Beantwoording verhelderende/technische vragen

Vragen gesteld:
Via email **d.d.:** 15-10-2024

Vragensteller: Ronnie Tijssen **Partij:** PNL

Portefeuillehouder: Wethouder Slaets

Onderwerp: Grondnota

Om inzicht te verkrijgen wat het niet indexeren van de grondprijs voor sociale woningbouw doet met de overige grondprijzen, hebben wij enkele vragen.

Vraag 1:
Wat zouden de grondprijzen worden van betaalbare koopwoningen en vrijesectorwoningen, wanneer de grondprijs van sociale woningbouw komend jaar (2025) wel geïndexeerd wordt?

Antwoord:
Ik vermoed dat er wat verwarring is ontstaan tussen de verschillende methoden die gebruikt kunnen worden om de grondprijs te benaderen. Graag zou ik verwijzen naar pagina 27 van de Nota Grondbeleid 2022-2026, hierin staan de verschillende methodes uitgebreid omschreven. Beide technische vragen hebben in feite betrekking op de kostprijsmethode. Bij deze methode moet het totaal aan grondopbrengsten gelijk staan aan het totaal aan de grondexploitatiekosten, de gemeente draait dan een sluitende grondexploitatie. Dit is de enige methode waar de grondprijzen van de verschillende woningbouwcategorieën direct met elkaar in verband staan. Bijvoorbeeld: een verhoging van de vrije sector grondprijs kan hand in hand gaan met een verlaging van de sociale grondprijs, zolang de totale grondopbrengsten (en grondexploitatiekosten) gelijk blijven.

De kostprijsmethode wordt eigenlijk weinig gebruikt. Deze berekeningsmethode zegt eigenlijk niets over de marktconforme waarde van bouwrijpe grond. De koper kijkt immers naar het geen hij in de toekomst op deze grond kan bouwen of ontwikkelen. De historische kosten om deze grond bouwrijp te maken zijn voor de koper, en daarmee de marktwaarde van het kavel, niet van belang. Bij de kostprijsmethode zouden twee identieke bouwkavels voor fors uiteenlopende bedragen verkocht kunnen worden, bijvoorbeeld als bij de ene locatie de bodem gesaneerd is en bij de andere niet. Tot slot is het erg lastig om de kostprijsmethode effectief toe te passen. Door de mate van onzekerheid in grondexploitaties kan het goed voorkomen dat de vooraf bepaalde grondprijs achteraf niet voldoende blijkt om de grondexploitatiekosten te dekken.

De kostprijsmethode geeft wel aan waarom het noodzakelijk is om grondprijzen te verhogen, wanneer de marktomstandigheden dat toelaten. De afgelopen jaren worden er steeds strengere eisen gesteld aan bouwprojecten. Enerzijds heeft dat betrekking op het programma (o.a. 30% sociale huur) en anderzijds op kostentechnische aspecten (o.a. duurzaamheidsmaatregelen). Beiden hebben een drukkend effect op de haalbaarheid van grondexploitaties. Bij gelijkblijvende grondprijzen zou er een steeds groter beroep moeten worden gedaan op de reserve.

We streven er in de gemeente Laarbeek naar om marktconforme grondprijzen aan te houden. De marktconformiteit van onze grondprijzen toetsen wij hoofdzakelijk door gebruik te maken van de comparatieve methode en de residuele methode. Jaarlijks vragen wij advies aan een lokale makelaar voor de grondprijzen in omliggende gemeente en dit verifiëren wij door deskresearch uit te voeren (comparatieve methode). Daarnaast toetsen wij of de voorgenomen grondprijzen in lijn liggen met de residuele grondwaarde (residuele methode). De residuele grondwaarde wordt als volgt berekend:

Vrij op naam prijs incl. BTW
-/- BTW
-/- Bouwkosten
-/- Bijkomende kosten
-/- Algemene kosten
-/- Winst en risico
Residuele grondwaarde

De grondprijzen worden bij zowel de comparatieve methode als de residuele methode dus in beginsel voor alle woningbouwcategorieën afzonderlijk van elkaar bepaald. De marktconforme grondwaarde van een vrije sector woning staat immers los van de residuele grondwaarde van een sociale huurwoning of betaalbare koopwoning.

Het is dus ook niet mogelijk om eenduidig antwoord te geven op beide vragen aangezien de grondprijzen van de eerder genoemde categorieën niet direct met elkaar in verband staan.

Vraag 2:
Hoe zou het verloop van de grondprijzen van betaalbare koopwoningen en vrijesectorwoningen zijn geweest, wanneer de grondprijs van sociale woningbouw afgelopen 2 jaren wel geïndexeerd zou zijn (graag uitgesplitst per jaar)?

Antwoord:
Zie antwoord op vraag 1.

Datum beantwoording: 15-10-2024