

2023-173 Bijlage 2

Beleidsregel sociale huur Gemeente Nieuwegein 2023

Burgemeester en wethouders van Nieuwegein;

Gelet op het bepaalde in de Woonvisie 2015 en de Omgevingsvisie Nieuwegein verstedelijkt en vergroent;

Besluit

Vast te stellen:

Beleidsregel sociale huur Nieuwegein 2023

In de Woonvisie 2015 is vastgelegd dat we in Nieuwegein een sociale huurwoningvoorraad van 30% van de woningvoorraad willen hebben. Dit betekent dat ook bij uitbreiding 30% sociale huur moet worden gerealiseerd. Deze ambitie om 30% sociale huur te bouwen is ook in de omgevingsvisie vastgelegd. De laatste woningbouwmonitor van eind 2022 laat zien dat er te weinig sociale huur gepland staat en dat we ons onze ambitie zonder bijsturing niet gaan halen. De aanscherping van de beleidsregel sociale huur is daarom nodig.

De eis om minimaal 30% sociale huur te realiseren geldt daarom bij alle nieuwe woningbouwontwikkelingen van 2 woningen of meer. Dit betreft alle ontwikkelingen, uitgezonderd de ontwikkelingen waar bij de inwerkingtreding van deze beleidsregel:

- Tussen gemeente en initiatiefnemer van het bouwplan een anterieure overeenkomst als bedoeld in 6.24 van de Wro, een koop- en realisatieovereenkomst, een ontwikkelovereenkomst of enige andere daarmee naar aard, doel en/of inhoud vergelijkbare privaatrechtelijke overeenkomst over het bouwplan met afspraken over het woningbouwprogramma is gesloten en/of
- Voor het gebied of gedeelte daarvan waarin het bouwplan is gelegen een gemeentelijke grondexploitatie is vastgesteld; en/of
- Een gemeentelijke tender is opgestart/uitgeschreven.

Omdat realisering van kleine aantallen sociale huur niet altijd mogelijk is, geldt voor projecten kleiner dan 45 woningen de mogelijkheid om ter compensatie van de realisatie van sociale huur een afdracht te storten in de Vereveningsreserve sociale woningbouw Nieuwegein. Een en ander is vastgelegd in de Vereveningsverordening sociale en lage middenhuur gemeente Nieuwegein 2023.

Afwijking van het percentage van 30% sociale huur is alleen mogelijk met goedkeuring van het college van B&W. Verzoeken tot afwijken dienen goed gemotiveerd te zijn. Een reden voor afwijken kan zijn dat compensatie binnen een ander project plaats vindt.

Definitie:

Onder sociale huur verstaan we: woningen met een huur tot de huurtoeslaggrens (op dit moment € 808,06). De woningen hebben een exploitatietermijn voor onbepaalde tijd. Met woningcorporaties maken we prestatieafspraken over verkoop van sociale huurwoningen en kan van deze termijn afgeweken worden.

De toewijzing van de woningen geschiedt via Woningnet. De woningen vallen gezien de huurprijs onder de werking van de Huisvestingsverordening regio Utrecht 2023 Gemeente Nieuwegein. Er worden afspraken gemaakt over de aandeel woningen dat wordt toegewezen aan bijzondere doelgroepen, zoals voor de uitstroom Maatschappelijke Opvang en Beschermd wonen en/of

statushouders. Voor dit aandeel geldt de lage aftoppingsgrens van de huurtoeslag als maximum huur.

De beleidsregel sociale huur uit 2017 komt hiermee te vervallen.

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders d.d. 16 mei 2023.

Burgemeester en wethouders,

Ellie Liebregts
secretaris

Frans Backhuijs
burgemeester