Raadsvoorstel

Voorstelnummer: 773733
Zaaknummer: 868808

Houten, 1 april 2025

gemeente Houten

Onderwerp:
Vereveningsfonds

Beslispunten:

De raad van de gemeente Houten, gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 1 april 2025;

gelet op de artikelen 149 en 156 van de Gemeentewet, de Woonvisie 2021-2030 Houten;

overwegende dat meer sturing op de realisering van sociale huur gewenst is;

besluit:

1. Een Vereveningsreserve sociale huur in te stellen.
2. De Vereveningsverordening sociale huur gemeente Houten 2025 vast te stellen, gebaseerd op de volgende principes:
    a. Voor ieder woningbouwproject in de gemeente Houten is een aandeel van minimaal 30% sociale huur verplicht.
    b. Voor woningbouwprojecten tot 20 woningen kan van het verplichte aandeel sociale huur worden afgeweken middels een eenmalige afdracht aan de vereveningsreserve sociale huur.
    c. Woningbouwprojecten met meer dan 30% sociale huurwoningen kunnen in aanmerking komen voor een subsidie uit de vereveningsreserve sociale huur voor de extra sociale huurwoningen boven de norm, mits deze worden geëxploiteerd door een woningcorporatie.

Aan artikel 1 Begripsbepalingen van de Vereveningsverordening sociale huur gemeente Houten 2025, sub a in te voegen te voegen met de tekst: "Collectief Particulier Opdrachtgeverschap: Een woningbouwproject door bewoners collectief ontwikkeld en collectief aanbesteed waarbij toekomstige bewoners zelf (risicodragend) opdrachtgever zijn; alsook initiatieven die voldoen aan de definitie volgens artikel 18a van de Woningwet." en de huidige sub a tot en met k op te schuiven naar sub b tot en met l..

Aan artikel 3 Toepassingsbereik van de Vereveningsverordening sociale huur gemeente Houten 2025, in lid 2 sub c toe te voegen met de tekst: de te realiseren woningen onderdeel zijn van een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap dat niet meer dan 49 woningen omvat.

3. Het saldo van de Bestemmingsreserve Volkshuisvesting à € 3.885.000,- over te hevelen naar de Vereveningsreserve sociale huur.
4. De Bestemmingsreserve Volkshuisvesting op te heffen.

Samenvatting

In de woonvisie 2021-2030 zijn doelstellingen opgenomen voor betaalbare woningbouw, waaronder 30% sociale huur in het woningbouwprogramma. Zo moeten er meer woningen beschikbaar komen voor Houtense woningzoekenden, en met name ook voor onze inwoners met een smalle beurs, die een woning zoeken.
Om dit te realiseren zijn aanvullende instrumenten nodig. Eén daarvan is een vereveningsfonds. De raad wordt daarom voorgesteld om een vereveningsverordening in te stellen, en deze te koppelen aan een nieuw in te stellen vereveningsreserve sociale huur. Ook wordt voorgesteld om als startbudget en ten behoeve van een snelle stimulans, hierin het saldo van de Bestemmingsreserve Volkshuisvesting te storten.
De gemeente kan zo de bouw van sociale huurwoningen borgen, zonder dat er onrealistische eisen worden gesteld.
In door het college vast te stellen nadere regels vereveningsverordening is opgenomen hoe de afdrachten en subsidies worden berekend en wat de procedures daarbij zijn. De hoofdlijnen zijn bijgevoegd.

Aanleiding

In de woonvisie 2021-2030 zijn doelstellingen opgenomen voor betaalbare woningbouw, waaronder 30% sociale huur in het woningbouwprogramma. In de regionale Woondeal (2023) is afgesproken dat het totale woningbouwprogramma voor minimaal 66% uit betaalbare woningbouw bestaat, waarvan minimaal 30% sociale huurwoningen. Zo moeten er meer woningen beschikbaar komen voor Houtense woningzoekenden, en met name ook voor onze inwoners met een smalle beurs, die een woning zoeken.
Sinds de vaststelling van de woonvisie zijn er verschillende instrumenten in werking getreden, zoals de Doelgroepenverordening, een zelfbewoningsplicht en een anti-speculatie beding om de nieuwbouw van woningen betaalbaar te maken en ook te houden voor een bepaalde periode. Ook is met de vaststelling van de 'Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2023, gemeente Houten met aanpassingen wijzigingsverordening' verankerd dat een aanzienlijk deel van de nieuwbouw direct beschikbaar is voor Houtenaren die een woning zoeken.
De voorrang voor eigen inwoners is daarmee goed geregeld. Voor het realiseren van 30% sociale huur in de nieuwbouw zijn aanvullende instrumenten nodig.
Eén van de instrumenten is portfoliomanagement, waarmee beter prioriteiten kunnen worden gesteld. Hierin is een meetlat opgenomen, waarin de betaalbaarheid, inclusief het gewenste percentage sociale huur, een criterium is. Ook het instellen van een vereveningsfonds is één van de aanvullende instrumenten die nodig zijn. De raad wordt daarom voorgesteld om een vereveningsverordening in te stellen, en deze te koppelen aan een nieuw in te stellen vereveningsreserve sociale huur.
Eveneens wordt de raad voorgesteld om de Bestemmingsreserve Volkshuisvesting, met per 1-1-2025 een saldo van € 3.885.000,- op te heffen en het saldo te storten in de vereveningreserve sociale huur.

Beoogd effect

Meer sociale huurwoningen beschikbaar voor woningzoekenden in Houten, met 30% sociale huur in het nieuwbouw programma tot 2040.

Argumenten per beslispunt

1.1 Voor verevening tussen woningbouwprojecten is een vereveningsreserve noodzakelijk
Met het instellen van een vereveningsreserve wordt geborgd dat afdrachten aan de gemeente vanwege te weinig sociale huurwoningen vervolgens weer besteed worden aan extra sociale huurwoningen boven de norm in andere woningbouwprojecten.

2.1 De gemeente kan met dit instrument de bouw van sociale huurwoningen afdwingen
Terwijl er in 2024 en 2025 inmiddels redelijk wat betaalbare koopwoningen worden gebouwd, blijft de nieuwbouw van sociale huurwoningen achter. Daardoor blijven voor Houtenaren die geen koopwoning kunnen betalen de wachttijden voor sociale huurwoningen oplopen. Tot op heden kan de bouw van sociale huurwoningen nog niet opgelegd worden. De verordening maakt dit mogelijk.

2.2 Zo wordt voorkomen wordt dat onrealistische of onwenselijke eisen worden gesteld
Tegelijkertijd is niet in elk woningbouwproject 30% sociale huur realistisch, dan wel wenselijk. Dat kan het geval zijn bij kleinschalige woningbouw, maar ook bij woningbouw in buurten met al een hoog aandeel sociale huurwoningen. Met de mogelijkheid om de opgave af te kopen wordt flexibiliteit gecreëerd en is per woningbouwproject maatwerk mogelijk. Door de bijdragen weer te investeren in extra sociale huurwoningen elders in de gemeente wordt zo wel de doelstelling van 30% sociale huur voor het gehele nieuwbouw programma tot 2040 gehaald.

2.3. Verevening is een kansrijk instrument
Verevening tussen woningbouwprojecten is een kansrijk instrument om hier effectiever op te sturen. In de regio is hier al goede ervaring mee opgedaan. Initiatiefnemers van woningbouwprojecten waarin te weinig sociale huur/betaalbare woningbouw worden gerealiseerd krijgen dan de mogelijkheid om deze opgave af te kopen. Met dit geld is elders extra sociale huur/betaalbare woningbouw mogelijk.

3.1 Een startbudget maakt een inhaalslag voor sociale huur mogelijk
De inzet van de bestaande Bestemmingsreserve Volkshuisvesting voor de vereveningsreserve sociale huur maakt het mogelijk om direct na de inwerkingtreding van

de verordening subsidie te verstrekken aan woningbouwprojecten met extra sociale huur. Hier mee kan een inhaalslag gemaakt worden ten opzichte van de jaren waarin het gewenste percentage sociale huur in de nieuwbouw niet gehaald is. Deze inhaalslag is nodig om in de Houtense behoefte aan sociale huurwoningen te kunnen voorzien.

3.2 Dit ligt in lijn met het doel van de bestemmingreserve
De bestemmingsreserve is bedoeld voor betaalbare woningbouw. De Bestemmingsreserve Volkshuisvesting, met een stand per 1-1-2025 van € 3.885.000 is opgebouwd uit de stand van de oorspronkelijke reserve van € 1.385.000 en, met de 'tweede bestuursrapportage 2024', een toevoeging vanuit het resterende positieve saldo van 2022 en 2023 rijksbijdrage voor Oekraineopvang van € 2.500.000, gereserveerd voor de ontwikkeling van woningbouw en een "extra impuls betaalbare koop".
De voorspoedige bouw van betaalbare koop en het achterblijven van de bouw van sociale huurwoningen maakt het wenselijk om deze middelen te reserveren voor de stimulering van de bouw van sociale huurwoningen. Daarmee komen de doelstellingen van Houten voor het gehele betaalbare segment binnen bereik en realiseren we nieuwbouwwoningen voor al onze inwoners die een woning in Houten zoeken maar niet in de vrije sector terecht kunnen.

Kanttekeningen

2.1 Het wordt aantrekkelijk om de realisatie van sociale huurwoningen af te kopen
Het college bepaalt in nadere regels vereveningsverordening de hoogte van de afdracht. Het college wil deze baseren op de grondwaarde bij realisatie van sociale huurwoningen, vergeleken met de grondwaarde bij de bouw van vrije sector woningen. Het verschil is de grondslag voor de berekening van de afdracht. Deze is daarmee zodanig berekend dat afkopen van de verplichting geen voordeel oplevert voor de initiatiefnemer, maar ook niet nadelig is. Bovendien is de mogelijkheid om af te kopen begrensd tot woningbouwprojecten met minder dan 20 woningen.

2.2 Met de verevening worden middeninkomens niet bediend
Met de vereveningsverordening wordt ingezet om 30% sociale huur in het woningbouwprogramma te bereiken. Woningzoekenden in Houten met een middeninkomen komen echter niet in aanmerking voor een sociale huurwoning, omdat zij teveel verdienen. Desalniettemin is er in Houten uit woningbehoefteonderzoek gebleken dat er weinig behoefte is aan middeldure huurwoningen. Wel is er veel belangstelling voor de betaalbare koopwoningen die gebouwd worden. In de huisvestingsverordening is opgenomen dat deze enkel kunnen worden gekocht door woningzoekenden met een middeninkomen (tot 1,75 keer modaal). Een financiële stimulans voor de bouw van betaalbare koopwoningen is niet nodig gebleken. De verplichting in de Doelgroepenverordening om voor woningbouwprojecten met 20 of meer woningen minimaal 66% betaalbaar te bouwen is daarmee al effectief gebleken.
Een dergelijke stimulans voor betaalbare koop zou bovendien hoogstwaarschijnlijk beperkingen kennen, vanwege Europese regelgeving voor staatssteun.

De beoogde systematiek voor afdrachten in de nadere regels vereveningsverordening betekent verder dat in kleine projecten met minder dan 20 woningen de realisatie van betaalbare koopwoningen aantrekkelijker wordt. Het grondwaarde verschil met sociale huurwoningen wordt dan minder, waardoor, in geval er geen sociale huurwoningen gerealiseerd worden, de afdracht lager uitvalt.

3.1 Met de overheveling van gelden verandert het bestedingsdoel
Het saldo in de vereveningsreserve sociale huur dat met het voorgestelde raadsbesluit ontstaat, wordt ingezet voor sociale huur. In de huidige Bestemmingsreserve Volkshuisvesting is de bestemming breder gedefinieerd. De raad heeft de bevoegdheid om het bestedingsdoel van gereserveerde middelen aan te passen. Daar zijn goede redenen voor. Met de aanpassing wordt een meer evenwichtige nieuwbouw productie beoogd, zodat de volkshuisvestelijke doelen voor diverse segmenten in het woningbouwprogramma gelijke mate worden bereikt.

Participatie

De contouren van de verevening zijn besproken met woningcorporatie Woonin.

Financiën en formatie

Het voorstel is financieel neutraal. Er wordt een reserve ingezet die al voor woningbouw bedoeld was. De subsidies worden verder bekostigd uit het beschikbare bedrag in de vereveningsreserve sociale huur en de eventuele afdrachten. In de nadere regels zal het college opnemen dat subsidies kunnen worden uitgekeerd tot een maximum van de beschikbare middelen in de vereveningsreserve sociale huur.
Waar afdrachten, dan wel subsidies van toepassing zijn worden deze meegenomen in afspraken over kostenverhaal met de initiatiefnemers. Daarmee zal extra ambtelijke inzet beperkt kunnen blijven.

Communicatie

De verordening wordt bekend gemaakt in het digitale gemeenteblad (officiële bekendmakingen). Ook zal op de website van de gemeente gecommuniceerd worden over de nieuwe regels.

Voortgang

De verordening treedt in werking op de dag na bekendmaking. In de nadere regels neemt het college op dat monitoring plaats vindt op het aantal en de omvang van de afdrachten en de subsidies, en op de kwalitatieve effecten hiervan.

Evaluatie

In de nadere regels neemt het college op dat na 3 jaar de verordening en de nadere regels worden geëvalueerd. Daarin wordt meegenomen in welke mate woningbouwprojecten het beoogde aantal sociale huurwoningen realiseren, welk effect de vereveningsverordening heeft op bouwprojecten en of subsidie leidt tot meer sociale huurwoningen.

Houten, 1 april 2025
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Houten,
de secretaris, de burgemeester,

R. van Netten H.C. Heerschop

Bijlagen

Vereveningsverordening sociale huur gemeente Houten 2025

Verantwoordelijke portefeuillehouders college

1e PoHo: Daan Vermeulen
2e PoHo:

Raadsbesluit

Voorstelnummer: 773733

Onderwerp
Vereveningsfonds

De raad van de gemeente Houten heeft het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 1 april 2025 gelezen en besluit:

1. Een Vereveningsreserve sociale huur in te stellen.
2. De Vereveningsverordening sociale huur gemeente Houten 2025 vast te stellen, gebaseerd op de volgende principes:
    a. Voor ieder woningbouwproject in de gemeente Houten is een aandeel van minimaal 30% sociale huur verplicht
    b. Voor woningbouwprojecten tot 20 woningen kan van het verplichte aandeel sociale huur worden afgeweken middels een eenmalige afdracht aan de vereveningsreserve sociale huur.
    c. Woningbouwprojecten met meer dan 30% sociale huurwoningen kunnen in aanmerking komen voor een subsidie uit de vereveningsreserve sociale huur voor de extra sociale huurwoningen boven de norm, mits deze worden geëxploiteerd door een woningcorporatie.

Aan artikel 1 Begripsbepalingen van de Vereveningsverordening sociale huur gemeente Houten 2025, sub a in te voegen te voegen met de tekst: "Collectief Particulier Opdrachtgeverschap: Een woningbouwproject door bewoners collectief ontwikkeld en collectief aanbesteed waarbij toekomstige bewoners zelf (risicodragend) opdrachtgever zijn; alsook initiatieven die voldoen aan de definitie volgens artikel 18a van de Woningwet." en de huidige sub a tot en met k op te schuiven naar sub b tot en met l..

Aan artikel 3 Toepassingsbereik van de Vereveningsverordening sociale huur gemeente Houten 2025, in lid 2 sub c toe te voegen met de tekst: de te realiseren woningen onderdeel zijn van een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap dat niet meer dan 49 woningen omvat.

3. Het saldo van de Bestemmingsreserve Volkshuisvesting à € 3.885.000,- over te hevelen naar de Vereveningsreserve sociale huur.
4. De Bestemmingsreserve Volkshuisvesting op te heffen.

Dit is besloten in de openbare vergadering van de raad op 27 mei 2025.

De raad van de gemeente Houten,
de plv. griffier,

H. Khairouni

de voorzitter,

H.C. Heerschop