

BESLISVOORSTEL RAAD LAREN

Besluitvormend orgaan

Gemeente Laren – Gemeenteraad

Gemeentecode

Laren.

Onderwerp

Instellen van een Sociaal vereveningsfonds Laren.

Portefeuillehouder

Rood, N.

Openbaar

Ja.

Korte inhoud

In de gemeente Laren is onder andere behoefte aan sociale huur- en koopwoningen. Met een vereveningsfonds willen we sociale woningbouw mogelijk maken.

Besluiten

De Raad besluit

1. In te stemmen met de invoering van een Vereveningsfonds Volkshuisvesting Laren en hiervoor een rekenmodel in te voeren.
2. In te stemmen met de randvoorwaarden voor een programma voor een Vereveningsfonds:
 - De bouw van woningen conform de Woonvisie Laren 2023–2027 (hierna: Woonvisie) is bij elke ontwikkeling het uitgangspunt;
 - Als de bouw van woningen conform de Woonvisie niet mogelijk is, is een financiële afdracht aan het Vereveningsfonds verplicht;
 - Storting in het fonds gaat via een rekenmodel waarbij rekening is gehouden met de vrij op naam prijzen van de nieuw te bouwen koopwoningen;
 - De financiële verevening geldt vanaf de bouw van één woning afwijkend van het omgevingsplan;
 - De afdrachten te storten in het Vereveningsfonds Volkshuisvesting Laren;
 - Subsidie wordt alleen verleend voor de bouw van sociale huurwoningen;
 - Uitbetaling voor extra sociale huurwoningen kan alleen aan een woningbouwcorporatie of aan de gemeente in het geval dat de gemeente gronden koopt voor de bouw van sociale huurwoningen;

- De maximale subsidie is afhankelijk van het aangetoonde financiële tekort op de bouw van sociale huurwoningen en bedraagt maximaal € 75.000 per sociale huurwoning;
 - Onttrekking kan alleen als het Vereveningsfonds een positief saldo heeft.
3. a. Een bestemmingsreserve ‘sociaal vereveningsfonds’ in te stellen, om de financiële geldstromen op een correcte en zorgvuldige manier te kunnen waarborgen.
- b. Het college te mandateren met betrekking tot de beslissingsbevoegdheid van de bestemmingsreserve ‘sociaal vereveningsfonds’, met inachtneming van de opgestelde randvoorwaarden vereveningsfonds.

Aanleiding voorstel

In de Woonvisie is aangegeven, dat bij de realisatie van nieuwbouwwoningen tenminste twee derde betaalbaar wordt gebouwd, waarvan een derde sociale huur. Dit doen we omdat we binnen de gemeente Laren het tekort aan betaalbare woningen willen inlopen zodat doorstromers, lokale jongeren en starters ook een plek kunnen hebben in Laren. Alle initiatieven voor de bouw van woningen die afwijken van het omgevingsplan moeten aan het betaalbaarheidsvereiste uit de Woonvisie voldoen. Sturen we daar niet op, dan behalen we onze ambities en doelstellingen niet. Alleen in uitzonderlijke situaties en in nauw overleg met de gemeente kan hiervan worden afgeweken.

Uitgangspunt van het fonds is enerzijds het privaatrechtelijk vastleggen van een financiële bijdrage wanneer niet aan de vereiste woningbouwopgave wordt voldaan. Anderzijds kan de gemeente een financiële bijdrage verstrekken wanneer in een bouwplan een groter aantal sociale huurwoningen wordt gerealiseerd dan bijvoorbeeld de 33% norm of wanneer de bouw van sociale huurwoningen tot een onoverkomelijk financieel probleem leidt.

In dit voorstel worden uitgangspunten van de regeling voorgesteld.

Doel

Het realiseren van voldoende sociale huurwoningen in Laren door flexibel om te gaan met beschikbare (schaarse) ruimte. Door de realisatie van meer betaalbare woningen blijft Laren een dorp waar elke generatie fijn kan wonen en dat versterkt de saamhorigheid.

Toelichting besluit (argumenten)

1.1 Een regeling moet aan de wet voldoen

In de Omgevingswet en het Omgevingsbesluit (artikel 8.21 lid 1 onder E) zijn regels opgenomen over het invoeren van een vereveningsfonds. Een gemeente kan dit niet zomaar optuigen. In de regelgeving is vastgelegd dat het fonds alléén kan worden ingesteld voor sociale huur- en koopwoningen. Wat een sociale koopwoning is, wordt in de wet niet nader gedefinieerd. Vanuit het Rijk is hier echter via de Woondeals wel richting aangegeven en betreft de betaalbaarheidsgrens woningen een prijsklasse van €405.000,- (prijspeil 2025. In 2026: € 420.000,-).

1.2 Een regeling moet transparant, eerlijk en eenvoudig zijn

Voorgesteld wordt om voor het bepalen van de hoogte van de financiële afdracht een rekenmodel te gebruiken. In het rekenmodel kunnen enerzijds aantallen te bouwen woningen worden ingevuld en anderzijds de vrij op naam prijs van de te bouwen koopwoning. Bij een hogere vrij op naam prijs van de te bouwen woningen, is de afdracht hoger. Een ontwikkelaar die zes hele dure koopwoningen bouwt is zodoende een hogere afdracht verschuldigd dan een ontwikkelaar die zes koopwoningen bouwt van bijvoorbeeld €500.000,-.

Ontwikkelaars en gemeente kunnen de verplichte afdracht zodoende gemakkelijk berekenen. Hiermee is het voorgestelde rekenmodel transparant, eerlijk en ook voor de gemeente uitvoerbaar. Overigens blijft wel het doel om bij elke bouwlocatie van enige omvang, volgens de betaalbaarheidsdoelstellingen uit de Woonvisie te bouwen.

1.3 Het fonds wordt ingevoerd middels een programma

Op grond van de Omgevingswet kan een fonds worden ingevoerd via een programma dat door het college wordt vastgesteld. Het invoeren van het fonds heeft invloed op de woningbouw in Laren. Daarom worden de uitgangspunten van het fonds aan de gemeenteraad voorgelegd.

1.4 B&W kan rekenmodel jaarlijks aanpassen

Het bepalen van de hoogte van de afdracht aan het fonds voor elke niet gebouwde sociale huurwoning, vergt een rekensom. Deze rekensom is zorgvuldig met inachtneming van de grondprijzen binnen de Larense woningmarkt door een extern plan-economisch bureau opgesteld, maar zal indien nodig jaarlijks worden geactualiseerd. Omdat vrij op naam prijzen uitgangspunt zijn, wordt inflatie automatisch vertaald in hogere afdrachten. Het rekenmodel komt erop neer, dat een afdracht verplicht is voor elke gebouwde woning die strijdig is met het omgevingsplan.

2.1 De bouw van woningen conform de Woonvisie is bij elke ontwikkeling uitgangspunt

De invoering van het fonds mag er niet toe leiden, dat altijd gekozen wordt voor het betalen aan het fonds. Ontwikkelaars kiezen ook niet, dat is voorbehouden aan de gemeente. Het niet bouwen volgens de Woonvisie moet uitzondering blijven want het vasthouden aan de ambitie om meer sociale en betaalbare woningen te bouwen in Laren is hard nodig. Als de gemeente overtuigd is, dat bouwen volgens de Woonvisie echt niet kan (bijvoorbeeld vanwege het kleine aantal te bouwen woningen, stedenbouwkundige motieven of bijzondere financiële aspecten) kan het college kiezen voor een afdracht aan het fonds.

2.2 Bij de realisatie van minimaal één woning is afdracht verplicht

In Laren hebben we over het algemeen te maken met kleine locaties. Soms is zelfs maar één woning of zijn slechts enkele woningen mogelijk. Om tot een zo eerlijk mogelijk

systeem te komen kiezen we ervoor om vanaf de bouw van één woning strijdig met het omgevingsplan, afdracht verplicht te stellen. Uiteraard leidt dit tot breuken, getallen die niet in het echt te realiseren zijn maar waarmee het model wel kan rekenen. Als er bijvoorbeeld maar een woning zou passen, is dat in het rekenmodel 1/3 sociale woning, 1/3 betaalbare woning en 1/3 vrijesectorwoning. Er wordt in dit voorbeeld voor 0,33 gemiste sociale huurwoning afgedragen.

2.3 Uitbetaling uit het fonds is altijd aan een woningcorporatie of aan de gemeente zelf als grond of vastgoed aangekocht wordt voor de bouw van sociale huurwoningen

Met de middelen uit het fonds kunnen elders projecten worden gerealiseerd met meer dan 1/3 aan sociale huurwoningen. Een woningcorporatie is een maatschappelijke partner met wie samengewerkt wordt aan volkshuisvesting. Door deelname aan het openbare woonruimte verdeel-systeem zijn corporaties de aangewezen partner om sociale huurwoningen te realiseren.

Het is ook mogelijk dat de gemeente vastgoed of grond koopt en financiert uit het fonds. Voorwaarde daarbij is wel, dat het moet gaan om de bouw van sociale huurwoningen, eventueel in combinatie met woningen in het middeldure segment (gereguleerde huur).

2.4 Uitbetaling uit het fonds is maximaal €75.000,- per sociale huurwoning

Doelstelling van het fonds is de bouw van sociale huurwoningen mogelijk te maken. De uitneming uit het fonds moet dat dus mogelijk maken. Daarom wordt voorgesteld om subsidie te verlenen als een financieel te kort wordt aangetoond, met een maximum van €75.000 per woning.

2.5 Hardheidsclausule kan van toepassing zijn

Het bouwen van woningen in bestaand stedelijk gebied is op zich al een grote uitdaging, laat staan dat hiervan 1/3 sociaal moet zijn en 1/3 middelduur. Hiervan kan sprake zijn als er een onderliggende waarde is (bijvoorbeeld een kantoorfunctie met een mogelijke afwijking). Daardoor kunnen zich situaties voordoen waarbij de verdeling volgens de Woonvisie niet helemaal kan worden bereikt. In zo'n geval kan bij gebleken ongerechtvaardigde hardheid door het college worden bepaald, dat afdracht lager of zelfs niet nodig is.

Het kan ook voorkomen dat 33% sociale huur alleen kan worden bereikt met een uitbetaling uit het fonds. Als het college van mening is, dat de 33/33/33 alleen kan worden behaald met een bijdrage, kan het college afwijken van de hoofdregel, dat alleen een uitbetaling plaatsvindt bij meer dan 33/33. Dit kan bijvoorbeeld zo zijn bij monumenten of panden binnen het beschermd dorpsgezicht.

Vastgesteld wettelijk- en beleidskader

Woonvisie Laren 2023–2027, Omgevingswet, artikel 8.21, lid 1 onder E van het Omgevingsbesluit.

Relatie BEL-gemeenten en BEL Combinatie

N.v.t.

Kanttekeningen

1.1 Remmende werking op woningbouw in het algemeen

De regeling kan een remmende werking hebben op ontwikkelingen in de vrije sector. Na verloop van tijd zullen de grondprijzen zich aan moeten passen aan de nieuwe realiteit, waarbij niet of zeer zelden getornd wordt aan de verdeling uit de Woonvisie tenzij er wordt afgedragen.

1.2 Er moeten wel alternatieve locaties zijn waar verevend kan worden

Er is op dit moment niet opgenomen dat het vinden van een alternatieve locatie binnen een x aantal jaar een randvoorwaarde is om te verevenen. Omdat er relatief weinig beschikbare ruimte is in Laren, ontstaat er een risico dat er geld in het fonds zit om meer betaalbaar te ontwikkelen, maar er simpelweg geen locaties zijn om te realiseren. De gemeente kan dan nadenken over actievare rol in wijzigen van bestemmingen en/of aankopen van grond. Daarom is ook voorgesteld om een uitneming mogelijk te maken voor aankopen door de gemeente zelf.

1.3 Door ontwikkelaars/initiatiefnemers kan geanticipeerd worden op het fonds met als doel om de betaling zo laag mogelijk te houden

Ontwikkelaars/initiatiefnemers zullen mogelijk anticiperen op de regeling en zoeken naar mogelijkheden om de betaling aan het fonds zo laag mogelijk te houden. Als gemeente zijnde zullen we hier alert op moeten zijn. We hebben op zich ook wel middelen om misbruik tegen te gaan. Het betreft:

- Ontwikkelaars hebben voor het wijzigen van de planologische regeling (wijziging omgevingsplan of afwijking van het omgevingsplan), altijd de gemeente nodig. De gemeente denkt en kijkt ook altijd mee, naar een ideale stedenbouwkundige opzet. Als hiervan geen sprake is, zal het omgevingsplan of afwijking van het omgevingsplan niet worden gehonoreerd.
- Het bouwen van minder woningen leidt per definitie niet tot een lagere afdracht omdat de vrij op naam prijzen invloed hebben op de verplichte afdracht.
- Voor de berekeningen moet de prijs vrij op naam bekend zijn.

Ontwikkelaars/initiatiefnemers zullen mogelijk de neiging hebben om die prijs voor de gemeente laag te houden. Een hogere prijs is immers een hogere afdracht. In de anterieure overeenkomst zal daarom worden vastgelegd, dat de gemeente het af te dragen bedrag in een later stadium kan verhogen en in rekening brengen op het moment

dat de vrij op naam prijzen hoger blijken te zijn geworden. De gemeente kan ook zelf de waarde van de woningen vooraf laten taxeren.

1.4 Moeten we dit regelen in een programma of verordening?

Tot de invoering van de Omgevingswet, regelden gemeenten de invoering van een Sociaal vereveningsfonds via een verordening die werd vastgesteld door de raad. Onder de Omgevingswet kan de invoering via een programma en is het college hiertoe bevoegd. Onze externe adviseur geeft aan, dat de invoering middels een programma moet worden ingeregeld.

1.5 Het vereveningsfonds kan ook met vaste bedragen werken

In meer gemeenten is een vereveningsfonds ingesteld. Die werken vaak met vaste bedragen per niet gebouwde sociale huurwoning. Vaste bedragen werkt echter in de hand dat ontwikkelaars met hun plannen rekening houden met het fonds. Bij het bouwen van bijvoorbeeld drie hele grote villa's hoeft dan veel minder afgedragen te worden dan bij de bouw van vijf kleine villa's, terwijl de opbrengsten voor de ontwikkelaar gelijk zijn.

Financiën

De invoering van dit voorstel bevat geen financiële consequenties voor de gemeente. De afdrachten van projectontwikkelaars zullen in een vereveningsfonds gestort worden en kunnen alleen gebruikt worden in het geval er een bijdrage geleverd wordt bij de projectontwikkeling van sociale huurwoningen. Indien er een bijdrage geleverd zal worden, dan zal deze bekostigd worden vanuit het vereveningsfonds. Een bijdrage kan nooit hoger zijn dan het bedrag dat beschikbaar is in het vereveningsfonds, waardoor de inkomsten en uitgaven budgetneutraal zullen zijn.

Mocht de gemeente wel afdrachten van projectontwikkelaars ontvangen maar geen bijdrage kunnen leveren bij projectontwikkeling voor (extra) sociale huurwoningen, dan dient de gemeente na 10 jaar de afgedragen gelden terug te storten aan de projectontwikkelaar. Ook deze terug storting zal vanuit het vereveningsfonds gefinancierd worden.

Het vereveningsfonds zal opgericht worden door middel van een bestemmingsreserve zodat de financiële geldstromen op een correcte en zorgvuldige manier gewaarborgd kunnen worden. Daarbij wordt voorgesteld om het mandaat, met betrekking tot de beslissingsbevoegdheid van de bestemmingsreserve 'sociaal vereveningsfonds' bij het college neer te leggen, zodat zij invulling kunnen geven aan het vereveningsfonds. Voor uitneming is dan geen raadsbesluit nodig. Bij het opstellen van de jaarrekening wordt verantwoording afgelegd over eventuele stortingen en/of onttrekkingen die ten laste van deze reserve zijn geweest.

Begrotingswijziging nodig?

Nee

Uitvoering

Nadat de raad akkoord is gegaan met de invoering van het vereveningsfonds en de uitgangspunten van het fonds, kan het college het programma vaststellen/de regeling invoeren.

Communicatie

Er wordt naar aanleiding van dit voorstel een persbericht naar de lokale media verzonden. Voor projectontwikkelaars en initiatiefnemers van woningbouwprojecten wordt na vaststelling een handreiking gemaakt waarin het vereveningsfonds uitgelegd wordt.

Bijlagen

Concept Raadsbesluit

1. Rekenmodule Vereveningsfonds
2. Concept Programma Sociaal vereveningsfonds 2025

Registratiedatum

28 oktober 2025