bovengrens voor middeldure huurwoningen (€1.000 per maand, prijspeil 2020); alsmede
 - ii. woonruimte met een aanvangshuurprijs tussen de huurprijsgrens en de huurprijs die is vastgesteld op basis van de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimten en het Woningwaarderingssysteem als bedoeld in artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte en minder of gelijk is aan de in de regio gehanteerde bovengrens voor middeldure huurwoningen (187 punten);
- l. Noordwijkse Woonagenda: de door de Gemeenteraad d.d. 26 januari 2021 vastgestelde Noordwijkse Woonagenda inclusief de nadien vastgestelde wijzigingen en diens beleidsopvolger;
- m. Ontwikkelende partij: partij die een Bouwplan realiseert;
- n. Posterieure overeenkomst: privaatrechtelijke overeenkomst met een Ontwikkelende partij, die gesloten wordt na de vaststelling van kostenverhaalsregels in het omgevingsplan;
- o. Sociale huurwoning:
 - I. Een woning met een aanvangshuur (rekenhuur) beneden de huurprijsgrens die verhuurd wordt overeenkomstig het bepaalde in deze verordening, of;

- II. Een woning die behoort tot een categorie welke is aangewezen door het Dagelijks Bestuur na advies van de Beleidscommissie Woonruimteverdeling.
- p. sociale koopwoning: koopwoning zoals omschreven in het Besluit kwaliteit leefomgeving, artikel 5.161c, eerste lid, onderdeel b, 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;
- q. Toegelaten instelling: een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet;
- r. Zelfstandige woning: besloten ruimte met een eigen toegang, die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor permanente bewoning door een huishouden, zonder dat zij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

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 omgevingsplan nodig is.
2. In afwijking van het eerste lid geldt dat indien er voor inwerkingtreding van deze verordening afspraken privaatrechtelijk zijn vastgelegd in een overeenkomst over het (woning)bouwprogramma van een Bouwplan, of voor inwerkingtreding van deze verordening 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 werkingssfeer van deze verordening valt.

Hoofdstuk 2 Verplicht aandeel sociale en middeldure woningen

Artikel 3. Verplicht aandeel sociale en middeldure 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 de minimale sociale en middeldure percentages zoals opgenomen in de Noordwijkse Woonagenda van het toe te voegen aantal Zelfstandige woningen, sociale en middeldure woningen zijn.
2. In afwijking van het eerste lid, dient - in het geval dat er ten behoeve van een verzoek sociale en/of middeldure koop- en of huurwoningen woningen gesloopt moeten worden – 100% compensatie van die sociale en/of middeldure 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 percentage sociale en/of middeldure woningen

Artikel 4. Hoogte van de afdracht bij het niet realiseren van het verplichte percentages sociaal en/of middelduur

1. Indien het minimum aantal sociale en/of middelduur 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. De storting wordt bepaald aan de hand van het gerealiseerde programma in een project. Het aantal niet gerealiseerde sociale huurwoningen wordt evenredig verdeeld over de type woningen in de categorieën middelduur en vrij bouwprogramma die in een project worden gerealiseerd. De hoogte van de storting wordt als volgt bepaald:
 - a. Vrij bouwprogramma, grondgebonden: € 75.000,- (prijspeil 2022) per woning;
 - b. Vrij bouwprogramma, gestapeld: € 40.000,- (prijspeil 2022) per woning;
 - c. Middelduur programma, middeldure huur, grondgebonden: € 50.000,- (prijspeil 2022) per woning;
 - d. Middelduur programma, middeldure huur, gestapeld: € 25.000,- (prijspeil 2022) per woning.

Voor de berekening van het bedrag wordt het berekende aantal niet gerealiseerde sociale en/of middeldure 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 en/of middeldure 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 en middeldure 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 en/of middeldure huurwoningen bovenop het verplichte percentage te realiseren sociale en middeldure 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 en middeldure huurwoningen, waarvoor een bijdrage wordt verleend, dienen conform de termijnen uit Doelgroepenverordening in stand te worden gehouden;
 - d. De sociale en middeldure huurwoningen moeten gedurende de instandhoudingstermijnen 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 €75.000,- (prijspeil 2022) worden verstrekt uit de Bestemmingsreserve, per extra te realiseren middeldure huurwoning wordt maximaal €50.000,- (prijspeil 2022) verstrekt uit de Bestemmingsreserve, waarbij het berekende aantal extra gerealiseerde sociale en middeldure 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.
5. Er kan alleen een bijdrage worden verleend voor zover het saldo van het vereveningsfonds op het moment van de aanvraag hiervoor toereikend is.

Hoofdstuk 5 Algemene bepalingen

Artikel 7. Indexering

Daar waar in de verordening staat 'prijspeil 2022 past het college vanaf 1 januari 2024 een indexering toe, gebaseerd op het Consumentenprijsindexcijfer voor Grond Wegen Waterbouw (2015 =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.

Hoofdstuk 6 Slotbepalingen

Artikel 9. Intrekking oude verordening

De Verordening Bestemmingsreserve ter bevordering van Sociale Huurwoningen Noordwijk 2022 wordt ingetrokken op de dag nadat de nieuwe verordening is gepubliceerd.

Artikel 10. Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op 1 januari 2024.

Artikel 11. Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Verordening Bestemmingsreserve ter bevordering van Sociale en Middeldure Huurwoningen Noordwijk 2024.'

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 19 december 2023

*De griffier,
R. van Dijk*

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

Toelichting bij Verordening Bestemmingsreserve ter bevordering van Sociale en Middeldure Huurwoningen Noordwijk 2024

HOOFDSTUK 1

INLEIDING 1.1 Aanleiding

In de Noordwijkse Woonagenda en de Omgevingsvisie is 30% sociale woningbouw en 40% middeldure woningbouw als minimale doelstelling opgenomen. Dit betekent dat bij alle projecten van drie of meer woningen 30% in het sociale segment moet worden gerealiseerd en 40% in het middeldure segment, waarvan 15% middeldure huur en 25% middeldure koop moet worden gerealiseerd. Wanneer dit om aantoonbaar, gegronde redenen niet mogelijk is moet de ontwikkelende partij afdragen in de Bestemmingsreserve ter bevordering van sociale en middeldure 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 en Middeldure Huurwoningen vastgesteld.

1.2 Doelstelling

Doelstelling van het 'Bestemmingsreserve ter bevordering van Sociale en Middeldure huurwoningen is:

- Minimaal 30% sociale woningbouw realiseren;
- Minimaal 40% middeldure woningbouw realiseren.

Uitgangspunt 30% sociaal en 40% middelduur

Norm 30% sociaal en 40% middelduur

Het uitgangspunt is dat bij nieuwbouw van drie woningen en meer 30% sociaal en 40% middelduur wordt 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 en/of 40% middelduur bouwt, een bijdrage in de bestemmingsreserve te laten storten zodat sociale en/of middeldure woningbouw elders gerealiseerd kan worden. De essentie is een programmaontwikkeling met een hogere grondwaarde (door minder sociaal en/of middelduur 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 en/of middelduur dan de norm). Dit is een vorm van verevening en de doelstelling van de Bestemmingsreserve ter bevordering van Sociale en Middeldure 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 en Middeldure 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 en/of Middeldure Huurwoningen gestort bedrag pas enkele jaren later voor het beoogde doel kan worden besteed.

1.3 Afbakening

De nota is gebaseerd op de Omgevingswet. 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 en Middeldure 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 en Middeldure Huurwoningen

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

In de nota Reserves en Voorzieningen wordt de stand van de reserves en voorzieningen van de gemeente gepresenteerd en toegelicht.

1.5 Berekening financiële afdracht (artikel 4)

Het uitgangspunt van het Bestemmingsreserve ter bevordering van Sociale en Middeldure Huurwoningen is het minimaal realiseren van 30% sociale woningbouw en 40% middeldure woningbouw. Gelet hierop zijn afdrachten in het Bestemmingsreserve een uitzondering op deze regel.

Methodiek

Voorheen werd voor de berekening van de algemeen geldende te betalen bijdrage 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 en/of middeldure woning. Omdat deze bijdrage over het algemeen te laag werd bevonden, is er een inventarisatie gemaakt van omliggende en soortgelijke gemeenten. Naar aanleiding hiervan zijn de bedragen marktconform bijgesteld, waarbij de bedragen jaarlijks worden geïndexeerd. **Op basis van het uitgangspunt van de voorgaande verordening is het minimale bedrag van €25.000 aangehouden.**

1.6 Uitvoering

De afspraken rondom de financiële bijdrage, het betalingsmoment en de inzet van deze middelen elders voor de sociale en/of middeldure 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 en 40% middelduur. Deze verordening is alleen van toepassing als voor een bouwplan als voornoemd een afwijking van het omgevingsplan nodig is.

Indien een los initiatief samen met andere initiatieven als één ontwikkeling kan worden gezien, gaan we er vanuit dat de betrokken initiatieven fasen zijn van eenzelfde ontwikkeling en dat binnen die gehele ontwikkeling sprake moet zijn van het voldoen aan de vereisten op het gebied van segmentering. Bij het eerste ruimtelijke besluit voor een deel van het programma moet dit inzichtelijk worden gemaakt, wordt dit privaatrechtelijk overeengekomen en publiekrechtelijk geregeld ofwel als voorwaarden verbonden aan een vergunning of wel als regels in een bestemmingsplan.

Hiermee wordt voorkomen dat woningbouwontwikkelingen worden opgeknipt in deelprojecten die niet boven de drempelwaarden van 3 woningen uitkomen.

Mocht er veel tijd tussen verschillende fasen van een ontwikkeling liggen en de segmentering is niet bij de eerste fase overeengekomen dan vindt door de gemeente een beoordeling plaats over welke regels op dat moment van toepassing zijn.

Een aanvrager van een omgevingsvergunning kan geen rechten ontlenen 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 omgevingsplan. Wanneer binnen de geldende regels van het omgevingsplan wordt gebouwd is er geen afdwingbaarheid mogelijk. Het instellen van een Bestemmingsreserve ter bevordering van Sociale en Middeldure Huurwoningen wordt geregeld via de Verordening Bestemmingsreserve ter bevordering van Sociale en Middeldure 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 regels voor kostenverhaal in het omgevingsplan, 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 regels voor kostenverhaal in het omgevingsplan/posterieure overeenkomst worden afgedwongen. Deze wijze kan echter voor 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 en Middeldure 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 en 40% in het middensegment, waarvan 15% middeldure huur en 25% middeldure koop. Waar nodig moet er in gestort worden, waar om gegronde redenen minder dan 30% sociale woningbouw en/of 40% middeldure woningbouw 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 en/of middeldure huurwoningen bovenop het verplichte percentage te realiseren sociale en middeldure woningbouw 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 en middeldure huurwoningen, waarvoor een bijdrage wordt verleend, dienen conform de termijnen uit Doelgroepenverordening in stand te worden gehouden;
- d. De sociale en middeldure huurwoningen moeten gedurende de instandhoudingstermijnen conform de regionale Huisvestingsverordening middels het woonruimteverdeelsysteem aangeboden worden..

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.

Er kan enkel een bijdrage worden verleend voor zover het saldo van het vereveningsfonds op het moment van de aanvraag hiervoor toereikend is.

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 en/of 40% middeldure 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 op basis van **de integrale beoordeling door de gemeente** 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 en middeldure woningbouw schriftelijk aan te tonen en te voorzien van gegronde redenen en inspanningen. In deze gevallen kan in het belang van de een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden afgeweken van de norm van 30% sociale en/of 40% middeldure woningbouw voor dat woningbouwproject. Met het evenwichtig toedelen van functies aan locaties wordt een locatieregerichte benadering bedoeld, waarbij de schaarse ruimte binnen de fysieke leefomgeving op een zo goed mogelijke wijze wordt verdeeld, ingericht en benut. (zie artikel 4.2 van de Omgevingswet). De bijdrage wordt gestort in de Bestemmingsreserve Sociale en middeldure Woningbouw. Financiële gronden zijn geen aantoonbare reden om af te mogen dragen in de Bestemmingsreserve en worden niet als reden voor storting gehonoreerd.

Het college van burgemeester en wethouders kan hierbij aan de raad voorstellen om bij de realisatie van een vrije sectorwoning in het dure of topsegment in plaats van een sociale huurwoning maatwerk te verrichten en af te wijken van de standaard bedragen in de verordening, indien de VON-prijzen afwijken van de in de berekening genoemde VON-prijzen.