



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 : Sociale huurwoningen Park Looburgh

Valkenswaard, 28 juli 2025

Geachte leden 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 'Park Looburgh', 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 14 sociale huurwoningen Park Looburgh, is afgesproken dat Woningbelang gebruik mag maken van een bijdrage uit het Vereveningsfonds. Het gaat om een bedrag van € 85.260,-. Deze bijdrage is nodig om het project financieel haalbaar te maken. Via deze brief doet Woningbelang de aanvraag bij de gemeente Bergeijk.

Graag lichten wij in het navolgende onze aanvraag verder toe en onderbouwen wij de noodzaak van een bijdrage uit het fonds.

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 14 te ontwikkelen woningen bedragen € 3.915.810,-. Dat is € 279.701,- incl. BTW per eenheid. De marktwaarde verhuurde staat na eerste verhuur



wordt geschat op gemiddeld € 230.410,- per eenheid. Er blijft dus een onrendabele investering van € 49.291,-per eenheid over. Voor het hele project komt dit neer op ruim € 690.074,-. 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 € 85.260,-uitkeert (o.b.v. 1.218 m2 perceeloppervlakte), bedraagt de onrendabele top voor Woningbelang dus nog € 604.814,-.

3. Alle 14 woningen zijn sociale huurwoningen. Dit betekent dat ze allemaal een huurprijs hebben onder de DAEB-huurgrens (2025: € 900,07). 12 woningen uit het plan hebben een huurprijs onder de hoge aftoppingsgrens(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 Park Looburgh krijgen we hiermee een mooie mix aan woningen voor al onze doelgroepen. Daarnaast worden er in het plan nog andere woningtypes gerealiseerd , wat zorgt voor een goede mix aan huishoudens. Dit komt de leefbaarheid in de wijk weer ten goede. 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 project Park Looburgh 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