

Verordening Woonfonds Nieuwkoop 2025

Artikel 1 begripsbepalingen

- 1.1 Betaalbare woningbouw: een verzamelbegrip voor sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en goedkope koopwoningen;
- 1.2 Corporatie: een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet;
- 1.3 Doelgroepenverordening: de meest recente verordening doelgroepen woningbouw van de gemeente Nieuwkoop;
- 1.4 Goedkope koopwoning: een sociale koopwoning met een koopprijs v.o.n. onder de geldende koopprijsgrens volgens de Verordening doelgroepen woningbouw Nieuwkoop 2022 en diens rechtsopvolgers;
- 1.5 Grenzen van het projectgebied: grenzen van het gebied waarbinnen de ontwikkeling plaatsvindt en waarover de bijdrage of storting wordt berekend;
- 1.6 Herontwikkeling: project zoals transformatie of woningsplitsing waarbij een gebouw grotendeels intact blijft, maar waarbij er wooneenheden worden toegevoegd.
- 1.7 Huurprijsgrens: het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;
- 1.8 Middenhuurwoning: geliberaliseerde huurwoning zoals bedoeld in artikel 5.161c van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving;
- 1.9 Ontwikkelaar: natuurlijk(e) perso(o)n(en) en / of bedrijven, corporaties daaronder mede begrepen, die nieuwbouwwoningen ontwikkelen;
- 1.10 Project: een ruimtelijk project, waarbij ten minste sprake is van nieuwbouw (of herontwikkeling) van één of meerdere woningen.
- 1.11 Ruimte voor Ruimte regeling: de ruimte voor ruimte regeling zoals opgenomen in (de bestemmingsplannen als onderdeel van) het (tijdelijk deel) Omgevingsplangemeente Nieuwkoop;
- 1.12 Sociale huurwoning: een huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;
- 1.13 Vervangende nieuwbouw: sloop en nieuwbouw waarbij het aantal woningen niet toeneemt;
- 1.14 Woonfonds: het Woonfonds van de gemeente Nieuwkoop;
- 1.15 Woonvisie: de meest recente vastgestelde woonvisie van de gemeente Nieuwkoop.

Artikel 2 Reikwijdte en toepassing

2.1 Deze verordening is van toepassing op woningbouwprojecten zoals gedefinieerd in artikel 1.10 van deze verordening.

2.2 Het project moet volledig binnen de grenzen van de gemeente Nieuwkoop zijn gelegen.

2.3 Bijdragen uit en stortingen in het Woonfonds zijn alleen van toepassing op projecten die worden gerealiseerd door middel van een vergunde BOPA (buitenplanse omgevingsactiviteit) of een wijziging van het omgevingsplan. Projecten die worden gerealiseerd conform het omgevingsplan zijn uitgesloten van bijdragen en stortingen.

2.4 Bijdragen zijn alleen van toepassing op projecten op grondgebied dat niet van de gemeente is verworven.

2.5 Bij de toepassing van deze verordening is het college bevoegd acht te slaan op reeds gerealiseerde dan wel nog te verwachten projecten, die ruimtelijk of organisatorisch met het project samenhangen en daarmee rekening te houden bij de bepaling van het bedrag van de storting in het fonds, als bedoeld in artikel 3.5, dan wel bij de bepaling van het aantal woningen binnen het project zoals bedoeld in artikel 4.4.

Artikel 3 Categorie-indeling woningen

3.1 Woningen worden op basis van de v.o.n. prijs onderverdeeld in de volgende categorieën (prijspeil 2024):

	Minimum prijs	Maximum prijs
Sociale huur		< huurprijsgrens
Middenhuur	> huurprijsgrens	< €1157,95
Dure huur	> €1157,96	
Goedkope koop		< €291.266,87
Betaalbare koop	€ 291.266,87	€ 390.000,00
Middeldure koop	€ 390.000,-	€ 500.000,-
Duurdere koop	€ 500.000,-	€ 600.000,-
Dure koop	> € 600.000,-	

3.2 De bedragen in het voorgaande lid worden jaarlijks geactualiseerd op basis van de grondprijzenbrief.

3.3 Het college van burgemeesters en wethouders stelt de grenzen van het projectgebied vast.

3.4 Het project bevat ten minste 50% betaalbare woningbouw. Hieronder vallen de categorieën sociale huur, middenhuur en goedkope koop. Het project bevat tenminste 30% sociale huur en 20% middenhuur en/of goedkope koop.

3.5 Iedere toegevoegde nieuwe woning in het projectgebied wordt betrokken bij de bepaling van het aandeel betaalbare woningbouw. Dit aandeel wordt als volgt bepaald:

Grootte project	Aandeel		
	Sociale huur	Middenhuur of goedkope koop	Vrij invulbaar
1	0	0	1
2	0	0	2
3	1	1	1
4	1	1	2
5	1	1	3
6	2	1	3
7	2	1	4
8	2	2	4
9	3	2	4
10	3	2	5
11	3	2	6

Artikel 4 stortingen in het fonds

4.1 Indien een project minder betaalbare woningbouw bevat dan het in de Verordening Woonfonds vastgestelde percentage (artikel 3.4), dan is er een storting verschuldigd.

4.2 De stortingen in het Woonfonds worden berekend aan de hand van vaste bedragen per woningcategorie (sociale huur, middenhuur en goedkope koop). Deze bedragen zijn gebaseerd op de gemiddelde grondwaarde van alle categorieën woningen minus de grondwaarde per woningcategorie betaalbare woningbouw (sociale koop, middenhuur, goedkope koop).

4.3 De storting wordt als volgt berekend: Het vereiste aandeel sociale huurwoningen (tabel in artikel 3.5) minus het aandeel sociale huurwoningen in het woningbouwproject, maal de storting sociale huur (€ 60.000,-). Het vereiste aandeel middenhuur woningen of goedkope koopwoningen (tabel in artikel 3.5) minus het aandeel middenhuur woningen of goedkope koopwoningen in het woningbouwproject, maal de storting middenhuur/ goedkope koop (€ 45.000,-). De storting sociale huur en de storting middenhuur/ goedkope koop bij elkaar opgeteld is de totale storting.

4.4 Indien een project twaalf woningen of meer omvat, is het niet mogelijk om benedenwaarts af te wijken van het in de Verordening Woonfonds vastgestelde percentage.

Artikel 5 Bijdrage uit het fonds aan ontwikkelaars

5.1 Een bijdrage kan door een ontwikkelaar gevraagd worden indien het aandeel betaalbare woningbouw in een project hoger is dan het in de Verordening Woonfonds vastgestelde percentage.

5.2 Een bijdrage kan alleen worden aangevraagd voor een project met een onrendabele top. Het college toetst of hier sprake van is.

5.3 Het college van burgemeester en wethouders stelt de grenzen van het projectgebied vast.

5.5 Bevat een project meer dan 50% betaalbare woningbouw, dan is een bijdrage uit het fonds van toepassing. De bijdrage wordt verleend voor elke sociale huurwoning, middenhuurwoning of goedkope koopwoning die gerealiseerd wordt boven de 50% betaalbare woningbouw. De maximale bijdrage per woning per categorie is als volgt:

Bijdragen uit het fonds	
Sociale huur	€ 60.000,-
Middenhuur	€ 50.000,-
Goedkope koopwoning	€ 40.000,-

5.6 De bijdrage uit het Woonfonds is gemaximeerd op de hoogte van het fonds. Voor zover een aanvraag hoger is dan de inhoud van het fonds, wordt de aanvraag voor dat deel geweigerd.

5.7 De bijdrage uit het Woonfonds kan niet meer bedragen dan de door het college vastgestelde onrendabele top voor dat project zoals bedoeld in het tweede lid van dit artikel.

Artikel 6 procedure

6.1 Een bijdrage moet worden aangevraagd voor het moment van het aangaan van de anterieure overeenkomst inzake het project.

6.2 Aanvragen om een bijdrage worden behandeld op volgorde van binnenkomst.

6.3 Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd eisen te stellen aan de wijze waarop de aanvraag wordt ingediend.

6.4 De ontwikkelaar geeft een duidelijk en realistisch beeld van het project, waaruit in ieder geval het aantal woningen per categorie blijkt, evenals het woningtype, het gebruiksoppervlak en de beoogde verkoop- en/of huurprijzen.

6.5 Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd een bijdrage te reserveren voor een project. De hoogte van de reservering wordt bepaald op basis van de aanvraag.

6.6 Na gereed melding van het project, waarbij de ontwikkelaar het gerealiseerde aantal woningen en hun verkoop- en/of huurprijzen aantoont, zet het college van burgemeester en wethouders de reservering om in een bijdrage. De hoogte van de bijdrage wordt bepaald op basis van het daadwerkelijk gerealiseerde project.

Artikel 7 Uitsluiting van storting en aanspraak op bijdrage

7.1 Het college van burgemeester en wethouders kan bepalen dat geen storting in het Woonfonds is vereist voor woningbouwontwikkelingen die primair gericht zijn op ruimtelijke kwaliteitsverbetering, waaronder vervangende nieuwbouw, woningbouw ten behoeve van bedrijfssanering, bedrijfsverplaatsing en de 'Ruimte voor Ruimte'-regeling.

7.2 Voor ontwikkelingen als bedoeld in het voorgaande lid, kan geen aanspraak gemaakt worden op een bijdrage uit het Woonfonds.

Artikel 8 Overige bepalingen

8.1 Als door bijzondere omstandigheden de strikte toepassing van deze verordening, naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders, zou leiden tot een onevenredige uitkomst dan wel een uitkomst strijdig met het belang van volkshuisvesting, is het college bevoegd van deze verordening af te wijken, mits de aard en de strekking van de verordening niet worden aangetast.

8.2 In gevallen waarin de verordening niet voorziet, beslist het college van burgemeester en wethouders. Het college stelt de gemeenteraad hiervan zo spoedig mogelijk op de hoogte.

8.3 Het college is bevoegd om, indien wijzigingen van de wet of ontwikkelingen op de woningmarkt daartoe aanleiding geven, over te gaan tot aanpassing van de prijzen en bedragen zoals in deze verordening opgenomen.

Artikel 9 slotbepalingen

9.1 Deze regeling wordt aangehaald als "Verordening Woonfonds Nieuwkoop 2025".

9.2 Deze verordening treedt in werking op de eerste dag na bekendmaking.

9.3 Met de inwerkingtreding van de Verordening Woonfonds Nieuwkoop 2025 wordt de Verordening Woonfonds Nieuwkoop 2022 ingetrokken.

Toelichting

Algemene toelichting

Het doel van de Verordening Woonfonds Nieuwkoop 2025 (en diens rechtsopvolgers) is:

Het stimuleren van sociale en betaalbare woningbouw en daarmee de toegankelijkheid van de woningmarkt te bevorderen.

Met de Verordening Woonfonds bieden we een grondslag voor financiële verevening van projecten waarbij projecten die minder betaalbare woningbouw bevatten dan het in de Verordening Woonfonds vastgestelde percentage bijdragen aan projecten die meer betaalbare woningbouw bevatten dan het in de Verordening Woonfonds vastgestelde percentage.

Door middel van de Verordening Woonfonds worden opbrengsten en tekorten verevend tussen projecten met een percentage betaalbare woningbouw dat lager respectievelijk hoger is dan het in de Verordening Woonfonds vastgestelde percentage (50% betaalbare woningbouw). De bedoeling is dat er zowel geld binnenkomt vanuit winstgevende projecten met een tekort aan betaalbare woningbouw en dat er bijdragen worden verleend aan verlieslijdende projecten met meer betaalbare woningbouw dan in de verordening is vastgesteld. Op deze manier wordt beoogd om uiteindelijk het ten doel gestelde percentage van betaalbare woningbouw te realiseren.

In het addendum op de woonvisie 2024 – 2025 is opgenomen dat we minstens 30% sociale huur en 35% betaalbare woningbouw opnemen in onze woningbouwplannen. Idealiter bevat een plan dus minimaal 30% sociale huur en 35% betaalbare woningbouw. Om ontwikkelaars en particulieren te stimuleren om in de categorieën sociale huur, middenhuur en goedkope koop te bouwen kiezen we ervoor om in de Verordening Woonfonds 50% betaalbare woningbouw op te nemen waaronder 30% sociale huur en 20% middenhuur/goedkope koop.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 2 reikwijdte en toepassing

Lid 4

Grondgebied van de gemeente dat met als doel om sociale woningbouw te realiseren wordt verworven, wordt tegen een gereduceerde prijs aan de ontwikkelaar verkocht. Daarom wordt hierover geen extra bijdrage uit het Woonfonds verstrekt.

Lid 5

In artikel 4 is bepaald dat het percentage betaalbare woningbouw is af te kopen met een storting in het Woonfonds bij projecten tot 12 woningen. Hierbij kunnen zich een aantal situaties voordoen:

- Een ontwikkelaar splitst een woningbouwproject dat groter is dan 12 woningen op in kleinere projecten om voor ieder project het percentage betaalbare woningbouw te kunnen afkopen middels een storting.

- Meerdere ontwikkelaars hebben aan elkaar grenzende grondposities in een groot ontwikkelgebied. Allen bouwen een project van minder dan 12 woningen, waardoor er in het algehele ontwikkelgebied geen betaalbare woningbouw plaatsvindt.
- Een ontwikkelaar bouwt een project van minder dan 12 woningen, maar het ligt in de lijn der verwachting dat hier later woningbouw aan zal worden toegevoegd omdat het ontwikkelgebied daar ruimte voor biedt.

In deze situaties is het college bevoegd om af te wijken van de reguliere bepaling van een storting in het Woonfonds of om het ook bij projecten onder de 12 woningen onmogelijk te maken om het percentage betaalbare woningbouw af te kopen. Op deze manier wordt gewaarborgd dat er op kansrijke locaties voldoende betaalbare woningbouw plaatsvindt.

Artikel 3 categorie-indeling woningen

In artikel 6.4 wordt o.a. aan ontwikkelaars gevraagd om de categorieën van de woningen die het project bevat aan te geven. Daarvoor dient de indeling in artikel 3 gehanteerd te worden.

Bij artikel 3.5 valt onder nieuwe toegevoegde woning ook de woning die wordt omgezet van bedrijfswoning naar een woning met een reguliere functie wonen.

Artikel 4 stortingen in het Woonfonds

Als er sprake is van minder dan 50% betaalbare woningbouw is er een storting verschuldigd. Het project moet tenminste 30% sociale huur en 20% middenhuur en/of goedkope koop bevatten. Het vereiste aandeel betaalbare woningbouw van woningbouwprojecten tot 12 woningen is benoemd in artikel 3.5. De grens van 12 woningen is in de verordening opgenomen omdat zonder deze grens te vaak het aandeel betaalbare woningbouw wordt afgekocht, zonder dat dit elders verevend wordt. Daarom willen we betaalbare woningbouw voor bepaalde projecten verplicht stellen. Tegelijkertijd willen we kleinere ontwikkelingen niet ontmoedigen met onrealistische eisen. Een project van 12 woningen wordt in Nieuwkoop gezien als een projectmatige ontwikkeling en het levert een exploitabel aantal sociale huurwoningen op.

In artikel 4 staat uiteengezet hoe de storting wordt berekend. Deze berekening is gebaseerd op onderstaande tabel. Als deze tabel met de gegevens van het project wordt ingevuld kan de storting worden bepaald. In de tabel staat het vereiste aandeel betaalbare woningbouw. Deze is afhankelijk van de grootte van het woningbouwproject. Vervolgens kan benoemd worden hoeveel woningen in de categorie sociale huur, middenhuur/ goedkope koop en vrij invulbaar worden gerealiseerd. Hieruit volgt het tekort aan het vereiste aandeel betaalbare woningbouw. Het tekort aan woningen in de categorieën sociale huur en

middenhuur/goedkope koop maal de bijbehorende storting bepaalt de totaal verschuldigde storting in het Woonfonds.

Programma	Verdeling	Vereiste	Realisatie	Tekort	Storting	Totaal
Sociale huur	30%				€ 60.000	€
Middenhuur of goedkope koop	20%				€ 45.000	€
Vrij invulbaar	50%					
Totaal	100%					€

Hierna volgen een aantal voorbeelden.

In onderstaande voorbeeld is er sprake van een woningbouwproject van 4 woningen. Er worden 4 duurdere koopwoningen gerealiseerd. Dit betekent dat er een tekort is van 1 sociale huurwoning en 1 middenhuurwoning of goedkope koopwoning. Dit resulteert in een verschuldigde storting van € 105.000.

Programma	Verdeling	Vereiste	Realisatie	Tekort	Storting	Totaal
Sociale huur	30%	1	0	1	€ 60.000	€ 60.000
Middenhuur of goedkope koop	20%	1	0	1	€ 45.000	€ 45.000
Vrij invulbaar	50%	2	4	-2		
Totaal	100%	4	4			€ 105.000

In onderstaande voorbeeld is sprake van een woningbouwproject van 6 woningen. Er worden 3 goedkope koopwoning en 3 duurdere koopwoningen gerealiseerd. Dit betekent dat er een tekort is van 2 sociale huurwoningen. Er worden 2 goedkope koopwoningen meer gebouwd dan het vereiste. Door het bouwen van meer betaalbare woningbouw dan het vereiste wordt dit in mindering gebracht op de totale storting. Dit resulteert in een verschuldigde storting van € 30.000.

Programma	Verdeling	Vereiste	Realisatie	Tekort	Storting	Totaal
Sociale huur	30%	2	0	2	€ 60.000	€ 120.000
Middenhuur of goedkope koop	20%	1	3	-2	€ 45.000	-€ 90.000
Vrij invulbaar	50%	3	3	0		
Totaal	100%	6	6			€ 30.000

Artikel 5 bijdragen uit het fonds aan ontwikkelaars

Als het project meer dan 50% betaalbare woningbouw bevat kan een bijdrage uit het Woonfonds van toepassing zijn. Bij het berekenen van de bijdrage wordt gekeken naar het totale aandeel betaalbare woningbouw. Zie voor een toelichting hoe dit aandeel berekend wordt de tabel in artikel 3.5. Bij projecten met meer dan 11 woningen wordt dit voor een bijdrage op dezelfde manier doorberekend. Daarbij is

de verdeling van sociale huur en middenhuur/ goedkope koop niet van belang. De bijdrage wordt verleend voor elke sociale huurwoning, middenhuurwoning of goedkope koopwoning die gerealiseerd wordt boven de 50% betaalbare woningbouw. De bijdrage per categorie is als volgt:

Woningcategorie	Bijdrage
Sociale huur	€ 60.000
Middenhuur	€ 50.000
Goedkope koop	€ 40.000

Hierna volgt een voorbeeld.

In onderstaande voorbeeld is er sprake van een woningbouwproject van 6 woningen. Er worden 4 goedkope koopwoning en 2 duurdere koopwoningen gerealiseerd. Het project heeft meer dan 50% betaalbare woningbouw. Er is een tekort is van 2 sociale huurwoningen, maar er worden wel 3 goedkope koopwoningen meer gebouwd dan het vereiste. Dit resulteert in een overschot van 1 goedkope koopwoning en een bijdrage van € 40.000.

Programma	Verdeling	Vereiste	Realisatie	Tekort/overschot
Sociale huur	30%	2	0	-2
Middenhuur of goedkope koop	20%	1	4	3
Vrij invulbaar	50%	3	2	
Totaal	100%	6	6	1

Artikel 6 procedure

Dit artikel geeft de procedure aan voor het aanvragen van een bijdrage over een project met een surplus op het vastgestelde percentage aan betaalbare woningbouw. Het is belangrijk dat de bijdrage voor het aangaan van de anterieure overeenkomst wordt aangevraagd. Er worden geen bijdragen met terugwerkende kracht verstrekt. De gemeente toetst of de ontwikkelaar recht heeft op een bijdrage. Daarvoor levert de ontwikkelaar een aantal gegevens aan.