

## RAADSINFORMATIEBRIEF

**Van**

college van burgemeester en wethouders

**Vergadering van**

24 juni 2025

**Kenmerk**

Z/25/084831 / D/25/186541

**Portefeuillehouder**

Bernadette Schomaker

**Portefeuille**

Ruimtelijke ordening en Volkshuisvesting, inclusief implementatie Omgevingswet

**Opsteller**

Bos, Cecilia

**Onderwerp**

Uitkomsten onderzoek Vereveningsfonds

**Kernboodschap**

Naar aanleiding van het initiatiefvoorstel van het CDA heeft de raad ingestemd met het uitvoeren van onderzoek naar een vereveningsfonds. De gemeente heeft het bureau Rebel opdracht gegeven om dit onderzoek uit te voeren. Hierbij bieden wij u het rapport van Rebel aan. Het rapport biedt zoals was gevraagd inzicht in de keuzemogelijkheden, criteria en de effecten van een vereveningsfonds op zowel korte als lange termijn.

**Samenvattend de conclusies met betrekking tot een vereveningsfonds**

- De gemeente Oudewater ligt op koers om de eigen woningbouwopgave te realiseren inclusief het aandeel sociale huurwoningen.
- Wanneer de gemeente wenst meer sociale huurwoningen te realiseren is het advies om de toepassingsgrens te verlagen waarboven projecten 30% sociale huurwoningen moeten bevatten.
- Op welke voorraad 'sociale woningen' zet de gemeente Oudewater in? Maak een vereveningsfonds dat op deze keuze aansluit.
- Er zijn alternatieve mogelijkheden om meer sociale huurwoningen te realiseren. Een vereveningsfonds kan helpen maar is niet de enige oplossing. In het meest gunstigste geval voegt het fonds 31 woningen toe aan de sociale voorraad.

Het college vraagt aan de gemeenteraad kennis te nemen van het vereveningsfonds rapport. Het college constateert op basis van het rapport dat de doelstellingen van de gemeente gehaald worden als het gaat om het aantal woningen en aandeel van 30% aan sociale huurwoningen. Het is daarom pas relevant om een vereveningsfonds te overwegen als de ambitie van de gemeente wordt aangepast. Bijvoorbeeld door te streven naar meer dan 30% sociale huurwoningen. Het college wil de besluitvorming over het wel of niet invoeren van een vereveningsfonds daarom meenemen bij de besluitvorming over het nieuwe woonprogramma. Dan kan een integrale afweging gemaakt worden welk instrumentarium de gemeente Oudewater op het gebied van wonen het beste in kan zetten om de gestelde doelen te behalen. De behandeling van het nieuwe woonprogramma staat op de planning voor eind 2025.

**Toelichting****Aanleiding onderzoek**

Op 3 oktober 2024 heeft de gemeenteraad ingestemd met het initiatiefvoorstel van het CDA over de invoering van een vereveningsfonds, inclusief twee amendementen. Dit voorstel geeft aan; *"Daarom wordt in elk nieuwbouwproject 30% in de sociale huursector gebouwd. Ook bij transformatie van andere gebouwen in woningen wordt 30% in de sociale huursector gerealiseerd. Waar dit praktisch niet uitvoerbaar is wordt voor het tekort aan dit aantal sociale huurwoningen*

een bijdrage gestort, zoals deze bepaald is in de verordening' Woonfonds Oudewater." De raad heeft tevens budget vrijgemaakt om onderzoek te doen naar een vereveningsfonds in de gemeente Oudewater.

## Doel van het Onderzoek

Het belangrijkste doel van het uitgevoerde onderzoek naar het vereveningsfonds was om de gemeenteraad van Oudewater inzicht te geven in de keuzemogelijkheden, criteria en de effecten van een vereveningsfonds op zowel korte als lange termijn. Zodat de raad in staat kan worden gesteld om een weloverwogen beslissing te nemen over de invoering van het fonds. De doelstelling van het vereveningsfonds is het vergroten van het aanbod van sociale huurwoningen en het verkorten van de wachttijden voor deze woningen. Verder geeft het onderzoek de verschillende keuzemogelijkheden en criteria weer waaraan een vereveningsfonds zal moeten voldoen. Als laatste maakt het onderzoek de financiële effecten van een fonds inzichtelijk.

## Belangrijkste uitkomsten van het rapport

### Aantal woningen en aandeel sociale huurwoningen

In het rapport is een doorrekening gemaakt van de te verwachten woningbouw in de gemeente Oudewater. Dit is gedaan op basis van inzicht in de bestaande grotere woningbouwprojecten en inschatting van kleinere woningbouwplannen. Op basis daarvan blijkt dat de gemeente Oudewater zowel wat betreft het aantal te bouwen woningen als het realiseren van sociale huurwoningen op koers ligt:

- De doelstelling volgens de woonvisie is het toevoegen van minimaal 30 woningen per jaar. De realisatie is gemiddeld 42 woningen over de periode van 2015-2024.
- Het aandeel sociale huurwoningen dat gerealiseerd kan worden is de komende jaren 30% door de realisatie van een aantal grote woningbouwprojecten in Oudewater.

### Keuzes vereveningsfonds

In het rapport wordt inzicht gegeven in de keuzemogelijkheden voor een eventueel in te richten vereveningsfonds. Rebel adviseert om een effectief vereveningsfonds in te kunnen richten dat er keuzes gemaakt moeten worden over de boven en onder waarde van het fonds. Rebel geeft aan dat een project uit minimaal 4 en maximaal 49 woningen moet bestaan voor deelname in het vereveningsfonds. Afhankelijk van de inzet en de gekozen bovengrens kunnen er 4 tot 31 sociale huurwoningen worden toegevoegd in het meest effectieve scenario over een periode van 10 jaar. Een aantal keuzes ligt voor de hand, een aantal keuzes hangt af van de voorkeur voor 30% sociale huur of 30% samenstelling van sociale huur en koop.

### Uitwerking van twee alternatieven voor een vereveningsfonds

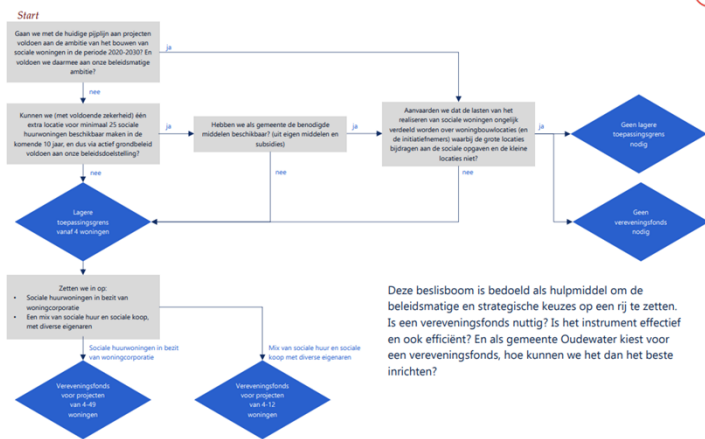
| CONTEXT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | ADVIES | HUIDIGE SITUATIE                                                                                                                                                                        | ERFAARINGEN | AFWEGINGSKADER | SCENARIO'S | KOSTEN | BELAGEN |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------|------------|--------|---------|
| <p><b>Voorbeelduitwerking voor twee alternatieve vereveningsfondsen</b></p> <p>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'.</p> <p><b>Strategische vraag:</b> Op welke woningen zet Oudewater in bij het realiseren van sociale woningen?</p> <p>A. Sociale huurwoningen in eigendom van corporatie</p> <p>B. Een mix van sociale huur en sociale koop, met diverse eigenaren</p> <p>* Definitie partijen: zie pagina 27</p> |        |                                                                                                                                                                                         |             |                |            |        |         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |        | <p><b>Fondsenmerk</b></p> <p>A. Fonds gericht op 'sociale huurwoningen in eigendom van corporatie'</p> <p>B. Fonds gericht op 'sociale huur- en koopwoningen met diverse eigenaren'</p> |             |                |            |        |         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |        | <p><b>Toepassingsgrens als 30% sociaal</b></p> <p>A. &gt; 4 woningen</p> <p>B. &gt; 4 woningen</p>                                                                                      |             |                |            |        |         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |        | <p><b>Toepassingsgrens vereveningsfonds</b></p> <p>A. Kleine + middelgrote proj. (4-49 won)</p> <p>B. Kleine projecten (4-12 won)</p>                                                   |             |                |            |        |         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |        | <p><b>Wie beslist over afdragen of bouwen?</b></p> <p>A. Ontwikkelaar kan kiezen</p> <p>B. Gemeente toetst (voorkeur bouwen)</p>                                                        |             |                |            |        |         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |        | <p><b>Definitie sociaal - exploitatievorm</b></p> <p>A. Alleen huur</p> <p>B. Huur en koop</p>                                                                                          |             |                |            |        |         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |        | <p><b>Definitie sociaal - prijzeiveau</b></p> <p>A. Sociale huurgrens</p> <p>B. Sociale huurgrens + koopsom</p>                                                                         |             |                |            |        |         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |        | <p><b>Definitie sociaal - exploitant</b></p> <p>A. Alleen toegelaten instellingen</p> <p>B. Ook andere exploitanten</p>                                                                 |             |                |            |        |         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |        | <p><b>Definitie sociaal - exploitatietermijn</b></p> <p>A. &gt;25 jaar</p> <p>B. &gt;25 jaar</p>                                                                                        |             |                |            |        |         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |        | <p><b>Bijdrage aan fonds</b></p> <p>A. Partikel</p> <p>B. Partikel</p>                                                                                                                  |             |                |            |        |         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |        | <p><b>Welke woningen krijgen subsidie?</b></p> <p>A. Sociale huure: in proj. &gt;30% sociaal</p> <p>B. Sociale huure: in proj. &gt;30% sociaal</p>                                      |             |                |            |        |         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |        | <p><b>Subsidiebedrag</b></p> <p>A. Partikel</p> <p>B. Partikel</p>                                                                                                                      |             |                |            |        |         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |        | <p><b>Subsidie richt op exploitatiedeel?</b></p> <p>A. Grondexploitatie</p> <p>B. Grondexploitatie</p>                                                                                  |             |                |            |        |         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |        | <p><b>Wie kan subsidie aanvragen?</b></p> <p>A. Alleen toegelaten instellingen</p> <p>B. Ook andere exploitanten</p>                                                                    |             |                |            |        |         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |        | <p><b>Toekennen van subsidie</b></p> <p>A. Op voorwaarde, zolang voornood strekt</p> <p>B. Op voorwaarde, zolang voornood strekt</p>                                                    |             |                |            |        |         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |        | <p><b>Startkapitaal vereveningsfonds?</b></p> <p>A. Ja (smaller subsidie uitlenen)</p> <p>B. Nee (nadruk op bouwen sociaal)</p>                                                         |             |                |            |        |         |

### Toegevoegde waarde vereveningsfonds hangt samen met de ambitie van de gemeente

De woningbouwplanning wijst erop dat Oudewater voldoet aan de eigen doelstelling van 30% sociaal in een pijplijn van 760 woningen 2020 – 2040. Scenario's waarbij een vereveningsfonds kan worden overwogen:

1. Als de woningbouwambitie wordt verhoogd (>760).
2. Als het gewenste aandeel sociale huurwoningen hoger wordt vastgesteld dan 30%.
3. Als projecten in de pijplijn uitvallen.

In het rapport is een beslisboom opgenomen die helpt om de afweging te maken over het wel of niet invoeren van een vereveningsfonds



## Keuze voor het wel of niet inzetten van een Vereveningsfonds

De beslisboom maakt duidelijk dat alleen in het geval van een hogere woningbouw ambitie (sociale huur en toevoeging van woningen) er moet worden gekeken om een hogere toepassingsgrens te hanteren. Daarnaast adviseert Rebel om alleen het vereveningsfonds in te zetten wanneer alternatieven, zoals het aanwijzen van een extra woningbouw locatie, niet voor handen is.

## Financiën

Bij de behandeling van het nieuwe woonprogramma kan het voorgelegde instrumentarium worden overwogen.

## Vervolg

Het college stelt voor om in het vervolgproces de keuze over de mogelijke invoering van het vereveningsfonds samen met het nieuwe Woonprogramma te behandelen. Het college geeft hierbij als belangrijke kanttekening mee dat wanneer de gemeenteraad kiest voor de invoering van een vereveningsfonds dit 96 uur aan ambtelijke uren zal kosten, dit is na de inrichting van het fonds. Verder zal de inrichting van het fonds naar schatting nog eens extra 144 uur kosten. Het opstellen van ander beleid en maatregelen dat voortkomt uit het nieuwe Woonprogramma zal hierdoor naar verwachting vertraging oplopen. Tot slot vraagt het college aan de raad of zij een presentatie over het rapport van het vereveningsfonds wenst.

## Bijlagen

Bijlage 1: Vereveningsfonds sociale huurwoningen in gemeente Oudewater. Verkenning, afwegingskader en advies. Uitgevoerd door Rebel juni 2025 (D/25/186541)