



RAADSINFORMATIENOTA

College van burgemeester en wethouders

Vergadering van: 25 maart 2025
Gemeente Hardinxveld-Giessendam
Zaaknummer: 2025-0026175

Inhoud

Inleiding

De raad heeft op 26 september 2024 een motie aangenomen waarin het college is opgeroepen te onderzoeken of een vereveningsfonds voor sociale woningbouw een bruikbaar instrument kan zijn om meer sociale huurwoningen in de gemeente te realiseren. Daarbij moet de juridische borging van gemeentelijk kostenverhaal en het storten van bijdragen in een vereveningsfonds worden onderzocht. Voorbeelden van andere gemeenten kunnen helpen om een afweging te maken of een vereveningsfonds een instrument is waarvan de inzet in Hardinxveld-Giessendam overwogen zou kunnen worden. Gevraagd is om de raad in het eerste kwartaal van 2025 te informeren over de uitkomsten van het gevraagde onderzoek en om deze uitkomsten technisch te bespreken in de dan eerstvolgende werkgroep Bouwen en wonen. Met deze raadsinformatienota geeft het college gehoor aan de oproep in de motie van de raad en handelt de motie op deze wijze af.

Kernboodschap

Een vereveningsfonds sociale huurwoningen kan bijdragen aan de bouw van sociale huurwoningen in de gemeente en het is zinvol de inzet hiervan te overwegen. Bij de voorbereiding van de Omgevingsvisie en het nieuwe Woonbeleid zal de mogelijke inzet van dit instrumentarium worden betrokken en zullen de consequenties in beeld worden gebracht, zodat bij de vaststelling van deze beleidsstukken bestuurlijk een afgewogen keuze kan worden gemaakt over het al dan niet instellen en gaan toepassen van een vereveningsfonds sociale huurwoningen.

Kostenverhaal en financiële bijdragen

Sinds 1 januari 2024 geldt de Omgevingswet. De Omgevingswet (en aanvullende wetgeving en besluiten) vormt de basis voor gemeentelijk kostenverhaal en het leveren van financiële bijdragen van initiatiefnemers bij gebiedsontwikkelingen.

Kostenverhaal is verplicht. Kostenverhaal bestaat uit:

- Gebiedseigen kosten: deze kosten staan op de kostensoortenlijst. Dit zijn onder andere de waarde van de grond, de kosten bouw- en woonrijpmaken, plankosten, nadeelcompensatie en buitenplanse kosten die 100% voor het plan zijn (zoals externe watercompensatie).
- Gebiedsoverstijgende kosten: dit zijn kosten die gelden voor meerdere exploitatiegebieden/bouwactiviteiten. Een voorbeeld is een rotonde waar meerdere ontwikkelingen gebruik van maken. Ook deze kosten staan op de kostensoortenlijst en hebben dezelfde opbouw als de gebiedseigen kosten.

Wanneer het kostenverhaal in een gebied is geregeld en het project blijkt op basis van gemeentelijke beoordeling winstgevend is er de mogelijkheid tot het vragen van een verplichte of vrijwillige financiële bijdrage. Er kan bijvoorbeeld een verplichte bijdrage voor het verbeteren van de natuurwaarden in de gemeente worden gevraagd, of voor het upgraden van de infrastructuur óf voor het realiseren van sociale huurwoningen buiten de eigen locatie.

Als de financiële bijdrage een vrijwillig karakter heeft is het voldoende om deze bijdrage beleidsmatig vast te leggen. Een ontwikkelaar is er echter niet aan gehouden om de financiële bijdrage te betalen. Als de gemeente kiest voor een verplichte bijdrage gelden er meer eisen. Zoals de koppeling aan de Omgevingsvisie of aan een daarvoor specifiek opgesteld omgevingsprogramma.

Vereveningsfonds sociale huurwoningen

De gemeente kan bestuurlijk bepalen en beleidsmatig vastleggen dat woningbouwprojecten die worden gerealiseerd een woningbouwprogramma hebben dat voorziet in een bepaald percentage sociale huurwoningen, bijvoorbeeld minimaal 30%. Het is gebruikelijk om daarbij een ondergrens te bepalen voor de omvang van projecten waarvoor deze verplichting geldt (bijvoorbeeld 15 woningen). Bij een klein project van enkele woningen is het toepassen van een eis voor een percentage sociale huurwoningen niet realistisch en lastig uitvoerbaar.

Er kan sprake zijn van een woningbouwproject (van voldoende omvang) waarbij het minimale percentage sociale huurwoningen niet gerealiseerd wordt. Dit kan zijn omdat dat in een bepaalde situatie niet wenselijk is (bijvoorbeeld omdat de bestaande woningvoorraad in de wijk waarin het project gerealiseerd wordt al voor een groot deel bestaat uit sociale woningbouw en het wenselijk wordt geacht met het project bij te dragen aan een meer gevarieerd woningbestand) of omdat het type woningbouw zich niet leent om op te splitsen (zoals 1 los appartementengebouw). Om toch te bevorderen dat in de gemeente als geheel voldoende sociale huurwoningen worden gerealiseerd, wordt in dat geval vanuit het project dat te weinig sociale huurwoningen realiseert een verplichte financiële bijdrage geleverd aan het vereveningsfonds sociale woningbouw. De hoogte van die bijdrage moet nader bepaald worden.

Vanuit het fonds kunnen vervolgens financiële bijdragen worden geleverd aan projecten die voorzien in (extra) sociale huurwoningen elders in de gemeente, zodat het gestelde percentage sociale huurwoningen toch gerealiseerd wordt. Een vereveningsfonds sociale huurwoningen is daarmee een instrument dat op zichzelf een bijdrage kan leveren aan het realiseren van sociale woningbouw in de gemeente.

Uit een eerste verkenning zijn diverse voorbeelden van een vereveningsfonds sociale huurwoningen elders in het land naar voren gekomen. Vanuit de ons omringende gemeenten in de regio zijn geen voorbeelden van een vereveningsfonds bekend; wel worden onze overwegingen rondom een eventueel vereveningsfonds met belangstelling gevolgd, omdat andere gemeenten voor vergelijkbare volkshuisvestingsopgaven staan.

Bestuurlijke en beleidsmatige basis

Om toepassing te kunnen geven aan een vereveningsfonds sociale huurwoningen moet bestuurlijk worden besloten dat de inzet van dit instrument wenselijk wordt geacht en moet beleidsmatig de werking van een fonds goed worden verankerd in gemeentelijk beleid. Dit zou vorm moeten krijgen in het ruimtelijk en volkshuisvestelijk beleid van de gemeente; daarnaast zou een vermelding over de werking van het fonds moeten worden opgenomen in het grondbeleid. In het grondbeleid is namelijk ook het kostenverhaal geregeld. De inhoud van genoemde voorbeelden van een vereveningsfonds en de ervaringen die daarmee in andere gemeenten zijn opgedaan kunnen input geven bij de afweging over inzet van een fonds in onze gemeente.

Op dit moment wordt gewerkt aan de Omgevingsvisie. Hierin wordt op hoofdlijnen uitgesproken hoe de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente wordt gezien, met als onderdeel daarvan de gewenste samenstelling van de woningvoorraad. Tevens legt de Omgevingsvisie op hoofdlijn de basis voor het gemeentelijk kostenverhaal bij gebiedsontwikkelingen. Tijdens het opstellen van de Omgevingsvisie zal nader worden beoordeeld of de visie voldoende juridische basis biedt voor het oprichten van het vereveningsfonds.

Anders worden deze algemene voornemens en beleidsuitspraken uit de visie uitgewerkt in het gemeentelijk Woonbeleid (dat de vorm zal krijgen van een Volkshuisvestingsprogramma onder de Omgevingswet) en een verankering in het gemeentelijk grondbeleid. Planologisch-juridisch landen relevante onderdelen van deze thema's in het Omgevingsplan.

Consequenties en vervolg

Op dit moment voorziet het geldend gemeentelijk beleid (bijv. de lokale paragraaf Bouwen) niet in de bouw van nieuwe sociale huurwoningen of een ambitie gericht op vergroting van de sociale huurwoningvoorraad. In het grondbeleid is het kostenverhaal geregeld, met betrekking tot de financiële bijdrages is er echter alleen een optie tot nadere uitwerking opgenomen. Zoals hiervoor gesteld kan een vereveningsfonds sociale huurwoningen bijdragen aan de realisatie van gewenste woningen in de gemeente en is het zinvol de inzet hiervan te overwegen. Bij de voorbereiding van de Omgevingsvisie en het nieuwe Woonbeleid zal de mogelijke inzet van dit instrumentarium worden betrokken en zullen de consequenties in beeld worden gebracht, zodat bij de vaststelling van deze beleidsstukken bestuurlijk een afgewogen keuze kan worden gemaakt over het al dan niet instellen en gaan toepassen van een vereveningsfonds sociale huurwoningen.