VOORSTEL AAN DE RAAD: Raadsvergadering d.d.15 april 2025

NR.: RI-24-00994

Onderwerp: Raadsvoorstel cofinanciering Woningbouwimpuls aanvraag (6de Tranche)	Agendapunt	**12.**
	Raadsvoorstel-nummer	**2025-22**

Voorstel:

1. In te stemmen met het onttrekken van € 1.378.168 uit de Algemene reserve woningbouwexploitatie ten gunste van de 50% cofinanciering (maximaal € 2.343.786,-) zoals is gesteld bij de aanvraag Woningbouwimpuls subsidie.

Burgemeester en wethouders van Nederweert,

De secretaris,	De burgemeester,
drs. J.C.T. (Johan) Bakens	B.M.T.J. (Birgit) Op de Laak

Portefeuillehouder(s)	: Wethouder Meessen	Afdeling	: REO
		Auteur	: M. Hartjes
Datum	: 18 maart 2025		

Bijlage(n) :

1. Memo Overzicht subsidiabele kosten per deelproject Wbl
2. Collegebesluit Cofinanciering 2024
3. Aanvraag Wbi inclusief bijlagen
4. Beschikking Wbi

(alle bijlagen zijn vertrouwelijk in te zien bij de griffie)

Rapportage bij: Raadsvoorstel cofinanciering
Raadsvoorstel nr: RI-24-00994
Raadsvergadering d.d. 18 maart 2025

Voorstel

1. In te stemmen met het onttrekken van € 1.378.168 uit de Algemene reserve woningbouwexploitatie ten gunste van de 50% cofinanciering (maximaal € 2.343.786,-) zoals is gesteld bij de aanvraag Woningbouwimpuls subsidie.

Inleiding

Nederweert kent een grote en ambitieuze woningbouwopgave. De ambitie is om 800 woningen aan de woningvoorraad toe te voegen in de periode 2022 tot en met 2030. Hiervoor werken we aan de verruiming van onze plancapaciteit op basis van een overprogrammering van 130% volgens het programmaplan woningbouw, vastgesteld door B&W op 19 december 2023. De gemeente is samen met alle andere Limburgse gemeenten de provincie Limburg, de woningcorporaties, het Waterschap Limburg en het Rijk de Woondeal Limburg aangegaan waarin deze ambitie en gewenste plancapaciteit ligt opgesloten. Het is niet alleen een kwantitatieve opgave, uitgangspunt is dat tweederde van de woningen worden gerealiseerd in het betaalbare segment (sociale huur, midden huur en betaalbare koop tot € 390.000, -).

Om deze groei te realiseren en betaalbare woningbouw te versnellen, heeft het Rijk de Woningbouwimpuls (Wbi) in het leven geroepen. Om in aanmerking te komen voor een uitkering Woningbouwimpuls gelden de volgende voorwaarden:

- Er moet sprake zijn van een afgebakend project gebied
- Er worden minimaal 200 woningen gebouwd
- Minimaal 50 % van de woningen vallen in het betaalbare segment
- De bouw is nog niet begonnen, start bouw vindt plaats binnen 3 jaar na toekenning. De bouw van de laatste woningen start binnen 10 jaar na toekenning
- Er is sprake van een aantoonbaar publiek financieel tekort 9als gevolg van publieke investeringen noodzakelijk voor woningbouw)
- De bijdrage is maximaal 50 % van het publiek financieel tekort. De andere 50% moet door de gemeente of andere overheden zijn gedekt.

In december 2023 stelde het Rijk de zesde tranche open, een kans die de gemeente Nederweert heeft aangegrepen. Een eerdere aanvraag(BW-24-04833) werd helaas afgewezen, maar dankzij een constructief evaluatiegesprek en enkele strategische aanpassingen is een hernieuwde aanvraag (BW-24-05062) succesvol ingediend. Op 20 juni 2024 kende het ministerie een rijksbijdrage van €2.343.786 toe, waarmee de gemeente in de periode tot 2034, 477 woningen kan faciliteren.

Deze woningen worden niet alleen gerealiseerd om aan de regionale woningvraag te voldoen, maar ook om de leefomgeving in Nederweert te versterken. De gemeente staat op een kruispunt: enerzijds is er een groeiende behoefte aan woningen, vooral voor starters en senioren, anderzijds is de transitie naar een duurzamere en gezondere leefomgeving essentieel. Het woningbouwprogramma biedt dan ook een unieke kans om intensieve veehouderijlocaties te transformeren naar woongebieden en zo de leefkwaliteit in de gemeente te verbeteren.

Een strategische bundeling van projecten

Om de Wbi-subsidie binnen te halen, heeft de gemeente Nederweert meerdere deelprojecten gebundeld tot één samenhangend woningbouwprogramma. Het gaat om de volgende locaties:

- Gutjesweg (69 woningen)*
- Tiskeswej (42 woningen)*
- Staat (122 woningen)*
- Kerneelhoven-Noord (121 woningen)*
- Hoebenakker, fase B (123 woningen)*

* aantallen in de Wbi-aanvraag (27-05-2024)

Deze aanpak sluit aan bij een recente aanpassing van de Wbi-regeling, die het mogelijk maakt voor kleinere gemeenten om deelprojecten te clusteren. Nederweert heeft dit model succesvol toegepast en hiermee de basis gelegd voor een substantiële uitbreiding van de plancapaciteit.

De noodzaak van cofinanciering
Een voorwaarde voor het ontvangen van de rijksbijdrage is dat de gemeente zelf ook 50% cofinanciering bijdraagt. Dit betekent dat Nederweert eenzelfde bedrag als het Rijk beschikbaar stelt om de woningbouw te realiseren. Dit is een investering die niet alleen zorgt voor meer woningen, maar ook de economische en maatschappelijke waarde van de gemeente vergroot. Door gebruik te maken van deze subsidieregeling kan de gemeente een versnelling realiseren die zonder deze impuls niet mogelijk was geweest.

Door in te stemmen met deze cofinanciering, wordt formeel voldaan aan de subsidievoorwaarden en wordt het startsein gegeven voor een ambitieuze woningbouwontwikkeling die de leefbaarheid in Nederweert duurzaam zal versterken. Om meer duiding te geven waar de cofinanciering betrekking op heeft is als bijlage bij het concept raadsvoorstel een vertrouwelijk memo opgesteld.

Beoogd effect
Door middel van de besluitvorming in dit raadsbesluit wordt formeel voldaan aan de voorwaarde tot cofinanciering zoals gesteld in de nadere subsidievoorwaarden bij het definitief toekennen van de Wbi

Argumenten
1.1 Voldoen aan de voorwaarden van de Woningbouwimpuls (Wbi)
De gemeente Nederweert heeft een subsidie toegekend gekregen onder de voorwaarde dat 50% van het tekort wordt gedekt door gemeentelijke cofinanciering. Het beschikbaar stellen van dit bedrag is noodzakelijk om de subsidie te behouden.

1.2 Additionele dekking cofinanciering
Van de benodigde cofinanciering is reeds een bedrag van € 965.618,-- gedekt door middel van de getroffen voorziening in de grondexploitatie Gutjesweg. Daarom hoeft als additionele dekking voor de cofinanciering van de WBI € 1.378.168 beschikbaar gesteld te worden via de Algemene reserve woningbouwexploitatie.

1.3 Versnellen van woningbouw en vergroten plancapaciteit
De bijdrage uit de Wbi maakt de realisatie van 477 woningen mogelijk, waarvan een groot deel betaalbare woningen. Dit draagt bij aan de woningbouwopgave en voorkomt stagnatie in de lokale woningmarkt.

1.4 Stimuleren van betaalbare woningbouw
Van de 477 woningen vallen er 365 binnen de categorie ‘betaalbare woningen’, waarvan 156 sociale huurwoningen. Dit past binnen de regionale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 en de Woondeal Limburg.

1.5 Behouden van financiële zekerheid en planning
De aanvraag is reeds toegekend, maar zonder deze reservering loopt de gemeente het risico dat de toegekende middelen niet benut kunnen worden, wat vertraging in de woningbouwplannen kan veroorzaken.

1.6 Grote vraag naar woningen in Nederweert
De gemeente heeft te maken met een grote vraag naar betaalbare woningen, met name voor starters en senioren. Dit voorstel draagt bij aan het verbeteren van de doorstroming op de woningmarkt.

1.7 Maatschappelijke meerwaarde en leefbaarheid
De projecten dragen bij aan ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en klimaatadaptatie binnen de gemeente, zoals groener ingerichte woonwijken en waterberging.

1.8 Tijdige beschikbaarheid van Wbi-gelden voor ontwikkelaars
De gemeente is in onderhandeling met projectontwikkelaars over de randvoorwaarden voor de uitvoering van de woningbouwplannen. Om deze onderhandelingen succesvol af te ronden en de realisatie te versnellen, is

financiële zekerheid essentieel. Door de Wbi-bijdrage en de gemeentelijke cofinanciering formeel vast te leggen, wordt het investeringsklimaat voor ontwikkelaars versterkt en kunnen procedures sneller worden doorlopen. Dit voorkomt onnodige vertraging in de woningbouwontwikkeling.

Kanttekeningen

1.1 Risico op vertraging bij ruimtelijke procedures

De uitvoering van de woningbouwplannen vereist procedures zoals bestemmingsplanwijzigingen en vergunningverlening. Bezwaarprocedures of andere juridische trajecten kunnen vertraging veroorzaken, waardoor de gestelde termijnen van de Wbi mogelijk onder druk komen te staan.
Financiële risico's bij kostenoverschrijdingen

1.2 De kostenramingen zijn gebaseerd op de huidige inzichten. Kostenstijgingen bij grondexploitaties, bouwmaterialen of aanvullende saneringsmaatregelen kunnen leiden tot extra financiële lasten voor de gemeente.

1.3 Afhankelijkheid van marktpartijen

Sommige deelprojecten worden uitgevoerd in samenwerking met ontwikkelaars en woningcorporaties. Vertragingen of financieringsproblemen bij deze partijen kunnen impact hebben op de realisatie van de woningen.

1.4 Mogelijke herverdeling van woningen tussen deellocaties

Indien een specifieke locatie niet tijdig gerealiseerd kan worden, kan het nodig zijn om woningen te verschuiven naar andere projecten. Dit kan gevolgen hebben voor de subsidievoorwaarden en de haalbaarheid van bepaalde projecten.

1.5 Lange looptijd van het project

De realisatieperiode loopt tot 2034. Gedurende deze lange termijn kunnen externe factoren zoals beleidswijzigingen, economische ontwikkelingen en demografische veranderingen invloed hebben op de vraag en haalbaarheid van de geplande woningen.

Uitvoering

Voor de deelprojecten Gutjesweg en Tiskeswej zijn al GREX-besluiten genomen door de gemeenteraad, respectievelijk in 2023 en 2009. Deze projecten vallen onder lopende grondexploitaties die jaarlijks worden geactualiseerd binnen de begrotingscyclus.

Voor de overige projecten, Staat, Hoebenakker en Kerneelhoven, wordt de noodzakelijke cofinanciering per project afzonderlijk beoordeeld. Dit betekent dat per exploitatie wordt bepaald of, en in welke mate, een gemeentelijke bijdrage vereist is om de financiële haalbaarheid te garanderen. Bij private exploitatieprojecten geldt dat de initiatiefnemer moet aantonen dat er sprake is van een financieel tekort, veroorzaakt door een subsidiabele kostensoort zoals vastgesteld in de regeling van de Woningbouwimpuls. Daarnaast mogen bij realisatie het aantal betaalbare woningen niet lager uitvallen dan opgegeven in de oorspronkelijke aanvraag.

De gemeente heeft niet alleen haar eigen afweging bij de verdeling van de cofinanciering, maar is ook verplicht wijzigingen in de opgegeven exploitaties te melden via de SiSa-verantwoording. Op basis hiervan wordt beoordeeld of de hoogte van de subsidie en de bijbehorende cofinanciering moet worden aangepast. Een verlaging van zowel de subsidie als de gemeentelijke cofinanciering is mogelijk, maar verhoging is uitgesloten.

Om in aanmerking te kunnen komen voor een bijdrage dient sprake te zijn van een publiek financieel tekort. De daadwerkelijke toekenning van bijdragen aan private exploitatieprojecten vindt plaats via collegebesluiten. Hierin wordt besloten over het aangaan van nieuwe anterieure overeenkomsten of het opstellen van een addendum bij reeds bestaande overeenkomsten.

Communicatie en participatie

Na het nemen van dit besluit wordt Binnenlandse Zaken op de hoogte gesteld van het besluit.

Financiële gevolgen
Voor de deelprojecten Gutjesweg en Tiskeswej Fase 2 bestaan reeds lopende grondexploitaties die jaarlijks geactualiseerd worden. In de grondexploitatie van Gutjesweg is reeds een forse voorziening opgenomen voor de verwachtte tekorten. Vanwege de subsidie zal deze voorziening dus lager uitvallen. Dit zal bij de jaarlijkse actualisatie van de grondexploitatie verwerkt worden in de begroting.

Daarnaast kan de inzet van cofinanciering per deelproject wijzigen door voortschrijdende inzicht in de onderliggende exploitaties van deze deelprojecten. Van de benodigde cofinanciering is reeds een bedrag van € 965.618,-- gedekt door middel van de getroffen voorziening in de grondexploitatie Gutjesweg.
Daarom hoeft als additionele dekking voor de cofinanciering van de Wbi € 1.378.168 beschikbaar gesteld te worden via de Algemene reserve woningbouwexploitatie. Daarnaast kan de totale cofinanciering nooit hoger worden dan € 2.343.786,-, wel minder.

Grootboek -nr	Kosten- soort	Inkomsten/ Uitgaven	Structureel/ Incidenteel	2025	2026	2027	2028	Dekking
68300502	38060	Uitgaven	Incidenteel	1.378.168				Reserves

De stand van de Algemene reserve woningbouwexploitatie na onttrekking bedraagt afgerond € 4.210.941.
Het voorstel heeft geen invloed op de begrotingsruimte, omdat de middelen worden gedekt vanuit de reserve.

Bijlagen (alle bijlagen liggen vertrouwelijk ter inzage bij de griffie)
1. Memo Overzicht subsidiabele kosten per deelproject Wbi
2. Collegebesluit Cofinanciering 2024
3. Aanvraag Wbi inclusief bijlagen
4. Beschikking Wbi

5. Concept raadsbesluit

De raad van de gemeente Nederweert

Overwegende dat er voor de inzet van de Wbi-gelden 50% cofinanciering van de gemeente nodig is

Gezien het voorstel nr. 2025-22 van het college van burgemeester en wethouders d.d. 18 maart 2025.

Besluit

In te stemmen met het onttrekken van € 1.378.168 uit de Algemene reserve woningbouwexploitatie ten gunste van de 50% cofinanciering (maximaal € 2.343.786,-) zoals is gesteld bij de aanvraag Woningbouwimpuls subsidie.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 15 april 2025,

De raadsgriffier,	De voorzitter,
L. (Loes) Janssen	B.M.T.J. (Birgit) Op de Laak