

Aan de gemeente Rotterdam
Afdeling Gebiedsexploitatie
t.a.v. de heer E.J.C. Walter
Postbus 6575
3002 AP Rotterdam

Rotterdam, 11 maart 2021

Uw kenmerk: 21/0001169, casenr.: AS21/00837

Betreft: Grondprijsbeleid sociale huurwoningen

Geachte heer Walter,

U overweegt het College van Burgemeester en Wethouders van Rotterdam voor te stellen om met de te hanteren grondprijs voor sociale huurwoningen aan te sluiten op het prijsniveau dat andere gemeenten in onze regio hanteren. Hiertoe overweegt u om aan de portefeuillehouder met de verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving in Rotterdam, de heer Kurvers, de keuze voor te leggen uit de 3 scenario's om tot verdubbeling van de grondprijs voor sociale huurwoningen te komen.

Gezien de huidige woningmarktsituatie, met forse woningtekorten, oplopende wachtlijsten voor sociale huurwoningen en een toename van de dakloosheid vraagt MaasWonen zich echter af of verdubbeling van de grondkosten voor sociale huurwoningen op dit moment het meest geëigende instrument vormt om op de genoemde woningmarktproblemen in te spelen en of de huidige grondprijsdifferentiatie daadwerkelijk tot verkeerde prikkels leidt, zoals u aangeeft.

De gezamenlijke prioriteit zou ons inziens moeten liggen bij het realiseren en verhogen van de geplande nieuwbouwproductie, ook in het sociale huursegment, en zeker in het segment ouderenwoningen waarop MaasWonen zich richt.

MaasWonen werkt in samenwerking met de gemeente Rotterdam bijvoorbeeld aan de herontwikkeling van de locatie Simeon en Anna nabij het Zuidplein. MaasWonen zet zich hier samen met de gemeente in om nieuwe intramurale wooneenheden gerealiseerd te krijgen (waaraan een groeiend tekort is) en om vrije sector huurwoningen voor ouderen gerealiseerd te krijgen (waaraan zeker in het middenhuur-segment tekorten zijn). Voorts voorziet het nieuwbouwproject in de bouw van circa 90 sociale huurwoningen, bestemd voor ouderen. Voor het belang van realisatie van deze woningen verwijzen wij naar het Langer Thuis Akkoord. Naar ons idee reageren wij hiermee niet op verkeerde prikkels maar trachten wij genuanceerd in te spelen op de vraag vanuit de woningmarkt.

De bouwkosten bij binnenstedelijk bouwen zijn voor MaasWonen al fors. Daarnaast staat de financiële positie van woningcorporaties sterk onder druk, mede vanwege diverse afdrachten van inkomsten richting de rijksoverheid. Dit is ook duidelijk geworden vanuit het rapport Opgaven en





Middelen zoals uitgevoerd in opdracht van het Ministerie van BZK. Rotterdamse Woningcorporaties lopen hierbij al in 2024 tegen hun financiële grenzen aan. Verdere verhoging van de kosten versterkt dit probleem slechts.

Op landelijk niveau is recent onder andere door Aedes, de koepel van woningcorporaties, maar ook door de VNG, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, een Actieagenda Wonen gepresenteerd. Met als boodschap richting de landelijke politiek dat er fors geïnvesteerd moet worden in het wonen om de huidige forse problemen adequaat te kunnen aanpakken. Onderdelen hiervan zijn lastenverlichting voor woningcorporaties maar ook middelen voor stedelijke infrastructuur ten behoeve van woningbouwlocaties. Een verdubbeling van de grondkosten staat haaks op deze gezamenlijke inzet.

Verdubbeling van de grondprijzen voor sociale huur leidt voor MaasWonen, voor zover er geen sprake is van grond in eigendom, tot het niet kunnen realiseren van circa 10 % van de nieuwbouwvoornemens in de sociale huur. MaasWonen wil afhankelijk van de financiële mogelijkheden in 10 jaar 150 (in meerjarenbegroting opgenomen) tot 350 (vanuit onze wensportefeuille) sociale huurwoningen voor ouderen realiseren in de gemeente Rotterdam. Hiervan zouden er bij verdubbeling van de grondkosten dan 15 tot 35 vervallen.

Wij hopen dan ook dat u uw voornemen wilt heroverwegen.

Met vriendelijke groet,

Richard de Boer

Directeur bestuurder MaasWonen

Cc. per e-mail naar: jc.vandriel@rotterdam.nl

behandeld door

Willem Apperloo

Telefoonnummer

-

uw kenmerk

21/0001169 casenr: AS21/00837

onderwerp

Grondprijsbeleid sociale huurwoningen

Gemeente Rotterdam.

T.a.v. de heer Ir. E.J.C. Walter

Postbus 6575

3002 AP ROTTERDAM

jc.vandriel@rotterdam.nl

Rotterdam, 12 maart 2021

Geachte heer Walter,

Op 26 februari ontvingen we een brief van u over het voornemen van de gemeente Rotterdam om de grondprijs voor de bouw van sociale huurwoningen per 1 januari 2022 te verhogen. U heeft ons daarbij gevraagd om de consequenties van dit voornemen voor Havensteder te schetsen en zienswijzen te geven op drie scenario's. In de voorliggende brief geven we onze reactie.

Verkeerde prikkel

Havensteder vindt het een verkeerde prikkel om de sociale grondprijs drastisch te verhogen. Als corporaties staan we voor een grote maatschappelijke opgave. In de onlangs door een brede coalitie getekende Actieagenda Wonen wordt ingezet op meer nieuwbouw, betaalbare woningen, leefbare wijken, zorg voor bewoners en een duurzame woningvoorraad. Ook in Rotterdam is de opgave groot. In de Bestuurlijke overeenkomst wijken in balans 2019-2030 maakten gemeente en corporaties afspraken over bijna 5.000 nieuwbouw tot 2030. Daarnaast wordt van corporaties bijvoorbeeld ook een grote inzet gevraagd in de energietransitie richting een aardgasvrij Rotterdam in 2050.

Een drastische verhoging van de sociale grondprijs vinden we gezien deze grote maatschappelijke opgave en de beperkte middelen van corporaties niet passend. Daarbij speelt mee dat het verdienmodel van de corporaties bij nieuwbouw de afgelopen jaren verder onder druk is komen te staan. Bouwkosten zijn zeer fors gestegen. Huurprijzen staan onder druk door de introductie van het passend toewijzen, bevrozing van de liberalisatiegrenzen en bevrozing van de huurverhoging. Onderhoudskosten zijn harder gestegen dan inflatie. Daarbovenop is de belastingdruk fors toegenomen door de verhuurdersheffing in combinatie met een relatief harde stijging van de WOZ-waarden.

Regionaal gemiddelde

In uw brief geeft u aan dat de sociale grondprijzen van Rotterdam achterblijven bij het prijsniveau dat andere gemeenten hanteren in de regio Rijnmond. We vragen de gemeente om bij de vergelijking met het regionaal gemiddelde rekening te houden met verschillen in uitgangspunten in grondprijsbeleid tussen gemeenten. Zo zijn er verschillen tussen erfpacht en eigendom, in de vastgelegde periode van sociale verhuur en in de bijbetaling bij uitponden. Daarnaast zien we dat bouwkosten in Rotterdam substantieel hoger liggen dan gemiddeld vanwege kwaliteitseisen en de complexiteit van binnenstedelijk bouwen.

Stichting Havensteder

Postbus 1612 / 3000 BP Rotterdam / T 010 890 25 25

www.havensteder.nl



Consequenties Scenario's

In uw brief legt u drie scenario's voor ten aanzien van de verhoging van de sociale grondprijs. We hebben de financiële consequenties van deze drie scenario's doorgerekend. Daarbij zijn we uitgegaan van ca. 800 nieuwbouw (met aankoop grond) tot en met 2030. Dit betreft voornamelijk nieuwbouwlocaties uit de bestuurlijke overeenkomst. De scenario's pakken als volgt uit:

- Scenario A (eenmalige verdubbeling): Ca. € 7 mln. extra kosten.
- Scenario B (stapsgewijs naar regionaal gemiddelde): Ca. € 5 mln. extra kosten.
- Scenario C (in 3 stappen naar verdubbeling): Ca. € 7 mln. extra kosten. Dit scenario is voor Havensteder gelijk aan A, omdat we geen grondaankopen verwachten voor 2024.

Puur financieel gezien komt Variant B het minst ongunstig uit. Echter leggen alle drie de scenario's een extra beslag op onze schaarse investeringsruimte. Daarbij komt de financiële haalbaarheid van projecten onder druk te staan. Door een verhoging van de sociale grondprijs wordt het behalen van rendementseisen bij projecten lastiger.

Indexering van grondprijzen

Havensteder vraagt de gemeente gezien bovenstaande af te zien van een drastische verhoging van de sociale grondprijs. Wel hebben we begrip voor een indexatie van de sociale grondprijs, gezien deze de afgelopen jaren niet is aangepast. Een optie kan ook zijn om bij de verhoging van de sociale grondprijs een uitzondering te maken over nieuwbouw waarover gemeente en corporaties reeds afspraken hebben gemaakt. Daarbij gaat het name om de nieuwbouwlocaties uit de bestuurlijke overeenkomst, waarbij we graag zouden zien dat de huidige sociale grondprijs blijft gelden.

Erfpachtconversies

Ten slotte willen we erop wijzen dat er nog sprake is van erfpachtconversies en afgesproken overdracht/afwikkeling van panden, waar we soms al lang over in gesprek zijn. We gaan er vanuit dat we deze nog op basis van het oude grondprijssysteem worden uitgevoerd.

Wij gaan ervan uit dat wij u hiermee een helder beeld hebben gegeven van onze bedenkingen bij het voornemen tot verhoging van de grondprijs voor de bouw van sociale huurwoningen. Wij hopen dat u deze bedenkingen mee zult wegen bij uw afweging om tot verhoging over te gaan.

Met vriendelijke groet,

Bart Kesselaar
directeur Strategie

Driel J.C. van (Johan)

Van: Frans Desloover <fdesloover@ressortwonen.nl>
Verzonden: maandag 8 maart 2021 12:49
Aan: Driel J.C. van (Johan)
CC: Ruurd Breddels
Onderwerp: RE: grondprijnsbeleid gemeente Rotterdam

Geachte heer van Driel,

Hartelijk dank dat u Ressor Wonen in gelegenheid stelt een zienswijze te geven op het voornemen van de gemeente Rotterdam tot verhoging van de grondprijs voor sociale huurwoningen.

Grondprijs

Ressor Wonen herkent niet dat er een verkeerde prikkel uit zou gaan van het huidige grondprijnsbeleid. Voor onze organisatie staat het volkshuisvestelijk (maatschappelijk) presteren voorop. Binnen financiële kaders, waarin minimale (zeer lage) rendementseisen gelden, probeert Ressor Wonen maximaal volkshuisvestelijk te presteren. Kortweg zijn die prestaties bij vastgoedontwikkeling samen te vatten als beschikbaarheid, kwaliteit en betaalbaarheid. Kostprijsverhoging, bijvoorbeeld als gevolg van stijgende grondprijzen, vertaalt zich altijd in verminderde mogelijkheden om die prestaties te leveren.

Wij kunnen ons voorstellen, maar herkennen in de voor ons relevante Rozenburgse context niet, dat de lage grondprijs een factor is die stedelijke gebiedstransformaties bemoeilijkt. In dat kader geeft Ressor Wonen nadrukkelijk in overweging om een gedifferentieerd grondprijnsbeleid te hanteren, zodat sociale woningbouwprojecten in de kleine kernen van Rotterdam niet belast worden met effecten van binnenstedelijke transformatie-context. Dat zou wat Ressor Wonen betreft ook beleidsmatig goed te verklaren zijn vanuit het Kleine Kernenbeleid van gemeente Rotterdam.

Scenario's

Indien gemeente Rotterdam onverhoopt zou kiezen voor een verhoging van de sociale grondprijzen, dan gaat onze voorkeur uit naar scenario B.

Overige kostenfactoren

Hoewel uw brief hier niet aan refereert, neemt Ressor Wonen de gelegenheid te wijzen op nog twee door gemeente Rotterdam te beïnvloeden kostenfactoren; (1) bouwleges en (2) efficiënte werkwijze.

1. Bouwleges

Ressor Wonen heeft in het recente verleden ervaren dat gemeente Rotterdam €100.000,- méér bouwleges oplegde voor een zelfde nieuwbouwsom (voor een identiek gebouw) dan gemeente Nissewaard. En Ressor Wonen heeft ervaren dat woningverbeteringsprojecten tbv verduurzaming van bestaand vastgoed, die voorheen

vergunning vrij waren, na aanpassing van de definities nu wel onderhevig zijn aan een bouwvergunning. En dientengevolge gepaard gaan met bouwleges. Wij geven gemeente Rotterdam in overweging om hierin sterker faciliterend en kostenbeperkend beleid te voeren.

2. Efficiënte werkwijze

Ressort Wonen ervaart verschillen in de wijze waarop gemeenten de gemeentelijke projectleider bij vastgoedontwikkeling positioneren. Wij geven gemeente Rotterdam in overweging de projectleider vanuit groter mandaat en meer sturend te laten opereren. In onze ervaring treedt het achterliggende – specialistische – ambtenarenapparaat te veel op de voorgrond, zonder duidelijke coördinatie en stroomlijning door de gemeentelijke projectleider. Dit leidt in onze ervaring tot verminderde efficiency en vertraging, en daarmee tot kostenverhoging.

Vragen/opmerkingen?

Dan zijn wij graag bereid daarover het gesprek aan te gaan.

Vriendelijke groet,

Frans Desloover

Directeur/bestuurder



Veel is anders door het coronavirus, ook onze dienstverlening. Natuurlijk zijn we er wel voor u. De laatste stand van zaken vindt u op onze website.

Juliana van Stolberglaan 7, 3181 HH Rozenburg

Postbus 1049, 3180 AA Rozenburg

T: 0181 - 25 20 99, doorkiesnummer 0181 – 25 20 15

E: fdesloover@ressortwonen.nl

W: <http://www.ressortwonen.nl>

Disclaimer

De informatie verzonden met dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden.

Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan dan wel met toestemming van Ressort Wonen. Mocht dit bericht ten onrechte bij u terecht komen, dan verzoeken wij dit direct te melden aan de verzender en het bericht te vernietigen.

Ressort Wonen staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor tijdige ontvangst daarvan.

Van: Driel J.C. van (Johan)

Verzonden: dinsdag 26 januari 2021 11:33

Aan: Frans Desloover

Onderwerp: grondprijsbeleid gemeente Rotterdam

Geachte mijnheer Desloover,

Bijgaand stuur ik u een brief over het voornemen van de gemeente Rotterdam om de grondprijs die deze gemeente rekent voor de bouw van sociale huurwoningen per 1 januari 2022 te verhogen. Ik nodig u uit om de gemeente Rotterdam de consequenties van dit voornemen voor uw organisatie te schetsen.

Met vriendelijke groet,

Johan van Driel

Adviseur

Stadsontwikkeling Rotterdam

Afd.Gebiedsexploitatie

Wilhelminakade 179

Postbus 6575

3002 AN Rotterdam
Mobiel 06-132.50.783

werkt niet op vrijdag

Vindt u deze informatie onduidelijk? Wij geven graag een toelichting.
Geef het door aan de afzender wanneer deze e-mail niet voor u is en verwijder dit bericht.

Gemeente Rotterdam
t.a.v. de heer ir. E.J.C. Walter
Postbus 6575
3002 AN ROTTERDAM


Contactgegevens
Postadres
Postbus 29013
3001 GA ROTTERDAM

Bezoekadres
Watermanweg 50
3067 GG Rotterdam

Datum 30 maart 2021
Ons kenmerk 16052588
Uw kenmerk 21/0001169 Casenr AS21/00837
Betreft Grondprijsbeleid sociale huurwoningen

telefoon: 088 124 34 25
e-mail: OO_secretariaat@vestia.nl
internet: www.vestia.nl

Per mail aan jc.vandriel@rotterdam.nl

Geachte heer Walter,

Dank dat u ons heeft gevraagd onze zienswijze te geven op uw voornemen om de prijs voor gronduitgifte voor sociale woningen te verhogen.

Onze eerste reactie

De eerste reactie op uw voorstel om de prijs voor gronduitgifte voor sociale woningen te verhogen is dat wij dat sterk afraden, vanuit algemeen volkshuisvestelijk belang. De haalbaarheid van sociale projecten staat onder grote druk. Een hogere grondprijs verhoogt de druk verder en bevordert dus niet de toename in volume of kwaliteit.

Zienswijze

Voor een gedegen zienswijze willen we graag de consequenties van de prijsstijging voor ons op de korte en langere termijn wegen. Wij hebben deze consequenties nu nog niet geheel inzichtelijk en vragen daarom op een aantal onderdelen om aanvullende informatie.

1. Vergelijking grondprijs andere gemeenten

In de brief wordt een vergelijking gemaakt met de grondprijs in andere gemeenten. U geeft aan dat de grondprijs voor sociale woningen in Rotterdam relatief laag is, maar deze stelling wordt onvoldoende onderbouwd. In andere gemeenten kan het bijvoorbeeld gaan om eigen-grond, zonder bijbetalingsregeling, zonder conversie na 50 jaar, waardoor deze prijzen moeilijk vergelijkbaar zijn. Graag ontvangen we een nadere onderbouwing voor de Rotterdamse grondprijs.

2. Verkeerde prikkel

In de brief staat dat er van de lage grondprijs ten opzichte van de omliggende Rijnmondgemeenten een verkeerde prikkel zou uitgaan naar de woningcorporaties. Wat wordt hier precies mee bedoeld, dit vergt nadere toelichting.

3. Erfpachtvoorwaarden algemeen

In de brief wordt gesproken over “eeuwigdurende erfpacht”. Onduidelijk is onder welke algemene voorwaarden de erfpacht wordt uitgegeven en op welke grondslag de prijswijziging dan plaatsvindt. De algemene erfpachtvoorwaarden die van toepassing zijn zouden we graag ontvangen.

4. Toekomstige erfpachtconversie

Onduidelijk zijn de mogelijke consequenties van de prijsstijging voor ons bij een toekomstige erfpachtconversie KPSV. Wij ontvangen graag nadere informatie over de consequenties, bij voorkeur onder vermelding van de betreffende regeling c.q. artikelen daarin, bij:

- a. toekomstige projecten waar conform de KPSV voorwaarden mogelijk sprake is van bijbetaling;
- b. de toekomstige conversie rond het 50^e jaar, rond 2045, leidt een hogere grondprijs bijvoorbeeld tot een hoger conversiebedrag?;
- c. verkoop.

Kunt u ook aangeven of er naast bovenstaande opsomming nog andere zaken zijn waarop de prijsstijging effect heeft, die bij ons nu niet in beeld zijn en we niet hebben opgenomen in deze brief?

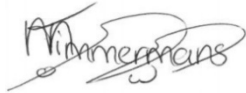
Aanbevelingen

Als u toch besluit te verhogen, dan geven wij u de volgende aanbevelingen mee:

- Zoek in afstemming met woningcorporaties naar compensatiemogelijkheden zodat de bouwkosten minder snel stijgen, bijvoorbeeld efficiencywinst in processen omtrent vergunningen, overeenkomsten en dergelijke;
- Stel een moment vast dat lopende projecten niet raakt; bijvoorbeeld per 1-1-2023 op zijn vroegst;
- Bepaal een geleidelijke verhoging, gerelateerd aan verwachte huurverhogingen in de sociale sector;
- Doe dat eerst voor drie jaar en evalueer dan, alvorens eventueel verder te verhogen;
- Ontvlecht de (automatische) koppeling tussen de grondprijs en voorwaarden tussen nieuw uit te geven locaties en die van bestaand bezit en erfpacht daaronder.

Datum 30 maart 2021
Ons kenmerk 16052588

Met vriendelijke groet,
Vestia

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Timmermans', with a stylized flourish at the end.

Marion Timmermans
Directeur Onderhoud & Ontwikkeling

Ir. E. J.C. Walter
Hoofd afdeling gebiedsexploitatie gemeente Rotterdam

Per mail naar: jc.vandriel@rotterdam.nl

Datum	ons kenmerk	kenmerk dossier	behandeld door	pagina
12 maart 2021		21/0001169	MvS	1/1

Onderwerp: grondprijsbeleid sociale huurwoningen

Geachte heer Walter,

U heeft ons gevraagd onze zienswijze te geven op uw voornemen om de prijs voor gronduitgifte voor sociale woningen te verhogen. U heeft het voornemen de grondprijs voor gronduitgifte in eeuwigdurend erfpacht te verdubbelen naar € 180 ex btw per m2 BVO voor een eengezinswoning € 160 ex btw per m2 BVO voor een meergezinswoning. Daarbij stelt u drie scenario's voor: verdubbeling ineens per 1 januari 2022 en daarna inflatiecorrectie, ingroei in drie jaar (2022, 2023, 2024 + inflatiecorrectie) of verhoging door middel van een stijging van 10% jaarlijks + inflatiecorrectie. U vraagt ons concreet om de consequenties van de drie scenario's voor onze organisatie.

Vooropgesteld staat voor ons dat we er begrip voor hebben dat de gemeente Rotterdam de grondprijs voor uitgifte van sociale grond wil indexeren. Dit is immers jaren niet gedaan. U geeft in uw brief ook aan dat van de lage grondprijs ten opzichte van de omliggende Rijnmondgemeenten een verkeerde prikkel zou uitgaan naar de woningcorporaties. Wij begrijpen niet wat u met die zin bedoelt en welke aannames daaraan ten grondslag liggen. Maar we willen graag benadrukken dat we een sterke noodzaak zien om nieuwbouw in de sociale huursector te realiseren in Rotterdam en ons werkgebied in de regio. De woningnood in dit segment is zeer groot vanwege de stijgende vraag en het afnemende aanbod en er is vernieuwing nodig van de voorraad om bestaande woningen die technisch versleten zijn aan te pakken. Een grondprijs die recht doet aan deze woningcrisis en een adequate woonkwaliteit voor de lagere inkomens mogelijk maakt, vinden we geen verkeerde prikkel.

U geeft aan dat Rotterdam nu de laagste grondprijs voor sociale nieuwbouw van de Rijnmondgemeenten heeft. We willen daar bij opmerken dat de vergelijking ons inziens wel wat mank gaat omdat het bij de andere gemeenten eigen grond betreft of grond waarbij een begrenzing aanwezig is voor bijbetaling na uitpanden bij 10 of 20 jaar. Rotterdam hanteert die begrenzing nu pas bij 50 jaar en lijkt voornemens dit eeuwigdurend te maken. De verdubbeling van de sociale grondprijs en de aanpassing van de bijbetalingsregeling zijn ons inziens dan ook elkaar versterkende maatregelen die beiden een negatieve impact hebben op de haalbaarheid van investeringen in sociale nieuwbouw.

Effect onze op investeringen

Onze investeringsvoornemens stemmen we met de gemeente af in de prestatieafspraken en we hebben hier gezamenlijke meerjarenafspraken over gemaakt in het kader van de Bestuurlijke Overeenkomst Wijken in Balans (hierna 'BOK').

Ten behoeve van deze afspraken hebben we gerekend met de huidige grondprijzen. Een snelle invoering van sterk verhoogde grondprijzen heeft een nadelig effect op onze investeringsberekeningen en zou betekenen dat we mogelijk plannen moeten gaan herzien of stopzetten. Een ophoging ineens zou veel plannen onder druk zetten en strookt niet met de afspraken die we met elkaar zijn aangegaan, zoals in de BOK. Voor de periode t/m 2030 betekent de voorgestelde verdubbeling als deze in zou gaan op 1 januari 2022 een extra stijging van € 10 mln voor Woonbron op onze stichtingskosten voor de voorgenomen nieuwbouw in Rotterdam op basis van ons investeringsprogramma.

Om financieel gezond te blijven heeft een corporatie een klein, maar positief rendement nodig. We rekenen bij onze investeringen met een IRR op basis van onze gemiddelde rentevoet met een kleine risico-opslag. We zien dat de verhoging van de grondprijs een effect heeft van zo'n 0,4 % op de IRR. Bij de huidige projecten op basis van de huidige sociale grondprijs is het vaak al moeilijk om de minimale IRR te behalen bij een huurprijs op de liberalisatiegrens. Daarbij heeft de verdubbeling dus het effect dat de haalbaarheid van projecten verder in het geding komt. Zeker daar de bouwkosten fors blijven stijgen en daar vanaf 1 januari jl. de effecten van de invoering van de BENG bijkomen. Juist in tijden dat er zoveel nieuwbouw nodig is, is dit een extra belasting van de toch al lastige opgave. De verhoging van de grondprijs kan dan de grex-situatie voor de grondeigenaar weliswaar verbeteren, maar verschuift het financieel tekort naar de vex van de sociale bouw. Daarmee staat de haalbaarheid alsnog onder druk. Daarbij willen we opmerken dat er vanuit gegaan wordt dat de sociale grondprijs sterk verlaagd is ten opzichte van de marktwaardeprijs van de grond. Dat is zeker niet altijd het geval. In delen van de stad laten de VON-waarde versus de bouwkosten veel minder ruimte voor een residuele grondopbrengst.

Ten slotte willen we erop wijzen dat er nog sprake is van voorgenomen erfpachtconversies en afgesproken overdracht/afwikkeling van lijstwerk van panden (o.a. KPSV), waar we soms al lang over in gesprek zijn. Deze conversies zouden ons inziens nog op basis van het oude grondprijnsregime moeten worden afgehandeld.

Samengevat begrijpen we dat de gemeente Rotterdam de sociale grondprijzen wil bijstellen. Maar we vinden een verdubbeling van de grondprijs te fors, juist nu. Dit zet de haalbaarheid van onze investeringsvoornemens in sociale nieuwbouw onder druk en strookt niet met de afspraken die we met elkaar gemaakt hebben in de BOK. Om het tempo van de nieuwbouw niet te frustreren in deze tijd van hoge woningnood, heeft een langzame ingroei van de verhoging de minste negatieve impact op onze bouwprojecten (in uw voorstel optie B). Gezien het grote belang van voldoende nieuwbouwproductie stellen we de gemeente voor te starten met een veel gematigder jaarlijkse verhoging, ipv een inhaalslag naar het niveau van de regio. Ook vinden we het in het kader van de BOK-afspraken logisch dat deze de komende jaren nog op basis van de bestaande grondprijzen worden uitgevoerd.

Met vriendelijke groet,

Richard Sitton
Voorzitter Raad van Bestuur

**bezoekadres**

Rochussenstraat 21
3015 EA Rotterdam

Gemeente Rotterdam

Afdeling Gebiedsexploitatie t.a.v. dhr. J. van Driel en dhr. E.J.C. Walter

Postbus 6575

3002 AN Rotterdam

email: jc.vandriel@rotterdam.nl

datum	contactpersoon	onderwerp
12 maart 2021	Kay Schellen	Reactie voorgenomen verhoging sociale grondprijzen
uw kenmerk	ons kenmerk	telefoon
21/0001169	B.21-002/PFM/BVe/MMo	bijlage

Geachte heer Van Driel,

Op 26 januari jl. ontvingen wij uw brief, waarin u het ambtelijk voornemen aankondigt om het College van Burgemeester en Wethouders voor te stellen om de prijs voor het uitgeven van grond voor de bouw van sociale huurwoningen te verhogen. Naast een toelichting op en een indicatie van de voorgenomen verhoging, schetst u in uw brief 3 scenario's om tot deze verhoging te komen. U vraagt hierbij om de zienswijze van de betrokken woningcorporaties op deze scenario's vóór 15 maart 2021.

Middels deze brief reageren geven wij u onze zienswijzen. Deze betreffen, naast gevraagde zienswijze op de scenario's (de hoe vraag) ook onze zienswijze op de door ons verwachte impact van het genoemde voornemen.

Het principe van de voorgenomen grondprijsverhoging

Als onderbouwing van het voornemen tot verhoging van de grondprijs wordt aangegeven dat deze al jaren lager ligt dan de grondprijzen in de buurgemeenten en dat hiermee een verkeerde prikkel uitgaat naar woningcorporaties. U geeft aan dat gebiedsexploitatie lastig zijn door te rekenen en dat het risico bestaat dat daarmee naar meer commerciële plannen geneigd zal worden.

Wij zijn van mening dat de lagere grondprijzen onder sociale woningen het mogelijk heeft gemaakt om jarenlang door te bouwen en hoge kwaliteit te realiseren. In Rotterdam is er sprake van uitgifte onder erfpachtcondities. De uitgifte voorwaarden bij de buurgemeenten zijn ons niet bekend. In combinatie met de fors gestegen bouwkosten, BENG eisen, e.d., bestaat het risico dat verdubbeling van de grondprijzen leidt tot minder bouwplannen en/of verlaging van de te realiseren kwaliteit. Dit in een tijd, waar juist de behoefte aan voldoende, goede en betaalbare woningen enorm is. Daarnaast leidt dit tot een daling van het investeringsvermogen, welke zoals bekend de komende jaren meer en meer onder druk komt voor woningcorporaties. Het onderzoek "opgaven en middelen corporatiesector" toont aan dat de woningcorporaties in de regio Haaglanden, Midden-Holland en Rotterdam de komende jaren 10 miljard euro te kort komen, wat betekent dat 40% van de opgave niet gerealiseerd kan worden. Daarom zijn wij geen voorstander van verhoging van de grondprijs. De neiging om voor gebiedsontwikkelingen te verkleuren naar een meer commercieel programma zien wij als een economische versus een volkshuisvestelijke afweging, waarbij het belang van beschikbaarheid van goede en betaalbare sociale woningen moet worden afgewogen tegen de lagere grondopbrengsten onder grondexploitatie.

postadres

Postbus 2370
3000 CJ Rotterdam

t 010 440 88 00

f 010 440 88 01

e info@woonstadrotterdam.nl

i www.woonstadrotterdam.nl

KvK nr. 24041502

Relatie met lopende en gemaakte afspraken

Voor veel projecten en ontwikkelingen hebben gemeente en Woonstad reeds afspraken gemaakt over programma en planning. Deze afspraken zijn onder meer vastgelegd in de Prestatie Afspraken en in de Bestuurlijke overeenkomst Wijken in Balans (BOK). Deze plannen zijn op basis van deze afspraken door Woonstad in de begroting voorzien op basis van het huidige gemeentelijke grondbeleid. Wij gaan ervan uit dat deze projecten volgens het geldende grondbeleid kunnen worden gerealiseerd.

Impact voor Woonstad op de ontwikkelportefeuille

Kijkend naar de ontwikkelportefeuille voor de lopende MJIB periode zien wij een forse impact op het investeringsvermogen bij een directe volledige stijging. Dit geldt tevens, het zij in wat mindere mate, bij een geleidelijke stijging. Ook zien wij hiermee dat voor verschillende producten de rendementen en hiermee de haalbaarheid verder onder druk zullen komen.

Erfpachtconversie in relatie tot grondbeleid

Woonstad heeft een groot aantal erfpachtcontracten, welke de komende jaren aflopen. Verhoging van de sociale grondprijs leidt daarmee voor Woonstad tot grote vermindering van het investeringsvermogen, ongeacht het scenario, waarop de verhoging plaats zou vinden.

De scenario's

In uw brief schets u drie scenario's om tot de beoogde stijging van de grondprijs te komen.

- a. Eenmalige verdubbeling van de grondprijs per 01-01-2022, i.c.m. inflatiecorrecties per 2022.
- b. Per 01-01-2022 jaarlijks verhoging met 10% + inflatiecorrectie tot aan aansluiting op het regionale grondprijsniveau.
- c1. Per 01-01-2022 de grondprijs laten groeien in het tempo waarin deze in de periode 2008-2021 is gegroeid voor geliberaliseerde woningen.
- c2. Per 01-01-2023 grondprijs berekenen door bedragen ex. C1 en c3 te middelen (incl. inflatiecorrectie).
- c3. Met ingang van 1 januari 2024 de grondprijs uit scenario a te hanteren (incl. inflatie 2022 + 2023).

Indien daadwerkelijk besloten wordt tot verhoging van de grondprijs bij uitgifte voor de bouw van sociale huurwoningen, dan is onze zienswijze als volgt.

- Ad. a. Een eenmalige verdubbeling heeft een grote impact op de geplande nieuwbouwwontwikkelingen en de investeringsruimte voor Woonstad. Een meer geleidelijke verhoging heeft daarom de voorkeur.
- Ad. b. Een geleidelijke verhoging zou de voorkeur hebben, om hiermee de projecten- en investeringsportefeuille mee te kunnen laten ontwikkelen. Een scenario, waarbij de grondprijs jaarlijks geïndexeerd wordt, zonder de inlooptijding van 10% zou dan onze voorkeur hebben.
- Ad. c1. Niet duidelijk is welke groei de grondprijzen onder geliberaliseerde woningen is geweest. Dit scenario heeft niet onze voorkeur.
- Ad c2. Dit scenario vinden wij te hybride. Het laat teveel ruimte voor interpretatie en discussie hetgeen de duidelijkheid niet ten goede komt.
- Ad. c3. Het zelfde geldt als bij scenario a, het zij 2 jaar verlaat. Dit scenario heeft niet onze voorkeur.

Wij gaan ervan uit dat wij u hiermee een helder beeld hebben gegeven van onze bedenkingen bij het voornemen tot stijging van de grondprijzen bij gronduitgifte voor de bouw van sociale huurwoningen. Wij hopen dat u deze bedenkingen afdoende mee zult wegen bij uw afweging om tot verhoging over te gaan.

Met vriendelijke groet,

Maria Molenaar
Voorzitter Raad van Bestuur