



MEMO

Datum	16 december 2025
Aan	Gemeenteraad
Kopie aan	
Van	College van burgemeester en wethouders
Onderwerp	Bestuurlijke toezegging verevenen sociale huur

Inleiding

Tijdens de bespreking van de locatie Old Heino bij de rond- de- tafel- bijeenkomst van datum 10 juli heeft wethouder Kreule toegezegd voor het eind van het jaar terug te komen op vragen van de PvdA over sociale huur. Het gaat daarbij de mogelijkheden om toch 30% sociale huur binnen de gemeente te realiseren op het moment dat dit op projectniveau niet lukt .

In dit memo wordt hierover een terugkoppeling gegeven.

We zien twee mogelijkheden: verevenen via uitruil of verevenen via een financiële afdracht aan een fonds.

Verevenen in het totale woningbouwprogramma (uitruil)

Deze manier van verevenen hanteren we op dit moment.

Het realiseren van 30% sociale huur is op niveau van de hele gemeente. Dit betekent dat van al de te bouwen woningen er 30% een sociale huurwoning moet zijn. Op locatieniveau kan dit percentage echter verschillen. Zo zien we dat met name bij kleine projecten deze opgave niet altijd te realiseren is. Bijvoorbeeld bij het toevoegen van 3 woningen boven een winkelpand is het niet altijd mogelijk daar 1 woning in de sociale huur te realiseren.

Daar staat tegenover dat in sommige projecten er meer dan 30% sociale huur wordt gerealiseerd zodat de gemeentebrede doelstelling wel wordt gehaald. Als voorbeeld kan hier worden genoemd dat de projecten Kulturhus, de Ware en Kerkstraat uit 100% sociale huur bestaat.

Overigens stellen we in alle gesprekken met ontwikkelaars met projecten van enige omvang de 30% eis zodat het realiseren van minder dan 30% alleen aan de orde is in gevallen dat dit echt niet mogelijk is.

Verevenen middels een vereveningsfonds

Tijdens de bespreking in de rond- de- tafel is er kort ook gesproken over een vereveningsfonds.

Door middel van het vereveningsfonds worden opbrengsten en tekorten verevend tussen projecten met een percentage sociale woningbouw dat lager respectievelijk hoger is dan 30%.

Als een initiatiefnemer de 30% norm niet kan realiseren vanwege de financiële haalbaarheid van het project, kan de gemeente een financiële bijdrage vragen. De hoogte van deze bijdrage kan vast of dynamisch zijn , maar is altijd marktconform om te voorkomen dat ontwikkelaars het 'afkopen'. Het fonds werkt ook andersom: als een ontwikkelaar méér sociale huur bouwt dan vereist, kan hij hiervoor gecompenseerd worden vanuit het fonds.

Hoewel een vereveningsfonds op het eerste gezicht een aantrekkelijk instrument lijkt, zijn er ook enkele risico's aan verbonden. Zo blijkt het in de praktijk een uitdaging om locaties te vinden waar wel meer dan 30% sociale huur kan worden gerealiseerd met daarbij het bijkomend risico van het ontstaan van eenzijdige wijken. Ook kan het fonds een prijsopdrijvend effect hebben, doordat de storting in het fonds voor sociale huur worden doorberekend in duurdere nieuwbouwsegmenten. Daarnaast kan de kwaliteit van woningen onder druk komen te

staan, bijvoorbeeld door hogere dichtheden of compromissen in de ruimtelijke kwaliteit om projecten financieel haalbaar te houden.

Het instellen van een vereveningsfonds vraagt daarom een nadere afweging en is onderdeel van een bredere verkenning naar (bovenwijkse) fondsvorming in het algemeen. Op dit moment is de organisatie niet ingericht op het instellen en beheren van fondsen

In het op 16 december vastgestelde programma Groei is het volgende opgenomen:

Na vaststelling van dit programma wordt de haalbaarheid en effectiviteit van fondsvorming onderzocht. Na een positieve uitkomst, wordt vervolgens separate nota opgesteld met een uitgebreidere beschrijving van het (de) fonds(en) en de bijbehorende spelregels.

Het vereveningsfonds is één van de fondsen die bij dit onderzoek naar haalbaarheid en effectiviteit van fondsvorming in 2026 aan de orde zal komen.