

Participatieverslag Actualisatie Kostenverhaal 2025



Inhoudsopgave

1. Aanleiding	1
2. Aanpak participatie	1
3. Reacties tijdens participatiebijeenkomst	1
4. Reacties tijdens reactietermijn	3
5. Reacties tijdens participatiegesprek met Woonveste	4
6. Gevolgen voor actualisatie kostenverhaal	6

1. Aanleiding

De gemeente Heusden heeft de Nota kostenverhaal 2022, gewijzigde versie 2023 (hierna: nota kostenverhaal) geëvalueerd en de verhaalbare bijdragen uit de nota kostenverhaal geactualiseerd. De nota kostenverhaal zal onder de Omgevingswet worden omgezet naar een programma kostenverhaal. Daarbij is participatie een belangrijk onderdeel. Om betrokken partijen te informeren over de uitkomsten van de evaluatie en de voorgenomen wijzigingen die de gemeente wil verwerken in het programma kostenverhaal, heeft de gemeente dan ook participatie toegepast. Zo krijgt de gemeente inzicht in de verschillende belangen en geeft het de betrokken partijen inzicht in hoe het kostenverhaal tot stand komt. De uitkomsten van de participatie heeft de gemeente meegenomen in het uiteindelijke voorstel voor het nieuwe programma kostenverhaal.

2. Aanpak participatie

De gemeente heeft op 16 juli 2025 een participatiebijeenkomst voor betrokken partijen gehouden. Daarvoor zijn negen ontwikkelaars en corporatie Woonveste, allemaal actief in de gemeente Heusden, uitgenodigd. Van de tien uitgenodigde partijen waren er, mede door de vakantieperiode, drie ontwikkelaars aanwezig. Deze hebben tijdens de bijeenkomst hun reactie gegeven op de voorgenomen wijzigingen in het gemeentelijke kostenverhaal. Na afloop heeft de gemeente de presentatie van de bijeenkomst met de drie ontwikkelaars gedeeld en konden zij er nog binnen een week schriftelijk op reageren. Omdat deze reactietijd aan de korte kant bleek te zijn, heeft de gemeente de ontwikkelaars de mogelijkheid geboden om tot 30 augustus 2025 te reageren. Ook genodigde partijen die niet bij de participatiebijeenkomst konden zijn, kregen de mogelijkheid om schriftelijk te reageren. Dit heeft nog de aanvullende reacties opgeleverd. Met Woonveste heeft de gemeente apart overleg gevoerd op 25 augustus 2025. Dit heeft waardevolle inzichten gebracht.

3. Reacties tijdens participatiebijeenkomst

In onderstaande matrix zijn per onderwerp de reacties van de drie ontwikkelaars tijdens de participatiebijeenkomst opgenomen. Ook is de gegeven reactie van de gemeente vermeld en is aangegeven in hoeverre de reacties aanleiding hebben gegeven voor bijstelling van de voorgestelde actualisatie.

Ow.	Nr.	Reactie ontwikkelaars	Reactie gemeente	Gevolgen voor actualisatie
Bijdrage bovenwijken	1	De ontwikkelaars merken op dat de bijdrage bovenwijkse voorzieningen meer dan verdubbelt van € 2.600 per woning naar € 6.000 per woning en dat dit ten koste gaat van de haalbaarheid van plannen. Daar hebben zij bij aankoop van gronden in het verleden geen rekening mee gehouden.	De verhoging komt deels door inflatie, deels door toegenomen kosten van benodigde bovenwijkse maatregelen. Wanneer een plan echt onhaalbaar zou worden door gestegen bouwkosten, kan de gemeente besluiten om maatwerk toe te passen en met minder kostenverhaal genoeg te nemen.	Het voorstel is om, mede gelet op deze reactie en mede uit maatschappelijke en praktische overwegingen, de voorgestelde bijdrage te verlagen zoals beschreven in onderdeel 6.

Bijdrage bouw sociale huurwoningen	2	De ontwikkelaars signaleren enerzijds dat een hogere bijdrage bouw sociale huurwoningen ertoe kan leiden dat plannen moeilijker haalbaar zullen zijn. Anderzijds onderkennen zij dat bij grote plannen over het algemeen wel 30% sociale huur in de plannen wordt opgenomen waardoor in die gevallen geen bijdrage van toepassing zal zijn.	De hogere bijdrage bouw sociale huurwoningen is nodig om het tekort aan sociale huur in plannen volledig te kunnen verevenen. Daarnaast blijft, waar nodig, maatwerk mogelijk.	Het voorstel is om, mede gelet op deze reactie en mede uit maatschappelijke en praktische overwegingen, de voorgestelde bijdrage bij te stellen zoals beschreven in onderdeel 6.
	3	De ontwikkelaars geven aan dat het in kleine plannen lastiger is om 30% sociale huur te realiseren.	Ontwikkelaars mogen optioneel in het ene plan bijvoorbeeld volledig sociale huur realiseren en in het andere plan volledige koop. Per saldo draagt in dat geval het fonds bouw sociale huurwoningen bij om in sommige plannen meer sociale huur mogelijk te maken, wat vervolgens helpt om gemiddeld 30% sociale huur in alle plannen mogelijk te maken.	Het voorstel is om, mede gelet op deze reactie en mede uit maatschappelijke en praktische overwegingen, de voorgestelde bijdrage bij te stellen zoals beschreven in onderdeel 6.
Afname door Woonveste	4	De ontwikkelaars geven aan dat corporaties te grote woningen eisen voor te weinig geld, waarbij ze een bepaalde grootte en een maximale prijs opleggen en eveneens dat het kostenverhaal door de ontwikkelaar moet worden afgerekend. Het gevolg is dat partijen er niet snel uitkomen waardoor plannen vertragen.	Ontwikkelaars mogen aan Woonveste de reguliere kavelprijs voor sociale huur vragen plus de normatieve bouw- en ontwikkelkosten. Bij discussie kan daarop worden getoetst. Stelt Woonveste hogere eisen, dan mogen ontwikkelaars ook een hogere prijs rekenen.	Geen
	5	De ontwikkelaars vragen wat er gebeurt wanneer Woonveste niet afneemt.	De gemeente maakt met Woonveste prestatie-afspraken over het aantal sociale huurwoningen in de verschillende plannen en kernen. De insteek van de gemeente is dat ontwikkelaars en Woonveste elkaar vinden en er samen uitkomen.	Geen

Eisen/ wensen	6	De ontwikkelaars signaleren dat het verplicht kostenverhaal en de bijdragen niet eens het hoofdprobleem zijn voor de haalbaarheid van plannen. Het is het stappelen van eisen en wensen in de loop van de jaren waardoor plannen al moeilijker haalbaar worden. Bijvoorbeeld door meer sociale huur- en betaalbare woningen te eisen (volgt uit de woondeals), of door meer groen, waterberging en kwaliteit of hogere parkeernormen, etc. te verlangen.	Dit is een aandachtspunt waar ontwikkelaars rekening mee moet houden bij de aankoop van grond en waar de gemeente op let bij de totstandkoming van beleid.	Geen
---------------	---	--	--	------

4. Reacties tijdens reactietermijn

Tijdens de reactietermijn op de voorgenomen wijzigingen hebben drie ontwikkelaars daar schriftelijk op gereageerd. In onderstaande matrix zijn per onderwerp de ontvangen reacties opgenomen. Ook is het standpunt van de gemeente op deze reacties vermeld en is aangegeven in hoeverre de reacties aanleiding hebben gegeven voor bijstelling van de voorgestelde actualisatie.

Ow.	Nr.	Reactie ontwikkelaars	Standpunt gemeente	Gevolgen voor actualisatie
Grondslagen bijdragen	7	Twee ontwikkelaars plaatsen vraagtekens bij de onderbouwing van de maatregelen en de berekeningen. Zij vragen of er wel appels met appels vergeleken worden en uiten twijfel over de gehanteerde grondprijzen voor de woningcategorieën.	Bij de berekeningen is de gemeente ondersteund door een deskundige partij. De bedragen zijn onderbouwd conform de daarvoor geldende richtlijnen en wetgeving. De gehanteerde grondprijzen zijn gebaseerd op een waarde indicatie van een taxateur en zijn ook voorzichtig geconstrueerd (om te hoge bijdragen te voorkomen). Er is gekozen voor lagere bijdragen dan wat eigenlijk gevraagd zou kunnen worden om zo tot een praktische toepassing te komen. Daarnaast blijft, waar nodig, maatwerk mogelijk.	Geen

Bijdrage bovenwijken	8	Eén ontwikkelaar merkt op dat een verhoging van de bijdrage bovenwijkse voorzieningen van € 2.600 per woning naar € 9.000 per woning ten koste zal gaan van de haalbaarheid van zijn plannen.	Er is gekozen voor een lagere bijdrage bovenwijkse voorzieningen dan wat eigenlijk gevraagd zou kunnen worden om zo tot een praktische toepassing te komen. Daarnaast blijft, waar nodig, maatwerk mogelijk.	Het voorstel is om, mede gelet op deze reactie en mede uit maatschappelijke en praktische overwegingen, de voorgestelde bijdrage te verlagen zoals beschreven in onderdeel 6.
Verevening sociale huur	9	Eén ontwikkelaar vraagt of er sprake is van volledige verevening van sociale huur op grond van de gehanteerde berekeningswijze.	In de basis is er inderdaad sprake van volledige verevening. Wat wordt opgehaald aan bijdrage bij plannen met minder sociale huur, kan ook worden ingezet voor plannen met meer sociale huur. Dit zal maatwerk zijn en is het dan ook nodig dat de fasering van plannen met meer en minder sociale huur goed op elkaar worden afgestemd.	Geen
Eisen / wensen	10	Twee ontwikkelaars signaleren dat er geen haalbare eisen aan het woningbouwprogramma worden gesteld (te veel goedkope en betaalbare koop en sociale huur) waardoor gesprekken tot vertraging leiden.	Voor een deel is dit landelijk beleid en voor een deel heeft dit te maken met eisen die de gemeente zelf aanvullend stelt bovenop landelijke vereisten.	Geen

5. Reacties tijdens participatiegesprek met Woonveste

In de gemeente Heusden zijn nagenoeg alle sociale huurwoningen in bezit van Woonveste. Woonveste heeft over het algemeen niet of nauwelijks te maken met kostenverhaal, aangezien zij over het algemeen bouwrijpe kavels afneemt. Desondanks is vanuit de participatie wel gesproken over het kostenverhaal. In onderstaande matrix is per onderwerp de reactie van Woonveste tijdens het participatiegesprek met de gemeente opgenomen. Ook is de gegeven reactie van de gemeente vermeld en is aangegeven in hoeverre de reacties aanleiding hebben gegeven voor bijstelling van de voorgestelde actualisatie.

Ow.	Nr.	Reactie Woonveste	Reactie gemeente	Gevolgen voor actualisatie
Bijdrage bovenwijken	11	Woonveste merkt op dat de bijdrage bovenwijkse voorzieningen meer dan verdubbelt.	Deels komt de verhoging van de bijdrage door inflatie, deels door toegenomen kosten van benodigde bovenwijkse maatregelen.	Het voorstel is om, mede gelet op deze reactie en mede uit maatschappelijke en praktische overwegingen, de voorgestelde bijdrage te verlagen zoals beschreven in onderdeel 6.
Bijdrage bouw sociale huurwoningen	12	Woonveste is positief over het voorstel om bij een tekort aan sociale huur in een plan het voordeel (de hogere opbrengsten) volledig te verevenen, zodat toch 30% sociale huur in alle plannen mogelijk gemaakt kan gaan worden. Wel deelt de corporatie de ervaring dat bij de verplichting om 30% sociale huur in een plan te realiseren, vooral kleinere ontwikkelaars met onrealistische voorstellen (onrealistische plattegronden van huurwoningen en te hoge prijzen) komen. De corporatie heeft de indruk dat dit enkel gericht is op een 'nee' van de corporatie zodat de ontwikkelaars meer koop kunnen bouwen.	Het is vooral zaak dat Woonveste en ontwikkelaars ieder reële voorstellen doen waardoor ze elkaar snel kunnen vinden. Door de keuze voor volledige verevening van sociale huur loont het niet meer voor een ontwikkelaar wanneer die en Woonveste er samen niet uitkomen, omdat de bijdrage die de ontwikkelaar gaat betalen in de basis gelijk is aan het voordeel die hij geniet bij minder sociale huur. Onder de huidige nota kostenverhaal loont dat nog wel, aangezien de bijdrage nog maar 10 euro per m² is. Ontwikkelaars, Woonveste en de gemeente zijn het eens dat er een gepaste prijs moet worden gerekend voor een sociale huurwoning, namelijk de reguliere kavelprijs voor sociale huur plus de normatieve bouw- en ontwikkelkosten. Daar valt op te toetsen.	Geen

6. Gevolgen voor actualisatie kostenverhaal

In de participatie met de ontwikkelaars en Woonveste is nog uitgegaan van een stijging van de bijdrage bovenwijkse voorzieningen van € 2.600 (huidige bijdrage) naar € 6.000 euro als voorstel voor in het nieuwe programma kostenverhaal. Ook is nog gesproken over een verhoging van de bijdrage bouw sociale huurwoningen van € 10 per m² kavel naar een dekkend bedrag gebaseerd op een volledige verevening van het verschil in grondwaarden tussen de vereiste sociale huurwoning en de woning die daarvoor in de plaats wordt gebouwd (wanneer minder dan 30% sociale huur in een plan wordt gerealiseerd). Deze voorgestelde verhogingen volgen uit de geactualiseerde berekeningen van de betreffende bijdragen.

Mede gelet op de reacties van de ontwikkelaars en Woonveste en mede uit maatschappelijke en praktische overwegingen is er uiteindelijk voor gekozen om het college een lagere bijdrage bovenwijkse voorzieningen en een aangepaste bijdrage bouw sociale huurwoningen vast te laten stellen.

De nieuwe voorgestelde bijdrage bovenwijkse voorzieningen bedraagt € 3.500 per sociale huurwoning en goedkope koopwoning (te definiëren conform de definitie in de nieuwe Woonzorgvisie) en € 5.000 per woning in de andere segmenten.

Voor de vereveningsbijdrage Bouw sociale huurwoningen zijn concrete bijdragen per type woning bepaald, zodat duidelijkheid ontstaat voor initiatiefnemers. De bijdragen variëren per type woning, waarbij de bijdrage het laagst is voor goedkope woningen (€ 9.000 per woning) en het hoogst voor de duurste categorie woningen (€ 46.000 per woning). De bijdragen zijn van toepassing per gerealiseerde woning als in een bouwplan geen sociale huurwoningen worden gerealiseerd. Voor plannen die maatschappelijk gezien wenselijk zijn, maar niet de volledige kosten kunnen dragen kan de gemeente besluiten om maatwerk toe te passen en besluiten om met een lagere vereveningsbijdrage genoeg te nemen.

Voorstel te hanteren bedragen fonds sociale huur

per grondgebonden woning:

- | | |
|---|---------------------|
| - Goedkope koop (Woonzorgvisie 70% van betaalbaar) | € 9.000 per woning |
| - Betaalbare koop (nu nog € 405.000 betaalbaarheidsgrens) | € 16.000 per woning |
| - Duur (rijwoningen, hoekwoningen en 0-treden tweekappers van 1 laag +verdieping) | € 21.500 per woning |
| - overige vrijstaande woningen en overige tweekappers | € 46.000 per woning |

per appartement

- | | |
|---|--------------------------|
| - Goedkope koop (70% van betaalbaar) | € 9.000 per appartement |
| - Betaalbare koop (nu nog € 405.000 betaalbaarheidsgrens) | € 16.000 per appartement |
| - Duur (overige appartementen) | € 21.500 per appartement |
| - Penthouses (met een oppervlakte > 125 m ² GBO) | € 46.000 per appartement |

Bijdragen vast te leggen in anterieure overeenkomst en jaarlijks te indexeren (met index vrij op naam prijzen). Te betalen bij daadwerkelijke afgifte bouwvergunning / start bouw.