

Beantwoording technische vragen vereveningsfonds d.d. 12 mei 2025

TV D66	antwoord
RV pagina 2: er is sprake van een meetlat binnen het portfoliomanagement, waarmee beter prioriteiten kunnen worden gesteld. Graag een inhoudelijke toelichting op de werking van die meetlat.	P2) Zodra het college hierover besloten heeft wordt de raad geïnformeerd.
RV pagina 2: er is goede ervaring met verevening in de regio. Graag een toelichting.	P2) In de gemeenten Nieuwegein en De Ronde Venen is een vereveningsverordening van kracht. Veel ontwikkelaars in deze gemeenten geven de voorkeur aan voldoen aan de norm van 30%. Er hoeft dan niet vaak te worden afgedragen. Ook zijn woningcorporaties eerder bij projecten aangehaakt.
RV pagina 2: een startbudget (inzet volkshuisvestingsfonds) maakt een inhaalslag mogelijk. Op welke locaties wordt die inhaalslag concreet verwacht?	P2) Er zijn diverse ontwikkelplots binnen CMK waar start bouw binnen enkele jaren is voorzien. Buiten CMK valt te denken aan de herontwikkeling van het Woonin kantoor aan de Dorpsstraat.
RV pagina 3: afkopen is begrensd tot 20 woningen? Zijn er dus geen uitzonderingen mogelijk?	P3) Er zijn uitzonderingen mogelijk. Indien toevoeging van sociale huur niet past bij de doelstellingen van de gemeente voor een bepaalde buurt of wijk. Waar al heel veel sociale huur is, zoals bijvoorbeeld in het centrum oostelijk van het spoor, kan het gewenst zijn om tot een betere mix van woningen te komen en daar geen sociale huur toe te voegen. In dat geval is bij projecten met 20 of meer woningen een afdracht mogelijk.
Verordening pagina 2: komen alleen woningcorporaties in aanmerking voor subsidie, dus geen particuliere ontwikkelaars?	Dat klopt. Bij subsidie wil het college de garantie dat de woningen beschikbaar blijven voor de doelgroep, en ook toegewezen worden via het regionale model voor de woonruimteverdeling (Woningnet).
Algemeen: Krijgt Woonin nu substantieel geld bij de realisatie van projecten met 100% sociale huurwoningen? Is dat logisch	Bij realisatie van een project met 100% sociale huurwoningen wordt een woningcorporatie, zoals Woonin, qua subsidiemogelijkheid niet anders behandeld dan een ontwikkelaar die 100% sociale huur realiseert. Indien Woonin de grond al voordelig in bezit heeft verwacht de gemeente een extra tegenprestatie.

en wenselijk? Geldt dat ook voor ontwikkelingen op gemeentelocaties?	Bij ontwikkeling op gemeentelocaties is sprake van òf een korting op de grondprijs òf een subsidie.
Algemeen: In 2023 hebben collegepartijen de doelgroepenverordening geamendeerd, waardoor projecten met 20 of meer woningen niet meer voor minimaal 30% uit sociale huur dienen te bestaan. Op vragen nadien, of dit nog te herstellen was, heeft het college meerdere malen benadrukt dat het afdwingen van de 30% niet meer mogelijk was. Maar het kan nu dus wel. Dat roept een paar vragen op:	
waarop was het eerdere standpunt van het college gebaseerd?	De Doelgroepenverordening zelf kan, met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024, niet meer aangepast worden. Wel is het mogelijk om aangepaste regels in het Omgevingsplan op te nemen.
waarom wordt daar nu anders tegenaan gekeken?	Gezien de door de raad benoemde urgentie om met aanvullende instrumenten beter te sturen op de realisatie van sociale huurwoningen heeft het college besloten om hierop niet te wachten en via een vereveningsverordening op korte termijn deze verplichting op te nemen.
-welke risico's zijn verbonden aan de nieuwe visie?	Bij nieuwe regelgeving is het niet uit te sluiten dat een partij naar de rechter stapt. De kans dat de verordening in dat geval voor de rechter niet stand houdt achten we klein. De verordening is getoetst door onze juristen. Ook is zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de ervaringen van de regiogemeenten (Nieuwegein en De Ronde Venen).

TV VVD	antwoord
1. In het raadsvoorstel is t.a.v. participatie opgenomen dat de contouren zijn besproken met Woonin. Is er ook gesproken met marktpartijen/ontwikkelaars over de (mogelijke) werking van deze verordening?	Grotendeels, met de marktpartijen/ontwikkelaars voor CMK is gesproken. De marktpartijen voor Houten-Oost houden rekening met 30% sociale huur in het woningbouwprogramma
2. De bijlagen bij de verordening zijn inmiddels geen onderdeel meer van de raadstukken. Als raad kunnen wij de werking van de verordening niet beoordelen zonder kennis te hebben van deze bijlagen. Kunnen deze stukken weer worden toegevoegd aan de raadstukken?	Deze bijlagen zijn geen onderdeel van de besluitvorming. Het was niet de bedoeling van het college om deze stukken in dit stadium met de raad te delen. Het betreft ambtelijke concepten waarover het college nog niet heeft besloten. Het vaststellen van de beleidsregels is een bevoegdheid van het college. Zodra het college deze heeft vastgesteld, worden deze gepubliceerd.
3. Waarom is er voor toepassing van de vereveningsverordening gekozen voor een grens van maximaal 20 woningen?	Deze grens is gelijk aan de grens in de doelgroepenverordening voor de verplichting voor een aandeel van minimaal 66% betaalbare woningen.
4. In art. 5.2 is de mogelijkheid beschreven om ook voor projecten met meer dan 20 woningen met een afdracht af te wijken van het verplichte aandeel sociale huur mits dit in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid. Wat wordt in dit kader verstaan onder het gemeentelijk beleid? M.a.w. is er dan in de praktijk wel een afwijking mogelijk?	Zie antwoord op TV D66 bij pagina 3 van het raadsvoorstel.
5. In artikel 9 wordt gesproken over een subsidieplafond. Is dit een subsidieplafond per project of per jaar en hoe wordt dit subsidieplafond bepaald?	Het college bepaalt in de nadere regels de subsidie per sociale huurwoning die extra wordt gerealiseerd ten opzichte van het verplichte aandeel. De subsidie is gebaseerd op het verschil in grondwaarde tussen sociale huur en marktconforme bouw. De Grondprijzenbrief 2025 is uitgangspunt voor de berekening. Verder dient de vereveningsreserve voldoende middelen te bevatten.

6. Hoe hoog wordt dit subsidieplafond?	Dit is onderdeel van de beleidsregels. Zodra het college die heeft vastgesteld, worden deze gepubliceerd.
7. Het uitgangspunt is dat de initiatiefnemer/ontwikkelaar bijdraagt aan het vereveningsfonds en dat een 'subsidie' wordt uitgekeerd aan de woningcorporatie. Hoe ziet het college dit aangezien het tekort ontstaat bij de initiatiefnemer/ontwikkelaar?	Dit wordt 'verrekend' met de ontwikkelaar. Met de subsidie kan de woningcorporatie bijvoorbeeld een markconforme grondprijs betalen voor de grond die bedoeld is voor de extra sociale huurwoningen boven de norm van 30%.

TV ITH	antwoord
1. Artikel 1 lid d geeft de definitie van een 'project': <i>Een initiatief voor woningbouw. Het projectgebied wordt vastgelegd in het eerste formele document dat wordt vastgesteld door de gemeente, meestal de subsidieaanvraag of anterieure overeenkomst.</i> Dit oogt als een ruime omschrijving van de definitie project. a. Is Houten-Oost één project? b. Is een Molenblokje één project of is het per initiatiefnemer of gebouw één project?	a) Dat hangt samen met de wijze waarop de betrokken partijen (gemeente, ontwikkelaars, woningcorporaties) gaan samenwerken. Een onderverdeling in deelprojecten is goed denkbaar. b) Per initiatiefnemer kan gesproken worden van een initiatief voor woningbouw. Dat betekent dat een Molenblokje uit meerdere projecten kan bestaan. Grondeigenaren wel samenwerken en als één initiatiefnemer opereren.
2. Andere gemeenten kiezen bijvoorbeeld voor een omschrijving als: <i>"Een ruimtelijk project met woningbouwontwikkeling, waarbij ten minste sprake is van nieuwbouw of herontwikkeling waarbij netto meer dan acht woningen worden toegevoegd" OF</i>	Bij een hogere grens voor de verplichting kunnen in meer projecten enkel woningen worden gebouwd die buiten het betaalbare segment vallen. In Nieuwegein is de grens gesteld op meer dan 1 woning. Verschil met Nieuwegein is dat er in Houten veel buitengebied is, met regelmatig initiatieven voor woningbouw. Als deze initiatieven enkel vrije sector woningen betreffen worden er woningen

<i>“ Een ruimtelijk project met woningbouwontwikkeling, waarbij sprake is van nieuwbouw of herontwikkeling en netto drie (3) woningen of meer worden toegevoegd”</i> Waarom is hier niet voor gekozen? Hebben we nu meer/minder ruimte? Wat zijn de voor- en nadelen van beide?	gerealiseerd waar in Houten geen behoefte aan is, terwijl deze initiatieven wel de ruime voor meer gewenste woningbouw kunnen beperken (fysieke ruimte voor woningbouw, afkomen van de markt, verkeersdruk, capaciteit voor planontwikkeling en planologische procedures)
3. Artikel 4 verwijst terug naar een project ‘zoals bedoeld in artikel 2’. Moet dat een project zoals bedoeld in artikel 1 onder d zijn?	Nee, de verplichting komt voor uit het doel, zoals benoemd in Artikel 2
4. In artikel 4 wordt verwezen naar de Woonvisie 2021-2030 en de Woondeal 2022-2030. Indien over 5 jaar een nieuwe woonvisie/woondeal wordt vastgelegd, moeten we met dit artikel dan de verordening wijzigen?	Bij een nieuwe woonvisie (volkshuisvestelijk programma) ligt het in de rede dat de verordening wordt aangepast. Bij kleine aanpassingen zou dat met een wijzigingsverordening kunnen.
5. In artikel 5 staan de vereisten waaronder ontheffing verleend kan worden. In de doelgroepenverordening is vastgesteld dat CPO's onder de 50 woningen vrijgesteld zijn van de differentiatie-eisen van de gemeente (artikel 3 Doelgroepenverordening Houten). Dat is hier geen reden voor ontheffing. Dient dit vereiste niet, overeenkomstig met de doelgroepenverordening, ook in de verordening opgenomen te worden?	Voor toekomstige CPO initiatieven klopt het dat de verordeningen niet gelijklopend zijn. Voor lopende CPO initiatieven geldt dat de aanbestedingen al in gang zijn gezet. Hiervoor is de vereveningsverordening dus niet van toepassing.
6. Indien het antwoord op vraag 4 nee is, hoe moeten CPO's deze twee verordeningen naast elkaar duiden? De een bevat regelgeving waardoor zij onder 50 woningen niet aan de vereisten hoeven te voldoen, de ander bevat weer iets anders. Welke regelgeving geldt?	Zie antwoord bij vraag 5.

7. In artikel 5 staat 'Indien sociale huurwoningen op een bepaalde locatie niet in overeenstemming zijn met gemeentelijk beleid'. Kunt u een voorbeeld geven van een locatie waar sociale huurwoningen niet overeenkomstig het gemeentelijk beleid zijn?	Zie antwoord op TV D66 bij pagina 3 van het raadsvoorstel.
8. Mag de afdracht die een projectontwikkelaar bij minder dan 20 woningen doet verrekend worden in de woningbouwprijs van de overige woningen?	Ja, indien het vrije sector koopwoningen betreft.
9. In artikel 6 staan de afrondingsvereisten. Indien er 2 woningen gebouwd worden, is 30% daarvan 0,666667 woning. In het berekenen van het aantal woningen vindt afronding tot een heel aantal plaats. Betekent dit dat iemand die 2 woningen wil bouwen een afdracht moet doen?	Om aan de verplichting te voldoen dient er minimaal 1 sociale huurwoning gerealiseerd te worden. Bij meer woningen wordt er rekenkundig afgerond. Dat wil zeggen: 1,4 wordt 1, 1,5 wordt 2 etc. In dit voorbeeld dient dan 1 sociale huurwoning te worden gerealiseerd. Indien geen sociale huurwoning wordt gerealiseerd dient de initiatiefnemer een afdracht te doen. In de beleidsregels wordt een hardheidclausule opgenomen waarmee van de verplichtingen kan worden afgeweken, indien het college vindt dat de toepassing onbillijk is.

TV CDA	antwoord
Bij beslispunt 2 staat dat bij a. dat voor ieder woningbouwproject in de gemeente Houten een aandeel van minimaal 30% sociale huur verplicht is. B. gaat daarop door, door te stellen dat voor woningbouwprojecten tot 20 woningen, van het verplichte aandeel sociale huur kan worden afgeweken middels een eenmalige afdracht aan de vereveningsreserve sociale huur. Vraag:	Het gestelde in Artikel 3 blijft van toepassing. Aanvullend hierop bevat de vereveningsverordening ook verplichtingen voor projecten met minder dan 20 woningen en geldt de verplichting voor 30% sociale huur nu ook per project. De vereveningsverordening is van toepassing bij woningbouwprojecten die niet in het Omgevingsplan passen. Op het moment dat een initiatiefnemer de gemeente verzoekt om planologisch mee te werken zijn zowel de verplichtingen in de Vereveningsverordening als de Doelgroepenverordening van toepassing. De verordeningen vullen elkaar aan.

Zijn de beslispunten 2a. en 2 b. niet in strijd met Doelgroepenverordening voor sociale huur, middenhuur en betaalbare koop van de gemeente Houten 2023?

Toelichting

In de Doelgroepenverordening staat in artikel 3:

1. Bij ontwikkelingen van projecten met 20 of meer woningen bestaat minimaal 66% uit sociale huur en/of middenhuur en/of betaalbare koop.
2. Van de totale ontwikkeling tot 2040 in de gemeente Houten bestaat minimaal 30% uit sociale huur.

Hieruit lees ik niet dat voor projecten tot 20 woningen de verplichting van minimaal 30% sociale huur geldt, juist in tegendeel, die verplichting zou niet gelden.

Het college neemt het initiatief om deze verordeningen, net als de andere verordeningen die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving, zo snel als mogelijk te verankeren in het Omgevingsplan. Gezien de wettelijke vereisten voor participatie verwachten we dat dit op zijn vroegst in 2027 gerealiseerd kan zijn.