# Evaluatie vereveningsfonds sociale woningbouw gemeente Eersel

Datum: 18 juni 2026

Document: 26z.000195

## Inhoud

Inleiding ..... 3
1. Doel en werking van het vereveningsfonds ..... 3
Kernprincipes: ..... 3
2. Evaluatie van de effectiviteit in Eersel ..... 3
a. Realisatie van sociale huurwoningen ..... 3
b. Financiële prikkels ..... 3
c. Ruimtelijke, juridische en financiële beperkingen ..... 3
3. Bestedingsdoelen voor transformatielocaties ..... 4
a. Huidige situatie in Eersel ..... 4
b. Voorgestelde bestedingsdoelen voor transformatielocaties ..... 4
4. Ervaringen van andere gemeenten ..... 5
5. Aanbevelingen voor de gemeente Eersel ..... 6
a. Uitbreiding van het fonds ..... 6
b. Heldere kaders en transparantie ..... 6
c. Flexibiliteit voor transformatielocaties ..... 6
d. Monitoring en evaluatie ..... 6
6. Risico op ongeoorloofde staatssteun ..... 7
7. Conclusie ..... 8

## Inleiding

## 1. Doel en werking van het vereveningsfonds

Het vereveningsfonds sociale woningbouw is door de gemeente Eersel opgericht om de realisatie van sociale huurwoningen te stimuleren en te borgen. Het fonds functioneert als een financieel instrument: initiatiefnemers die minder dan 30% sociale huurwoningen realiseren, betalen een afdracht aan het fonds. Dit geld wordt vervolgens ingezet om elders extra sociale huurwoningen mogelijk te maken, of om onrendabele toppen in projecten met meer dan 30% sociale huurwoningen te compenseren. Het fonds is bedoeld voor private initiatiefnemers, woningcorporaties en de gemeente zelf.

### Kernprincipes:

- *30%-norm:* Elk woningbouwproject moet minimaal 30% sociale huurwoningen realiseren, tenzij er sprake is van een uitzondering.
- *Afdracht:* Projecten die minder dan 30% sociale huurwoningen realiseren, betalen een afdracht aan het fonds, gebaseerd op het verschil in grondopbrengst tussen sociale en niet-sociale woningen.
- *Bijdrage:* Projecten die meer dan 30% sociale huurwoningen realiseren, kunnen een bijdrage ontvangen uit het fonds, mits er sprake is van een onrendabele top.
- *Uitzonderingen:* Er zijn uitzonderingen voor projecten in het buitengebied, CPO-projecten, herbouw van individuele woningen, en omzetting van bedrijfswoningen.

## 2. Evaluatie van de effectiviteit in Eersel

### a. Realisatie van sociale huurwoningen

- *Tekort aan realisatie:* Uit de evaluatie blijkt dat het vereveningsfonds in de periode 2020-2025 niet heeft geleid tot de realisatie van extra sociale huurwoningen. Er zijn 12 sociale huurwoningen te weinig gerealiseerd. Het fonds is vooral gebruikt om dure woningen van private initiatiefnemers mogelijk te maken, zonder dat dit heeft geleid tot voldoende compensatie elders.
- *Blokkade door koppeling aan concrete bestedingen:* Het advies van de rekenkamer om verevening alleen toe te staan met een concreet bestedingsbesluit blijkt niet uitvoerbaar. Bij kleine ontwikkelingen voor de bouw van enkele woningen is het veelal niet mogelijk sociale huurwoningen op te nemen. Vaak vanwege de locatie en omvang van het project, waarbij het voor een woningcorporatie niet uitvoerbaar is bijvoorbeeld één woning uit een project over te nemen. Ook hebben we veel projecten van particulieren voor het bouwen van een enkele woning op het eigen perceel. Het advies van de Rekenkamer om verevening alleen toe te staan met een concreet bestedingsbesluit is vanwege het vereiste voor efficiënt ruimtegebruik en de dienstverlening naar onze inwoners voor Eersel niet uitvoerbaar. Er zijn op voorhand onvoldoende (eigen) grondexploitaties beschikbaar voor plannen om meer dan de vereiste 30% aan sociale huurwoningen te realiseren. Dit vraagt maatwerk.

### b. Financiële prikkels

- *Onvoldoende stimulans:* De bijdrage uit het fonds (€37.500 per extra sociale huurwoning, prijspeil 2026) is te laag om voor private initiatiefnemers aantrekkelijk te zijn om meer dan 30% sociale huurwoningen in een woningbouwproject te realiseren. Hierdoor blijven de bestedingen uit het fonds achter.
- *Transparantie verbetert:* Er was onvoldoende inzicht in de grondprijzen en de wijze waarop onrendabele toppen werden getoetst. Dit beperkte het vertrouwen in het fonds en de effectiviteit ervan. Sinds 2024 wordt in de jaarrekening van de gemeente meer transparant gecommuniceerd over de inzet van het vereveningsfonds.

### c. Ruimtelijke, juridische en financiële beperkingen

- *Buitengebied:* Voor het buitengebied gelden andere regels, zoals de maatwerkregeling omgevingskwaliteit, waardoor compensatie van sociale huurwoningen binnen de gehele woningbouwprogrammering lastig is. Dit leidt tot een hogere druk op projecten binnen de bebouwde kom.

- *Transformatielocaties:* Ontwikkelingen op transformatielocaties komen niet van de grond doordat de verplichting om 30% sociale huurwoningen te realiseren onrendabel is. Een hogere of projectspecifieke bijdrage zou hier uitkomst kunnen bieden.

## 3. Bestedingsdoelen voor transformatielocaties

### a. Huidige situatie in Eersel

Transformatielocaties zijn vaak complex en vereisen een integrale aanpak. De huidige regeling van het vereveningsfonds biedt onvoldoende ruimte voor maatwerk, waardoor de ontwikkeling van deze locaties vaak stilvalt. De verplichting om 30% sociale huurwoningen te realiseren is voor veel transformatielocaties onhaalbaar, omdat:

- *Onrendabele toppen:* De kosten voor transformatie (bijvoorbeeld sanering, bodemverontreiniging, of aanpassing van bestaande gebouwen) zijn vaak hoger dan de opbrengsten van sociale huurwoningen.
- *Ruimtelijke beperkingen:* Transformatielocaties hebben vaak te maken met beperkte ruimte, waardoor het moeilijk is om voldoende sociale huurwoningen te realiseren.
- *Marktcondities:* De marktwaarde van transformatielocaties is vaak hoger dan die van nieuwe uitbreidingslocaties, waardoor de financiële haalbaarheid onder druk staat.

### b. Voorgestelde bestedingsdoelen voor transformatielocaties

Om transformatielocaties te stimuleren, kan het vereveningsfonds op de volgende manieren worden ingezet:

1. **Projectspecifieke bijdragen:**
    - Het fonds kan een hogere bijdrage verlenen voor transformatielocaties, gebaseerd op een onafhankelijke stichtingskostenberekening. Dit maakt het mogelijk om de onrendabele top te compenseren en de transformatie haalbaar te maken.
    - Voorbeeld: Een transformatielocatie met een onrendabele top van €100.000 kan een bijdrage ontvangen van €100.000 uit het fonds, mits er voldaan wordt aan de volkshuisvestelijke doelen uit de Kempische visie op wonen 2024-2028 – Volkshuisvestingsprogramma.
2. **Flexibele normen:**
    - Voor transformatielocaties kan de 30%-norm tijdelijk worden verlaagd of aangepast, mits er een concreet plan is om elders in de gemeente extra sociale huurwoningen te realiseren.
    - Voorbeeld: Een transformatielocatie realiseert 20% sociale huurwoningen, maar de initiatiefnemer compenseert dit door elders 40% sociale huurwoningen te bouwen.
3. **Koppeling aan andere maatschappelijke doelen:**
    - Het fonds kan worden ingezet om transformatielocaties te koppelen aan andere maatschappelijke doelen, zoals leefbaarheid of voorzieningen voor kwetsbare groepen.
    - Voorbeeld: Een transformatielocatie realiseert 25% sociale huurwoningen en investeert in een gemeenschappelijke voorziening. Het fonds compenseert (deels) de extra kosten voor de voorziening.

Aandachtspunt bij het voormelde is om de voorwaarde dat de sociale huurwoningen op lange termijn (tenminste 25 jaar) beschikbaar blijven te borgen in anterieure overeenkomsten en bij voorkeur in de planregels bij de wijziging van het omgevingsplan of via voorschriften in de omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

## 4. Ervaringen van andere gemeenten

**Gemeente Assen**

- *Effectief en laagdrempelig:* Assen ervaart het vereveningsfonds als een effectief en laagdrempelig instrument om de sociale-huur nieuwbouwnorm te realiseren, zonder negatieve gevolgen voor de kwaliteit of hoeveelheid van nieuwbouw. Het fonds biedt flexibiliteit en helpt bij het behalen van doelen uit de woonzorgvisie.
- *Heldere kaders:* Heldere kaders en gelijke behandeling van ontwikkelaars blijken essentieel voor het vertrouwen van de markt. De afdracht wordt als marktconform ervaren en de systematiek werkt goed, wat de gemeente motiveert om het fonds in de toekomst ook toe te passen op middenhuur en goedkope koopwoningen.

**Gemeente Alphen aan den Rijn**

- *Positieve ervaringen:* Alphen aan den Rijn heeft positieve ervaringen met het vereveningsfonds. De gemeente benadrukt het belang van heldere communicatie en anterieure overeenkomsten. Het fonds wordt gezien als een goed instrument om de realisatie van betaalbare woningen te stimuleren, ook al zijn er daar nog geen financiële transacties verwerkt.

**Gemeente Kaag en Braassem**

- *Brede inzet:* In Kaag en Braassem is het vereveningsfonds niet alleen gericht op sociale huurwoningen, maar ook op het middensegment (middenhuur, goedkope koop en betaalbare koop). De gemeente streeft naar minimaal 30% sociale huur en 40% middensegment in nieuwbouwprojecten.

**Gemeente Leidschendam-Voorburg**

- *Verplichte afdracht:* Elk woningbouwplan moet voor 30% uit sociale huurwoningen bestaan. Bouwt een projectontwikkelaar minder sociale huurwoningen, dan moet hij geld storten in het fonds. Bouwt de ontwikkelaar meer sociale huurwoningen, dan ontvangt hij een bijdrage per woning uit het fonds, op voorwaarde dat het saldo van het fonds voldoende is. Dit is hoe het in de gemeente Eersel werkt.

**Gemeente Bergeijk**

- *Flexibele inzet:* Bergeijk gebruikt het vereveningsfonds om de kosten van sociale woningbouw te verevenen over verschillende gebiedsontwikkelingen. Hiermee kunnen andere ontwikkelingen die sociale huurwoningen realiseren, een bijdrage krijgen vanuit het fonds. Dit waarborgt op gemeentelijk niveau de realisatie van voldoende sociale huurwoningen.

## 5. Aanbevelingen voor de gemeente Eersel

### a. Uitbreiding van het fonds

- *Breder inzetten:* Het vereveningsfonds kan, net als in andere gemeenten, worden uitgebreid naar betaalbare koopwoningen en middenhuur. Dit sluit aan bij de wens om betaalbaarheid in brede zin te borgen en biedt meer flexibiliteit voor initiatiefnemers.

### b. Heldere kaders en transparantie

- *Marktconforme afdrachten:* Het is essentieel om heldere kaders te stellen en ontwikkelaars gelijk te behandelen. Dit verhoogt het vertrouwen van de markt en zorgt voor een betere acceptatie van het fonds.
- *Transparantie:* Publiceer periodiek de grondprijzen en de wijze waarop onrendabele toppen onafhankelijk worden getoetst, zoals de rekenkamer adviseert.

### c. Flexibiliteit voor transformatielocaties

- *Maatwerk:* Biedt de mogelijkheid om het fonds flexibel in te zetten voor transformatielocaties. Dit kan door projectspecifieke bijdragen, flexibele normen, en koppeling aan andere maatschappelijke doelen.

### d. Monitoring en evaluatie

- *Jaarlijkse rapportage:* Rapporteer jaarlijks over de voortgang en effectiviteit van het fonds, zodat tijdig kan worden bijgestuurd. Dit is in lijn met de aanbevelingen van de rekenkamer en de ervaringen van andere gemeenten.

## 6. Risico op ongeoorloofde staatssteun

Bij het inzetten van een vereveningsfonds voor sociale woningbouw is het belangrijk om rekening te houden met het risico op ongeoorloofde staatssteun. Staatssteun is elke vorm van overheidssteun die bepaalde ondernemingen of sectoren bevoordeelt ten opzichte van anderen, wat in strijd kan zijn met de Europese mededingingsregels. Voor het gemeentelijke vereveningsfonds geldt dat ze zo moeten worden ingericht dat ze niet als ongeoorloofde staatssteun worden aangemerkt.

**a. Wat is staatssteun?**

Staatssteun is volgens de Europese Commissie elke maatregel die:

- *Selectief is:* alleen bepaalde ondernemingen of sectoren bevoordeelt.
- *Economisch voordeel biedt:* bijvoorbeeld financiële bijdragen, belastingvoordelen, of gunstige leningen.
- *Mededinging vervalst:* de concurrentiepositie van bepaalde bedrijven ten opzichte van anderen verstoort.
- *Handel tussen lidstaten beïnvloedt:* als de steun de handel tussen EU-landen kan beïnvloeden.

**b. Wanneer is er risico op ongeoorloofde staatssteun?**

Voor het vereveningsfonds bestaat het risico op ongeoorloofde staatssteun als:

- Het fonds alleen bepaalde partijen compenseert, bijvoorbeeld alleen woningcorporaties of specifieke projectontwikkelaars, zonder dat dit gebaseerd is op objectieve, transparante en niet-discriminerende criteria.
- De bijdragen uit het fonds niet marktconform zijn, bijvoorbeeld als de hoogte van de bijdrage niet gebaseerd is op een onafhankelijke, objectieve berekening van de onrendabele top.
- Er geen duidelijke koppeling is aan een algemeen belang, zoals het realiseren van sociale huurwoningen voor kwetsbare groepen. Het fonds moet een duidelijk maatschappelijk doel dienen, zoals het oplossen van woningnood of het bevorderen van betaalbaarheid.
- Er geen sprake is van een openbare aanbesteding of transparante selectieprocedure voor de toekenning van middelen uit het fonds.

**c. Hoe kan het risico op ongeoorloofde staatssteun worden beperkt?**

Om te voorkomen dat het vereveningsfonds als ongeoorloofde staatssteun wordt aangemerkt, kunnen gemeenten de volgende maatregelen nemen:

1. **Objectieve en transparante criteria:**
    - Stel duidelijke, objectieve en niet-discriminerende criteria op voor wie in aanmerking komt voor een bijdrage uit het fonds. Deze criteria moeten voor alle partijen gelijk zijn en gebaseerd zijn op meetbare factoren, zoals het aandeel sociale huurwoningen, de hoogte van de onrendabele top en de maatschappelijke meerwaarde van het project.
    - Voorbeeld: In Assen en Alphen aan den Rijn worden heldere kaders gehanteerd, waardoor ontwikkelaars gelijk worden behandeld en het fonds als marktconform wordt ervaren.
2. **Marktconforme bijdragen:**
    - Baseer de hoogte van de bijdragen uit het fonds op een onafhankelijke, objectieve berekening van de onrendabele top. Dit kan bijvoorbeeld door middel van een stichtingskostenberekening die door een onafhankelijke partij wordt getoetst.
    - Voorbeeld: In Eersel wordt al gewerkt met onafhankelijke stichtingskostenberekeningen, maar deze moeten wel transparant en voor alle partijen gelijk worden toegepast.
3. **Algemeen belang:**
    - Zorg ervoor dat het fonds een duidelijk maatschappelijk doel dient, zoals het realiseren van sociale huurwoningen voor kwetsbare groepen of het bevorderen van betaalbare woningen. Dit doel moet duidelijk worden vastgelegd in het gemeentelijk beleid en in de voorwaarden voor het fonds.
    - Voorbeeld: In Kaag en Braassem is het fonds gericht op zowel sociale huur als betaalbare koopwoningen, wat aansluit bij het algemeen belang van betaalbaar wonen.
4. **Transparantie en verantwoording:**
    - Publiceer periodiek informatie over de werking van het fonds, zoals de hoogte van de afdrachten en bijdragen, de criteria voor toekenning, en de gerealiseerde projecten. Dit verhoogt de transparantie en beperkt het risico op willekeur.

    - Voorbeeld: De rekenkamer adviseert om grondprijzen en toetsing van onrendabele toppen transparant te publiceren.
5. **Openbare procedure:**
    - Zorg voor een openbare en transparante procedure voor de toekenning van middelen uit het fonds. Dit kan bijvoorbeeld door middel van een openbare oproep of een selectieprocedure waarbij alle geïnteresseerde partijen kunnen deelnemen.
    - Voorbeeld: In Bergeijk wordt het fonds ingezet voor verschillende gebiedsontwikkelingen, waarbij de selectie van projecten transparant verloopt.
6. **Juridische toetsing:**
    - Laat het vereveningsfonds juridisch toetsen door een specialist op het gebied van staatssteun, om zeker te stellen dat de regeling voldoet aan de Europese mededingingsregels.

**d. Voorbeelden uit andere gemeenten**

- *Assen:* Het vereveningsfonds wordt als marktconform ervaren, omdat de afdrachten en bijdragen gebaseerd zijn op objectieve criteria en gelijke behandeling van ontwikkelaars.
- *Alphen aan den Rijn:* Heldere communicatie en anterieure overeenkomsten zorgen voor transparantie en vertrouwen in het fonds.
- *Kaag en Braassem:* Het fonds is gericht op zowel sociale huur als betaalbare koopwoningen, wat aansluit bij het algemeen belang van betaalbaar wonen.

**e. Conclusie: risicobeperking in Eersel**

Voor de gemeente Eersel is het belangrijk om het vereveningsfonds zo in te richten dat het voldoet aan de Europese regels voor staatssteun. Dit kan door:

- Objectieve en transparante criteria te hanteren voor de toekenning van middelen.
- Marktconforme bijdragen te baseren op onafhankelijke berekeningen.
- Een duidelijk maatschappelijk doel te formuleren, zoals het realiseren van sociale huurwoningen.
- Transparantie en verantwoording te waarborgen door periodieke publicatie van informatie over het fonds.
- Een openbare procedure te volgen voor de toekenning van middelen.

Door deze maatregelen te nemen, kan Eersel het risico op ongeoorloofde staatssteun beperken en het vereveningsfonds effectief inzetten voor de realisatie van betaalbare woningen.

## 7. Conclusie

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.