

Bijlage 1: Toelichting grondexploitaties (voor de bouw van sociale huurwoningen).

Grondexploitatie

Een grondexploitatie (grex) is een begroting van kosten en opbrengsten van een stedelijke ontwikkeling.

Bij de Industriestraat-Koempelstraat gaat het om een woningbouwproject.

De belangrijkste kosten en opbrengsten van een grex zijn hieronder opgesomd.

Kosten:	
1. verwervingen	
a. gronden	
b. vastgoed	
2. bouwrijp maken	
a. sloop	
b. kabels en leidingen	
c. bodemsanering	
d. riool	
e. infra (bouwwegen)	
3. woonrijp maken	
a. infra	
b. groen	
4. plankosten	
a. planontwikkelingskosten	
- bodemonderzoeken	
- ruimtelijke procedures	
- stedenbouwkundig plan	
b. kosten voorbereiding en toezicht	
c. planschade	
Totale kosten	
Opbrengsten:	
1. verkoop grond	
2. overige opbrengsten	
a. bijdrages	
b. subsidies	
Totale opbrengsten	
Resultaat	winst/verlies

Bepalend voor de hoogte van de kosten is de 'staat' van het plangebied. Hoe meer er moet gebeuren om bouwrijpe grond te leveren hoe hoger de kosten.

Bepalend voor de hoogte van de opbrengsten is het aantal woningen en de verkoopwaarde van die woningen. Bij de residuele grondprijsbepaling is dat het vertrekpunt.

Hieronder volgt als voorbeeld een samenvatting van een residuele grondprijsbepaling uit 2023 voor een starterswoning.

Verkoopwaarde woning (VON-prijs) *	280.000	
btw	<u>-48.595</u>	
VON exclusief btw	231.405	
Bouwkosten **	-162.000	
Bijkomende kosten ***	25% vd bouwkosten	-40.500
Winst & risico ***	5% vd von-prijs excl. btw	-11.570
Grondwaarde per woning	17.335	

* Prijs die voor vergelijkbare nieuwbouwwoning in de regio wordt betaald; bron: marktonderzoek.

** Aantal m2 bruto vloeroppervlak * prijs per m2; externe bronnen: bijvoorbeeld bouwkostenkompas

*** Percentages afkomstig van externe bronnen; bijvoorbeeld bouwkostenkompas

Algemene uitleg over grondexploitaties voor de bouw van sociale huurwoningen.

Zoals reeds opgemerkt is de verkoopwaarde van de woning van grote invloed op de opbrengsten van het project.

Bij grond die de gemeente voor sociale huurwoningen verkoopt aan een corporatie gaat de gemeente uit van de verkoopwaarde van een starterswoning. Die is vergelijkbaar met de leegwaarde van een nieuwe sociale grondgebonden huurwoning.

Die waarde is een stuk lager dan de waarde van middeldure of dure koopwoningen en daardoor is onder de streep de residuele waarde ook lager. Daarbij moet worden opgemerkt dat de bouwkosten niet evenredig dalen met de verkoopwaarde van de woning. De bouwkosten en bijkomende kosten etc. blijven relatief hoog.

De belangrijkste taak van een woningcorporatie is het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen voor mensen met een laag inkomen. De inkomsten uit sociale huur zijn lager dan de inkomsten die een commerciële partij genereert uit middeldure of dure huurwoningen. De hoogte van de inkomsten bepaalt mede wat de verhuurder maximaal kan betalen voor de bouw van een huurwoning.

Door de lagere huurinkomsten zijn de bouwkosten, de bijkomende kosten én de kosten voor de bouwgrond die de corporatie kan betalen lager dan de kosten die een commerciële verhuurder kan betalen.