



Onderwerp : Grondprijzen sociale woningbouw
B&W vergadering : 1 maart 2016
Dienst / afdeling : Grondbedrijf

Aan de gemeenteraad,

Aanleiding en samenvatting

In 2013 hebben de negen gemeenten van het Stedelijk Gebied Eindhoven een samenwerkingsconvenant ondertekend met daarin diverse opdrachten. Het convenant is door alle gemeenteraden besproken en goedgekeurd. Eén van de opdrachten gaat over het afstemmen van de sociale grondprijzen. De letterlijke tekst luidt: *"Er zijn grote verschillen in grondprijzen die gemeenten hanteren in geval van sociale woningbouw. Om onnodige scheefheid te voorkomen streven gemeenten naar afstemming van de sociale grondprijsmethodiek. De gemeente spreken daartoe af om uiterlijk deze bestuursperiode te onderzoeken of voor het bepalen van hun sociale grondprijs een gezamenlijke methode kan worden afgesproken."*

Een uniforme berekeningsmethodiek maakt de grondprijzen in de regio transparant en vergelijkbaar. Het onderzoek is uitgevoerd door een ambtelijke werkgroep met een vertegenwoordiger van iedere betrokken gemeente, ondersteund door het gespecialiseerd adviesbureau Stec. Stec heeft in dit kader een rapport uitgebracht, dat als bijlage is bijgevoegd. Op basis van het advies van de werkgroep en het rapport van Stec hebben de portefeuillehouders Wonen van de negen gemeenten op 28 januari de besluiten genomen zoals hierboven beschreven. Voor de gemeente Helmond betekent dit een aanpassing van de grondprijzen sociale woningbouw. De gemeenteraad wordt nu gevraagd de Helmondse grondprijzen aan te passen zodat deze aansluiten bij het regionale besluit.

Op dit moment kent Helmond ten aanzien van de sociale woningbouw zowel in de koopsector als in de huursector een korting op de grondprijzen. Doel van de lagere grondprijs is om ook mensen met een lager inkomen een kwalitatief goede woning te kunnen aanbieden. In de praktijk blijkt dit beleid onvoldoende te werken. In de **koopsector** mag een sociale koopwoning grofweg maximaal € 180.000,- van kosten. De grondprijs bedraagt dan € 226,- per m² (excl. BTW). In de vrije sector is de grondprijs € 322,50 (excl. BTW). Bij de aankoop van een sociale woning wordt weliswaar gekeken naar het inkomen van de koper, maar toch lijken de woningen regelmatig gekocht te worden door mensen buiten de doelgroep. De inkomensgrens is behoorlijk hoog (bovenmodaal) en de woning wordt vaak verkocht aan mensen die snel in inkomen groeien. Bovendien worden woningen nu vaak snel na aankoop uitgebreid of luxer gemaakt. Daar is de korting op de grondprijs niet voor bedoeld. Om kwalitatief goede huizen ook voor mensen met een smalle beurs bereikbaar te houden is het effectiever om andere middelen in te zetten. Bijvoorbeeld via startersleningen kan de doelgroep effectiever worden bereikt. Ander flankerend beleid zou kunnen zijn om ook bij nieuwbouwwoningen een duurzaamheidslening af te kunnen sluiten. Nu kan dat alleen nog bij bestaande woningen.

In de **huursector** betalen ontwikkelaars (vaak zijn dat woningcorporaties) nu € 226,- per m² voor sociale huur. Daarmee heeft Helmond de laagste grondprijs voor sociale huurwoningen in het Stedelijk Gebied Eindhoven. Voorgesteld wordt dat te verhogen naar € 275,- per m². Juist omdat ons college sociale woningbouw belangrijk vindt, wordt de grondprijs vastgesteld aan de onderzijde van de door het Stedelijk Gebied voorgestelde bandbreedte van € 275,- - € 350,-. De grondprijs is een beperkt onderdeel van de totale stichtingskosten. Het hangt van veel méér factoren dan de grondprijs af of er wel of niet gebouwd wordt. De werkgroep heeft geïnventariseerd in welke gemeenten veel en weinig gebouwd is in de sociale sector. Uit de inventarisatie blijkt dat er geen verband is tussen een lage grondprijs en veel bouwactiviteit. Sterker, in de gemeenten met een relatief hoge sociale grondprijs werd het meest gebouwd. Dat duidt erop dat andere afwegingen dan de grondprijs bepalender zijn. De indruk bestaat dat het hebben van voldoende middelen en financieringsmogelijkheden voor een corporatie veel belangrijker is bij het besluit om wel of niet te bouwen.

Wij stellen u voor om:

1. De lagere grondprijs voor sociale koopwoningen per direct af te schaffen per daarmee de grondprijs voor alle koopwoningen gelijk te trekken.
2. De grondprijs voor sociale huurwoningen per direct vast te stellen op € 275,- per m2 voor grondgebonden woningen en € 275,- per m2 BVO voor appartementen.

Beide onderdelen zijn conform het besluit van de portefeuillehouders Wonen van het Stedelijk Gebied op 28 januari 2016. De wijziging van de grondprijzen gaat onmiddellijk in en geldt voor nieuwe transacties. Lopende overeenkomsten en biedingen in het kader van lopende onderhandelingen worden gerespecteerd.

Toelichting besluit 1: lagere grondprijs voor sociale huurwoningen per direct afschaffen en daarmee de grondprijs voor alle koopwoningen gelijk te trekken

Op dit moment kent Helmond voor sociale koopwoningen (maximaal € 180.000,- von) een korting op de grondprijs van bijna € 100,- per m2 (sociale koop grondprijs is € 226,- per m2; vrije sector koop betaalt € 322,50). Uit regionaal onderzoek blijkt dat deze subsidiëring van grondprijzen voor sociale koopwoningen ongewenst marktverstoring werkt. De woningmarkt wordt erdoor belemmerd en zeker niet gestimuleerd. De argumenten zijn:

- Marktverstoring bij nieuwbouw: bouw met een von-prijs beneden de € 192.000,- wordt gestimuleerd ten koste van bouw met een von-prijs tussen € 200.000,- en € 250.000,-. In deze laatste categorie wordt nu nauwelijks gebouwd, terwijl er wel vraag is naar dergelijke woningen.
- Marktverstoring bij bestaande bouw: bestaande woningen met een vraagprijs tussen € 200.000,- en € 250.000,- moeten concurreren met gesubsidieerde nieuwbouw met een von-prijs tot € 192.000,-. Daarmee wordt de doorstroming in de bestaande bouw van woningen tot € 250.000,- belemmerd. Juist doorstroming in bestaande bouw biedt mogelijkheden voor nieuwbouw. Mensen willen immers vaak eerst hun huidige huis verkopen voordat ze een ander huis kopen.
- Gesubsidieerd gebouwde woningen worden vaak 'uitgekleed' verkocht om onder de von-prijs van € 192.000,- te blijven. Na verkoop worden deze woningen vaak uitgebreid en luxer gemaakt met bv een dakkapel of een aanbouw. Daarmee wordt de korting op de grondprijs gebruikt om de woning groter en/of luxer te maken en daar is deze korting niet voor bedoeld.
- Korting op de grondprijzen levert de gemeente extra werk en kosten op als gevolg van extra onderhandelingsstijd en administratie.
- Het is niet altijd duidelijk of de korting op de grondprijs bij de doelgroep terecht komt of dat deze blijft 'hangen' bij de ontwikkelaar die daarmee zijn rendement veilig stelt.
- Onderzoek naar alle opgeleverde koopwoningen met een korting op de grondprijs in de afgelopen twee jaar (in een tijd van prijsdaling) wijst uit dat de woning meteen na oplevering al 2 tot 40% méér waard is (op basis van de WOZ-taxatie).
- Het is niet duidelijk of de doelgroep wordt bereikt. In de praktijk wordt niet gekeken naar wie de woning koopt, maar alleen naar de von-prijs. Daarmee is het zeer wel mogelijk dat de woning gekocht wordt door iemand die goedkoop wil wonen en niet door iemand met een wat smallere beurs.

Flankerend beleid: uitbreiding mogelijkheden duurzaamheidsleningen

Met de lagere grondprijs in de sociale woningbouw werd beoogd om ook mensen met een wat smallere beurs in staat te stellen een woning te kopen. Nu dit in de praktijk niet goed blijkt te werken, wordt gezocht naar andere mogelijkheden om dit doel te bereiken. Er is al een succesvolle mogelijkheid om via startersleningen de doelgroep gericht te bereiken en te ondersteunen.

Er wordt ook een voorstel uitgewerkt om de mogelijkheden voor duurzaamheidsleningen uit te bereiden. Op dit moment kan alleen een duurzaamheidslening worden afgesloten voor bestaande woningen. Bekeken wordt of dit uitgebreid kan worden naar nieuwbouw woningen.

Toelichting besluit 2: de grondprijs voor sociale huurwoningen per direct vast te stellen op € 275,- per m2 voor grondgebonden woningen en € 275,- per m2 BVO voor appartementen

Adviesbureau Stec heeft onderzoek gedaan naar de grondprijzen voor sociale huurwoningen. Daarvoor is de methode van residueel rekenen gebruikt. De essentie daarvan is dat eerst de opbrengst van een pand wordt bepaald. De kosten voor de bouw en instandhouding van de woning worden daar vervolgens van afgetrokken. Wat overblijft is het residu. Dat is wat betaald kan worden voor de grond. Deze rekenmethode is algemeen geaccepteerd en geschikt voor het berekenen van grondprijzen voor huurwoningen en is tevens een goede basis voor de vergelijking tussen gemeenten. Voor details van deze rekenmethode zie het rapport van Stec

(in de bijlage). Om redenen wordt er niet voor gekozen om per woning of deelgebiedje of woningcategorie op basis van de residuele methode een specifieke grondprijs te berekenen, maar uit te gaan van residueel rekenen als algemene norm voor het per gemeente vaststellen van de grondprijs. Dat leidt tot een regionale bandbreedte, waarbinnen de gemeenten eigen afwegingen kunnen maken voor het vaststellen van de grondprijzen.

Het advies van Stec is een bandbreedte voor sociale huurwoningen te hanteren van € 275,- tot € 485,-. Zowel ambtelijk als bestuurlijk is deze bandbreedte als te groot beoordeeld. Doel van het onderzoek was het tegengaan van scheefheid. Met een dergelijk grote bandbreedte wordt dat doel niet bereikt. Op basis van ervaring in de praktijk en de huidige grondprijzen in het Stedelijk Gebied is besloten de bandbreedte in te perken tot € 275,- - € 350,-.

Er is overleg geweest met de woningcorporaties. De corporaties vinden de ondergrens van € 275,- te hoog. Zie in de bijlage de brief van de woningbouwcorporaties hierover. De portefeuillehouders Wonen hebben besloten vast te houden aan de ondergrens van € 275,-. Zij beoordelen deze prijs als realistisch. Ook worden er volop sociale huurwoningen gebouwd in gemeenten (bv in Eindhoven) met grondprijzen van € 275,- of hoger. Dat moet bij gelijke huuropbrengsten en vergelijkbare bouwkosten elders in de regio ook kunnen.

Per gemeente zijn de gevolgen van het besluit anders, afhankelijk van de huidige grondprijzen voor sociale woningbouw. Voor Helmond betekent dit een verhoging van de m2 prijs voor sociale huurwoningen van € 226,- naar € 275,-.

Conclusie

Alles overziende komt ons college tot de conclusie dat het verantwoord is om de korting op de grondprijs voor sociale koopwoningen af te schaffen en de grondprijs voor sociale huurwoningen met € 50,- per m2 te verhogen naar € 275,- per m2 en € 275,- m2 BVO. In de koopsector wordt met het huidige beleid de doelgroep (mensen met een smallere beurs) niet bereikt. Daarvoor zijn andere instrumenten mogelijk zoals duurzaamheidsleningen en startersleningen. In de huursector zijn de gevolgen beperkt en worden elders in de regio volop corporatiewoningen gebouwd op grond die is gekocht voor € 275,- per m2 of meer. Bij vergelijkbare omstandigheden moet dat in Helmond ook mogelijk zijn.

Waarom op dit moment een voorstel voor aanpassing van grondprijzen?

Per 1 januari 2016 zijn gemeenten belastingplichtig voor de Vennootschapsbelasting. Ondanks dat het nog niet helemaal zeker is dat Helmond voor de grondexploitatie belastingplichtig is, moet er zeker een beginbalans worden opgemaakt. Om een realistische beginbalans voor de vennootschapsbelasting te kunnen vaststellen, is het noodzakelijk nu een besluit te nemen over voorgenomen wijzigingen van de grondprijzen en niet te wachten tot de begrotingsbehandeling. Daarnaast kunnen de consequenties van een besluit nu nog meegenomen worden in de jaarrekening en in de nieuwe nota Grondbeleid die in de loop van 2016 klaar moet zijn.

Het advies van de commissie Omgeving zal, na ontvangst, voor u ter inzage worden gelegd.

Burgemeester en wethouders van Helmond
de burgemeester

mevr. P.J.M.G. Blanksma - van den Heuvel

de secretaris

mr. drs. A.P.M. ter Voert

Bijlage (voor raads- en commissieleden ter inzage in de visiekamer en in Notubox):

- Stec-rapport.
- Brief woningcorporaties



Raadsbesluit 26
Vergadering 29 maart 2016

Gemeenteraad

De raad van de gemeente Helmond;
Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 1 maart 2016;
gelet op de bepalingen van de Gemeentewet;

besluit:

- 1. De lagere grondprijs voor sociale koopwoningen per direct af te schaffen per daarmee de grondprijs voor alle koopwoningen gelijk te trekken.**
- 2. De grondprijs voor sociale huurwoningen per direct vast te stellen op € 275,- per m2 voor grondgebonden woningen en € 275,- per m2 BVO voor appartementen.**
- 3. De wijziging van de grondprijzen gaat onmiddellijk in en geldt voor nieuwe transacties. Lopende overeenkomsten en biedingen in het kader van lopende onderhandelingen worden gerespecteerd.**

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 29 maart 2016.

De raad voornoemd,
de voorzitter

de griffier