Burgemeester en wethouders
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl/

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	P. Bieshaar	**Datum**	3 oktober 2024
Doorkiesnummer	14 030	**Kenmerk**	12726158
E-mail	p.bieshaar@utrecht.nl	**Onderwerp**	Grondprijzenbrief 2024
Bijlage(n)	1	**Beleidsveld**	Grondzaken

Geachte leden van de raad,

Hierbij bieden wij u ter informatie de Grondprijzenbrief 2024 aan. De grondprijzen die de gemeente hanteert bij de uitgifte c.q. verkoop van gronden worden jaarlijks geactualiseerd aan de hand van de economische ontwikkelingen en ontwikkelingen op de vastgoedmarkt (zowel landelijk als regionaal) en dit biedt particulieren en bedrijven per functie inzicht in de door de gemeente Utrecht gehanteerde (bandbreedtes in) grondprijzen.

Relatie met Beleidsnota Grondbeleid 2024 Gemeente Utrecht
Utrecht groeit snel. We willen zorgen dat we een leefbare, betaalbare, duurzame en gezonde stad zijn en blijven met oog voor de bestaande inwoners en nieuwe Utrechters. We pakken een stevigere rol om onze maatschappelijke doelen, waaronder die op de woningmarkt, te halen, en passen daar onder andere actief grondbeleid en strategische inzet van grondposities toe waar die toegevoegde waarde heeft, een en ander zoals verwoord in de recent vastgestelde Beleidsnota Grondbeleid 2024 Gemeente Utrecht.
In de onderhavige Grondprijzenbrief 2024, welke voor het eerst bestaat uit louter grondprijzen, zonder toelichtende teksten, worden geen beleidsmatige keuzes ten aanzien van het te voeren grondbeleid gemaakt. Wel worden er keuzes gemaakt in het te voeren prijsbeleid ten aanzien van de onderdelen sociale woningbouw en bijzondere doeleinden. Voor het overige worden de bewegingen in de markt gevolgd.

Zoals bekend loopt de vaststelling van de Grondprijzenbrief altijd mee in de cyclus rondom het MPR, welke stukken normaal gesproken in de periode eind april/ begin mei aan het college ter besluitvorming worden voorgelegd. Dit jaar was dat later, omdat de Grondprijzenbrief van opzet is gewijzigd (het is alleen nog maar een document dat enkel grondprijzen bevat, waarbij de toelichtende tekst is opgenomen in de Beleidsnota “Grondbeleid 2024 Gemeente Utrecht”) en voortvloeit uit het vastgestelde Beleidsnota “Grondbeleid 2024 Gemeente Utrecht”. De vaststelling van de Grondprijzenbrief is daarom dit jaar ook later.

Prijsbeleid met betrekking tot sociale woningbouw

Bij de grondprijzen voor sociale woningbouw zijn wij uitgegaan van een zeer beperkte stijging, namelijk 0,50%.

De betaalbaarheid van sociale huurwoningen staat – mede door de sterk gestegen bouwkosten – onder druk. Normaal gesproken stijgen de grondprijzen voor sociale woningbouw met de gecombineerde CPI/BdB-index, die uitkomt op 2,73%. De bovenkant van de bandbreedte voor sociale huur, zijnde de liberalisatiegrens, is weliswaar gestegen met 8,86% (tot € 879,66 per maand). De lage en hoge aftoppingsgrenzen (respectievelijk € 650,43 en € 697,07 per maand) zijn licht gestegen, namelijk met 0,50%.

Omdat de betaalbaarheid onder druk staat, vinden we de stijging met de gecombineerde CPI/BdB-index niet wenselijk en hebben daarom besloten om ook voor 2024 aan te sluiten bij de huurprijsstijging van de lage en hoge aftoppingsgrenzen, d.w.z. een stijging met 0,50%. Zo matigen we de stijging van de grondprijzen voor sociale huurwoningen en sturen we op betaalbaarheid van dit type woningen. Dit heeft een minimaal effect op de door ons gevoerde grondexploitaties.

Vanuit het Rijk loopt er een onderzoek naar sociale grondprijzen die door de verschillende gemeenten worden gehanteerd. Zodra dat onderzoek is afgerond zal de gemeente een analyse opstellen waarnaar wij actief conform de motie M270 Verbeter samenwerking met woningbouwcorporaties in gesprek willen gaan met de STUW corporaties. Wij zullen u over de uitkomst van het gesprek informeren.

Grondprijzen voor studentenwoningen zijn niet verhoogd.

Binnen de hoofdcategorie studentenwoningen kennen we drie subcategorieën, te weten (i) de vorig jaar geïntroduceerde onzelfstandige studentenwoning met een eigen toilet en wasgelegenheid, welke wordt gerealiseerd door of in opdracht van een toegelaten instelling die voldoet aan het Actieplan Studentenhuisvesting (grondprijs in 2023 was minimaal € 5.000,- per eenheid), (ii) de onzelfstandige studentenwoning, waarbij het gebruik van toilet en wasgelegenheid is gedeeld met meerdere studenten (grondprijs in 2023 was minimaal € 6.000,-- per eenheid) en (iii) de zelfstandige studentenwoning (grondprijs in 2023 was minimaal € 7.500, -- per eenheid). De locatie en het type studentenwoning (zelfstandig, onzelfstandig of semi-zelfstandig) bepalen mede de residuele grondwaarde.

Vanwege de uiterst geringe stijging van de kwaliteitskortingsgrens van EUR 452,20 (2023) per maand naar EUR 454,47 (2024) per maand, hebben wij besloten geen wijziging aan te brengen in de minimale grondprijzen voor studentenwoningen.

Prijsbeleid met betrekking tot maatschappelijke voorzieningen

Bij de grondprijs voor bijzondere doeleinden (maatschappelijke voorzieningen) zijn wij eveneens uitgegaan van een zeer beperkte stijging, namelijk 0,50%.

Bij de aanpassing van de vaste grondprijs met de bestemming “bijzondere doeleinden” wordt normaal gesproken aangesloten bij het gemiddelde van de consumenten-prijs-index (CPI) van het CBS en de BDB-index woningbouw nieuwbouw. Omdat het hier gaat over maatschappelijk vastgoed (althans bestemmingen zonder winstoogmerk) hebben we besloten voor deze categorie eveneens uit te gaan van de beperkte stijging die ook is toegepast bij de categorie sociale huur, namelijk 0,50%.

Overige uitgangspunten Grondprijzenbrief

Als hoofdregel worden op basis van de Beleidsnota Grondbeleid 2024 Gemeente Utrecht in de Grondprijzenbrief 2024 marktconforme prijzen gehanteerd. Deze prijzen worden veelal residueel (als

restwaarde van het verschil tussen beleggingswaarde enerzijds en bouwkosten en bijkomende kosten anderzijds) bepaald.

De grondprijzen voor vrije sector koop- en huurwoningen zijn in de meergezinscategorie licht gestegen als gevolg van oplopende VON-prijzen.

Op 1 juli 2024 is de wet Betaalbare huur in werking getreden. Dit betekent dat de middenhuur nu d.m.v. het WWS-puntensysteem landelijk gereguleerd wordt. Het effect van deze wet is al merkbaar. Huurwoningen worden nu meer verkocht. Vanuit het Rijk wordt daarom veel druk uitgeoefend om meer middenhuur te ontwikkelen. Op dit moment wordt voor de grondprijs van middenhuur gebruik gemaakt van een residuele grondprijs. De doelgroep voor middenhuur (middeninkomens) loopt grofweg van € 40.000,- tot ruim € 82.000,-. Voor een groot deel van de middeninkomens is een koopwoning niet haalbaar.

De vraag of en hoe de Wet betaalbare huur effect gaat krijgen op de door ons gehanteerde grondprijzen is nog onderwerp van gesprek. Is er nog steeds sprake van voldoende vrije marktruimte en dus het toepassen van het residuele principe of is het straks zo gereguleerd dat een genormeerde systematiek passender is? Dit komt uiteindelijk terug in de Beleidsnota Wonen in de eerste helft van 2025.

Als de residuele systematiek nu wordt toegepast voor de grondprijs voor meergezins middenhuurwoningen dan komt deze op het niveau van de genormeerde grondprijs van sociale huurwoningen (SH2) te liggen. Omdat de grondexploitaties van de gemeente nog uitgaan van een minimale grondwaarde van EUR 30.000,--, zou een beheersmaatregel noodzakelijk zijn, ware het niet dat voor 2024 geen overeenkomsten zijn voorzien waarin de categorie meergezinswoningen middenhuur voorkomen. Mocht dat onverhoopt wel het geval zijn, dan komen wij daar voor specifieke projecten op terug in het kader van een tranche maatregelen binnen de Utrechtse aanpak.

Voor de komende jaren zal echter wel bekeken en afgewogen moeten worden of er beheersmaatregelen noodzakelijk zijn en, zo ja, welke. Tevens kan dan in de afweging worden betrokken welke grondprijssystematiek passend is na invoering van de Wet betaalbare huur.

De minimale grondprijzen c.q. bandbreedtes van de grondprijzen van het commercieel vastgoed zijn grotendeels gehandhaafd op de niveaus van 2023.

De vaste grondprijs voor snippergroen is geïndexeerd met de CPI-index (Alle Huishoudens), aangepast voor inflatie.

Wat het effect van de huidige inflatie is op de grondprijzen per 1 januari 2025 is nu nog niet in te schatten. Dit is erg afhankelijk van de specifieke situatie van bijvoorbeeld het type vastgoed en de fase van de ontwikkeling. Onder het kopje risicomanagement in het hoofdstuk Financieel beeld gebiedsopgaven van de MPR wordt verder ingegaan op de verschillende scenario’s en mogelijke beheersmaatregelen als gevolg van de huidige maatschappelijke ontwikkelingen op de toekomstige effecten.

Voor meer informatie over de grondprijzen die in 2024 worden gehanteerd verwijzen wij u graag naar de bijgevoegde Grondprijzenbrief 2024.

Om de transparantie van het gemeentelijk handelen te bevorderen en om meer duidelijkheid te bieden aan de afnemers van de grond, particulieren en bedrijven, publiceren wij de Grondprijzenbrief 2024 op de gemeentelijke website.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester