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**	9 november 2022
Doorkiesnummer	14030	**Kenmerk**	9848595/PB
E-mail	p.bieshaar@utrecht.nl	**Onderwerp**	Grondprijzen 2022
Bijlage(n)	1	**Beleidsveld**	Grondzaken

Geachte leden van de raad,

Hierbij bieden wij u ter informatie de Grondprijzenbrief 2022 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 biedt particulieren en bedrijven per functie inzicht in de door de gemeente Utrecht gehanteerde (bandbreedtes in) grondprijzen. De grondprijzenbrief is pas laat in dit lopende jaar vastgesteld. Het oude college heeft de beslissing over de grondprijzenbrief 2022 overgelaten aan het nieuwe college.

Relatie met coalitieakkoord “Investeren in Utrecht: kiezen voor gelijke kansen, betaalbaar wonen en klimaat”
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. We hebben daarom een actualisatie van het Utrechtse grondbeleid in voorbereiding, waar de grondprijzen aan gekoppeld zijn. De actualisatie van de nota Grondbeleid zal plaatsvinden in 2023. Zoals u al toegezegd gaan we over de actualisatie graag met u in overleg, waarbij we aandacht zullen besteden aan beleidsmatige keuzes die voortvloeien uit het coalitieakkoord. In de nu voorliggende Grondprijzenbrief 2022 worden geen beleidsmatige keuzen ten aanzien van het te voeren grondbeleid gemaakt.

Prijsbeleid met betrekking tot sociale woningbouw
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 5,09%. De bovenkant van de bandbreedte voor sociale huur, zijnde de liberalisatiegrens, is maar gestegen met 1,48% (tot EUR 763,46 per maand).
Omdat de betaalbaarheid onder druk staat, vinden we die stijging niet wenselijk en daarom besloten we om voor 2022 niet aan te sluiten bij de reguliere CPI/BdB-index, maar bij de huurprijsstijging. Zo

matigen we de stijging van de grondprijzen voor sociale huurwoningen en sturen we op betaalbaarheid van sociale huurwoningen Dit heeft echter wel consequenties voor de door ons gevoerde grondexploitaties. Het verschil in grondwaarde tussen beide indexen is voor de gemeentelijke grondexploitaties becijferd op een bedrag van € 1,8 miljoen (€ 1 miljoen voor de binnenstedelijke grondexploitatie en € 770.000,-- voor de grondexploitatie van Leidsche Rijn). Bij het actualiseren van de grondexploitaties per 1 januari 2022 is al rekening gehouden met de lagere index van 1,48% in plaats van een index van 5,09%.

De STUW corporaties hebben in mei 2022 de concept eindversie van de Grondprijzenbrief 2022 ontvangen ter afstemming en zij hebben daar positief op gereageerd, met name ten aanzien van de gematigde stijging van de grondprijzen voor sociale woningbouw.
Ondanks deze aanvankelijke positieve reactie, heeft SSH in de vakantieperiode alsnog schriftelijk gereageerd op de concept eindversie, in die zin dat men de grondprijzen voor zelfstandige en onzelfstandige studentenwoningen op het niveau van 2021 wilde houden. Wij hebben besloten daaraan geen gevolg te geven vanwege onder andere (a) het feit dat in de periode tussen 1 januari 2016 en 1 januari 2022 de minimale grondprijzen voor studentenwoningen niet zijn gestegen terwijl in diezelfde periode wel de grondprijzen voor (reguliere) sociale huur zijn gestegen en daarnaast ook de huurprijzen voor studentenhuisvesting zijn gestegen, en (b) diverse taxaties van in Utrecht te realiseren projecten met studentenhuisvesting aangeven dat het redelijk is om uit te gaan van een hogere grondprijs. De grondprijzen voor zelfstandige en onzelfstandige studentenwoningen gelden niet alleen voor corporaties, maar ook voor marktpartijen.
De grondprijzenbrief heeft betrekking op het kalenderjaar 2022 en kijkt dus inmiddels voor een groot deel terug. We willen ook vooruitkijken. Er is een groot tekort aan studentenhuisvesting. In het coalitieakkoord hebben we aangegeven dat we werk willen maken van het toevoegen van woonruimte voor studenten. De nadruk zal liggen op onzelfstandige studenteneenheden. Om huisvesting van studenten te stimuleren komen we in Q1 van 2023 met een Utrechts Actieplan studentenhuisvesting. Daar betrekken we ook het instrumentarium dat we vanuit het grondbeleid hebben bij. Het bevorderen van meer onzelfstandige studenteneenheden maakt ook deel uit van het nu in voorbereiding zijnde actualisatie van het Utrechtse grondbeleid, waar uw raad in 2023 een voorstel van ons voor ontvangt. Hierover gaan we ook in gesprek met partijen, waaronder SSH. We verwijzen u voor de inhoud en het proces rondom studentenhuisvesting ook graag naar onze recente brief ‘Planning uitvoering maatregelen wonen 2022 - 2024’.

Uitgangspunten Grondprijzenbrief
Als hoofdregel worden op basis van het Utrechtse grondbeleid in de Grondprijzenbrief 2022 marktconforme prijzen gehanteerd. Deze prijzen worden veelal residueel (als restwaarde van het verschil tussen beleggingswaarde enerzijds en bouwkosten en bijkomende kosten anderzijds) bepaald.

Vanwege de stijging in VON-prijzen zijn de grondprijzen voor vrije sector koop- en huurwoningen licht gestegen.

De bandbreedtes van de grondprijzen van het commercieel vastgoed zijn grotendeels gehandhaafd op de niveaus van 2021.

De vaste grondprijzen voor bijzondere doeleinden en snippergroen zijn geïndexeerd met de CPI-index (Alle Huishoudens) en/of de BdB-index (aangepast voor inflatie).

Wat het effect van de huidige inflatie is op de grondprijzen per 1 januari 2023 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. In het proces voor de grondprijzenbrief 2023 zullen wij hierop terugkomen.

Voor meer informatie over grondprijzen die in 2022 worden gehanteerd verwijzen wij u graag naar de Grondprijzenbrief 2022.

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 2022 op de gemeentelijke website.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester