

Heerlen

Raadsvoorstel

Heerlen,
28 oktober 2026

Vergadering
gemeenteraad
Heerlen

Datum
raadsvergadering

28 oktober 2026
Documentnummer
1053089

Onderwerp

Vaststellen van de Verordening Woonfonds gemeente Heerlen 2026, onder gelijktijdige intrekking van het besluit van 25 februari 2026 waarin de Verordening Woonfonds gemeente Heerlen 2026 is vastgesteld.

Aanleiding (bestuurlijke) context

Op 25 februari 2026 heeft uw raad a) de Verordening Woonfonds gemeente Heerlen 2026 vastgesteld, b) ingestemd met het vormen van een bestemmingsreserve voor het Heerlense Woonfonds en c) het college gemachtigd om binnen het Woonfonds garantstellingen te verstrekken tot € 1.000.000 per garantstelling, met het beschikbare saldo in het fonds als bovengrens (documentnummer 654691). Met deze verordening is het juridische kader gelegd voor het verstrekken van subsidies en garantstellingen uit het Woonfonds. De bestemmingsreserve zorgt ervoor dat de middelen meerjarig en uitsluitend voor het Woonfonds worden ingezet.

Het Woonfonds is bedoeld om de onrendabele top te verkleinen van projecten die maatschappelijk nodig zijn, maar financieel niet rondkomen. Daarmee geeft het uitvoering aan het Nieuw Heerlens Woonfundament en de woonpijlers Investeren, Koesteren en Reguleren. Het fonds helpt om nieuwbouw, transformatie, herstructurering en verduurzaming van woningen te versnellen, met mengen zonder verdringen als uitgangspunt. De inzet in Heerlen-Noord sluit aan bij de afspraken uit de Woontop voor het Nationaal Programma Heerlen-Noord.

Sinds februari hebben wij hard gewerkt aan het operationeel maken van het Woonfonds. Het aanvraagproces is digitaal ingericht en de aanvraagformulieren en de interne werkprocessen zijn uitgewerkt. Ook loopt de werving van de leden van de Adviescommissie Woonfonds Heerlen. De commissie bestaat uit onafhankelijke deskundigen, die in oktober door het college worden benoemd en geïnstalleerd. Zij beoordeelt iedere aanvraag op de eisen uit de verordening, de businesscase en de bijdrage aan de woonpijlers, en brengt daarover advies uit aan het college. Het advies is niet bindend. Het college blijft het bevoegde orgaan en besluit altijd zelf over het verlenen of weigeren van een subsidie of garantstelling.

Daarnaast hebben wij onze woningbouwopgave en concrete projecten in Heerlen naast de verordening gelegd om te toetsen of het fonds in de praktijk goed werkt. Daaruit bleek dat op onderdelen wijzigingen nodig zijn om de verordening zo te kunnen uitvoeren als door uw raad is beoogd, en om het Woonfonds effectiever en doelmatiger te maken.

De verordening van februari is nog niet gepubliceerd in het gemeenteblad en daarmee nog niet in werking getreden. Daardoor kunnen de verbeteringen worden doorgevoerd

voordat het fonds opengaat voor aanvragen. Wel kan om die reden niet worden gewerkt met een wijzigingsverordening. Daarom wordt het besluit onder a) ingetrokken en komt daarvoor in de plaats een nieuw besluit tot vaststelling van de aangepaste verordening. De besluiten onder b) en c) blijven ongewijzigd van kracht. Wij vragen uw raad de gewijzigde verordening vast te stellen.

Kader

Dit voorstel past binnen de volgende beleidsmatige en wettelijke kaders:

- Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp). Het Woonfonds maakt investeringen mogelijk die nodig zijn om leegstand als gevolg van de Wbmgp te voorkomen en de woningvoorraad kwalitatief te verbeteren.
- Ambitie- en visiedocument Wonen, Nieuw Heerlens Woonfundament, en het raadsbesluit Drie nieuwe woonpijlers: Investeren, Koesteren en Reguleren (documentnummer 488905).
- Raadsbesluit Woonfonds van 25 februari 2026 (documentnummer 654691).
- Nationaal Programma Heerlen-Noord, onderdeel van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV).

Bevoegdheid

Raad. Conform artikel 149 Gemeentewet is het de bevoegdheid van de raad om een verordening vast te stellen.

Voorstel

De Verordening Woonfonds gemeente Heerlen 2026 vast te stellen onder gelijktijdige intrekking van het besluit van 25 februari 2026 waarin de Verordening Woonfonds gemeente Heerlen 2026 is vastgesteld.

Argumenten

1.1 Een starttermijn van twee jaar maakt het mogelijk om projecten in een vroege fase te helpen.

In de verordening die uw raad op 25 februari 2026 vaststelde, was als subsidievereiste opgenomen dat de bouw binnen één jaar na de beschikking moest starten. Bij het toetsen van de verordening aan concrete projecten bleek die termijn voor veel woningbouwprojecten krap. Vaak moet nog een omgevingsvergunning worden verleend, moet een ruimtelijke procedure worden doorlopen of moeten de infrastructuur en het bouwrijp maken van de locatie nog worden gerealiseerd. Projecten die wel binnen een jaar kunnen starten, zijn bovendien vaak al zo ver uitgewerkt dat de financiering grotendeels rond is.

Met een starttermijn van twee jaar kan het Woonfonds ook projecten in een vroegere fase helpen. Juist daar maakt een bijdrage vaak het verschil, zodat een project de stap naar realisatie kan zetten. Zo zet het fonds zijn middelen in waar ze het meeste opleveren.

1.2 De bijdrage dekt voortaan het volledige tekort.

In de verordening van februari droeg het Woonfonds maximaal de helft van het financieel tekort, met een plafond van € 1.000.000 per aanvraag. De andere helft bleef een verlies voor de initiatiefnemer. Een project met een tekort komt dan in veel gevallen alsnog niet van de grond. Bovendien werkte deze regel ongelijk uit: hoe groter het tekort, hoe groter het verlies dat bij de initiatiefnemer achterbleef.

Initiatiefnemers zouden zo vooral projecten met een klein tekort indienen, ook als een project met een groter tekort meer maatschappelijke waarde heeft. Dat past niet bij het doel van het fonds.

Daar komt bij dat het tekort bij iedere aanvraag grondig wordt beoordeeld. De adviescommissie toetst of er echt een tekort is en hoe groot het is. Als vaststaat dat een tekort reëel, aannemelijk en proportioneel is, ligt het niet voor de hand om daar maar de helft van te dekken. Daarom dekt de bijdrage nu het volledige aantoonbare tekort, binnen de maximale bedragen per woning en het plafond van € 1.000.000 per aanvraag. Dat plafond blijft gelijk.

De initiatiefnemer blijft wel zelf verantwoordelijk. De initiatiefnemer moet minimaal de helft van de totale projectkosten zelf financieren, met eigen middelen of leningen. De bijdrage uit het Woonfonds is het sluitstuk dat nodig is om het project rond te krijgen.

1.3 Een aanvrager kan maximaal twee aanvragen per kalenderjaar indienen.

De middelen in het Woonfonds zijn beperkt. Zonder begrenzing kan één partij met veel projecten een groot deel van het budget in één keer vastleggen. Andere initiatiefnemers komen dan niet meer aan bod. Door het aantal aanvragen te maximeren op twee per kalenderjaar, blijft er ruimte voor meer partijen. Zo profiteren woningcorporaties, ontwikkelaars en particuliere verhuurders allemaal van het Woonfonds, en draagt het fonds bij aan een bredere aanpak van de woningvoorraad.

1.4 Particuliere eigenaren zijn ter verduidelijking vervangen door particuliere verhuurders.

Met de term particuliere eigenaren was onduidelijk of ook eigenaar-bewoners een aanvraag konden indienen. Het Woonfonds dekt het tekort in de businesscase van een project. Bij een verhuurder is goed te toetsen of een investering zich terugverdient, omdat er huuropbrengsten tegenover de kosten staan. Bij een eigenaar-bewoner zijn de opbrengsten, zoals lagere woonlasten of een hogere woningwaarde, moeilijk objectief vast te stellen. Daardoor is niet goed te beoordelen of een bijdrage echt nodig is, terwijl het fonds daar juist op toetst. Voor het verduurzamen van hun woning kunnen eigenaar-bewoners terecht bij andere regelingen.

Daarnaast richt het Woonfonds zich primair op projecten waarvan de maatschappelijke opbrengsten verder reiken dan het individuele belang van de aanvrager. Bij particuliere verhuurders kunnen investeringen bijdragen aan de kwaliteit, betaalbaarheid en beschikbaarheid van huurwoningen voor meerdere huishoudens. Het publieke belang dat met de bijdrage wordt gediend is daardoor breder en beter aantoonbaar. Voor eigenaar-bewoners ligt het directe voordeel van een investering in hoofdzaak bij de eigenaar zelf. Voor deze doelgroep bestaan bovendien al diverse landelijke en lokale ondersteuningsregelingen.

Voor particuliere verhuurders biedt het Woonfonds een kans om te investeren in de kwaliteit van hun woningen en daarmee de leefkwaliteit en woongenot van de huurders. Tegelijk willen wij voorkomen dat middelen terechtkomen bij verhuurders die hun woningen slecht beheren. Daarom gelden voor particuliere verhuurders dezelfde strenge voorwaarden als voor andere aanvragers. Zij financieren minimaal de helft van de projectkosten uit eigen middelen of leningen en worden getoetst op grond van de Wet Bibob. Waar voor de woning een verhuurvergunning verplicht is, is het bezit daarvan een voorwaarde voor de subsidie. Bij sociale huur- en

middenhuurwoningen moeten zij de woningen bovendien een vastgestelde termijn in dat segment verhuren. Achteraf controleren wij steekproefsgewijs of aan de voorwaarden is voldaan.

1.5 Daarnaast zijn enkele technische aanpassingen doorgevoerd.

Deze aanpassingen verduidelijken de verordening en maken haar beter uitvoerbaar. Het gaat om het volgende:

- het begrip publiek financieel tekort heet nu financieel tekort en is overal gelijk toegepast;
- voor sociale huurwoningen en middenhuurwoningen geldt de instandhoudingstermijn uit de doelgroepenverordening;
- een nieuw artikel regelt de verdeling van de beschikbare middelen en de rangschikking bij gelijktijdig ingediende aanvragen;
- een voorschot bedraagt maximaal 80 procent van de verleende subsidie;
- de verantwoording is afgestemd op projectsubsidies, met een activiteitenverslag en een financiële eindafrekening van het project, en een controleverklaring boven € 200.000;
- de toelichting is aangevuld met een onderbouwing van het marktfalen op de Heerlense woningmarkt. Die onderbouwing is nodig om te toetsen of een bijdrage past binnen de regels voor staatssteun;
- de artikelen zijn opnieuw genummerd en verwijzingen en redactie zijn verbeterd.

Risico's en kanttekeningen

1.1 Een langere starttermijn vergroot de kans op vertraging en terugvordering.

Toegekende bijdragen blijven langer gereserveerd voordat een project start. Die middelen zijn in die periode niet beschikbaar voor andere aanvragen. Omdat projecten zich in een vroegere fase bevinden, kan er bovendien meer misgaan. Een project kan vertraging oplopen of helemaal stilvallen. Start de bouw niet binnen de termijnen, dan wordt de subsidie ingetrokken en een eventueel betaald voorschot teruggevorderd. Dit beperken wij doordat de termijn maar één keer kan worden verlengd. De subsidieontvanger rapporteert jaarlijks over de voortgang en moet direct melden als het project niet of niet tijdig doorgaat. Zo zien wij problemen vroeg aankomen. Vrijgekomen middelen komen weer beschikbaar voor andere projecten.

1.2 Per project kan meer geld uit het fonds gaan.

Omdat het volledige tekort kan worden gedekt, kunnen met hetzelfde budget minder projecten worden geholpen. Dat effect blijft beperkt. De bijdrage is nog steeds maximaal € 1.000.000 per aanvraag. Binnen dat plafond hangt het maximum af van het aantal woningen en het soort ingreep: sloop, verduurzaming, transformatie en/of nieuwbouw. Daarnaast toetst de adviescommissie streng of het tekort reëel is en hoe groot het is. Is het tekort hoger dan de maximale bijdrage, dan moet de initiatiefnemer het resterende deel op een andere manier dekken en aantonen dat het project haalbaar is. Ook dat toetst de adviescommissie bij iedere aanvraag.

1.3 Er moet te allen tijde worden voldaan aan de regels omtrent staatssteun.

Bij iedere aanvraag wordt getoetst of de bijdrage past binnen de staatssteunregels. Het herziene DAEB-vrijstellingsbesluit (Besluit (EU) 2025/2630) biedt daarbij meer ruimte, omdat naast sociale huisvesting ook betaalbare huisvesting als dienst van

algemeen economisch belang kan worden aangemerkt. Dat geldt ook voor marktpartijen die deze woningen realiseren.

1.4 De omvang van het Woonfonds is deels afhankelijk van rijksmiddelen en landelijke regels.

Het Woonfonds wordt deels gevoed met middelen uit het Volkshuisvestingsfonds en de Realisatiestimulans. Aan de middelen uit het Volkshuisvestingsfonds zijn voorwaarden verbonden. De bijdrage uit de Realisatiestimulans ontvangen wij pas als de bouw is gestart, en de hoogte hangt af van het aantal woningen dat daadwerkelijk wordt gebouwd. De middelen kunnen daardoor later binnenkomen of lager uitvallen dan verwacht. Ook kunnen landelijke regelingen of de regels voor staatssteun veranderen. Daarom toetsen wij en ook de adviescommissie bij elke aanvraag of de middelen rechtmatig kunnen worden ingezet. Daarnaast houden wij en de adviescommissie continu bij hoeveel geld er in het fonds zit, hoeveel al is toegezegd en hoeveel wij nog verwachten te ontvangen. Zo zien wij op tijd of er minder ruimte is en kunnen wij de inzet van het fonds bijstellen. Is het budget op, dan worden nieuwe aanvragen afgewezen, ook als ze aan alle voorwaarden voldoen.

Kosten en dekking

Aan dit voorstel zijn geen nieuwe financiële gevolgen verbonden. De middelen blijven ondergebracht in de door uw raad op 25 februari 2026 ingestelde bestemmingsreserve Woonfonds Heerlen. De voeding bestaat, zoals toen besloten, uit € 3,5 miljoen uit het Volkshuisvestingsfonds (oplopend tot maximaal € 5,5 miljoen), € 6 miljoen uit de Realisatiestimulans, € 72.000 aan renteopbrengsten over de via Parkstad Limburg beheerde woonmiddelen en € 150.000 per jaar vanuit de voordelen van de Parkstadwet (oplopend tot maximaal € 300.000).

Communicatie

Samen met team communicatie informeren wij woningcorporaties, marktpartijen, particuliere verhuurders, het Nationaal Programma Heerlen-Noord en andere betrokkenen over het Woonfonds, de voorwaarden en de aanvraagprocedure. Na openstelling communiceren wij ook over genomen besluiten en ondersteunde projecten.

Evaluatie

Zoals aangekondigd in het raadsvoorstel van februari 2026 wordt het Woonfonds twee jaar na de start geëvalueerd. Daarbij kijken wij onder meer naar het aanvraag- en beoordelingsproces, het aantal toekenningen en de doelen waarvoor, de gerealiseerde effecten en de werking van de in dit voorstel doorgevoerde wijzigingen. Wij vragen de adviescommissie om hierbij mee te denken. Door haar ervaring met de aanvragen kan zij goed aangeven waar het fonds verbeterd kan worden. Haar inzichten gebruiken wij ook bij de doorontwikkeling naar Woonfonds, zoals beschreven onder Vervolg.

Vervolg

Na vaststelling door uw raad op 28 oktober 2026 wordt de verordening gepubliceerd en treedt zij in werking met ingang van de dag na haar bekendmaking. In november 2026 gaat het Woonfonds open voor aanvragen. De exacte datum communiceren wij met de potentiële aanvragers en met uw raad. De adviescommissie is dan benoemd en geïnstalleerd.

In februari 2026 heeft uw raad besloten om te starten met een publiek Woonfonds, zodat de woningbouw- en transformatieopgave niet hoeft te wachten. Daarbij is ook aangekondigd dat wij verkennen of het fonds kan uitgroeien tot een breder fonds. Die verkenning loopt. Wij werken aan Woonfonds 2.0 en onderzoeken drie richtingen:

1. Een publiek-privaat fonds, waarin naast de gemeente ook andere publieke en private partijen deelnemen.
2. Een gebiedsontwikkelingsvariant (bredere inzet), waarin per gebied meerdere financiële instrumenten samen worden ingezet, zoals subsidies, garantstellingen en (overbruggings)leningen.
3. Een bredere voeding van het fonds. Denk aan bijdragen van werkgevers voor woon-werkarrangementen, van partijen die belang hebben bij een gezondere woning- en bevolkingsmix, bijvoorbeeld door lagere kosten voor zorg of een hogere arbeidsparticipatie, en van investeerders die genoeg nemen met een gematigd financieel rendement in ruil voor maatschappelijk rendement.

Het Woonfonds werkt nu met subsidies en garantstellingen. Bij de doorontwikkeling verkennen wij nu ook of het fonds met leningen kan werken, bijvoorbeeld als overbruggingsfinanciering. Dat vraagt een aparte afweging over risico, beheer en staatssteun. Wij leggen die keuze spoedig aan uw raad voor.

Bijlagen

1. Verordening Woonfonds gemeente Heerlen 2026

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Heerlen,

de burgemeester,

de wnd. secretaris,

drs. R. Weaver

J.C.N. Eijkenboom

Raadsbesluit

De raad der gemeente Heerlen;

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

documentnummer 1048123;

gezien het advies van de raadscommissie;

besluit:

1. De Verordening Woonfonds gemeente Heerlen 2026 vast te stellen onder gelijktijdige intrekking van het besluit van 25 februari 2026 waarin de Verordening Woonfonds gemeente Heerlen 2026 is vastgesteld.

Aldus besloten tijdens de vergadering van de raad van de gemeente Heerlen van

de griffier,

de voorzitter,

drs. T.W. Zwemmer

drs. R. Weaver