gemeente roerdalen

Raadsvoorstel

Zaaknummer	Z26-070623
Onderwerp:	Instellen fonds verevening sociale huurwoningen
Datum:	27 oktober 2026
Indiener agendapunt:	College van Burgemeester en wethouders Roerdalen
Portefeuillehouder:	R.H.G. Slangen
Gevraagd besluit:	1. In te stemmen met het instellen van een fonds 'Verevening sociale huurwoningen'; 2. In te stemmen met het storten van bijdragen van € 115.340,- in het fonds 'Verevening sociale huurwoningen'; 3. Het college te mandateren om toekomstige bijdragen van ontwikkelaars te storten in het fonds 'Verevening sociale huurwoningen'; 4. In te stemmen met bijgevoegde 14e begrotingswijziging.
Bijlage(n):	1. Memo regeling verevening sociale huurwoningen 2. Begrotingswijziging 14

Toelichting bij het raadsvoorstel

1. Onderwerp

Instellen fonds verevening sociale huurwoningen

2. Inleiding

De gemeente staat voor een belangrijke opgave om voldoende betaalbare woningen beschikbaar te houden voor haar inwoners. Het realiseren van een evenwichtige woningvoorraad, met voldoende sociale huurwoningen, vormt daarbij een essentieel onderdeel van het volkshuisvestelijk beleid.

Met de inwerkingtreding van de Wet versterking regie volkshuisvesting zijn gemeenten nadrukkelijker verantwoordelijk geworden voor het realiseren van voldoende betaalbare woningen en een evenwichtige verdeling daarvan. De wet verankert de ambitie dat twee derde van de nieuw te bouwen woningen betaalbaar moet zijn en dat 30% van de nieuwbouw uit sociale huurwoningen bestaat. Gemeenten met een sociale huurvoorraad onder het landelijk gemiddelde hebben daarbij een aanvullende opgave om in hun woningbouwprogrammering minimaal 30% sociale huurwoningen te realiseren. Dit geldt ook voor Roerdalen.

De mogelijkheden om sociale huurwoningen te realiseren verschillen echter per ontwikkellocatie. Dit komt doordat niet iedere omvang van een project of stedenbouwkundige ligging zich leent voor het realiseren van sociale huurwoningen. Hierdoor kunnen de financiële consequenties van het realiseren van sociale huurwoningen onevenredig terechtkomen bij individuele projecten. Om de uitvoering van de volkshuisvestelijke opgave te ondersteunen en tegelijkertijd recht te doen aan locatie specifieke omstandigheden, wordt voorgesteld een fonds 'Verevening sociale huurwoningen' in te stellen.

3. Beslispunten

De raad besluit:

1. In te stemmen met het instellen van een fonds 'Verevening sociale huurwoningen';
2. In te stemmen met het storten van bijdragen van € 115.340,- in het fonds 'Verevening sociale huurwoningen';
3. Het college te mandateren om toekomstige bijdragen van ontwikkelaars te storten in het fonds 'Verevening sociale huurwoningen'.
4. In te stemmen met bijgevoegde 14e begrotingswijziging.

4. Argumenten

1.1 Het fonds ondersteunt de uitvoering van onze landelijke woonopgaven, voortvloeiend uit de Wet versterking regie volkshuisvesting.
Op basis van de Wet versterking regie volkshuisvesting hebben gemeenten de opgave om twee derde van de nieuw te bouwen woningen in het betaalbare segment te bouwen. 30% van de nieuwbouwwoningen moet sociale huur zijn. De gemeente heeft dus een opgave om voldoende sociale huurwoningen te realiseren. Door middel van verevening wordt op locaties waar het minder voor de hand liggend is om sociale huurwoningen te realiseren de mogelijkheid geboden om hier bewust voor te kiezen. Anderzijds wordt het financieel mogelijk gemaakt om ook op minder rendabele locaties of locaties die geschikt zijn voor meer sociale huurwoningen deze (extra) te realiseren sociale huurwoningen te ontwikkelen. Daarmee draagt de voorziening direct bij aan het behalen van de gemeentelijke opgave en het voldoen aan de wettelijke volkshuisvestelijke doelstellingen.

1.2 Het fonds ondersteunt de financiële uitvoering van onze landelijke woonopgaven om sociale huurwoningen te realiseren.
Het realiseren van sociale huurwoningen is financieel vaak lastig. Dit komt omdat de grondwaarde van een sociale huurwoning lager ligt dan bij andere typen woningen. Dit blijkt ook uit de gemeentelijke grondprijzenbrief die recent is opgesteld. Daarbij speelt dat niet iedere woningbouwlocatie geschikt is voor het realiseren van sociale huurwoningen. Dit maakt dat op de ene locatie geen of minder sociale huurwoningen worden gerealiseerd en op een andere locatie meer sociale huurwoningen. Door het voorgestelde fonds worden de financiële gevolgen van deze maatschappelijke opgave verdeeld over meerdere ontwikkelingen, waardoor individuele projecten (waarin meer sociale huurwoningen worden gerealiseerd) niet onevenredig worden belast.

1.3 Deze regeling houdt rekening met het beoogde woningbouwprogramma.
De regeling voor het in te stellen fonds moet, op grond van de Omgevingswet, verankerd worden in een door ons college vast te stellen programma. Wij zijn voornemens de regeling op te nemen in het nog vast te stellen Programma Kostenverhaal en financiële bijdragen op basis van de regeling zoals deze is opgenomen in bijlage 1. Voor het opstellen van een regeling is gekeken naar de grondwaarden van de verschillende woningbouwtypen. Op basis daarvan zijn wij voornemens om bijdragen op te nemen die verschillen per te realiseren woningbouwtype zodat rekening kan worden gehouden met de woningen die daadwerkelijk gerealiseerd worden. Daarmee stimuleren we indirect ook het realiseren van betaalbare woningen.

2.1 Na het vestigen van het voorkeursrecht zijn al de eerste afspraken gemaakt met ontwikkelaars van plannen waarin niet voldaan wordt aan het realiseren van 27% sociale huurwoningen.
In het Actieplan Versnellen woningbouw is het uitgangspunt al uitgesproken om 27% sociale huurwoningen te realiseren in onze nieuwbouwplannen. Dit op basis van de opgaven van het Rijk en de provincie voor de vaststelling van de Wet versterking regie volkshuisvesting. Op basis daarvan zijn bij plannen waaraan niet voldaan werd aan het realiseren van 27% sociale huurwoningen al afspraken gemaakt over een financiële afdracht in een nog in te stellen voorziening. In de al gesloten anterieure overeenkomsten is een voorwaarde opgenomen. Indien de gemeenteraad bij de vaststelling van de gewijzigde Omgevingsvisie, waarin de beoogde woningbouwgebieden zijn opgenomen, geen fonds instelt, vervallen de gemaakte afspraken. De financiële consequenties hiervan zijn verder uitgewerkt onder de paragraaf financiën.

3.1 Ons college mandateren om bijdragen van ontwikkelaars te storten in het fonds verevening sociale huurwoningen zorgt voor een efficiënt proces.
Het fonds ‘Verevening sociale huurwoningen’ kwalificeert als een bestemmingsreserve. Mutaties in reserves zijn alleen mogelijk na goedkeuring van de raad. De raad heeft de mogelijkheid om het college te mandateren voor het muteren van bepaalde reserves binnen de gestelde kaders. Om te voorkomen dat veelvuldig een begrotingswijziging aan de raad moet worden voorgelegd, wordt voorgesteld om het college te mandateren voor het storten van bijdragen van ontwikkelaars in de bestemmingsreserve. Voorstellen voor aanwending van de bestemmingsreserve worden voorgelegd aan de raad ter besluitvorming.

5. Kanttekeningen

1.1 De gevolgen van het instellen van een fonds met bijbehorende regeling en bedragen zijn lastig in te schatten.
Er is gekozen voor een regeling die een balans zoekt tussen het realiseren van voldoende middelen voor het stimuleren van sociale woningbouw en het voorkomen van een te hoge financiële drempel voor woningbouwontwikkelingen binnen de gemeente. Dit op basis van de opgehaalde informatie uit de raadswerkgroep wonen. Daarbij is ook gekeken naar gemeenten in de omgeving zoals Leudal en Peel en Maas die een dergelijke voorziening al hebben ingevoerd. Daaruit komt naar voren dat gemeenten een dergelijke bijdrage op verschillende manieren vormgeven en bedragen dus ook verschillen. Het nu voorliggende voorstel is een middenweg waarbij kleine woningbouwprojecten (tot en met twee woningen) uitgezonderd worden van de regeling en wordt niet de volledige, op basis van de grondwaardeverschillen berekende, bijdrage in rekening gebracht.

Op voorhand kan niet met zekerheid worden vastgesteld in welke mate de regeling voldoende middelen genereert om de onrendabele top van sociale huurwoningen volledig te compenseren. Evenmin is vooraf volledig inzichtelijk in hoeverre de gekozen bijdrage ontwikkelaars stimuleert

om invulling te geven aan de gemeentelijke ambitie om bij woningbouwontwikkelingen 30% sociale huur te realiseren.

Wij gaan de werking en effecten van de regeling daarom actief monitoren in het kader van het Actieplan Versnellen Woningbouw. De gemeenteraad wordt hierover geïnformeerd via de reguliere P&C-cyclus, voortgangsrapportages van het Actieplan en de raadswerkgroep Wonen. Indien de praktijk daartoe aanleiding geeft, kan de regeling worden geëvalueerd en waar nodig worden aangepast.

6. Financiën

In de opstartfase zijn er 4 overeenkomsten gesloten waarin een bijdrage is opgenomen voor het niet realiseren van sociale huurwoningen. Op basis van het Actieplan Versnellen woningbouw is daarbij gerekend met een percentage van 27% sociale huurwoningen. Er is een vast bedrag gehanteerd van € 25.000,- per niet gerealiseerde sociale huurwoning. Daarbij is de afspraak gemaakt dat als het bedrag, bij vaststelling van de geactualiseerde Omgevingsvisie Roerdalen 2050 lager uitvalt, restitutie plaatsvindt. Ook is de afspraak gemaakt dat als het bedrag op dat moment hoger uitvalt, het bedrag zoals afgesproken in de overeenkomst blijft gelden. Dit om een bepaalde zekerheid te bieden aan de ontwikkelaar over de maximale bijdrage op het moment van besluitvorming. Bij de eerste overeenkomst, Groenstraat in Melick, wijkt dit bedrag iets af. Dit heeft te maken met het feit dat deze overeenkomst al gesloten is voor de vaststelling van het Actieplan Versnellen woningbouw in april 2025. In deze overeenkomst is gerekend met 1/3 sociale huurwoningen.

Concreet gaat het om de volgende projecten en bedragen:

- Groenstraat Melick
  Bedrag in anterieure overeenkomst: € 50.000,-
  6 grondgebonden vrijstaande woningen. 1/3 sociale huur = 2 sociale huurwoningen.
  Op basis van nieuwe berekening:
  27% sociale huurwoningen in plan = 1,62 woningen
  1,62 x € 40.000,- = € 64.800,-
  Conclusie te verrekenen: -

- Vijverweg Herkenbosch
  Bedrag in anterieure overeenkomst: € 40.500,-.
  6 appartementen = 1,62 sociale huurwoningen.
  Op basis van nieuwe berekening:
  27% sociale huurwoningen in plan = 1,62
  1,62 X € 7.000,- = € 11.340,-
  Conclusie: Te verrekenen: € 29.160,-

- Hammerstraat 19 Herkenbosch
  Bedrag in anterieure overeenkomst: € 20.250,-.
  3 rijwoningen
  Op basis van nieuwe berekening:
  27% sociale huurwoningen in plan = 0,81
  0,81 X € 25.000,- = € 20.250,-
  Conclusie te verrekenen: -

- Pastoor Siebenstraat 10 Sint Odiliënberg
  Bedrag in anterieure overeenkomst: € 33.750,-.
  5 rijwoningen = 1,35 sociale huurwoningen
  Op basis van nieuwe berekening:
  27% sociale huurwoningen in plan = 1,35
  1,35 X € 25.000 = € 33.750,-
  Conclusie te verrekenen: -

Ten aanzien van de Hammerstraat 19 in Herkenbosch en de Pastoor Siebenstraat 10 in Sint Odiliënberg geldt dat er op dat moment nog geen afspraken zijn gemaakt over een maximale verkoopprijs. In bovenstaand overzicht is daarom gerekend met een bedrag van € 25.000,-. Op het moment dat er nog afspraken gemaakt kunnen worden voor het aanbieden van de woningen in het betaalbare segment kan dit bedrag nog omlaag bijgesteld worden naar € 15.000,-.

Voor nieuwe projecten geldt dat ze, op basis van de Wet versterking regie volkshuisvesting moeten voldoen aan de norm van 30% sociale huurwoningen. In bovenstaande gevallen wordt nog gerekend met een afdracht op 27% omdat de overeenkomsten gesloten zijn op het moment dat de Wet versterking regie volkshuisvesting nog niet was vastgesteld en de afdracht dus gebaseerd is op het Actieplan Versnellen woningbouw.

De totale fondsbijdrage, na restitutie, bedraagt maximaal € 115.340,-. Het voorstel is om de gerealiseerde bijdragen te storten in de nieuwe bestemmingsreserve Fonds verevening sociale huurwoningen. Met het oog op doelmatigheid wordt voorgesteld om ons college te mandateren om toekomstige bijdragen van ontwikkelaars te storten in de voornoemde bestemmingsreserve.

7. Eerdere besluitvorming

Er heeft geen eerdere besluitvorming plaatsgevonden over dit thema. Hieraan gerelateerd heeft uw gemeenteraad wel, bij de vaststelling van de Omgevingsvisie Roerdalen 2050, een financiële bijdrage opgenomen voor het realiseren van nieuwe woningen binnen onze kerngrenzen van € 35,- per m2 bouwvlak. Bij het voorstel aan uw raad tot vaststelling van de thematisch gewijzigde Omgevingsvisie wordt voorgesteld om dit Kwaliteitskader niet meer op te nemen in de Omgevingsvisie omdat een dergelijke regeling thuishoort in het Programma Kostenverhaal. Ons college is daarbij voornemens om deze bijdrage te schrappen. Het reeds geinde geldt blijft in de voorziening zitten en gebruikt voor de doelstellingen zoals deze gekoppeld zijn aan uitgaven uit deze voorziening.

8. Communicatie

Nadat het college de regeling heeft vastgesteld in het Programma Kostenverhaal wordt dit Programma ontsloten via het Digitaal Stelsel Omgevingswet en wordt dit Programma op de gebruikelijke wijze gepubliceerd op www.overheid.nl.

Via onze website www.samendoensamenbouwen.nl besteden we aandacht aan deze regeling en leggen we aan initiatiefnemers en particulieren uit hoe deze nieuwe regeling werkt.

9. Planning en uitvoering

Nadat uw raad een besluit heeft genomen over het instellen van deze voorziening en de thematische wijziging van de Omgevingsvisie Roerdalen 2050 neemt ons college een besluit over de vaststelling van het Programma Kostenverhaal.

10. Privacy

N.v.t.

11. (Wettelijk en/of beleidsmatig) kader

Dit voorstel hangt samen met de wettelijke kaders op grond van de Wet versterking regie volkshuisvesting, onze woningbouwambities uit het Actieplan Versnellen woningbouw en het kostenverhaal dat geregeld moet worden op grond van de Omgevingswet.

12. Bijlagen

1. Memo regeling verevening sociale huurwoningen
2. Begrotingswijziging 14

Sint Odiliënberg, 27 oktober 2026

Burgemeester en wethouders van Roerdalen,

De secretaris, De burgemeester,

ing. L.H.C. Bijl ing. J.M.A. van Agtmaal