

# EVALUATIE VOLKSHUISVESTINGSFONDS VELDHOVEN / VOORSTEL FLANKEREND BELEID

27 december 2017

A. van Hezik

## INHOUD

<b>INLEIDING</b> .....	2
<b>DEEL A</b> .....	3
<b>1 Het Volkshuisvestingsfonds</b> .....	3
<b>1.1 Doel</b> .....	3
<b>1.2 Voorwaarden van het fonds</b> .....	3
<b>1.3 Voeding</b> .....	3
<b>2 Bestedingen van het fonds</b> .....	4
<b>2.1 Uitgekeerde bedragen</b> .....	4
<b>2.2 Beoordeling van de aanvragen</b> .....	4
2.2.1 Hoogte subsidie .....	4
2.2.2 Locatie.....	5
2.2.3 Aanvrager .....	5
2.2.4 Hardheidsclausule .....	5
<b>3 Doelen bereikt?</b> .....	5
<b>3.1 Projecten</b> .....	5
<b>3.2 Ureninzet</b> .....	6
<b>4 Conclusie</b> .....	6
<b>DEEL B</b> .....	8
<b>5 Grondprijsbeleid</b> .....	8
<b>5.1 Regionaal</b> .....	8
<b>5.2 Lokaal</b> .....	8
5.2.1 Jaarlijkse grondprijsaanpassing.....	8
5.2.2 Parkeren .....	8
5.2.3 Kwaliteitseisen.....	9
<b>6 Mogelijkheden flankerend beleid</b> .....	9
<b>6.1 Nieuwe categorie grondprijs</b> .....	9
<b>6.2 Maatwerk per project</b> .....	10
<b>DEEL C</b> .....	14
<b>7 Advies</b> .....	14
<b>7.1 Overwegingen</b> .....	14
<b>7.2 Advies</b> .....	14
<b>BIJLAGE 1</b> .....	16
<b>BIJLAGE 2</b> .....	17

# INLEIDING

Het Volkshuisvestingsfonds (hierna te noemen het fonds) is in 1998 bij raadsbesluit ingesteld met als doel om sociale huurwoningen te realiseren die anders wegens een exploitatietekort niet zou kunnen worden gebouwd. Door subsidieverstrekking (met een maximum van € 15.000 per woning) wordt de realisatie mogelijk gemaakt. In de subsidieverordening die in 2006 is opgesteld zijn nadere subsidievoorwaarden vastgelegd.

Op het moment van dit schrijven (september 2017) bevat het fonds ongeveer € 650.000. Deze middelen zijn gereserveerd voor Zorgcluster Oerle en voor tijdelijke huisvestingslocaties. Het fonds wordt niet meer gevoed en is na uitbetaling van deze gereserveerde middelen uitgeput.

De vraag die nu voorligt is of de gemeente Veldhoven verder wil met het financieren van volkshuisvestingsactiviteiten en zo ja, in welke vorm? Daarom is het fonds geëvalueerd; de evaluatie is in onderliggende notitie beschreven.

Een van de knelpunten in de betaalbaarheid van de stichtingskosten van sociale huurwoningen is het grondprijsbeleid. Verderop in deze notitie wordt ingegaan op het regionale en lokale grondprijsbeleid en de aspecten daarvan die volgens de corporaties de kosten te hoog maken.

Vervolgens is onderzocht welke mogelijkheden er zijn om met bestaand, of nieuw flankerend beleid tegemoet te komen aan de het betaalbaar houden van de stichtingskosten van sociale huurwoningen.

## **Leeswijzer**

De evaluatie (deel A van deze notitie) geeft inzicht in de vraag of het fonds een effectief middel was om volkshuisvestingsactiviteiten van de grond te krijgen. De bestedingen van het fonds, de beoordeling van de aanvragen en de bereikte doelen worden tegen het licht gehouden. Tot slot volgt een conclusie naar aanleiding van de evaluatie.

In deel B van deze notitie wordt ingegaan op het huidige regionaal grondprijsstelsel voor de sociale huursector, het grondprijsbeleid van de gemeente Veldhoven hanteert en de mogelijkheden van flankerend beleid.

Tot slot wordt in deel C een advies gegeven over te hanteren flankerend beleid in relatie tot de evaluatie en de knelpunten in het grondprijsbeleid.

# DEEL A

## 1 Het Volkshuisvestingsfonds

### 1.1 Doel

In 1998 is besloten tot de instelling van een fonds ten behoeve van investeringen in de sfeer van de volkshuisvesting. Bij de instelling van het fonds golden destijds de volgende overwegingen:

1. Door afbouw van gerichte investeringssubsidies van het Rijk, zag de gemeente zich gedwongen een deel van deze verantwoordelijkheid over te nemen, althans voor zover dat binnen het volkshuisvestingsbeleid noodzakelijk zou zijn.
2. Voor wat betreft de investeringsbehoefte in de volkshuisvesting werd destijds ingeschat dat die uit de volgende elementen zou bestaan:
  - a. nieuwbouw in de goedkope huursector
  - b. aanpassingen in de bestaande voorraad aan de toekomstige vraag, waaronder met name het zogenaamde opplussen
  - c. herstructurering
3. Het gegeven dat de investeringsbehoefte in omvang en tijd niet voldoende exact in beeld was en dat er dus een reservering nodig was om, op incidentele basis, subsidies te kunnen verstrekken.

In de woonvisie 2005 – 2009 is opgenomen dat er een voorstel nodig was over de voeding van het fonds en hoe de gelden te besteden. Dit moest vastgelegd worden in een subsidieverordening. Deze Subsidieverordening Volkshuisvestingsfonds Veldhoven (hierna te noemen verordening) is op 14 februari 2006 door de raad vastgesteld en is bij raadsbesluit nog eens aangepast in 2009 en 2012.

### 1.2 Voorwaarden van het fonds

De belangrijkste subsidievoorwaarden uit de verordening zijn:

- Aanvragen kunnen worden ingediend als er een exploitatietekort is op het project en als, naar oordeel van het college, de woningen zonder bijdragen uit het fonds niet zouden worden gebouwd.
- Alleen Toegelaten Instellingen in de Volkshuisvesting (dus een woningcorporatie) kunnen een aanvraag indienen.
- De corporatie moet de woningen bouwen, in exploitatie nemen en beheren.
- Als de woning waarop subsidie is verleend bij de corporatie uit exploitatie gaat moet subsidie worden terugbetaald.
- Alleen projecten in inbreidingslocaties<sup>1</sup> komen in aanmerking voor subsidie.
- Per sociale huurwoning kan tussen € 7.000 en € 15.000 worden gesubsidieerd.
- Middels een hardheidsclausule kan door het college afgeweken worden van toekenning van aanvragen die afwijken van de hierboven genoemde voorwaarden.

### 1.3 Voeding

In 1998 is afgesproken het fonds op verschillende manieren te voeden;

- middelen uit Besluit Locatiegebonden Subsidies (BLS)
- middelen uit Besluit Woninggebonden Subsidies (BWS)
- een vaste bijdrage uit de bouwgrondexploitatie (BGE)

In 2003 is de vaste bijdrage vanuit de BGE gestopt en de BWS- en BLS-regelingen zijn in latere jaren beëindigd, waardoor er vanaf 2014 geen structurele voeding van het fonds meer was.

Het fonds is na uitbetaling van de gereserveerde bedragen, uitgeput.

---

<sup>1</sup> Locaties niet gelegen binnen bestemmingsplan Meerhoven 1995 en het gebied Veldhoven-West

## 2 Bestedingen van het fonds

### 2.1 Uitgekeerde bedragen

In onderliggende evaluatie wordt de periode vanaf 2006 geëvalueerd, want in raadsvoorstel 06.112 dd. 24-1-2006 wordt een verantwoording gegeven over de inkomsten en uitgaven in de periode 1998 en 2006.

Uit de jaarrekeningen 2006 - 2017 is een overzicht opgevraagd van de onttrekkingen per jaar uit het fonds (zie bijlage 1).

Naast de bijdragen voor bouwprojecten is er enkele keren geld afgeroomd als bezuiniging. Er zijn ook bedragen onttrokken ten behoeve van werkzaamheden (ureninzet) in het kader van de volkshuisvesting voor:

- het ontwikkelen van volkshuisvestingsplan in 2007
- uitvoeringskosten starterslening in 2013
- een trainee in 2013
- de totstandkoming van de woonvisie (2015 – 2016)

uitgekeerd		
vhw werkzaamheden	€ 1.135.499	18,3%
bezuiniging	€ 2.936.000	47,2%
bouwprojecten	€ 2.156.220	34,7%
<b>totaal</b>	<b>€ 6.218.719</b>	<b>100,1%*</b>

Tabel 1; bestedingen in de periode 2006 – 2017 per categorie en in percentages van het totaal. (\* ten gevolge van afrondingsverschillen)

In tabel 1 is te zien dat ruim een derde deel (34,7%) van het fonds is besteed aan realisering van projecten; datgene waar het fonds voor was opgericht. Ruim 18% is besteed aan werkzaamheden ten behoeve van de volkshuisvesting. Een deel daarvan in het kader van startersleningen voor particuliere kopers, daarmee is deze bijdrage niet ten goede gekomen aan sociale huursector. De bezuinigingen op het fonds betreffen meer dan 47% van het totaal aan bestedingen. De grootste bezuiniging heeft in 2013 plaatsgevonden, toen is ruim de helft (€ 2.648.000) van het op dat moment aanwezige budget (€ 4.202.000) als bezuiniging aan het fonds onttrokken. Dit betrof de op dat moment niet geormerkte bestanddelen (BLS/BWS) van fonds.

### 2.2 Beoordeling van de aanvragen

#### 2.2.1 Hoogte subsidie

Vanaf 2010 is door corporaties regelmatig een beroep gedaan op het fonds om het exploitatietekort bij investeringen in sociale huurwoningen (deels) af te dekken. Vóór die tijd zijn er weinig (143) sociale huurwoningen gebouwd en van degene die gebouwd zijn, is de onrendabele top gecompenseerd door de bouw van vrije sector koopwoningen<sup>2</sup>. Dit laatste is sinds de inwerkingtreding van de Woningwet 2015 niet langer mogelijk, omdat corporaties gedwongen zijn zich aan hun kerntaken te houden.

In verordening is de hoogte van de subsidie per woning begrensd: tussen € 7.000 en € 15.000. De hoogte van het uit te keren bedrag is ter beoordeling aan het college. De aanvragen moeten een berekening bevatten waarmee de aanvrager aantoont dat er een exploitatietekort is. De aanvragers hebben niet altijd het maximale bedrag gevraagd (zie tabel 2), wat aangeeft dat de aanvragen zo reëel mogelijk zijn geweest. Bij alle aanvragen zijn de uitgekeerde bedragen gelijk geweest aan de aangevraagde

<sup>2</sup> Uit: raadsvoorstel 06.112 dd. 24-1-2006

subsidie. Dit roept de vraag op in hoeverre het zinvol is om de aanvragen tot in detail ambtelijk te beoordelen.

project	bijdragen	bijdrage per woning	aantal woningen
soc. huurwoningen Den Hoorn	€ 600.000	€ 15.000	40
Woonwagens De Beerze	€ 34.500	€ 2.300	15
bijzonder woonvorm JOVO/Woondroom	€ 345.000	€ 15.000	24
soc. huurwoningen Kempphaan	€ 126.720	€ 5.760	22
soc. huurwon. Bogaerdhoeve Oerle-Zuid	€ 390.000	€ 15.000	26
zorgcluster Oerle Zuid *)	€ 137.000	€ 3.341	41
tijdelijke huisvestingslocaties *)	€ 514.000		ca. 120

\*) gereserveerd

Tabel 2; bijdrage per woningbouwproject, totaal en gemiddeld per woning

### 2.2.2 Locatie

De verordening stelt dat de subsidie niet voor uitleglocaties ingezet kan worden. In geval van subsidie voor de woningen in Oerle Zuid is gebruik gemaakt van de hardheidsclausule. Het aandeel sociale huurwoningen in Oerle is met 4% veruit het laagste in Veldhoven, terwijl in 2014 het aandeel lagere inkomens in deze wijk 24% was. Hierdoor was de noodzaak aanwezig om specifiek in Oerle sociale huurwoningen aan de voorraad toe te voegen. In die zin was er sprake van bijzondere omstandigheden als bedoeld in de hardheidsclausule van de verordening.

### 2.2.3 Aanvrager

Een van de subsidievoorwaarden is dat de aanvrager een Toegelaten Instelling (TI) moet zijn. In artikel 1 van de verordening is dit omschreven als 'een niet winst beogende instelling met als voornaamste doel het huisvesten van de doelgroep van beleid, zoals vastgelegd in het Besluit Beheer Sociale Huurwoningen'. In de loop van de jaren is een aanvraag afgewezen. Deze kwam in 2009 van Severinus, een zorginstelling, omdat Severinus geen TI is.

### 2.2.4 Hardheidsclausule

In enkele gevallen is gebruik gemaakt van artikel 14 (hardheidsclausule) uit de verordening die het college de bevoegdheid geeft om af te wijken van de subsidievoorwaarden op grond van bijzondere omstandigheden.

- Enkele keren is een lager bedrag gemiddeld per woning uitgekeerd dan de in de verordening opgenomen € 7.000.
- De woningen in Oerle Zuid liggen niet binnen de inbreidingsgebieden, wat een van de subsidievoorwaarden is. Om volkshuisvestelijke redenen (zie paragraaf 2.2.2) is een beroep gedaan op de hardheidsclausule.

## 3 Doelen bereikt?

Van alle uitgaven is de helft direct of indirect ten goede gekomen aan de volkshuisvesting, dit zijn projecten (35%) en ureninzet ten behoeve van de volkshuisvesting (18%).

### 3.1 Projecten

Met de gesubsidieerde projecten zijn 153 sociale huurwoningen gebouwd, zijn 15 woonwagens versteend en worden binnenkort ongeveer 120 tijdelijke woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens gerealiseerd.

De 168 woningen/woonwagens plus de toekomstige 120 tijdelijke woningen (totaal 288) maken deel uit van 4400 sociale huurwoningen (huur lager dan € 711) die in bezit zijn van corporaties. Dit is 6,5% van de voorraad sociale huurwoningen. Dat mag best substantieel worden genoemd, wetende dat op dit moment 22% van de woningvoorraad in Veldhoven een sociale huurwoning is.

Het is niet na te gaan of deze woningen niet gebouwd zouden zijn als de subsidie van het fonds er niet was geweest.

Wat opvalt is dat de laatste jaren het aantal aanvragen is toegenomen. Blijkbaar wordt het steeds moeilijker voor corporaties om rendabel te bouwen, of om onrendabele toppen op een andere manier te financieren. Dit hangt samen met de sterk gestegen bouwkosten sinds de crisis voorbij is en de verhuurdersheffing. Tegelijk zijn er steeds meer goedkope huurwoningen voor een- en tweepersoonshuishoudens (onder de eerste aftoppingsgrens van € 592) nodig. Dit leidt ertoe, dat waar corporaties in Veldhoven voor 2015 zo'n € 200.000 aan totale kosten konden investeren, dat nu blijft steken op € 150.000. Een andere oorzaak is de Woningwet 2015 die stelt dat corporaties zich moeten richten op hun kerntaak: het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen. Hierdoor mogen zij geen koopwoningen meer bouwen en is de mogelijkheid om door winst op de koopwoningen de onrendabele top van sociale huurwoningen af te dekken verdwenen.

Gezien de stijging van bouwkosten en grondprijzen de laatste jaren, wordt de uitdaging steeds groter om een geschikte corporatiewoning te kunnen realiseren.

Gesteld kan worden dat de doelen van het fonds zijn bereikt voor dat deel dat aan projecten is uitgekeerd. Een substantieel aandeel woningen is toegevoegd aan de sociale huursector.

De vraag die nog open ligt is of er meer aanvragen zouden zijn gedaan als het fonds niet tussentijds was afgeroomd. Waarschijnlijk is dat niet zo, omdat de corporaties niet direct zicht hebben op het beschikbare budget en zij zeker niet bij voorbaat aanvragen voor zich zouden houden.

Er liggen op dit moment geen aanvragen waarop 'nee' moet worden gezegd, maar dat kan komen, doordat er al naar de corporaties is gecommuniceerd dat het fonds leeg is. Bij de planontwikkeling voor Huysackers gaat het op dit moment wel over de financierbaarheid van de sociale huurwoningen die de corporaties daar gaan bouwen. Hoogstwaarschijnlijk zouden aanvragen voor een bijdrage uit het fonds (met een beroep op de hardheidsclausule voor wat betreft afwijking van artikel 5.2: locatie) daarvoor binnengekomen zijn, als het fonds niet uitgeput was.

### **3.2 Ureninzet**

De effecten van de gesubsidieerde werkzaamheden in het kader van de volkshuisvesting zijn niet te kwantificeren in kosten en baten. Gesteld kan worden dat die werkzaamheden op een indirecte manier ook hebben bijgedragen aan een beter volkshuisvestelijk klimaat en aan de realisering van de projecten.

## **4 Conclusie**

Samenvattend kan uit de evaluatie het volgende geconcludeerd worden.

1. Het fonds is in 1998 opgericht om de onregelmatige inkomsten (ontvangen subsidies, bijdragen uit BGE) en onregelmatige uitgaven (verleende subsidies) te verbinden. Er kwamen grote sommen geld vanuit de Rijksoverheid binnen en de uitgave ervan moest goed gestructureerd en gecoördineerd worden. Die situatie is nu niet meer aan de orde.
2. Het fonds is effectief geweest voor wat betreft de bijdrage aan de volkshuisvesting in bouwprojecten: ongeveer 7% van de sociale

huurwoningvoorraad in de gemeente is tot stand gekomen met een financiële tegemoetkoming uit het fonds.

3. De omstandigheden die leiden tot toename van het aantal aanvragen in de laatste jaren zijn nog steeds aanwezig: wet- en regelgeving, bouwkostenstijging en (demografische) ontwikkelingen.
4. De financiering van uren ten behoeve van werkzaamheden in de volkshuisvesting vanuit het fonds is gezien de moeilijk meetbare kosten/baten niet meer aan te raden.

## DEEL B

### 5 Grondprijsbeleid

In dit hoofdstuk een korte samenvatting van het grondprijsbeleid in de regio en in Veldhoven. Alle bedragen zijn exclusief 21% BTW.

#### 5.1 Regionaal

In 2016 is in SGE verband een regionale grondprijsystematiek ontwikkeld om de verschillen in grondprijs tussen de gemeenten onderling te verkleinen.

Door de Stec Groep zijn een aantal parameters die ook landelijk worden gebruikt, gehanteerd bij de berekening van de residuele grondprijs. De corporaties hebben problemen met een aantal van die parameters en aannames, waaronder:

- de hoogte van de rekenrente
- het al dan niet uitponden van een sociale huurwoning
- het niet verrekenen van de verhuurdersheffing in de grondprijs
- corporaties maken geen winst, maar moeten die vanwege hun specifieke doelstelling, investeren in de maatschappelijke opgave.

In het regionale beleid is vastgelegd dat voor sociale huur een grondprijs tussen € 275 en € 350 per m<sup>2</sup> kan worden gevraagd. Elke gemeente stelt jaarlijks binnen deze bandbreedte een grondprijs vast. Bij een inventarisatie in juli 2017 van de grondprijzen van gemeenten in het Stedelijk Gebied blijkt dat Veldhoven, na Son en Breughel, de hoogste grondprijs (€ 307 per m<sup>2</sup>) hanteert voor sociale woningbouw. Alle andere gemeenten hanteren een prijs aan of dichtbij de ondergrens. Zie bijlage 2.

De corporaties stellen voor om te komen tot vaste kavelprijzen per woningtype. De gemeenten hebben hier niet mee ingestemd, omdat in SGE-verband geen prijsafspraken mogen worden gemaakt. Een afzonderlijke gemeente binnen de SGE mag wel vaste prijsafspraken maken.

#### 5.2 Lokaal

De gemeenteraad van Veldhoven heeft de Kadernota Grondbeleid, waarin de regionale systematiek het uitgangspunt is, in oktober 2016 vastgesteld. Dit beleid heeft een aantal knelpunten dat betaalbaarheid voor sociale huurwoningen onder druk zetten.

##### 5.2.1 Jaarlijkse grondprijsaanpassing

Veldhoven heeft de keuze gemaakt om de jaarlijkse grondprijsaanpassing te laten volgen op de prijsontwikkeling in de regionale koopwoningmarkt (NVM), waardoor per 1 april 2017 een verhoging van de grondprijs van 9,2% is doorgevoerd.

Dit rekeninstrument kan voor sociale huurwoningen leiden tot een onevenwichtige grondprijsontwikkeling, omdat corporaties de gestegen grondprijzen niet in hun huurhoogten kunnen verrekenen. Huurhoogten in de sociale sector zijn vanuit rijksbeleid gelimiteerd tot eerste en tweede aftoppingsgrens en liberalisatiegrens. Om de primaire doelgroep te kunnen bedienen kiezen de corporaties in Veldhoven er voor om alle nieuwbouw te realiseren met huren onder de tweede aftoppingsgrens en in veel gevallen zelfs onder de eerste aftoppingsgrens. Dit is in lijn met de gemeentelijke Woonvisie. Ook het percentage jaarlijkse huurstijging wordt door het ministerie bepaald en dus hebben corporaties weinig invloed op de ontwikkeling van hun huurinkomsten.

##### 5.2.2 Parkeren

In het grondprijsbeleid is geen apart tarief opgenomen voor parkeren op eigen terrein. Vanuit de ruimtelijke kwaliteit bezien heeft de gemeente het streven om het parkeren bij nieuwbouw in meer of mindere mate uit het zicht te houden. Dit betekent dat vaak



extra grond moet worden afgenomen om parkeeroplossingen te realiseren. Deze grond wordt in de regel tegen dezelfde grondprijzen verkocht als die voor wonen worden gerekend.

Ontwikkelaars en corporaties geven aan dat de kosten voor het parkeren te hoog zijn en dat deze negatief op de exploitatie drukken.

### 5.2.3 Kwaliteitseisen

De gemeente stelt aan nieuwbouw redelijk hoge kwaliteitseisen met betrekking tot duurzaamheid, levensloopbestendigheid of de beeldkwaliteit. Dit wil nog wel eens voor hogere bouwkosten zorgen, waarvan corporaties vinden dat dit niet voor hun rekening hoeft te komen, omdat zij conform wet- en regelgeving sober en doelmatig moeten bouwen.

## 6 Mogelijkheden flankerend beleid

De grondprijzen stijgen jaarlijks, maar de huurgrens van de gereguleerde huurwoningen (afgerond € 711) staat al enige jaren op hetzelfde bedrag vast en de daaronder liggende aftoppingsgrenzen veranderen nauwelijks. Zoals in hoofdstuk 5 is opgenomen zijn corporaties gebonden aan wettelijke vereisten wat betreft huurhoogte en jaarlijkse huurverhoging en kunnen zij de jaarlijkse indexatie van grondprijzen en bouwkosten niet doorberekenen aan huurders. Dat maakt dat een gemeentelijke ondersteuning bij de bouw van sociale huurwoningen wenselijk is. Dit kan betrekking hebben op bouw van sociale huurwoningen op grond van gemeente, op eigen grond van corporaties of op grond van derden.

Flankerend beleid kan deels bijdragen aan het oplossen van de financiële knelpunten bij de bouw van sociale huurwoningen. Flankerend beleid kan op twee manieren worden toegepast:

1. de keuze voor een nieuwe categorie grondprijs
2. maatwerk per project

De Kadernota Grondbeleid biedt de mogelijkheid om maatwerk te leveren. Dit moet echter wel passen binnen de regionale afspraken, dus een ondergrens van de gemeentelijke grondprijs voor sociale huurwoningen van € 275 per m<sup>2</sup>. Het hanteren van een lagere grens dan € 275 per m<sup>2</sup> moet aan het portefeuillehoudersoverleg Wonen SGE worden verantwoord.

### 6.1 Nieuwe categorie grondprijzen

Om de corporaties structureel tegemoet te komen in het realiseren van sociale huurwoningen onder de aftoppingsgrenzen, kan worden gekozen voor een nieuwe categorie grondprijzen, specifiek voor sociale huur. Deze grondprijs mag echter niet lager worden dan de ondergrens van de bandbreedte die in SGE is vastgesteld: € 275 per m<sup>2</sup>. Op basis van een recente markttoets in opdracht van het SGE is dit een marktconforme grondprijs.

Het is overigens ook mogelijk om een niet-marktconforme grondprijs te vragen, omdat het bouwen van sociale huurwoning een DAEB activiteit is waarvoor een aangepast grondprijzenbeleid mag worden gevoerd.

Op <https://europadecentraal.nl/onderwerp/staatssteun/woningcorporaties-2/> staat het als volgt geformuleerd: "Steunvormen die door de Europese Commissie zijn goedgekeurd als DAEB-compensatie zijn:

- *grondkostensubsidies: grond kan dan onder de marktprijs verkocht worden*
- (...)

*Voor gemeenten zijn met name de grondkostensubsidies relevant. Indien uw gemeente aan een woningcorporatie een verlaging van de grondkosten heeft verleend (bij het*

*verwerven van grond van de gemeente) moet hierover worden gerapporteerd aan de Commissie.”*

Een niet-marktconforme grondprijs komt feitelijk neer op een gemeentelijke subsidie op de grondprijs voor sociale huur. De gemeenteraad moet hier dan wel expliciet toe besluiten. Deze subsidie mag niet ten koste gaan van de nog lopende grondexploitaties. Ook moet er regionaal overeenstemming worden gevonden voor deze subsidiëring.

Vooralsnog wordt niet gekozen voor een nieuwe categorie grondprijs binnen de bandbreedte die in de SGE is afgesproken. De keuze om dit al of niet vast te stellen, wordt gebaseerd op de onderhandelingen over Huysackers. De hoogte van de grondprijs is mede afhankelijk van het overige flankerend beleid voor sociale huur. Indien, afhankelijk van die onderhandelingen, wordt besloten tot een specifieke grondprijs voor sociale huur wordt deze nieuwe categorie in een separaat raadsvoorstel verder uitgewerkt en wordt deze mogelijk meegenomen met de reguliere actualisering van de gemeentelijke grondprijzen per 1 april 2018.

## **6.2 Maatwerk per project**

De Kadernota Grondbeleid van Veldhoven biedt mogelijkheden om wat betreft grondprijzen maatwerk per project te leveren. Maatwerk kan ook gevonden worden in flankerend beleid.

Maatwerk leveren betekent echter wel dat bij elk project opnieuw de onderhandeling moet worden gestart, wat tijd en geld kost. Voorwaarden om tot overeenstemming te komen met de corporatie is dat op een gelijkwaardige basis en in vertrouwen met elkaar wordt samengewerkt/onderhandeld. Daarbij zullen beide partijen moeten geven en nemen. Duidelijk moet zijn dat partijen dezelfde belangen en een gezamenlijk einddoel voor ogen hebben, namelijk goede en betaalbare huurwoningen voor inwoners van Veldhoven die niet via de vrije sectormarkt in hun eigen woonruimte kunnen voorzien.

Hieronder de ‘knoppen waaraan gedraaid kan worden’ als er over maatwerk gesproken wordt.

### Dempen grondprijzen binnenstedelijke locaties

Het herbestemmen en transformeren van binnenstedelijke locaties wordt steeds belangrijker (denk aan de ladder van duurzame verstedelijking) en is zeker ook voor de gemeente van belang voor de levendigheid en leefbaarheid van de kernen. De ontwikkelkosten zijn op dit soort locaties hoger dan op uitleglocaties (hiervoor was toentertijd ook het volkshuisvestingsfonds opgericht). Het realiseren van sociale huurwoningen en betaalbare voor-zorg-geschikte woningen in de kernen is een streven dat in de woonvisie nadrukkelijk is benoemd.

Echter het merendeel van deze locaties is in particuliere handen. Voor corporaties is het lastig om hier een grondpositie te bemachtigen en particuliere ontwikkelaars zijn niet snel genegen om sociale huurwoningen te bouwen en exploiteren.

De gemeente kan op voorhand beleidsmatig aangeven op welke locaties zij sociale huurwoningen gebouwd wil zien. Dit heeft een dempend effect op grondprijs, omdat de residuele berekening uitgaat van een grondprijs gebaseerd op de opbrengst van het vastgoedprogramma. Hierdoor zijn corporaties iets gemakkelijker in staat om een positie te verwerven.

Veldhoven kiest ervoor om de locaties voor sociale huur in binnenstedelijke gebieden te beschrijven en onderbouwen in de Woonprogramma’s per wijk. Deze worden de komende maanden gemaakt.

### Lagere grondprijzen zijtuinen

In principe worden sociale huurwoningen zo efficiënt mogelijk verkaveld. In sommige gevallen vraagt de ruimtelijke situatie echter om een zijtuin bij een hoekwoning. Voor deze zijtuin wordt dan een lagere grondprijs gehanteerd, als tegemoetkoming voor extra kwaliteit in het plan.

Deze grondprijs bedraagt € 102 per m<sup>2</sup>, zoals aangegeven in bijlage 2.

### Juridische levering

Juridische levering met mogelijkheid van latere betaling van grondprijs zonder, of met een lagere, rentevergoeding. Afhankelijk van de hoogte van deze rentevergoeding kan dit leiden tot een beperkt financieel voordeel voor de corporatie indien zij hiermee eigen financieringslasten kunnen beperken

### Standaard woningtypologieën

De corporaties kunnen voor een deel zelf ook bijdragen aan verlaging van de kosten door te werken met een aantal standaard woningtypes. Dit levert hen rechtstreeks voordeel op in de ontwikkelkosten. Daarnaast is er winst te behalen doordat de doorlooptijd bij vergunningaanvraag korter is, omdat de woningtypes al bekend en getoetst zijn door de gemeente.

Met de corporaties worden afspraken gemaakt over het hanteren van woningtypologieën en hoe daar verder in de beoordeling mee om te gaan.

### Afdracht Bovenwijkse Voorzieningen (BOVO)

Bovenwijkse voorzieningen (BOVO) zijn investeringen in het openbaar gebied zoals infrastructuur (hoofdwegen), parken en openbaar vervoervoorzieningen. Iedere eigenaar van een nieuw te bouwen woning, bedrijfspand of andere functie betaalt hier aan mee. Het bedrag wordt berekend per woningequivalent.

Vanaf 2016 is de BOVO-bijdrage afhankelijk van de grootte van de woning (gebaseerd op bruto vloeroppervlakte) en ziet er per 1 januari 2017 als volgt uit:

- woning tot 60 m<sup>2</sup>: € 3.507 per pand
- woning 60 – 90 m<sup>2</sup>: € 6.935 per pand
- woningen groter dan 90 m<sup>2</sup>: € 7.971 per pand

Het moment van betaling van de BOVO-bijdrage heeft de gemeente versoepeld. Deze bijdrage mag onder bepaalde voorwaarden later worden afgedragen, wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Dit bestaande beleid maakt de kosten voor de corporatie niet lager; de BOVO bijdrage legt nog steeds beslag op een deel van de maximale investeringskosten die de corporaties zich kunnen veroorloven.

### Afdracht BOVO buiten werking bij woningsplitsing

Voor woningsplitsing binnen bestaande gebouwde ruimten tot en met 9 woningen mag geen BOVO bijdrage gevraagd worden. Dit is de wettelijke regeling (Bro) die geldt bij verplicht kostenverhaal.

Deze bestaande regelgeving levert corporaties enige kostenbesparing op als zij een eengezinswoning willen omzetten in twee of drie studio's.

### Grondprijzen fixeren bij uitleglocaties

Bij de ontwikkeling van een uitleglocatie is het denkbaar om de maximaal te hanteren grondprijs (in geval van sociale huurwoningen dus de nieuwe categorie) te fixeren op een prijspeil van de start van de samenwerking over een project. De onderhandelingstermijn moet dan wel overzichtelijk zijn, bijvoorbeeld maximaal 2 jaar.

Hiermee wordt voorkomen dat door langdurige onderhandelingen de grondprijs door indexering steeds hoger wordt, terwijl de huurprijzen niet met eenzelfde percentage kunnen stijgen.

#### Residueel rekenen per project

De bandbreedte van de grondprijzen is tot stand gekomen op basis van de residuele rekenmethodiek met een aantal vastgestelde parameters.

Om de werkelijke grondkosten beter te benaderen kan ervoor gekozen worden om per project, op basis van werkelijke kosten, residueel te rekenen. Dit kan de gemeente inzetten als zij zelf eigenaar is van de grond. Het nadeel hierbij is dat gemeente en corporaties residueel rekenen blijkbaar anders insteken, waardoor ook over deze rekenmethode discussie ontstaat. Niettemin biedt dit een kans om begrip te krijgen voor elkaars standpunten.

Mocht residueel rekenen achteraf een grondprijs opleveren die lager is dan € 275 per m<sup>2</sup>, dan is het volgens Europese regelgeving mogelijk om deze niet-marktconforme grondprijs te hanteren (zie paragraaf 6.1), omdat hier sprake is van een DAEB activiteit.

Het is te overwegen om hier dan voor te kiezen.

#### Privé parkeren in openbare gebied

De keuze kan zijn om de beeldkwaliteitseisen bij sociale woningbouw ondergeschikt te laten zijn aan de wens om de grondprijs betaalbaar te houden.

Bij de bouw van sociale huurwoningen kan het parkeren op openbaar gebied worden opgelost, al dan niet in parkeerhofjes, waardoor de stichtingskosten voor sociale huur worden beperkt. Dit is in lijn met de Kadernota Grondbeleid.

In beide gevallen komen de parkeerkosten voor rekening van de gemeente.

#### Kwaliteitseisen aanpassen

De gemeente erkent dat ze hoge eisen stelt aan onder andere beeldkwaliteit en duurzaamheid. Corporaties hebben de verplichting om woningen onder de liberalisatiegrens te bouwen en dat kunnen zij alleen financieel realiseren als ze sober en doelmatig bouwen. Dat botst met de beeldkwaliteit van Veldhoven.

Daarom zal op projectbasis gezamenlijk gekeken worden naar de diverse kwaliteitseisen en deze relateren aan het 'sober en doelmatig' uitgangspunt. Ook dit is in lijn met de Kadernota Grondbeleid 2017. Hierbij wordt het onderscheid gemaakt tussen visuele/architectonische en bouwkundige maatregelen. In de eerste instantie zal op het visuele/architectonische vlak een bijstelling naar meer soberheid gezocht worden.

Bouwkundige kwaliteitseisen kunnen juist bijdragen aan een langere levensduur, waardoor daar niet in de eerste instantie op moet worden bezuinigd.

Indien hogere kwaliteitseisen uitgangspunt blijven, kan daar mogelijk middels ander flankerend beleid compensatie voor worden geboden.

#### Gronden voor sociale huurwoningen in erfpacht

Het is ook mogelijk om gemeentegrond in erfpacht uit te geven, al dan niet in combinatie met een kooprecht. Er wordt in het algemeen voor de erfpacht geen maximale termijn gesteld. Voorwaarde is dat de vergoeding hiervoor (de erfpachtcanon) marktconform is en is gerelateerd aan de verkoopwaarde van de grond. Wanneer grond in erfpacht wordt uitgegeven wordt deze grond tegen economische waarde (marktwaarde) gewaardeerd op de balans. De jaarlijkse erfpachtcanon komt ten gunste van de lopende begroting/exploitatie.

Ondanks dat de gemeente bij gronduitgifte via erfpacht verminderde inkomsten heeft dan bij grondverkoop, zal het vermogen van de gemeente - als gevolg van deze uitgifte - niet afnemen. De gronden blijven immers in eigendom. De gronden zullen daarnaast een waardestijging ondergaan. Deze waardestijging kan enerzijds ingezet worden om

de corporatie te stimuleren om de gronden na een aantal (bijvoorbeeld 10) jaar af te nemen, of gebruikt worden om de basis grondprijs te bepalen waarover de erfpachtcanon na 10 jaar berekend moet worden.

Veldhoven zou echter ingaan tegen de trend; veel gemeenten voeren inmiddels actief beleid in het afschaffen ervan. De administratie ervan kost geld. Denk aan vennootschapsbelasting die de gemeente dient te betalen over de erfpachtinkomsten en overige kosten gerelateerd aan het hanteren van deze erfpachtregeling, zoals kosten voor juridisch advies en onderzoek.

De berekening van erfpachtcanon gaat ook uit van een aantal aannames, die zijn net zo goed onderhevig aan discussie als de uitgangspunten bij grondprijsberekening.

Uiteindelijk betalen corporaties toch alle kosten, die doorberekend zullen worden in de exploitatie en dit zal nog steeds lijden tot een onrendabele top.

Corporaties in Veldhoven hebben er geen behoefte aan. Ze hebben de voorkeur voor het investeren van hun financiële middelen in grond, zodat ze zelf eigenaar van de grond worden.

#### Gronden voor parkeren in erfpacht

Gezien de verwachting dat in de toekomst (20-30 jaar) het autobezit zal zijn afgenomen en er dus een lagere parkeerbehoefte is, kunnen de parkeerhofjes voor die periode in erfpacht worden uitgegeven.

Ook hiervoor geldt dat de administratieve lasten wellicht een te grote impact hebben op de winst die het oplevert. Daarnaast zal ook in dit geval de corporatie liever grondeigenaar willen zijn.

# DEEL C

## 7 Advies

Deze notitie en dus het advies heeft alleen betrekking op de bouw van sociale huurwoningen.

### 7.1 Overwegingen

Er kan worden gesteld dat knelpunten bij het realiseren van sociale huurwoningen nog volop aanwezig zijn. Financiën zijn daarbij een belangrijke factor.

Dit heeft onder andere te maken met:

- Het strenge (financiële) regime waarbinnen corporaties moeten opereren onder de Woningwet 2015 zal voorlopig niet veranderen.
- Gezien de toename van een- en tweepersoonshuishoudens, streven gemeente en corporaties ernaar om zo veel mogelijk woningen onder de eerste aftoppingsgrens te houden.
- Bouwkosten stijgen sterk, gezien de aantrekkende markt en de beperkte personele capaciteit bij bouwende partijen.
- De grondprijs voor sociale huurwoningen in Veldhoven ligt hoger dan die in omliggende gemeenten in SGE en is een knelpunt in de stichtingskosten.
- Het grondprijsbeleid is zodanig ingericht dat het prijsniveau meebeweegt met prijsontwikkelingen op de koopmarkt, terwijl de prijsgrenzen en de jaarlijkse huurverhoging voor de huurmarkt (en daarmee de opbrengsten van de corporaties) vastliggen in landelijk beleid.
- Daar waar sociale huurwoningen in gemeentelijke projecten worden gerealiseerd, is vaak sprake van aanzienlijke ambities die meerkosten met zich mee brengen, zoals parkeren uit het zicht op eigen terrein, beeldkwaliteitseisen en duurzaamheid. Corporaties willen en kunnen alleen 'sober en doelmatig' investeren.
- Woningen moeten aan steeds meer duurzaamheidseisen voldoen, deels vanuit het bouwbesluit, maar deels ook vanuit de regionale en Veldhovense ambitie.
- Er zijn geen eenvoudige mogelijkheden om op grond van de gemeente plannen aan te passen of nieuwe plannen te maken voor sociale huurwoningen.

Kortom, het financieren van nieuwbouw voor sociale huurwoningen onder de (eerste) aftoppingsgrens is, zeker wanneer gecombineerd met ruimtelijke - en duurzaamheidsambities, financieel een behoorlijke uitdaging.

### 7.2 Advies

Een fonds zoals het Volkshuisvestingsfonds Veldhoven lijkt niet langer de gewenste oplossing om een financiële bijdrage te leveren aan het realiseren van sociale huurwoningen. Dit is de conclusie uit de evaluatie (deel A van deze notitie).

In een separaat raadsvoorstel wordt het intrekken van de Subsidieverordening Volkshuisvestingsfonds Veldhoven aan de raad voorgelegd.

De ambitie van Veldhoven om het aandeel sociale huurwoningen minimaal op peil te houden is echter in 2016 in de woonvisie vastgelegd; de noodzaak ervan is daarin ook aangetoond.

De overwegingen in paragraaf 7.1 in onderliggende notitie geven aan dat financieel maatwerk voor het realiseren van sociale huurwoningen noodzakelijk blijft. Daarbij is niet alleen de gemeente aan zet; ook ontwikkelaars en corporaties zullen met innovatieve oplossingen moeten komen om de stichtingskosten te drukken.

Alle mogelijkheden van het flankerend beleid overwegende, kan Veldhoven kiezen om op de volgende manier bij te dragen aan het betaalbaar houden van sociale huurwoningen:

1. Nieuwe categorie grondprijs voor sociale huurwoningen wordt onderzocht. Dit wordt mogelijk in een separaat raadsvoorstel nader uitgewerkt en meegenomen met de jaarlijkse actualisering van de grondprijs per 1 april.
2. Per project kan onderhandeld worden over maatwerk, waarbij de volgende mogelijkheden uit paragraaf 6.2 een substantiële bijdrage leveren aan het verlagen van de kosten:
  - door middel van Woonprogramma's per wijk beleidsmatig de locaties van sociale huurwoningen benoemen, wat een dempende werking heeft op de grondprijs
  - lagere grondprijzen zijtuinen: € 102 per m<sup>2</sup>
  - juridische levering met een latere betaling van de grondprijs, tegen een nog te bepalen rentevergoeding
  - standaard woningtypologieën, wat bijdraagt aan een snellere procedure
  - geen afdracht BOVO bij woningsplitsing
  - bij uitleglocaties grondprijzen (minimaal € 275 per m<sup>2</sup>) fixeren op prijspeil start samenwerking
  - residueel rekenen per project achteraf en bij een grondprijs lager dan de ondergrens van de SGE bandbreedte (€ 275 – € 350 per m<sup>2</sup>) kiezen voor die niet-marktconforme grondprijs
  - privé parkeren in openbaar gebied
  - kwaliteitseisen laten aansluiten bij "sober en doelmatig" of compenseren

# BIJLAGE 1

Overzicht uit de jaarrekeningen gemeente Veldhoven vanaf 2006.

jaar	onttrekkingen		restant VHV fonds per 31-12 (inclusief toevoegingen)
2006		€ 0	€ 2.449.000
2007	actualisatie VHV plan	€ 1.000.000	€ 1.898.000
2008		€ 0	€ 3.135.000
2009		€ 0	€ 3.299.000
2010	soc huurwon Den Hoorn verstenen woonwagens de Beerze	€ 600.000 € 34.500	€ 4.301.000
2011	bezuiniging/verlaging VHV fonds	€ 288.000	€ 4.111.000
2012		€ 0	€ 4.202.000
2013	traineeprogramma Toekomst van Brabant uitvoeringskosten Starterslening bezuiniging/verlaging VHV fonds	€ 55.000 € 9.000 € 2.648.000	€ 1.545.000
2014	bijzonder woonvorm JOVO/Woondroom	€ 345.000	€ 1.239.304
2015	inhuur t.b.v. woonvisie sociale huurwoningen Kemphaan	€ 42.582 € 126.720	€ 1.070.002
2016	inhuur t.b.v. woonvisie soc huurwoningen Bogaerdhoeve Oerle-Zuid	€ 28.917 € 390.000	€ 651.085
2017	tijdelijke huisvestingslocaties *) zorgcluster Oerle Zuid *)	€ 514.000 € 137.000	€ 85
	<b>totaal</b>	<b>€ 6.218.719</b>	
*)	gereserveerd		



## BIJLAGE 2

SGE overzicht grondprijzen per gemeente  
 Begrotingsjaar 2017

grond geb. = grondgebonden					
res = residueel					
GEMEENTE	Grondprijzen				
	sociale huur				reststrook
	grond geb.		app.		
	min	max	min	max	
<b>Best</b>	-	€ 288	-	€ 288 BVO	€ 182
<b>Eindhoven</b>	-	€ 275	-	€ 275	€ 130
<b>Geldrop-Mierlo</b>	-	€ 275	-	-	-
<b>Helmond</b>	-	€ 275	-	€ 275	50% van kavelprijs
<b>Son en Breugel</b>	€ 275	€ 350	€ 275	€ 350	€ 85
<b>Oirschot</b>	€ 200	€ 250	-	-	-
<b>Nuenen</b>	€ 275	€ 275	res.	res.	€ 25-150
<b>Veldhoven</b>	-	€ 307	-	-	€ 102
<b>Waalre</b>	-	res.	-	res.	€ 160