



Gemeente Haarlem

Jeroen van Spijk

wethouder ruimtelijke ordening en monumenten, MRA, financiën,
dienstverlening en burgerparticipatie

Retouradres: Stadhuis, Postbus 511 2003 PB Haarlem

Aan de leden van de commissie Ontwikkeling

Datum 8 december 2016
Ons kenmerk 2016/573608
Contactpersoon Frank Krabbe
Doorkiesnummer 023-5113973
E-mail fkrabbe@haarlem.nl
Onderwerp Wethoudersbrief Sociale Grondprijs

Geachte leden van de commissie Ontwikkeling,

Naar aanleiding van de behandeling van de Nota Grondprijzen 2016/2017 heeft de SP aan de portefeuillehouder gevraagd een informatienota voor te leggen waarin de mogelijke gevolgen van het verlagen van de grondprijs voor het bouwen van sociale huurwoningen worden geïnventariseerd. In deze brief wordt kort toegelicht hoe de systematiek van sociale kavelprijs opgenomen is in de Nota Grondprijzen en of het de productie van kleinere woningen zal verhogen.

Toelichting systematiek Nota Grondprijzen 2016/2017

In de vastgestelde Nota Grondprijzen 2016/2017 wordt voor huurwoningen in het sociale segment gebruik gemaakt van een vaste kavelprijs. Een woning die een lagere huurprijs heeft dan € 710,- per maand wordt aangemerkt als een sociale huurwoning. De Nota Grondprijzen 2016/2017 hanteert voor sociale huurwoningen twee verschillende prijscategorieën:

- Sociaal – hoge aftoppingsgrens: < € 628,--
- Sociaal – liberalisatiegrens: € 628,-- - € 710,--

Door onderscheid te maken in de prijscategorieën is het mogelijk om differentiatie in de grondprijzen toe te passen. Bij toepassing van prijsdifferentiatie in de grondprijzen en hierbij een prikkel te geven voor de realisatie van kleinere huurwoningen kan ook een gevolg hebben dat de investering en daarmee de huur van grotere huurwoningen (o.a. eengezinswoningen) zullen stijgen. In de Nota Grondprijzen 2016/2017 geldt voor beide prijscategorieën in de Nota Grondprijzen 2016/2017 een vaste kavelprijs van € 18.657,-- exclusief BTW.

In onderstaande tabel wordt een kort overzicht gegeven van de sociale kavelprijs van andere gemeenten. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de gemeente Haarlem



een 'sociale gemeente' is in vergelijking met de overige gemeenten. Daarbij is het ook niet onredelijk om een grondwaarde toe te kennen onder een sociale huurwoning.

Gemeente	Grondprijs sociale huurwoning
Gemeente Haarlem	€ 18.657,-- excl. BTW
Gemeente Amsterdam	€ 15.205,-- - € 34.836,-- excl. BTW
Gemeente Alkmaar	€ 11.500,-- - € 16.800,-- excl. BTW
Gemeente Utrecht	€ 13.000,-- - € 28.000,-- excl. BTW

Welke gevolgen hebben de verlaging van de sociale kavelprijs op de nieuwbouwrealisatie?

Onderstaand wordt nader ingegaan op het effect van de verlaging van de sociale kavelprijs in relatie tot de nieuwbouwrealisatie van sociale huurwoningen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen vier onderdelen:

- Vastgoedeconomische analyse
- Veronderstelde toename woningproductie
- Effect op de betaalbaarheid
- Toevoegen kwaliteit

Er is geen vastgoed economische aanleiding

Als gevolg van een veranderende markt bij woningcorporaties – het bouwen van kleinere sociale huurwoningen - is vooruitlopend op de Prestatieafspraken aan de gemeente Haarlem de vraag gesteld om differentiatie in haar grondprijsbeleid toe te passen voor kleine sociale huurwoningen. Hiervoor is een vastgoedeconomische berekening opgesteld waarbij er een vergelijking wordt gemaakt tussen een reguliere huurwoning (ca. 85 m² gbo) en een kleinere huurwoning (ca. 45 m² gbo). Financieel gezien is er echter geen noodzaak om de sociale grondprijs voor kleinere huurwoningen te verlagen aangezien het exploitatieresultaat voor deze woningen sterk verbetert. Ofwel het saldo tussen de investering en de opbrengst per m² gbo is bij een kleinere woning gunstiger dan bij een reguliere woning. Daartegenover staat dat het verlagen van de kavelprijs wel een sterk negatief effect heeft op de gemeentelijke grondexploitaties.

Verlaging van de grondprijs leidt niet tot verhoging van de bouwproductie

De bouwproductie wordt begrensd door de beperkte indicatieve bestedingsruimte. De bestedingsruimte die een woningcorporatie heeft is genormeerd via een aantal ratio's.

De kritische ratio waar de Haarlemse woningcorporaties op moeten sturen is de Loan to Value (LtV). De LtV geeft de verhouding tussen de uitstaande leningen (vreemd vermogen) ten opzichte van de bedrijfswaarde en mag maximaal 75%,



Haarlem

3

waarbij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw nog adviseert een extra marge aan te houden om onvoorziene omstandigheden op te vangen.

De bedrijfswaarde wordt bepaald door alle kosten en opbrengsten gedurende de looptijd te salderen en contant te maken naar het moment van nu. Bij een lagere grondprijs hoeft minder geleend te worden, maar daartegenover staan minder huurinkomsten uit de kleinere woning. Een verlaging van een de grondprijs geeft maar in zeer beperkte mate uitwerking aan verhoging van de bestedingsruimte en daarmee tot toenemende nieuwbouwproductie van sociale huurwoningen.

Dus investeringen in categorie 1 en 2 resulteren in hogere investering, een hogere lening, maar ook een hogere bedrijfswaarde wat leidt tot een verhoging van LtV. Het doorvoeren huurverlagingen resulteert in gelijkblijvende investering, gelijkblijvende lening, lager bedrijfswaarde wat eveneens leidt tot en verhoging van de LtV.

Tot slot

De ambities voor sociale woningbouw van de gemeenteraad van Haarlem richt zich op drie onderdelen: Beschikbaarheid, Betaalbaarheid en Duurzaamheid. Hierboven is toegelicht dat het verlagen van de grondprijs slechts een beperkt effect heeft op de beschikbaarheid en de betaalbaarheid. Een mogelijke verlaging van de sociale kavelprijs kan alsnog een keuze zijn van de raad als deze ingezet wordt ter stimulering van meer kwaliteit in de vorm bijv. duurzaamheid of wooncomfort duurzaamheidsambities of meer wooncomfort. Dit heeft een gering effect op de beschikbaarheid en betaalbaarheid, maar kan wel een rol spelen voor de in het toevoegen van kwaliteit een effect op de keuzes en prioritering. Tevens heeft dit een negatief effect op de gemeentelijke grondexploitaties.

Ik wil u voorstellen om het gesprek over Beschikbaarheid, Duurzaamheid en Betaalbaarheid van sociale woningbouw en daarbij horende keuzes en prioritering in gemeenteraad te voeren en een de gezamenlijke afweging te maken bij de behandeling van de Woonvisie, zodat deze beleidsmatig verankerd is met oog op de volgende biedingen van de corporaties en cyclus van prestatieafspraken.

Ik hoop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

Jeroen van Spijk