



W A A L R E S E W E G 25
5554 HA VALKENSWAARD
TELEFOON (040) 208 38 38
FAX (040) 208 38 39
E-MAIL INFO@WONINGBELANG.NL
WWW.WONINGBELANG.NL

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 : Hooge Berkt

Valkenswaard, 15 mei 2025

Geachte leden het college,

In de 2020-2021 is voortvarend gewerkt aan het dossier Vestia in Bergeijk. Enerzijds had Vestia een behoorlijke overnamesom nodig om überhaupt tot een oplossing te komen van het financieel debacle en anderzijds werd een onevenredig groot beroep gedaan op de financiële mogelijkheden van woningcorporaties Woningbelang en WSZ voor overname van de woningen van Vestia. Het belang was het zoveel mogelijk behouden van de sociale voorraad en ruimte bieden voor toekomstige uitbreiding. De gemeente Bergeijk heeft hiervoor destijds extra middelen gereserveerd in het Vereveningsfonds voor sociale huurwoningen. Bijgaand het verzoek om deze middelen nu aan te wenden voor de realisatie van 61 sociale huurwoningen in het project Hooge Berkt II.

Als bijdrage voor de onrendabele investering van de bouw van deze 61 sociale huurwoningen Hooge Berkt II, is afgesproken dat Woningbelang gebruik mag maken van een bijdrage uit het Vereveningsfonds. Het gaat om een bedrag van € 404.000. Deze bijdrage is nodig om het project financieel haalbaar te maken. Via deze brief doet Woningbelang de aanvraag bij de gemeente Bergeijk.

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 61 te ontwikkelen woningen bedragen € 16.043.903,70,-. Dat is € 263.015,- incl. BTW per eenheid. De marktwaarde verhuurde staat na eerste verhuur wordt geschat op gemiddeld € 214.727,- per eenheid. Er blijft dus een onrendabele investering van € 48.288,- per eenheid over. Voor het hele project komt dit neer op ruim € 2.945.500,-. 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 € 404.000,- uitkeert, bedraagt de onrendabele top voor Woningbelang dus nog € 2.541.568,-.



3. Alle 61 woningen zijn sociale huurwoningen. Dit betekent dat ze allemaal een huurprijs hebben onder de DAEB-huurgrens (2025: €900,07), waarvan 2/3 zelfs onder de hoge aftoppingsgrens valt (2025: €731,93). Woningbelang wil een evenwichtige verdeling van woningen tussen al haar doelgroepen. Sinds 2023 zijn middeninkomens ook een doelgroep van Woningbelang geworden, omdat zij zich niet zelfstandig op de markt kunnen redden. Om deze doelgroep goed te kunnen bedienen, hebben Woningbelang en de Gemeente Bergeijk in de Prestatieafspraken afgesproken dat we jaarlijks maximaal 15% van de sociale huurwoningen mogen toewijzen aan de middeninkomens.
In Hooge Berkt krijgen we een mooie mix aan woningen voor al onze doelgroepen. Dit zorgt ook voor een goede mix aan huishoudens wat de leefbaarheid in een wijk weer bevordert. Win-win dus.
Om te zorgen dat we optimaal gebruik maken van onze woningvoorraad, maken we zeker bij nieuwbouw gebruik van kwalitatieve doorstroming. Hiermee krijgen doorstromers van Woningbelang die – afhankelijk van de woning – voldoen aan bepaalde voorwaarden, voorrang op overige woningzoekenden. Dit passen we ook bij Hooge Berkt toe.
4. De sociale huurwoningen blijven minimaal 25 jaar beschikbaar voor de verschillende doelgroepen

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

Namens Woningbelang
Maarten Meulepas