

Verordening Bestemmingsreserve ter bevordering van Betaalbare woningen Noordwijk

De raad van de gemeente Noordwijk;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 1 december 2025;

Gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

Besluit vast te stellen de Verordening Bestemmingsreserve ter bevordering van Betaalbare woningen Noordwijk 2025

Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

Artikel 1. Begripsbepalingen

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

- a. Afwegingskader Woningbouw: Het kader waaraan de gemeente nieuwe woningbouwplannen toetst. Dit kader is als paragraaf 6.2 opgenomen in de Woonvisie.
- 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 Betaalbare woningen
- d. Betaalbare koopwoningen, zijnde koopwoningen met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste de geïndexeerde bovengrens, bedoeld in artikel 1, derde lid, van de Huisvestingswet 2014;
- e. Betaalbare woningen: de verzameling van sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen
- f. 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.
- g. College: college van burgemeester en wethouders van de gemeente Noordwijk;
- h. kostenverhaalsregels in het omgevingsplan: publiekrechtelijk middel om te komen tot kostenverhaal;
- i. Gemeenteraad: gemeenteraad van de gemeente Noordwijk
- j. 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
- k. 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
- l. 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.
- m. Middenhuurwoning: Huurwoningen met een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en ten hoogste de maximale huurprijs behorende bij 186 punten op grond van de waardering van de kwaliteit als bedoeld in artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte met inbegrip van, voor zover van toepassing, een vermeerdering op grond van artikel 8, vierde lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte, en een instandhouding van ten minste 20 jaar;
- n. Ontwikkelende partij: partij die een bouwplan realiseert;
- o. Posterieure overeenkomst: privaatrechtelijke overeenkomst met een Ontwikkelende partij, die gesloten wordt na de vaststelling van kostenverhaalsregels in het omgevingsplan;
- p. Sociale huurwoning:
 - l. huurwoningen met een aanvangshuurprijs (rekenhuur) onder de grens, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en een instandhoudingstermijn van ten minste 25 jaar, die worden aangeboden via woonruimteverdeelsysteem Huren in Holland Rijnland;
 - of;

- II. Een woning die behoort tot een categorie welke is aangewezen door het Dagelijks Bestuur na advies van de Beleidscommissie Woonruimteverdeling.
- q. Toegelaten instelling: een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet;
- r. VON-prijs: De vrij op naam-prijs is de prijs die voor vastgoed betaald dient te worden inclusief de kosten voor overdrachtsbelasting of btw, notariskosten en kadastrale kosten.
- s. Woonvisie: Woonvisie 2020-2030 Alle zeilen bij voor voldoende en juiste woningen, vastgestelde door de gemeenteraad d.d. 26 januari 2021 inclusief de nadien vastgestelde wijzigingen en diens beleidsopvolger;
- t. 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 van toepassing in de volgende situaties:
 - a. De ontwikkelende partij die voornemens is om een Bouwplan te realiseren van drie zelfstandige woningen of meer en zijn of haar aandeel betaalbare woningen niet realiseert conform de Woonvisie (hoofdstuk 3 van deze verordening);
 - b. De ontwikkelende partij die voornemens is om nieuwe sociale huurwoningen te realiseren bovenop het verplichte percentage te realiseren betaalbare woningbouw overeenkomstig artikel 3 eerste en tweede lid (hoofdstuk 4 van deze verordening)
2. In afwijking van het eerste lid geldt dat indien er voor inwerkingtreding van deze verordening afspraken over het realiseren van de Woonvisie 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 realiseren van de Woonvisie middels een (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, zoals bedoeld in de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek 2016, buiten de werkingssfeer van deze verordening valt.
4. Deze verordening is alleen van toepassing voor een Bouwplan als voornoemd waarbij een omgevingsvergunning voor een (Buitenplanse) OmgevingsPlanActiviteit (OPA/ BOPA) of een wijziging van het Omgevingsplan nodig is.

Hoofdstuk 2 Verplicht aandeel betaalbare woningen

Artikel 3. Verplicht aandeel betaalbare awoningen

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 percentages sociale huur, middenhuur en betaalbare koop zoals opgenomen in de Woonvisie van het toe te voegen aantal zelfstandige woningen, sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen zijn.
2. In afwijking van het eerste lid, dient - in het geval dat er ten behoeve van een verzoek betaalbare woningen gesloopt moeten worden - 100% compensatie van die betaalbare 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 indien:
 - a. Het een klein bouwproject van 3 tot en met 10 woningen betreft
'of'
 - b. Om reden van stedenbouwkundige structuur
'of'
 - c. Om reden van locatie specifieke factoren, of:
'of'
 - d. Om reden van de bodemgesteldheid
5. Bij een reden als bedoeld in het vierde lid, worden financiële redenen niet in aanmerking genomen.

Hoofdstuk 3 Afdracht bij het niet realiseren van het verplichte percentage sociale huurwoningen en/of betaalbare woningen

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

1. Indien het minimumaantal sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en/of betaalbare koopwoningen, 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 bedraagt een percentage van de gemiddelde VON-waarde van een woning in het project. Het percentage is afhankelijk van de realisatie van grondgebonden of gestapelde bouw en het type woning dat niet wordt gerealiseerd.
 - o Bij het bouwen van grondgebonden woningen geldt: Voor elke niet gerealiseerde sociale huurwoning wordt 20% van de gemiddelde VON-prijs afgedragen. Voor iedere niet-gerealiseerde middenhuurwoning wordt 15% van de gemiddelde VON-prijs afgedragen.
 - o Bij het bouwen van gestapelde woningen geldt: Voor elke niet-gerealiseerde sociale huurwoning wordt 12,5% van de gemiddelde VON-prijs afgedragen. Voor iedere niet-gerealiseerde middenhuurwoning wordt 10% van de gemiddelde VON-prijs afgedragen.
 - o Betaalbare koopwoningen zijn uitgesloten van deze regeling en dienen te allen tijden te worden gerealiseerd.
3. Bij het berekenen van het aantal woningen vindt bij realisering en afdracht van woningen de afronding in hele aantallen plaats:
 - bij kleiner dan 0,5 wordt afgerond naar beneden;
 - bij 0,5 of hoger wordt afgerond naar boven.
4. 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. In de overeenkomst kunnen afspraken worden gemaakt over eventuele indexatie van bedrag van de afdracht. In de overeenkomst kunnen afspraken worden gemaakt over eventuele indexatie van het bedrag van de afdracht. Indien de VON-waarde nog niet bekend is wordt een schatting gemaakt, die na verkoop wordt verrekend met de betaalde VON-waarde.

Artikel 5. Overeenkomst afdracht bij het niet realiseren van het verplichte percentage sociale en/of betaalbare 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 betaalbare 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 betaalbare woningbouw overeenkomstig artikel 3 eerste en tweede lid;
 - b. Het verzoek moet voldoen aan de uitgangspunten zoals opgenomen in het Afwegingskader woningbouw;
 - c. De sociale huurwoningen, waarvoor een bijdrage wordt verleend, dienen conform de termijnen uit Doelgroepenverordening in stand te worden gehouden;
 - d. De sociale 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 grondgebonden sociale huurwoning maximaal €85.000,- en per gestapelde sociale huurwoning maximaal €45.000,- (exclusief BTW, prijspeil 1 januari 2025) worden verstrekt

- uit de Bestemmingsreserve. Hierbij wordt het berekende aantal extra gerealiseerde sociale huurwoningen naar beneden afgerond op een heel getal.
4. De bijdrage uit de Bestemmingsreserve is bedoeld als tegemoetkoming van de gedeelde grondwaarde door het realiseren van extra sociale huurwoningen ten koste van de realisatie van marktappartementen. Er wordt geen bijdrage uit de Bestemmingsreserve verstrekt aan de ontwikkelende partij indien de ontwikkelende partij grond van de gemeente tegen een sociale grondprijs aankoopt of door de gemeente anderszins is gecompenseerd voor de onrendabele top. Bij een grondverkoop van extra sociale huurwoningen tegen een sociale grondprijs kan een bijdrage worden verstrekt ter compensatie van (een deel van) de gedeelde grondwaarde van de gemeentelijke grondexploitatie.
 5. Er kan alleen een bijdrage worden verleend voor zover het saldo van het vereveningsfonds op het moment van de aanvraag hiervoor toereikend is. Genomen besluiten over toekomstige toekenning van fondsen worden bij het saldo in mindering gebracht.

Hoofdstuk 5 Algemene bepalingen

Artikel 7. Indexering

Alle bedragen in deze Verordening worden periodiek geïndexeerd per 1 januari van het betreffende jaar. Indexering gebeurt op basis van CPI alle huishoudens.

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 en middeldure Huurwoningen Noordwijk 2024 wordt ingetrokken op de dag nadat de nieuwe verordening in werking is getreden.

Artikel 10. Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op 1 december 2025.

Artikel 11. Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Verordening Bestemmingsreserve ter bevordering van Betaalbare woningen Noordwijk 2025.'

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 8 november 2025

De griffier,

R. van Dijk

De voorzitter,

W.J.A. Verkleij

Toelichting bij Verordening Bestemmingsreserve ter bevordering van Betaalbare woningen Noordwijk 2025

HOOFDSTUK 1

INLEIDING 1.1 Aanleiding

In de Woonvisie 2020-2030 en de Omgevingsvisie is 30% sociale woningbouw en 40% middeldure woningbouw als minimale doelstelling opgenomen. Door invoering van de Wet Betaalbare Huur in 2024 en ondertekening van de Regionale Realisatieagenda Holland-Rijnland in 2023 is de terminologie van de doelstelling veranderd. De term middeldure woningbouw wordt niet langer gebruikt. We spreken nu over betaalbare woningen, die worden onderverdeeld in sociale huur, middenhuur en betaalbare koop. In de nieuwe bestemmingsreserve wordt deze nieuwe terminologie gebruikt.

In de Woonvisie is vastgelegd dat bij alle projecten van drie of meer woningen 30% sociale huur moet worden gerealiseerd en 40% in het middensegment, waarvan 15% middenhuur en 25% betaalbare 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 huurwoningen. Omdat in de praktijk blijkt dat het lastig kan zijn om kleine projecten, van drie tot en met tien woningen,

volgens de segmentering in te delen, kunnen projecten van deze omvang ook voor afdracht aan de bestemmingsreserve in aanmerking komen. Financiële gronden zijn geen gegronde 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 betaalbare woningen is:

- Minimaal 30% sociale woningbouw en 70% betaalbare woningbouw realiseren;
- Mogelijk maken dat het percentage sociale huurwoningen in de woningvoorraad van de gemeente Noordwijk groeit.

Uitgangspunt 30% sociaal en 70% betaalbaar

Norm 30% sociaal en 70% betaalbaar

Het uitgangspunt is dat bij nieuwbouw van drie woningen en meer 30% sociaal en 70% betaalbaar wordt gerealiseerd. De sociale huurwoningen maken ook deel uit van deze 70% in het betaalbare segment. 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 70% betaalbaar kan bouwen, 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 en/of betaalbaar dan de norm) via een anterieure of posterieure overeenkomst te laten betalen voor een programmaontwikkeling met een lagere grondwaarde (door de realisering van meer sociale huur dan de norm). Dit is een vorm van verevening en de doelstelling van de Bestemmingsreserve ter bevordering van Betaalbare woningen.

Het gemeentelijk en provinciaal beleid is erop gericht om het aandeel sociale huurwoningen in de voorraad te laten groeien. Daarom komt de bestemmingsreserve enkel ten goede van de ontwikkeling 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 Betaalbare woningen 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 Betaalbare woningen gestort bedrag pas enkele jaren later aan 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 Betaalbare woningen wordt na vaststelling door de gemeenteraad verwerkt in de nota Reserves en Voorzieningen. Laatstgenoemde nota zal periodiek 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 Betaalbare woningen

In hoofdstuk 2 van de Verordening is de instelling van het Bestemmingsreserve ter bevordering van Betaalbare woningen 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 betaalbare woningbouw is vastgelegd in de Woonvisie 2020-2030 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 Betaalbare woningen is het minimaal realiseren van 30% sociale woningbouw en 70% betaalbare woningbouw. Gelet hierop zijn afdrachten in het Bestemmingsreserve een uitzondering op deze regel.

Methodiek

De hoogte van de afdracht wordt bepaald als percentage van de gemiddelde VON-prijs van een project. Voor elke niet-gerealiseerde sociale huurwoning wordt 20% van de gemiddelde VON-prijs afgedragen. Voor elke niet-gerealiseerde middenhuurwoning wordt 15% van de gemiddelde VON-prijs afgedragen. Betaalbare koopwoningen kunnen niet worden afgekocht en zullen door de ontwikkelaar conform de percentages uit de Woonvisie gerealiseerd moeten worden.

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 Betaalbare woningen

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 70% betaalbaar. 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 ervanuit 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 ontleen aan het bestaan van de Bestemmingsreserve.

Artikel 3, verplicht aandeel betaalbare woningen

In bijzondere gevallen bij toepassing van de hardheidsclausule kan het gewenst zijn om een woningbouwproject te realiseren met minder dan 30% sociale woningbouw en 70% betaalbare 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 ter bevordering van Betaalbare woningen. Het besluit om al dan niet af te wijken wordt genomen door de gemeenteraad.

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. Ook kunnen kleine projecten van drie tot en met tien woningen moeilijk te realiseren zijn volgens de segmentering, bijvoorbeeld omdat een woningcorporatie niet voor 1 of 2 woningen bij een project betrokken kan worden. In dat geval kan worden afgeweken van de norm.

De grond uitgevende partij (of de gemeente) heeft te allen tijde de plicht een keuze tot afwijken van het percentage sociale en betaalbare 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 70% betaalbare 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 ter bevordering van Betaalbare woningen. Financiële gronden zijn geen aantoonbare reden om af te mogen dragen in de Bestemmingsreserve en worden niet als reden voor storting gehonoreerd.

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 Betaalbare woningen wordt geregeld via de Verordening Bestemmingsreserve ter bevordering van Betaalbare woningen 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 Betaalbare woningen is om met inachtneming van het uitgangspunt zoals opgenomen in de Woonvisie 2020-2030, 30% van de te realiseren woningen in het sociale segment realiseren en 40% in het middensegment, waarvan 15% middenhuur en 25% betaalbare koop. Waar nodig moet erin gestort worden, waar om gegronde redenen minder dan 30% sociale woningbouw en 70% betaalbare 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 huurwoningen bovenop het verplichte percentage te realiseren betaalbare woningbouw overeenkomstig artikel 3 eerste en tweede lid;
- b. Het verzoek moet voldoen aan de uitgangspunten zoals opgenomen in het Afwegingskader woningbouw;
- c. De sociale huurwoningen, waarvoor een bijdrage wordt verleend, dienen conform de termijnen uit Doelgroepenverordening in stand te worden gehouden;
- d. De sociale 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.

Een verzoek tot uitname kan worden gedaan door iedere ontwikkelaar die een plan heeft dat aan de voorwaarden voldoet. Bij een aanvraag wordt afgewogen of er al op een andere manier wordt bijgedragen aan het betaalbaar houden van de stichtingskosten, zoals het toepassen van een sociale grondprijs bij aankoop van de grond. Als dat het geval is, kan er geen aanspraak worden gemaakt op de Bestemmingsreserve ter bevordering van Betaalbare woningen. Wel kan de gemeente de gedeelde inkomsten als gevolg van de sociale grondprijs dekken uit de Bestemmingsreserve ter bevordering van Betaalbare woningen.

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

Artikel 8, toepassen hardheidsclausule

Het College kan de Gemeenteraad voorstellen één of meer artikelen buiten toepassing te laten of daarvan af te wijken. Dit kan nooit in het nadeel van de aanvrager. Afwijking kan plaatsvinden op alle elementen uit de verordening. Het besluit om de hardheidsclausule toe te passen kan alleen worden genomen door de gemeenteraad.