

Raadsvoorstel

Verordening bestemmingsreserve ter bevordering Sociale en Middeldure Huurwoningen Noordwijk 2022

Aan : de gemeenteraad
Van : College van B&W
Datum : 27 6 2022
Portefeuillehouder: : T.C.W.M. Alkemade
Programma : Programma 9 Wonen en Ruimte
Zaaknummer : 175516

Voorgesteld besluit

- I) Vaststellen van de geactualiseerde verordening Bestemmingsreserve ter bevordering van Sociale en Middeldure Huurwoningen Noordwijk 2022 en de bijbehorende toelichting op basis van de motie herzien verordening bestemmingsreserve ten behoeve van sociale huurwoningen.

Kern van het voorstel

Op 10 november 2021 is er een motie ingediend en aangenomen van het CDA en DOEN! over het herzien van de verordening bestemmingsreserve ter bevordering van sociale huurwoningen in Noordwijk. De verordening is geactualiseerd en de eigentijdse (gedifferentieerde) oplossingen van omliggende gemeenten zijn hierbij in overweging genomen. Tevens is een jaarlijkse indexatie van het bedrag meegenomen. Met voorliggende Verordening bestemmingsreserve ter bevordering van middeldure en sociale huurwoningen Noordwijk 2022 is de verordening in lijn met de motie geactualiseerd en is de verordening uitgebreid met de categorie middeldure huur.

Inleiding

Aanleiding

Naar aanleiding van bovenstaande motie is een inventarisatie gemaakt van diverse omliggende en soortgelijke gemeenten als de gemeente Noordwijk. In bijlage H is uitgewerkt hoe verschillende gemeenten de compensatie regelen indien niet wordt voldaan aan de vereiste segmentering.

In de Noordwijkse Woonagenda (NWA), vastgesteld bij raadsbesluit d.d. 26 januari 2021 en de Omgevingsvisie Noordwijk 2030 is 30% sociale woningbouw als minimale doelstelling opgenomen. In de vastgestelde Verordening Bestemmingsreserve is opgenomen dat een Bestemmingsreserve is ingesteld, waarin is vastgelegd dat, wanneer een ontwikkelaar hieraan om gegronde redenen, niet aan

kan voldoen, verplicht wordt een afdracht in de Bestemmingsreserve ter bevordering van sociale huurwoningen te storten. Storting in de Bestemmingsreserve is dus een uitzondering. Op basis van het onderzoek en de uitgangspunten van de vastgestelde woonvisie blijft dit het uitgangspunt bij voorliggende actualisatie van deze Verordening. De nieuwe Verordening is marktconform bijgesteld waarbij de bedragen jaarlijks worden geïndexeerd.

Toelichting op de Verordening Bestemmingsreserve ter bevordering van sociale huurwoningen te Noordwijk 2022

Doelstelling Verordening Bestemmingsreserve ter bevordering van Sociale Huurwoningen:

Minimaal 30% sociale woningbouw realiseren

Toepassing Bestemmingsreserve:

De Verordening is van toepassing op alle bouwprojecten waarbij het gaat om de bouw van drie woningen en meer. De Verordening is alleen van toepassing bij een bouwplan waarbij een afwijking van het bestemmingsplan nodig is.

Het instellen van een verordening Bestemmingsreserve ter bevordering van Sociale en middeldure huurwoningen is een middel om, ook bij kleinere particuliere projecten, voldoende sociale en middeldure huurwoningen te realiseren. Met voorliggende nieuwe verordening wordt, in geval van het op basis van gegronde redenen niet realiseren van minimaal 30% sociale nieuwbouw en 15 % middeldure huur, een partij verplicht een bijdrage te storten.

Segmentering Woonvisie van toepassing op nieuwe woningbouwplannen vanaf de inwerking treding per 26 januari 2021

- Minimaal 30% sociale huur tot €763,47 (prijsspeil 2022), niet uitwisselbaar voor middeldure huur
- Minimaal 15% middeldure huur van €763,47 tot € 1057,80 (prijsspeil 2022)
- Minimaal 25% middeldure koop vastgesteld op de NHG grens, huidige prijspeil van de NHG grens d.d. 2022 middeldure koop is €355.000,- en €376.300,- inclusief extra energiebesparende maatregelen.

Dit betekent dat woningbouwplannen (vanaf drie woningen of meer) conform bovengenoemde segmentering moeten worden gerealiseerd. Als er meer sociale huur en/of middeldure huur wordt toegevoegd kan dit in mindering van de middeldure koop worden gebracht (zie onder de tekst uit de woonvisie)

Minimaal 15% middeldure huur van € 737 tot € 1057,80

Hierbij geldt dat als er meer in sociale huur wordt gerealiseerd dit in mindering kan worden gebracht op dit segment

Minimaal 25% middeldure koop tot € 355.000 (Bedrag gebaseerd op grens Nationale Hypotheek Garantie)

Hierbij geldt dat als er meer in sociale of middeldure huur wordt gerealiseerd dit in mindering kan worden gebracht op de overige koopsegmenten. Afwijking van de segmentering kan middels maatwerk en is een collegebesluit.

Uitname op basis van de uitgangspunten van de 70% segmentering uit de Woonvisie resumerend:

Minimaal 30% sociale huur altijd

Minimaal 15% middeldure huur kan alleen verlaagd worden in percentage als dit ten gunste komt van sociale huur

15% middeldure huur kan alleen verhoogd worden als dit ten koste gaat van de 25% middeldure koop waarbij de middeldure koop dan in percentage daalt

25% middeldure koop kan omgezet worden naar sociale en middeldure huur

Uitname uit de bestemmingsreserve kan alleen wanneer boven het totale percentage van 70% sociale huur en/of middeldure huur en middeldure koop extra sociale huur en/of middeldure huur wordt gerealiseerd.

Wat willen we bereiken? (Beoogd effect)

De verordening is met voorliggende wijziging geactualiseerd op basis van de motie en middeldure huur is toegevoegd. De grondslag en uitgangspunten van de huidige verordening Bestemmingsreserve ter bevordering van sociale huurwoningen blijven in stand.

Wat gaan we daarvoor doen? (Oplossingsrichtingen/maatregelen/onderbouw per oplossingsrichting met argumenten)

a) Marktconforme actualisatie van de verordening

Actualisering van de bijdrage en uitnamen op basis van de motie:

Op basis van het onderzoek naar de omliggende gemeenten (bijlage) is uitgegaan van een bijgesteld marktconform bedrag voor de storting. Hierbij is getoetst of de bedragen marktconform zijn en gelijke tred houden met de verevening in andere gemeenten. Wanneer een partij van de gemeente op basis van deze verordening ontheffing krijgt van de verplichting om sociale woningen te bouwen, dan moet deze partij een afdracht betalen aan de Bestemmingsreserve. Voor de grondgebonden woningen geldt dat deze afdracht € 75.000 bedraagt indien een vrije sectorwoning in plaats van een sociale huurwoning wordt gerealiseerd en € 50.000 indien een middeldure huur- of koopwoning in plaats van een sociale woning wordt gerealiseerd. Bij gestapelde woningen geldt een afdracht van € 40.000 per vrije sectorwoning en € 25.000 per middeldure huur- of koopwoning bij realisatie in plaats van een sociale woning.

De gehanteerde VON-prijzen zijn gebaseerd op een globaal internetonderzoek gebaseerd op het aanbod op funda in de gemeente Noordwijk (juni 2022) en het taxatierapport van Bronsgeest (september 2021).

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

Het verschil is berekend tussen de residuele grondprijs van een vrije sector woning, middeldure huur- en middeldure koopwoning met de grondprijs van een sociale huurwoning conform Grondprijzenbrief 2022.

De bedragen worden jaarlijks geïndexeerd op basis van de CPI alle huishouden per genoemde categorie:

- a. Vrije sector woning, grondgebonden: € 75.000 per woning;
 - b. Vrije sector woning, gestapeld: € 40.000 per woning;
 - c. Middeldure huur- of koopwoning, grondgebonden: € 50.000 per woning;
 - d. Middeldure huur- of koopwoning, gestapeld: € 25.000 per woning
- Op basis van de huidige verordening is het minimale bedrag van €25.000 aangehouden.

Wanneer wordt een bijdrage uit de Bestemmingsreserve uitgekeerd

In de Doelgroepenverordening is de instandhoudingstermijn voor de daarin opgenomen doelgroep voor sociale huurwoningen ten minste 30 jaar na ingebruikname verzekerd. Op basis van de Verordening Bestemmingsreserve ter bevordering van Sociale Huurwoningen kan een bijdrage uit de Bestemmingsreserve worden verleend aan partijen die extra (bovenop de 70% segmentering uit de vastgestelde woonvisie) sociale huurwoningen 30 jaar als sociale huurwoningen exploiteren.

Indien bovenop de 70% segmentering van de vastgestelde woonvisie extra sociale huur en/of middeldure huur wordt gerealiseerd kunnen dezelfde bedragen als worden gestort bij het niet realiseren uit de Bestemmingsreserve worden uitgekeerd.

Storting in de Bestemmingsreserve

Voorkomen moet worden dat ontwikkelaars aansturen op een afkoopsom voor het sociale deel. Gelet hierop zijn financiële gronden conform opgenomen in de huidige en nieuwe Verordening Bestemmingsreserve geen aantoonbare reden om te mogen storten in de Bestemmingsreserve. In dit kader is vastgelegd dat alleen in geval van aantoonbare gegronde redenen, zoals locatie-specifieke factoren, bodemgesteldheid of stedenbouwkundige aspecten op basis van de integrale beoordeling door de gemeente, afgeweken mag worden van de verplichting minimaal 30% sociaal en minimaal 15 % middeldure huur te realiseren.

Indien een los initiatief samen met andere initiatieven als één ontwikkeling kan worden gezien, gaat de gemeente 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 voorkomen we 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.

Bij een uitname uit de Bestemmingsreserve wordt per project door het college van burgemeester en wethouders aan de gemeenteraad een onderbouwd raadsvoorstel voorgelegd.

b) Toevoegen middeldure huur

De Wet Ruimtelijke Ordening biedt gemeenten de mogelijkheid om per deelgebied in bestemmingsplannen te eisen dat een bepaald percentage van categorieën woningen wordt gerealiseerd in nieuwbouwplannen. Dit kan voor de categorieën sociale huur, middeldure huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap. Met een verwijzing naar de Doelgroepenverordening wordt geregeld welke doelgroepen in aanmerking komen voor deze woningen en voor welke periode de woningen beschikbaar moeten blijven voor deze doelgroepen. Er kan dus meer sturing gegeven worden aan de samenstelling en opbouw van de toekomstige woningvoorraad. De Doelgroepenverordening heeft alleen betrekking op nieuwbouw en alleen op die gebieden waarvoor een percentage sociale en/of middeldure huur is opgenomen in het bestemmingsplan.

Aangezien er ook schaarste is bij middeldure huurwoningen en op deze segmentering ook gestuurd wordt in de lokale en regionale Woonvisie en middels de nieuwe Doelgroepenverordening is in voorliggende verordening ook een bijdrage en een storting vastgelegd voor middeldure huurwoningen.

Wat zijn de risico's en kanttekeningen

1.1

De bestemmingsreserve ter bevordering van sociale huurwoningen keert nu op basis van het bedrag zoals opgenomen in de nu geldende Verordening €25.000,- uit. Vanaf de inwerkingtreding van de nieuwe Verordening worden de uitnamen, indien aan de voorwaarden zoals opgenomen in de Verordening wordt voldaan, gebaseerd op de nieuwere hogere bedragen. Dit betekent dus dat de uitnamen evenals de stortingen hoger zijn.

1.2

In verband met toekomstig uit te werken rijks,- provinciaal,- en regionaal beleid met betrekking tot wonen en wijzigingen van de Huisvestingswet in 2023 is het mogelijk dat deze Verordening in lijn met de andere volkshuisvestelijke verordeningen op redelijk korte termijn hierop aangepast moet worden. Bij de eerst volgende aanpassing van de Doelgroepenverordening wordt o.a. opgenomen dat middeldure huur minimaal 20 jaar moeten worden behouden. Dit betreft ook een verwachte aanpassing aan de nieuwe concept regionale Huisvestingsverordening van Holland Rijnland.

1.3

Gelet op de rol en de wettelijke taak van corporaties (Toegelaten Instelling) worden corporaties geacht, in een project waarbij zij zelf ontwikkelen, in principe altijd 100% sociale huur te realiseren. De Hillegom, Lisse en Teylingen (HLT) gemeenten hebben opgenomen dat alleen woningbouwprojecten die worden uitgevoerd door een toegelaten instelling (zoals een corporatie) een bijdrage kunnen krijgen uit het vereveningsfonds. Dit is niet opgenomen in de huidige Verordening Bestemmingsreserve van de gemeente Noordwijk. Het uitgangspunt van de verordening

van Noordwijk is en blijft dat ook ontwikkelaars een bijdrage kunnen krijgen als bovenop de verplichte 70% segmentering extra sociale en middeldure huur wordt gerealiseerd. De minister voor Volkshuisvesting, Hugo de Jonge, heeft in recente correspondentie de suggestie geopperd dat op basis van toekomstige rijksbeleid alleen de corporaties nog sociale huur zouden mogen gaan realiseren.

1.4

Uit het nieuwe coalitieprogramma (pag. 37, onder 3), gepubliceerd 20 juni 2022:

“We hebben de wens om GOM clusterlocaties, gesitueerd tegen de dorpen, niet alleen in te vullen met topsegment Greenportwoningen, maar ook te voorzien van woningen conform bovenstaande woontypen (uit de vastgestelde woonvisie) met inachtneming van zichtlijnen en bouwvolumes”.

In de huidige en nieuw voorliggende verordening zijn in artikel 2 onder lid 3 Greenportwoningen buiten de werkingssfeer van deze Verordening gelaten:

Artikel 2, lid 3:

In afwijking van het eerste lid geldt dat het realiseren van Greenportwoningen buiten de werkingssfeer van deze verordening valt.

Dit houdt in dat er op dit moment ook geen uitnamen gedaan kunnen worden ten gunste van bovenstaand aangepast voorgesteld beleid in het kader van het nieuwe coalitieprogramma.

Wat mag het kosten? (Financiële paragraaf)

In de vastgestelde jaarrekening 2021 (betreft reserve sociale huurwoningen) is het bedrag van deze reserve € 1.072.000 per 31 12 2021. De wijzigingen naar aanleiding van de vaststelling van voorliggende verordening bestemmingsreserve ter bevordering sociale en middeldure huurwoningen Noordwijk 2022 zullen worden meegenomen in het raadsvoorstel tot actualisering van de nota reserves en voorzieningen. Dit voorstel wordt ook dit jaar nog aan de raad aangeboden. Het doel van de Bestemmingsreserve: bevorderen van sociale huurwoningen in Noordwijk is ongewijzigd gebleven.

Betrokken partijen/participatie

De actualisatie van de Verordening is op basis van de motie integraal binnen de ambtelijke organisatie opgepakt. De eigentijdse (gedifferentieerde) oplossingen van omliggende gemeenten (bijlage) zijn hierbij in overweging genomen en hierover heeft overleg met diverse gemeenten plaatsgevonden. De grondslag en uitgangspunten van de huidige verordening Bestemmingsreserve ter bevordering van sociale huurwoningen zijn in stand gebleven. Tevens is de actualisatie van deze Verordening mede een uitvloeisel van de vastgestelde Woonvisie en in lijn met het nieuwe coalitieprogramma. Gelet hierop is niet opnieuw inspraak c.q. participatie nodig.

Communicatie

De verordening wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad op overheid.nl. Corporaties en ontwikkelaars worden in gesprekken eveneens geïnformeerd over de geldende regels bij de gemeente.

Verdere procedure en planning

Deze Verordening wordt in de besluitvormende gemeenteraad van 18 oktober 2022 ter vaststelling voorgelegd.

Bestuurlijk kader

Aan de motie van “Leden De Mooij (CDA) en Warmerdam (DOEN!) over “Herzien verordening bestemmingsreserve ter bevordering van sociale huurwoningen in Noordwijk” (bijlage) is met de actualisering van deze verordening uitvoering gegeven. Bij raadsbrief van 19 januari 2022 is een stand van zaken met betrekking tot deze motie opgenomen (bijlage).

Bijlage(n)

- A) Vast te stellen Verordening Bestemmingsreserve ter bevordering van Sociale en Middeldure Huurwoningen 2022
- B) Verordening Bestemmingsreserve ter bevordering van Sociale en Middeldure Huurwoningen 2022 inzichtelijk met wijzigingen
- C) Toelichting op de Verordening Bestemmingsreserve 2022
- D) Huidige verordening Bestemmingsreserve
- E) Inventarisatie Verevening omliggende gemeenten
- F) 10 november 2021 aangenomen Motie “Leden De Mooij (CDA) en Warmerdam (DOEN!) over “Herzien verordening bestemmingsreserve ter bevordering van sociale huurwoningen in Noordwijk”
- G) raadsbrief d.d. 19 januari 2022
- H) Notitie Afwegingscriteria Nieuwe Woningbouwprojecten vastgesteld d.d. 18 oktober 2016

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Noordwijk

F.G. Mencke
secretaris

Mw. W.J.A. Verkleij
burgemeester