

GEMEENTE ROTTERDAM

T.a.v.: de Commissie BWB

Email: info@griffie.rotterdam.nl

Plaats: Rotterdam

Datum: 4 december 2023

Betreft: Verhoging sociale grondprijs

Aan: Leden van de commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte

Beste raadsleden,

De wooncrisis raakt ons allemaal. Uit onderzoek blijkt dat mensen zich veel zorgen maken over het tekort aan betaalbare woningen. Alle reden dus om daar als politiek, bestuur en organisaties werk van te maken. Voor al die mensen van jong tot oud. Van een hoog tot laag inkomen en alles dat daartussen zit. De maatschappelijke opdracht voor ons allemaal is te zorgen dat er voldoende betaalbare woningen bijkomen. Wij staan klaar om afspraken na te komen, maar ook om de belofte van betaalbare woningen waar te maken voor al die woningzoekenden. Maar het voorliggende voorstel om de sociale grondprijs te verhogen zorgt ervoor dat het nog moeilijker wordt om die betaalbare woningen te bouwen.

Corporaties als stabiele partner

De woningcorporaties zijn al decennialang een stabiele partner van de gemeente. Wij investeren niet alleen in woningen, maar benaderen alles dat wij doen vanuit het perspectief van de buurt. Met ons vallen goede en betrouwbare lange termijn afspraken te maken en wij investeren ook in de stad als het economisch tegenzit. De komende jaren wordt de druk op corporaties alleen maar groter om sociale- en middenhuurwoningen te bouwen. In tijden van hoge kosten moeten we juist ervoor zorgen dat we door kunnen bouwen en de kostenstijgingen tegengaan.

Bezwaren bekend en erkend

De afgelopen jaren is er vanuit verschillende hoeken bezwaar gemaakt tegen de voorgenomen grondprijsverhoging. De Rotterdamse corporatie [Maaswonen](#) noemde dit in 2021 al. Na het sluiten van het woonakkoord in het voorjaar hebben wij ook [gewezen](#) op de gevolgen van een stijging van de sociale grondprijs. In [mei](#) stuurde de wethouder nog een brief naar de gemeenteraad waarin ze zei dat een stijging van de sociale grondprijs grote impact heeft op de bouwproductie. Daarnaast stuurde de wethouder ook samen met de G4 [een brief](#) naar de minister van wonen waarin zij oproept voor meer financiële ruimte voor corporaties. Ook na het bezoek in Wenen [spraken gemeenteraadsleden](#) uit dat de sociale grondprijs juist niet verhoogd moet worden in Rotterdam, maar verlaagd. Het huidige voorstel staat haaks op de eerder genoemde bezwaren en op wat nu nodig is.

Gevolgen voor de bouwproductie zijn groot

Finance Ideas heeft berekend hoeveel sociale huurwoningen corporaties minder kunnen bouwen door de verhoging van de grondprijzen. De impact is volgens de gemeente 35 tot 50 minder sociale woningen per jaar (205 tot 305 minder sociale huurwoningen tot 2030). Volgens de corporaties is de impact groter, namelijk 60 tot 98 woningen per jaar (660 tot 980 minder sociale huurwoningen tot 2035).

Het eerste verschil komt doordat de gemeente uit gaat van het 'Woondealscenario'. Daarin staat dat de randgemeenten meer sociale huur realiseren om de behoefte aan sociale huur in de gemeente Rotterdam op te vangen en er in Rotterdam dus minder gebouwd wordt. De Rotterdamse corporaties kunnen aanzienlijk meer bouwen dan in het 'Woondealscenario' staat opgenomen. Daarom hebben corporaties hetzelfde adviesbureau gevraagd de berekening opnieuw uit te voeren op basis van het 'Basisscenario'. Dat zijn hogere nieuwbouwaantallen die voorzien in de noodzaak en behoefte. Dat de gemeente ons aanbod niet gebruikt is niet omdat er geen capaciteit bij de woningcorporaties is, maar omdat er geen prioriteit gegeven wordt aan de betaalbare woningbouw die door corporaties gerealiseerd kan worden.

Een ander verschil is dat de gemeente rekent met een termijn tot 2030. De verhoging van de sociale grondprijs heeft een langjarige impact. Daarom is in de berekening namens de corporaties een tijdspad tot 2035 gekozen.

Tot slot betekent dit dat veel projecten die de komende jaren in de planning staan met deze stijgende kosten te maken krijgen. Dat zal betekenen dat corporaties die projecten alsnog moeten heroverwegen

Dringende oproep

Wij vinden dit voorstel een verkeerde afslag. Zeker voor een stad als Rotterdam met zulke grote volkshuisvestelijke opgaven. De verhoging van de sociale grondprijs wordt betaald door Rotterdamse corporaties en dus ook door mensen met een bescheiden inkomen. Daarom onze dringende oproep: Zet dit voorstel niet door, maar zorg voor wind in de zeilen, want wij staan klaar om te bouwen voor al die duizenden woningzoekenden.

Met vriendelijke groet,

Miriam Hoekstra - van der Deen

Hedy van den Berk

Marieke Kolsteeg

Richard Sitton

Woonstad Rotterdam

Havensteder

Hef Wonen

Woonbron



finance
ideas

Woningcorporatie Rotterdam

Analyse met het CorporatiePrognoseModel – Tweede addendum op rapportage augustus 2023

Oktober 2023

MEER IMPACT MET MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

Dit addendum neemt het basisscenario in plaats van het Woondeal scenario als uitgangspunt

- Eerder werd een addendum opgesteld waarbij de impact van een grondprijsverhoging op het Woondeal scenario werd geanalyseerd. In dit tweede addendum wordt de impact van een grondprijsverhouding op het basisscenario, met hogere nieuwbouwaantallen, beschouwd.
 - De gehanteerde verhoging van de grondprijs bedraagt € 12.250 (prijspeil 1 januari 2024) en is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:
 - Nieuwbouwwoning van 70m²
 - Vormfactor van 0,8
 - Verhoging van grondprijs met € 140 per vierkante meter (prijspeil 1 januari 2024)*
 - Het basisscenario-scenario vormt de basis voor de analyse
 - Het is nog onduidelijk vanaf welk moment de verhoging van de grondprijzen ingaat en welk deel van de woningen op gemeentegrond gebouwd worden, wat resulteert in de volgende scenario's:
 - Scenario 1.1 – Verhogen van stichtingskosten met € 12.250 bij 30% van de nieuwbouw per 1 januari 2024
 - Scenario 1.2 – Verhogen van stichtingskosten met € 12.250 bij 50% van de nieuwbouw per 1 januari 2024
 - Scenario 1.3 – Verhogen van stichtingskosten met € 12.250 bij 75% van de nieuwbouw per 1 januari 2024
 - Scenario 2.1 – Verhogen van stichtingskosten met € 12.250 bij 30% van de nieuwbouw per 1 januari 2025
 - Scenario 2.2 – Verhogen van stichtingskosten met € 12.250 bij 50% van de nieuwbouw per 1 januari 2025
 - Scenario 2.3 – Verhogen van stichtingskosten met € 12.250 bij 75% van de nieuwbouw per 1 januari 2025
- De gemeente Rotterdam gaat uit van een bandbreedte van 30%-60%. De resultaten die bij andere percentages horen kunnen geïnterpoleerd worden uit de resultaten op de volgende pagina's.



Het verschil in nieuwbouwaantallen is met name groot in de jaren 2026-2030

- Het verschil in de impact tussen het Woondeal scenario en het basisscenario wordt met name veroorzaakt door de verschillen in nieuwbouwaantallen
- De tabel geeft weer wat de jaarlijkse nieuwbouwaantallen zijn in het Woondeal scenario en basisscenario
- Vanaf 2024, het eerste jaar dat de verhoging van de grondprijs mogelijk ingaat, tot en met 2030 bedraagt het verschil 5.946 (gemiddeld 850 per jaar) wat een verdubbeling is ten opzichte van het Woondeal scenario
- In de jaren na 2030 is het verschil een stuk kleiner, zodat ook het verschil met het Woondeal scenario kleiner wordt.

Nieuwbouwaantallen Woondeal scenario en basisscenario

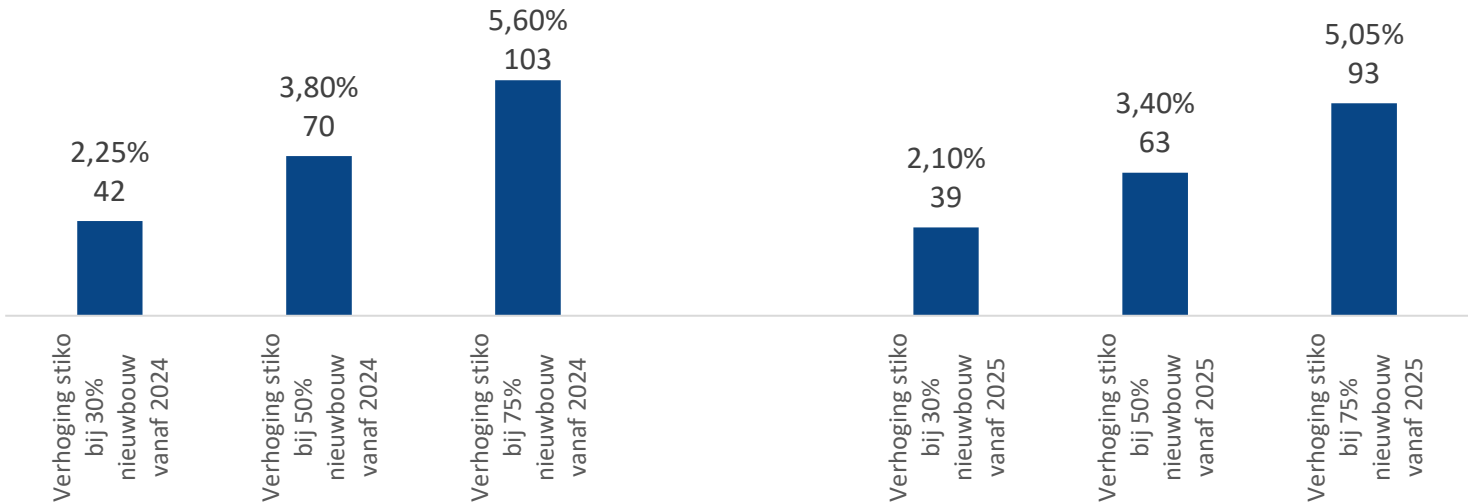
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Totaal
Woondeal scenario	890	890	890	890	890	890	890	890	890	890	890	890	890	890	12.460
Basisscenario	755	685	1.097	1.101	1.754	1.763	2.669	2.431	1.361	1.088	1.088	1.088	1.088	1.088	19.056
Vershil 2024-2030			+207	+211	864	+873	+1779	+1541	+471						+5.946
Vershil 2024-2035			+207	+211	864	+873	+1779	+1541	+471	+198	+198	+198	+198	+198	+6.936
Vershil totaal	-135	-205	+207	+211	864	+873	+1779	+1541	+471	+198	+198	+198	+198	+198	+6.596



De grotere nieuwbouwopgave verdubbelt de impact van de verhoging van grondprijs t.o.v. het Woondeal scenario

- De figuur geeft weer hoeveel woningen minder gebouwd kunnen worden als gevolg van de verhoging van de grondprijs
- Het percentage geeft aan om welk aandeel in de totale nieuwbouw gedurende de periode 2025-2030 het gaat
- Als uitgangspunt is aangehouden dat de nieuwbouw gedurende de periode 2025-2030 met een gelijk aandeel wordt verlaagd dusdanig dat de ICR en LTV in 2030 op een gelijk niveau uitkomen als in het basisscenario het geval is
- De aantallen zijn ongeveer dubbel zo hoog als in Woondeal scenario omdat vanaf 2024 dubbel zoveel nieuwbouw plaatsvindt

Vermindering nieuwbouwwoningen gemiddeld per jaar vanaf 2025



Verloop aantal nieuwbouwwoningen DAEB in verschillende scenario's 2025-2030

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Totaal
Basisscenario	755	685	1.097	1.101	1.754	1.763	2.669	2.431	1.361	13.616
Verhoging stiko bij 30% vanaf 2024	755	685	1.097	1.076	1.715	1.723	2.609	2.376	1.330	13.367-249
Verhoging stiko bij 50% vanaf 2024	755	685	1.097	1.059	1.687	1.696	2.568	2.339	1.309	13.195-421
Verhoging stiko bij 75% vanaf 2024	755	685	1.097	1.039	1.656	1.664	2.520	2.295	1.285	12.996-620
Verhoging stiko bij 30% vanaf 2025	755	685	1.097	1.078	1.717	1.726	2.613	2.380	1.332	13.383-233
Verhoging stiko bij 50% vanaf 2025	755	685	1.097	1.064	1.694	1.703	2.578	2.348	1.315	13.239-377
Verhoging stiko bij 75% vanaf 2025	755	685	1.097	1.045	1.665	1.674	2.534	2.308	1.292	13.057-559

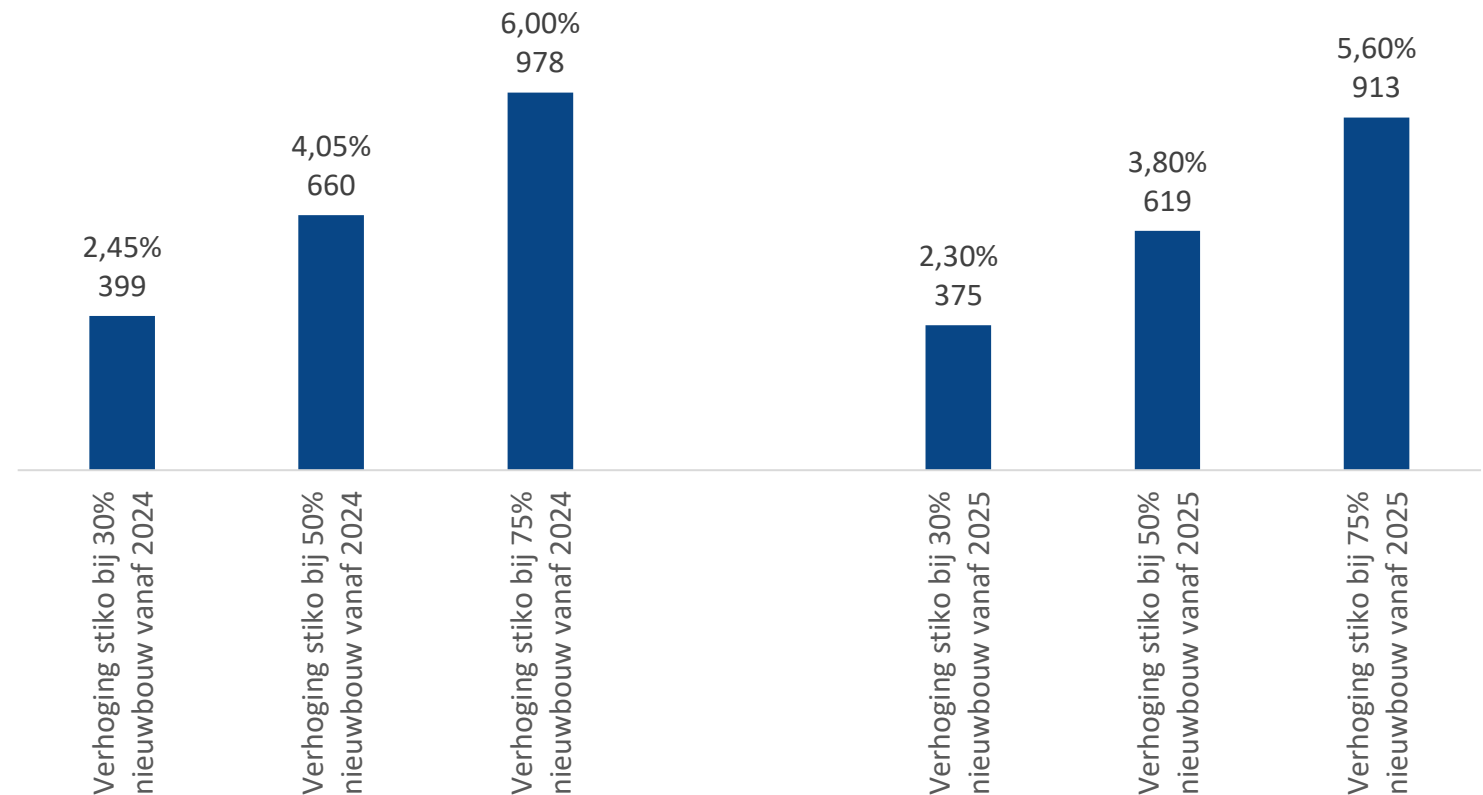
* In de woondeal zijn 8.880 woningen opgenomen voor de periode van 2021 tot en met 2030 ofwel 888 woningen per jaar



In een beschouwingsperiode tot en met 2035 stijgt de impact t.o.v. het Woondeal scenario met 70%

- Ook in de jaren na 2030 blijft de verhoging van de grondprijs effect uitoefenen op de investeringsmogelijkheden van de woningcorporatie Rotterdam
- De grafiek heeft als uitgangspunt dat de nieuwbouw gedurende de periode 2025-2035 met een gelijk aandeel wordt verlaagd dusdanig dat de ICR en LTV in 2035 op een gelijk niveau uitkomen als in het basisscenario het geval was
- Ten opzichte van de effecten op het Woondealscenario in het eerste addendum stijgen de aantallen met circa 70%

Vermindering totaal aantal nieuwbouwwoningen DAEB 2025-2035





Contact opnemen

Finance Ideas B.V.
Weg der Verenigde Naties 1
3527 KT Utrecht
Telefoon: 030 – 232 0480

info@finance-ideas.nl
finance-ideas.nl

Johan Conijn
johan.conijn@finance-ideas.nl

Max van Son
max.vanson@finance-ideas.nl

MEER IMPACT MET MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL