

Fractie GBV
t.a.v. Youri van Oorschot
p/a
Hofstad 8
5509 MK VELDHOVEN

datum	: 11 oktober 2023	ons kenmerk	: 23UIT03245
uw brief van	: 18 september 2023	uw kenmerk	: GBV005-2023
bijlage	: -	IBAN	: NL08BNGH 0285 0087 14
onderwerp	: Beantwoording artikel 42 brief betreffende gemeentelijke grondprijzen sociale huurwoningen .		

Geachte heer Van Oorschot, beste Youri,

Op 18 september ontvingen wij uw vragen betreffende de gemeentelijke grondprijzen voor sociale huurwoningen. Dit naar aanleiding van een schrijven van woningcorporatie 'thuis (ondersteund door Woonbedrijf en Wooninc), waarin aandacht wordt gevraagd voor de gemeentelijke grondprijzen in verband met de inspanningen die van de corporaties wordt gevraagd voor sociale woningbouw.

Ook het college van Veldhoven erkent de noodzaak van deze inspanningen en wil de woningcorporaties, daar waar mogelijk, helpen bij de realisatie van nieuwe sociale huurwoningen. Naast de hoogte van de grondprijs heeft het college een aantal maatregelen genomen om de nieuwbouw van sociale huurwoningen te stimuleren. In onze beantwoording van uw vragen komen deze maatregelen aan de orde.

We zijn het overigens met u eens dat de hoogte van de grondprijs voor sociale huurwoningen in het juiste perspectief moet worden gezien. De voorbeelden die u hierbij aangeeft spreken voor zich.

Beantwoording van de gestelde vragen.

1. *Is de oude afspraak binnen SGE over de bandbreedte van de grondprijzen voor sociale huurwoningen nog steeds van kracht en zo ja hoe hard is deze afspraak nog, mede ook gezien de hernieuwde bemoeienis van MRE met de woningbouw via de nieuwe Woondeal?*

In 2015 is er binnen het SGE een grondprijssystematiek afgesproken voor sociale huurwoningen. Deze hield in dat in opdracht van het SGE een onafhankelijk taxatiebureau een bandbreedte aangeeft waarbinnen de gemeentelijke grondprijzen voor nieuwbouw van sociale huurwoningen zich bevinden. Wijkt een gemeente hiervan af dan dient zij een onderbouwing te geven van deze afwijking. Daarnaast werd geïnventariseerd welke maatregelen worden getroffen om nieuwbouw van sociale huurwoningen te stimuleren, het zogenaamde flankerend beleid. Onafhankelijk adviesbureau STEC heeft in 2015

een grondprijnsadvies gegeven aan de SGE-gemeenten. Sindsdien wordt de volgende bandbreedte voor sociale grondprijzen regionaal gehanteerd, € 275 - € 350 per m² kavel of m² BVO gebouw (excl. BTW). Alle gemeenten hebben zich ook gehouden aan deze bandbreedte. De meeste gemeenten hanteerden hierbij de ondergrens van de bandbreedte. Enkele gemeenten zaten tot maximaal zestig euro per m² boven deze ondergrens.

Op basis van een nieuw advies van STEC uit 2023 is de bandbreedte aangepast, € 200 - € 400 per m² kavel of m² BVO gebouw (excl. BTW). Deze bandbreedte zal vanaf 2024 gaan gelden. Hierbij is uitgegaan van verschillende typen sociale huurwoningen, met verschillende huurniveaus.

De regionale grondprijssystematiek is overigens geen onderwerp dat op MRE niveau wordt opgepakt.

2. *Onderschrijft Uw College de stelling van 'thuis, dat de huidige grondprijzen voor sociale huurwoningen niet reëel zouden zijn ten opzichte van de rest van het land en kunt U dit nader onderbouwen?*

We onderschrijven de stelling van 'thuis niet.

STEC heeft bij hun waardebeoordeling de regionale grondprijzen vergeleken met de grondprijzen voor sociale huurwoningen in Noord-Brabant en in de rest van Nederland. Hun conclusie was dat de gehanteerde grondprijzen voor sociale huurwoningen van de SGE-gemeenten, waar onder ook Veldhoven, marktconform zijn. Deze prijzen liggen wel hoger dan landelijk gemiddeld. Dit komt onder andere doordat veel gemeenten afspraken hierover maken met woningcorporaties, waarbij het zogenaamde flankerend beleid wordt doorgerekend in de grondprijzen. Deze doorrekening van flankerend beleid is in de gemeenten van het SGE niet het geval. Voorbeeld van flankerend beleid is het door en op kosten van de gemeente aanleggen van parkeerplaatsen bij sociale huurwoningen. Ook in Veldhoven legt de gemeente op haar kosten de parkeerplaatsen bij nieuwe sociale huurwoningen aan in het openbaar gebied. Ook vraagt de gemeente Veldhoven bij nieuwbouw van sociale huurwoningen geen bijdrage voor investeringen Bovenwijkse Voorzieningen, waaronder voor de Zilverbaan. Dit vraagt zij wel bij nieuwbouw van andere typen woningen. Een eenduidige vergelijking tussen grondprijzen in de regio met prijzen buiten de regio is daarom niet altijd te maken.

3. *Hoe staat Uw College tegenover het voorstel van 'thuis en kunt U nader duiden wat het instemmen met dit voorstel voor financiële gevolgen zou hebben voor de gemeente Veldhoven?*

In Veldhoven worden jaarlijks per 1 april de grondprijzen geactualiseerd. Veldhoven heeft hierbij de onderkant van de door STEC bepaalde bandbreedte aangehouden als het gaat over de grondprijs voor nieuwbouw van sociale huurwoningen. Dit betekent dat in Veldhoven deze grondprijs vanaf 2015 is bepaald op € 275 per m² kavel/BVO gebouw. Vanaf 2015 is deze grondprijs niet meer geïndexeerd, wat met de grondprijzen voor de andere categorieën woningen wel is gebeurd.

We zijn dan ook niet voornemens om de grondprijs voor sociale huur per 1 april 2024 generiek te verlagen. Momenteel wordt in SGE-verband onderzocht of het mogelijk en wenselijk is om een vaste grondprijs per type sociale huurwoning (per kavel of per appartement) vast te gaan stellen. Dit kan mogelijk leiden tot een verschil in grondprijs per woningtype.

4. *Indien niet wordt ingestemd met dit voorstel, ziet het College dan nog andere opties om de corporaties in Veldhoven tegemoet te komen teneinde hun mogelijkheden te vergroten om de doelstellingen op het gebied van de sociale woningbouw in de komende jaren te kunnen realiseren?*

Naast de aanleg van parkeerplaatsen door de gemeente en het niet vragen van een bijdrage voor Bovenwijkse voorzieningen is in Veldhoven voor 2024 een

bijdrage/subsidieregeling voor nieuwbouw sociale huurwoningen in voorbereiding. Ook de concept begroting 2024 besteedt hier aandacht aan, zie de Paragraaf Grondbeleid, in het onderdeel kostenverhaal. Op basis van de Omgevingswet, die op 1 januari 2024 in werking treedt, zal er in Veldhoven vanaf 1 januari 2024 bij particuliere ontwikkelingen een financiële bijdrage worden gevraagd bij de realisatie van vrije sectorwoningen. Deze bijdrage wordt gebruikt voor subsidiëring van nieuwbouw van sociale huurwoningen.

We gaan ervan uit dat wij u met onze reactie voldoende hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders van Veldhoven,

Jeroen Sanders
secretaris

Marcel Delhez
burgemeester