



## G L O B A L E   B E R E K E N I N G .

### G R O N D K O S T E N .

Voorstel: grond in erfpacht. (Voor 20 jaar)

**Voor een groep van 20 woningen is een perceel nodig van 50 bij 50 meter. Dus 2500 vierkante meter. Waarvan als "bouwpercelen": 1400 m.**

Kostprijs sociale woningbouw: € 200 per vierkante meter is € 280.000,--  
Rendement voor de gemeente 4% per jaar = € 11.200,--  
Kosten voor bewoners per jaar:  $11.200 : 20 =$  € 560,--  
Omgerekend naar lasten per maand afgerond: € 47,--

Voorstel: Erfpacht voor woning met tuin: € 62,-- per maand.  
Erfpacht voor bovenwoningen: € 32,-- per maand.

### K O S T E N   W O N I N G E N .

De **kostprijs** voor de woningen wordt geraamd op € **75.000** ,-- per huis.

Voor dit bedrag kun je een annuïteitenhypotheek krijgen met rente voor 20 jaar vast voor minder dan **300 euro** per maand.

Voor een coöperatie, stichting of vereniging moet het dus ons inziens haalbaar zijn om voor vergelijkbare lasten per woning de financiering rond te krijgen.

Reken een bedrag "onvoorzien" voor onderhoud en beheer van bijvoorbeeld **35 euro** per maand. (Dan is dat € 8.400,-- per jaar x 20 = 168.000 euro in 20 jaar.)

Met een afschrijvingstermijn van 20 jaar voor daken, ketels, keukens etc. zal er nauwelijks onderhoud gepleegd hoeven te worden. Met kunststof kozijnen en een onderhoudsvrije buitenkant zal dat zeer beperkt zijn. Wellicht wat verlies op tijdelijke leegstand bij wisseling die opgevangen moet worden. Restbedrag reserveren.

Samenvattend kom je dan uit op huurprijzen van:

**397 euro** per maand voor een huis met tuin.

**367 euro** per maand voor een bovenwoning.

### A L T E R N A T I E F .

Mensen kopen collectief "20 jaar wonen voor een vaste prijs" in voor genoemde bedragen. Als vereniging van eigenaren met hypotheekrenteaf trek voor zolang die er nog is. Na die 20 jaar verdelen ze het restbedrag en innen de restwaarde van hun huizen, voor zover daar nog mogelijkheden zijn qua recycling van materialen.

Maar in het kader van duurzaam bouwen kan daarmee rekening gehouden worden.

Venray, December 2014.

De fractie van de SP.