

Beleidsregel sociale huur

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. De laatste woningbouwmonitor (nov. 2017) laat zien dat er in 2017 geen sociale huur is gerealiseerd. Van de plannen die nu gerealiseerd en concreet in voorbereiding zijn bestaat 31% uit sociale huur. Om er voor te zorgen dat er totaal daadwerkelijk 30% sociale huur wordt gerealiseerd is bij nieuwe ontwikkelingen meer sturing nodig. We hanteren daarom bij nieuwe ontwikkelingen, ontwikkelingen waarvoor nog geen principeverzoek is ingediend, de volgende randvoorwaarden:

- Voor private ontwikkelingen geldt dat alle projecten vanaf 60 woningen voor 30% uit sociale huur dienen te bestaan. Onder een project wordt verstaan een aaneengesloten woningbouw-ontwikkeling in handen van dezelfde eigenaar.
- Voor projecten op gemeentegrond (vanaf 60 woningen) geldt minimaal 30% sociale huur en meer wanneer dat nodig is om op stadsniveau 30% sociale huur te realiseren.
- Afwijken van dit percentage is alleen mogelijk met goedkeuring van het college van B&W.
- Verzoeken tot afwijken moeten gemotiveerd zijn.
- Reden voor afwijken:
 - Er vindt compensatie met andere projecten binnen het gebied plaats, zodanig dat totaal 30% sociale huur wordt gerealiseerd. Dit is van toepassing in de te ontwikkelen gebieden Rijnhuizen, City-West en de Wiers-Zuid.

Bovenstaande randvoorwaarden gelden niet voor projecten waar recent, na 1-1-2016, een principeverzoek is ingediend dat nog in behandeling/ontwikkeling is.

Voor de woningbouwontwikkeling in Rijnhuizen gelden daarnaast de volgende voorwaarden:

- De gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen onderscheidt meerdere zones. De zones Nieuwe Buitenplaatsen en Landgoed Rijnhuizen bieden kansen voor het realiseren van een nieuw onderscheidend groen woonmilieu in een landschappelijke context. Voor nieuwbouw in deze zones geldt de verplichting van 30% sociale huur niet.
- De transformatie van het pand Meander aan de Martinbaan ligt tegen het gebied Rijnhuizen aan en kan meegerekend worden bij het bepalen van 30% sociale huur.
- Het moment van vaststellen van het bestemmingsplan is bepalend voor het in werking treden van bovenstaande bepalingen.

Onder sociale huurwoningen worden verstaan: woningen met een huur tot de huurtoeslaggrens (op dit moment € 710,68). De toewijzing van de woningen geschiedt via Woningnet. De woningen hebben een exploitatietermijn voor onbepaalde termijn. Er worden jaarlijkse prijsafspraken gemaakt en afspraken over de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Deze definitie wordt begin 2018 regionaal uitgewerkt in een eenduidige regionale definitie. Deze definitie vervangt deze beschrijving.