



Statenbrief

Aan Provinciale Staten

Onderwerp	Verkenning provinciaal vereveningsfonds woningbouw
Datum	25-06-2024
Documentnummer	UTSP-1778402294-15054
Van	Sigrid Hogendorp
Telefoonnummer	+31641351411
E-mailadres	sigrid.hogendorp@provincie-utrecht.nl
Domein/opgave	SLO
Team	SRO
Portefeuillehouder	Van Muilekom
Bijlagen	Geen

Geachte leden van Provinciale Staten,

Essentie / samenvatting:

De provincie Utrecht wil ten behoeve van de bouw van voldoende betaalbare woningen de mogelijkheden van een provinciaal vereveningsfonds verkennen ([Coalitieakkoord 2023-2027](#)). Op basis van deskresearch, contact met gemeenten en een gesprek met het leden van het Expertteam Woningbouw van de RVO is besloten om een verdere uitwerking van een provinciaal vereveningsfonds voor woningbouw te staken.

Inleiding:

Samen met het Rijk, gemeenten en woningcorporaties wil de provincie Utrecht de schouders zetten onder de ambitie om circa 84.500 woningen van 2022 tot en met 2030. Omdat met name lage- en middeninkomens moeite hebben om een betaalbare woning te vinden, is het streven om vanaf 2025 twee derde van de woningen die gebouwd wordt in het betaalbare segment te laten vallen. Om deze ambities samen met gemeenten te kunnen verwezenlijken, is in het Coalitieakkoord de afspraak gemaakt om de mogelijkheden van een vereveningsfonds te verkennen.

Toelichting:

Na een korte uiteenzetting van het instrument worden in deze brief de belangrijkste voor- en nadelen van een provinciaal vereveningsfonds voor woningbouw behandeld.

Het vereveningsfonds: werking van het instrument

Met een vereveningsfonds kunnen de opbrengsten van betaalbare en niet-betaalbare woningen worden verevend: wanneer op een plek te weinig betaalbare woningen gebouwd worden, kunnen deze tekorten op een andere plek gecompenseerd worden door juist meer betaalbare woningen te bouwen. Voor het niet realiseren van betaalbare woningen op een bepaalde locatie wordt er geld gestort in het fonds. Deze heffing kan vervolgens worden benut om extra betaalbare woningen in andere plannen te realiseren.

Een vereveningsfonds wordt in principe in een gemeentelijke verordening geregeld, waarbij de afspraken met de ontwikkelaar worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Hoe het fonds precies wordt ingericht verschilt per gemeente. Knoppen om aan te draaien zijn bijvoorbeeld het bedrag dat gerekend wordt voor een heffing, de manier waarop dit bedrag verschilt per type woning, de manier waarop dit bedrag geïndexeerd wordt en of er bijvoorbeeld een maximaal bedrag in het fonds zit. Wanneer een gemeente ervoor kiest om percentages woningbouwcategorieën vast te leggen in haar omgevingsplannen, kan het zijn dat sommige projecten hierdoor op onrendabele toppen stuiten. Een vereveningsfonds is daar een logische aanvulling op.

Een gemeentelijk vereveningsfonds stelt de gemeente kortom in de gelegenheid om bij woningbouwplannen binnen de gemeentegrenzen flexibel te zijn in wat waar gebouwd wordt. Op dit moment maakt een minderheid van de Utrechtse gemeenten (7 van de 26) gebruik van een vereveningsfonds. Gemeenten kunnen ook besluiten om samen een intergemeentelijk fonds op te zetten, waardoor verevenen tussen gemeenten ook mogelijk wordt. Voor zover bekend maken Utrechtse gemeenten geen gebruik van een intergemeentelijk vereveningsfonds, noch zijn hier ambities voor. Gemeenten geven daarnaast aan niet direct de toegevoegde waarde van een provinciaal vereveningsfonds in aanvulling op het gemeentelijke instrumentarium te zien. Er zijn geen andere provincies die een provinciaal vereveningsfonds voor woningbouw hebben of overwegen in te stellen.

Voor- en nadelen van een vereveningsfonds op provinciaal niveau

Een vereveningsfonds op provinciaal niveau is een manier om niet alleen het verevenen binnen gemeenten, maar ook het verevenen tussen gemeenten mogelijk te maken. Een eventueel provinciaal vereveningsfonds heeft naar verwachting onder andere de volgende voor- en nadelen:

Voordelen:

- Doordat woningbouwplannen tussen gemeenten verevend kunnen worden kan een provinciaal vereveningsfonds meer flexibiliteit bieden voor gemeenten. Dit zou naar verwachting kunnen bijdragen aan een versnelling van het uitvoeren van woningbouwplannen.
- Onderhandelingen over woningbouwplannen vinden op regionaal niveau plaats. Een instrument dat ook op dit niveau ingezet kan worden, kan hierbij helpen.

Nadelen:

- Allereerst is het van belang dat er voldoende locaties overblijven om betaalbare woningbouw te realiseren. De toenemende verstedelijkingsdruk en ruimteclaims maken het in de toekomst niet makkelijker om betaalbare woningen te realiseren. Het risico is dat er te weinig betaalbare woningen worden gebouwd doordat er via een provinciaal vereveningsfonds afgekocht kan worden. Er is geen garantie dat de betaalbare woningen die nodig zijn in een later stadium wel gebouwd worden.
- Daarnaast is het van belang dat wanneer in een opgaande markt de opgebouwde fondsen niet op tijd ingezet worden, er een kloof kan ontstaan tussen afkoopprijs en de marktwaarde van woningen. Dit is een nadeel in een opgaande markt, en een voordeel in een dalende markt (in dat geval blijft er een bedrag per woning over). Gezien de huidige marktsituatie, is de kans op het ontstaan van een kloof tussen de afkoopprijs en de marktwaarde van woningen een risico.
- Wanneer er op provinciaal niveau een vereveningsfonds beschikbaar komt, hoeft er niet noodzakelijkerwijs binnen gemeentegrenzen verevend te worden. Het risico van dit grotere schaalniveau is dat het fonds door de ene gemeente vooral gebruikt wordt om de bouw van betaalbare woningen af te kopen, terwijl het in de andere gemeente vooral gebruikt wordt voor de bouw van meer betaalbare woningen. Op provinciaal niveau hoeft dit niet per definitie tot meer of minder betaalbare woningen te leiden, maar de vraag is of het ontstaan van verschillen in betaalbaarheidspercentages tussen gemeenten wenselijk is.

- Naast de vraag of het ontstaan van verschillen tussen gemeenten wenselijk is vanuit inhoudelijk oogpunt, het ook de vraag of dit vanuit praktisch oogpunt wenselijk is. De Wet versterking regie volkshuisvesting laat weliswaar enige ruimte om een regionale afweging te maken als het gaat over betaalbaarheidspercentages, maar bevat ook strikte instructieregels voor gemeenten op dit onderwerp. Het risico is dat de provincie Utrecht enerzijds schuifruimte in betaalbaarheidspercentages bij gemeenten creëert, terwijl zij anderzijds moet handhaven op een evenredige verdeling van deze segmenten over gemeenten.
- Een provinciaal vereveningsfonds creëert mogelijk precedentwerking om af te wijken van rijksbeleid.
- Tot slot stuit een provinciaal vereveningsfonds naar verwachting op een aantal uitvoeringsvraagstukken. Hierbij kan gedacht worden aan de administratieve last die gepaard gaat met het verevenen samen met gemeenten en bijvoorbeeld de prioritering van projecten in de besteding van de middelen uit het fonds.

Conclusie

In het voorgaande zijn puntsgewijs de belangrijkste voor- en nadelen uiteengezet van het vereveningsfonds als instrument om de bouw van betaalbare woningen te stimuleren. Wanneer het doel is om voldoende betaalbare woningen te realiseren, is de inschatting dat een provinciaal vereveningsfonds onvoldoende dit doel dient: de verevening tussen gemeenten die mogelijk gemaakt zou worden door een provinciaal vereveningsfonds kan ook uitgevoerd worden met het bestaande gemeentelijke instrumentarium (intergemeentelijke verevening). Daarnaast kent de inzet van een provinciaal vereveningsinstrument een aantal nadelen en risico's. Daarom is besloten om geen provinciaal vereveningsfonds voor woningbouw op te zetten.

Vervolprocedure / voortgang:

Besloten is om een verdere verkenning van een provinciaal vereveningsfonds voor woningbouw te staken.

Gedeputeerde Staten van Utrecht,

Voorzitter,
mr. J.H. Oosters

Secretaris,
mr. drs. A.G. Knol-van Leeuwen