

TECHNISCHE VRAGEN OVER EEN AGENDAPUNT
VAN DE RAADSVERGADERING



Naam fractie	CDA Hollands Kroon
Datum raadsvergadering	7 juli 2024
Volgnummer	TV 2427
Agendapunt	B2
Onderwerp	Woonvisie

Geachte leden van het college,

Na kennis te hebben genomen van het raadsvoorstel Woonvisie heeft de fractie van het CDA de volgende vragen over het vereveningsfonds.

1. *Zijn er vergelijkbare gemeenten als Hollands Kroon die een vereveningsfonds hebben?*

Er zijn meerdere gemeentes met een vereveningsfonds; waaronder Assen, Leidschendam-Voorburg, Ronde Venen, Nieuwegein en Purmerend.

2. *Zo ja, wat zijn daaruit de ervaringen? Hoeveel sociale huurwoningen zijn gerealiseerd? Wat waren de organisatiekosten? Waren er factoren die zorgden voor vertraging van bouwplannen? Etc.*

De gemeentes die wij kennen die een vereveningsfonds hebben geïmplementeerd hebben dat in het afgelopen jaar gedaan. Er is dus nog geen lang trackrecord. Wij beschikken niet over specifieke cijfers van deze gemeentes.

In de Woonvisie maken we de keuze voor het principe van verevening. Na vaststelling van de Woonvisie door de raad, gaan we aan de slag met gedetailleerde uitwerking. Het instellen van een vereveningsfonds is een bevoegdheid van de raad. U zult dus als raad na vaststelling van de Woonvisie nog betrokken worden in de uitwerking van het vereveningsfonds.

3. *Zijn er indicaties dat het aantal te realiseren woningen negatief wordt beïnvloed door een vereveningsfonds en zo ja welke maatregelen worden daarvoor genomen?*

Hier zijn op dit moment geen indicaties voor. Naast onderstaande argument is het noemenswaardig dat de precieze uitwerking nog plaats gaat vinden en dat dit recht moet doen aan de lokale situatie.

4. *Hoeveel sociale huurwoningen (in % en aantal) zullen met deze regeling naar verwachting meer worden gerealiseerd dan nu het geval is?*

De doelstelling in de woonvisie is helder: 30% sociale huur van de totale opgave (3200 woningen), dus een toevoeging van 960 sociale huurwoningen. Het vereveningsfonds gebruiken we om de snelheid waarmee dit gebouwd moet worden te verhogen, de haalbaarheid (ook bij kleinere projecten) te vergroten en op plekken sociale woningbouw te realiseren waar dit anders niet (voldoende) plaatsvindt.

5. *Als 1 januari 2023 was gestart met het vereveningsfonds hoeveel sociale huurwoningen zouden er nu dan meer zijn bijgekomen?*

Dat is nu niet te zeggen. Dat is afhankelijk van verschillende factoren en hoe het vereveningsfonds wordt vormgegeven.

6. *Wat zou de storting in het vereveningsfonds zijn geweest als deze sociale huurwoningen niet zouden zijn gerealiseerd binnen het bouwproject?*

Deze vraag is nu niet te beantwoorden, omdat het vereveningsfonds nog uitgewerkt moet worden.

7. *Hoeveel van de plannen in 2023 vallen onder de categorie tot 3 woningen, vanaf 3 woningen en 'grotere plannen'?*

Uit de vraagstelling wordt ons niet geheel duidelijk wat u verstaat onder plannen. Onder plannen verstaan wij zowel harde als zachte plannen. Daar komen de volgende aantallen uit:

Aantal plannen 2023	
1 tot 2 woningen	45
3 tot 12 woningen	32
12 en meer woningen	39

8. *In de woonvisie pagina 8 is aangegeven dat bij kleine plannen 30% sociale huur niet haalbaar is. Waarom is dit niet haalbaar?*

In de woonvisie staat genoemd dat het niet altijd haalbaar is. Dit kan verschillende redenen hebben, een voorbeeld is omdat dit niet past in de voorraadstrategie van de woningcorporaties.

9. *In de woonvisie pagina 8 wordt aangegeven dat dit wel haalbaar wordt geacht vanaf 3 woningen of meer. Waarom wordt het vanaf 3 woningen wel haalbaar geacht?*

Er wordt op pagina 8 niet beschreven dat 30% sociale huur wél haalbaar wordt geacht vanaf 3 plannen of meer. Er staat dat bij plannen vanaf 3 woningen of meer de initiatiefnemer moet aantonen dat 30% sociale huur niet haalbaar is, en vervolgens moet de initiatiefnemer een afdracht doen in een vereveningsfonds, van waaruit de bouw van sociale huurwoningen elders kan worden gefaciliteerd, of dat er met een bijdrage uit het vereveningsfonds wel 30% sociale huur gerealiseerd kan worden in het betreffende plan. Op deze manier kunnen we gericht sturen op de woningvoorraad in onze gemeente.

10. *In de woonvisie pagina 8 is aangegeven dat een initiatiefnemer vanaf 3 of meer woningen niet aan de 30% norm hoeft te voldoen als hij kan aantonen dat het niet haalbaar is. Wanneer heeft een initiatiefnemer aangetoond dat het niet haalbaar is?*

Initiatiefnemer kan dit bijvoorbeeld aantonen door een financiële haalbaarheidsanalyse of haalbaarheidsstudie te delen met de gemeente en inzage in de boekhouding te geven. Of als blijkt dat een woningcorporatie geen interesse heeft.

11. *In de woonvisie pagina 8 is aangegeven dat bij grotere plannen alleen bij hoge uitzondering kan worden afgeweken van de 30% norm. Wat is een groot plan?*

In de Woonvisie hanteren wij de grens van 12 of meer woningen.

12. *Wanneer is er sprake van een hoge uitzondering?*

Dit moet per situatie bekeken worden en betreft maatwerk. Denk als voorbeeld aan een project waar tijdens de belangenafweging zwaarder wegende argumenten naar boven komen dan het woningbouwprogramma, bijvoorbeeld ten aanzien van de directe sociale of fysieke leefomgeving.

13. *Zijn er andere opties om het aantal sociale huurwoningen toe te laten nemen?*

Ja, wanneer een woningcorporatie zelf op eigen grond ontwikkelt of wanneer wij grond of vastgoed 1 op 1 doorverkopen aan een woningcorporatie. Plannen van woningcorporaties bestaan doorgaans uit 100% sociale huurwoningen. Ook woningbouwplannen die wij zelf ontwikkelen kunnen meer dan 30% sociale huur bevatten. Voorbeeldprojecten zijn de tijdelijke locatie aan de Hoornseweg in Middenmeer, de projecten aan de Sportlaan in Anna Paulowna van de Woningstichting Anna Paulowna en de ingediende motie waarin wordt opgeroepen tot versnelling van de woningbouw en de realisatie van 500 tijdelijke woningen.

14. *Zo nee, waarom niet?*

N.v.t.

15. *En zo ja, zijn deze onderzocht en wat zijn de uitkomsten daarvan?*

Bij vraag 13 benoemen we de alternatieven waar we op inzetten.

Met vriendelijke groet,
Fractie CDA HK, Patty Laan