



Verordening Woonfonds Nieuwkoop 2011 Herziening 2012

Artikel 1 Begripsbepalingen

- 1.1 Sociale huurwoning: een woning die duurzaam verhuurd wordt door een toegelaten instelling met een huurprijs onder de huurprijsgrens;
- 1.2 Huurprijsgrens: de grens waartoe volgens de Huursubsidiewet huursubsidie kan worden verkregen;
- 1.3 Sociale koopwoning: een woning met een vrij op naam (v.o.n.) prijs van minder dan €160.000,-;
- 1.4 Ontwikkelaar: natuurlijke perso(o)n(en) en/of bedrijven, toegelaten instellingen daaronder mede begrepen, die nieuwbouwwoningen ontwikkelen;
- 1.5 Toegelaten instellingen: instellingen die opereren onder het Besluit Beheer Sociale Huursector met een toelating voor de gemeente Nieuwkoop;
- 1.6 Grenzen van het projectgebied: grenzen van het gebied waarbinnen de ontwikkeling plaatsvindt en waarover de bijdrage of storting wordt berekend;
- 1.7 Woonvisie: de actuele door de gemeenteraad van Nieuwkoop vastgestelde visie op wonen in Nieuwkoop;
- 1.8 Sleutelproject: een door het college van burgemeester en wethouders aangewezen of aan te wijzen project waarvoor een bijdrage wordt afgedragen voor het project Transformatie Noordse Buurt;
- 1.9 Ruimte voor Ruimte regeling: de ruimte voor ruimte regeling als opgenomen in de Verordening Ruimte van de Provincie Zuid-Holland, dan wel de doorvertaling van deze regeling in enig bestemmingsplan van de gemeente Nieuwkoop;
- 1.10 Landgoederenregeling: de regeling als beschreven in het beleidskader Nieuwe landgoederen van de Provincie Zuid-Holland;
- 1.11 Vervangende nieuwbouw: sloop en nieuwbouw waarbij het aantal woningen niet toeneemt;
- 1.12 Woonfonds: het Woonfonds van de Gemeente Nieuwkoop;
- 1.12.1 Project: een ruimtelijk project, waarbij ten minste sprake is van nieuwbouw van één of meerdere woningen.

Artikel 2 Categorie-indeling woningen

- 2.1 Woningen worden onderverdeeld in de volgende categorieën:

	minimum prijs	maximum prijs
Sociale huur		< huurprijsgrens
Dure huur	> huurprijsgrens	
Sociale koop		< € 160.000 v.o.n.
Goedkope koop	€ 160.000 v.o.n.	< € 210.000 v.o.n.
Middeldure koop	€ 210.000 v.o.n.	< € 250.000 v.o.n.
Duurdere koop	€ 250.000 v.o.n.	< € 350.000 v.o.n.
Dure koop	≥ € 350.000 v.o.n.	

Artikel 3 Instelling van het fonds en doel van het fonds

- 3.1 Er is een Woonfonds.
- 3.2 Het doel van het Woonfonds is om de toegankelijkheid van de woningmarkt te bevorderen en de woningmarkt voor iedereen toegankelijk te maken.
- 3.3 Door middel van het Woonfonds worden opbrengsten en tekorten verevend tussen projecten met een percentage sociale woningbouw dat lager respectievelijk hoger is dan het in de Woonvisie vastgestelde percentage, teneinde de bouw van het vastgestelde percentage sociale woningbouw te stimuleren. Het in de Woonvisie vastgestelde percentage bedraagt 30%.

Artikel 4 Reikwijdte en toepassing

- 4.1 Het project moet volledig binnen de grenzen van de gemeente Nieuwkoop zijn gelegen.
- 4.2 Per project wordt maximaal éénmaal een bijdrage verleend.
- 4.3 Bijdragen en stortingen zijn alleen van toepassing op projecten die worden gerealiseerd door middel van een vrijstelling, ontheffing, afwijkingsprocedure, uitwerking, wijziging of herziening van het bestemmingsplan. Projecten die worden gerealiseerd conform het vigerende bestemmingsplan zijn uitgesloten van bijdragen en stortingen.

Artikel 5 Procedure

- 5.1 Aanvragen om een bijdrage worden behandeld op volgorde van binnenkomst.
- 5.2 Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd eisen te stellen aan de wijze waarop de aanvraag wordt ingediend.
- 5.3 De ontwikkelaar geeft een duidelijk en realistisch beeld van het project, waaruit in ieder geval het aantal woningen per categorie blijkt, evenals de beoogde verkoop- en/of huurprijzen.
- 5.4 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.
- 5.5 Na gereedmelding 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 6 Stortingen in het fonds

- 6.1 Aanvragen om een bijdrage worden behandeld op volgorde van binnenkomst.
- 6.2 Het college van burgemeester en wethouders stelt de grenzen van het projectgebied vast.
- 6.3 Iedere nieuwe woning in het projectgebied maakt onderdeel uit van de bepaling van het aandeel.
- 6.4 Stortingen in het fonds zijn gerelateerd aan de verkoopprijzen (v.o.n.) van de te realiseren woningen.
- 6.5 De storting in het fonds voor bouwkavels en huurwoningen wordt bepaald aan de hand van de getaxeerde waarde bij verkoop (v.o.n.) van de woning(en) op de vrije markt.
- 6.6 De storting in het fonds vindt plaats overeenkomstig de volgende tabel.

Stortingen in het fonds	
Koopwoningen tot € 210.000 v.o.n.	nihil
Koopwoningen vanaf € 210.000 v.o.n.	4% van de verkoopprijs v.o.n. per woning

- 6.7 Indien een project sociale woningbouw bevat, maar deze minder is dan het in de woonvisie vastgestelde percentage, dan is de storting verschuldigd naar rato van het niet gerealiseerde aandeel sociale woningbouw. Indien in het project in het geheel geen sociale woningbouw wordt gerealiseerd is derhalve de volledige storting verschuldigd.

Artikel 7 Verdeling storting tussen woonfonds en gemeenterekening starterslening

- 7.1 Van iedere storting in het woonfonds die wordt gedaan op basis van een overeenkomst die is gesloten na vaststelling van deze verordening:
- 7.2 wordt eenmalig 50% van de storting gestort op de gemeenterekening starterslening die de gemeente Nieuwkoop heeft ondergebracht bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten.
- 7.3 wordt 50% behouden in het woonfonds, ten behoeve van bijdragen uit het woonfonds aan ontwikkelaars.

Artikel 8 Bijdragen uit het fonds aan ontwikkelaars

- 8.1 Een bijdrage kan door een ontwikkelaar gevraagd worden indien het aandeel sociale woningbouw in een project hoger is dan het in de woonvisie vastgestelde percentage.
- 8.2 Het college van burgemeester en wethouders stelt de grenzen van het projectgebied vast.
- 8.3 Iedere nieuwe woning in het projectgebied maakt onderdeel uit van de bepaling van het aandeel.
- 8.4 De bijdrage uit het fonds vindt plaats overeenkomstig de volgende tabel.

Bijdragen in het fonds	
Sociale huur < huurprijsgrens	€12.500 per woning
Sociale koop < € 180.000 v.o.n.	€ 4.000 per woning

- 8.5 De bijdrage wordt verleend voor elke sociale huur- of koopwoning die gerealiseerd wordt boven het in de Woonvisie vastgestelde percentage, afgerond op één decimaal.
- 8.6 De bijdrage uit het fonds 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.

Artikel 9 Uitsluiting van storting en aanspraak op bijdrage

- 9.1 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, de Ruimte voor Ruimte regeling, de Landgoederenregeling en de Sleutelprojecten.
- 9.2 Voor ontwikkelingen als bedoeld in de voorgaande leden, kan geen aanspraak gemaakt worden op een bijdrage uit het Woonfonds.

Artikel 10 Overige bepalingen

- 10.1 Als door bijzondere omstandigheden de strikte toepassing van deze verordening, naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders, zou leiden tot een niet gerechtvaardigde uitkomst, kan het college in het belang van de volkshuisvesting afwijken van deze verordening mits de aard en de strekking van de verordening niet worden aangetast.
- 10.2 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.
- 10.3 Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd deze verordening te herzien voor zover het de bijstelling c.q. actualisatie van prijzen en bedragen betreft.

Artikel 11 Slotbepalingen

- 11.1 Deze regeling wordt aangehaald als "Verordening Woonfonds Nieuwkoop 2011, herziening 2012".
- 11.2 Deze verordening treedt in werking op de eerste dag na bekendmaking.
- 11.3 Met de inwerkingtreding van de Verordening Woonfonds Nieuwkoop 2011, herziene versie 2012 wordt de Verordening Woonfonds Nieuwkoop 2011 ingetrokken.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van **DATUM**, nummer **NUMMER**

De griffier,
E.R. van Holthe

De voorzitter,
F. Buijserd