

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Concernstaf

Onderwerp:

Vragen ex art 46 RvO-GL-Sociale huur en vereveningsfonds

### Notagegevens

Bestuursorgaan	:	B-en-W 30-05-2023
Notanummer	:	2023-527
Datum	:	30-05-2023
Programma	:	05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	:	Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	:	2023-05-08 Vragen art 46 RvO - GL - Sociale huur en vereveningsfonds.pdf, Antwoordbrief vragen ex art 46 RvO-GL-Sociale huur.docx

### Parafering

<li>31-05-2023: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling</li><li>26-05-2023: Wethouder</li>

### Agendering

\* 31-05-2023: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

\* 26-05-2023: Directeur

### Definitieve akkoord

1-06-2023

B & W d.d.: 30-05-2023

### Besluit

1. De beantwoording van de vragen ex art 46 RvO van de Groen Links-fractie vast te stellen
2. De beantwoording aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken.

### Inleiding

Per brief van 8 mei 2023 heeft Jarno van Straaten van de fractie van Groen Links uw college een aantal schriftelijke vragen ex art 46 RvO gesteld over sociale huur en het vereveningsfonds. Bijgaand treft u de beantwoording aan.

### Beoogd maatschappelijk resultaat

### Kader

**Betrokken partijen en participatie**

**Argumenten voor en tegen**

**Financiële consequenties en dekking**

**Openbaarmaking en communicatie**

**Aanpak en uitvoering**

Gemeente Deventer  
t.a.v. College van B&W  
Postbus 5000  
7400 GC Deventer

Betreft: **Schriftelijke vragen ex. Art. 46 RvO**  
Onderwerp: **Sociale huur en vereveningsfonds**

Deventer, 8 mei 2023

Geacht college van Burgemeester en Wethouders,

De wooncrisis in Nederland duurt onverminderd door. Jongeren wonen langer bij hun ouders, dakloosheidscijfers zijn schrikbarend hoog, starters vinden met moeite een betaalbare woning, stathouders wonen in tijdelijke voorzieningen en huurders zijn een steeds groter deel van hun besteedbaar inkomen kwijt aan de huur. Tegelijkertijd zijn er enorme wachtlijsten voor sociale huurwoningen, ook in Deventer. Woningzoekenden staan geregeld jaren op de wachtlijst bij de woningbouwcorporaties.

In Deventer ligt het aandeel van sociale huurwoningen nu op ongeveer 30% van de gehele woningvoorraad. Maar in de verschillende woningbouwprojecten die Deventer heeft om de 11.000 nieuwbouwwoningen te halen, zijn er naast de bouw van de Kop Handelskade amper projecten waar dat percentage wordt gehaald, laat staan de 40% die volgens GroenLinks en diverse wetenschappers broodnodig is om dak- en thuisloosheid te bestrijden, wachtlijsten terug te dringen en huurders in de peperdure vrije sector te ontlasten. Dat ontwikkelcombinatie BPD/Le Clercq in de nieuwste plannen voor het Senzora-terrein het aandeel sociale huur nog verder wil terugdringen van 25% naar 15%, toont aan dat ontwikkelaars en bouwers weinig prikkels voelen om socialer te bouwen.

De gemeente Assen toont dat het anders kan. In het bestuursakkoord wordt een **vereveningsfonds** genoemd en deze maand beslist de gemeenteraad daarover. In zo'n fonds moeten ontwikkelaars een bedrag storten voor bouwprojecten waar het streefpercentage sociale huur (in Assen is dat bijvoorbeeld 30%) niet wordt gehaald. Ontwikkelaars die in projecten meer dan dat percentage sociale huur bouwen, krijgen juist geld uitgekeerd uit dat fonds.<sup>1</sup> De fractie van GroenLinks heeft hierover de volgende vragen:

1. Heeft het college van Burgemeester en Wethouders kennisgenomen van dit nieuwe instrumentarium?
2. Is het college bereid om een vereveningsfonds voor Deventer in overweging te nemen en de voor- en nadelen te presenteren bij het actualiseren van de woonvisie van Deventer, later dit jaar?

Voor GroenLinks is het belangrijk dat we stevig doorbouwen aan onze sociale woningvoorraad. Verschillende gemeenten kampen met bouwprojecten die vertraging oplopen of stilliggen door bijvoorbeeld de hoge bouwkosten, grondprijzen en inflatie. Dat leidt geregeld tot projecten waar minder sociale huur wordt gebouwd dan de bedoeling was, of tot situaties waarin de

---

<sup>1</sup> *Addendum Woonvisie Assen*, Gemeente Assen, 25 mei 2023.

gemeente financieel moet bijspringen om een project uit het slop te trekken, zoals in februari jongstleden in Den Haag.<sup>2</sup>

3. Zijn er situaties of projecten in Deventer denkbaar waar dit de komende jaren het geval kan zijn? Of hebben de afgelopen jaren zich zulke situaties voorgedaan?
4. In het genoemde artikel<sup>2</sup> worden extra voorwaarden gesteld aan de ontwikkelaar. Welke bindende afspraken (zoals bijvoorbeeld een bouwplicht) kan het college met ontwikkelaars maken, bovenop de gestelde kaders?
5. Is het college bereid om – onder strenge voorwaarden – financieel bij te springen als dat nodig is om een beoogd percentage sociale huurwoningen en/of sociale koopwoningen te realiseren?

In afwachting van uw beantwoording en met vriendelijke groet,  
Namens de fractie van GroenLinks Deventer,

Jarno van Straaten  
Woordvoerder Volkshuisvesting

---

<sup>2</sup> Gemeente betaalt 3 miljoen voor start bouw Koningin Julianaplein, Den Haag Centraal, 27 februari 2023. [Gemeente betaalt 3 miljoen voor start bouw Koningin Julianaplein \(denhaagcentraal.net\)](https://denhaagcentraal.net)

Grote Kerkhof 1  
Postbus 5000  
7400 GC Deventer

14 0570  
telefoon

direct telefoonnummer

gemeente@deventer.nl  
e-mail

Aan de fractie van Groen Links  
t.a.v. Dhr. J.B. van Straaten  
Interne Post

2023-527  
kenmerk

uw referentie

30 mei 2023  
datum

M.C. Eggel  
contactpersoon

Schriftelijke vragen ex art 46 RvO  
onderwerp

Geachte meneer Van Straaten,

In uw brief van 8 mei jl. hebt u ons college schriftelijke vragen ex art 46 RvO gesteld over sociale huur en het vereveningsfonds. Ons antwoord is als volgt.

### **Inleiding: hoe stuurt Deventer op de sociale woningvoorraad?**

Het college stuurt via prestatieafspraken met corporaties en anterieure overeenkomsten met ontwikkelaars op de sociale woningvoorraad. In de Woonvisie 2018 is aangegeven dat de omvang van de voorraad sociale huur op peil moet blijven. Dit is niet gekoppeld aan een vast percentage. Het aandeel sociale huur ligt in Deventer op dit moment op ongeveer 30% van de totale woningvoorraad. Sommige wijken zitten daar onder en andere wijken hebben juist een hoger percentage sociale huur. Dat betekent dat er bij iedere ontwikkeling apart wordt beoordeeld wat een passend woningbouwprogramma is op basis van de ambitie van een ongedeelde en inclusieve stad met een varieerd woningaanbod.

In de Woondeal West-Overijssel is een norm van 30% betaalbaar (waaronder sociale en middeldure huur) opgenomen. De Woondeal zal vertaald worden in de nog te actualiseren Woonvisie voor Deventer.

### **Vraag 1**

Heeft het college van Burgemeester en Wethouders kennisgenomen van dit nieuwe instrumentarium?

### **Antwoord**

Ja.

### **Vraag 2**

Is het college bereid om een vereveningsfonds voor Deventer in overweging te nemen en de voor- en nadelen te presenteren bij het actualiseren van de woonvisie van Deventer, later dit jaar?

### **Antwoord**

Het college is op voorhand geen voorstander van een vereveningsfonds. Het college wil aan de voorkant sturen op het aandeel sociale huur. Projectontwikkelaars hebben na gezamenlijke besluitvorming over de plannen een plicht zich te houden aan dit aandeel. Het afkopen van deze plicht ziet het college niet als wenselijk. Voor de actualisatie van de woonvisie ziet het college op dit moment geen noodzaak hier verder inhoudelijk op in te gaan. Wel is het college - indien gewenst - bereid de voor- en nadelen te analyseren en de raad hier over te informeren per raadsmededeling.

**Vraag 3**

Zijn er situaties of projecten in Deventer denkbaar waar dit de komende jaren het geval kan zijn? Of hebben de afgelopen jaren zich zulke situaties voorgedaan?

**Antwoord**

In het kader van de subsidies (WoningbouwImpuls, Stadsarrangement) is er via de overeenkomst met Nijhuis Bouw BV een bijdrage toegekend voor investeringen in openbare ruimte rond het project Kop Handelskade teneinde de woningbouw te versnellen. Er is geen zicht op andere dergelijke concrete afspraken in de toekomst.

**Vraag 4**

In het genoemde artikel worden extra voorwaarden gesteld aan de ontwikkelaar. Welke bindende afspraken (zoals bijvoorbeeld een bouwplicht) kan het college met ontwikkelaars maken, boven op de gestelde kaders?

**Antwoord**

Bij verkoop van gemeentegrond aan een ontwikkelaar kan de gemeente in principe de voorwaarden voor de ontwikkeling bepalen. De gemeente kan bijvoorbeeld een realisatieplicht voor een (woning-) bouwprogramma opnemen in de koopovereenkomst. Aan dit bouwprogramma kunnen een planning, duidelijke termijnen en ook boetebepalingen worden gekoppeld.

Als de ontwikkelaar op eigen gronden een bouwplan ontwikkelt, dan heeft de gemeente minder mogelijkheden om te sturen. Er kunnen er in een overeenkomst met de ontwikkelaar afspraken worden gemaakt over een bindende planning voor het te realiseren bouwplan. Als de ontwikkelaar deze afspraken niet nakomt, heeft de gemeente de mogelijkheid tot het innen van een boete en/of het voeren van nader overleg en/of het ontbinden van de overeenkomst. In geval van een bestemmingplanwijziging kunnen we sturen op de programmering die wordt gerealiseerd. Het is juridisch echter niet mogelijk om op eenzijdig een realisatieplicht voor de bouw van woningen op hun eigen gronden op te leggen. Een gemeentelijke bijdrage (subsidie) voor de oplevering van de woningen kan de ontwikkeling en realisatie ervan bevorderen.

**Vraag 5**

Is het college bereid om – onder strenge voorwaarden – financieel bij te springen als dat nodig is om een beoogd percentage sociale huurwoningen en/of sociale koopwoningen te realiseren?

**Antwoord**

De situatie uit het genoemde artikel is een uitzonderlijke casus. Het is niet de intentie van het college om op deze manier financieel bij te springen, maar het valt niet uit te sluiten dat de gemeente bijdraagt vanuit bv (Rijks)subsidies. De uitgangspositie van het college is altijd om gezamenlijk met alle partijen een sluitende business case te realiseren. In het geval van een gemeentelijke grondpositie bestaat de mogelijkheid dat de gemeente kiest voor lagere opbrengsten uit de verkoop van grond om sociale huur of sociale koopwoningen te realiseren. Ook kunnen er andere instrumenten worden ingezet, zoals het uitsluiten van sociale woningbouw in de nota kostenverhaal.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,  
de secretaris, de burgemeester,

M.A. Kossen

R.C. König