

RAPPORT

Vereveningsfonds Sociale Huurwoningen in gemeente Oudewater

Verkenning, afwegingskader en advies

32794

In opdracht van: Gemeente Oudewater
Juni 2025 – DEFINITIEF 1.0

AEBEL



Inhoudsopgave

H1 – Oudewater wil meer sociale huurwoningen realiseren

H2 – Advies: verlaag de toepassingsgrens voor de eis van 30% sociaal en richt een vereveningsfonds in

H3 – Ervaringen met het realiseren van sociale huurwoningen in Oudewater

H4 – Voorbeelden en ervaringen met vereveningsfondsen

H5 – Fondskenmerken en afwegingskader

H6 – Scenario's: de uitwerking van verschillende vereveningsfondsen

H7 – Personele inzet en kosten van het hebben van een vereveningsfonds

Bijlagen

HOOFDSTUK EEN

Oudewater wil meer sociale huurwoningen realiseren



Gemeente Oudewater wil meer sociale huurwoningen realiseren en overweegt een vereveningsfonds in te zetten

➤ **Woningbouwopgave:** Oudewater is een aantrekkelijke woongemeente, en de afgelopen jaren is de druk op de landelijke en regionale woningmarkt sterk toegenomen. Dat is ook binnen de gemeente te merken aan hogere woningprijzen, die voor steeds meer huishoudens buiten bereik liggen, en aan langere wachttijden voor sociale huurwoningen. De Woonvisie 2020 – 2025 is het antwoord van de gemeente op deze ontwikkeling. In deze visie stuurt het gemeentebestuur aan op meer urgentie, meer bouwen, en de ontwikkeling van een pijplijn van nieuwe bouwlocaties. Dit alles wel op de schaal die past bij de kleine stad Oudewater en de landelijke kernen Snelrewaard en Hekendorp: het doel is om gemiddeld 30 woningen per jaar op te leveren in de periode 2020 – 2040. Daarvoor verwacht de gemeente een pijplijn nodig te hebben van in totaal 760 woningen.

➤ **Gemeenteraad heeft de wens om meer sociale huur- en koopwoningen te realiseren:** De Woonvisie gaat uit van 30% sociaal, 10% middeldure huur, en 30% betaalbaar in het nieuwbouwprogramma. Daarbij is het beleid dat projecten met minder dan 50 woningen niet hoeven te voldoen aan de eis van 30% sociale huurwoningen.

In 2024 deelde een meerderheid van de gemeenteraad de mening dat alle projecten zouden moeten bijdragen aan het oplossen van het woningtekort in het sociale segment. De gemeenteraad heeft daarom het college verzocht om in beeld te brengen wat de mogelijkheden zijn om enerzijds de ondergrens te verlagen (zodat ook kleinere projecten een bijdrage moeten leveren aan de sociale woningbouwopgave), en anderzijds een vereveningsfonds in te stellen (zodat projecten die kleiner zijn dan de ondergrens een financiële bijdrage gaan leveren).

Doelstellingen van dit advies

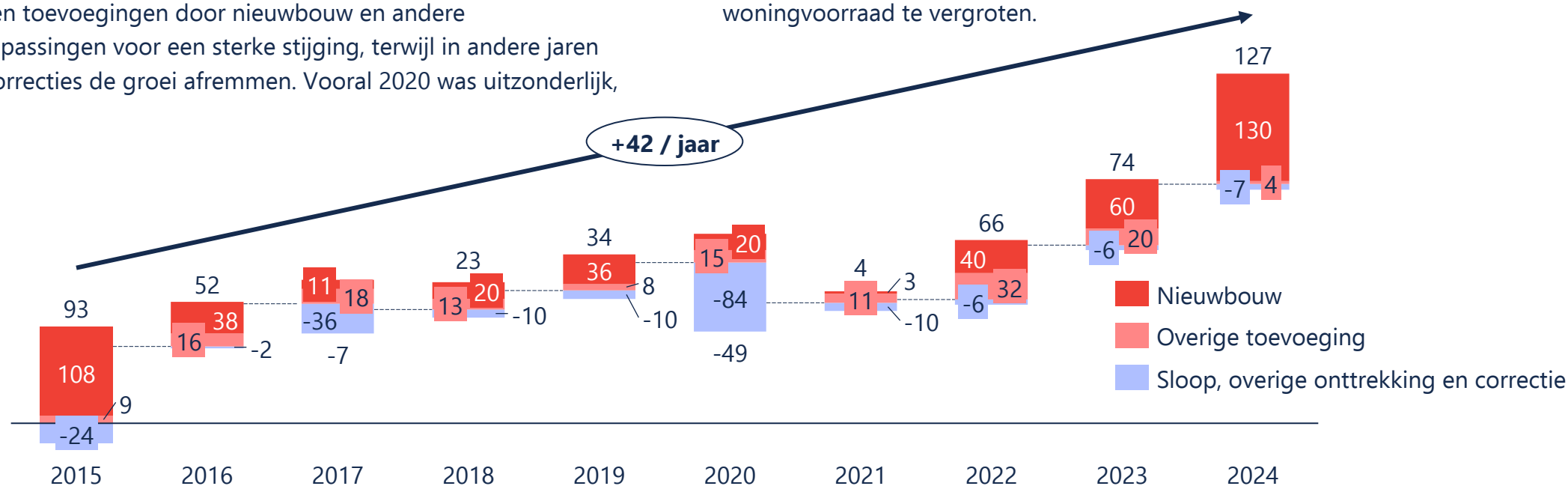
- Een overzicht van de keuzes die mogelijk zijn bij het vormgeven van een vereveningsfonds
- Een afwegingskader om te assisteren bij het maken van deze keuzes, in het bijzonder:
- **Moet de huidige toepassingsgrens van 50 woningen worden verlaagd?**
- **Is het raadzaam aanvullend een vereveningsfonds in te voeren?**
- Inzicht in de effecten van een vereveningsfonds op het aantal sociale huurwoningen dat gebouwd wordt in de gemeente in de periode 2026 – 2030
- Prognose van de financiën van het fonds: de fondsopbouw en de bestedingsruimte door de jaren heen
- Handreiking voor een implementatieplan voor een vereveningsfonds

Jaarlijks zijn er gemiddeld 42 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad van Oudewater (2015 – 2024)

- **De woningvoorraad stijgt gestaag:** Sinds 2015 is de woningvoorraad in Oudewater gemiddeld met 42 woningen per jaar gegroeid. Ondanks enkele jaren met beperkte of negatieve groei blijft de algemene lijn stijgend. Dit betekent dat er structureel nieuwe woningen bijkomen, ondanks correcties en sloop in bepaalde periodes.
- **Schommelingen in woningtoevoeging en -onttrekking:** De groei van de woningvoorraad verloopt niet elk jaar gelijkmatig. In sommige jaren zorgen toevoegingen door nieuwbouw en andere woningaanpassingen voor een sterke stijging, terwijl in andere jaren sloop en correcties de groei afremmen. Vooral 2020 was uitzonderlijk,

met een netto daling van 49 woningen door een grote hoeveelheid sloop. In andere jaren was de invloed van sloop beperkter en kon de groei grotendeels doorgaan.

- **Sterke toename in de laatste jaren (2022-2024):** Sinds 2022 is er een versnelling zichtbaar in de aantallen woningen. In dat jaar kwamen er 66 woningen bij, gevolgd door 72 woningen in 2023 en 110 woningen in 2024. Dit wijst op een actieve inzet om de woningvoorraad te vergroten.



HOOFDSTUK TWEE

Advies: Oudewater ligt op koers om de eigen doelstellingen te halen, overweeg nieuwe instrumenten bij het herzien van de beleidsdoelstellingen



Oudewater ligt op koers om de eigen woningbouwopgave te realiseren (inclusief aandeel sociale woningen)

- Oudewater heeft in de Woonvisie 2020-2025 de beleidsambitie vastgelegd om voor de periode 2020 – 2040 een projectenpijplijn van 760 woningen (harde plancapaciteit) te ontwikkelen, waarvan 30% sociaal.
- Inventarisatie van de prestaties in de periode 2020 – 2025 en de pijplijn van toekomstige projecten, leidt tot **de conclusie dat Oudewater op koers ligt om haar eigen beleidsdoelstellingen te realiseren.**
- Er is nu dus **geen directe aanleiding om extra instrumenten in te zetten** om meer sociale huurwoningen te bouwen. Deze aanleiding kan wel ontstaan:
 - Als de totale woningbouwambitie wordt verhoogd (>760)
 - Als het gewenste aandeel sociale woningen hoger wordt vastgesteld dan 30%
 - Als projecten in de pijplijn uitvallen

Beleidsmatige opgave o.b.v. Woonvisie Oudewater 2020-2025	netto toevoegen
Benodigde harde plancapaciteit 2020 - 2040	760
Waarvan 30% sociaal	228

Pijplijn projecten sociale (huur)woningen (realisatie enprognose)	jaar	slopen	bouwen	netto toevoegen
Wijngaardstraat	2021	0	21	21
Oranje Bolwerk	2023		20	20
Schuylenburcht	2024	55	65	10
Oranjepark 2	2026	0	48	48
Stadskantoor	2026	0	18	18
Statenland	2027-202	0	30	30
Kerkwetering	2028-203	0	105	105
Totaal 2020-2040		55	307	252

Prestatie (inclusief prognose) ten opzichte van ambitie

24

- Ons advies is daarom, om **de afweging over het wel of niet verlagen van de toepassingsgrens en invoeren van een vereveningsfonds, te verbinden aan het vaststellen van de geactualiseerde woonvisie.**

Toch meer sociale woningen realiseren? verlaag de toepassingsgrens, waarboven projecten 30% sociale woningen moeten bevatten.

- Als het geactualiseerde woonbeleid vraagt om meer sociale woningen dan is het de afweging over het verlagen van de toepassingsgrens en het instellen van een vereveningsfonds actueel. Het onderstaande is van toepassing voor die situatie:
- **De basis voor het vergroten van de bouw van sociale woningen is het verlagen van de grens waarboven projecten 30% sociale woningen moeten bevatten.** Wij stellen voor deze grens op 4 woningen te stellen. Hierdoor moeten veel meer projecten aan de eis van 30% sociaal voldoen.
- Vervolgens ontstaat de vraag of aan 'kleinere' projecten een alternatieve mogelijkheid moet worden geboden **door het betalen van een afdracht aan een vereveningsfonds**. Deze projecten hoeven dan niet te voldoen aan de eis van 30% sociale woningen. De opbrengsten in het vereveningsfonds kunnen na ontvangst als subsidie worden uitgekeerd om projecten haalbaar te maken die meer dan 30% sociale woningen tellen.
- Voordat een advies kan worden gegeven over welke projecten de mogelijkheid moeten krijgen om een afdracht te betalen aan het fonds, in plaats van de sociale woningen te realiseren, **moet de strategische vraag worden beantwoord: Op welke sociale woningen wil Oudewater inzetten?**
- **Sociale huurwoningen in eigendom van een corporatie** (*advies Rebel*)
- **Een mix van sociale huurwoningen en sociale koop, met diverse eigenaren** (*past ook in vigerend woonbeleid Oudewater*)
- Als Oudewater ervoor kiest om in te zetten op **sociale huurwoningen in eigendom van een corporatie**, dan is een logische keuze om het vereveningsfonds open te stellen als alternatief voor projecten van **4 t/m 49 woningen**. De reden hiervoor is dat 15 woningen (30% van 50 woningen) de minimale maat is voor projecten die passen in de portefeuillestrategie van de woningcorporatie. Deze strategie **leidt in theorie tot ongeveer 22% meer sociale huurwoningen in de komende 10 jaar**.
- Als Oudewater kiest voor een mix van sociale huurwoningen en sociale koop, met diverse eigenaren, dan is het logisch om het vereveningsfonds open te stellen voor minder projecten, bijvoorbeeld projecten van 4 t/m 12 woningen. Initiatiefnemers hebben immers meer vrijheid om alternatieve vormen van sociale woningen aan te bieden. Deze strategie **leidt in theorie tot ongeveer 19% meer sociale woningen in de komende 10 jaar**.

Op welke voorraad 'sociale woningen' zet Oudewater in? Maak een vereveningsfonds dat op deze keuze aansluit.

- De keuze voor één van beide scenario's vraagt een **politieke afweging**. Duidelijk is dat beide scenario's extra woningen kunnen opleveren die 'sociaal' zijn, maar ook dat er verschillen zijn in het type sociale woningen dat beide scenario's opleveren.
- **Sociale huurwoningen in eigendom van een toegelaten instelling** kenmerken zich door een sterk gereguleerd karakter. Door landelijke wetgeving en lokale prestatieafspraken hebben de gemeente en de rijksoverheid sterke invloed op het gebruik van deze woningen. Deze invloed betreft onder meer toewijzing, doelgroepen, urgentie, huurprijs, en instandhoudingsduur binnen het sociale segment. Ook is belangenbehartiging van de huurders in wetgeving verankerd. Het scenario dat inzet op deze woningen leidt in theorie tot meer additionele sociale huurwoningen dan het andere scenario, en de gemeente mag er op vertrouwen dat deze woningen voor een lange periode (voor onbepaalde tijd) aan het sociale segment worden toegevoegd. Rebel adviseert op deze sociale huurwoningen in te zetten.
- **Een mix van sociale huur en sociale koopwoningen met diverse eigenaren.** Dit scenario leidt in theorie tot iets minder sociale woningen. Deze extra sociale woningen ontstaan in projecten tussen 4 en 49 woningen groot, en zullen dus 'plukjes' sociale woningen bevatten van 1 tot 14 woningen groot, met de nadruk op kleine 'plukjes' van 1, 2 of 3 sociale woningen. Aangezien deze niet in de portefeuillestrategie van de corporatie passen, zullen de initiatiefnemers van deze projecten aangewezen zijn op alternatieven zoals particuliere sociale huur of sociale koopwoningen. Voor beide categorieën geldt dat (zonder de lange termijn bereidheid van een belegger / initiatiefnemer om financieel verlies te dragen) deze woningen op termijn het betaalbare segment zullen verlaten. Deze termijn wordt bepaald door de contractueel vast te leggen minimale duur dat particuliere sociale huurwoningen in het segment moeten blijven. Of in het geval van sociale koop: de duur van de zelfbewoningsplicht / het anti-speculatiebeding. Na afloop van die termijn zal de woning het betaalbare segment verlaten en incasseert de eigenaar de bijbehorende waardesprong.
- Er zijn vormen van eigendom beschikbaar waarbij betaalbare koopwoningen voor langere termijn in het betaalbare segment kunnen blijven, zoals vormen van **maatschappelijke gebonden eigendom**.^{*} Deze vormen vragen echter ook betrokkenheid en financieel commitment van een partij als een corporatie of gemeente, die de terugkoopplicht op zich neemt (en een voorziening daarvoor op de balans zet).

^{*}Zoals de *koopgarant* woningen die gemeente Oudewater heeft verkocht in project Oranje Bolwerck.

Advies Rebel

Voorbeelduitwerking voor twee alternatieve vereveningsfondsen

Hiernaast zijn twee voorbeelden weergegeven van de uitwerkingsrichtingen waarvoor Oudewater zou kunnen kiezen. Beide opties zijn werkbaar en inhoudelijk consistent. De opties verschillen wel van elkaar op het punt van de soort sociale woningen waarop ze zich richten: 'sociale huurwoningen in eigendom van een corporatie' of 'sociale huur- en koopwoningen met diverse eigenaren'.

Strategische vraag: Op welke woningen zet Oudewater in bij het realiseren van sociale woningen?

A. Sociale huurwoningen in eigendom van corporatie

B. Een mix van sociale huur en sociale koop, met diverse eigenaren

* Definitie pariteit: zie pagina 27

Fondsenmerk	A. Fonds gericht op 'sociale huurwoningen in eigendom van corporatie'	B. Fonds gericht op 'sociale huur en – koopwoningen met diverse eigenaren'
Toepassingsgrens eis 30% sociaal	> 4 woningen	> 4 woningen
Toepassingsgrens vereveningsfonds	Kleine + middelgrote proj. (4-49 won)	Kleine projecten (4-12 won)
Wie beslist over afdragen of bouwen?	Ontwikkelaar kan kiezen	Gemeente toetst (voorkeur bouwen)
Definitie sociaal - exploitatievorm	Alleen huur	Huur en koop
Definitie sociaal - prijsniveau	Sociale huurgrens	Sociale huurgrens + koopsom
Definitie sociaal - exploitant	Alleen toegelaten instellingen	Ook andere exploitanten
Definitie sociaal - exploitatietermijn	>25 jaar	>25 jaar
Bijdrage aan fonds	Pariteit*	Pariteit*
Welke woningen krijgen subsidie?	Sociale huurw. in proj. >30% sociaal	Sociale huurw. in proj. >30% sociaal
Subsidiebedrag	Pariteit	Pariteit
Subsidie richt op exploitatiedeel?	Grondexploitatie	Grondexploitatie
Wie kan subsidie aanvragen?	Alleen toegelaten instellingen	Ook andere exploitanten
Toekennen van subsidie	Op volgorde, zolang voorraad strekt	Op volgorde, zolang voorraad strekt
Startkapitaal vereveningsfonds?	Ja (sneller subsidie uitkeren)	Nee (nadruk op bouwen sociaal)

Alternatieve mogelijkheden om meer sociale woningen te realiseren (Een vereveningsfonds kan helpen, maar is niet de enige oplossing)

➤ Uit de scenarioanalyse blijkt dat het verlagen van de toepassingsgrens van de 30%-sociaal regel en het invoeren van een vereveningsfonds, kan in theorie leiden tot 19%-22% meer sociale woningen in de gemeente in 10 jaar tijd. In procenten is dat significant, maar afgezet tegen de kleine woningbouwopgave in Oudewater gaat het om ongeveer 27 tot 31 extra sociale woningen in 10 jaar. Dat zou in theorie één groot of twee kleinere extra corporatieprojecten kunnen zijn.

➤ Met het aanpassen van het beleid en het instellen van een vereveningsfonds verlegt de gemeente de incentives bij initiatiefnemers, ontwikkelaars en de woningcorporatie om sociale woningen te bouwen. Dit is een indirecte manier van beïnvloeden van de uitkomsten van het woonbeleid.

➤ Een meer directe methode is het aanwijzen van enkele aanvullende locaties waar de corporatie kan gaan bouwen. **Het vinden van een geschikte locatie kan het effect van 10 jaar vereveningsfonds in één klap overtreffen.** Het zoeken en beschikbaar maken van deze locatie(s) is een 'no regret' maatregel: ook als een vereveningsfonds wordt ingesteld zijn locaties nodig om de extra sociale huurwoningen te bouwen. **Ons advies is dan ook om, naast het instellen van een vereveningsfonds, capaciteit en instrumenten van het gemeentelijk grondbeleid in te zetten om locaties voor sociale woningbouw beschikbaar te maken.**

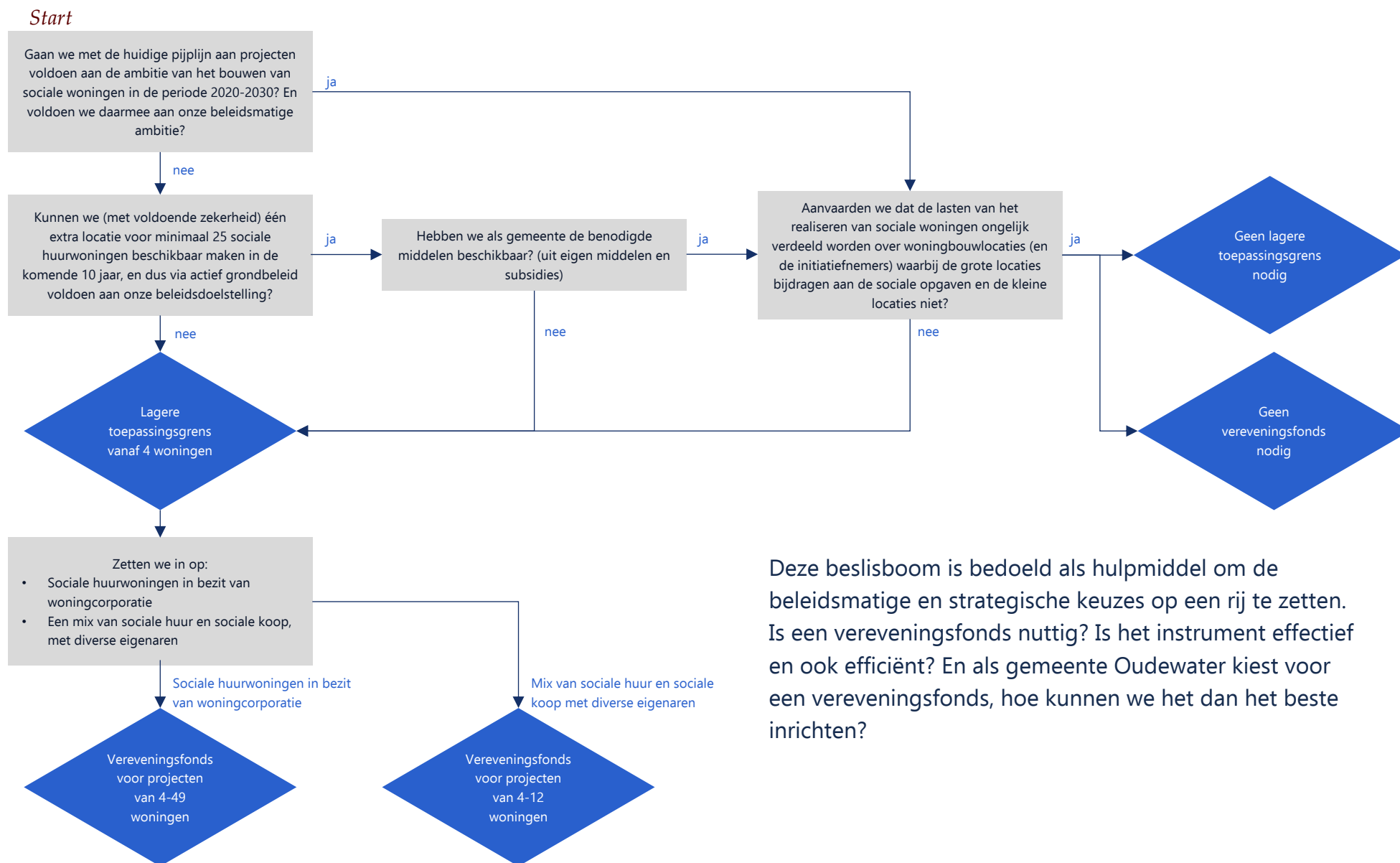
➤ Dit betekent niet dat het instellen van een vereveningsfonds zinloos is. Het fonds zal ertoe leiden dat de financiële last van het realiseren van het gedifferentieerde

woningbouwprogramma dat de gemeente voorschrijft, gelijkertijd dan voorheen wordt gedragen door de initiatiefnemers van woningbouwprojecten in Oudewater. Bovendien zal het fonds de inbrengwaarden* van locaties drukken (afdracht aan fonds -> hogere kosten -> lagere residuele grondwaarde), waardoor een initiatiefnemer die juist meer sociale huurwoningen wil bouwen (de woningcorporatie) een betere kans heeft om op eigen gelegenheid een geschikte locatie te verwerven.

➤ Een keerzijde van het drukkend effect op de inbrengwaarde van woningbouwlocaties, kan zijn dat minder locaties beschikbaar komen. Immers, locaties komen in theorie enkel beschikbaar voor woningbouw als de inbrengwaarde hoger is dan de waarde in het bestaande gebruik.

* Inbrengwaarde: de vergoeding die de eigenaar ontvangt voor het ter beschikking stellen van zijn vastgoed voor herontwikkeling.

Beslisboom



Deze beslisboom is bedoeld als hulpmiddel om de beleidsmatige en strategische keuzes op een rij te zetten. Is een vereveningsfonds nuttig? Is het instrument effectief en ook efficiënt? En als gemeente Oudewater kiest voor een vereveningsfonds, hoe kunnen we het dan het beste inrichten?

HOOFDSTUK DRIE

Ervaringen met het realiseren van sociale huurwoningen in Oudewater

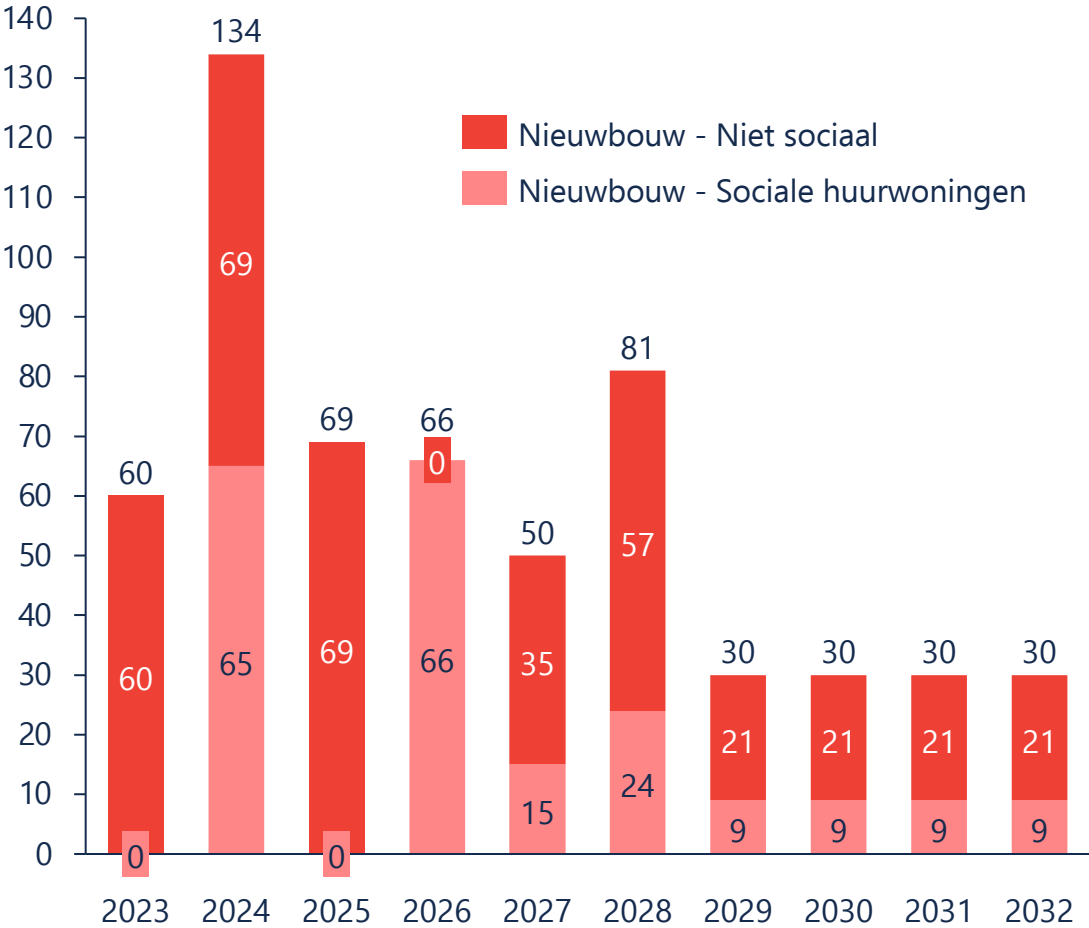


Oudewater heeft sociaal gebouwd, maar dit is (nog) geen gevolg van de beleidsregel die 30% sociaal voorschrijft

In de periode 2020 t/m 2024 zijn in gemeente Oudewater 248 woningen opgeleverd, waarvan 129 sociale huurwoningen.¹ Daarnaast zijn 107 woningen gesloopt. Per saldo zijn dus door nieuwbouw 141 woningen aan de voorraad toegevoegd, in vijf jaar. De Woonvisie Oudewater 2020-2025 berekent de woningbehoefte op gemiddeld 29 per jaar, waarvan 9 sociale huurwoningen. In de vijf jaren 2020 t/m 2024 zouden dus in totaal 145 woningen toegevoegd moeten zijn, waarvan 45 sociale huurwoningen. Uit de realisatiecijfers blijkt dat het gelukt is om deze doelstelling te behalen.

In 2025 zal de woonvisie worden geactualiseerd en zal de gemeenteraad zich opnieuw uitspreken over de woningbouwambities in Oudewater. Vooruitlopend hierop heeft de raad al uitgesproken dat het de bedoeling is, dat alle woningbouwprojecten bijdragen aan het realiseren van voldoende sociale huurwoningen binnen de gemeente. Om te komen tot een advies over hoe dit het beste bereikt kan worden, is het belangrijk om inzicht te hebben in de huidige praktijk van het realiseren van sociale huurwoningen in de gemeente.

Met dit doel zijn interviews gehouden met de portefeuillehouder wonen (wethouder Schomaker), de directeur-bestuurder van de plaatselijke corporatie Woningraat, en de ambtelijke organisatie van gemeente Oudewater, in de persoon van de ambtelijk opdrachtgever. Dit leidt tot de volgende inzichten:



¹ Bouw sociale huurwoningen per jaar 2020: 25 ; 2021: 0 ; 2022: 39 ; 2023: 0 ; 2024: 65. Bron 'Opgeleverde woningen 2019-2022', gemeente Oudewater en 'Planning Opleveringen Woningbouw Gemeente Oudewater'

Locaties zijn schaars, net als personele capaciteit

- **Er is sociaal gebouwd, maar dit is niet afgedwongen door het beleid.** Ondanks dat de Woonvisie nu zo'n vijf jaar oud is, zijn nog geen locaties aan te wijzen waar de beleidsregel is toegepast, en daardoor 30% van de woningen als sociaal is ontwikkeld. Ook omdat het aantal projecten in uitvoering, dat de grens van 50 woningen haalt, beperkt is. Er is wel sociaal gebouwd (Nieuw-Schuylenburcht, Wijngaardstraat), maar die projecten zijn gerealiseerd op locaties die al in bezit waren van De Woningraat.
- **Locaties zijn schaars, net als personele capaciteit.** Kenmerkend voor Oudewater als Groene Hart gemeente is het feit dat geschikte woningbouwlocaties in Oudewater schaars zijn. De ruimte om te transformeren binnen de kernen is beperkt. Te veel verdichten stuit al snel op bezwaren van omwonenden. En uitbreiden aan de rand van de kernen stuit op beperkend ruimtelijk beleid vanuit de Provincie. Tegelijkertijd heeft de gemeente niet de capaciteit om alle initiatieven die er zijn op te pakken. De gemeente werkt met voorrang aan vijf woningbouwprojecten, maar laat daardoor andere projecten 'op de plank liggen'. Hetzelfde signaal komt van De Woningraat: de corporatie is klein (<2.000 woningen), en heeft een bijpassende werkorganisatie van ±20 fte. Het aantal projecten dat De Woningraat kan oppakken wordt daardoor beperkt. De Woningraat heeft daarom een voorkeur voor projecten die substantieel woningen toevoegen (bijvoorbeeld 50 appartementen), boven 'kleine plukjes' woningen die bijna net zoveel werk vragen.
- Naast De Woningraat is ook Habion actief als woningcorporatie in Oudewater. Habion richt zich specifiek op huisvesting voor ouderen. Deze doelgroep vraagt om passende woonvormen, wat extra eisen stelt aan locatiekeuze, ontwerp en samenwerking met zorgpartijen. Ook Habion opereert binnen de bestaande beperkingen van ruimte en capaciteit, wat de realisatie van nieuwe ouderenhuisvesting eveneens uitdagend maakt.
- **De gemeente is afhankelijk van particuliere initiatiefnemers.** Het aantal locaties waar de gemeente zelf de grond in handen heeft is zeer beperkt. Voor de meeste projecten is de gemeente afhankelijk van particuliere eigenaren die het initiatief nemen tot een ontwikkeling. Om dan voldoende sociale huurwoningen te realiseren, is een standvastige houding van de gemeente noodzakelijk. Zeker als de corporatie in de komende jaren geen eigen locaties kan inbrengen. In dat verband is het coalitieakkoord 2022-2026 relevant, waarin doorschemert dat er ruimte is om af te wijken van het woningbouwprogramma. In het coalitieakkoord wordt voor een aantal toekomstige bouwlocaties het woningbouwprogramma genoemd. In een enkel geval is de Woonvisie hierin 'leidend', op een andere locatie 'vertrekpunt voor een gesprek', en op een derde locatie kondigt het coalitieakkoord aan dat het programma zal afwijken van de Woonvisie.

Lokale bestuurscultuur, ondernemingszin en stadsbelangen hebben invloed op de woningbouwproductie

Bij veel projecten spelen ook andere doelstellingen dan alleen woningbouw een belangrijke rol

De sleutelpersonen wijzen er ook op dat bij woningbouwprojecten in de kernen vaak meerdere doelstellingen met elkaar verweven zijn. Zo draait de herontwikkeling van Statenland niet alleen om woningen, maar ook om het initiatief om een nieuw zwembad voor Oudewater te bouwen. En de herontwikkeling van de schoollocatie in Hekendorp raakt ook aan de vernieuwing van het dorpshuis. Lokale ondernemers spelen in dit soort initiatieven een belangrijke rol, en creëren een momentum rondom andere doelstellingen dan sociale woningbouw. Doelstellingen die ook van belang zijn voor het dorp of de stad en de lokale samenleving, en die het moeilijker maken voor het bestuur om strikt vast te houden aan de doelstelling op het gebied van betaalbaar wonen.

Samenwerking tussen De Woningraat en private ontwikkelaars komt te weinig tot stand

Het vertrekpunt van 30% sociaal in alle woningbouwprojecten boven een minimum aantal woningen, gaat er van uit dat een succesvolle samenwerking van de betrokken ontwikkelaars en De Woningraat tot stand komt. De Woningraat is immers de beoogde afnemer voor de 30% sociale huurwoningen. De realiteit is dat in de afgelopen jaren deze samenwerking nog niet tot stand is gekomen. Woningraat heeft zich gericht op het ontwikkelen van de eigen projecten, en tegelijk hadden de ontwikkelaars de corporatie kennelijk niet nodig om hun projecten tot ontwikkeling te brengen. Om de productie van sociale huurwoningen de komende jaren op peil te houden, zou het goed zijn als er een actievere samenwerking ontstaat tussen de woningcorporatie en de lokale ondernemers die belangrijk zijn als initiatiefnemers voor de ontwikkeling van locaties. Het gemeentelijk instrumentarium kan daaraan bijdragen.

Drie interviews:

Bernadette Schomaker
Wethouder gemeente Oudewater

Marieke Teitink
Directeur-bestuurder De Woningraat

Ambtelijk opdrachtgever projecten
Gemeente Oudewater

De corporatie pleit voor locaties waar het sociale programma gerealiseerd kan worden

- **De Woningraat pleit voor grotere locaties waar een volledig sociaal programma gerealiseerd kan worden.** Uit het gesprek met De Woningraat komt ook naar voren dat de corporatie een voorkeur heeft voor enkele grotere locaties, boven het steeds moeten afnemen van kleine aantallen woningen in particuliere projecten. Hiervoor zijn meerdere argumenten te benoemen: grotere projecten zijn efficiënter dan kleine, en op voor sociaal geoormerkte locaties is het voor De Woningraat beter mogelijk om woningen te ontwikkelen of af te nemen die voldoen aan het eigen programma van eisen.
- Gedurende dit onderzoek is geprobeerd om in contact te komen met meerdere ontwikkelaars in Oudewater, met als doel hun ervaringen te achterhalen met betrekking tot de realisatie van sociale huurwoningen in de gemeente. Daarnaast was het streven om inzicht te verkrijgen in hun visie op de haalbaarheid van de geldende regels. Ondanks herhaalde pogingen per ontwikkelaar is het helaas niet gelukt om daadwerkelijk een gesprek te voeren.

HOOFDSTUK VIER

Voorbeelden en ervaringen met vereveningsfondsen



Lessen uit praktijkervaringen andere gemeenten als basis voor besluitvorming Oudewater



- Tijdens het onderzoek zijn drie gemeenten (De Bilt, De Ronde Venen, Leidschendam-Voorburg) bevroegd over hun ervaringen met het vereveningsfonds voor sociale woningbouw.
- Daarnaast is een sessie bijgewoond van de U10-gemeenten, waarbij Nieuwegein hun praktijkervaring met het eigen vereveningsfonds heeft gedeeld.
- Deze gesprekken zijn waardevol om scherp te krijgen wat werkt, wat niet werkt, en welke aandachtspunten cruciaal zijn bij het instellen van een nieuw vereveningsfonds.
- De inzichten en conclusies uit deze gemeenten bieden daarom een stevige basis voor Oudewater bij haar beslissing om al dan niet een vereveningsfonds in te voeren en welke inzichten cruciaal zijn bij de vormgeving van het fonds.
- In de volgende slides worden de belangrijkste conclusies en aanbevelingen per onderwerp toegelicht, rekening houdend met schaal, capaciteit en beleidsuitdagingen van Oudewater. Oudewater is immers een kleinere gemeente dan de drie bestudeerde gemeenten met een vereveningsfonds.
- Aanvullend hierop zijn nog vijf vereveningsfondsen in andere gemeenten geanalyseerd. De kernaspecten van deze fondsen zijn samengevat in Bijlage 2. Deze informatie kan dienen als referentiekader voor de gemeente Oudewater bij het overwegen van een eigen vereveningsfonds.

Voor een effectief vereveningsfonds zijn heldere regels en een passende ondergrens cruciaal

- **Algemene doelstellingen en uitgangspunten van de vereveningsfondsen:**
De onderzochte gemeenten gebruiken het vereveningsfonds om sociale woningbouw te stimuleren wanneer directe realisatie door ontwikkelaars niet mogelijk is. Meestal geldt een minimum van 30% sociale huur, soms aangevuld met middenhuur of betaalbare koop. Ontwikkelaars met projecten onder deze grens kunnen een financiële bijdrage leveren (of, indien mogelijk, sociale huur op een andere locatie realiseren).
- **Gemeente De Bilt:** heeft sinds december 2019 een differentiatie-eis: in projecten vanaf 10 woningen moet verplicht 30% sociaal en 20% middenhuur worden gerealiseerd. Wanneer dit niet kan, mogen ontwikkelaars afdragen aan het fonds: €61.250 per ongerealiseerde sociale huurwoning en €42.500 per middeldure huurwoning. Het fonds kampt met een trage vulling, doordat er geen initiële storting is gedaan. Om die reden heeft de gemeente nog geen regels voor uitkering.
- **Gemeente De Ronde Venen:** heeft sinds april 2022 een vereveningsfonds waarbij voor projecten vanaf 4 woningen de verplichting tot afdracht aan het fonds geldt (12,5% van de VON-prijs), omdat sociale huur in zulke kleine projecten praktisch niet realiseerbaar wordt geacht. Vanaf 12 woningen vindt een 'situationele afweging' plaats en vanaf 30 woningen is sociale huur verplicht (30%). Sociale huur moet minimaal 15 tot 30 jaar in stand blijven. Het fonds heeft echter ook daar nog geen middelen, omdat ontwikkelaars pas na oplevering bijdragen.

- **Gemeente Leidschendam-Voorburg** heeft het fonds sinds januari 2018 vastgelegd in een verordening. Vanaf 12 woningen geldt daar de eis dat minimaal 67% betaalbaar is, waarvan minimaal 30% sociale huur moet zijn. De afdracht is vooraf bepaald via onafhankelijke taxaties (€35.113 per appartement, €80.867 per eengezinswoning). Sociale huur moet minstens 25 jaar gegarandeerd zijn. Ontwikkelaars kunnen subsidie krijgen uit het fonds als zij meer dan 30% sociale huur realiseren.
- **Gemeente Nieuwegein** heeft sinds juni 2023 een vereveningsfonds. Daar geldt vanaf projecten groter dan 45 woningen de eis van 30% sociaal en 12% middenhuur. Bij kleinere projecten is een financiële afdracht mogelijk, berekend als percentage van de verkoopprijs (VON). Nieuwegein stortte direct €1 miljoen vanuit gemeentelijke middelen in het fonds om de slagkracht ervan te vergroten.

Concluderend (1)

- ✓ Stel projectgrenzen vast die aansluiten bij de gemeentelijke doelstellingen, met duidelijke afbakeningen en eventueel een bandbreedte aan woningaantallen waarbinnen maatwerk of overleg mogelijk is.
- ✓ Transparante berekening van afdrachten en duidelijke communicatie vooraf voorkomt discussie.

Positieve ervaring met vereveningsfonds door heldere communicatie, duidelijke (afdracht)regels en vroegtijdige samenwerking

➤ **Over het algemeen zijn gemeenten positief over de werking van hun vereveningsfonds:** De gehoorde gemeenten zijn (overwegend) positief over de inzet van het vereveningsfonds als beleidsinstrument. De opzet en uiteindelijke uitwerking verschilt per fonds maar gemeenten ervaren een versterkte onderhandelingspositie, coöperatieve ontwikkelaars en (op termijn) een toename in de bouw van sociale woningen.

➤ **Belang van heldere regels met situationele flexibiliteit:** Gemeenten ervaren dat heldere, juridisch bindende regels effectief zijn om ontwikkelaars duidelijkheid te geven en discussies te voorkomen. Transparantie over afdracht en subsidies verkort onderhandelingen en bevordert samenwerking met corporaties. Tegelijk werkt flexibiliteit goed: binnen een onder- en bovengrens kan de gemeente samen met de ontwikkelaar beoordelen of realisatie haalbaar is. Als dat niet het geval is, kan afdracht of compensatie op een andere locatie worden toegestaan.

➤ **Ervaren knelpunten en verbeterpunten:** In De Bilt en De Ronde Venen ontbrak startkapitaal voor het fonds, waardoor subsidies pas mogelijk zijn na afdrachten uit eerdere projecten. In De Ronde Venen kon hierdoor geen subsidie worden verleend aan een 100% sociaal project en kon dit project geen doorgang ondervinden. Er zijn twee maatregelen om dit zoveel mogelijk te ondervangen: het doen van een gemeentelijke initiële storting en het moment waarop de ontwikkelaar de afdracht moet voldoen koppelen aan een zo vroeg mogelijk moment in het bouwproces.

➤ Het is van belang te benadrukken dat een initiële storting door de gemeente weer kan worden teruggenomen zodra het fonds voldoende is gevuld. De gemeentelijke inleg is daarmee tijdelijk van aard. De gemeente treedt hierbij op als eigenaar en beheerder van het fonds en heeft vrije beschikking over het geld. Hoewel de gemeente deze rol vervult, heeft zij geen prestatieverplichting jegens de betaler van de bijdrage.

➤ Tenslotte vertellen corporaties dat kleine 'plukjes' sociale woningen (1-14 woningen) in relatief kleine projecten praktisch (té) lastig zijn. Als het doel is dat sociale woningen bij corporaties terecht komen, dan is het dus zaak om de regels daarop af te stemmen.

Concluderend (2)

- ✓ Hanteer eenduidige regels maar behoud situationele flexibiliteit. Tijdige afstemming tussen ontwikkelaar, corporatie en gemeente vergroot de kans op bouw en afname sociale woningen.
- ✓ Een initiële gemeentelijk storting (van bijvoorbeeld: €300K*) en/of een afdrachtmoment dat zich vroeg in het bouwproces bevindt, zorgen voor een spoedige start van het uitkeren van subsidies uit het fonds.
- ✓ Voor corporaties zijn kleine 'plukjes' sociale woningen in relatief kleine projecten praktisch (te) lastig. Probeer daarom kleine hoeveelheden (1-14) sociale huurwoningen zoveel mogelijk te vermijden.

Garandeer bestuurlijk draagvlak, passende ondergrens, financiële regels en brede toegankelijkheid van subsidies voor slagvaardigheid fonds

➔ **Algemene conclusies:** Gemeenten die een vereveningsfonds succesvol inzetten, hebben allemaal een duidelijk politiek en bestuurlijk draagvlak georganiseerd. Heldere regels, transparantie, duidelijke berekeningen van de afdrachten en potentiële flexibiliteit voor ontwikkelaars zijn cruciaal gebleken in de slagingskansen van het fonds. Juridische verankering van regels zorgt ervoor dat ontwikkelaars minder ontwijkend gedrag vertonen en de gemeente sterker staat bij onderhandelingen. Het ontbreken van duidelijke financiële spelregels (zoals uitkeringsvoorwaarden of moment van betaling) vormt een risico voor het effectief functioneren van het fonds.

➔ **Aanbevelingen o.b.v. ervaringen andere gemeenten:** De uitwerking van het fonds is het meest effectief met een eenmalige initiële storting door de gemeente. De gemeente doet er goed aan om een ondergrens hanteren die past bij de lokale schaal. Het stortingsmoment van ontwikkelaars moet vroeg worden vastgelegd (bijv. bij vergunningverlening), zodat middelen snel beschikbaar zijn. Heldere uitgavenregels zorgen voor actief gebruik van het fonds.

Concluderend (3)

- ✓ Garandeer een politiek en bestuurlijk draagvlak om het fonds doelmatig uit te kunnen voeren.
- ✓ Tijdige heldere communicatie naar ontwikkelaars en woningcorporaties van de invoering van het fonds én de hoogtes van de afdrachten zorgt voor de beste samenwerking en draagvlak.
- ✓ Hanteer een ondergrens die past bij de gemeentelijke doelstelling en de praktische uitvoerbaarheid met betrekking tot de hoeveelheid woningen en typen woning.
- ✓ Overweeg een vorm van flexibiliteit in te bouwen, zodat je als gemeente invloed kan uitoefenen op de keuze voor een afdracht of verplichte realisatie
- ✓ Een initiële storting verhindert het traag op gang komen van het fonds en zorgt voor effectief kunnen inzetten van het fonds.
- ✓ Leg het stortingsmoment voor de afdrachten vast op een vroeg moment in het bouwproces.
- ✓ Stel op voorhand duidelijke regels op voor subsidies, die aan zowel private ontwikkelaars als woningcorporaties toegekend kunnen worden.

HOOFDSTUK VIJF

Fondskenmerken en afwegingskader



Fondskenmerken en afwegingskader: de belangrijkste afwegingen

Hoofdstuk 3 laat zien dat de praktijk van het realiseren van sociale woningen in Oudewater aanknopingspunten biedt om te verbeteren. Uit hoofdstuk 4 blijkt dat sommige andere gemeenten goede ervaringen hebben met een vereveningsfonds. Dit hoofdstuk 5 is geschreven om te dienen als kader voor het denken over een vereveningsfonds voor gemeente Oudewater.

Het maken van een vereveningsfonds vraagt veel keuzes, sommige strategisch van aard, andere meer operationeel. In dit hoofdstuk zetten we de keuzes op een rij, georganiseerd naar drie hoofdthema's:

- Toepassingsbereik
- Uitgangspunten voor het **betalen** van een bijdrage aan het fonds
- Uitgangspunten voor het **ontvangen** van een bijdrage uit het fonds

Aan het eind van het hoofdstuk laten we twee voorbeelduitwerkingen van een vereveningsfonds zien. Deze zijn gebaseerd op de belangrijkste strategische keuze die Oudewater in onze ogen moet maken als het gaat om het realiseren van sociale woningen:

Op welke woningen zet Oudewater in bij het realiseren van sociale woningen:

- Sociale huurwoningen in eigendom van een woningcorporatie
- Een mix van sociale huurwoningen en sociale koopwoningen met verschillende eigenaren (corporatie, beleggers, eigenaar-bewoners)

Als Oudewater kiest voor een vereveningsfonds, hoe moet dit fonds er dan uit zien?



Toepassingsbereik

Fondskostenmerk	Keuzemogelijkheid	Toelichting
Toepassingsgrens eis sociale woningbouw <i>Op welke projecten is het uitgangspunt van minimaal 30% sociale woningen van toepassing?</i>	> 4 woningen > 50 woningen	Onder het huidige beleid hoeven alleen projecten van groter dan 50 woningen te voldoen aan de eis van 30% sociaal. Als de wens is dat meer projecten gaan bijdragen aan het maken van sociale woningen, dan kan deze grens verlaagd worden. De laagst mogelijke grens is 4 woningen. Toepassen van de norm van 30% op projecten kleiner dan 4 woningen heeft geen zin, dat leidt immers tot minder dan 1 sociale huurwoning.
Toepassingsgrens vereveningsfonds <i>Welke projecten kunnen als alternatief voor het bouwen van sociale woningen kiezen voor een afdracht aan het vereveningsfonds?</i>	- Kleine projecten (4-12 woningen) - Kleine en middelgrote projecten (4-49 woningen) - Alle projecten	De doelstelling achter de onderzoeksvraag is de wens om meer sociale woningen te realiseren. Het is daarom logisch om een afdracht aan het vereveningsfonds als alternatief alleen open te stellen voor een beperkte groep projecten. Bijvoorbeeld kleine projecten, waarbij het realiseren van sociale woningen niet goed inpasbaar is in het project. Of voor kleine en middelgrote projecten (tot bijvoorbeeld 49 woningen), waarbij het realiseren van sociale woningen leidt tot een te klein aantal (<15), dat niet voldoet aan de wensen van de lokale corporatie. Tot slot bestaat ook de optie om het vereveningsfonds open te stellen voor alle projecten.

Uitgangspunten voor het betalen van een bijdrage aan het fonds (1/3)

Fondskenmerk	Keuzemogelijkheid	Toelichting
Definitie sociale woning – exploitatievorm <i>Tellen alleen huurwoningen als sociaal, of ook koopwoningen met een lage koopprijs?</i>	- Alleen huurwoningen - Zowel huur als koop	Sociale huurwoningen behoren tot een gereguleerd segment van de woningmarkt. De overheid heeft invloed op de maximale huur en de jaarlijkse huurstijging. Huurders kunnen huurtoeslag ontvangen, en gemeenten hebben instrumenten om ervoor te zorgen dat sociale huurwoningen op een rechtvaardige wijze worden toegewezen (regionaal aanbodmodel). Voor sociale koopwoningen zijn deze wettelijke beschermingen niet van toepassing, maar de gemeente heeft veel vrijheid om zelf de regels vorm te geven. Een belangrijk risico bij sociale koop is dat alleen de eerste eigenaar profiteert van een prijs die onder de marktprijs ligt. Om ervoor te zorgen dat alle opvolgend eigenaren geholpen zijn door een lagere prijs, zijn vormen van <i>maatschappelijk gebonden eigendom</i> ontwikkeld.
Definitie sociale woning - prijsniveau	- Huursom sociale huurwoning - Koopsom sociale koopwoning	Jaarlijks bepaalt de minister van VRO de maximale huursom voor sociale huurwoningen. Voor sociale koopwoning is er geen vaste landelijke definitie. Gemeenten definiëren zelf welke koopwoningen zij als sociaal beschouwen. Om sociale huur en koop te kunnen uitwisselen in het toepassen van een vereveningsfonds, is het van belang om jaarlijks de prijsgrenzen van sociale koopwoningen te bepalen, en regels voor de uitwisselbaarheid te formuleren.

Uitgangspunten voor het betalen van een bijdrage aan het fonds (2/3)

Fondskenmerk	Keuzemogelijkheid	Toelichting
Definitie sociale huurwoning – exploitant <i>Wie is eigenaar van een sociale huurwoning?</i>	• Alleen toegelaten instellingen • Ook andere exploitanten	Toegelaten instellingen (woningcorporaties) hebben als doelstelling om betaalbare woningen te verhuren aan huishoudens met een laag inkomen. Een sociale huurwoning in het bezit van een woningcorporatie blijft vaak gedurende de gehele levensduur sociaal. Bovendien heeft de gemeente via de prestatieafspraken en de Woningwet direct invloed op een eventueel besluit van de woningcorporatie om woningen aan het sociale segment te onttrekken. Andere exploitanten hebben andere doelstellingen, en zullen in de regel direct na afloop van de minimale exploitatieduur de woning naar een duurder segment willen brengen. Bij andere exploitanten is het dan ook van belang dat de minimale exploitatieduur privaatrechtelijk wordt vastgelegd en strikt wordt gehandhaafd.
Definitie sociale woning – minimale exploitatietermijn <i>Hoe lang moet een sociale woning in het sociale huur- of koopsegment blijven?</i>	• > 10 jaar • > 15 jaar • > 25 jaar • > 50 jaar • > voor onbepaalde tijd	Deze vraag is vooral relevant bij sociale huurwoningen met een andere eigenaar dan een woningcorporatie. Op dit punt is er in principe volledige beleidsvrijheid. Onder 'keuzemogelijkheden' staan de opties die in de praktijk vaak worden gekozen. Hoe korter de termijn, hoe kleiner het financiële effect op de beleggingswaarde en dus aantrekkelijker voor ontwikkelaars/beleggers. Maar een korte termijn draagt weinig bij aan de woningvoorraad op lange termijn. Termijnen van '> 10 jaar' en '> 15 jaar' zijn goed bespreekbaar met beleggers, maar minder aantrekkelijk voor gemeenten. Bij '> 25 jaar' en '> 50 jaar' zijn vooral toegelaten instellingen bereid te investeren. 'Voor onbepaalde tijd' gaat verder, maar is weinig praktisch, omdat dit strenger is dan de wettelijke regels voor corporaties en hun handelingsvrijheid onnodig beperkt.

Uitgangspunten voor het betalen van een bijdrage aan het fonds (3/3)

Fondskenmerk	Keuzemogelijkheid	Toelichting
Bijdrage aan het vereveningsfonds per niet gebouwde sociale woning	- Pariteit* > pariteit < pariteit	Een belangrijk kenmerk van een vereveningsfonds is de hoogte van de bijdrage die een ontwikkelaar betaalt voor een niet gerealiseerde sociale woning. Een logisch vertrekpunt is dat het <u>niet</u> bouwen van sociale woningen niet mag leiden tot een hogere grondwaarde voor het project. Dat zou immers initiatiefnemers stimuleren om te kiezen voor een afdracht boven het bouwen van sociale woningen. De afdracht moet in dit geval dus het financiële voordeel van het niet bouwen van een sociale huurwoning wegnemen (= pariteit). Een afdracht kleiner dan pariteit zal initiatiefnemers stimuleren om te kiezen voor een afdracht. En andersom zal een afdracht groter dan pariteit de ontwikkelaars stimuleren om toch sociale woningen te bouwen, ook als dat leidt tot kleine plukjes sociale woningen, die niet aansluiten op de portefeuillestrategie van de corporatie.
*Pariteit: De letterlijke betekenis van pariteit is gelijkwaardigheid. In dit verband houdt dat in dat we adviseren de bijdrage aan het vereveningsfonds zo te kiezen dat de grondwaarde van een project niet groter of kleiner wordt door te kiezen voor een afdracht boven het realiseren van sociale woningen. De grondeigenaar is dus niet beter of slechter af als hij kiest voor het realiseren van sociale woningen boven het betalen van een afdracht aan het vereveningsfonds.		

Uitgangspunten voor het ontvangen van een bijdrage uit het fonds (1/3)

Fondskostenmerk	Keuzemogelijkheid	Toelichting
Subsidiabele woningen <i>Welke woningen kunnen subsidie krijgen?</i> <i>(exploitatievorm, eigenaar, prijsniveau, exploitatieduur)</i>		Eerder in het afwegingskader is bepaald aan welke criteria een woning moet voldoen om een 'sociale woning' te zijn, en dus mee te kunnen tellen bij het voldoen aan de 30% doelstelling. Het ligt voor de hand dat dezelfde criteria bepalen welke woningen boven de 30% doelstelling uit gaan en in aanmerking komen voor subsidie uit het vereveningsfonds.
Subsidiebedrag <i>Welk bedrag keert het vereveningsfonds uit aan subsidie voor sociale woningen die boven de 30% norm uitgaan?</i>	• Pariteit • > pariteit • < pariteit	De subsidie is bedoeld om te stimuleren dat ook projecten ontstaan met een groter aandeel sociale woningen dan 30%. Dit kan worden bereikt door ervoor te zorgen dat de subsidie minimaal de lagere grondwaarde van de sociale woning goedmaakt, zodat de initiatiefnemer / ontwikkelaar geen financieel nadeel ondervindt van het besluit om extra sociale woningen te maken (= pariteit). Een subsidie die groter is dan het verschil in grondwaarde kan ertoe leiden dat het juist extra aantrekkelijk is om meer sociale huurwoningen te maken (> pariteit).

Uitgangspunten voor het ontvangen van een bijdrage uit het fonds (2/3)

Fondskenmerk	Keuzemogelijkheid	Toelichting
Subsidiedoel <i>Op welk deel van de exploitatie is de subsidie vanuit het vereveningsfonds gericht?</i>	• Grondexploitatie • Vastgoedexploitatie • Onbepaald	Door te specificeren op welk deel van de exploitatie de subsidie uit het vereveningsfonds gericht is, kan de gemeente het vereveningsfonds effectiever inzetten. Richt de subsidie zich op de grondexploitatie, dan kan deze worden gebruikt om verschillen in grondopbrengst tussen sociale en overige woningen op te heffen. Dit maakt het voor initiatiefnemers aantrekkelijker om extra sociale huurwoningen op te nemen. De subsidie kan ook worden gericht op de vastgoedexploitatie. Daarin is het tekort bij sociale huur groot (de onrendabele top: verschil tussen investering en marktwaarde in verhuurde staat). Dit tekort is in principe voor rekening van de corporatie, die dit dekt uit de huuropbrengsten van de rest van de voorraad. Subsidie op deze onrendabele top draagt vanuit gemeentelijk perspectief minder bij aan meer sociale woningen, omdat dit niet bepalend is in de afweging van de initiatiefnemer bij het samenstellen van het woningbouwprogramma.
Ontvanger van subsidie <i>Wie kan de subsidie aanvragen?</i>	• De initiatiefnemer • Een toegelaten instelling	Aangezien de subsidie juist de initiatiefnemer moet overtuigen om te kiezen voor een programma met meer dan 30% sociaal, ligt het voor de hand om te bepalen dat iedere initiatiefnemer voor een project met meer dan 30% sociaal de subsidie kan aanvragen. Echter, als de gemeente juist de positie van de woningcorporatie wil versterken, en wil bevorderen dat de sociale woningen in projecten die meer dan 30% sociaal bevatten in eigendom komen van de corporatie, dan is te overwegen om te bepalen dat alleen toegelaten instellingen de subsidie kunnen aanvragen.

Uitgangspunten voor het ontvangen van een bijdrage uit het fonds (3/3)

Fondskostenmerk	Keuzemogelijkheid	Toelichting
Toekennen van subsidie <i>Hoe wordt de subsidie toegekend?</i>	- Op volgorde van aanvragen, zolang het fonds middelen bevat - Met een indieningstijdvak en afwegingskader	In de lokale situatie van Oudewater, met een beperkt aantal projecten, ligt het voor de hand dat subsidieaanvragen worden afgehandeld in de volgorde van binnenkomst en zolang het fonds middelen bevat. Dit leidt tot het meest gestroomlijnde proces en het kortste tijdpad tussen aanvraag en toekenning van de subsidie. In situaties waarin aanzienlijke concurrentie om subsidies wordt verwacht, is het te overwegen om een indieningstijdvak te hanteren en een afwegingskader waarmee een rangorde in projecten wordt aangebracht. Gelet op de verwachte woningbouwproductie in gemeente Oudewater is dit geen zinvolle aanpak.
Startkapitaal fonds <i>Begint het fonds met een startkapitaal, of begint het fonds op €0?</i>	- Fonds begint met €0 - Fonds begint met startkapitaal	Het principe van het vereveningsfonds is dat er balans ontstaat: projecten met minder dan 30% sociale woningen dragen bij aan het fonds, projecten met meer dan 30% ontvangen eruit. In een ideale situatie is het fonds uiteindelijk leeg en bestaat 30% van de nieuwbouw uit sociale woningen. Vanuit dat perspectief is een startkapitaal niet nodig. Toch kan een startkapitaal zinvol zijn, omdat het vaak lang duurt voordat projecten zover zijn dat ze bijdragen. Als al in de komende jaren projecten gesubsidieerd moeten worden, is het logisch om tijdelijk startkapitaal in te brengen, dat bij opheffing van het fonds weer kan worden teruggenomen.

Tactische keuzes in de regels voor een vereveningsfonds (1/2)

In de slides hiervoor hebben we de strategische keuzes toegelicht die bepalen hoe een vereveningsfonds voor Oudewater kan werken. Daarnaast blijkt uit de ervaringen van gemeenten met een vereveningsfond, dat ook sommige meer operationele keuzes aanzienlijke impact hebben op de werking ervan:

Fondskenmerk	Keuzemogelijkheid	Toelichting
Toets of het project aan de projectgrens kan voldoen / toets of sociale woningen in het project haalbaar zijn	- Gemeente doet een toets - Gemeente doet geen toets	Het introduceren van grenzen waaronder een project geen sociale woningen hoeft te bevatten of de mogelijkheid krijgt een afdracht te doen in plaats van sociale woningen te realiseren, kan leiden tot strategisch gedrag bij initiatiefnemers. Als een initiatiefnemer zich meldt met een project dat de grens niet haalt, is het de moeite waard om een toets in te bouwen, waarin de gemeente toetst of het ook mogelijk is een alternatief plan te maken dat de grens wel haalt. Daarnaast is het mogelijk om de ontwikkelaar niet vrij te laten kiezen voor een afdracht, maar de afdracht alleen toe te staan indien de gemeente ook tot de conclusie komt dat sociaal bouwen niet haalbaar is.
Betalingsmoment van fondsbijdrage <i>Wanneer moet de ontwikkelaar de bijdrage betalen?</i>	- Bij aanvraag omgevingsvergunning - Bij afgifte omgevingsvergunning - Bij onherroepelijke omgevingsvergunning - Bij start realisatie - Bij oplevering woningen	Een later betalingsmoment in de tijdlijn van het project is in het voordeel van de initiatiefnemer die te weinig sociaal bouwt: dit beperkt het liquiditeitsbeslag en de financieringsbehoefte. Vroeg betalen in de tijdlijn van een project is in het voordeel van de partijen die juist meer sociaal bouwen: er zijn eerder middelen beschikbaar in het fonds om subsidie uit te keren. De hoogte van de afdracht aan het fonds is gerelateerd aan het verschil in grondwaarde tussen een sociale woning en andere woningen. Het is passend om het betalingsmoment te koppelen aan een typisch moment waarop in een standaard project de grondwaarde zou worden afgerekend: na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning en voor start bouw. Dat is ook het moment waarop een ontwikkelaar doorgaans uitzicht heeft op financiering.

Tactische elementen in de regels voor een vereveningsfonds (2/2)

Fondskenmerk	Keuzemogelijkheid	Toelichting
Voorkeur voor locaties van dezelfde eigenaar? <i>Krijgt een betaler van een afdracht voor een project voorrang bij het toekennen van subsidie aan een ander project?</i>	- Voorkeur voor locaties van dezelfde eigenaar - Geen voorkeur voor locaties van dezelfde eigenaar	Bij sommige vereveningsfondsen is het principe ingebouwd dat de initiatiefnemer die in het fonds heeft gestort, voorrang krijgt bij het toekennen van subsidie, als diezelfde initiatiefnemer op een andere locatie wel meer dan 30% sociaal bouwt. Dat lijkt op het 'reserveren' van subsidie, en compliceert het proces van toekennen van subsidie. Beter is het om in dergelijke gevallen een maatwerkovereenkomst (anterieur) af te sluiten, waardoor het woningbouwprogramma van beide locaties van de individuele initiatiefnemer in samenhang wordt beschouwd. De verevening tussen de locaties loopt dan via de initiatiefnemer, en niet via het gemeentelijk vereveningsfonds. Voorwaarde is wel dat clausules worden ingebouwd, die er op zien dat ook het sociale programma tijdig wordt gerealiseerd. Of dat anders alsnog een bijdrage wordt betaald.

Voorbeelduitwerking voor twee alternatieve vereveningsfondsen

Het vormgeven van een vereveningsfonds voor Oudewater begint met de strategische vraag op welke voorraad sociale woningen de gemeente wil inzetten?

Ligt de nadruk op sociale huurwoningen die in eigendom zijn bij de woningcorporatie, dan is het logisch te kiezen voor een vereveningsfonds dat ertoe leidt dat bij projecten die te klein zijn voor de woningcorporatie, gekozen wordt voor een afdracht. Die afdracht kan vervolgens als subsidie worden uitgekeerd aan de corporatie, die projecten realiseert die passen bij haar portefeuillestrategie. Deze strategie zal leiden tot meer corporatiewoningen waar de gemeente veel invloed op heeft, en die beschikbaar blijven voor de lange termijn.

Het alternatief is een strategie waarbij wordt ingezet op het invullen van de 30% sociaal door de initiatiefnemers van projecten. Alleen kleine projecten kunnen dan kiezen voor een afdracht in plaats van bouwen, maar in ruil daarvoor is er wel meer flexibiliteit in de wijze waarop initiatiefnemers aan de eis van 30% sociaal voldoen. Deze strategie zal leiden tot een grotere diversiteit aan producten, met als keerzijde een kleinere bijdrage aan de sociale voorraad op termijn.



Fondskenmerk	Fonds gericht op 'sociale huurwoningen in eigendom van corporatie'	Fonds gericht op 'sociale huur en – koopwoningen met diverse eigenaren'
Toepassingsgrens eis 30% sociaal	> 4 woningen	> 4 woningen
Toepassingsgrens vereveningsfonds	Kleine + middelgrote proj. (4-49 won)	Kleine projecten (4-12 won)
Wie beslist over afdragen of bouwen?	Ontwikkelaar kan kiezen	Gemeente toetst (voorkeur bouwen)
Definitie sociaal - exploitatievorm	Alleen huur	Huur en koop
Definitie sociaal - prijsniveau	Sociale huurgrens	Sociale huurgrens + koopsom
Definitie sociaal - exploitant	Alleen toegelaten instellingen	Ook andere exploitanten
Definitie sociaal - exploitatietermijn	>25 jaar	>25 jaar
Bijdrage aan fonds	Pariteit	Pariteit
Welke woningen krijgen subsidie?	Sociale huurw. in proj. >30% sociaal	Sociale huurw. in proj. >30% sociaal
Subsidiebedrag	Pariteit	Pariteit
Subsidie richt op exploitatiedeel?	Grondexploitatie	Grondexploitatie
Wie kan subsidie aanvragen?	Alleen toegelaten instellingen	Ook andere exploitanten
Toekennen van subsidie	Op volgorde, zolang voorraad strekt	Op volgorde, zolang voorraad strekt
Startkapitaal vereveningsfonds?	Ja (sneller subsidie uitkeren)	Nee (nadruk op bouwen sociaal)

HOOFDSTUK ZES

Scenario's: de uitwerking van verschillende vereveningsfondsen



Vier scenario's die inzicht geven in de effecten en de gevoeligheid van een vereveningsfonds in Oudewater (1/2)

- **Twee bepalende beleidsmatige keuzes:** Om het effect van een vereveningsfonds voor de gemeente Oudewater te bepalen, is een viertal scenario's doorgerekend. Deze scenario's verschillen onderling op basis van beleidsmatige keuzes rondom de toepassing van het fonds. Twee variabelen staan daarbij centraal: de onder- en bovengrens van het aantal woningen waarvoor het fonds van toepassing is, en de methode waarop de financiële afdracht wordt berekend.
- **Ondergrens:** In alle scenario's is de ondergrens vastgesteld op 4 woningen. Deze hoogte sluit aan bij de praktijk in vergelijkbare gemeenten met een goed functionerend vereveningsfonds, zoals Alphen aan den Rijn, De Ronde Venen en Lelystad. In de context van Oudewater blijkt vier woningen tevens een logische ondergrens: in de praktijk kent de gemeente veel woningbouwprojecten van 2 tot 10 woningen, waardoor met een ondergrens van 4 een substantieel deel van deze projecten alsnog kan bijdragen aan het fonds.
- **Bovengrens:** Voor de bovengrens zijn twee varianten doorgerekend. In de eerste variant is deze vastgesteld op 50 woningen, in lijn met de huidige praktijk. Hierbij is rekening gehouden met het minimale projectvolume van 15 woningen dat als wenselijk wordt beschouwd door De Woningraat, zoals eerder ook benoemd in de Woonvisie Oudewater 2020-2025. In de tweede variant is de bovengrens vastgesteld op 12 woningen. Deze keuze is geïnspireerd op positieve ervaringen in andere gemeenten, zoals De Bilt en De Ronde Venen, waar lagere bovengrenzen eveneens tot effectieve verevening leidden. Bij de berekening van het aantal te realiseren sociale huurwoningen wordt afgerond naar het dichtstbijzijnde gehele getal: 3,4 wordt afgerond naar 3; 5,6 naar 6.
- **Berekeningsmethoden van afdrachten:** Voor het bepalen van de hoogte van de afdracht zijn twee benaderingen gehanteerd, elk leidend tot een ander scenario. De eerste methode is gebaseerd op een residuele grondwaardeberekening, waarbij het verschil wordt bepaald tussen de grondwaarde van een sociale huurwoning en de woning die daarvoor in de plaats wordt gebouwd. De tweede methode rekent met een vast percentage (12,5%) van de VON-prijs (vrij-op-naam-prijs) van de woning die wordt gerealiseerd in plaats van een sociale huurwoning. Beide methoden worden ook elders toegepast, zijn allebei goed werkbaar en leiden, volgens de doorrekeningen, tot vergelijkbare uitkomsten.

Vier scenario's die inzicht geven in de effecten en de gevoeligheid van een vereveningsfonds in Oudewater (2/2)

- **Fondsvulling:** Voor het maken van een projectie van de fondsvulling is gekeken naar de woningbouwprojecten van Oudewater van 2023–2032. De afdracht waarmee gerekend wordt is afhankelijk van de soort woning die wordt gebouwd in plaats van de sociale woning. Belangrijke noot hierbij is dat er geen rekening gehouden is met eventueel strategisch gedrag van ontwikkelaars bij de keuze van het aantal en de soort woningen die in de projecten aanwezig zijn.
- **Subsidietoekenning:** De hoogte van de subsidie is gebaseerd op het gemiddelde verschil in grondwaarde tussen een sociale huurwoning en drie alternatieve woningtypen: een appartement in de middeldure huur, een appartement in de goedkope koop en een appartement in de betaalbare koop. Deze drie woningtypen zijn qua oppervlakte vergelijkbaar met een sociale huurwoning. Het gemiddelde verschil in grondwaarde tussen deze typen en een sociale huurwoning bedraagt €31.764. Voor de scenarioanalyse wordt ervan uitgegaan dat dit subsidiebedrag het verschil in grondwaarden kan opheffen en er daarmee één extra sociale woning gebouwd kan worden. Zowel afdrachten als subsidies kunnen worden geïndexeerd.

- **Doorrekening scenario's aan de hand van theoretisch woningbouwprogramma:** De scenario's zijn geprojecteerd op een theoretisch woningbouwprogramma. Dit woningbouwprogramma omvat dezelfde bouwprojecten als voor de jaren 2023–2032 in Oudewater het geval was.² Dit theoretisch woningbouwprogramma zijn kortom projecten die in de praktijk al gerealiseerd zijn van (2023 tot nu) en nog gerealiseerd moeten worden (nu tot 2032).

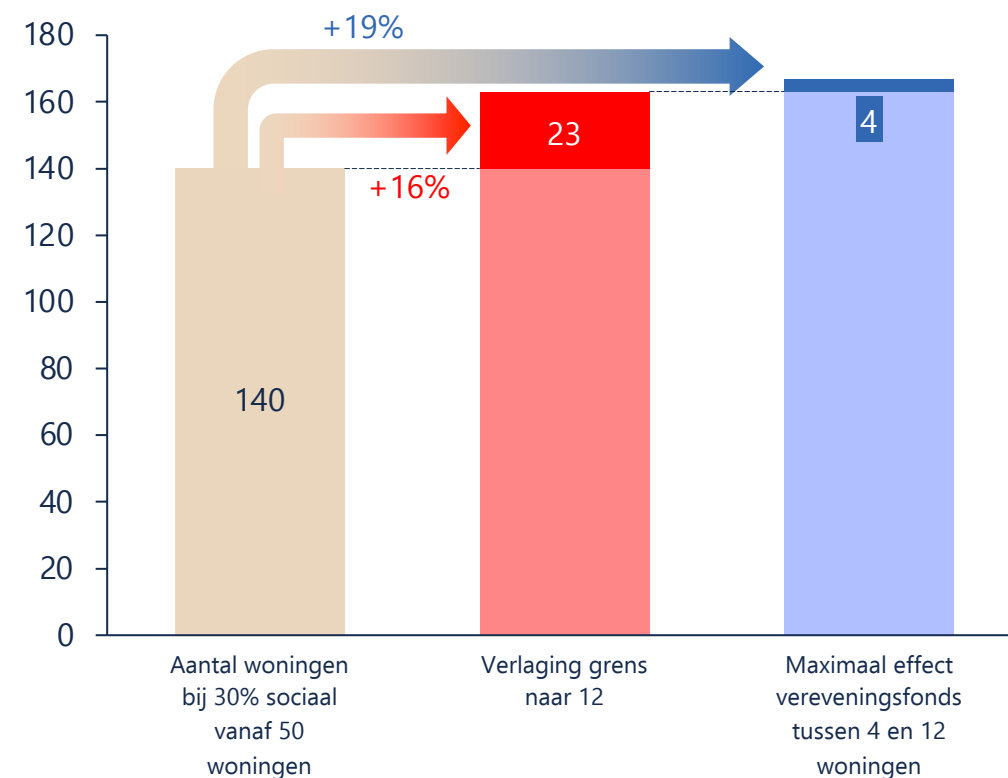
De vier scenario's

- Scenario 1: Een ondergrens van **4**, een bovengrens van **12**, en afdracht/subsidie o.b.v. berekening **residuele grondwaarde**.
- Scenario 2: Een ondergrens van **4**, een bovengrens van **12**, en afdracht/subsidie o.b.v. berekening **VON-prijs**.
- Scenario 3: Een ondergrens van **4**, een bovengrens van **50**, en afdracht/subsidie o.b.v. berekening **residuele grondwaarde**.
- Scenario 4: Een ondergrens van **4**, een bovengrens van **50**, en afdracht/subsidie o.b.v. berekening **VON-prijs**.

¹ [Woningbouwprogramma Oudewater 2023-2032](#)

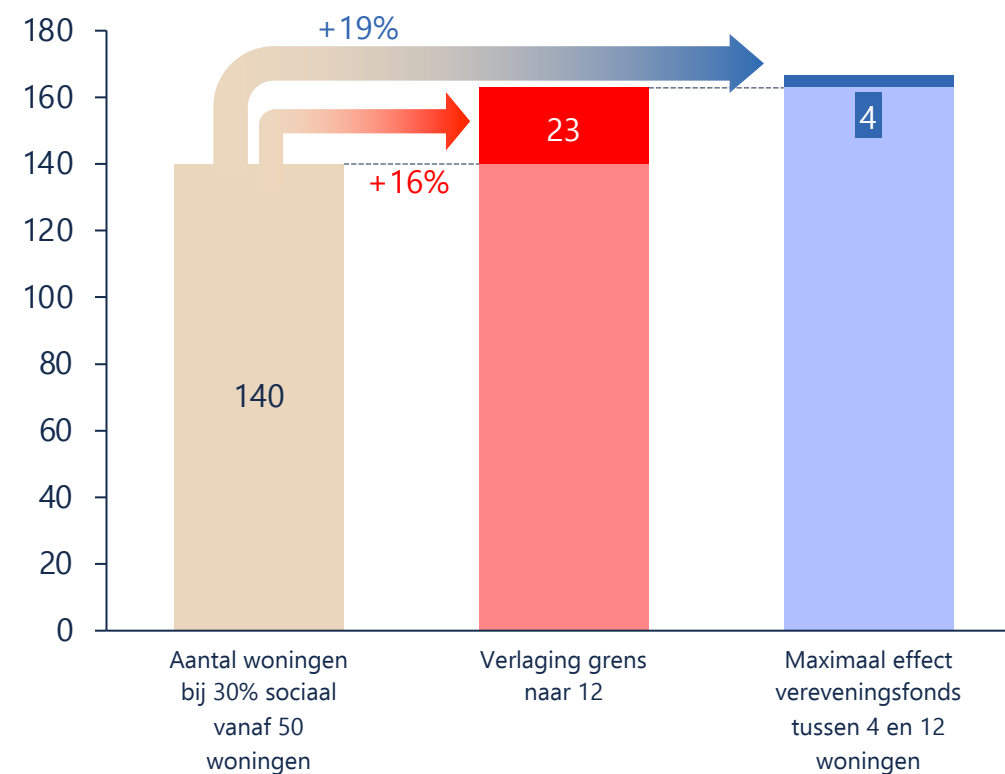
Scenario 1: 30% sociaal is vereist vanaf 4 woningen; voor projecten van 4 t/m 12 woningen is afdracht aan het vereveningsfonds mogelijk; afdracht o.b.v. residuele grondwaarde

- Er wordt een significante slag geslagen doordat alle projecten vanaf 4 woningen 30% sociaal moeten bevatten, en dit alleen voor projecten van 4 tot 12 woningen kan worden afgekocht. Dit levert naar verwachting rechtstreeks 23 extra sociale huurwoningen die door deze regels gebouwd moeten worden. In dit scenario zouden nog 3 projecten in het bereik van 3 tot 12 woningen vallen. Dit zijn projecten die waarschijnlijk een afdracht zullen doen ten behoeve van het vereveningsfonds. De afdracht op basis van de residuele grondwaarde verschilt per type woning met een range van €27K – €65K. Het fonds zal in deze 10 jaar naar verwachting met €120K gevuld worden. Als het fonds optimaal functioneert, kunnen met de uitgekeerde subsidies 4 extra sociale huurwoningen worden gerealiseerd.
- Een belangrijke noot die voor alle scenario's geldt, is dat er momenteel relatief weinig kleine projecten gepland staan voor de jaren na 2026, waar dat voor grotere projecten wel het geval is. Doordat kleine projecten een kortere algehele voorbereidingstijd hebben, zullen er daardoor naar alle waarschijnlijkheid nog toegevoegd worden aan het woningbouwprogramma naar mate de jaren vorderen.



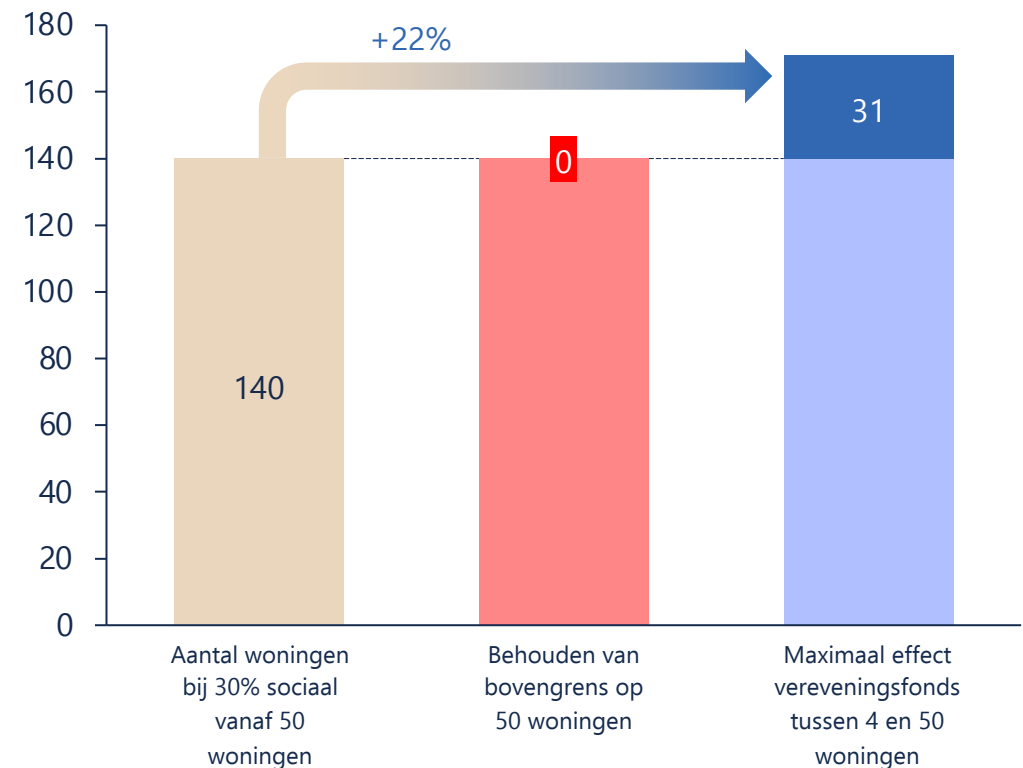
Scenario 2: 30% sociaal is vereist vanaf 4 woningen; voor projecten van 4 t/m 12 woningen is afdracht aan het vereveningsfonds mogelijk; afdracht o.b.v. percentage VON-prijs

Wederom wordt hier dezelfde significante slag geslagen waarbij er naar verwachting 23 extra sociale huurwoningen gebouwd zullen worden in de komende 10 jaar. Het verschil met scenario 1 zit in de hoogte van de afdracht die gedaan moet worden. De uitkomsten en uiteindelijke fondsvulling zijn zeer gelijkend met de methode van de residuele grondwaarde. Op basis van de 12,5% van de VON-prijzen valt de afdracht in de range van €31K – €53K. In dit scenario geldt dat er voor dezelfde projecten een afdracht gedaan moet worden als in scenario 1. Door de berekeningsmethode van de afdracht, wordt het fonds in deze 10 jaar echter met €115K gevuld. Als het fonds optimaal functioneert, kunnen met de uitgekeerde subsidies eveneens 4 extra sociale huurwoningen worden gerealiseerd.



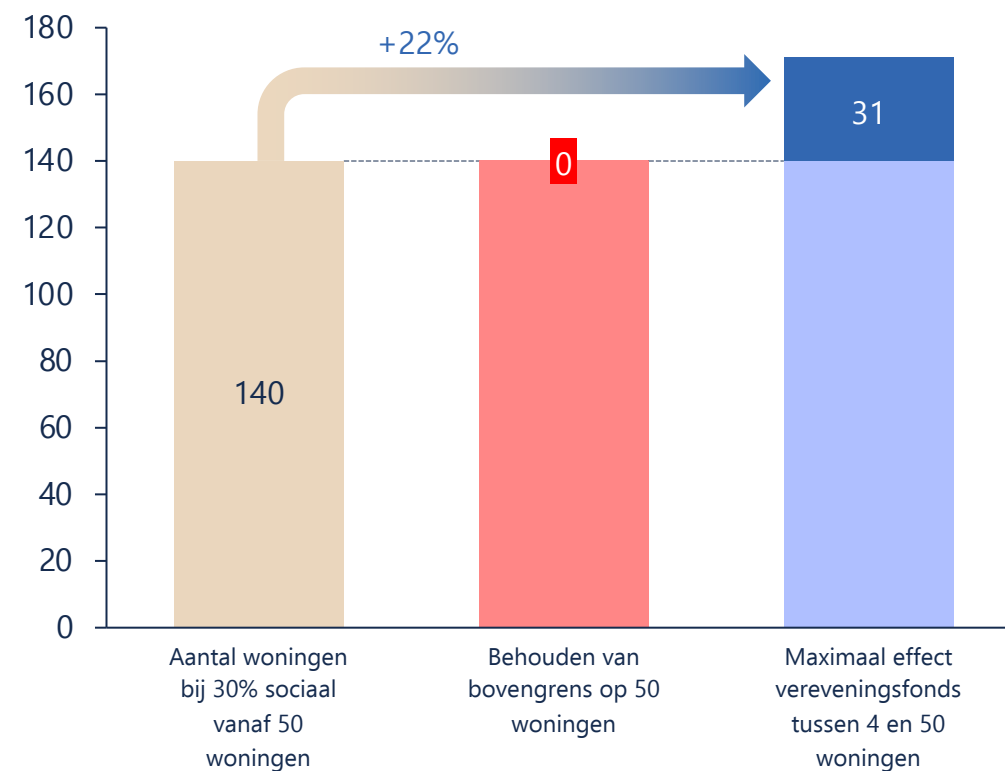
Scenario 3: 30% sociaal is vereist vanaf 4 woningen; voor projecten van 4 t/m 50 woningen is afdracht aan het vereveningsfonds mogelijk; afdracht o.b.v. residuele grondwaarde

➔ In dit scenario ligt de grens waarbij een initiatiefnemer onvermijdelijk sociale huurwoningen moet bouwen bij een project van 50 woningen. Voor projecten van 4 t/m 50 woningen verwachten we immers dat een afdracht zal worden betaald. Die grens van 50 woningen komt overeen met de grens in het huidige beleid. Bij het behouden van deze grens volgt hier logischerwijs geen verschil in het aantal rechtstreeks te bouwen sociale huurwoningen. Met het instellen van een vereveningsfonds tussen de 4 en 50 woningen, zijn er 6 projecten die moeten afdragen aan het vereveningsfonds. Dit aantal projecten is logischerwijs groter dan in scenario 1 en scenario 2 doordat de bovengrens op 50 woningen ligt in plaats van 12 woningen. Hierdoor zal de fondsvulling over 10 jaar ook groter zijn en kunnen er daardoor ook potentieel meer sociale huurwoningen worden gebouwd met subsidie. De afdracht verschilt per type woning en heeft net als in scenario een range van €27K – €65K. Het fonds zal in deze 10 jaar naar verwachting met €991K gevuld worden. Als het fonds optimaal functioneert, kunnen met de uitgekeerde subsidies 31 extra sociale huurwoningen worden gerealiseerd.



Scenario 4: 30% sociaal is vereist vanaf 4 woningen; voor projecten van 4 t/m 50 woningen is afdracht aan het vereveningsfonds mogelijk; afdracht o.b.v. percentage VON-prijs

➔ In dit scenario ligt de grens waarbij een initiatiefnemer onvermijdelijk sociale huurwoningen moet bouwen (evenals in scenario 3) bij een project van 50 woningen. Voor projecten van 4 t/m 50 woningen verwachten we immers dat een afdracht zal worden betaald. Die grens van 50 woningen komt overeen met de grens in het huidige beleid. Bij het behouden van deze grens volgt hier logischerwijs geen verschil in het aantal rechtstreeks te bouwen sociale huurwoningen. Met het instellen van een vereveningsfonds tussen de 4 en 50 woningen, is er wel een aantal projecten die afdragen aan het vereveningsfonds. Dit aantal projecten is logischerwijs groter dan in scenario 1 en scenario 2 doordat de bovengrens op 50 woningen ligt in plaats van 12 woningen. Hierdoor zal de fondsvulling over 10 jaar ook groter zijn en kunnen er daardoor ook potentieel meer sociale huurwoningen worden gebouwd met subsidie. Voor scenario 4 geldt dat op basis van de 12,5% van de VON-prijzen de afdracht in de range van €31K – €53K valt. Hiermee komt de verwachte fondsvulling over 10 jaar uit op €980K. Als het fonds optimaal functioneert, kunnen met de uitgekeerde subsidies 31 extra sociale huurwoningen worden gerealiseerd.



Verlagen van de grens biedt directe winst in doelstelling sociale woningbouw, gebruik vereveningsfonds als strategische aanvulling

➤ **Verlaging grens direct effectief voor extra sociale**

huurwoningen: Het verlagen van de ondergrens waarboven de 30%-norm voor sociale huur geldt, van 50 naar 4 woningen, leidt tot een rechtstreekse toename van het aantal sociale huurwoningen. Op basis van het theoretische woningbouwprogramma levert dit naar verwachting een 'directe' toename op van 23 sociale huurwoningen in 10 jaar tijd, een stijging van 16% ten opzichte van het handhaven van de huidige grens.

➤ **Vereveningsfonds als ondersteunend strategisch**

beleidsinstrument: De invoering van een vereveningsfonds maakt het mogelijk om financiële bijdragen te vragen van ontwikkelaars die niet aan de 30%-norm voldoen. Dit leidt niet direct tot meer bouw, maar creëert financiële ruimte waarmee andere partijen, zoals De Woningraat, extra sociale huurwoningen kunnen realiseren. Bij optimale inzet kunnen via deze route, afhankelijk van de gekozen bovengrens, 4 tot 31 sociale huurwoningen indirect worden toegevoegd in 10 jaar. De daadwerkelijke realisatie blijft echter afhankelijk van de bereidheid en de mogelijkheden van die derde partijen.

HOOFDSTUK ZEVEN

Personele inzet en kosten van het hebben van een vereveningsfonds



Kosten van het hebben van een vereveningsfonds (geld/tijd)

- Na de inrichting van het vereveningsfonds schatten wij het tijdseffect van het hebben van het fonds op gemiddeld 96 uur op jaarbasis. Dat wil zeggen: de totale tijdsbesteding zal groter zijn, maar een deel van de tijdsbesteding behoort voor rekening van de initiatiefnemers te komen.

Voorziening of bestemmingsreserve?

Bij het voorgestelde vereveningsfonds past de vorm van een bestemmingsreserve. De gemeente ontvangt bijdragen van ontwikkelaars, maar daaraan is geen concrete verplichting verbonden. De gemeente behoudt de discretionaire bevoegdheid om subsidie uit te keren. Er is dus geen sprake van een risico dat moet worden afgedekt (en waarvoor een voorziening de juiste vorm zou zijn).

Ook wanneer de gemeente kiest voor het inbrengen van een startkapitaal uit eigen vermogen blijft de bestemmingsreserve de juiste vorm.

Financiële administratie

De financiële administratie van bijdragen aan het vereveningsfonds en uitkeringen uit het fonds is relatief eenvoudig, omdat het aantal mutaties klein is. Op jaarbasis zijn slechts enkele mutaties te verwachten.

Tijdens het jaarrekening- en begrotingsproces kost het hebben van een bestemmingsreserve wat extra tijd, omdat de stand van de reserve moet worden gerapporteerd, en de mutaties moeten worden toegelicht. De impact hiervan is klein, omdat het werkzaamheden betreft die de gemeentelijke organisatie sowieso voor andere bestemmingsreserves al moet uitvoeren. **3 keer per jaar 8 uur: 24 uur**

(rapportage en afstemmen toelichting)

Contractvorming

Het bereiken van overeenstemming met een initiatiefnemer over een woningbouwprogramma is vaak een tijdrovend proces. De gemeenten die ervaring hebben met een vereveningsfonds rapporteren dat zij de ervaring hebben dat duidelijke afspraken en een helder 'oplossingsmechanisme' (een storting in het fonds), ertoe leidt dat in deze fase (de fase van de anterieure overeenkomst) tijd wordt bespaard. Omdat lange discussies niet nodig zijn.

Besparing gemeente: 0 uur

(deze werkzaamheden zijn voor rekening van initiatiefnemer)

Contractmanagement

Na het afsluiten van een anterieure overeenkomst moet worden toegezien op de correcte uitvoering daarvan. Dit noemen we contractmanagement, en is veelal belegd bij de gemeentelijk projectmanager. De taak van het toezien op het uitvoeren van de afspraken ten aanzien van het vereveningsfonds kan hier eenvoudig aan worden toegevoegd. Het gaat om het op het juiste moment verzenden van een factuur en het bewaken van de betaling daarvan. Overigens zijn de uren voor contractvorming en contractmanagement via de anterieure overeenkomst te verhalen op de initiatiefnemer, en hoeven deze kosten dus niet voor rekening van de gemeente te blijven.

Kosten gemeente: 0 uur

(deze werkzaamheden zijn voor rekening van initiatiefnemer)

Besluitvorming over subsidies uit het vereveningsfonds

Als het vereveningsfonds is gevormd, dan zal de gemeente ook besluiten moeten nemen op aanvragen voor subsidie. Een logische plek om dit te beleggen in de gemeentelijke organisatie is bij de beleidsadviseur Wonen. De taken die hierbij horen bestaan uit het contact onderhouden met potentiële aanvragers (om de regeling toe te lichten), het beoordelen van aanvragen, en het voorbereiden en procedureel begeleiden van B&W-besluiten op aanvragen. **Schatting tijdsbeslag gemiddeld per jaar: 72 uur**

(contacten 3 potentiële aanvragers, 3 besluiten)

Stappenplan (1/2): van doel naar ontwerpverordening

Stap 1 – Bepaal de doelen van het vereveningsfonds en geef het inhoudelijk vorm aan de hand van de doelen

De eerste stap is het maken van de politieke keuze om een vereveningsfonds in te stellen. Hierbij gaat het niet alleen om de vraag óf een vereveningsfonds wenselijk is, maar ook om de inhoudelijke uitwerking ervan. Wat is het doel van het fonds? Moet het fonds ingezet worden als middel om sociale huurwoningen in bezit van een woningcorporatie te bouwen, of zijn ook alternatieve sociale woningen gewenst? Op welke manier worden de bijdragen berekend? Wordt er een hardheidsclausule gehanteerd? Deze vragen, en meer, worden beantwoord aan de hand van beleidsdoelen, juridische kaders en het afweegkader van hoofdstuk 5. Het resultaat van deze stap is een inhoudelijk doordacht en beleidsmatig onderbouwd voorstel voor de verordening.

Stap 2 – Overweeg consultatie

Hoewel niet verplicht, kan een consultatieronde waardevol zijn. Het biedt belanghebbenden – zoals woningzoekenden, ontwikkelaars of woningcorporaties – de gelegenheid om te reageren op de voorgenomen plannen. Consultatie kan zorgen voor vroegtijdige signalering van knelpunten en vergroot het draagvlak voor de uiteindelijke verordening.

Stap 3 – Stel het voorstel voor de verordening op

Op basis van de beleidskeuzes en eventuele reacties uit de consultatie wordt het definitieve voorstel voor de verordening opgesteld. Dit vraagt om juridische precisie: de tekst moet niet alleen begrijpelijk zijn, maar ook ondubbelzinnig, uitvoerbaar en in lijn met hogere wet- en regelgeving. Het is aan te bevelen om hierbij samen te werken met een jurist of juridisch beleidsmedewerker, zodat het stuk zowel beleidsmatig als juridisch stevig staat.

Stap 4 – Neem formeel besluit over de verordening

De vaststelling van de verordening verloopt via de gebruikelijke bestuurlijke procedure. Eerst stelt het college van burgemeester en wethouders het voorstel vast en dient dit in bij de gemeenteraad. De raad bespreekt het voorstel, eventueel in een raadscommissie, en neemt uiteindelijk een formeel besluit tot vaststelling. Vanaf dat moment is de verordening aangenomen.

Stappenplan (2/2): van besluit tot uitvoering

Stap 5 – Publiceer de verordening

Na vaststelling wordt de verordening bekendgemaakt door publicatie in het gemeenteblad. Zonder bekendmaking is de regeling immers niet rechtsgeldig. Tenzij anders bepaald, treedt de verordening in werking op de achtste dag na publicatie. Vanaf dat moment is de regeling van kracht en kan deze worden toegepast op nieuwe initiatieven.

Stap 6 – Richt het vereveningsfonds in bij de gemeentelijke administratie

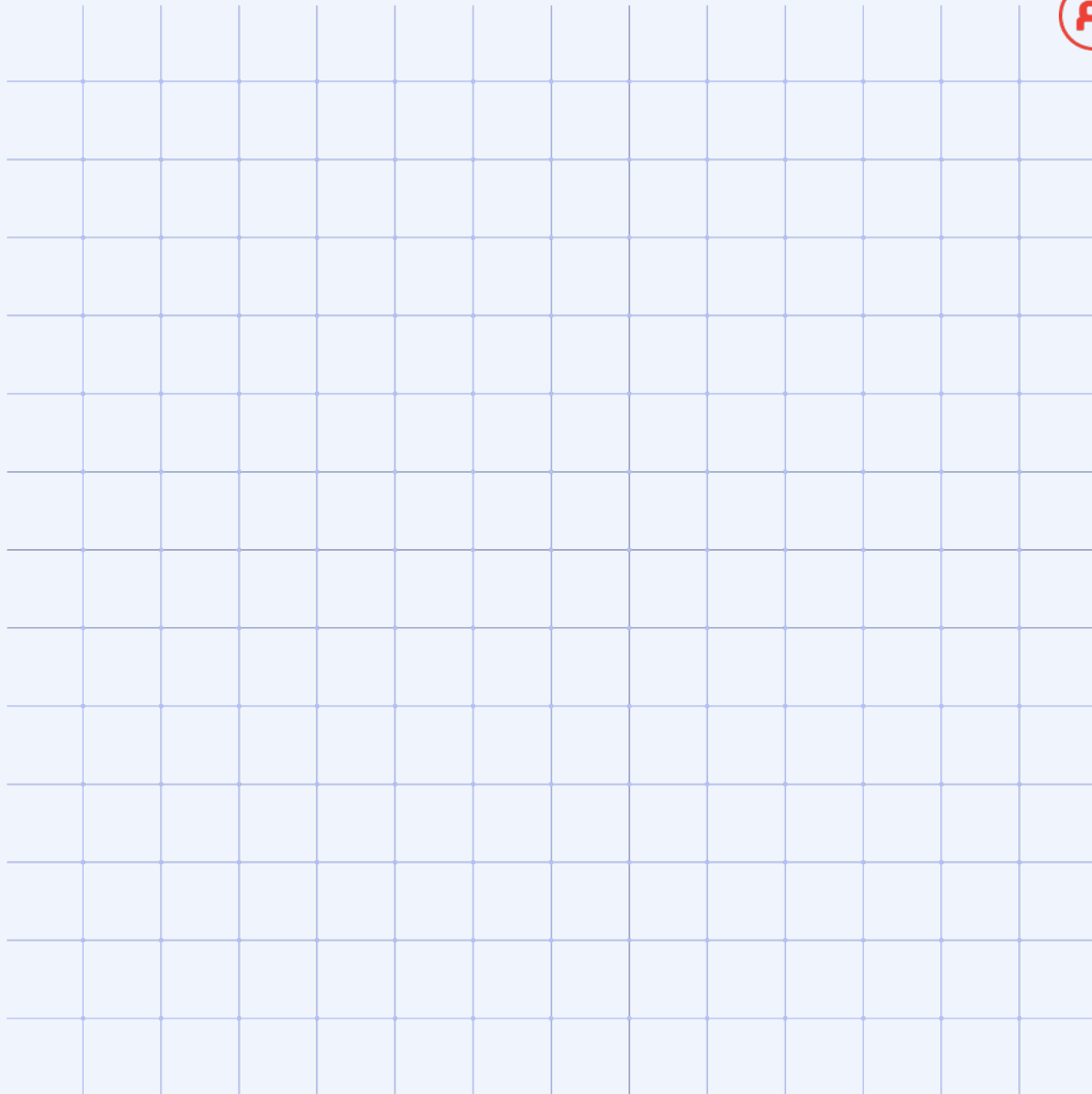
Na vaststelling van de verordening moet het vereveningsfonds daadwerkelijk ingericht worden. De gemeente richt een financiële structuur in waarin bijdragen van initiatiefnemers kunnen worden ontvangen en beheerd. Denk aan het aanmaken van een bestemmingsreserve: een specifieke 'spaarrekening' in de gemeentelijke boekhouding voor het vereveningsfonds. Ook wordt vastgelegd hoe het fonds beheerd wordt: wie besluit over de inzet van middelen, hoe aanvragen worden behandeld en hoe de bestedingen worden bijgehouden. Deze stap zorgt ervoor dat de afspraken uit de verordening ook daadwerkelijk toegepast kunnen worden in de praktijk.

Stap 7 – Communiceer actief en transparant over de verordening

Zodra het fonds van kracht is, is actieve communicatie richting initiatiefnemers en andere betrokkenen essentieel. Zij moeten duidelijk geïnformeerd worden over de definitieve inhoud van de verordening, de reden van invoering, en hoe de bijdrage wordt berekend en wanneer deze moeten worden betaald. Zeker bij financiële verplichtingen is het belangrijk dat partijen weten waar ze aan toe zijn. Zorg voor toegankelijke uitleg, eventuele voorbeeldberekeningen en een helder aanspreekpunt binnen de gemeente. Dit vergroot het begrip én het draagvlak voor het fonds. Uit ervaringen van andere gemeenten blijkt dat juist deze stap in de praktijk bepalend is voor een soepele uitvoering.

BIJLAGEN

Bijlagen



Bijlage 1 – Woningbouwprogramma Oudewater 2023 - 2032+

Projectnaam	Oplevering eerste woning – Oplevering laatste woning	Woningen in het project	Aantal sociale huur- woningen in het project	Percentage sociale woningen in project
St Jans Straat (Oranje Bolwerck)	2023	50	0	-
Biezenstraat 2A&B	2023	2	0	-
Goudsestraatweg 11+13+At/mD	2023	6	0	-
Kerkwetering 13 en 14	2023	2	0	-
Schuylenburcht	2024	69	65	94,2 %
Nieuwstraat 1	2024	5	0	-
Wijngaardstraat 38/40	2024	2	0	-
Papekopperstraatweg 18A	2024	3	0	-
Noord-Linschoterzandweg 60 en 61	2024	3	0	-
Waardsedijk 48B	2024	1	0	-
Westsingel 3A&B	2024	2	0	-
IJsselvere 17/17a/19/21A	2024	12	0	-
Westerwal 1	2024-2025	98	0	-
Plesmanplantsoen 6	2025	4	0	-
Oranjepark 2	2026	48	48	100,0 %
Stadskantoor	2026	18	18	100,0 %
Statenland	2027-2028	101	30	29,7 %
Kerkwetering 1	2028- 2032+	350	105	30,0 %

Bijlage 2 – Vereveningsfondsen in beeld: de belangrijkste aspecten (1/5)

Gemeente	Doel en beschrijving	Voorwaarden en regels	Financiële afdrachten	Beleid en hardheidsclausule	Werking en evaluatie
Alphen aan den Rijn	Het fonds stimuleert de bouw van sociale huurwoningen en compenseert tekorten. Ontwikkelaars die minder dan 25% sociale huur realiseren, moeten een financiële bijdrage leveren. Dit bedrag wordt gebruikt om sociale huurwoningen elders te realiseren. Ontwikkelaars kunnen zelf projecten uitvoeren of bijdragen aan het fonds.	De regeling geldt voor alle nieuwbouwprojecten vanaf 4 zelfstandige woningen. Zorgwoningen en bedrijfswoningen zijn uitgezonderd.	De bijdrage wordt berekend op basis van het verschil in grondwaarde tussen een sociale huurwoning en een reguliere woning. Voor een rijwoning is dit €50.000 per woning, een twee-onder-een-kap woning €75.000 en een vrijstaande woning €135.000.	Minimaal 25% sociale huur is vereist en woningen moeten minimaal 20 jaar sociaal blijven. Afwijking is mogelijk bij hoge saneringskosten of monumentenbehoud, mits aangetoond via onafhankelijke taxatie.	Het fonds is sinds 2021 operationeel en geldt voor alle vergunningaanvragen vanaf die datum. De bijdragen worden jaarlijks geïndexeerd en aangepast op basis van marktontwikkelingen. Jaarlijkse evaluatie beoordeelt de effectiviteit en saldo van het fonds.
Bergeijk	Het fonds stimuleert de bouw van sociale huur- en betaalbare koopwoningen. Ontwikkelaars moeten een financiële bijdrage leveren wanneer niet aan de vereiste sociale woningbouwnorm wordt voldaan. Het geld wordt gebruikt voor projecten met een hoger aandeel betaalbare woningen.	Geldt voor projecten met drie of meer woningen op particuliere grond. Compensatie is verplicht bij aantoonbare onhaalbaarheid van sociale huur en moet worden beoordeeld door een onafhankelijke taxateur of woningcorporatie.	De bijdrage is afhankelijk van het type vervangende woning. Voor betaalbare huur of koop geldt een afdracht van €25.000 per woning, voor middeldure huur of koop €75.000 en voor dure huur of koop €100.000.	Minimaal 30% sociale huur vereist. Bij onhaalbaarheid kan compensatie worden betaald aan het Fonds Sociale Woningbouw.	Sinds 2024 operationeel, met jaarlijkse evaluatie en actualisatie indien nodig. De gemeente stelt vast of aanvullende bijdragen noodzakelijk zijn en houdt toezicht op de effectiviteit van het fonds.

Bijlage 2 – Vereveningsfondsen in beeld: de belangrijkste aspecten (2/5)

Gemeente	Doel en beschrijving	Voorwaarden en regels	Financiële afdrachten	Beleid en hardheidsclausule	Werking en evaluatie
De Bilt	Het fonds biedt financiële compensatie bij onvoldoende sociale woningbouw. Ontwikkelaars die minder dan 30% sociale huur realiseren, moeten bijdragen. De opbrengsten worden ingezet voor sociale woningbouwprojecten.	Geldt voor woningbouwprojecten met meer dan 10 woningen. De bijdrage wordt berekend op basis van de Nota Kostenverhaal.	De afdracht is variabel en afhankelijk van het project en de locatie. De exacte bedragen worden jaarlijks bepaald.	Minimaal 30% sociale huur is vereist. Ontheffing is mogelijk bij aantoonbare onhaalbaarheid en goedkeuring door het college.	Sinds 2022 operationeel, met jaarlijkse evaluatie en bijstelling.
De Ronde Venen	Het fonds waarborgt een evenwichtige verdeling van sociale huurwoningen. Ontwikkelaars kunnen via compensatie bijdragen als hun project niet voldoet aan de norm. De gemeente gebruikt de gelden voor sociale huur op alternatieve locaties.	Bij bouwplannen van 4 tot 30 woningen geldt een minimale eis van 30% sociale huur, waarbij projecten van 4 tot 11 woningen financiële compensatie moeten bieden als ze hier niet aan voldoen. Voor grotere projecten wordt per geval beoordeeld welke aanpak het beste is, terwijl bij meer dan 30 woningen de verplichting altijd geldt. Voor bouwprojecten vanaf 50 woningen moet daarnaast minimaal 15% middeldure huur of betaalbare koop worden gerealiseerd.	De compensatiebijdrage bedraagt 12,5% van de VON-prijs van de woning die wordt gerealiseerd ter vervanging van de sociale huurwoning, tenzij de gemiddelde verkoopprijs VON lager is dan €200.000.	Minimaal 30% sociale huur is vereist. Ontheffing is mogelijk bij zwaarwegende argumenten.	Het fonds is onderdeel van de Structuurvisie 2030 en wordt jaarlijks geëvalueerd.

Bijlage 2 – Vereveningsfondsen in beeld: de belangrijkste aspecten (3/5)

Gemeente	Doel en beschrijving	Voorwaarden en regels	Financiële afdrachten	Beleid en hardheidsclausule	Werking en evaluatie
Hillegom	Het fonds regelt financiële compensatie voor kleine projecten zonder sociale huur. Ontwikkelaars betalen een bijdrage bij onhaalbaarheid van sociale huur. Dit bedrag wordt ingezet voor sociale huur op andere locaties.	Van toepassing op projecten tot 20 woningen. De compensatie moet worden getoetst door een onafhankelijke deskundige.	Bij vervanging door betaalbare huur/koop: €25.000 per woning. Bij middeldure huur: €75.000, bij dure huur: €100.000.	Minimaal 30% sociale huur vereist. Ontwikkelaars moeten bijdragen aan het Fonds Sociale Woningbouw.	Sinds 2023 operationeel, met jaarlijkse evaluatie van het fonds.
Kaag en Braassem	Het fonds stimuleert de realisatie van sociale huur en middensegment woningen. Ontwikkelaars moeten bijdragen als hun projecten minder dan 30% sociale huur en 40% middensegment woningen bevatten. De regeling creëert flexibiliteit in woningbouwplannen en verevent financiële lasten.	Van toepassing op alle nieuwbouwprojecten waarvoor nog geen vergunning is verleend. Projecten met een bestaande anterieure overeenkomst zijn uitgezonderd.	De financiële compensatie is afhankelijk van het type woning. Een sociale huurwoning heeft een bijdrage van €65.000, een middensegment woning €25.000.	Minimaal 30% sociale huur is vereist en moet 10 tot 20 jaar behouden blijven. Ontheffing is mogelijk bij zwaarwegende economische redenen of uitzonderlijke situaties.	Het fonds treedt in werking in 2025 en geldt voor alle projecten vanaf die datum. De bijdragen worden jaarlijks geïndexeerd en opgenomen in de Grondprijzenbrief. Evaluaties vinden jaarlijks plaats.

Bijlage 2 – Vereveningsfondsen in beeld: de belangrijkste aspecten (4/5)

Gemeente	Doel en beschrijving	Voorwaarden en regels	Financiële afdrachten	Beleid en hardheidsclausule	Werking en evaluatie
Leidschendam-Voorburg	Dit fonds dwingt de realisatie van sociale huurwoningen af. Ontwikkelaars die minder dan 30% sociale huur realiseren, moeten een bijdrage betalen. Ontwikkelaars die meer dan 30% sociale huur bouwen, kunnen subsidie krijgen. Het fonds bevordert een gelijk speelveld tussen ontwikkelaars.	Het fonds geldt voor nieuwe woningbouwinitiatieven vanaf 12 woningen. Alleen zelfstandige sociale huurwoningen (grondgebonden of gestapeld) vallen onder de regeling.	De bijdrage wordt per woning bepaald op basis van woningtype. Voor een appartement is dit €35.113 en voor een eengezinswoning €80.867.	Sociale huurwoningen moeten minstens 50 jaar sociaal blijven. Ontheffing is mogelijk bij maatschappelijk belang of hoge bouwkosten, mits goed onderbouwd.	Sinds 2018 operationeel, met verplichte storting in het fonds bij afwijking van de sociale woningbouwnorm. De bijdrage wordt jaarlijks geïndexeerd en beoordeeld. Er wordt alleen subsidie verstrekt als het saldo toereikend is.
Lelystad	Het fonds ondersteunt de bouw van sociale huur en betaalbare koopwoningen. Ontwikkelaars die niet aan de normen voldoen, moeten een financiële bijdrage leveren. Dit bedrag wordt gebruikt voor sociale huurprojecten elders in de gemeente.	Van toepassing op woningbouwprojecten vanaf 3 woningen op particuliere grond. Ontwikkelaars kunnen de compensatie voorkomen door sociale huur op alternatieve locaties te realiseren.	De bijdrage per sociale huurwoning is €69.000. Voor goedkope koop- en middeldure huurwoningen bedraagt de bijdrage €42.000 per woning.	Minimaal 30% sociale huur is vereist, aangevuld met 20% goedkope koop en 17% betaalbare koop/midden-segment. Afwijkingen worden alleen toegestaan bij uitzonderlijke omstandigheden, beoordeeld door het college.	Sinds 2024 operationeel, verplicht voor alle woningbouwprojecten vanaf die datum. Evaluatie vindt jaarlijks plaats en de regels worden geactualiseerd indien nodig. De gemeente bepaalt jaarlijks of aanvullende vereveningsbijdragen nodig zijn.

Bijlage 2 – Vereveningsfondsen in beeld: de belangrijkste aspecten (5/5)

Gemeente	Doel en beschrijving	Voorwaarden en regels	Financiële afdrachten	Beleid en hardheidsclausule	Werking en evaluatie
Nieuwegein	Het fonds stimuleert de bouw van sociale huur en lage middenhuur. Ontwikkelaars moeten bij projecten vanaf 45 woningen minimaal 30% sociale huur en 12% lage middenhuur realiseren. Bij kleinere projecten geldt compensatie elders in de gemeente of een financiële afdracht.	De regeling geldt voor projecten met meer dan 45 woningen. Ontwikkelaars van kleinere projecten kunnen sociale huur elders realiseren of bijdragen aan de vereveningsreserve.	De afdracht wordt modelmatig berekend en is gebaseerd op de marktwaardeverschillen tussen sociale en reguliere woningen. De exacte berekening is vastgelegd in nadere regels.	Minimaal 30% sociale huur is verplicht. Ontheffing is mogelijk bij zwaarwegende argumenten, mits goed onderbouwd.	Sinds 2023 operationeel, met verplichte bijdragen vanaf dat jaar. Jaarlijkse evaluatie van het fonds en de financiële afdrachten.

Bijlage 3 – Afdrachten per soort woning en berekeningsmethode van afdracht

Soort woning	Afdracht o.b.v. residuele grondwaarde	Afdracht o.b.v. percentage VON-Prijs (12,5%)
Appartement middeldure huur 60 m2 gbo	€25.597	€30.579
Appartement goedkope koop midden (tot NHG grens)	€27.497	€31.240
Appartement betaalbare koop (tot NHG grens)	€42.197	€40.496
Eengezinswoning middeldure koop (tot NHG grens)	€67.197	€48.554
Appartement dure huur (boven NHG-grens)	€64.797	€52.944
Appartement dure koop (boven NHG-grens)	€85.997	€55.785
Dure koop EGW (boven NHG grens)	€94.997	€72.056

Voorbeelduitwerking voor berekening residuele grondwaarde van appartement betaalbare koop (tot NHG-grens) t.o.v. van een appartement sociale huur (€21.911)

Soort woning	m² GBO	m² GBO	Vorm-factor	VON-prijs/m²	VON-prijs incl. BTW	VON-prijs excl. BTW	Bouwkosten per m² BVO	Bouwkosten per eenheid	Bijkomende kosten (20%)	W&R (7% van VON)	Stichtings-kosten	Residuele grondwaarde	Afdracht o.b.v. grondwaarde	Afdracht o.b.v. VON-prijs
Appartement betaalbare koop	70	95	74%	€5.600	€392.000	€323.967	€2.073	€196.047	€39.209	€22.678	€257.934	€66.000	€66.000 - €23.803 = €42.197	12,5% * €323.967 = €40.496

Bijlage 4 – Interesse in een regionaal vereveningsfonds

Voor- en nadelen van regionaal vereveningsfonds

Een mogelijke vervolgstap is de invoering van een regionaal vereveningsfonds, waarbij meerdere gemeenten bijdragen aan één gezamenlijk fonds. Ontwikkelaars kunnen hieruit subsidies ontvangen voor de bouw van extra sociale woningen, ongeacht in welke deelnemende gemeente het project plaatsvindt. Een dergelijk fonds kent zowel voor- als nadelen, bijvoorbeeld.

Enkele voordelen

- Bevordert samenwerking wanneer sociale woningbouw als regionale opgave wordt gezien.
- Bundeling van kleinschalige sociale projecten tot grotere sociale woningbouwprojecten.
- Lagere administratieve en operationele kosten door centrale organisatie.

Ook nadelen

- Kans op ongelijke verdeling: sociale woningbouw kan zich concentreren in één gemeente.
- Minder lokale controle over middelen en prioriteiten.
- Risico op ongelijke baten en lasten tussen gemeenten door verschillende marktomstandigheden.

Navraag interesse bij andere gemeenten

Voor een succesvolle implementatie van een regionaal vereveningsfonds is het essentieel dat meerdere gemeenten bereid zijn om gezamenlijk op te trekken. Daarom is bij vier omliggende gemeenten geïnventariseerd in hoeverre er interesse bestaat voor deelname aan een dergelijk fonds:

- **De Ronde Venen** geeft aan hier op dit moment geen belangstelling voor te hebben. De gemeente wil eerst meer ervaring opdoen met het eigen, lokale fonds voordat een regionale samenwerking wordt overwogen.
- **Stichtse Vecht** toont mogelijk interesse. Binnen de gemeenteraad bestaat verdeeldheid over een lokaal fonds, waardoor een regionaal alternatief bespreekbaar zou kunnen zijn.
- **De Bilt** is waarschijnlijk niet bereid om deel te nemen. De wens om bestuurlijke controle te behouden over het eigen fonds speelt hierbij een belangrijke rol.
- **Lopik** is positief en staat open voor samenwerking binnen een regionaal vereveningsfonds.
- **Woerden** staat niet open voor een potentieel regionaal vereveningsfonds vanwege verschillen in schaal van de gemeente en de beperkte voordelen die regionaal fonds de gemeente Woerden zou bieden.

Op basis van deze inventarisatie blijkt dat er bij enkele gemeenten weliswaar interesse of bereidheid bestaat, maar dat er ook terughoudendheid is. Er is ruimte voor verdere verkenning of en hoe een regionaal fonds vorm kan krijgen.

LET'S TALK



Hein Schouwenaars

+31 6 51 30 48 73

Hein.Schouwenaars@rebelgroup.com



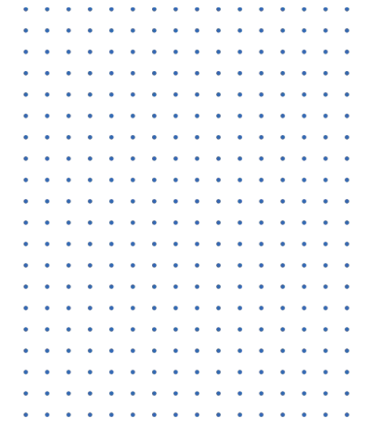
Wouter van Doorn

+31 6 30 35 88 29

Wouter.vanDoorn@rebelgroup.com

NO CHANGE WITHOUT A REBEL

Rebels in strategy & finance



Rebel Strategy & Development B.V.

Wijnhaven 23
3011 WH Rotterdam
The Netherlands

+31 10 275 59 95
info@rebelgroup.com
www.rebelgroup.com