

Raadsvoorstel

Onderwerp:	Vereveningsfonds Volkshuisvesting
Portefeuillehouder:	M. Wichgers
Datum college besluit:	18 februari 2025
Behandelend ambtenaar:	Werner Konings
Registratienummer:	GZDGCB1830747/1830853

Inleiding

In de gemeente Culemborg is behoefte aan betaalbare woningbouw: sociale huurwoningen, sociale koopwoningen, middelduurlage koopwoningen en middeldure huurwoningen. Met het vereveningsfonds willen we sociale en betaalbare woningbouw stimuleren. Op dit moment moet iedere initiatiefnemer een woningbouwprogramma van 30/40/30 realiseren. Alleen in overleg met de gemeente kunnen initiatiefnemers hiervan afwijken.

In de [Woonvisie](#) is vastgesteld dat we op alle woningbouwlocaties 30% sociale woningbouw willen realiseren. Omdat dit niet overal mogelijk of wenselijk is geeft dat aanleiding tot het instellen van een vereveningsfonds. Daarmee creëren we een financiële stimulans waarmee het beter mogelijk wordt om aan de doelstellingen uit de Woonvisie te voldoen. Tevens willen we meer flexibiliteit bij de invulling van de woningbouwopgaven zoals ook beschreven staat in de Woonvisie. Door middel van verevening kan een deel van het aantal vereiste sociale en betaalbare woningen per woningbouwplan elders in de gemeente worden gerealiseerd. Uitgangspunt is enerzijds het privaatrechtelijk vastleggen van een financiële bijdrage wanneer niet aan de vereiste woningbouwopgave wordt voldaan. Anderzijds verstrekt de gemeente een financiële bijdrage wanneer in een bouwplan een groter aantal sociale huurwoningen, sociale koopwoningen, middelduurlage koopwoningen en middeldure huurwoningen wordt gerealiseerd dan op basis van o.a. de 30%-norm verplicht zou zijn.

Voorstel Raadsbesluit

De gemeenteraad van de gemeente Culemborg besluit:

1. Het Vereveningsfonds Volkshuisvesting (GZDGCB1830747/1830778) vast te stellen.
2. Een bestemmingsreserve in te stellen waarop de bijdragen gestort en uitbetaald kunnen worden.

Argumenten

1.1 Een vereveningsfonds biedt als instrument tot verevening van de 30%-norm sociale woningbouw bij nieuwe initiatieven tot woningbouw.

Het instellen van een vereveningsfonds heeft diverse voordelen.

Om de sociale en middeldure woningbouwopgave effectiever te realiseren, is meer flexibiliteit nodig door het percentage sociale woningen per project te differentiëren. Dit maakt maatwerk mogelijk en sluit beter aan bij lokale behoeften. Tegelijkertijd moeten woningbouwplannen beter inpasbaar zijn in de bestaande wijken en buuren om de leefbaarheid te waarborgen.

Duidelijke richtlijnen voor de markt (zoals ontwikkelaars en beleggers) over de toepassing van gemeentelijk beleid, vooral rondom sociale woningbouw, zijn essentieel voor transparantie en succes. Verder moet de financiering van kwaliteitsverbetering in sociale woningbouw ondersteund worden, zodat deze woningen niet alleen betaalbaar maar ook van hoge kwaliteit zijn.

Tot slot is het belangrijk dat alle projectontwikkelaars gelijk worden behandeld, zodat er een eerlijk speelveld is voor iedereen bij het realiseren van woningbouwprojecten. Zo kan een evenwichtig en efficiënt woningbouwbeleid worden bereikt.

2.1 Om deze middelen rechtmatig te besteden is het nodig om een bestemmingsreserve in te stellen.

Het instellen van reserves en het storten en onttrekken van de bedragen uit reserves is een raadsbevoegdheid.

Toekomstige stortingen en onttrekkingen worden aan uw raad voorgelegd via het MPG of indien nodig middels de voor- of najaarsrapportage of in een separaat besluit.

Kanttekeningen

1.1 Het vereveningsfonds zorgt voor een extra financiële verplichting in projecten waar geen 30% sociale woningbouw wordt gerealiseerd.

Het is in de huidige woningbouwmarkt al een uitdaging om kwalitatief goede woningen te realiseren. Het vereveningsfonds zorgt er voor dat er extra kosten zijn voor ontwikkelaars die minder dan 30% sociaal in hun plan hebben. Het is echter ook niet de bedoeling om de ene ontwikkelaar de baten te geven en de ander de lasten. Het vereveningsfonds zorgt ervoor dat er niet enkel om financiële redenen geen sociale woningen in een project worden opgenomen.

1.2. Het vereveningsfonds zorgt er niet voor dat de wenselijke woningbouw, sociale huur, sociale koop, middeldure koop laag en middeldure huur, op een andere locatie wel gerealiseerd wordt.

Vanuit de gemeente moeten we aandacht blijven houden voor de ontwikkeling van deze woningen in projecten. De financiële steun van het vereveningsfonds zal helpen. Er zullen nog steeds passende projecten ontwikkeld te worden.

Kosten, Baten, Dekking

Het fonds is bedoeld voor de storting en onttrekking van gelden bij afwijking van de vereiste norm voor sociale woningbouw. De verevening voor sociale woningbouw treedt in werking op het moment dat een woningbouwplan niet voldoet aan de eis van 30% sociale woningbouw (*sociale huur en sociale koop*). Tevens wordt dit fonds gevuld met de boetes die geïnt worden bij overtreding of afkoop van het antispeculatiebeding, zelfbewoningsplicht en andere instrumenten die sociale woningbouw mogelijk, bereikbaar en betaalbaar maken.

Er kan aan projecten een bijdrage worden uitgekeerd wanneer er meer dan de vastgestelde 30% sociale woningbouw in een project wordt gerealiseerd of meer dan de 10% middeldure lage koop en middeldure huur.

Er kan niet meer uitgekeerd worden dan in het fonds aanwezig is.

Personele en/of Juridische gevolgen

Niet van toepassing.

Communicatie en Burgerparticipatie

Na vaststelling wordt de regeling opgenomen in de randvoorwaarden lijst bij nieuwbouwontwikkelingen en opgenomen in anterieure overeenkomst.

Bijlage:

1. Vereveningsfonds Volkshuisvesting (GZDGCB1830747/1830778)

Raadsbesluit

Registratienummer: GZDGCB1830747/1830853

De gemeenteraad van de gemeente Culemborg besluit:

1. Het Vereveningsfonds Volkshuisvesting (GZDGCB1830747/1830778) vast te stellen.
 2. Een bestemmingsreserve in te stellen waarop de bijdragen gestort en uitbetaald kunnen worden.
-

Aldus besloten in de vergadering van de Raad,

Gehouden op 27 maart 2025.

De griffier

De voorzitter

D. van der Harst

J.L. Geurts