

Verordening verevening sociale woningbouw Maasdriel 2023

De raad van de gemeente Maasdriel;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 15 augustus 2023
gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;
besluit:
vast te stellen de volgende:
Verordening Verevening sociale woningbouw Maasdriel 2023

Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maasdriel;
- Corporatie: een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet;
- Marktpartij: een vastgoedeigenaar die geen toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet is;
- Initiatiefnemer: ontwikkelende partij die voor eigen risico een woningbouwproject realiseert;
- Peiljaar: kalenderjaar voorafgaand aan de datum van start bouw van de betreffende woning(en);
- Sociale woningbouw: een sociale huurwoning, als bedoeld in artikel 1.1.1., eerste lid, onder d van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro);
- 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 inwerkingtreding reeds schriftelijke afspraken met een initiatiefnemer heeft gemaakt over de woningbouwdifferentiatie in een project.

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:

- In een principebesluit of een ander planologisch besluit wordt vastgelegd hoeveel zelfstandige woningen er binnen het plangebied mogen worden gebouwd;
- 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;
- 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 toegelaten instelling (corporatie) met Maasdriel als werkgebied te worden gerealiseerd, dan wel na oplevering aan een in Maasdriel werkzame corporatie 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 werkzame corporatie over de realisatie, dan wel de overname van de sociale huurwoningen;
- b. De in Maasdriel werkzame corporaties 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

Slechts als het vanuit stedenbouwkundig, ruimtelijk, sociaal en/of financieel oogpunt niet mogelijk en/of wenselijk is om 30% sociale huurwoningen te realiseren, kan worden volstaan met een lager percentage. Beoordeling hiervan vindt uitsluitend plaats door het college. Als minder dan 30% sociale huurwoningen wordt gerealiseerd mogen de betreffende sociale huurwoningen worden omgezet in andere woningbouwsegmenten. Het aantal ontbrekende sociale huurwoningen wordt berekend in één decimaal achter de komma. De initiatiefnemer dient in dat geval ter compensatie per ontbrekende sociale huurwoning een afkoopsom te storten in het Vereveningsfonds Volkshuisvesting Maasdriel.

Artikel 11. Hoogte van de afkoopsom

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

- A. De grondwaarde van een sociale huurwoning wordt vastgesteld op basis van de uitgifteprijs voor sociale huurwoningen, zoals opgenomen in de vigerende Grondprijzenbrief van de gemeente vermenigvuldigd met de gebruikelijke kaveloppervlakte van een sociale huurwoning.
- B. De totaal te realiseren grondwaarde van het werkelijk te realiseren programma wordt vastgesteld op basis van de uitgifteprijs voor het betreffende woningtype, zoals opgenomen in de vigerende Grondprijzenbrief van de gemeente, dan wel middels een residuele berekening van een externe deskundige.
- C. De afkoopsom per ontbrekende sociale huurwoning wordt bepaald door de gemiddelde grondwaarde per woning van het werkelijk te realiseren programma (zoals verkregen onder B) te verminderen met de grondwaarde van een sociale huurwoning (zoals bepaald onder A).

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 over de inzet van middelen en informeert de raad hierover. Uitsluitend onherroepelijk beschikbare middelen worden ingezet. De beschikbare middelen worden alleen besteed waar dat aantoonbaar nodig is.
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 vigerende Woonvisie Bommelerwaard.

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, 28 september 2023.

De raad voornoemd,

de griffier a.i.,

H.M. van 't Westeinde

de waarnemend voorzitter,

J.L. Geurts