

Nota Impuls sociale woningbouw

Nota Impuls sociale woningbouw

Waarom een nota impuls sociale woningbouw?

Wij willen dat iedereen in de gemeente Reusel-De Mierden betaalbaar kan wonen. In deze nota impuls sociale woningbouw leest u wat dit voor u als initiatiefnemer betekent. Deze nota is gericht aan de initiatiefnemer, maar is van toepassing op zowel particuliere als gemeentelijke initiatieven.

Met deze nota bieden we inzicht in de wijze waarop wij als gemeente omgaan met woningbouwinitiatieven die niet passen binnen het geldende bestemmingsplan. Onder voorwaarden kunnen wij meewerken aan een nieuw ruimtelijk kader voor uw initiatief. Hierbij kijken wij of en hoe uw plan bijdraagt aan onze ambities ten aanzien van sociale woningbouw. Deze nota geldt naast de beleidsregels beoordeling woningbouwinitiatieven, waarbij deze nota specifiek over sociale woningbouw gaat. De nota geldt vanaf 1 januari 2021.

Mijn woningbouwinitiatief past niet binnen het bestemmingsplan, wat kan ik verwachten?

Indien uw initiatief niet past binnen de kaders van het bestemmingsplan en u met uw initiatief nieuwe woningen bouwt, kunt u een principeverzoek indienen. Wij kijken dan (onder andere) of en hoe uw plan bijdraagt aan onze ambities ten aanzien van sociale woningbouw, zoals is vastgelegd in de Kempische visie op Wonen 2019-2023 (of diens opvolger) en de beleidsregels beoordeling woningbouwinitiatieven. Wij bespreken het initiatief vervolgens in het adviesteam ruimtelijke plannen (hierna adviesteam) en beoordelen het initiatief ambtelijk. Het college van burgemeester en wethouders (hierna college) beslist uiteindelijk of het daadwerkelijk aan uw initiatief meewerkt en neemt hiervoor een principebesluit. Wij hanteren hierbij de volgende spelregels:

Uw initiatief draagt bij aan onze ambities en u realiseert ten minste 40% sociale woningbouw

Ons doel is om betaalbaar wonen in de gemeente Reusel-De Mierden te behouden en te stimuleren. We streven gemeente breed naar gemiddeld 40% sociale woningbouw.

We stimuleren **alle** initiatiefnemers van woningbouwplannen om gemiddeld 40% sociaal te bouwen. Daarvoor werken wij nauw samen met Woningstichting De Zaligheden om voldoende sociale huurwoningen te realiseren. Echter ons streven van 40% sociaal gaat verder dan wat de woningstichting kan realiseren. Daarom vragen wij aan alle initiatieven om mee te werken aan onze beleidsambities. Bij de berekening van het aantal woningen ronden we de 40% eis af naar boven (voorbeeld, bij een project van 9 woningen, moet u minstens 4 woningen in het sociale segment bouwen).

Concreet betekent dit voor u dat ten minste 40% van uw nieuw te bouwen woningen bestaat uit:

- Sociale huurwoningen met een aanvangshuurprijs onder de huurliberalisatiegrens (€ 737,14 in 2020), met een instandhoudingsverplichting van ten minste 20 jaar en/of
- Sociale koopwoningen met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste € 200.000,-, met een instandhoudingsverplichting van ten minste 5 jaar.

De instandhoudingstermijnen van de sociale woningen hebben we vastgelegd in de gemeentelijke doelgroepenverordening. Deze verordening is leidend voor de termijn en voor wie de sociale woning beschikbaar moet zijn. Bij sociale huur geven wij de voorkeur aan realisatie door een toegelaten instantie.

Als uw initiatief minder dan 40% sociale woningbouw bevat, bekijken we of u de resterende opgave elders kunt realiseren

In sommige gevallen is sociale woningbouw niet mogelijk, of niet wenselijk. Het college beoordeelt dit en zij kan dan een lager percentage toestaan. U moet in dat geval zelf aantonen dat u op korte termijn elders een locatie ontwikkelt en daar de resterende opgave realiseert. De bestemmingsplanwijzigingen voor de locaties moeten in één planologische procedure doorlopen worden. Dit heeft ermee te maken dat we zekerheid willen dat de gemeenteraad bereid is voor beide (of meerdere) locaties het bestemmingsplan te wijzigen.

Afspraken leggen we vast in een anterieure overeenkomst of in het exploitatieplan.

Als uitzondering op de regel kan het college u ter compensatie voorstellen om een afdracht te doen aan het Vereveningsfonds sociale woningbouw

Wij vragen initiatiefnemers om een afdracht aan het Vereveningsfonds Sociale Woningbouw te doen als een bouwplan niet kan voorzien in voldoende sociale woningen.

In uitzonderlijke gevallen kan het college afwijken van de eis 40% sociale woningbouw en toestaan dat u op een locatie een lager percentage of helemaal geen sociale woningbouw realiseert.

In dit geval dient u zelf aan te tonen dat sociale woningbouw op uw locatie niet wenselijk of haalbaar is. Het college kan afwijken van dit beleid, als het dit vanuit ruimtelijke kwaliteit, volkshuisvestelijke taakstelling en/of economische uitvoerbaarheid noodzakelijk acht.

Wij bekijken dan of en zo ja onder welke voorwaarden we toch aan uw initiatief kunnen meewerken. Een van deze voorwaarden is een financiële compensatie in de vorm van een afdracht aan het Vereveningsfonds Sociale Woningbouw.

We maken afspraken over sociale woningbouw, deze afspraken leggen we vast in een overeenkomst

Indien het college instemt met uw initiatief leggen we de afspraken die we maken over sociale woningbouw vast in een anterieure overeenkomst. Hierin leggen we bijvoorbeeld vast of u sociale huurwoningen of sociale koopwoningen bouwt, hoeveel, binnen welke termijn, voor welke doelgroepen en hoelang de woningen beschikbaar moeten blijven voor die doelgroep.

Als het college instemt met een lager percentage leggen we ook de afdracht aan het Vereveningsfonds Sociale Woningbouw vast in de anterieure overeenkomst. Indien geen overeenstemming wordt bereikt over een anterieure overeenkomst kan alsnog medewerking worden verleend als een exploitatieplan door de raad wordt vastgesteld.

Het college kan het Vereveningsfonds Sociale Woningbouw inzetten voor compensatie elders

Het college kan de afdrachten van het Vereveningsfonds Sociale Woningbouw inzetten voor compensatie van sociale woningbouw elders binnen de gemeente en/of op locaties die meer van 40% sociale woningbouw realiseren. Op deze manier borgen we dat we in totaal toch gemiddeld 40% sociale woningbouw realiseren. Zo draagt iedereen zijn steentje bij aan onze sociale woningbouwopgave.

Hoeveel moet ik afdragen als ik onvoldoende kan bijdragen aan de beleidsambitie?

Wij stimuleren alle initiatiefnemers van woningbouwplannen om gemiddeld 40% sociale woningen te bouwen. Nieuwe woningbouwinitiatieven met een lager percentage of zonder sociaal programma doen een afdracht aan het Vereveningsfonds Sociale Woningbouw, als het college hiermee instemt. De afdracht is gelijk aan het verschil in grondopbrengst per m² uitgeefbaar indien u 40% sociaal zou bouwen.

Met de gelden uit dit fonds kunnen we elders het tekort aan sociale woningbouw compenseren. Zo blijft wonen voor iedereen betaalbaar.

Meer informatie over de toepassing en systematiek van het Vereveningsfonds leest u in de Bijlage: Werkwijze Vereveningsfonds Sociale Woningbouw.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Reusel-De Mierden op 15 december 2020.

Datum inwerkingtreding: 1 januari 2020

De raad voornoemd,

De griffier,

de heer M. Olthuis

De voorzitter,

mevrouw A.J.M.H. van de Ven