



Van: D. Loghmani
Telefoon: 14 010

Uw kenmerk: 23bb007306
Ons kenmerk: M2311-2060 - 23bo008481

Onderwerp: Sociale grondprijs verhoging in
context geplaatst

Datum: B&W 7 november 2023

Aan de gemeenteraad

Op 31 oktober 2023 stelde E.P.J. Verweij (VVD) ons schriftelijke vragen over de sociale grondprijs verhoging, en of deze in context geplaatst konden worden.

Inleidend wordt gesteld:

De analyse van Het Woningcorporatie Rotterdam-rapport van Finance Ideas laat zien dat de impact van het verhogen van de sociale grondprijs op de nieuwbouw van sociale huurwoningen relatief beperkt is. De toelichting in de analyse is summier en mist context. Wat betekent dit nu allemaal precies?

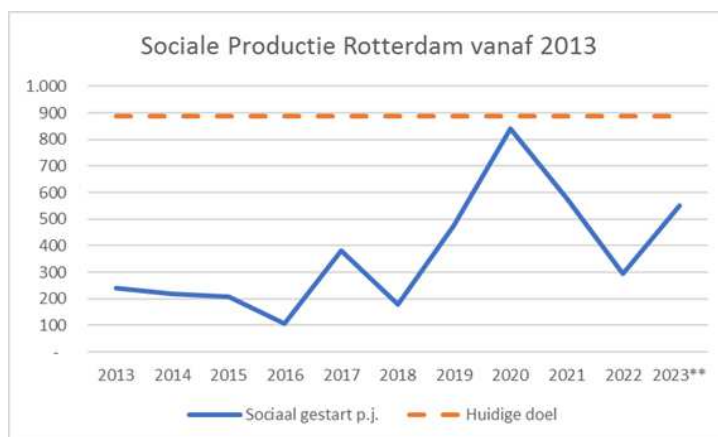
Hieronder volgen de vragen en onze beantwoording:

Vraag 1:

Wat hebben de corporaties de afgelopen vijf jaar gerealiseerd met de huidige grondprijzen? Graag een uitsplitsing per jaar.

Antwoord:

De corporaties hebben in de periode 2018 t/m 2022 gemiddeld 650 woningen per jaar gerealiseerd, waarvan circa 475 sociale huurwoningen. De prognose voor 2023 is dat corporaties circa 500-600 sociale woningen zullen realiseren.



** prognose, op basis van huidige inzichten



Vraag 2:

Hoe hoog zijn de sociale grondprijzen in de andere G4 gemeenten, en hoeveel hebben de corporaties daar in de afgelopen vijf jaar gerealiseerd?

Antwoord:

Wat opvalt is dat de gemeenten de grondprijzen voor sociale huurwoningen op verschillende manieren vormgeven. Amsterdam heeft bijvoorbeeld een grondwaarde per m² gebruiksoppervlak, dat aansluit bij een bepaalde woninggrootte en uitgaat van voortdurend erfpacht met een tijdvak van 50 jaar, terwijl bijvoorbeeld Utrecht onderscheid maakt in sociale huurniveaus en rekening houdt met een hoogtecorrectie. Om toch een vergelijking te (kunnen) maken zijn de grondprijzen daarom zo veel als mogelijk in lijn met elkaar gebracht, maar zijn de bedragen indicatief. De indicatieve sociale grondprijzen in de andere G4- en omliggende gemeenten zijn op basis van de thans beschikbare informatie hieronder weergegeven.

<u>Gemeente</u>	Vigerende grondprijs bij uitgifte
<u>G4</u>	
Amsterdam	€ 255 (per m ² GO)
Den Haag	€123 - €148 (per m ² BVO*)
Utrecht	€337 - €497 (per m ² BVO*)

*bovengenoemde prijzen hebben als prijspeildatum januari 2022

***Amsterdam** hanteert een vaste prijs van € 255/m² gebruiksoppervlak. Dat geldt voor woningen tussen de 30 en 73 m². Voor woningen buiten die grenzen heeft Amsterdam vaste sommen per woning. Het gaat hierbij om woningen die in voortdurende erfpacht worden uitgegeven aan woningcorporaties.

De corporaties in de gemeente Amsterdam hebben de afgelopen vijf jaar 9.626 sociale huurwoningen gerealiseerd. Dit zijn gemiddeld 1.925 sociale woningen per jaar.
De corporaties in de gemeente Den Haag hebben de afgelopen vijf jaar 2.283 sociale huurwoningen gerealiseerd. Dit zijn gemiddeld 457 sociale woningen per jaar.
De gemeente Utrecht rapporteert jaarlijkse geplande starts van sociale huurwoningen van corporaties en geen daadwerkelijk bouwstarts. Hierdoor zijn gegevens niet te vergelijken.

Vraag 3:

Wat zijn de sociale grondprijzen van de omliggende gemeenten? Hoe verhouden die sociale grondprijzen zich tot de ambitie om de sociale woningbouw meer evenwichtig in de regio te verspreiden, zoals in de regionale Woondeal is afgesproken?

Antwoord:

Het is belangrijk op te merken dat niet alle woningcorporaties actief zijn in de regio. Om onze doelstellingen uit het regioakkoord te bereiken, is het van cruciaal belang dat de regiogemeenten hun verantwoordelijkheid nemen door voldoende sociale woningbouw te realiseren, zoals overeengekomen in de afspraken die zijn gemaakt (meer evenwicht scenario).



De grondprijzen in de omliggende gemeenten zijn hoger dan die in Rotterdam. Als dit een overweging is, is bouwen in Rotterdam dus voordeliger dan in de regio.

Omliggende gemeenten	Vigerende grondprijs bij uitgifte per m² BVO*
Barendrecht	comparatief bepaald adhv omliggende gemeenten
Capelle	€304 - €380
Lansingerland	€291 - €364
Ridderkerk	€271 - €336
Schiedam	€500 - €657
Zuidplan	€193 - €219

* grondprijs vergelijkbaar gemaakt voor woning van 87,50 m² BVO (Bruto Vloer Oppervlak) / 70,00 m² GO (GebruiksOppervlak) bij vormfactor 0,8

Houd er rekening mee dat de prijzen die in de tabellen zijn vermeld, afkomstig zijn uit 2022 en jaarlijks worden geïndexeerd.

Vraag 4:

Kunnen corporaties de ambitie van 888 sociale huurwoningen per jaar zoals opgenomen in de regionale Woondeal realiseren met de verhoogde grondprijs?

Antwoord:

Uit het rapport van Finance Ideas, zoals aan u toegezonden op 1 november 2023 (23bb007293), valt op te maken dat bij een aanpassing van de sociale grondprijs naar € 250 / m² de corporaties tussen de 21 tot 51 woningen per jaar minder kunnen realiseren. Deze bandbreedte wordt bepaald door de verhouding tussen het aantal sociale huurwoningen dat op grond die eigendom is van de gemeente wordt gebouwd en het aantal sociale huurwoningen dat wordt gerealiseerd op eigen grond of gepachte grond.

Vraag 5:

Welke opbrengst verwacht het college met behulp van de verhoogde grondprijs per jaar extra in te kunnen zetten voor het realiseren van de bouwdoelstellingen van het college?

Antwoord:

De vigerende sociale grondprijs is € 110 / m² voor eensgezinswoningen en € 99 / m² voor meergezinswoningen. Bij een verhoging van de grondprijs naar € 250 / m² zal voor een eensgezinswoning van 87,5 m² die wordt gerealiseerd binnen een grondexploitatie de extra grondopbrengst € 12.250 per woning zijn. Zoals eerder vermeld blijft de aanvullende opbrengst voor de gemeente per jaar afhankelijk van het aantal woningen dat gerealiseerd zal worden en of dit op gemeentegrond zal plaatsvinden.



Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Roozen

De burgemeester,

A. Aboutaleb