

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 61982-2022 /

Onderwerp: Grondprijs sociale huurwoningen

2022 / 0	
Auteur	: Ingrid Lankvelt van
Domein/team	: Ruimte / Planvorming en ontwerp
E-mail	: Ingrid.vanLankvelt@gemeentemaashorst.nl
Port.	: F.J.M. van Lankvelt

Effect op de begroting

Ja Nee

Onderwerp

Grondprijs sociale huurwoningen

Voorstel

1. In te stemmen met een vaste, lagere grondprijs (jaarlijks te indexeren) m²-prijs van € 230 exclusief btw (basisprijs) ten behoeve van de realisatie van grondgebonden sociale huurwoningen (eengezins-DAEB-woningen);
2. In te stemmen met een vaste, lagere grondprijs (jaarlijks te indexeren) per appartement (tot en met 3 woonlagen) van € 22.500 exclusief btw en daarboven (vanaf 4 woonlagen en meer) € 20.000 exclusief btw per appartement (meergezins-DAEB-woningen);
3. In te stemmen met de koppeling van deze grondprijs aan de realisatie van sociale huurwoningen (DAEB-woning) met een kale huurprijs onder de liberalisatie grens (€ 808,06 peil 2023), waarbij de woningen duurzaam beschikbaar blijven ten behoeve van de doelgroep;
4. In te stemmen met de voorwaarde dat uitponden op termijn alleen kan plaatsvinden na toestemming van de gemeente én een verrekening van de korting op de aanvankelijke grondprijs (moment van verkrijging) conform voorgestelde staffel;
5. In te stemmen om de grondprijs per 1 januari van ieder jaar, met een percentage gelijk aan de jaarlijks vastgestelde huurverhogingsparameter, welke door het Rijk per 1-7 van het voorafgaande jaar kenbaar wordt gemaakt, te indexeren. Deze indexering zal voor het eerst plaatsvinden per 1-1-2024.

Inleiding

De voormalige gemeenten Uden en Landerd hanteerden verschillende methoden om de grondprijs t.b.v. een (te realiseren) sociale huurwoning te bepalen. Zo kende de gemeente Landerd een vast kortingspercentage en hanteerde de gemeente Uden een vaste, jaarlijks te indexeren m²-prijs. Op 24 maart 2022 heeft de gemeenteraad de motie 'Harmonisering en herijking van grondprijsbeleid sociale woningbouw' aangenomen. Middels deze motie draagt de gemeenteraad het college op om het grondprijsbeleid voor sociale woningbouw in samenspraak

met de in de gemeente Maashorst gevestigde woningcorporaties Area en Mooiland in 2022 te harmoniseren en hiertoe een voorstel aan de raad ter vaststelling voor te leggen. Middels bijgevoegd raadsvoorstel- en besluit komen we tot een nieuwe systematiek, welke de eerdere toegepaste methoden vervangt.

Beoogd effect

De gemeente Maashorst wil voorzien in de woningbehoefte en daarmee onder andere de realisatie van sociale huurwoningen faciliteren.

Argumenten

1.1 en 2.1 Geeft uitvoering aan de motie

Middels voorliggend voorstel geeft het college uitvoering aan de op 24 maart 2022 aangenomen motie 'Harmonisering en herijking van grondprijsbeleid sociale woningbouw'.

Tegelijkertijd geeft het college uitvoering aan een van de prestatieafspraken opgenomen in de op 24 mei 2022 vastgestelde 'Samenwerkingsovereenkomst wonen Maashorst 2022-2025'.

1.2 en 2.2 Grondprijzen zijn afgestemd met corporaties

Het college stelt voor om, ten behoeve van de realisatie van grondgebonden sociale huurwoningen (eengezins, DAEB), een vaste, lagere (jaarlijks te indexeren) m²-prijs van € 230 exclusief btw (basisprijs) te hanteren.

Daarbij gaan we uit van een basiskaveloppervlakte van 90-110 m². Voor de extra m² (boven 110m²) hanteren we een afslag. Bij niet-levensloopbestendige/nultreden woningen betreft dit een korting van 40% op de basisprijs (voor de extra m² > 110 m² (incl. achterpaden)). Bij levensloopbestendige/nultreden woningen¹ hanteren we een hogere korting (i.v.m. de hogere stichtingskosten), te weten 50% op de basisprijs (voor de extra m² > 110 m² (incl. achterpaden)).

Tevens stellen we voor om in te stemmen met een vaste, lagere grondprijs (jaarlijks te indexeren) per appartement (incl. galerij(en), lift- en trapopgang etc.). Aangezien de bouwkosten van appartementen vanaf de 4^{de} woonlaag verhoudingsgewijs hoger zijn, dan appartementen die tot en met de derde woonlaag worden gerealiseerd, hanteren we per appartement (meergezins-DAEB-woningen) de volgende, jaarlijks te indexeren prijzen.

1. Tot en met 3 woonlagen € 22.500 exclusief btw per appartement;
2. Vanaf 4 woonlagen en meer € 20.000 exclusief btw per appartement

Voornoemde prijzen zijn tot stand gekomen op basis van gevoerde gesprekken met de corporaties en zijn (mede) gebaseerd op een uitgevoerde benchmark (referentieonderzoek) naar grondprijzen ten behoeve van sociale huurwoningen bij andere (aangrenzende) gemeenten.

¹ Levensloopbestendige /nultredewoning is een zelfstandige woning die intern en extern toegankelijk is. Intern toegankelijk betekent dat vanuit de woonkamer de keuken, het toilet, de badkamer en ten minste 1 slaapkamer zonder traplopen te bereiken zijn. Extern toegankelijk wil zeggen dat de woning of woonruimte vanaf de straat te bereiken is zonder traplopen. Daarmee is deze woning geschikt voor bewoning in alle levensfasen.



	Grondgeboden (eengezins)		Appartementen (meergezins)	
	Niet-levensloopbestendig / nultreden	Levensloopbestendig / Nultreden ¹	t/m 3 woonlagen	Vanaf 4 woonlagen en meer
Grondprijs	€ 230 exclusief btw per m ² (basisprijs)	€ 230 exclusief btw per m ² (basisprijs)	€ 22.500 exclusief btw per appartement	€ 20.000 exclusief btw per appartement ²
Kavelgrootte	90-110 m ² - basisprijs	90-110 m ² – basisprijs 110–125 m ² – basisprijs -/- afslag	N.v.t.	N.v.t.
Afslag	40% korting op de basisprijs voor de extra m ² > 110 m ² (incl. achterpaden)	50% korting op de basisprijs voor de extra m ² > 110 m ² (incl. achterpaden)	N.v.t.	N.v.t.
Indexatie	Jaarlijks conform de het Rijk vastgestelde huurverhogingsparameter	Jaarlijks conform de het Rijk vastgestelde huurverhogingsparameter	Jaarlijks conform de het Rijk vastgestelde huurverhogingsparameter	Jaarlijks conform de het Rijk vastgestelde huurverhogingsparameter

1.3 en 2.3 Anticiperen op nieuwbouwpogave

Door het hanteren van een vaste, lagere grondprijs ten behoeve van de bouw van sociale huurwoningen anticiperen we op de nieuwbouwpogave en scheppen we een belangrijke randvoorwaarde om sociale huurwoningen (kale huur < liberalisatiegrens) aan de woningvoorraad van de gemeente Maashorst toe te voegen.

3.1 Waarborgen sociale huurwoning

Om te waarborgen dat er daadwerkelijk sociale huurwoningen worden gerealiseerd, leggen we een koppeling tussen de voorgestelde grondprijzen en de realisatie van sociale huurwoningen (DAEB) met een kale huurprijs onder de liberalisatiegrens (€ 808,06 peil 2023).

4.1 Duurzame toevoeging woningvoorraad

Vanuit het belang om sociale huurwoningen langjarig (duurzame toevoeging) als sociale huurwoningen aan de woningvoorraad toe te voegen, kan uitponden (het verkopen van huurwoningen) alleen plaatsvinden ná toestemming van de gemeente én met een verrekening van de korting op de aanvankelijke marktconforme grondprijs (moment van verkrijging). Daarbij hanteren we navolgende staffel:

- Uitponden na 25-30 jaar --> terugbetalen 50% verschil marktconforme grondprijs (moment van verkrijging) -/- sociale grondprijs
- Uitponden na 31-40 jaar --> terugbetalen 35% verschil marktconforme grondprijs (moment van verkrijging) -/- sociale grondprijs
- Uitponden na 41-50 jaar --> terugbetalen 10% verschil marktconforme grondprijs (moment van verkrijging) -/- sociale grondprijs
- Uitponden na 50 jaar --> vrij van terugbetaling

Daarbij informeren de corporaties het college jaarlijks, in de vorm van een verslag, welke woningen uitgepond worden.

² Bij appartementen nemen de bouwkosten van een woning significant toe naar mate het aantal woonlagen toeneemt. Om deze reden stellen we vanaf 4 woonlagen en meer een lagere, vaste grondprijs per appartement voor. Voor de eerste 3 woonlagen geldt de hogere, vaste grondprijs per appartement.

5.1 Voorkomt terugkerende onderhandelingen

Het hanteren van een vaste grondprijs met jaarlijkse indexatie draagt bij aan een eenduidige en transparante prijsbepaling en voorkomt terugkerende onderhandelingen over de grondprijs. In lijn met de jaarlijks door het Rijk te bepalen huurverhogingsparameter, indexeren we jaarlijks per 1-1 de vaste grondprijs. Deze indexering zal voor het eerst plaatsvinden per 1-1-2024.

Kanttekeningen

1.1 en 2.1 Minder marktconforme prijs

Zoals hiervoor aangegeven, zijn de voornoemde prijzen bepaald op basis van een referentieonderzoek naar grondprijzen. Daarmee zijn deze prijzen eerder een beleidsmatige afweging en in mindere mate een marktconforme waarde. De voorgestelde grondprijzen wijken daarmee af van de basisprijzen per kern zoals opgenomen in het 'Grondprijzenbeleid 2022' (vastgesteld d.d. 24 maart 2022).

Financiën

De voorgestelde grondprijzen wijken af van de basisprijzen per kern zoals opgenomen in het 'Grondprijzenbeleid 2022' (vastgesteld d.d. 24 maart 2022). De opbrengst per m² is lager. De financiële consequenties zijn afhankelijk van de locatie waar de sociale huurwoningen gerealiseerd worden, alsmede van het aantal. Zodra bekend is waar en hoeveel sociale huurwoningen gerealiseerd worden, verwerken we dat in de betreffende grondexploitatie die in het kader van de jaarlijkse actualisering ter vaststelling aan de raad wordt aangeboden.

Duurzaamheid

Dit raadsvoorstel is van technische aard waardoor deze paragraaf niet van toepassing is. De duurzaamheidsaspecten zullen worden meegenomen bij de uitwerking van grondexploitaties.

Participatie

Voorliggend advies is in afstemming met de woningcorporaties Area en Mooiland tot stand gekomen.

Communicatie

Nadat de gemeenteraad een besluit heeft genomen, informeren we de corporaties Mooiland en Area over het genomen besluit.

Vervolg

Niet van toepassing.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

1. Niet van toepassing



Bijlagen ter informatie

1. Niet van toepassing

Maashorst, 20 december 2022

Burgemeester en wethouders van gemeente Maashorst,
de secretaris, de burgemeester,

drs. D. van Deurzen

M.J.D. Donders - de Leest (wnd)

Raadsbesluit

Zaaknummer: 61982-2022

De raad van de gemeente Maashorst;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders 20 december 2022:

gelet op artikelen 108 en 147 van de Gemeentewet;

b e s l u i t

1. In te stemmen met een vaste, lagere grondprijs (jaarlijks te indexeren) m²-prijs van € 230 exclusief btw (basisprijs) ten behoeve van de realisatie van grondgebonden sociale huurwoningen (eengezins-DAEB-woningen);
2. In te stemmen met een vaste, lagere grondprijs (jaarlijks te indexeren) per appartement (tot en met 3 woonlagen) van € 22.500 exclusief btw en daarboven (vanaf 4 woonlagen en meer) € 20.000 exclusief btw per appartement (meergezins-DAEB-woningen);
3. In te stemmen met de koppeling van deze grondprijs aan de realisatie van sociale huurwoningen (DAEB-woning) met een kale huurprijs onder de liberalisatie grens (€ 808,06 peil 2023), waarbij de woningen duurzaam beschikbaar blijven ten behoeve van de doelgroep;
4. In te stemmen met de voorwaarde dat uitponden op termijn alleen kan plaatsvinden na toestemming van de gemeente én een verrekening van de korting op de aanvankelijke grondprijs (moment van verkrijging) conform voorgestelde staffel;
5. In te stemmen om de grondprijs per 1 januari van ieder jaar, met een percentage gelijk aan de jaarlijks vastgestelde huurverhogingsparameter, welke door het Rijk per 1-7 van het voorafgaande jaar kenbaar wordt gemaakt, te indexeren. Deze indexering zal voor het eerst plaatsvinden per 1-1-2024.

Vastgesteld in de openbare vergadering 9 februari 2023.

De raad voornoemd,
de interim griffier,

de voorzitter,

A.W.J.M. Cornelissen MMC

M.J.D. Donders - de Leest (wnd)