



Aan de gemeenteraad

Op 20 november 2023 stelden G.J. Engberts (PvdA), A. Kockelkoren (GroenLinks), R.T.J. van der Velden (Partij voor de Dieren) en T.J. Vonk (ChristenUnie) aanvullende schriftelijke vragen over de verhoging sociale grondprijs. Op 31 oktober zijn de resultaten van het door 'Finance Ideas' uitgevoerde onderzoek gedeeld met de raad (23bb007293) en op 7 november zijn de schriftelijke vragen ingediend door de heer Verweij van de VVD beantwoord (23bb007306).

Inleidend wordt gesteld:

'Wij hebben met belangstelling kennisgenomen van de resultaten van het door 'Finance Ideas' uitgevoerd onderzoek en de beantwoording van de schriftelijke vragen ingediend door de heer Verweij van de VVD hierover. Dit laatste geeft ons aanleiding tot enkele aanvullende vragen. Wij hopen op een even spoedige beantwoording als de vragen door de VVD gesteld.

De sociale grondprijs is een belangrijke factor, maar tegelijkertijd onderdeel van een groter geheel. Om een beter beeld te kunnen vormen van de financiële consequenties van het verhogen van de sociale grondprijs voor corporaties, hebben wij daarom de volgende vragen.'

Hieronder volgen de vragen en onze beantwoording:

Vraag 1:

Op welke punten en hoe verschilt het grondbeleid dat door de Gemeente Rotterdam wordt gevoerd van dat van randgemeenten zoals Barendrecht, Capelle aan den IJssel, Schiedam etc.?

Wij denken in eerste instantie aan:

- In hoeverre zijn bijbetalingsregelingen verschillend?
- Wordt grond uitgegeven in blooteigendom of erfpacht?
- Hoe zijn uitgiften in erfpacht verschillend?



- In hoeverre verschillen gemeenten in de verplichting om parkeervoorzieningen op eigen grond te realiseren?

Wij kunnen hier gezien onze expertise niet uitputtend zijn, maar het gaat ons om alle afspraken die bij uitgifte en in de toekomst financiële gevolgen hebben voor de corporaties en zo de afweging om wel of niet te stappen in een specifiek project beïnvloeden. We vragen u dan ook om alle relevante elementen met ons te delen.

Antwoord:

Om ruimtelijke ambities te realiseren kunnen gemeenten ervoor kiezen een nota grondbeleid vast te stellen. Dit wordt niet wettelijk voorgeschreven. Mede hierdoor hebben wij geen volledig inzicht in het grondbeleid dat randgemeenten voeren en welke voorwaarden gesteld worden bij uitgiftes. Daar komt bij dat veel documenten m.b.t. uitgiftes niet openbaar zijn. Wel kunnen wij u de hoofdlijnen geven.

In het grondbeleid leggen gemeenten onder meer vast hoe grond wordt uitgeven en welke afwegingen en voorwaarden daarbij worden gehanteerd. Het grondbeleid verschilt dan ook per gemeente. De verschillen hebben voornamelijk betrekking op de uitgiftedvorm van grond, zoals erfpacht of volledig eigendom.

Zo hanteren sommige gemeenten een functioneel grondbeleid, wat inhoudt dat de grondprijs wordt bepaald op basis van het bouwprogramma en daarbij behorend volume. Andere gemeenten gaan bij het bepalen van de grondprijs uit van het financieel meest optimale bouwprogramma.

Bij de gemeente Rotterdam hanteren we een functioneel grondbeleid. Dit beleid geeft aan dat de grondwaarde vastgesteld wordt op basis van de functie en het bouwvolume op een perceel. De gemeente Rotterdam bepaalt de grondwaarde dus niet op basis van de hoogste mogelijke functie of wat maximaal ruimtelijk mogelijk is maar op basis van functie en volume wat werkelijk op een perceel gerealiseerd gaat worden.

Op basis van dit beleid maakt de gemeente Rotterdam contractuele afspraken met ontwikkelaars/corporaties. Een belangrijk onderdeel van deze afspraken is dat bij een wijziging van de functie van een perceel, de gemeente haar toestemming moet geven. De gemeente heeft de mogelijkheid om financiële voorwaarden te verbinden aan deze toestemming. Dit houdt in dat als de nieuwe functie van een perceel leidt tot een hogere grondwaarde dan oorspronkelijk vastgesteld (op basis van oude functie), de ontwikkelaar/corporatie een extra vergoeding moet betalen aan de gemeente, beter bekend als grondwaardesuppletie of ontheffingsvergoeding.

Dit beleid is echter niet universeel. De gemeente Schiedam taxeert bijvoorbeeld de grondwaarde voor sociale huurwoningen op marktconforme wijze, uitgaande van een vaste instandhoudingsperiode. Na deze periode mogen de woningen worden omgezet naar woningen in de vrije huursector of naar koopwoningen, zonder dat de ontwikkelaar/corporatie een extra vergoeding verschuldigd is aan de gemeente. Schiedam heeft dit beleid omdat bij de uitgifte van de grond al rekening wordt gehouden met de hoogste potentiële waarde, namelijk die van vrije sector koop/huur. Daarom is de grondwaarde voor een sociale huurwoning op dit moment significant hoger vergeleken met de gemeente Rotterdam.

Voorts wordt gesteld:

‘Voorts zijn er verschillen in de mate waarin corporaties of particuliere ontwikkelaars actief zijn. Daarover hebben wij de volgende vragen:’



Vraag 2:

Hoeveel projecten zijn in de randgemeenten gestart door particuliere ontwikkelaars en hoeveel sociale woningen zijn er in de afgelopen jaren door deze ontwikkelaars gebouwd?

Antwoord:

De gemeente beschikt niet over de aantallen projecten en sociale woningen die de afgelopen jaren door ontwikkelaars zijn gebouwd in de randgemeenten. Het Regioakkoord 2022 geeft wel een beeld van de aantallen (verwachte) opgeleverde nieuwbouw sociale huur- en koopwoningen door particuliere ontwikkelaars voor de periode 2021-2030:

Gemeente	Sociale huur	Sociale koop
Barendrecht	0	0
Capelle a/d IJssel	1.019	2
Lansingerland	0	0
Ridderkerk	108	56
Schiedam	700	0

Gemeente Zuidplas ontbreekt, omdat zij geen onderdeel uitmaakt van het samenwerkingsverband wonen regio Rotterdam.

Vraag 3:

Hoeveel sociale huurwoningen zijn er door particuliere ontwikkelaars in Rotterdam in dezelfde periode toegevoegd?

Antwoord:

In Rotterdam verwachten we, zoals afgesproken in het Regioakkoord, dat in de periode 2021 - 2030 er 2.200 sociale huurwoningen door particuliere ontwikkelaars opgeleverd worden.

In de periode 2019 tot en met 2022 is in Rotterdam gestart met de bouw van 1.045 sociale huurwoningen door particuliere ontwikkelaars.

Vraag 4:

Welke eisen stellen randgemeenten aan de instandhouding van door particuliere ontwikkelaars gebouwde sociale woningen voor deze categorie? In hoeverre verschillen die van Rotterdam?

Antwoord:

In het Regioakkoord 2022 is afgesproken dat gemeenten ernaar streven om bij nieuwbouw van de particuliere sociale huurwoningen een instandhoudingstermijn van tenminste 15 jaar te garanderen.

In Rotterdam maken we bij nieuwe projecten afspraken over 25 jaar instandhouding met marktpartijen die sociale huurwoningen bouwen. Dit is conform de landelijke definitie sociaal en het Woonakkoord Rotterdam (23bb000735).

Vraag 5:

In hoeverre heeft de verhoging van de sociale grondprijs impact op sociale huurwoningen die door deze partijen worden gebouwd?



Antwoord:

De verwachting is dat de impact van de verhoogde grondprijs op de aantallen te realiseren sociale huurwoningen door particuliere ontwikkelaars beperkt is.

Voorts wordt gesteld:

‘In het onderzoek wordt ook een vergelijking gemaakt met Amsterdam, Den Haag en Utrecht.’

Vraag 6:

Graag zouden wij inzicht krijgen op welke punten zoals hierboven genoemd voor de randgemeenten de G4 onderling verschillen waar het gaat om eisen rond de gronduitgifte.

Antwoord:

De eisen met betrekking tot uitgifte worden bepaald in verschillende soorten beleidsstukken, bijvoorbeeld in het grondbeleid, grondprijsbeleid, woonbeleid, duurzaamheidsbeleid, maar ook in algemene voorwaarden gekoppeld aan de uitgifte van grond.

Op welke punten omliggende gemeenten en de G4-gemeenten afwijken ten opzichte van de gemeente Rotterdam is daarmee niet eenduidig of eenvoudig te geven en is onder meer afhankelijk of een gemeente grondbeleid heeft.

De specifieke voorwaarden die aan marktpartijen worden gesteld, met betrekking tot bijvoorbeeld de realisatie van sociale huurwoningen, worden vaak opgenomen in privaatrechtelijke documenten, zoals koopovereenkomsten. We beschikken niet over informatie met betrekking tot de specifieke inhoud van de koopovereenkomsten die andere gemeenten met marktpartijen hebben afgesloten.

Vraag 7:

Ook zouden wij graag weten hoeveel woningen door corporaties worden gerealiseerd en hoeveel door particuliere ontwikkelaars en in hoeverre de G4 hier onderling verschilt.

Antwoord:

In de periode 2019 tot en met 2022 is in Rotterdam gestart met de bouw van 3.555 sociale huurwoningen, waarvan 2.515 (71%) door woningcorporaties en 1.045 (29%) door particuliere ontwikkelaars. De verhouding in bouwstarts van sociale huurwoningen door corporaties en particuliere ontwikkelaars verschilt tussen jaren. In 2019 is 51% van de bouwstarts van sociale woningen door corporaties, in 2022 96%.

Deze fluctuatie tussen jaren zien we ook in Amsterdam en Den Haag (variërend tussen ca. 60% en 100%). Een reden hiervoor is het verschil in aantallen bouwstarts van studentenwoningen per jaar door marktpartijen.



Voorts wordt gesteld:

'Het onderzoek van 'Finance Ideas' gaat uit van het aantal woningen dat door het college is ingebracht in de regiodeal.

De corporaties zelf hadden een aanbod gedaan om veel meer sociale woningen toe te voegen. Dit aantal was mogelijk, gezien hun financiële spankracht.'

Vraag 8:

Wat zijn de effecten van een hogere sociale grondprijs op dit aanbod?

Antwoord:

De uitgangspunten van de doorrekening van Finance Ideas (23bb007293) zijn door corporaties en gemeente, zoals afgesproken samen vastgesteld. Corporaties hebben nadien zelfstandig het aantal nieuwbouw sociale woningen uit hun begrotingen laten doorrekenen. Het aantal sociale woningen in de begrotingen van corporaties is hoger dan de afgesproken 890 woningen. De doorrekening laat zien dat als er meer sociale woningen op gemeentegrond gebouwd worden, het corporaties meer middelen kost.

Voorts wordt gesteld:

'Tijdens de technische sessie over vastgoedrekenen werd klip en klaar duidelijk dat een sociale huurwoning alleen gebouwd kan worden als de corporatie bereid is er geld op toe te leggen.'

Vraag 9:

In hoeverre is duidelijk of en hoeveel meer woningen corporaties zullen moeten liberaliseren om de extra middelen voor de bouw van voldoende sociale huurwoningen vrij te spelen?

Antwoord:

Uit de doorrekening van Finance Ideas (23bb007293) blijkt dat corporaties bij een verhoging van de sociale grondprijs jaarlijks 34 woningen minder kunnen realiseren bij de afgesproken realisatie van jaarlijks 890 sociale huurwoningen. In de begrotingen van corporaties zijn de komende jaren voldoende middelen bestemd voor nieuwbouw om bij een verhoogde grondprijs jaarlijks 890 sociale huurwoningen te kunnen realiseren. Hiervoor zijn geen extra liberalisaties door corporaties nodig.

Tevens zet dit college in op het verlagen van de kosten om woningen te bouwen, door het toepassen van meer industriële en conceptmatige woningbouw. Daarnaast onderzoekt de gemeente de komst van een flexibele bouwwet, waarbij wordt bekeken of het aantal regels dat op één project van toepassing is kan worden verminderd.

Voorts wordt gesteld:

'Uit het plan van aanpak dakloosheid werd duidelijk dat er eigenlijk onvoldoende sociale woningen worden gerealiseerd om 'wonen eerst' in voldoende mate de kunnen uitrollen.'



Vraag 10:

Is het gezien die constatering niet wenselijk om de grondprijs te verlagen, zodat 'wonen eerst' beter van de grond kan komen?

Antwoord:

We zorgen dat de woningvoorraad groeit door in te zetten op een continue bouwstroom van minstens 3.500 woningen per jaar. In deze collegeperiode zetten we op stedelijk niveau in op ten minste 55% betaalbare nieuwbouw, waarvan 20% sociaal en 35% middensegment en werken toe naar 65% betaalbaar (25% sociaal en 40% middensegment) vanaf 2026. De inzet in het middensegment bevordert de doorstroming uit het sociale segment. Ook streven we naar het op peil houden van de omvang van de sociale voorraad om verschillende doelgroepen een woning te bieden die bij hun situatie past.

Met het sturen op nakoming van gemaakte woningbouwafspraken met regiogemeenten over een meer evenwichtig spreiding van de sociale voorraad, kunnen mensen in een kwetsbare situatie vaker gehuisvest worden in omliggende gemeenten. Een lagere sociale grondprijs in Rotterdam, draagt er niet aan bij dat corporaties meer sociale huurwoningen in regiogemeenten realiseren.

Voorts wordt gesteld:

'Naar onzes inziens is inzicht hierin van groot belang met het oog op de gevolgen voor de (middel)lange termijn.'

Vraag 11:

Als dit onderzoek er niet is, bent u bereid zich daarvoor in te zetten? Zo nee, waarom niet?

Antwoord:

Gelet op het antwoord op vraag 10 en de overige vragen vinden wij een dergelijk onderzoek niet nodig.

De secretaris,

V.J.M. Roozen

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De burgemeester,

R.A.C.J. Simons, l.b.