

Verordening verevening sociale woningbouw Maasdriel 2022

De raad van de gemeente Maasdriel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11 januari 2022

gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

besluit:

vast te stellen de volgende:

Verordening Verevening sociale woningbouw Maasdriel 2022

Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maasdriel;
- b. Corporatie: een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet;
- c. Marktpartij: een vastgoedeigenaar die geen toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet is;
- d. Initiatiefnemer: ontwikkelende partij die voor eigen risico een woningbouwproject realiseert;
- e. Peiljaar: kalenderjaar voorafgaand aan de datum van start bouw van de betreffende woning(en);
- f. Sociale woningbouw: een sociale huurwoning, als bedoeld in artikel 1.1.1., eerste lid, onder d van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro);
- g. Zelfstandige woning: een woning die beschikt over een eigen voordeur, douche, wc en keuken.

Artikel 2. Toepassingsbereik

Deze verordening is van toepassing als een initiatiefnemer voornemens is om een bouwplan te realiseren waarin één of meer zelfstandige woningen worden gerealiseerd en waarbij een afwijking van het bestemmingsplan nodig is om de realisatie van (meer) woningen toe te staan.

Artikel 3. Afbakening

Deze verordening is niet van toepassing indien de gemeente voor 24 februari 2022 afwijkende afspraken met de initiatiefnemer heeft gemaakt over de woningbouwdifferentiatie in het bouwplan.

Hoofdstuk 2 Verplicht aandeel sociale woningbouw

Artikel 4. Verplicht aandeel sociale woningbouw

Bij de bouw van nieuwe zelfstandige woningen en de realisatie van nieuwe zelfstandige woningen in bestaande gebouwen, dient de initiatiefnemer, minimaal 30% sociale huurwoningen te realiseren.

Artikel 5. Berekening aantal sociale huurwoningen

Het aantal te bouwen sociale huurwoningen wordt als volgt berekend:

- a. In een principebesluit of een ander planologisch besluit wordt vastgelegd hoeveel zelfstandige woningen er binnen het plangebied mogen worden gebouwd;
- b. Het aantal zelfstandige woningen dat op grond van het geldende bestemmingsplan reeds binnen het plangebied is toegestaan, wordt op het in lid a bedoelde aantal woningen in mindering gebracht;
- c. Van het aantal woningen als bedoeld in lid a en na aftrek van het aantal als bedoeld in lid b dient 30% sociale huurwoningen te zijn.

Artikel 6. Eigendom sociale huurwoningen

De sociale huurwoningen zoals bepaald op grond van artikel 5, dienen door een in Maasdriel toegelaten instelling te worden gerealiseerd, dan wel na oplevering aan een in Maasdriel toegelaten instelling te worden overgedragen.

Artikel 7. Overdragen sociale huurwoningen aan marktpartij

Het college kan in afwijking van het bepaalde in artikel 6 toestaan dat de sociale huurwoningen door een marktpartij wordt ontwikkeld, dan wel na oplevering aan een marktpartij wordt overgedragen, als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. De initiatiefnemer slaagt er, ondanks dat de initiatiefnemer voor de huurwoningen in de sociale sector, met een huurprijs tot de liberalisatiegrens de hiervoor in de actuele gemeentelijke grondprijzenbrief aangegeven m2 prijs hanteert, niet in om binnen 12 maanden na de start van de onderhandelingen overeenstemming te krijgen met een in Maasdriel toegelaten instelling over de realisatie, dan wel de overname van de sociale huurwoningen;
- b. De in Maasdriel toegelaten instellingen bevestigen schriftelijk dat zij niet bereid zijn om de betreffende sociale huurwoningen te realiseren, dan wel over te nemen tegen de door de initiatiefnemer gestelde condities;
- c. De betreffende marktpartij exploiteert de sociale huurwoningen, overeenkomstig de voorwaarden zoals bepaald in de doelgroepenverordening Maasdriel 2021.

Artikel 8. Overeenkomst woningbouwprogramma

De zekerstelling van de bouw van de sociale huurwoningen, wordt opgenomen in de anterieure overeenkomst die de gemeente sluit met de initiatiefnemer. In deze overeenkomst wordt vastgelegd de differentiatie, inclusief prijssegmenten, die in het woningbouwplan zullen worden gerealiseerd.

Artikel 9. Voorwaarde start planologische procedure

De gemeente start pas een planologische procedure als bedoeld in artikel 2, nadat de gemeente een anterieure overeenkomst zoals bedoeld in artikel 8 en 12 met de initiatiefnemer heeft gesloten.

Hoofdstuk 3 Afkoop sociale woningbouw

Artikel 10. Afkoop verplicht aandeel sociale huurwoningen

1. Indien het totaal aantal zelfstandige woningen als bedoeld in artikel 5 lid c kleiner is dan 10, heeft de ontwikkelende partij de mogelijkheid om het % sociale huurwoningen af te kopen. De betreffende sociale huurwoningen mogen dan worden omgezet in andere woningbouwsegmenten. De initiatiefnemer dient in dat geval ter compensatie een afkoopsom te storten in het *Vereveningsfonds Volkshuisvesting Maasdriel*.
2. Indien het totaal aantal zelfstandige woningen als bedoeld in artikel 5 lid c 10 of meer woningen bedraagt, is er in principe geen mogelijkheid tot afkoop van het verplichte aandeel sociale woningbouw. Tenzij het vanuit stedenbouwkundig, ruimtelijk of sociaal oogpunt niet mogelijk en wenselijk is om 30% sociale huurwoningen te realiseren. Het is aan het college om te besluiten of er gegronde redenen zijn om in een project af te wijken van de regel om 30% sociale huurwoningen te realiseren. Op dat moment geldt de in lid 1 genoemde vereveningsregeling.

Artikel 11. Hoogte van de afkoopsom

De hoogte van de afkoopsom, zoals bedoeld in artikel 10, wordt als volgt bepaald:

- a. € 2.500,- voor elke woning, die in plaats van in het sociale huursegment in het middelduur laag (>€ 250.000, <€ 325.000) of middeldure huur (>€ 752,33-<€ 1.000) segment gerealiseerd wordt;
- b. € 18.000 voor elke woning, die in plaats van in het sociale huursegment in het middelduur hoog (>€ 325.000, <€ 500.000) en dure koop (>€ 500.000) segment of dure huur segment (>€ 1.000) gerealiseerd wordt.
- c. Het jaar waarin de overeenkomst tot afkoop sociale woningbouw wordt ondertekend, geldt als datum voor de indexering van de afkoopsom. Indexering van de afkoopsom verloopt overeenkomstig de indexering van de prijssegmenten in de Woonvisie Bommelerwaard 2021-2025.

Artikel 12. Overeenkomst afkoop sociale woningbouw

Ter zekerheid van de betaling van de afkoopsom, sluit de gemeente een overeenkomst met de initiatiefnemer. In deze overeenkomst wordt in ieder geval vastgelegd:

- a. De hoogte van de afkoopsom;
- b. Op welk moment de afkoopsom betaald dient te worden;
- c. Indien nodig, de hoogte van de bankgarantie die de initiatiefnemer dient te stellen ter zekerheid van de betaling van de afkoopsom op het afgesproken moment.

Hoofdstuk 4 Vereveningsfonds Volkshuisvesting Maasdriel

Artikel 13. Vereveningsfonds Volkshuisvesting Maasdriel

1. De gemeenteraad van de gemeente Maasdriel stelt een *Vereveningsfonds Volkshuisvesting Maasdriel* in, waarin de afkoopsom zoals omschreven in artikel 12 gestort dient te worden.
2. Het college besluit jaarlijks over de inzet van de middelen welke in het jaar voorafgaand daaraan in het *Vereveningsfonds Volkshuisvesting Maasdriel* beschikbaar gekomen zijn en informeert de gemeenteraad hieromtrent.
3. De beschikbare middelen in het *Vereveningsfonds Volkshuisvesting Maasdriel* dienen te worden besteed aan volkshuisvestelijke doelen.

Hoofdstuk 5 Algemene bepalingen

Artikel 14 Handhaving

Als de initiatiefnemer weigert om de overeenkomst als bedoeld in artikel 8 dan wel artikel 12 te ondertekenen, zal de gemeente geen planologische medewerking verlenen aan het bouwplan.

Artikel 15 Indexering

Indexering van de prijssegmenten is overeenkomstig de indexering van de prijssegmenten, zoals omschreven in de Woonvisie Bommelerwaard 2021-2025.

Artikel 16 Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders kunnen één of meer van de voorgaande artikelen buiten toepassing laten of daarvan afwijken, voor zover toepassing naar hun mening leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Hoofdstuk 6 Slotbepalingen

Artikel 17 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als ***Verordening verevening sociale woningbouw Maasdriel 2022***.

Artikel 18 Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking op de eerste dag na die van de bekendmaking.
2. Bij de inwerkingtreding van deze verordening vervalt de Verordening verevening sociale woningbouw Maasdriel 2021.

Aldus vastgesteld te Kerkdriel, 24 februari 2022

*De raad voornoemd,
De raadsgriffier a.i.,
G.A.L. van Schijndel*

*de voorzitter,
H. van Kooten*