



Van: A. Hajhassani
Telefoon: 14010
E-mail: bbo@rotterdam.nl

Uw kenmerk:
Ons kenmerk: M2304-3174 – 23bo4972

Onderwerp: Indexatie grondprijs sociale
huurwoningen

Datum: B&W 16 mei 2023

Aan de gemeenteraad

ontvangen bij de griffie op 23-06-
2023

Gevraagd besluit:

- Het besluit van 8 juli 2021 (nummer 21bb9497) gedeeltelijk in te trekken, door afzien van een volledige correctie van de grondprijzen voor sociale huurwoningen voor de ontwikkeling van de inflatie in het jaar 2022.
- Met ingang van 1 januari 2023 de grondprijzen voor sociale huurwoningen te verhogen van € 105 en € 94 naar € 110 en € 99 (exclusief btw) per m² bruto vloeroppervlak voor respectievelijk een- en meergezinswoningen, zijnde een verhoging van de grondprijzen met 5% in plaats van een verhoging met 10%.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

De Gemeenteraad heeft in 2021 besloten om de grondprijzen voor sociale huurwoningen vanaf 1 januari 2023 jaarlijks te corrigeren voor de ontwikkeling van de inflatie in het daaraan voorafgaande kalenderjaar. Dit besluit kan 1 op 1 worden uitgevoerd, maar de inflatie bevond zich in 2022 op een in ongekend hoog niveau. Ons College acht een zeer forse prijscorrectie op dit moment niet wenselijk en legt uw Raad daarom een voorstel voor dat afwijkt van het door uw Raad in 2021 genomen besluit over het voor de ontwikkeling van de inflatie corrigeren van de grondprijzen voor sociale huurwoningen.

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

Op 8 juli 2021 heeft de gemeenteraad besloten om telkens per 1 januari van een nieuw kalenderjaar, startend met het jaar 2023, de grondprijzen voor sociale huurwoningen tenminste te corrigeren voor de ontwikkeling van de inflatie in het daaraan voorafgaande kalenderjaar. In het nieuwe Coalitieakkoord Eén stad (p. 28) is het voornemen uitgesproken om de grondprijs voor sociale huurwoningen in deze collegeperiode te verhogen tot het niveau van de regiogemeenten en de G4. Over dit voornemen om grondprijs voor sociale huurwoningen eenmalig te verhogen ontvangt u later dit kalenderjaar van ons een voorstel.



Toelichting:

Ten tijde van het besluit van de gemeenteraad in 2021 werd niet voorzien dat de ontwikkeling van de inflatie de hoge vlucht zou nemen die zich het afgelopen jaar heeft afgetekend. Langjarig schommelde de inflatie immers rond de 2% per jaar. De recente snelle ontwikkeling van de inflatie knelt op verschillende 'fronten'. In de gemeentelijke grondexploitaties heeft de ontwikkeling van de kosten (voor 2022 geprognosticeerd op 10%) een negatieve invloed op het financieel resultaat. Woningcorporaties worden op hun beurt geconfronteerd met een snelle toename van de bouwkosten, in combinatie met een (door de rijksoverheid opgelegde) zeer gematigde huurprijsontwikkeling. De woningcorporaties hebben er reeds op gewezen dat deze ontwikkelingen, tezamen met een correctie van de grondprijzen voor de ontwikkeling van de inflatie met 10%, de financiële haalbaarheid van nieuw te bouwen sociale huurwoningen niet bevordert. Anderzijds is sprake van een lastenverlichting voor de woningcorporaties doordat de Rijksoverheid heeft besloten de verhuurdersheffing af te bouwen. In deze omstandigheden ziet ons College aanleiding uw Raad het voorstel voor te leggen om de ontwikkeling van de inflatie, die plaatsvond in de periode 1 december 2021 tot 1 december 2022, niet geheel door te berekenen in de grondprijzen voor sociale huurwoningen. Wij stellen u voor om, in afwijking van raadsbesluit van 8 juli 2021, de grondprijzen voor sociale huurwoningen per 1 maart 2023 eenmalig met maar 5% te verhogen.

Financiële consequenties/aspecten:

Het voor een gedeelte corrigeren van de grondprijs voor sociale huurwoningen voor de ontwikkeling van de inflatie leidt tot een derving van een batenpotentie bij gronduitgiften. Een professionele inschatting gaat uit van enkele honderdduizenden euro's. Voorts heeft dit voorstel geen effect op de begroting en is er geen dekking vanuit de algemene middelen benodigd.

Juridische consequenties/aspecten:

De nieuwe grondprijzen voor sociale huurwoningen zullen worden gehanteerd in na 1 april 2023 gestarte en nog te starten onderhandelingen met betrekking tot nog af te sluiten ontwikkelovereenkomsten. Het voorliggende besluit doorkruist daarmee niet al gemaakte prijsafspraken en er zijn nog geen niet terug te draaien stappen genomen.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Roozen

De burgemeester,

A. Aboutaleb

Bijlage(n):

- Raadsbesluit actualisatie grondprijsbeleid sociale huurwoningen.



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 mei 2023
(raadsvoorstel nr 23bo004972).

gelet op het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten en het
raadsbesluit van 8 juli 2021

Besluit:

- Tot het vaststellen dat het besluit van 8 juli 2021 (nummer 21bb9497) gedeeltelijk ingetrokken kan worden, door afzien van een volledige correctie van de grondprijzen voor sociale huurwoningen voor de ontwikkeling van de inflatie in het jaar 2022.
- Voor 2023 af te zien van een volledige inflatiecorrectie en vanaf 1 januari 2023 de grondprijzen voor sociale huurwoningen van € 105 en € 94 te verhogen naar € 110 en € 99 (exclusief btw) per m² bruto vloeroppervlak voor respectievelijk een- en meergezinswoningen, zijnde een verhoging van de grondprijzen met 5% in plaats van een verhoging met 10%.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van *vult griffie in*

De griffier,

De voorzitter,