



Het College van B&W
Postbus 10101
5500 GA Veldhoven

Betreft: art. 42 brief grondprijzen sociale huurwoningen
Ons kenmerk: GBV005-2023

Veldhoven, 17 september 2023.

Geacht College,

Namens de GBV-fractie graag uw aandacht voor het volgende:

Onlangs ontvingen wij een schrijven van woningcorporatie 'thuis (ondersteund door Woonbedrijf en Wooninc), waarin bij de gemeente werd aangedrongen om de grondprijs voor sociale huurwoningen te verlagen. Vooral omdat er van de corporaties op het gebied van sociale woningbouw in de komende jaren veel inspanningen worden verwacht en deze prijs relatief hoog zou liggen in vergelijking met de rest van het land.

Eenzijds snapt GBV dit verzoek wel. In de afgelopen jaren hebben de verhuurdersheffing, duurzaamheidseisen, het verbod om commercieel aantrekkelijke projecten te realiseren en fors gestegen stichtingskosten de investeringsmogelijkheden voor woningcorporaties enorm aangetast. Terwijl er nu in het kader van de woningnood juist een beroep op hen wordt gedaan om meer sociale huurwoningen te realiseren.

Daar staat echter tegenover dat in 2008 de goedkoopste bouwkavels een prijs hadden van € 328,- (alle bedragen p/m² excl. BTW), wat in 2017 nog € 307,- was na de woningbouwcrisis. In 2018 werd de grondprijs voor sociale huurwoningen in Veldhoven bepaald op € 275,- binnen de in SGE-verband afgesproken bandbreedte van € 275,- / € 350,-. Tot 2023 is deze grondprijs daarna ongewijzigd gebleven. De m² prijs voor sociale koop kavels is daarentegen inmiddels gestegen naar € 389,- (+ 26 % t.o.v. 2017), die van de goedkoopste reguliere kavels naar € 398,- (+ 30 % t.o.v. 2017). Dit ter vergelijking om e.e.a. in het juiste perspectief te zien.

M.a.w. het is maar de vraag in hoeverre de investeringscapaciteit in de afgelopen jaren onder druk is komen staan vanwege de hoogte van de in Veldhoven gehanteerde grondprijzen. Het heeft er alle schijn van dat dit veel meer door andere, eerder genoemde oorzaken is gebeurd. Neemt natuurlijk niet weg, dat het ook helder is, dat bij een lagere grondprijs de mogelijkheden om te kunnen investeren voor de corporaties zullen toenemen. Maar hoe eerlijk is dat tegenover andere woningbouwers? Want ook de sociale huurwoningen worden in deze tijd steeds meer waard.

Wat verder naar idee van GBV bij alle afwegingen betrokken moet worden is de vraag wat een substantiële verlaging van de grondprijs voor sociale huurwoningen heeft voor de gemeentelijke financiën. We moeten daarbij niet vergeten dat het bouwen van meer sociale huurwoningen (30 % i.p.v. 22 %) al het nodige structureel gaat kosten. Dit betekent immers minder OZB=opbrengsten, terwijl zojuist ook is aangekondigd dat subsidiëring van sociale woningbouw eraan zit te komen. Dit alles heeft impact op de financiële huishouding van de gemeente, wellicht noodzakelijk, maar dat moeten we ons wel bewust zijn.

Om over de vraagstelling van 'thuis een goed afgewogen standpunt te kunnen bepalen verzoekt de GBV-fractie Uw College om ons duidelijkheid te verschaffen, mede in het licht van de komende begroting, over de volgende vragen:

(vervolg brief GBV kenmerk GBV005-2023)

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?
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?
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?
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?

In afwachting van Uw reactie

Met vriendelijke groet

Youri van Oorschot
Raadslid GBV

PS. Kopie diverse media