

Raadsvergadering d.d.	: 29 januari 2026
Afdeling	: Maatschappij en Ruimte
Portefeuillehouder	: Wethouder M.M. Kuijken
Onderwerp	: Aanvraag Woningbelang bijdrage vereveningsfonds sociale woningbouw
Betreffend onderdeel programmabegroting	: Taakveld 8 "Volkshuisvesting, ruimtelijke ordering en stedelijke vernieuwing"

Samenvatting

Om de bouw van voldoende sociale huurwoningen te stimuleren kan de gemeente financiële middelen beschikbaar stellen in de vorm van het 'vereveningsfonds sociale woningbouw'. Met dit raadsvoorstel doet woningcorporatie Woningbouw een aanvraag om deze middelen in te zetten voor de realisatie voor sociale huurwoningen in 3 projecten in Bergeijk met in totaal 48 sociale huurwoningen. Met de inzet van deze gemeentelijke middelen wordt een deel van het financieel tekort voor deze projecten gecompenseerd.

Inleiding

Woningcorporatie Woningbelang doet een verzoek tot een bijdrage uit het Vereveningsfonds voor Sociale Woningbouw van de gemeente Bergeijk. Met deze aanvraag vragen zij financiële ondersteuning voor de realisatie van sociale huurwoningen binnen 3 projecten: 'Hoyneck van Papendrechtstraat' (18 woningen) en 'Kleine Kept' (16 woningen) in Bergeijk en Park Looburgh (14 woningen) op 't Loo.

Met deze projecten wordt actief bijgedragen aan de volkshuisvestelijke doelstellingen van de gemeente. Conform de werkwijze zoals vastgesteld in het lokaal volkshuisvestingsprogramma en het bijbehorende beleid omtrent het Vereveningsfonds, beoogt Woningbelang met dit verzoek medefinanciering van de onrendabele top die ontstaat bij de ontwikkeling van sociale huurwoningen. De betreffende locaties bieden kansen om het gemeentelijk aandeel sociale woningbouw te versterken, maar kennen financiële randvoorwaarden die zonder aanvullende ondersteuning tot stagnatie van de realisaties kunnen leiden.

Voorstel

1. Goedkeuring te geven aan het door Woningbelang ingediende verzoek voor besteding van het 'vereveningsfonds voor sociale woningbouw' t.b.v. de 3 projecten 'Hoyneck van Papendrechtstraat' (18 woningen) en 'Kleine Kept' (16 woningen) in Bergeijk en Park Looburgh (14 woningen) op 't Loo.
2. In te stemmen met het onttrekken van € 295.000,- uit de Bestemmingsreserve 'Vereveningsfonds voor sociale woningbouw' ten behoeve van de realisatie van sociale huurwoningen in de projecten.
3. Dit voorstel middels een begrotingswijziging te verwerken in de begroting.

Beoogd effect

Met de middelen van dit vereveningsfonds wordt een impuls gegeven aan de realisatie van sociale huurwoningen die zo ook bijdragen aan de totale ambities voor een betaalbare woningvoorraad. De inzet van het vereveningsfonds is één van de maatregelen die hiertoe bijdraagt.

Argumenten

1.1 Project 'Kleine Kept' (16 woningen) in Bergeijk voldoet aan de voorwaarden

De volgende uitgangspunten gelden voor een bijdrage uit het Vereveningsfonds sociale woningbouw conform het volkshuisvestelijk beleid:

1. Er wordt alleen een bijdrage toegekend aan een toegelaten instelling (woningcorporatie). <i>Woningbelang is een toegelaten instelling.</i>
2. De gemeente beoordeelt of de woningcorporatie voldoende heeft onderbouwd dat de bijdrage noodzakelijk is voor de financiële haalbaarheid van de realisatie van de sociale huurwoningen. Het college kan dan besluiten om een bijdrage uit het fonds toe te kennen <i>De bijdrage is noodzakelijk voor de financiële haalbaarheid van de realisatie van de sociale huurwoningen: De totale stichtingskosten voor 16 te ontwikkelen woningen bedragen € 3.227.841,- Dat is € 201.740,-,- incl. BTW per eenheid. Woningbelang bevestigt dat deze stichtingskosten marktconform zijn. Zij toetsen deze kosten altijd aan referentieprojecten, waaronder de WoonST2.0 woningen. Dit zijn de woningen die als corporaties in de MRE regio scherp zijn ingekocht. Daarnaast wordt er ook altijd gekeken naar zaken als prijs-kwaliteitverhouding, de WWS-puntenwaardering en de daaruit volgende (maximaal redelijke) huurprijs passend bij het type woning. Ook zijn er natuurlijk altijd projectspecifieke omstandigheden die verschillen in stichtingskosten rechtvaardigen. Denk hierbij aan het afwerkingsniveau en de locatie. De marktwaarde verhuurde staat na eerste verhuur wordt geschat op gemiddeld € 145.768,- per eenheid. Er blijft dus een onrendabele investering van € 55.972,- per eenheid over. Voor het hele project komt dit neer op ruim €895.552,-. Dit is de zogenaamde onrendabele top. En is het verschil tussen de waarde in het economische verkeer van de woningen, versus het bedrag aan stichtingskosten.</i>
3. De hoogte van de bijdrage wordt berekend op basis van het vastgestelde volkshuisvestelijk beleid t.a.v. korting op de grondprijs voor sociale huurwoningen: maximaal € 70- per m ² . <i>Wanneer de gemeente de subsidie van € 119.000,- uitkeert (op basis van 1.700 m² perceeloppervlakte), bedraagt de onrendabele top voor Woningbelang dus nog € 776.552,- .</i>
4. Een bijdrage wordt alleen uitgekeerd aan toegelaten instellingen (woningcorporaties) die sociale huurwoningen realiseren onder de bovenste aftoppingsgrens (conform de landelijke sociale huurprijsgrenzen). <i>Het gehele complex (16 eenheden) wordt verhuurd aan Stichting Thof Wonen voor een gemiddelde huurprijs van €593,75 per eenheid. Dit betekent dat ze allemaal een huurprijs hebben onder de DAEB-huurgrens (2025: €900,07), en zelfs ruimschoots vallen onder de hoge aftoppingsgrens (2025: €731,93). De bouw van dit project levert een bijdrage aan onze kernambitie om voldoende betaalbare woningen te realiseren en past bovendien binnen de ambitie van Woningbelang om ook huisvesting te realiseren voor bijzondere doelgroepen. In dit geval dus voor Stichting Thof Wonen.</i>
5. Een sociale huurwoning blijft tenminste 25 jaar beschikbaar voor de doelgroep. <i>De sociale huurwoningen blijven minimaal 25 jaar beschikbaar voor de (sociale) doelgroep. Woningbelang heeft een lange termijn contract afgesproken met Stichting Thof Wonen.</i>
6. De gemeente keert alleen een bijdrage uit voor zover de middelen in het vereveningsfonds daartoe toereikend zijn. <i>De middelen in het vereveningsfonds voor sociale woningbouw bedragen momenteel ca. € 295.000,-.</i>

1.2 Project 'Hoyneck van Papendrechtstraatt' (18 woningen) in Bergeijk voldoet aan de voorwaarden
De volgende uitgangspunten gelden voor een bijdrage uit het Vereveningsfonds sociale woningbouw conform het volkshuisvestelijk beleid:

1. Er wordt alleen een bijdrage toegekend aan een toegelaten instelling (woningcorporatie). <i>Woningbelang is een toegelaten instelling.</i>
2. De gemeente beoordeelt of de woningcorporatie voldoende heeft onderbouwd dat de bijdrage noodzakelijk is voor de financiële haalbaarheid van de realisatie van de sociale huurwoningen. Het college kan dan besluiten om een bijdrage uit het fonds toe te kennen <i>De bijdrage is noodzakelijk voor de financiële haalbaarheid van de realisatie van de sociale huurwoningen: De totale stichtingskosten voor 18 te ontwikkelen woningen bedragen € 4.928.601,- Dat is € 273.811,- incl. BTW per eenheid. De woningen in dit project worden niet afgenomen van een ontwikkelaar maar worden in opdracht van Woningbelang zelf gerealiseerd omdat zij initiatiefnemer en eigenaar van de grond zijn. De marktwaarde verhuurde staat na eerste verhuur wordt geschat op gemiddeld € 228.085,- per eenheid. Er blijft dus een onrendabele investering van € 45.726,- per eenheid over. Voor het hele project komt dit neer op ruim € 823.068,-. Dit is de zogenaamde onrendabele top. En is het verschil tussen de waarde in het economische verkeer van de woningen, versus het bedrag aan stichtingskosten.</i>
3. De hoogte van de bijdrage wordt berekend op basis van het vastgestelde volkshuisvestelijk beleid t.a.v. korting op de grondprijs voor sociale huurwoningen: maximaal € 70- per m ² . <i>Wanneer de gemeente de subsidie van € 108.290,- uitkeert (op basis van 1.547 m² perceeloppervlakte), bedraagt de onrendabele top voor Woningbelang dus nog € 714.778,-.</i>
4. Een bijdrage wordt alleen uitgekeerd aan toegelaten instellingen (woningcorporaties) die sociale huurwoningen realiseren onder de bovenste aftoppingsgrens (conform de landelijke sociale huurprijsgrenzen). <i>Alle 18 woningen zijn sociale huurwoningen. Dit betekent dat ze allemaal een huurprijs hebben onder de DAEB-huurgrens (2025: €900,07). 10 woningen uit het plan hebben een huurprijs onder de hoge aftoppingsgrens (2025: €731,93). Woningbelang wil een evenwichtige verdeling van woningen tussen al haar doelgroepen. Sinds 2023 zijn middeninkomens ook een doelgroep van Woningbelang geworden, omdat zij zich niet zelfstandig op de markt kunnen redden. Om deze doelgroep goed te kunnen bedienen, hebben Woningbelang en de Gemeente Bergeijk in de Prestatieafspraken afgesproken dat we jaarlijks maximaal 15% van de sociale huurwoningen mogen toewijzen aan de middeninkomens. Om te zorgen dat we optimaal gebruik maken van onze woningvoorraad, maken we zeker bij nieuwbouw gebruik van kwalitatieve doorstroming. Hiermee krijgen doorstromers van Woningbelang die – afhankelijk van de woning – voldoen aan bepaalde voorwaarden, voorrang op overige woningzoekenden. Dit passen we ook bij project Hoyneck van Papendrechtstraat toe.</i>
5. Een sociale huurwoning blijft tenminste 25 jaar beschikbaar voor de doelgroep. <i>De sociale huurwoningen blijven minimaal 25 jaar beschikbaar voor de verschillende (sociale) doelgroepen.</i>
6. De gemeente keert alleen een bijdrage uit voor zover de middelen in het vereveningsfonds daartoe toereikend zijn. <i>De middelen in het vereveningsfonds voor sociale woningbouw bedragen momenteel ca. € 295.000,-.</i>

1.3 Park Looburgh (14 woningen) op 't Loo voldoet aan de voorwaarden

De volgende uitgangspunten gelden voor een bijdrage uit het Vereveningsfonds sociale woningbouw conform het volkshuisvestelijk beleid:

1. Er wordt alleen een bijdrage toegekend aan een toegelaten instelling (woningcorporatie). <i>Woningbelang is een toegelaten instelling.</i>
2. De gemeente beoordeelt of de woningcorporatie voldoende heeft onderbouwd dat de bijdrage noodzakelijk is voor de financiële haalbaarheid van de realisatie van de sociale huurwoningen. Het college kan dan besluiten om een bijdrage uit het fonds toe te kennen <i>De bijdrage is noodzakelijk voor de financiële haalbaarheid van de realisatie van de sociale huurwoningen: De totale stichtingskosten voor 14 te ontwikkelen woningen bedragen € 3.915.810,-. Dat is € 279.701,- incl. BTW per eenheid.</i> <i>Woningbelang bevestigt dat deze stichtingskosten marktconform zijn. Zij toetsen deze kosten altijd aan referentieprojecten, waaronder de WoonST2.0 woningen. Dit zijn de woningen die als corporaties in de MRE regio scherp zijn ingekocht.</i> <i>Daarnaast wordt er ook altijd gekeken naar zaken als prijs-kwaliteitverhouding, de WWS-puntenwaardering en de daaruit volgende (maximaal redelijke) huurprijs passend bij het type woning. Ook zijn er natuurlijk altijd projectspecifieke omstandigheden die verschillen in stichtingskosten rechtvaardigen. Denk hierbij aan het afwerkingsniveau en de locatie.</i> <i>De marktwaarde verhuurde staat na eerste verhuur wordt geschat op gemiddeld € 230.410,- per eenheid. Er blijft dus een onrendabele investering van € 49.291,-per eenheid over. Voor het hele project komt dit neer op ruim € 690.074,-. Dit is de zogenaamde onrendabele top. En is het verschil tussen de waarde in het economische verkeer van de woningen, versus het bedrag aan stichtingskosten.</i>
3. De hoogte van de bijdrage wordt berekend op basis van het vastgestelde volkshuisvestelijk beleid t.a.v. korting op de grondprijs voor sociale huurwoningen: maximaal € 70- per m 2. <i>Wanneer de gemeente de subsidie van € 85.260,-uitkeert (o.b.v. 1.218 m2 perceeloppervlakte), bedraagt de onrendabele top voor Woningbelang dus nog € 604.814,-.</i>
4. Een bijdrage wordt alleen uitgekeerd aan toegelaten instellingen (woningcorporaties) die sociale huurwoningen realiseren onder de bovenste aftoppingsgrens (conform de landelijke sociale huurprijsgrenzen). <i>Alle 14 woningen zijn sociale huurwoningen. Dit betekent dat ze allemaal een huurprijs hebben onder de DAEB-huurgrens (2025: € 900,07). 12 woningen uit het plan hebben een huurprijs onder de hoge aftoppingsgrens(2025: € 731,93). Woningbelang wil een evenwichtige verdeling van woningen tussen al haar doelgroepen. Sinds 2023 zijn middeninkomens ook een doelgroep van Woningbelang geworden, omdat zij zich niet zelfstandig op de markt kunnen redden. Om deze doelgroep goed te kunnen bedienen, hebben Woningbelang en de Gemeente Bergeijk in de Prestatieafspraken afgesproken dat we jaarlijks maximaal 15% van de sociale huurwoningen mogen toewijzen aan de middeninkomens.</i> <i>In Park Looburgh krijgen we hiermee een mooie mix aan woningen voor al onze doelgroepen. Daarnaast worden er in het plan nog andere woningtypes gerealiseerd , wat zorgt voor een goede mix aan huishoudens. Dit komt de leefbaarheid in de wijk weer ten goede. Win-win dus. Om te zorgen dat we optimaal gebruik maken van onze woningvoorraad, maken we zeker bij nieuwbouw gebruik van kwalitatieve doorstroming. Hiermee krijgen doorstromers van Woningbelang die – afhankelijk van de woning – voldoen aan bepaalde voorwaarden, voorrang op overige woningzoekenden. Dit passen we ook bij project Park Looburgh toe.</i>
5. Een sociale huurwoning blijft tenminste 25 jaar beschikbaar voor de doelgroep. <i>De sociale huurwoningen blijven minimaal 25 jaar beschikbaar voor de verschillende doelgroepen.</i>

6. De gemeente keert alleen een bijdrage uit voor zover de middelen in het vereveningsfonds daartoe toereikend zijn.

De middelen in het vereveningsfonds voor sociale woningbouw bedragen momenteel ca. € 295.000,-.

2.1 Het saldo van het vereveningsfonds voor sociale woningbouw voldoet grotendeels voor deze aanvraag

Met de voorliggende aanvraag kan € 295.000,- aan Woningbelang worden uitgekeerd. De aanvraag voorziet in een bedrag van € 312.000,-.

Hiernaast staat nog een bedrag van € 96.000 gereserveerd voor woningcorporatie WSZ, voortkomende uit de overname voormalige Vestiawoningen.

Eerder is aan Woningbelang en WSZ € 500.000,- beschikbaar gesteld met een gemeentelijke storting in het vereveningsfonds. Woningbelang heeft haar deel van € 404.000,- al aangewend voor realisatie van sociale huurwoningen Hooge Berkt II. Er staat nog een bedrag van € 96.000 gereserveerd voor woningcorporatie WSZ, voortkomende uit de overname voormalige Vestiawoningen. WSZ zal hiervoor in 2026 een aanvraag doen.

Kanttekeningen

1.1 Voor project H. van Papendrechtstraat is ook aanvraag Woningbouwversnelling Beethoven VEX gedaan

Voor dit project is ook een aanvraag in het kader van de 'Beethovendeal' gedaan. Met deze regeling moet worden gestimuleerd dat in de regio in totaal 17.000 woningen sneller worden gerealiseerd. Als deze aanvraag wordt toegekend gaat het bij dit project om een bedrag van € 229.000, waarbij de gemeente 25% cofinanciering levert (€ 56.250). Op deze manier wordt dit project met 2 regelingen ondersteund. Hierbij is er nog steeds sprake van een onrendabele top. Volgens de voorwaarden van beide regelingen zijn er geen belemmeringen om deze middelen aan de corporatie beschikbaar te stellen.

Financiën

Op 28 maart 2020 heeft de raad besloten om een vereveningsfonds voor sociale woningbouw in te stellen. Hiervoor is een Bestemmingsreserve 'Vereveningsfonds sociale huurwoningen' opgericht. De corporaties zullen de kosten, die aan de gestelde eisen voldoen, bij de gemeente indienen met onderliggende stukken. Hiermee kunnen dan de middelen uit het vereveningsfonds worden onttrokken. De aanvraag van Woningbelang (3 projecten) voorziet in een bedrag van € 312.000. In het vereveningsfonds is momenteel een bedrag van € 295.000 beschikbaar. Dit is dan ook het bedrag wat met deze aanvraag aan de corporatie kan worden verstrekt.

Het voorstel leidt tot een begrotingswijziging.

Maatschappelijk verantwoord inkopen

Er is geen sprake van een inkoop/aanbesteding naar aanleiding van dit voorstel.

Communicatie

N.v.t.

Uitvoering

Na het raadsbesluit kan woningcorporatie Woningbelang deze middelen inzetten voor de realisatie van sociale huurwoningen in de 3 projecten.

Raadsvoorstel



Bijlagen

1. Brief aanvraag Woningbelang Kleine Kept
2. Brief aanvraag Woningbelang H. van Papendrechtstraat
3. Brief aanvraag Woningbelang Park Looburgh

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

A.J.M. Ewalds
Gemeentesecretaris

W.J.G. Delissen – van Tongerlo
Burgemeester (wnd.)