

B&W Adviesnota

Onderwerp	Besteding restant SAP-gelden voor sociale woningbouw
Zaaknummer	Z25000409
B&W datum	22 april 2025
Naam steller	Medewerkers team Ruimtelijke Ontwikkeling
Teammanager	Teammanager team Ruimtelijke Ontwikkeling
Portefeuillehouder	Erik van Daal

Besproken met portefeuillehouder?

Ja, met Wim de Schryver en Erik van Daal op 14 april 2025.

Openbaarheid

Ja, na het informeren van betrokkenen.

Bevoegd orgaan

B en W

Ter kennisname aanbieden aan Commissie Wonen en Raad

Advies

1. Het restant subsidiebedrag van € 500.000 vanuit het SAP Brukske in te zetten voor de uitwerking van de Meerjarige samenwerkingsafspraken met Wonen Limburg (in het bijzonder het Ontwikkelperspectief Sociale Woningbouw);
2. De Commissie Wonen en gemeenteraad te informeren over de besteding van de SAP-gelden en het Ontwikkelperspectief Sociale Woningbouw via bijgevoegde raadsinformatiebrief.

Inleiding

In de gemeente Venray is behoefte aan betaalbare (sociale) huurwoningen. We hebben onze ambities vastgelegd in het Omgevingsprogramma Wonen. Met Wonen Limburg zijn Meerjarige samenwerkingsafspraken gemaakt om deze te realiseren. Dit loopt via het Ontwikkelperspectief Sociale Woningbouw (hierna: OSW). Het OSW bestaat uit meerdere programma's met hieraan gekoppeld een (globale) begroting. In deze nota wordt voorgesteld om de begroting van het OSW te dekken door een restantsubsidie te gebruiken uit het Sociaal Activeringsprogramma (SAP).

Sociaal Activeringsprogramma (SAP) Brukske

De gemeente Venray heeft samen met Wonen Limburg een aantal jaren geleden een Masterplan Brukske opgesteld en uitgevoerd. Onderdeel van het Masterplan Brukske was de uitvoering van een Sociaal Activeringsprogramma (SAP). Voor het project zijn samen met Wonen Limburg diverse subsidies aangevraagd, waaronder een subsidie voor het SAP. Het SAP is inmiddels afgerond en van de subsidie is een bedrag van € 500.000 niet gebruikt. Volgens de subsidievoorwaarden hoeft dit bedrag niet te worden terugbetaald. De helft van dit bedrag komt toe aan Wonen Limburg.

Tussenrekening gemeente Venray.

Eind 2021 zijn alle werkzaamheden rondom het Masterplan Brukske afgerond. De subsidie staat 'geparkeerd' op de tussenrekening 'nog te betalen posten' tot er een nieuwe bestemming voor is gevonden. We stellen voor om de overgebleven middelen over te zetten naar de financiële middelen voor volkshuisvesting en specifiek naar een kostenplaats 'Middelen t.b.v. OSW / Sociale Woningbouw'.

Een gezamenlijke aanpak voor de bouw van sociale huurwoningen.

Met Wonen Limburg is voor aanvang van het project SAP Brukske afgesproken dat gezamenlijk over de besteding van de SAP-subsidie zal worden besloten. Het is dan ook gerechtvaardigd om de overgebleven middelen, die beide partijen toekomen, in te zetten voor een nieuwe gezamenlijke aanpak in de gemeente Venray. Wonen Limburg en de gemeente zijn overeengekomen om de gelden te gebruiken voor de bouw van betaalbare (met name sociale) huurwoningen in de gemeente Venray. Dit is in lijn met het huidige collegeprogramma. In de Meerjarige samenwerkingsafspraken 2023-2027 tussen de gemeente Venray en Wonen Limburg is dit ook vastgelegd. Het OSW is geborgd met de ondertekening van jaarschijf 2025-2026 die voortkomt uit de Meerjarige samenwerkingsafspraken.

Beoogd resultaat

Met besteding van de overgebleven subsidiegelden wordt een bijdrage geleverd aan de realisatie van sociale huurwoningen. Hier is behoefte aan in Venray.

Argumenten

1.1 Hiermee kan de bouw van sociale huurwoningen worden versneld

In de Meerjarige samenwerkingsafspraken 2023-2027 is opgenomen dat Wonen Limburg sociale en middenhuurwoningen gaat realiseren in Venray. Hier is veel behoefte aan in Venray. Daarnaast zijn deze huurwoningen nodig om het toe te groeien naar het benodigde aantal van 30% sociale huurwoningen, zoals opgenomen in de (toekomstige) Wet Versterking regie volkshuisvesting. Momenteel bedraagt de voorraad sociale huurwoningen in Venray 26,5% van de totale woningvoorraad (incl. sociale huurwoningen van particulier beleggers). Met de huidige plannen in de plancapaciteit gaan we de 30% sociale huur in Venray niet halen.

Wonen Limburg en de gemeente Venray gaan samen aan de slag om de aantallen te realiseren en toe te groeien naar 30% sociale huur op de totale woningvoorraad. Dat is niet van vandaag op morgen gerealiseerd. Daarom is het Ontwikkelperspectief Sociale Woningbouw (OSW) opgesteld. Met dit OSW gaan we op zoek naar extra locaties en maatregelen voor de realisatie van (sociale) woningbouw. Het traject van het OSW is in volle gang. Uit de eerste processtappen blijkt echter al dat er aanvullende middelen noodzakelijk zijn om deze projecten te bekostigen:

- Financiering van 'onrendabele toppen'. Het is, gelet op de huidige markt en prijzen, zeer lastig om sociale woningbouw te realiseren zonder hier mogelijk geld op te moeten toelagen. Het Rijk heeft hier bijvoorbeeld subsidies voor opengesteld: Woningbouw- en Startbouwimpuls. De gemeente Venray heeft hier eerder aanvragen voor ingediend, maar zonder resultaat.

- Het mogelijk aantrekken van een gezamenlijke projectleider voor de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties.
- Onderzoek naar de mogelijkheden om gebouwen op te toppen.
- Opstellen van gebiedsvisies, zoals bijvoorbeeld de visie Beukenlaan.
- Het mogelijk dekken van verhuishouders.

Om verdere uitvoering te kunnen geven aan het versnellen van de sociale woningbouw in Venray, stellen wij voor om de overgebleven subsidiebedragen hiervoor in te zetten en daarmee door te gaan met de uitvoering van het OSW.

1.2 Het resterende subsidiebedrag hoeft niet te worden terugbetaald.

In tien jaar tijd (2007-2017) is er jaarlijks een gezamenlijk programma opgesteld met de te financieren doelen voor het SAP. Uitgebreid intern onderzoek heeft uitgewezen dat er geen openstaande doelen meer zijn uit dit voormalige programma. In de subsidievoorwaarden die hoorden bij de ontvangen subsidie staat dat het overgebleven bedrag niet hoeft te worden terugbetaald. Hierdoor is de gemeente vrij om het restant van de subsidie ergens anders aan te besteden. Het OSW is gezien de gezamenlijke inzet en opgave een gelegitimeerde besteding van middelen.

1.3 Wonen Limburg zet haar deel van de subsidie ook in.

Zoals hierboven vermeld, is de helft van het overgebleven subsidiebedrag (€ 250.000) van Wonen Limburg. Wonen Limburg is ook bereid om haar deel van de subsidie in te zetten voor het Ontwikkelperspectief Sociale Woningbouw, zodat er in totaal € 500.000 beschikbaar komt. Dit is vastgelegd tijdens het Bestuurlijk Overleg tussen Wonen Limburg en de gemeente Venray in november 2024.

1.4 Het bedrag van in totaal € 500.000 kan dan rechtmatig worden bestemd.

Het bedrag staat nu op een tussenrekening. Wanneer het bedrag wordt toegewezen aan de kostenplaats 'Middelen t.b.v. OSW / Sociale woningbouw', kunnen de middelen ingezet worden voor het OSW en de realisatie van sociale huurwoningen.

Kanttekeningen of risico's

1.1 Zonder budget kan het OSW niet worden uitgevoerd.

Wanneer het bedrag niet wordt toegekend, betekent dit dat het OSW onuitvoerbaar wordt. Het onderzoek naar mogelijkheden om op te toppen in Venray is namelijk niet te financieren zonder budget. Dit geldt ook voor het opstellen en onderzoeken van een visie Beukenlaan, het inhuren van een projectleider enzovoort. Daarmee komt het realiseren van sociale huurwoningen onder druk te staan en wordt er geen versnelling gerealiseerd. Het is dan ook niet mogelijk eventuele onrendabele toppen te financieren. Daarnaast zal het bedrag van € 250.000 dat Wonen Limburg toekomt, terug moeten worden betaald. We hebben dan ook geen zeggenschap meer over dat bedrag.

1.2 We kunnen nog geen concrete begroting overleggen.

Voor de uitgaven van het bedrag van € 500.000 is een begroting op hoofdlijnen opgesteld. In het Bestuurlijk Overleg met Wonen Limburg in november 2024 is deze begroting op hoofdlijnen

vastgesteld (zie bijlage 1). Deze zal per onderdeel verder worden uitgewerkt. Via de planning & controlcyclus en de Jaarbrief Wonen zal over de uitgaven en voortgang worden gerapporteerd.

Communicatie

N.v.t.

Financiële gevolgen

Het overzetten van het bedrag van de tussenrekening naar het uitvoeringsbudget zal worden meegenomen in de eerste bestuursrapportage (berap) 2025.

Vervolgtraject besluitvorming

N.v.t.

Evaluatie

Jaarlijks volgt een terugkoppeling over de stand van zaken rondom de uitvoering van de samenwerkingsafspraken. We geven dan ook een terugkoppeling over de uitgaven voor het Ontwikkelperspectief Sociale Woningbouw.

Bijlagen

Bijlage 1: Begroting OSW

Bijlage 2: Raadsinformatiebrief

Naslagwerk

Meerjarige samenwerkingsafspraken 2023-2027 Wonen Limburg en de Gemeente Venray.

Begroting Ontwikkelperspectief Sociale Woningbouw

		<i>Bedrag</i>	<i>Bron</i>
Inleg Wonen Limburg		€ 250.000	Restant SAP Gelden
Inleg gemeente Venray		€ 250.000	Restant SAP Gelden
Totaal		€ 500.000	
1.0 Onderzoek locaties shortlist (bijv. externe adviezen)	€ 80.000		
2.0 Visie Beukenlaan	€ 25.000		
2.1 Projectleidingskosten	€ 15.000		
2.2 Uitvoering (externe adviezen, RO - onderbouwing)	€ 30.000		
3.1 Onderzoek optoppen gebouwen fase 1	€ 20.000		
3.2 Onderzoek optoppen gebouwen fase 2	€ 20.000		
4. Uitvoering projecten (bijv. financiering onrendabele toppen, dekking verkoop)	€ 290.000		
5.1 Onvoorzien (10% berekend over 1 t/m 4)	€ 20.000		
Totale kosten		€ 500.000	

Leden van de raadscommissie Wonen en de
gemeenteraad van Venray

Ruimtelijke ontwikkeling
Raadhuisstraat 1
Postbus 500, 5800 AM Venray
Telefoon (0478) 52 33 33
Telefax (0478) 52 32 22
E-mail gemeente@venray.nl
Internet www.venray.nl
KvK-nummer 14132389

IBAN NL20 BNGH 028 5028 383 (belastingen)
IBAN NL11 BNGH 028 5008 757 (algemeen)
BIC BNGHNL2G

Datum 22 april 2025
Ons kenmerk Z25000409
Pagina 1 van 2

Behandeld door Beleidsmedewerker RO
Datum uw brief
Uw kenmerk

Onderwerp Besteding restant SAP-gelden voor sociale woningbouw

Beste leden van de Commissie Wonen en de gemeenteraad,

In de gemeente Venray is behoefte aan betaalbare (sociale) huurwoningen. We hebben onze ambities vastgelegd in het Omgevingsprogramma Wonen en met Wonen Limburg zijn Meerjarige samenwerkingsovereenkomsten gemaakt om deze huurwoningen ook te realiseren. Eerder hebben wij u raad geïnformeerd over de Meerjarige samenwerkingsovereenkomsten en het proces dat samen met Wonen Limburg wordt doorlopen genaamd 'het Ontwikkelperspectief Sociale woningbouw (hierna: OSW)'. Met deze raadsinformatiebrief willen wij u raad op de hoogte stellen van het collegebesluit, d.d. 22 april 2025, om het restant van de middelen uit het Sociaal Activeringsprogramma (SAP) in te zetten om de begroting van het OSW te dekken.

Sociaal Activeringsprogramma (SAP) Brukske

De gemeente Venray heeft samen met Wonen Limburg een aantal jaren geleden een Masterplan Brukske opgesteld en uitgevoerd. Onderdeel van het Masterplan Brukske was de uitvoering van een Sociaal Activeringsprogramma (SAP). Voor het project zijn samen met Wonen Limburg diverse subsidies aangevraagd, waaronder een subsidie voor het SAP. Het SAP is inmiddels afgerond en van de subsidie is een bedrag van € 500.000 niet gebruikt. Volgens de subsidievoorwaarden hoeft dit bedrag niet te worden terugbetaald. De helft van dit bedrag komt toe aan Wonen Limburg.

Tussenrekening gemeente Venray

Eind 2021 zijn alle werkzaamheden rondom het Masterplan Brukske afgerond. De subsidie staat 'geparkeerd' op de tussenrekening 'nog te betalen posten' tot er een nieuwe bestemming voor is gevonden. Het College van B&W heeft besloten om de overgebleven middelen in te zetten voor de opgaves omtrent het realiseren van sociale huurwoningen.

Een gezamenlijke aanpak voor de bouw van sociale huurwoningen

Met Wonen Limburg is voor aanvang van het project SAP Brukske afgesproken dat gezamenlijk over de besteding van de SAP-subsidie zal worden besloten. Het is dan ook gerechtvaardigd om de overgebleven middelen, die beide partijen toekomen, in te zetten voor een nieuwe gezamenlijke

aanpak in de gemeente Venray. Wonen Limburg en de gemeente Venray zijn overeengekomen om de gelden te gebruiken voor de bouw van betaalbare (met name sociale) huurwoningen in de gemeente Venray. Dit is in lijn met het huidige collegeprogramma. In de Meerjarige samenwerkingsafspraken 2023-2027 tussen de gemeente Venray en Wonen Limburg is dit ook vastgelegd.

Versnelling en samenwerking met Wonen Limburg

Het College van B&W heeft besloten deze middelen in te zetten voor het OSW, omdat hiermee de bouw van sociale huurwoningen mogelijk versneld kan worden. Het realiseren van sociale huurwoningen is niet van vandaag op morgen gerealiseerd en door middelen van financiële middelen kunnen bijvoorbeeld de benodigde onderzoeken worden uitgevoerd, onrendabele toppen worden gefinancierd en vindt er een onderzoek plaats naar optoppen. Ook kunnen de middelen ingezet worden voor het opstarten van gebiedsontwikkelingen of de inhuur van benodigde vakmensen. Door middel van een gezamenlijke financiering van het OSW wordt de samenwerking met Wonen Limburg versterkt. Ook Wonen Limburg zet haar deel (50% - €250.000) namelijk in voor de uitvoering van het OSW.

Financiële gevolgen

In het Bestuurlijk Overleg met Wonen Limburg is een begroting op hoofdlijnen vastgesteld. Op basis van deze begroting op hoofdlijnen heeft het College van B&W dan ook besloten de middelen in te zetten voor het OSW. De begroting zal per onderdeel verder worden uitgewerkt in het verdere proces. Via de planning & controlcyclus en de Jaarbrief Wonen zal over de uitgaven en voortgang van het OSW worden gerapporteerd en wordt u raad meegenomen. Het overzetten van het bedrag van de tussenrekening naar het uitvoeringsbudget wordt meegenomen in de eerste bestuursrapportage (berap) 2025.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders,

de burgemeester,

M.C. Uitdehaag

de secretaris,

E.G.J. Voorn