



Gemeente Bergeijk
T.a.v. Jeroen van der Hoek
Postbus 10000
5570 GA Bergeijk

Ons kenmerk : Aanvraag bijdrage uit vereveningsfonds

Ingekomen nr. : N.v.t.

Onderwerp : Kleine Kept te Bergeijk

Valkenswaard, 28 juli 2025

Geachte leden van het college,

Namens Stichting Woningbelang doen wij u hierbij een verzoek tot een bijdrage uit het Vereveningsfonds voor Sociale Woningbouw van de gemeente Bergeijk. Met deze aanvraag vragen wij financiële ondersteuning voor de realisatie van sociale huurwoningen binnen het project 'Kleine Kept', waarmee wij actief bijdragen aan de volkshuisvestelijke doelstellingen van uw gemeente. Conform de werkwijze zoals vastgesteld in het lokaal volkshuisvestingsprogramma en het bijbehorende beleid omtrent het Vereveningsfonds, beogen wij met dit verzoek medefinanciering van de onrendabele top die ontstaat bij de ontwikkeling van sociale huurwoningen. De betreffende locatie biedt kansen om het gemeentelijk aandeel sociale woningbouw te versterken, maar kent financiële randvoorwaarden die zonder aanvullende ondersteuning tot stagnatie van de realisatie kunnen leiden.

Als bijdrage voor de onrendabele investering van de bouw van deze 16 sociale huurwoningen Kleine Kept (waarvan 2 worden ingezet als ontmoetingsruimte en zorgkantoor), is afgesproken dat Woningbelang gebruik mag maken van een bijdrage uit het Vereveningsfonds. Het gaat om een bedrag van € 119.000,-.

Graag lichten wij in het navolgende onze aanvraag verder toe en onderbouwen wij de noodzaak van een bijdrage uit het fonds. Het gehele complex wordt door Woningbelang verhuurd aan Stichting Thof Wonen, ook uit Bergeijk. De bouw is inmiddels gestart.

Woningbelang voldoet aan de voorwaarden om in aanmerking te komen voor een bijdrage uit het Vereveningsfonds

1. Woningbelang is een toegelaten instelling.
2. De bijdrage is noodzakelijk voor de financiële haalbaarheid van de realisatie van de sociale huurwoningen:
De totale stichtingskosten voor 16 te ontwikkelen woningen bedragen € 3.227.841,- Dat is



€ 201.740,-,- incl. BTW per eenheid. De marktwaarde verhuurde staat na eerste verhuur wordt geschat op gemiddeld € 145.768,- per eenheid. Er blijft dus een onrendabele investering van € 55.972,- per eenheid over. Voor het hele project komt dit neer op ruim €895.552,-. Dit is de zogenaamde onrendabele top. En is het verschil tussen de waarde in het economische verkeer van de woningen, versus het bedrag aan stichtingskosten. Wanneer de gemeente de subsidie van € 119.000,- uitkeert (op basis van 1.700 m2 perceeloppervlakte), bedraagt de onrendabele top voor Woningbelang dus nog € 776.552,- .

3. Het gehele complex (16 eenheden) wordt verhuurd aan Stichting Thof Wonen voor een gemiddelde huurprijs van €593,75 per eenheid. Dit betekent dat ze allemaal een huurprijs hebben onder de DAEB-huurgrens (2025: €900,07), en zelfs ruimschoots vallen onder de hoge aftoppingsgrens (2025: €731,93). De bouw van dit project levert een bijdrage aan onze kernambitie om voldoende betaalbare woningen te realiseren en past bovendien binnen de ambitie van Woningbelang om ook huisvesting te realiseren voor bijzondere doelgroepen. In dit geval dus voor Stichting Thof Wonen. De sociale huurwoningen blijven minimaal 25 jaar beschikbaar voor de (sociale) doelgroep. Woningbelang heeft een lange termijn contract afgesproken met Stichting Thof Wonen.

Mocht u nog vragen hebben, kunt u contact opnemen met manager Vastgoed Irene van Middelaar.

Namens Woningbelang
Maarten Meulepas