

Aan de leden van de gemeenteraad Veldhoven

Woonstichting 'thuis
Postbus 787
5600 AT Eindhoven

Hoofdvestiging
Kronehoefstraat 83, Eindhoven

T (040) 24 99 999
E info@mijn-thuis.nl
I www.mijn-thuis.nl

KvK 17024184
BTW NL8033.08.759.B01
NL45 BNGH 0285 1098 98

Datum : 14 september 2023
Onderwerp : grondprijs sociale huurwoningen

Geachte leden van de gemeenteraad van Veldhoven,

Het tegengaan van het tekort aan woningen in het algemeen en sociale huurwoningen in het bijzonder heeft zowel voor uw gemeente als voor ons als woningcorporatie een hoge prioriteit.

We zijn dan ook blij dat uw gemeente zich actief opstelt in het verkennen van kansen voor nieuwbouw en de mogelijkheden daarbij voor sociale woningbouw door woningcorporaties. Ook uw manier van werken met de 100 dagen afspraak om een plan tot ontwikkeling te brengen draagt in de praktijk bij aan het voorkomen van vertraging. De gezamenlijke realisatie van de bouwstroom Woonst (een standaard conceptuele woning) is ook een goed voorbeeld van effectieve gezamenlijke inspanning om de bouwkosten te verlagen.

De snelle realisatie van woningen is echter, ondanks onze goede samenwerking, een complexe opgave en kent inmiddels vele belemmeringen. Ik wil u in dit kader aandacht vragen voor één aspect waar u als gemeente zelf invloed op heeft, namelijk de grondprijs die uw gemeente in rekening brengt voor de bouw van sociale huurwoningen. Uw gemeente heeft hierover met de SGE gemeenten afspraken gemaakt over de reken systematiek en een bandbreedte in prijzen per m2.

De huidige prijs die uw gemeente rekent is € 275,- per m2 excl. BTW. Enerzijds is het mooi dat die prijs een stuk lager is dan de prijs die uw gemeente vraagt voor vrije sector woningen, anderzijds constateren we dat die prijs ver boven het landelijke gemiddeld ligt die door anderen gemeenten wordt gehanteerd. We voeren hierover al de nodige jaren gesprekken met uw gemeente maar tot heden zonder het door ons gewenste resultaat. Bij de recente vernieuwing van de SGE afspraken over de grondprijzen zijn we als corporaties wel betrokken geweest maar zijn onze wensen helaas weer niet voldoende meegenomen.

Daar komt bij dat uw gemeente bij het bepalen van de hoeveelheid m2 voor een appartementen gebouw een, niet formeel vastgelegde methode, gebruikt die forse verhogende impact heeft op de uiteindelijke prijs per appartement.



Dit leidt bijvoorbeeld in het project Het Gehucht Zuid, waar wij als 'thuis graag de zogenoemde Woonst appartementen van zo'n 60 m2 realiseren, € 30.000,- excl. BTW moeten betalen voor de grond. Het landelijke gemiddelde voor sociale huurappartementen is op dit moment € 20.000,-. Waarom de prijs in uw gemeente 50% hoger moet liggen dan het landelijk gemiddelde is ons niet duidelijk.

We hebben inmiddels regionale woondeals met elkaar gesloten en daarin is ook de afspraak opgenomen dat gemeenten zorgdragen voor passende grondprijzen voor sociale huurwoningen. We zijn van mening dat uw gemeente zich tot nu toe niet houdt aan deze afspraak.

Een andere afspraak in dit akkoord is dat de woningcorporaties de huren zouden verlagen van de huurders met een laag inkomen en verder een gematigd huurbeleid volgen. Dit is inmiddels wel gerealiseerd en heeft een grote groep huurders geholpen om het hoofd boven water te houden in deze tijden van hoge inflatie. Maar het heeft ook ons investeringsvermogen fors kleiner gemaakt.

Ook heeft 'thuis haar eigen interne investeringsbeleid de laatste jaren aangepast aan de huidige omstandigheden door een lager rendement te accepteren. Het minimale rendement wat we hanteren is hierdoor al jaren lager dan de kosten die we moeten maken voor de financiering. We accepteren op dit moment die hoge grondprijs en die lage rendementen omdat we als woningcorporaties een deel van de oplossing willen zijn voor de actuele woningnood.

Aangezien enerzijds de prijzen voor de realisatie van woningen de laatste jaren enorm zijn gestegen betekent het inmiddels ook dat woningcorporaties, ondanks de afschaffing van de verhuurdersheffing, niet langer alle gezamenlijke ambities in onze sterke groeiende regio meer kunnen financieren. Het is heel eenvoudig; hoe duurder de woningen zijn die we de komende jaren gaan bouwen hoe minder woningen we op termijn kunnen realiseren.

Het grondbeleid in uw gemeente wordt per 1 april 2024 herijkt en daarvoor zal het college u in de komende periode voorstellen gaan doen voor de actualisering van het grondbeleid en de tarieven. Een mooie kans dus waarin u ook als gemeente kunt laten zien ook in financiële zin te willen bijdragen aan de oplossing van de woningnood in deze lastige tijden voor de sociale woningbouw.

Voorstel van de corporaties

De corporaties hebben op de bestuurlijke tafel van de regionale woondeal een voorstel gedaan aan alle MRE gemeenten voor een meer passende sociale grondprijs. We beogen een zo eenvoudig mogelijk systeem van grondprijzen, mede omwille van de versnelling van de bouwopgave.

De uitgangspunten hierbij zijn als volgt:

- Vaste prijzen per voordeur met kwalitatieve bepalingen over de omvang van de kavel (EGW) of de grootte (GBO) van de meergezinswoningen (MGW).
- Minimalistisch flankerend beleid. Voorbeeld: uitgangspunt is parkeren op maaiveld, een gebouwde voorziening vraagt om een korting op de grondprijs.
- Vaste prijs voor een grondpositie van (gemiddeld) € 15.000,- excl. BTW per woning.





De inhoud van deze brief wordt ondersteunt door de collega woningcorporaties die werkzaam zijn in uw gemeente (Wooninc. en Woonbedrijf).

Mocht deze brief nog vragen oproepen kunt u mij altijd benaderen voor een andere toelichting.

Met vriendelijke groeten

L.A. Severijnen
Directeur-bestuurder Woonstichting **'thuis**
06-53633803
L.Severijnen@mijn-thuis.nl



Bijlage:

Uit de Nationale Prestatie afspraken die ook ondertekent zijn door de VNG namens de gemeenten:

NPA pag 6 beschikbaar: van landelijke doelen naar gemeentelijke opgaven:
"Op basis van de regionale woondeals mogen corporaties verwachten dat gemeenten zorgen voor voldoende steun en locaties om de afgesproken aantallen sociale huurwoningen daadwerkelijk te realiseren. De grond voor de sociale huurwoningen wordt door gemeenten tegen een passende sociale grondprijs aangeboden. Daarnaast moet de regie die gevoerd wordt op de woningbouw ervoor zorgen dat de grond voor de sociale huurwoningen door andere grondeigenaren eveneens tegen een passende grondprijs beschikbaar wordt gesteld. De voortgang van de beschikbaarheid van de locaties en betaalbaarheid ervan wordt gemonitord"

NPA pag 8 beschikbaar: randvoorwaarden en ondersteuning:
"Voor de nieuwbouw van betaalbare koop- en huurwoningen, waaronder sociale huurwoningen, is het belangrijk dat de stichtingskosten zoveel mogelijk beperkt worden. Gemeenten kunnen hier aan bijdragen door gronden die zij in bezit hebben voor een passende grondprijs aan te bieden voor de bouw van betaalbare koop- en (sociale) huurwoningen. Gemeenten hebben echter vaak beperkte grondposities en moeten er ook voor zorgen dat hun grondbeleid voor de betaalbare bouwopgave past binnen de gemeentelijke begroting. In dit kader is ook belangrijk dat gestuurd wordt op de grondprijs die andere grondeigenaren rekenen. Door de regie expliciet te richten op het bouwen van 2/3 betaalbare woningen zou dit ervoor moeten zorgen dat de grond van andere grondeigenaren eveneens tegen een passende grondprijs beschikbaar wordt gesteld. De voortgang van de beschikbaarheid van de locaties en betaalbaarheid ervan wordt gemonitord."

Uit de regionale Woondeal MRE ondertekent door de MRE gemeenten, de 13 woningcorporaties in de MRE, de provincie Noord-Brabant en de minister van wonen:

4.3

In de nationale prestatieafspraken is het volgende opgenomen over grondprijzen:
"Op basis van de regionale woondeals mogen corporaties verwachten dat gemeenten zorgen voor voldoende steun en locaties om de afgesproken aantallen sociale huurwoningen daadwerkelijk te realiseren. De grond voor de sociale huurwoningen wordt door gemeenten tegen een passende sociale grondprijs aangeboden. Daarnaast moet de regie die gevoerd wordt op de woningbouw ervoor zorgen dat de grond voor de sociale huurwoningen door andere grondeigenaren eveneens tegen een passende grondprijs beschikbaar wordt gesteld."

Partijen bekijken in Q2 2023 hoe hieraan in de MRE-regio invulling gegeven gaat worden.

