

EEN VRAAG STELLEN

Zaak 858572

Ik wil de volgende vraag stellen:

- ☒ Schriftelijke vraag (art. 39 RvO)

Schriftelijke beantwoording binnen 30 dagen.

- ☐ Technische vraag

Indienen uiterlijk 16:00 uur de dag voorafgaand aan de commissie- of raadsvergadering. Politieke vragen worden niet schriftelijk beantwoord, maar kunnen door de indiener worden gesteld tijdens de commissievergaderingen.

- ☐ Vragenronde (Raadsvergadering)

Indienen uiterlijk 16:00 uur de dag voorafgaand aan de raadsvergadering, tenzij een actualiteit plaatsvindt, blijkend uit de argumentatie.

- ☐ Toelichtende vraag ingekomen stukken (Raadsvergadering)

Indienen uiterlijk 16:00 uur de dag voorafgaand aan de raadsvergadering.

- ☐ Rondvraag (Commissievergadering)

Indienen uiterlijk 16:00 uur de dag voorafgaand aan de commissievergadering.

Onderwerp: nadere uitleg toepassing vereveningsfonds sociale huur

Aanleiding:

Recent is er in de media (oa. [Gelderlander](#)) aandacht geweest voor ophef over toepassen van het vereveningsfonds bij een enkele (1) woning.

Op 14 mei 2024 is door de raad het zgn. "Vereveningsfonds sociale huur" vastgesteld. Hierin wordt uit de doeken gedaan hoe woningbouwprojecten in onze gemeente een verplichting hebben om minimaal 30% sociale huur te realiseren. Projecten die daar niet aan voldoen, dienen een compensatie te voldoen in de vorm van een afdwingbare financiële bijdrage aan het fonds.

In de verordening is een sectie opgenomen over berekening van het aantal (te realiseren) sociale huurwoningen. Hierin staat letterlijk:

4)Elk project dient minimaal 30% sociale huurwoningen te hebben

[,...]

Bij berekening vindt afronding in hele aantallen plaats als volgt: Bij kleiner dan 0,5 wordt afgerond naar beneden

Vragen:

1) Klopt onze berekening dat netto 1 toegevoegde woning zou moeten resulteren in een berekening als volgt: $0,3 \times 1 = 0,3$ verplichte woning, wat afgerond 0 is.

2) Klopt onze aanname dat bij een aantal van 0 verplichte sociale woningen geen bijdrage nodig is in het vereveningsfonds?

3) los van bovenstaande berekening, kunt u aangeven of er afgelopen periode projecten zijn geweest die in aanmerking zijn gekomen voor afwijkingsgronden zoals benoemd in artikel 6, zoals, "functieverandering" dan wel bedrijfswoningen die burgerwoning worden?

4) Is daar deze uitzondering toegepast? Zo nee, kunt u uitleggen waarom niet?

Ondertekening:

Datum indiening : 9-12-2025

Fractie : Groenlinks

Naam indiener : Freek van Teeseling

ANTWOORD OP DE VRAAG

Antwoord door (afdeling): Beleid en Ontwikkeling

Datum: 27-1-2026

Antwoord:

1) Klopt onze berekening dat netto 1 toegevoegde woning zou moeten resulteren in een berekening als volgt: $0,3 \times 1 = 0,3$ verplichte woning, wat afgerond 0 is.

Nee. De regel is dat 30% van de woningen in ieder project sociaal moet zijn. Bij één woning vertaalt dat aandeel zich rekenkundig in een aantal van 0,3 woning. In de praktijk kan 0,3 woning echter niet bestaan en daarom wordt dit afgerond naar 0. Hiermee wordt geconstateerd dat er géén sociale huurwoning wordt gebouwd en er dus ook niet wordt voldaan aan de 30%-verplichting.

Dit ontslaat een project echter niet van deze verplichting. Door een afdracht aan de bestemmingsreserve, draagt ook een project wat zelf geen sociale huurwoning(en) realiseert, vervolgens bij aan de totstandkoming van extra sociale huurwoningen in ander projecten.

We begrijpen dat deze artikelen met de huidige formulering op een andere manier geïnterpreteerd kunnen worden. Zeker omdat de verordening erg 'kaal' is verwoord. Artikel 5 is enkel rekenkundig, maar door de huidige verwoording en de plek in de verordening, kan het de indruk wekken dat de uitkomst van deze som óók conclusies verbindt of het project wel of niet verplicht is om 30% sociaal te bouwen. Dit wordt meegenomen in de evaluatie welke, zoals aan u toegezegd, momenteel wordt uitgevoerd. Meer toelichting/uitleg en voorbeelden in de verordening zijn manieren waarop we dit kunnen verduidelijken.

2) Klopt onze aanname dat bij een aantal van 0 verplichte sociale woningen geen bijdrage nodig is in het vereveningsfonds?

Nee. Zoals beschreven, gaat de uitkomst van de berekening niet over het verplichte aandeel, maar over het aantal feitelijk gebouwde woningen. Op basis van een fair share principe, wordt ook dan een vereveningsbijdrage als voorwaarde gesteld. Net als bij andere projecten die om verschillende redenen de 30% sociale huur niet kunnen halen.

Deze bijdrage is een percentage van het verschil in grondwaarde tussen een sociale huurwoning en het type woning wat gerealiseerd wordt. Ook in het geval van één woning is sprake van deze grondwaardestijging. De afdracht wordt berekend per woning die gerealiseerd wordt. Wordt er in een project één woning gerealiseerd, dan wordt er voor die ene woning een afdracht gedaan aan de bestemmingsreserve. Worden er in een project drie woningen gerealiseerd, dan wordt er voor drie woningen een afdracht gedaan.

3) los van bovenstaande berekening, kunt u aangeven of er afgelopen periode projecten zijn geweest die in aanmerking zijn gekomen voor afwijkingsgronden zoals benoemd in artikel 6, zoals, "functieverandering" dan wel bedrijfswoningen die burgerwoning worden?

Sinds de inwerkingtreding van de verordening zijn er een aantal projecten geweest waarbij sprake was van functieverandering of omzetting. Deze projecten vielen echter bijna allemaal niet onder het toepassingsbereik van de verordening, omdat deze projecten zich al in een vergevorderd stadium bevonden op de dag van inwerkingtreding (artikel 3 van de verordening). Voorbeeld: een omgevingsplan dat al ter inzage lag.

4) Is daar deze uitzondering toegepast? Zo nee, kunt u uitleggen waarom niet?

De afwijkingsgronden zijn niet limitatief en zijn voorbeelden waarom het college kan besluiten om akkoord te gaan met projecten waarbij de 30% sociale huur niet wordt gehaald. Hiermee blijft de afdracht wel gewoon bestaan. Eigenlijk in lijn met het eerdere rekenvoorbeeld van projecten met één enkele woning.

Bij initiatieven waarbij het college gegronde redenen heeft gezien, is zij akkoord gegaan met afkoop van sociale huur. Het is per initiatief verschillend of opgevoerde reden gegrond is, omdat dit altijd in de bredere context van het initiatief beoordeeld moet worden.

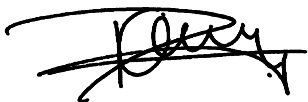
In alle situaties is er dus sprake van de bouw van sociale huurwoningen of het doen van een afdracht. Heel sec vindt deze beoordeling als volgt plaats:

Wordt er 30% sociale huur gebouwd? Indien ja: akkoord. Indien nee: is hier een gegronde reden voor? Wanneer er een gegronde reden voor is (dat kan een van de afwijkingsgronden zijn, maar dus ook het feit dat een initiatiefnemer maar één enkele woning bouwt), wordt er gekeken wat voor type woningen er wel worden gebouwd. Dit bepaalt de hoogte van de afdracht.

In de praktijk wordt de initiatiefnemer ambtelijk geadviseerd hoe zij het initiatief kan laten voldoen aan het verplichte aandeel sociale huur. Sommige initiatieven worden vervolgens aangepast. Bijvoorbeeld door alsnog sociale huur op te nemen in het programma. Of er wordt een meer betaalbaar programma gerealiseerd, waardoor de hoogte van de afdracht daalt. Bij initiatieven waar dit om gegronde redenen niet mogelijk is, kan het college akkoord gaan met een afdracht.

Als blijkt dat zowel de realisatie van sociale huur, als het doen van een afdracht tot onredelijke situaties leidt, kan de hardheidsclausule nog worden toegepast.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders



Dyanne Kocken
secretaris



Daphne Bergman
burgemeester