gemeente Eersel
Kempisch wonen in een wereldregio

Raadsvoorstel

Raad d.d.	3 november 2026	**Portefeuillehouder**	EOO
Commissie d.d.	13 oktober 2026	**Opsteller**	bbie02
B&W d.d.	22 september 2026	**Zaaknummer**	Z26000188

Onderwerp

Realisatiestimulans betaalbare woningen en evaluatie werking vereveningsfonds sociale woningbouw.

Voorstel

De raad voor te stellen:

1. De bestemmingsreserve Vereveningsfonds sociale woningbouw uit te breiden met de rijksbijdragen uit de Realisatiestimulans en deze in te zetten voor:
   a) Het dekken van een onrendabele top bij herstructureringslocaties voor het realiseren van betaalbare woningen, waaronder de gemeentelijke bijdrage bij externe subsidieregelingen zoals de gelden uit Beethoven Wonen.
   b) Realisatie van voorzieningen ten dienste van woningbouwprojecten zoals gemeenschappelijke (ontmoetings-)ruimten.
   c) Investeringen als gevolg van de groei van onze gemeente.

   en hiermee de naam van de bestemmingsreserve te wijzigen in ‘betaalbare woningen, voorzieningen en investeringen’.
2. Het college te machtigen voor de inzet van de bestemmingsreserve betaalbare woningen, voorzieningen en investeringen op het gebied van:
   - Het hierboven onder 1a genoemde (bijdrage bij onrendabele plannen).
   - Het hierboven onder 1b genoemde (gemeenschappelijke (ontmoetings-)ruimten).
   - Het in de nota Impuls sociale woningbouw beoogde doelen.

   Hieronder vallen de inning en besteding van de fondsgelden aan de volkshuisvestelijke taakstelling. Net als nu wordt hierover verantwoording afgelegd middels de reguliere p&c cyclus.

   Voor de investeringen genoemd onder 1c worden altijd afzonderlijke voorstellen aan uw raad voorgelegd.

Inleiding/aanleiding

Realisatiestimulans: Financiële bijdrage voor betaalbare woningen.
Het kabinet streeft ernaar dat er jaarlijks 100.000 nieuwe woningen worden gebouwd, waarvan twee-derde betaalbaar. Betaalbare woningen zijn koopwoningen tot maximaal € 420.000,- en huurwoningen tot een huurprijs van maximaal € 1.228,07 per maand (prijspeil 2026). Om gemeenten te ondersteunen bij deze opgave heeft het Rijk de Realisatiestimulans ingevoerd. Gemeenten ontvangen een vaste bijdrage van € 7.000 per betaalbare woning waarvan de bouw start in de periode 2025 tot en met 2029. Het doel van de Realisatiestimulans is om woningbouw haalbaar te maken in heel Nederland, ook waar betaalbare woningen anders moeilijk tot stand komen.

De komende jaren bouwen we veel betaalbare woningen in onze gemeente. Naar verwachting wordt de bouw van tenminste 500 betaalbare woningen gestart binnen de looptijd van de regeling wat een opbrengst van ruim 3,5 miljoen euro kan betekenen. De bijdrage is vrij te besteden om lokale woningbouw te versterken. Gemeenten hebben de vrijheid om de middelen te besteden op de manier die het beste bij hun situatie past, maar door deze in te zetten voor het aanbevolen doel voor woningbouw krijgen we meer slagkracht om de ambities uit het coalitieprogramma voorspoedig uit te voeren.

Evaluatie Vereveningsfonds sociale woningbouw
Om voldoende sociale huurwoningen te realiseren hebben we op dit moment een bestemmingsreserve Vereveningsfonds sociale woningbouw. Dit fonds wordt gevuld door afdrachten uit projecten waarbij het niet mogelijk is (voldoende) sociale huurwoningen te realiseren. Bijdragen uit het fonds hebben als doel in andere projecten meer sociale huurwoningen te realiseren. De hoogte van het fonds bedraagt per 1 januari 2026 € 579.603,-.
Bij de behandeling van het raadsvoorstel Rekenkameronderzoek woonbeleid 2019-2024 op 27 januari 2026 is de motie Vereveningsfonds sociale woningbouw aangenomen. Hierin wordt gevraagd de effectiviteit van het vereveningsfonds te evalueren en daarbij aansluitend ook te onderzoeken hoe deze regeling effectiever kan worden ingezet of aangepast, zodat het effect is dat meer dan de vereiste 30% sociale huurwoningen kan worden gerealiseerd. Deze opdracht is meegenomen in dit voorstel.

Wettelijk en/of beleidskader

Omgevingswet
Kempische visie op wonen 2024-2028 – Volkshuisvestingsprogramma
Financieel programma impuls sociale woningbouw
Nota grondbeleid gemeente Eersel
Realisatiestimulans (specifieke uitkering)

Argumenten

1.1 Evaluatie Vereveningsfonds sociale woningbouw: Fonds breder in te zetten
Om voldoende sociale huurwoningen te realiseren hebben we op dit moment een bestemmingsreserve Vereveningsfonds sociale woningbouw. Dit fonds wordt gevuld door afdrachten uit projecten waarbij het niet mogelijk is (voldoende) sociale huurwoningen te realiseren. Bijdragen uit het fonds hebben als doel in andere projecten meer sociale huurwoningen te realiseren dan de vereiste 30%. Tot op heden hebben we slechts voor één project een bijdrage uit het fonds voorzien waar meer sociale huurwoningen worden gerealiseerd dan de vereiste 30%. Dit is de herontwikkeling van de bestaande locatie van de Höllekes in Steensel.
Bij de behandeling van het raadsvoorstel Rekenkameronderzoek woonbeleid 2019-2024 op 27 januari 2026 is een motie aangenomen (zie bijlage 1) waarbij wordt gevraagd de effectiviteit van het vereveningsfonds te evalueren. Daarbij aansluitend is ook gevraagd te onderzoeken hoe deze regeling effectiever kan worden ingezet of aangepast, zodat het effect is dat meer dan de vereiste 30% sociale huurwoningen kunnen worden gerealiseerd.

We hebben de werking van het vereveningsfonds geëvalueerd. De uitgebreide evaluatie is opgenomen in bijlage 2, Evaluatie vereveningsfonds sociale woningbouw gemeente Eersel (document 26z.000195). De conclusie uit deze evaluatie is als volgt:

'Het vereveningsfonds sociale woningbouw in Eersel heeft tot nu toe onvoldoende geleid tot de gewenste realisatie van extra sociale huurwoningen. De belangrijkste knelpunten zijn het ontbreken van concrete bestedingsplannen, onvoldoende financiële prikkels en ruimtelijke/juridische beperkingen. Door het fonds breder in te zetten (ook voor betaalbare koopwoningen en middenhuur), heldere kaders te stellen en flexibele bestedingsdoelen voor transformatielocaties op te nemen, kan de effectiviteit worden vergroot. De ervaringen van andere gemeenten laten zien dat een goed georganiseerd vereveningsfonds een waardevol instrument kan zijn om de realisatie van betaalbare woningen te stimuleren. Andere gemeenten richten zich vooral op eigen grondexploitaties en die van woningcorporaties. Belangrijk hierbij is om de bestedingsdoelen van een vereveningsfonds in te richten en te laten toetsen zodat ze voldoet aan mededingingsregels.'

Door de bestedingsdoelen van de bestemmingsreserve Vereveningsfonds sociale woningbouw uit te breiden zoals voorgesteld, kunnen we meer projecten realiseren waarbij betaalbare woningen worden gerealiseerd. Wij stellen hierbij voor de naam van de bestemmingsreserve te wijzigen in 'betaalbare woningen, voorzieningen en investeringen'.

1.2 Doelstelling van de Realisatiestimulans voor dekking van (publiek) tekort op voorzieningen
Bij ontwikkelingen waar een gemeente actief grondbeleid toepast, kan de gemeente haar kosten dekken uit de uiteindelijke verkoopopbrengsten via grondexploitaties. Bij faciliterende projecten is de gemeente wettelijk verplicht om middels kostenverhaal haar toerekenbare kosten te verhalen bij de initiatiefnemer van dat project. Omdat betaalbare woningen minder opleveren dan duurdere woningen, heeft het bouwen van een betaalbaar woningbouwprogramma een groot effect op de mogelijkheid van gemeenten om kosten te dekken of te verhalen.
Het ministerie van VRO adviseert strategisch om te gaan met de Realisatiestimulans. Als voorbeeld noemt zij het toevoegen van de middelen aan (bestaande) bestemmingsreserves voor woningbouwprojecten. Een dergelijke reserve hebben wij via het Vereveningsfonds sociale woningbouw. Wij stellen voor de doeleinden voor de bestemmingsreserve uit te breiden met het dekken van een onrendabele (publieke) top bij herstructureringslocaties en voor voorzieningen die direct verband houden met de realisatie van woningbouwprojecten, zoals gemeenschappelijke (ontmoetings-)ruimten.

Ook ‘andere investeringen’ als gevolg van de groei van onze gemeente kunnen worden toegevoegd, zoals voor verkeerskundige maatregelen, scholen, dorpshuiskamers, speelvoorzieningen of andere welzijnsvraagstukken. Dorpshuiskamers vervullen naast hun ontmoetingsfunctie ook een laagdrempelige loketrol, waar inwoners terechtkunnen voor zorg- en welzijnscontacten, bibliotheek- en informatievoorziening, energieloketten en ondersteuning bij digitale vaardigheden. Voor deze ‘andere investeringen’ zullen altijd afzonderlijke voorstellen aan uw raad worden voorgelegd.

1.3 Betaalbare woningen komen op transformatielocaties moeizaam tot stand
Transformatielocaties bieden kansen voor woningbouw, maar de realisatie verloopt soms moeizaam door complexe eigendomsverhoudingen, hoge transformatiekosten en langdurige procedures, onder andere door de weging van de belangen en reacties van omwonenden. Financiële haalbaarheid staat onder druk door stijgende bouw- en grondkosten, regeldruk met vaak een stapeling van eisen, terwijl sociale en betaalbare woningen vaak minder rendabel zijn. Eisen aan betaalbare woningen kunnen botsen met marktbelangen, waardoor deze woningen op transformatielocaties nauwelijks tot stand komen terwijl we vanuit ruimtelijk oogpunt wel graag zien dat dergelijke locaties worden ontwikkeld. Daarnaast prevaleert vanwege zuinig ruimtegebruik inbreiding boven uitbreiding.

Succesvolle transformatie vereist samenwerking tussen overheid, marktpartijen en omwonenden en heldere afspraken over de verdeling van woningtypen. Prioriteren van transformatielocaties met draagvlak en financiële prikkels voor betaalbare woningen kunnen zorgen voor versnelling van procedures. Het gebruiken van de middelen uit de Realisatiestimulans voor het dekken van een onrendabele (publieke) top bij herstructureringslocaties voor het realiseren van betaalbare woningen sluit aan op de doelstellingen vanuit het Rijk, onze woonvisie en het bestaande doel van onze bestemmingsreserve Vereveningsfonds sociale woningbouw. Zie hiervoor ook het vorige argument.

1.4 Gemeentelijke bijdrage nodig om aanspraak te kunnen maken van gelden uit Beethoven Wonen
Beethoven Wonen is een regionaal samenwerkingsprogramma van het Rijk, Metropoolregio Eindhoven (alle 21 gemeenten), ASML en de provincie Noord-Brabant met als doel de bouw van 17.000 extra woningen te versnellen in de Brainportregio, bovenop de bestaande Woondeal. Beethoven Wonen ondersteunt woningbouwprojecten die nu niet of te traag van de grond komen. Er wordt een bijdrage verleend voor projecten waarvan minimaal 50% van de woningen in het betaalbare segment vallen, voor een tekort dat voortkomt uit noodzakelijke publieke investeringen die samenhangen met de woningbouwontwikkeling. Hiermee worden publieke investeringen mogelijk gemaakt die direct nodig zijn voor woningbouw, zoals bereikbaarheid en infrastructuur, stikstofmaatregelen, bodemsanering, verplaatsing van belemmerende functies en inrichting van de openbare ruimte.

De bijdrage bedraagt maximaal 75% van het publieke tekort. De gemeente moet zorgen voor minimaal 25% cofinanciering. Indien zich een dergelijke situatie voordoet waarbij we in aanmerking komen voor een subsidie, adviseren wij de gemeentelijke bijdrage van 25% voor Beethoven Wonen als bestedingsdoel op te nemen voor de bestemmingsreserve.

2.1 Uitvoering voor betaalbare woningen behouden bij college bewaakt de voortgang
Het uitvoeren van de bestemmingsreserve Vereveningsfonds sociale woningbouw is op dit moment belegd bij het college. Hierover legt het college verantwoording af in de reguliere P&C-cyclus wat aan de raad wordt voorgelegd. Hiertoe is door uw raad in 2019 besloten bij het instellen van deze bestemmingsreserve om de voortgang te bewaken. Het onttrekken van geld aan de reserves beïnvloedt het eigen vermogen van de gemeente. Daarom is het storten in en onttrekken vanuit de reserves primair een raadsbevoegdheid. In lijn met dit besluit uit 2019 stellen wij voor de uitvoering van de bestedingen voor het dekken van een onrendabele top bij herstructureringslocaties voor het realiseren van betaalbare woningen, waaronder de gemeentelijke bijdrage bij externe subsidieregelingen zoals de Beethoven-gelden, ook aan het college over te laten. Het besluit uit 2019 biedt de kaders waaraan het college zich dient te houden bij de beschikking over de reserve. De uitvoering is beperkt tot inning en besteding van de fondsgelden aan de volkshuisvestelijke taakstelling, hier de Kempische visie op wonen 2024-2028 - Volkshuisvestingsprogramma. Deze werkwijze zorgt voor een efficiëntere uitvoering van het proces en verkort de procedure.

Voor andere investeringen uit de bestemmingsreserve die geen concreet verband houden met een specifiek woningbouwproject, zoals voor de realisatie van (bovenwijkse) voorzieningen (verkeerskundige maatregelen, scholen, dorpshuiskamers, speelvoorzieningen of andere welzijnsvraagstukken), zullen wij u te zijner tijd voorstellen doen.

Alternatieven
Als alternatief kan worden gekozen om de bijdragen uit de Realisatiestimulans toe te voegen aan de algemene reserve. Gezien het doel van de regeling en de handreiking daarbij van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, stellen we dit niet voor.

Risico's
Hoewel de inzet van de Rijksbijdrage Realisatiestimulans kans biedt voor de bouw van betaalbare woningen en voorzieningen in de gemeente Eersel, zijn er ook enkele aandachtspunten en risico's waarmee we rekening houden. Allereerst bestaat er onzekerheid over de uiteindelijke hoogte van de bijdrage die de gemeente ontvangt. In de regeling is namelijk opgenomen dat, wanneer er landelijk meer aanspraak wordt gemaakt op de Realisatiestimulans dan het beschikbare budget toelaat, het bedrag per woning naar beneden wordt bijgesteld. Daarbij betekent planvertraging dat we na 2029 geen aanspraak kunnen maken op deze middelen. Daarom is het pas later duidelijk hoeveel geld de gemeente daadwerkelijk ontvangt.

Daarnaast is het belangrijk om alert te zijn op mogelijke ongewenste effecten op de markt. De beschikbaarheid van extra middelen kan ertoe leiden dat ontwikkelaars hun prijzen verhogen of hun strategie aanpassen om maximaal te profiteren van de regeling. Dit kan de betaalbaarheid van woningen onder druk zetten en het beoogde effect van de stimulans deels tenietdoen. Het is daarom van belang om bij de inzet van de middelen zorgvuldig te beoordelen of de bijdrage daadwerkelijk bijdraagt aan het versnellen of vergroten van het aandeel betaalbare woningen, en om ongewenste prijsopdrijving of strategisch gedrag zoveel mogelijk te voorkomen. Het college zal hier in de uitvoering op toezien.

Financieel
Voorgesteld wordt om de bestemmingsreserve Vereveningsfonds sociale woningbouw uit te breiden met de rijksbijdragen uit de Realisatiestimulans en deze in te zetten voor:

a) Het dekken van een onrendabele top bij herstructureringslocaties voor het realiseren van betaalbare woningen, waaronder de gemeentelijke bijdrage bij externe subsidieregelingen zoals de gelden uit Beethoven Wonen.

b) Realisatie van voorzieningen ten dienste van woningbouwprojecten zoals gemeenschappelijke (ontmoetings-)ruimten.
c) Investeringen als gevolg van de groei van onze gemeente.

Hierdoor wordt voorgesteld om de naam van de bestemmingsreserve te wijzigen in Fonds betaalbare woningen, voorzieningen en investeringen.

Om voortgang te bewaken wordt voorgesteld om deze bestemmingsreserve uit te laten voeren door het college op het gebied van:

- Het hierboven onder 1a genoemde (bijdrage bij onrendabele plannen).
- Het hierboven onder 1b genoemde (gemeenschappelijke (ontmoetings-)ruimten).
- De in de nota Impuls sociale woningbouw beoogde doelen.

Hieronder vallen de inning en besteding van de fondsgelden aan de volkshuisvestelijke taakstelling. Het college zal hierover verantwoording afleggen in de reguliere P&C cyclus. Voor andere bestedingen zoals genoemd onder 1c worden altijd afzonderlijke voorstellen aan uw raad voorgelegd.

Over het jaar 2025 hebben we € 14.000,- ontvangen. In 2026 zullen we naar verwachting voor de start van de bouw van 30 betaalbare woningen een bedrag van € 7.000,- per woning ontvangen, zijnde € 210.000,-.

Communicatie/Participatie

Na besluitvorming over dit voorstel zal het college het financieel programma impuls sociale woningbouw herijken met de bestedingsdoelen en uitgangspunten uit dit voorstel. Op grond van de bepalingen uit de Omgevingswet is het college namelijk bevoegd een programma op te stellen en uit te voeren, in lijn met de kaders die de gemeenteraad meegeeft.
Ondertussen gaan en blijven we in gesprek met initiatiefnemers om projecten met betaalbare woningen te realiseren.

Planning

Na besluitvorming over dit voorstel zal het college het financieel programma impuls sociale woningbouw herijken met de bestedingsdoelen en uitgangspunten uit dit voorstel.

Bijlagen

1. Motie Vereveningsfonds sociale woningbouw (document 26.01970)
2. Evaluatie vereveningsfonds sociale woningbouw gemeente Eersel (document 26z.000195)

Eersel, 22 september 2026
Burgemeester en wethouders van Eersel

secretaris	burgemeester
ing. H.M.L. Offermans	drs. W.A.C.M. Wouters

gemeente
Eersel
Kempisch wonen
in een wereldregio

gemeente Eersel
Kempisch wonen in een wereldregio

Raadsbesluit

R26.012

Onderwerp: Realisatiestimulans betaalbare woningen

De raad van de gemeente Eersel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 22 september 2026;

gehoord de beraadslaging in de commissievergadering van 13 oktober 2026;

b e s l u i t :

1. De bestemmingsreserve Vereveningsfonds sociale woningbouw uit te breiden met de rijksbijdragen uit de Realisatiestimulans en deze in te zetten voor:
   a) Het dekken van een onrendabele top bij herstructureringslocaties voor het realiseren van betaalbare woningen, waaronder de gemeentelijke bijdrage bij externe subsidieregelingen zoals de gelden uit Beethoven Wonen.
   b) Realisatie van voorzieningen ten dienste van woningbouwprojecten zoals gemeenschappelijke (ontmoetings-)ruimten.
   c) Investeringen als gevolg van de groei van onze gemeente.

   en hiermee de naam van de bestemmingsreserve te wijzigen in ‘betaalbare woningen, voorzieningen en investeringen’.
2. Het college te machtigen voor de inzet van de bestemmingsreserve betaalbare woningen, voorzieningen en investeringen op het gebied van:
   - Het hierboven onder 1a genoemde (bijdrage bij onrendabele plannen).
   - Het hierboven onder 1b genoemde (gemeenschappelijke (ontmoetings-)ruimten).
   - Het in de nota Impuls sociale woningbouw beoogde doelen.

   Hieronder vallen de inning en besteding van de fondsgelden aan de volkshuisvestelijke taakstelling. Net als nu wordt hierover verantwoording afgelegd middels de reguliere p&c cyclus.

   Voor de investeringen genoemd onder 1c worden altijd afzonderlijke voorstellen aan de raad voorgelegd.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 3 november 2026

De raad van de gemeente Eersel
de griffier, de voorzitter,

K. van Thiel-Klein drs. W.A.C.M. Wouters