Gemeente Utrecht

BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE RAADSVRAGEN 2022, NUMMER 164

Datum	9 november 2022
Van	College B&W
Behandeld door	P. Bieshaar
Doorkiesnummer	14030
E-mailadres	p.bieshaar@utrecht.nl
Kenmerk	10555714
Beleidsveld	Grondzaken

Geachte leden van de raad,

Hierbij ontvangt u de beantwoording van de schriftelijke raadsvragen jaargang 2022 nummer 164 van Rick van der Zweth (PvdA) van 26 september 2022 over Grondprijzenbrief 2022.
De gestelde vragen zijn onderaan bijgevoegd.

Vraag 1
Kan het college toelichten waarom het niet gelukt is de grondprijzenbrief gelijktijdig met het MRP of in elk geval vlak daarna aan te bieden? Wat is de stand van zaken en wanneer kunnen we de brief verwachten?
***Antwoord* 1**
De vorige wethouder grondzaken heeft het besluit over de vaststelling van de grondprijzenbrief 2022 overgelaten aan het nieuwe college. Daarnaast heeft meegespeeld dat in de vakantieperiode een reactie van SSH is binnengekomen over de grondprijzen voor zelfstandige en onzelfstandige studentenhuisvesting, ondanks de eerdere positieve reactie van de STUW. De concept grondprijzenbrief 2022 zal naar verwachting begin november ter vaststelling worden aangeboden aan het college.

Vraag 2
In het coalitieakkoord staan nieuwe ambities rondom betaalbaar wonen beschreven. Deelt het college dat deze ambities ook duidelijk terug moeten komen in de grondprijzenbrief? Hoe gaan we deze ambities terug zien?
Antwoord 2
In de grondprijzenbrief worden geen beleidsmatige keuzes gemaakt. De uitgangspunten voor het Utrechtse grondprijsbeleid liggen vast in de Nota Grondbeleid zoals vastgesteld door uw Raad. Wij hebben bij de behandeling van de vestiging van het voorkeursrecht op deelgebied 6 van de Merwedekanaalzone toegezegd met u in gesprek te zullen gaan over een wijziging/ aanpassing van de Nota Grondbeleid, waarbij tevens aandacht zal worden besteed aan beleidsmatige keuzes die voortvloeien uit het coalitieakkoord.

Vraag 3
Er is ook een nieuwe notitie grondbeleid in de maak. Deelt het college met ons dat dit en de grondprijzenbrief elkaar moeten versterken? Op welke wijze wordt daar vorm aan gegeven, zowel in het proces als qua inhoudelijke keuzes?
Antwoord 3
De nota "Het Utrechts Grondbeleid" legt de hoofdlijnen van het door de gemeente Utrecht gevoerde grondbeleid vast en hierin worden onder meer het uitgiftebeleid en de methoden om tot een grondprijsbepaling te komen nader toegelicht. De nota "Het Utrechts Grondbeleid" schept de voorwaarden voor de jaarlijks vast te stellen Grondprijzenbrief.

De nota grondbeleid wordt in beginsel voor een langere periode vastgesteld, terwijl de Grondprijzenbrief jaarlijks wordt vastgesteld. Dat laatste is ook noodzakelijk omdat de vastgoedmarkt voortdurend in beweging is en als gevolg van de marktwerking ook de waarde van de grond. De Grondprijzenbrief gaat in op deze marktontwikkelingen en geeft op basis daarvan de voor een bepaald jaar geldende grondprijzen weer. Op het moment dat de gemeente zelf grond uitgeeft en/of verkoopt vormt de Grondprijzenbrief en de keuzes hierin het kader voor het bepalen van grondprijzen en de grondslag voor het actualiseren van de grondexploitaties.

Vraag 4
Kan het college aangeven hoe de participatie van onder andere de woningcorporaties verloopt? In hoeverre zijn de corporaties vroegtijdig betrokken bij de afwegingen in de grondprijzenbrief?
Antwoord 4
De eindversie van de concept Grondprijzenbrief wordt jaarlijks gedeeld met de corporaties en STUW. Zonodig vindt overleg met de corporatiestrategen plaats om toelichting te geven op bepaalde keuzes in de Grondprijzenbrief.

Vraag 5
Is het college het met ons eens dat corporaties, vanwege hun maatschappelijk inzet op betaalbaar wonen, een andere positie hebben dan marktpartijen en dat dit moet terugkomen in (het proces van) de grondprijzenbrief?
Antwoord 5
Zie de beantwoording van vraag 4.

Vraag 6
In hoeverre is het college het met ons eens dat dit niet alleen gaat om de prijzen voor de functie wonen maar hiervoor ook gekeken moet worden naar niet-wonen functies?
Antwoord 6
Het college leest deze vraag zo dat de prijzen voor niet-wonen functies moeten worden gerelateerd aan corporaties. In dat geval is het college van mening dat corporaties niet behoeven te worden geconsulteerd met betrekking tot functies die buiten haar primaire expertise liggen.

Vraag 7
In het coalitieakkoord staat een grote ambitie om voldoende betaalbare studentenhuisvesting te realiseren. Hoe rijmt het college een forse verhoging van de grondprijzen hiermee?
Antwoord 7
In de concept Grondprijzenbrief wordt uitgegaan van een stijging van EUR 5.000,-- naar EUR 6.000,-- voor onzelfstandige eenheden en van EUR 6.000,-- naar EUR 7.500,-- voor zelfstandige eenheden. De redenen die ten grondslag liggen aan deze stijging zijn onder andere:
a.) in de periode tussen 1 januari 2016 en 1 januari 2022 zijn de minimale grondprijzen voor studentenwoningen niet gestegen terwijl in diezelfde periode wel de grondprijzen voor (reguliere)

sociale huur zijn gestegen en daarnaast ook de huurprijzen voor studentenhuisvesting zijn gestegen, (b) diverse taxaties van in Utrecht te realiseren projecten met studentenhuisvesting geven aan dat het redelijk is om uit te gaan van een hogere grondprijs.
De grondprijzenbrief heeft betrekking op het kalenderjaar 2022 en kijkt dus inmiddels voor een groot deel terug. We willen ook vooruitkijken. Er is een groot tekort aan studentenhuisvesting. In het coalitieakkoord hebben we aangegeven dat we werk willen maken met het toevoegen van woonruimte voor studenten. De nadruk zal liggen op onzelfstandige studenteneenheden. Om huisvesting van studenten te stimuleren komen we in Q1 van 2023 met een Utrechts Actieplan studentenhuisvesting. Daar betrekken we ook het instrumentarium dat we vanuit het grondbeleid hebben bij. Het bevorderen van meer onzelfstandige studenteneenheden maakt ook deel uit van het nu in voorbereiding zijnde actualisatie van het Utrechtse grondbeleid, waar uw raad in 2023 een voorstel van ons voor ontvangt. Hierover gaan we ook in gesprek met partijen, waaronder SSH.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Schriftelijke vragen Grondprijzenbrief 2022

26 september 2022

Vragen:

De grondprijzen die de gemeente hanteert bij de uitgave c.q. verkoop van gronden worden jaarlijks geactualiseerd aan de hand van de economische ontwikkelingen en ontwikkelingen op de vastgoedmarkt (zowel landelijk als regionaal) en biedt particulieren en bedrijven per functie inzicht in de door de gemeente gehanteerde (bandbreedte) grondprijzen.
Meestal loopt de publicatie van de grondprijzenbrief gelijktijdig met de uitgave van het Meerjarenperspectief Ruimte (MRP) in juni/juli. In de grondprijzenbrief van 2021 stond nadrukkelijk dat het streven dit jaar was de brief mee te laten lopen met de besluitvorming rond het MRP. Het MRP is dit jaar op 7 juli door de raad aangenomen.

1. Kan het college toelichten waarom het niet gelukt is de grondprijzenbrief gelijktijdig met het MRP of in elk geval vlak daarna aan te bieden? Wat is de stand van zaken en wanneer kunnen we de brief verwachten?

2. In het coalitieakkoord staan nieuwe ambities rondom betaalbaar wonen beschreven. Deelt het college dat deze ambities ook duidelijk terug moeten komen in de grondprijzenbrief? Hoe gaan we deze ambities terug zien?

3. Er is ook een nieuwe notitie grondbeleid in de maak. Deelt het college met ons dat dit en de grondprijzenbrief elkaar moeten versterken? Op welke wijze wordt daar vorm aan gegeven, zowel in het proces als qua inhoudelijke keuzes?

Wij ontvangen signalen dat de samenwerking met onder andere de corporaties niet zo soepel verloopt. SSH sprak daarnaast in een mail zorgen uit over de forse verhoging van de minimale grondprijzen voor respectievelijk zelfstandige en onzelfstandige studenten-eenheden.

4. Kan het college aangeven hoe de participatie van onder andere de woningcorporaties verloopt? In hoeverre zijn de corporaties vroegtijdig betrokken bij de afwegingen in de grondprijzenbrief?

5. Is het college het met ons eens dat corporaties, vanwege hun maatschappelijk inzet op betaalbaar wonen, een andere positie hebben dan marktpartijen en dat dit moet terugkomen in (het proces van) de grondprijzenbrief?

6. In hoeverre is het college het met ons eens dat dit niet alleen gaat om de prijzen voor de functie wonen maar hiervoor ook gekeken moet worden naar niet-wonen functies?

7. In het coalitieakkoord staat een grote ambitie om voldoende betaalbare studenten-huisvesting te realiseren. Hoe rijmt het college een forse verhoging van de grondprijzen hiermee?

Gesteld door:

- Rick van der Zweth, PvdA