



Onderzoek grondprijnsbeleid sociale huurwoningen

Het onderzoek is uitgevoerd door Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling in opdracht van de gemeente Hilversum

Auteurs: drs H.G.J. Berkelmans, J.G.J. Elders MSc
Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling
Bolderweg 2
1332 AT ALMERE
Tel. 036-5300211
www.metafoor.nl

Juli 2015



Inhoud

1.	Aanleiding onderzoek.....	1
2.	Onderzoekopzet.....	3
3.	Bevindingen.....	4
3.1	Rekenmodel.....	4
3.1.1	Beschrijving rekenmodel.....	4
3.1.2	Resultaten rekenmodel.....	4
3.2	Gesprekken met corporaties.....	6
3.3	Voorbeelden uit andere gemeenten.....	7
3.4	Duurzaamheid.....	9
4.	Conclusies en aanbevelingen.....	11
4.1	Conclusies.....	11
4.2	Aanbevelingen.....	11
5.	Tekst voorstel Memo grondprijzen.....	13
	Bijlagen.....	14
	Bijlage 1 Variantenanalyse	
	Bijlage 2 Lijst geïnterviewde personen	
	Bijlage 3 Brief minister Blok	
	Bijlage 4 Woningwet 2015 in vogelvlucht	

1. Aanleiding onderzoek

De gemeente Hilversum hanteert ten aanzien van sociale huurwoningen al jaren een beleid waarbij de grond van/onder een sociale huurwoning tegen een vaste, gereduceerde grondprijs wordt afgenomen. Deze grondprijs is afhankelijk van de termijn waarin de sociale huurwoning minimaal onderdeel uitmaakt van de sociale huurwoningenvoorraad. Hoe langer de woning gehandhaafd blijft voor de sociale huursector, hoe lager de grondprijs is die wordt afgerekend voor de woning. Na afloop van deze termijn kan de woning eventueel tegen marktwaarde worden verkocht. De prijzen zijn onderdeel van de Memo Grondprijzen, die elk jaar wordt geactualiseerd. De staffel met vaste, gereduceerde grondprijzen voor sociale huurwoningen wordt hierbij eventueel geïndexeerd. Hieronder wordt de staffel (per bouwkvael voor één woning , exclusief btw) uit de Memo Grondprijzen 2014 weergegeven.

Aantal jaren te handhaven in de huursector	Prijspeil 1-1-2013	Prijspeil 1-1-2014
15	€ 22.700	€ 23.200
20	€ 21.400	€ 21.800
25	€ 20.100	€ 20.500
30	€ 18.700	€ 19.100
35	€ 17.400	€ 17.700
40	€ 16.100	€ 16.400
45	€ 15.400	€ 15.700
50	€ 15.400	€ 15.700

Afbeelding 1. Staffel grondprijzen sociale huurwoningen 2014

Uit onderzoek van een specifieke casus is duidelijk geworden dat de grondprijs zoals die door de gemeente wordt gehanteerd kan leiden tot “overcompensatie”. Overcompensatie kan bij een toegelaten instelling (woningcorporatie) ontstaan als een meer dan redelijke winst wordt gerealiseerd op Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) activiteiten¹. Overcompensatie wordt beschreven in artikel 61 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van 16 juni 2015 (BTIV), welke samenhangt met de herziene Woningwet² van eind 2014. In voorgenoemd besluit wordt vermeld dat de minister in specifieke situaties teveel genoten compensatie (“staatssteun”) terug kan vorderen. In het betreffende artikel wordt vermeld in welke situaties dit aan de orde is én hoe de overcompensatie wordt berekend. Voor dit onderzoek is artikel 61 lid c relevant.

Artikel 61

c. het in dat jaar door de toegelaten instelling genoten voordeel uit het verwerven van grond ten behoeve van het verrichten van werkzaamheden die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang tegen een prijs die ligt beneden de marktwaarde van die grond op het tijdstip van die verwerving.

¹ Een corporatie heeft als kerntaak het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen aan mensen met een laag inkomen (DAEB). Daarnaast mag een corporatie bijdragen aan stads- en dorpsvernieuwing, bijvoorbeeld door middel van het verbeteren van achterstandswijken en het bouwen van middeldure huurwoningen in gemengde wijken waar commerciële partijen het laten afweten. Voorwaarde is wel dat er geen andere partijen zijn die dat willen doen. Deze activiteiten vallen onder de niet-DAEB activiteiten. Zie ook bijlage 4, “Woningwet 2015 in vogelvlucht”.

² In bijlage 4 treft u een korte toelichting “Woningwet 2015 in vogelvlucht”.

In de voorgeschreven berekening van deze overcompensatie wordt, naast een aantal andere componenten, expliciet het genoten voordeel op grondverwerving benoemd. De overcompensatie wordt berekend door een rendementspercentage te bepalen over de gehele DAEB portefeuille en deze te vergelijken met een marktconform percentage. Indien het rendement hoger is kan er sprake zijn van overcompensatie en zal een afdracht aan de minister moeten plaatsvinden. Omdat corporaties ultimo 2017 een splitsing moeten hebben aangebracht in een DAEB en niet-DAEB deel zal per 2018 de overcompensatie worden bepaald.

Een ander aspect uit de herziene Woningwet die van invloed kan zijn, betreft de (mogelijk) te maken prestatieafspraken tussen corporaties en gemeenten. In die afspraken kan onder andere bepaald worden welke woningen corporaties gaan realiseren voor welke doelgroepen. De corporaties zijn verplicht uitgebreide informatie te verstrekken onder meer over de financiële mogelijkheden die zij hebben om aan de afspraken invulling te geven. Op het moment dat de gemeente geen woonvisie heeft zijn de afspraken niet verplicht. Doelstelling is dat vóór 1 juli 2016 prestatieafspraken worden gemaakt tussen gemeenten, huurdersverenigingen en corporaties.

Verder is belangrijk te vermelden dat woningcorporaties bij het vaststellen van de huurprijzen meer rekening moeten houden met het inkomen van de doelgroep. Met ingang van 31 december 2016 moet elke corporatie 95 procent van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag een woning met een huurprijs onder de zogeheten aftoppingsgrens toewijzen. De aftoppingsgrens bedraagt in 2015 € 576,87 voor een- en tweepersoonshuishoudens en € 618,24 voor gezinnen.

Om een oordeel te vormen over de omvang van de mogelijke overcompensatie heeft de gemeente Hilversum Metafoor gevraagd te onderzoeken of er sprake zou kunnen zijn van overcompensatie en te adviseren rondom de bepaling van de grondprijzen. Dit advies dient direct in de nota grondprijzen gebruikt te kunnen worden.

2. Onderzoeksopzet

Om te komen tot resultaten en het geven van advies is het onderzoek verdeeld in drie delen, te weten: de voorbereiding, de rekenkundige onderbouwing en het draagvlak van corporaties.

In de voorbereiding heeft de beoordeling en definiëring van overcompensatie, staatsteun en aanbesteding plaatsgevonden. Tevens heeft in deze fase een intakegesprek plaatsgevonden met de gemeentelijke organisatie. Daarbij is geïnventariseerd wat de (bestuurlijke en organisatorisch) wensen en behoeften waren.

In de rekenkundige onderbouwing is gestart met het opstellen van het rekenmodel en het bepalen van de te hanteren parameters en kengetallen. Dit betreffen verschillende parameters en kengetallen om daarmee te komen tot verschillende varianten. Aan de hand van het rekenmodel en de verschillende varianten is vervolgens de hoogte van de overcompensatie bepaald, daarbij is eveneens aandacht gegeven aan het tijdstip van de overcompensatie.

In het laatste deel van het onderzoek zijn de corporaties betrokken om draagvlak te creëren ten aanzien van het advies. Daartoe hebben interviews plaatsgevonden met drie corporaties. In die interviews is onder andere ingegaan op de door de corporaties gehanteerde variabelen en kengetallen en de gehanteerde kengetallen van het door Metafoor opgestelde rekenmodel. Tevens is in de interviews het draagvlak gepeild bij de corporaties met betrekking tot de uitgangspunten ten aanzien van de memo grondprijzen en is aandacht geschonken aan het aspect duurzaamheid en woningbouw.

3. Bevindingen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de bevindingen van het onderzoek. In de eerste paragraaf worden het rekenmodel en de uitkomsten beschreven en onderbouwd. Vervolgens wordt in algemene termen beschreven wat in de interviews met de drie corporaties naar voren is gekomen.

3.1 Rekenmodel

3.1.1 Beschrijving rekenmodel

Het in Excel opgestelde rekenmodel past de zogenaamde Discounted Cashflow (DCF) methode toe om te bepalen wat in een bepaald jaar de cumulatieve opbrengsten en kosten zijn van een exploitatie. Deze berekening kan uitgevoerd worden over een periode van 50 jaar. In het model wordt rekening gehouden met de verkoop van de woning aan het einde van de vastgestelde looptijd.

Door middel van het invoeren van diverse variabelen wordt een tabel gepresenteerd waarin de bouwkosten plus grondwaarde, bedrijfswaarde, verkoopwaarde en overcompensatie aan bod komen³. De overcompensatie wordt bepaald door de netto contante verkoopwaarde van de woning op te tellen bij de bedrijfswaarde minus de bouwkosten en grondwaarde.

Door middel van grafieken en tabellen wordt in bijlage 1 per variant, per jaar weergegeven hoe hoog de overcompensatie zou zijn indien in dat jaar de woning wordt verkocht. Op deze manier is op basis van een vaste set variabelen te bepalen hoe lang een corporatie specifieke woningen gemiddeld in bezit zou moeten houden om overcompensatie te voorkomen.

In het model zijn de door de corporaties aangeleverde kengetallen en parameters gecombineerd met die van Aedes en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Daarnaast is voor de grondwaarde gebruik gemaakt van de grondprijzenstaffel van de gemeente Hilversum.

3.1.2 Resultaten rekenmodel

Om te bepalen in welke situatie er sprake is van overcompensatie zijn er twaalf varianten opgesteld waarin wordt gevarieerd met de kale bouwkosten en met de huuropbrengsten. Voor de kale bouwkosten is voor een eengezinswoning uitgegaan van twee varianten. De eerste is een eenvoudig woonhuis met een gemiddelde oppervlakte van 85 m² bvo en kale bouwkosten van € 85.000. De tweede is een normaal woonhuis van 125 m² bvo met kale bouwkosten van € 105.000. Voor een meergezinswoning zijn de kale bouwkosten voor een woning van 80 m² bvo op € 125.000 gesteld en voor een woning van 90-100 m² op € 135.000⁴. Zoals eerder genoemd is voor de grondprijs uitgegaan van de grondprijzenstaffel van de gemeente Hilversum. Daarnaast zijn er gemiddelde onderhoudskosten meegenomen van €1.300,- en overige exploitatiekosten van € 2.000,- per jaar⁵. De inflatie en opbrengstenstijging zijn op 2% gezet en de IRR op 5,25% zoals ook door WSW wordt voorgeschreven. Alle bovengenoemde uitgangspunten zijn bovendien getoetst bij de corporaties. In het model wordt verondersteld dat de corporatie een woning voor maximaal 50 jaar verhuurd en daarna overgaat tot sloop-nieuwbouw, renovatie of uitponding. Per variant resulteert dit in een tabel waarin per jaar wordt weergegeven wat de overcompensatie is in geval er sprake is van uitponding van de woning. Deze tabellen inclusief grafieken zijn opgenomen in bijlage 1.

³ Zie bijlage 1 voor een compleet overzicht van de invoer variabelen en de uitvoergegevens.

⁴ "Bouwkostenkompas", 2015 en getoetst bij corporaties, bedragen inclusief btw

⁵ Bron Aedes en getoetst bij corporaties

Onderstaande tabel geeft weer bij welk niveau van de stichtingskosten in combinatie met de huur er sprake is van overcompensatie na een verhuurperiode van 50 jaar. Hierbij is de grondprijzenstaffel van de gemeente Hilversum aangehouden bij een 50-jarige verhuurperiode inclusief btw.

Overcompensatie bij uitponding na 50 jaar						
Bouwkosten	Opslagen	Grondprijs	Stichtingskosten	€ 710,68	€ 618,24	€ 576,87
€ 135.000,00	€ 40.500,00	€ 18.997,00	€ 194.497,00	€ -25.164,46	€ -51.601,14	€ -63.432,44
€ 125.000,00	€ 37.500,00	€ 18.997,00	€ 181.497,00	€ -12.364,46	€ -38.801,14	€ -50.632,44
€ 105.000,00	€ 31.500,00	€ 18.997,00	€ 155.497,00	€ 13.235,54	€ -13.201,14	€ -25.032,44
€ 85.000,00	€ 25.500,00	€ 18.997,00	€ 129.497,00	€ 38.835,54	€ 12.398,86	€ 567,56

Tabel 1: Overcompensatie bij uitponding na 50 jaar

Uit de tabel is te concluderen dat alleen bij lage bouwkosten en hoge huurprijzen er sprake is van overcompensatie. Deze specifieke combinatie van bouwkosten en huurprijs zal in de praktijk niet tot nauwelijks voorkomen. Er kan daarom geconcludeerd worden dat de huidige grondprijzenstaffel, uitgaande van uitponding na 50 jaar, niet leidt tot overcompensatie. De aannames en parameters voor deze berekeningen zijn voor elke variantenstudie toegevoegd in bijlage 1.

Uitponding

Duidelijk is dat de woningmarkt in het Gooi een beperkt aanbod kent van betaalbare woningen. In het Gooi is de koopgrens voor sociale koop sinds 2013 circa € 210.000,-, terwijl het onderzoek van Rigo⁶ aangeeft dat een betaalbare sociale koopwoning van circa € 188.000,- maximaal haalbaar is.

Op het moment dat sociale huur wordt omgezet in sociale koop is er, bij een prijs vanaf 188.000,- en gemiddelde stichtingskosten van circa € 178.000,- direct een winst te realiseren van circa € 10.000,-. Dit betekent dat risicoloos meteen een overwinst gerealiseerd kan worden. Wanneer voor de woning een hogere huurprijs betaald wordt of wanneer de stichtingskosten lager uitvallen zal deze overwinst blijven bestaan. Om een beter inzicht in deze stelling te krijgen is in de gemaakte variantenstudie rekening gehouden met tussentijdse uitponding. Hierbij is per jaar inzichtelijk gemaakt wat de overcompensatie is wanneer op dat specifieke moment de woning verkocht wordt.

Zoals eerder genoemd is gevarieerd met de bouwkosten en huuropbrengsten. Bovendien is voor de analyse de huidige grondprijzenstaffel van de gemeente Hilversum gebruikt. De resultaten van deze studie zijn opgenomen in bijlage 1. Deze resultaten zijn vertaald in onderstaande tabel waarin is weergegeven na hoeveel jaar er geen sprake meer is van overcompensatie indien men besluit op dat moment de woning te verkopen.

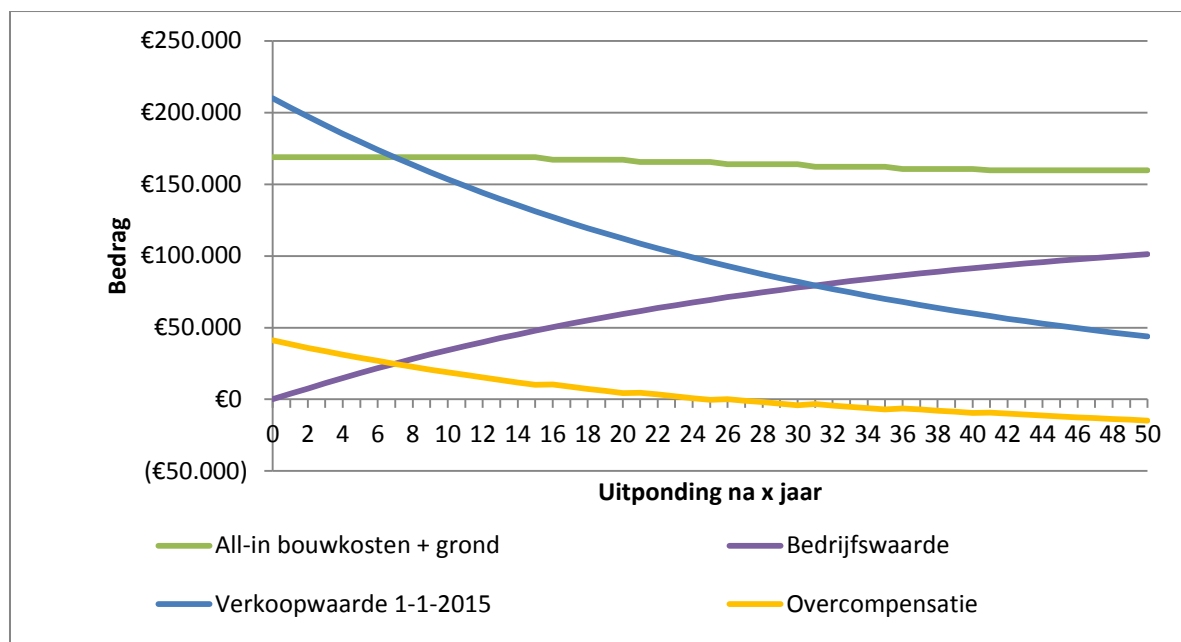
Geen overcompensatie bij uitponding na x jaar						
Bouwkosten	Opslagen	Grondprijs	Stichtingskosten	€ 710,68	€ 618,24	€ 576,87
€ 135.000,00	€ 40.500,00	Staffel	Bouwkosten+Staffel	6	4	3
€ 125.000,00	€ 37.500,00	Staffel	Bouwkosten+Staffel	18	10	8
€ 105.000,00	€ 31.500,00	Staffel	Bouwkosten+Staffel	Altijd	29	22
€ 85.000,00	€ 25.500,00	Staffel	Bouwkosten+Staffel	Altijd	Altijd	Altijd

Tabel 2: Overzicht na hoeveel jaar handhaven er geen sprake meer is van overcompensatie

Uit bovenstaande tabel is af te lezen dat met name bij de categorie kale bouwkosten van € 135.000,- er al snel geen sprake meer is van overcompensatie. Een woning met een huurprijs van € 710,68 moet om overcompensatie te verkrijgen binnen 6 jaar worden vervreemd. Een woning met

⁶ "Meer zicht op betaalbaarheid, betaalbaar wonen in de regio Gooi en Vechtstreek" RIGO, september 2013.

een huurprijs van tussen de € 576,87 en € 618,24 is na een verhuurperiode van 4 en 3 jaar al niet meer met overcompensatie te vervreemden. Wanneer gekeken wordt naar de gemiddelde bouwkosten tussen € 105.000,- en € 125.000,- en een gemiddelde huurprijs tussen € 576,87 en € 710,68 is af te lezen dat de overcompensatie pas na een aanzienlijk langere verhuurperiode verdwijnt. De woning zal in deze situatie gemiddeld 25 jaar in stand gehouden moeten worden als sociale huurwoning voordat deze verkocht kan worden zonder overcompensatie. Uit gesprekken met de corporaties is gebleken dat dit een reële periode is.



Grafiek 1: Overzicht stichtingskosten, verkoopwaarde, bedrijfswaarde en overcompensatie bij uitponding na x jaar

Bovenstaande grafiek toont de verhouding tussen de stichtingskosten, verkoopwaarde en bedrijfswaarde ten opzichte van overcompensatie na x jaren. Hierbij is uitgegaan van een gemiddelde situatie met stichtingskosten van € 160.000,00 en een huurprijsniveau van € 635,-. In de grafiek is af te lezen dat er in de gemiddelde situatie na ongeveer 25 jaar geen sprake meer is van overcompensatie.

3.2 Gesprekken met corporaties

In het kader van het onderzoek zijn met de drie corporaties gesprekken gevoerd. Alle corporaties hebben op een zeer openhartige en constructieve wijze meegewerkt. Expliciet werd vermeld dat men de houding van de gemeente Hilversum, door vooraf een dialoog aan te gaan, waardeerde.

Om te achterhalen wat de door de verschillende corporaties gebruikte variabelen zijn is een tabel besproken met rekenkundige uitgangspunten. Vervolgens zijn de corporaties in de gelegenheid gesteld deze schriftelijk aan te vullen. Daarvan is door één corporatie gebruik gemaakt.

Daarnaast is aandacht gegeven aan het moment van uitponden. De corporaties hanteren allen een “eigen” van elkaar verschillend beleid. De ene corporatie is zeer terughoudend met het verkopen van bezit, terwijl de andere corporatie jaarlijks bekijkt welke objecten voor verkoop in aanmerking komen en ook jongere woningen verkoopt. Het kan daarbij voorkomen dat woningen die korter dan 10 jaar in bezit zijn van de corporatie worden verkocht. Tussen de corporaties zijn er grote verschillen

met betrekking tot de wijze en doelstelling van verkoop. Terwijl voor de ene corporatie de verkoop van woningen een voorwaarde is om tot nieuwe ontwikkelingen te komen is voor de andere corporatie het bereikbaar maken van een (sociale) koopwoning het uitgangspunt.

Alle corporaties zijn actief met het verduurzamen van het bezit. Men investeert in bestaande bouw om deze woningen tot minimaal energielabel-B op te waarderen. Bij nieuwbouw is het verkrijgen van een hoger energielabel (A en hoger) gemakkelijker dan in de bestaande portefeuille omdat daar in de bouw rekening mee gehouden kan worden. In voorkomende gevallen wordt er aan de bewoners een (bescheiden)bijdrage gevraagd na verduurzaming van een bestaande woning. Deze bijdrage wordt gecompenseerd door lagere energielasten, waardoor de totale woonlasten lager uitkomen.

Huurprijzen worden gebaseerd op het huurpunten systeem waaraan alle corporaties een eigen invulling geven en de huren aftoppen op huurtoeslag grenzen. Eén corporatie geeft aan dat veel nieuwbouwprojecten in de hogere (sociale) huursegmenten uitkomen. Andere corporaties streven er naar om in het midden of lagere segment te verhuren.

Alle corporaties geven aan dat ze op dit moment goed uit de voeten kunnen met het huidige grondprijzen beleid van de gemeente. Hierbij moet opgemerkt worden dat de gemeente nog slechts beperkte mogelijkheden heeft om uitgaves te doen. Het niveau van grondprijzen wordt als werkbaar ervaren. Er was niet direct een voorkeur voor de bestaande staffel of een lineaire grondprijs. Een van de geïnterviewde gaf aan dat de er situaties voorstelbaar zijn waarin de gemeente zich bij het huidige prijsniveau financieel tekort doet. Meerdere geïnterviewden hebben aangegeven dat de grondprijs van een eengezinswoning hoger zou mogen zijn dan die van een meergezinswoning. Daarbij worden de hogere stichtingskosten van meergezinswoningen als argument benoemd.

3.3 Voorbeelden uit andere gemeenten

Voor de bepaling van de grondprijs van sociale woningbouw gebruiken gemeenten verschillende methoden. Hieronder volgt een toelichting op de grondwaardebepalingen van sociale woningbouw zoals toegepast in de gemeente Den Haag, gemeente Breda, gemeente Amsterdam, gemeente Utrecht, gemeente Bussum en gemeente Amersfoort.

Gemeente Den Haag

De gemeente Den Haag hanteert normgrondprijzen voor sociale woningbouw. Het uitgangspunt voor de bepaling van de normgrondprijs is dat de woning door of met de corporatie wordt gebouwd, 50 jaar wordt geëxploiteerd en dat de grond ongesplitst wordt uitgegeven. De gemeente maakt voor meergezinswoningen geen gebruik van een lagenfactor⁷. De grondprijzen zijn opgesplitst in eengezinswoningen en meergezinswoningen en worden per m² bvo afgerekend. De grondprijs voor een meergezinswoning ligt lager dan een eengezinswoning, omdat men ervan uitgaat dat de bouwkosten voor hoogbouw hoger zijn.

Wanneer corporaties bij aanvang van de exploitatie het voornemen hebben om op termijn de woningen te verkopen gelden andere grondprijzen. Men gaat dan uit van een gemiddelde

⁷ Bij een lagenfactor wordt er een lagere grondprijs gerekend naar mate er meer verdiepingen worden gebouwd.

exploitatieperiode van 10 jaar waarna de woningen verkocht worden. Deze grondprijs ligt ongeveer 80% hoger dan wanneer de volledige exploitatieperiode van 50 jaar wordt benut.

Gemeente Breda

De gemeente Breda heeft in het verleden met de corporaties Wonen Breburg, Laurentius en Singelveste Alleewonen prestatieafspraken gemaakt. Daarbij zijn onder andere afspraken gemaakt over het hanteren van vaste grondprijzen voor sociale woningbouw. De gemeente Breda maakt onderscheid in een grondprijs voor eengezinswoningen en meergezinswoningen. De grondprijs voor meergezinswoningen ligt lager dan die voor eengezinswoningen. De grondprijs is vastgesteld voor de verkoop van grond in bouwrijpe staat en betreft een vaste prijs per te ontwikkelen woning. Daarnaast heeft de gemeente Breda vastgelegd dat een nabetaling plaats moet vinden indien voortijdig wordt verkocht.

Gemeente Amsterdam

De gemeente Amsterdam hanteert ten aanzien van sociale woningbouw vaste grondprijzen. De hoogte van de grondprijzen van sociale woningbouw zijn gedifferentieerd naar drie verschillende woningmarktgebieden in Amsterdam. De grondprijs is een vaste prijs per woning, waarbij rekening wordt gehouden met een afgekochte erfpacht voor de duur van 52 jaar. In de gemeente Amsterdam wordt voor de grondprijs geen onderscheid gemaakt tussen eengezinswoningen en meergezinswoningen. Wel geldt dat de grondprijs voor woningen kleiner dan 30 m² gbo de grondprijs residueel wordt bepaald en dat deze grondprijs niet lager kan zijn dan € 179,- per m² gbo.

Gemeente Utrecht

In de gemeente Utrecht worden gronden voor sociale woningbouw in erfpacht uitgegeven. Ten aanzien van sociale woningbouw zijn in 2011, met een looptijd tot 1 januari 2016, met de Utrechtse woningcorporaties afspraken gemaakt. Onderdeel van die afspraken zijn vaste grondprijzen voor sociale woningbouw in Utrecht. Vanaf 2011 zijn deze vaste grondprijzen voor sociale woningbouw jaarlijks geïndexeerd op basis van de CPI alle huishoudens en de BDB-index. Voor sociale huurwoningen is de grondprijs bepaald op basis van de hoogte van de huur. Hierbij worden twee categorieën aangehouden, huurprijzen lager dan € 628,35 per maand en huurprijzen vanaf € 618,25 tot de maximale sociale huur grens van € 710,68 per maand. De grondprijs voor de duurdere categorie is ongeveer 50% hoger dan de lagere categorie. Bovendien wordt voor meergezinswoningen een stapelingsfactor aangehouden. Dit houdt in dat een lagere grondprijs per eenheid wordt gerekend naar mate het gebouw hoger wordt.

Gemeente Bussum

De gemeente Bussum streeft ten eerste naar een marktconforme uitgifteprijs. Daarnaast streeft de gemeente een differentiatie na in de grondprijzen voor onder andere sociale huurwoningen. Daartoe hanteert de gemeente ten aanzien van sociale woningbouw de residuele waarde berekening. Daarnaast kent de gemeente een aantal speciale maatregelen ten aanzien van sociale huur. Maatregelen zijn onder andere startersleningen, een anti-speculatiebeding, speciale terugkoopregelingen en zelfbouwprojecten.

Gemeente Amersfoort

Ten aanzien van sociale woningbouw bepaald de gemeente Amersfoort situationeel de grondprijzen. De gemeente stelt dat de regelgeving voor sociale woningen en corporaties volop in beweging is, waardoor situationele grondprijsbepaling kan worden gerechtvaardigd. Over de grondprijzen voor

sociale woningbouw in de stadsdelen Amersfoort Vathorst en Amersfoort Vernieuwt zijn afspraken gemaakt met de betrokken woningcorporaties. In de toekomst zullen op basis van onderhandelingen met de woningcorporaties, de grondprijzen nader uitgewerkt worden.

Resumerend zijn er in onderstaande tabel de verschillende uitgifte methoden samengevat.

Gemeente	Methode	Differentiatie	Prijs	
Amsterdam	prijs per eenheid	Woningmarktgebied 1 ⁸	€ 34.836,00	
	prijs per eenheid	Woningmarktgebied 2 ⁸	€ 23.224,00	
	prijs per eenheid	Woningmarktgebied 3 ⁸	€ 15.205,00	
	residueel per m ² gbo	woning kleiner dan 30 m ² gbo	> € 179,00	
Breda	prijs per eenheid	Eengezins	€ 19.756,00	nabetaling bij verkoop
	prijs per eenheid	Meergezins	€ 16.934,00	nabetaling bij verkoop
Den Haag	prijs per m ² bvo	Eengezins	€ 117,00	
	prijs per m ² bvo	Meergezins	€ 97,00	
	prijs per m ² bvo	Eengezins op termijn verkocht	€ 212,00	
	prijs per m ² bvo	Meergezins op termijn verkocht	€ 159,00	
Utrecht	prijs per eenheid	Hoogte huur < € 618,25	€ 18.484,66	Meergezins laagfactor ⁹
	prijs per eenheid	Hoogte huur < € 618,25- € 710,68	€ 27.662,24	Meergezins laagfactor ⁹
Bussum	residueel	Geen	N.t.b.	
Amersfoort	residueel	Geen	N.t.b.	

Tabel 3: Grondprijsbeleid diverse gemeenten. Alle getoonde bedragen zijn exclusief btw.

3.4 Duurzaamheid

De overheid streeft naar duurzaamheid bij het renoveren van woningen, maar ook bij de ontwikkeling van nieuwe woningen. De extra investeringsruimte om een woning te verduurzamen is er echter vaak niet. Door middel van stimuleringsregelingen wil het Rijk woningcorporaties en andere verhuurders van woningen die onder de liberalisatiegrens liggen stimuleren om in duurzaamheid te investeren. Op dit moment zijn de belangrijkste regelingen De Stimuleringsregeling energieprestatie huursector (STEP) en het Fonds energiebesparing huursector (FEH)¹⁰. De STEP regeling is geldig tot 31 december 2017 en is gericht op het verbeteren van de energieprestatie van huurwoningen onder de liberalisatiegrens. De hoogte van de subsidie is vastgelegd in een staffel die is gebaseerd op de Energie-Index¹¹ van een woning. In tabel 4 is deze staffel weergegeven.

⁸ Gebied 1 Stadsdelen Centrum en Zuid, het voormalige stadsdeel Oud-West, Oostelijk Havengebied, Overhoeks, Houthavens.

Gebied 2 Stadsdeel Oost (m.u.v. Indische Buurt en Oostelijk Havengebied), Stadsdeel West (m.u.v. Oud-West, Bos en Lommer en Houthavens).

Gebied 3 Stadsdelen Nieuw West, Zuidoost en Noord (m.u.v. Overhoeks en Buiksloterham), Bos en Lommer en Indische Buurt.

⁹ 2 lagen grondprijs x0,9, 3 lagen grondprijs x0,8, 4 lagen grondprijs x0,75, 5 lagen grondprijs x0,725, 6 lagen grondprijs x0,7, 7 lagen grondprijs x0,675, 8 lagen grondprijs x0,65, 9 lagen grondprijs x0,625, 10 lagen grondprijs x0,6, 11 lagen grondprijs x0,55, >12 lagen grondprijs x0,5

¹⁰ <http://www.rvo.nl/subsidies-regelingen/stimuleringsregeling-energieprestatie-huursector-step>

¹¹ De Energie-Index van een woning is een getal dat uitdrukt hoe energiezuinig een woning is. Zie ook: <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/vraag-en-antwoord/energie-index.html>

van Energie-Index naar Energie-Index	Hoogte subsidie
≥ 2,11 naar ≤ 1,40 ≥ 1,81 naar ≤ 1,20	€ 2.000,-
≥ 2,41 naar ≤ 1,40 ≥ 2,11 naar ≤ 1,20	€ 2.600,-
≥ 2,71 naar ≤ 1,40 ≥ 2,41 naar ≤ 1,20	€ 3.500,-
≥ 2,71 naar ≤ 1,20	€ 4.500,-

Tabel 4: Energie-Index verbetering en bijbehorende STEP subsidie

De FEH is een regeling waarbij woningcorporaties en andere verhuurders van woningen een lening met verlaagde rente kunnen aanvragen wanneer zij energiezuinige woningen realiseren. De FEH is geldig voor zowel woningen onder de liberalisatiegrens als daarboven en loopt tot 30 september 2019. Ook de FEH is gebaseerd op de Energie-Index. In onderstaande tabel is de benodigde energieverbetering en bijbehorend rentepercentage weergegeven.

Categorie	van Energie-Index naar Energie-Index	Rente (looptijd 15 jaar)
Woningcorporatie woningen onder maximale huurgrens	≥ 1,81 naar ≤ 0,80 ≥ 1,41 naar ≤ 0,60	0,5%

Tabel 5: Energie-Index verbetering en bijbehorende rente

Indien de gemeente Hilversum in de toekomst de wens heeft dat de bouw van duurzame sociale woningen door corporaties gestimuleerd moet blijven nadat bovengenoemde stimuleringsregelingen niet meer beschikbaar zijn, dan kan men overwegen om vanuit de gemeente een bijdrage te leveren in de vorm van een grondprijskorting. Hiervoor dienen wel duidelijke energieprestatieafspraken te worden gemaakt, waarin wordt aangegeven aan welke voorwaarden de bouw van een woning moet voldoen, voordat men daadwerkelijk de korting op de grondprijs krijgt. Wij stellen dan voor de hoogte van de korting gelijk te houden aan de huidige STEP subsidie.

4. Conclusies en aanbevelingen

4.1 Conclusies

Om tot een onderbouwde conclusie te komen op de vraag of de huidige grondprijzenstaffel van de gemeente Hilversum kan leiden tot overcompensatie zijn diverse variantenstudies opgesteld. In eerste instantie is onderzocht of er sprake is van overcompensatie indien de corporatie de volledige periode van 50 jaar de woning verhuurt voor men over gaat tot verkoop. Vervolgens is gekeken naar tussentijdse verkoop, waarbij voor elke variant per jaar inzichtelijk is gemaakt wat de overcompensatie is. Hierbij is uitgegaan van een gemiddelde van alle variantenstudies waarin verschillende stichtingskosten, grondprijzen en huurniveaus zijn gebruikt.

Wanneer de volledige periode van 50 jaar verhuur benut wordt is er alleen in uitzonderlijke situaties (lage bouwkosten met hoge huurprijzen) sprake van overcompensatie. Indien tussentijds verkocht wordt ligt het omslagpunt, waarna geen overcompensatie meer optreedt, op ongeveer 25 jaar. Uit gesprekken met de corporaties is eerder al gebleken dat sociale huurwoningen gemiddeld gezien voor een periode van 25 jaar in stand worden gehouden.

De resultaten uit de diverse variantenstudies met behulp van het rekenmodel tonen daarmee aan dat de huidige grondprijs methodiek voldoet voor zowel tussentijdse verkoop als verkoop aan het einde van de exploitatieperiode. Er zullen echter wel afspraken gemaakt moeten worden tussen de gemeente en de corporaties over verkoop vóór de gemiddelde periode van 25 jaar.

De herziene Woningwet heeft de nodige invloed op de relatie tussen corporaties en gemeenten. Zo kan er sprake zijn van overcompensatie als gevolg van voordeel gerealiseerd uit de relatief lage grondprijs. Het gevolg is dat er afdwingbare prestatieafspraken moeten worden gemaakt. Deze afspraken kunnen gecombineerd worden met een verantwoording over het uitpanden van locaties op voormalig gemeente eigendom. Er kan dan op het moment van verkoop worden beoordeeld of er sprake is van overcompensatie, wat de omvang daarvan is en of er sprake zou moeten zijn van het afkomen van deze overcompensatie. Bij afcoming van overcompensatie kan deze, in overleg met de corporatie, aangewend worden voor bijvoorbeeld de verbetering van leefbaarheid. Corporaties mogen namelijk onder het regime van de herziene Woningwet zonder initiatief van andere partijen niet meer investeren in leefbaarheid. Verder is voor corporaties het bedrag dat aangewend mag worden per verhuurbare eenheid beperkt tot € 125,-.

4.2 Aanbevelingen

Alhoewel de grondprijzenstaffel voldoet en vergelijkbaar is met het landelijk gemiddelde, zullen zoals eerder genoemd afspraken gemaakt moeten worden met de woningcorporaties over de verkoop van woningen. Om te voorkomen dat winsten die worden gerealiseerd op aankopen van gemeentelijke gronden niet leiden tot een afdracht aan de minister bevelen wij aan om een convenant met de corporaties te sluiten. Hierin moet in ieder geval opgenomen worden dat wanneer er uitpanding plaatsvindt de overwinsten aan de gemeente worden betaald. De gemeente kan deze winsten bijvoorbeeld investeren in leefbaarheid of ondersteuning van realisatie van sociale woningbouw (zowel koop als huur).

Bovendien kan voor de grondgebonden sociale huurwoningen worden geconstateerd dat de grondprijzen zoals deze op dit moment gehanteerd worden onder het gemiddelde zitten. Wij bevelen daarom aan om de huidige grondprijzenstaffel te versimpelen. Een versimpeld grondprijnsbeleid welke niet van een staffel uitgaat zorgt vooraf voor helderheid bij zowel de gemeente als de afnemer omdat vooraf niet bepaald hoeft te worden wat de verwachte exploitatietermijn gaat worden van de sociale woningen. Wij adviseren om een gemiddelde vaste grondprijs aan te houden. Daarnaast bevelen wij aan om in het bepalen van de vaste grondprijs onderscheid aan te brengen in eengezinswoningen en meergezinswoningen.

Om de nieuwe grondprijs te bepalen voor een eengezinswoning en een meergezinswoning gaan wij uit van een gemiddelde huurprijs van € 635,- per woning. Daarnaast gaan wij uit van gemiddelde kale bouwkosten van € 105.000,- voor eengezinswoningen. Verder doen wij de aanname dat de bouwkosten 20% hoger liggen bij meergezinswoningen¹². Vervolgens wordt over de volledige periode van 50 jaar berekend wat per jaar de grondprijs zou moeten zijn om overcompensatie te voorkomen. Van deze grondprijzen wordt vervolgens het gemiddelde genomen. De gemiddelde grondprijs komt daarmee op € 23.899,75. Wij adviseren deze af te ronden op € 23.500,00 voor eengezinswoningen. Omdat meergezinswoningen gemiddeld 20% duurder in bouwkosten zijn nemen wij 80% van € 23.500,00 als de grondprijs voor meergezinswoningen. Dit resulteert in een prijs van € 18.800,00. Wij adviseren deze prijs naar beneden af te ronden op € 18.500,00.

Op basis van de herberekeningen van de grondprijzen stellen wij hieronder de nieuw te hanteren grondprijzen van sociale huurwoningen voor per 1-1-2015. De grondprijzen per sociale huurwoning:

Eengezins: € 23.500,- per verkochte eenheid exclusief btw

Meergezins € 18.500,- per verkochte eenheid exclusief btw

Bovengenoemde grondprijzen worden jaarlijks geïndexeerd volgens CPI “Alle huishoudens”.

Bovenstaande conclusies en aanbevelingen hebben wij verwerkt in een tekstvoorstel voor de memo grondprijzen. Dit voorstel is in hoofdstuk 5 uiteengezet.

¹² “Bouwkostenkompas”, 2015

5. Tekst voorstel Memo grondprijzen

Uit voorgaande conclusies zijn geen overwegende bezwaren tegen voortzetting van de staffel gekomen. Het is echter niet nodig de staffel aan te houden. Sterker nog, gezien de druk op de woningcorporaties lijkt het een passende ontwikkeling om de staffel af te schaffen en over te gaan tot een vaste prijs per woning met onderscheid tussen eengezinswoningen en meergezinswoningen. Indien men overgaat tot uitponing op een eerder tijdstip dan verwacht kan er altijd beroep gedaan worden op een afroaming zoals overeengekomen in de prestatieafspraken.

Tekst voor de paragraaf grondprijzen:

De sociale woningbouw is te onderscheiden in huur- en koopwoningen.

Sociale koop

De grondprijs voor een sociale koopwoning¹³ wordt bepaald volgens de residuele berekeningsmethode. Hiervoor gelden dus geen vaste prijzen.

Advies sociale koop: zo houden, voldoet.

Sociale huur

Voor de verkoop van grond voor sociale huurwoningen¹⁴ wordt wel van een vaste prijs per woning uitgegaan. Dit beleid ten aanzien van grondprijzen sociale woningbouw is door B&W vastgesteld op 23 mei 2006. In dit besluit is de grondprijs afhankelijk gemaakt van het aantal jaren dat de woning onderdeel uitmaakt van de sociale kernvoorraad van de gemeente Hilversum. Met andere woorden: Hoe langer de woning als sociale huurwoning beschikbaar wordt, hoe lager de grondprijs. Het idee hierachter is dat hoe sneller de corporatie mag verkopen hoe meer de sociale huurwoningen waard zijn voor de corporatie.

Advies sociale huur: tekst aanpassen tot:

Voor de verkoop van grond voor sociale huurwoningen wordt van een vaste prijs per woning uitgegaan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen eengezinswoningen en meergezinswoningen. Op het moment dat een corporatie huurwoningen wenst te verkopen is zij daartoe gerechtigd. Aan het einde van het jaar dient de corporatie in overleg te treden met de gemeente en inzicht te verschaffen in de opbrengsten en eventuele gerealiseerde overcompensatie van de verkochte woning. De gemeente is dan conform het overeengekomen covenant (of prestatieafspraken) gerechtigd om (een deel van) deze overcompensatie volgens een afroomregeling te ontvangen.

De te hanteren grondprijzen zijn:

Eengezins: € 23.500,- per verkochte eenheid exclusief btw

Meergezins € 18.500,- per verkochte eenheid exclusief btw

¹³ In de gemeente Hilversum is een sociale koopwoning een koopwoning met een verkoopprijs tot € 210.000,00 VON (prijsspeil 1-1-2013). Gelet op de huidige ontwikkelingen op de woningmarkt is deze verkoopprijs niet geïndexeerd. Deze grens vindt haar oorsprong in de regionale woonvisie 2008. Hierin is de bovengrens gesteld op € 200.000,00.

¹⁴ Een sociale huurwoning is een huurwoning in eigendom/beheer van een toegelaten instelling (woningcorporatie) met een huurprijs tot de grens van de Huurtoeslag (tot 1 januari 2014 € 681,02). De grens van de Huurtoeslag voor het jaar 2014 is op het moment van schrijven nog niet bekend.

Bijlagen

Bijlage 1: Variantenanalyse

Bijlage 2: Lijst met geïnterviewde personen

Bijlage 3: Brief minister Blok

Bijlage 4: Woningwet 2015 in vogelvlucht

Bijlage 1 Variantenanalyse

Toelichting

In bijlage 1 zijn de 12 varianten opgenomen waarin is gevarieerd met bouwkosten en huurprijzen. Hierbij is voor de grondprijs gebruik gemaakt van de grondprijzenstaffel van de gemeente Hilversum. De staffels zijn genummerd van Staffelvariant 1 tot en met Staffelvariant 12.

In onderstaande tabel is voor deze varianten aangegeven welk uitgangspunt voor de bouwkosten en huurprijzen is meegenomen. De overige parameters en uitgangspunten staan gedetailleerd in de overzichten per staffelvariant.

Staffelvarianten					
Bouwkosten	Grondprijs	Stichtingskosten	€ 710,68	€ 618,24	€ 576,87
€ 135.000,00	Staffel	Bouwkosten+Opslag+Staffel	Staffelvariant 1	Staffelvariant 5	Staffelvariant 9
€ 125.000,00	Staffel	Bouwkosten+Opslag+Staffel	Staffelvariant 2	Staffelvariant 6	Staffelvariant 10
€ 105.000,00	Staffel	Bouwkosten+Opslag+Staffel	Staffelvariant 3	Staffelvariant 7	Staffelvariant 11
€ 85.000,00	Staffel	Bouwkosten+Opslag+Staffel	Staffelvariant 4	Staffelvariant 8	Staffelvariant 12

Tabel 6: Overzicht staffelvarianten

In onderstaande tabel is de gebruikte grondprijzenstaffel inclusief btw weergegeven.

Aantal jaren te handhaven in de huursector	Prijspeil 1-1-2014 (excl. btw)	Prijspeil 1-1-2014 (incl. btw)
15	€ 23.200	€ 28.072
20	€ 21.800	€ 26.378
25	€ 20.500	€ 24.805
30	€ 19.100	€ 23.111
35	€ 17.700	€ 21.417
40	€ 16.400	€ 19.844
45	€ 15.700	€ 18.997
50	€ 15.700	€ 18.997

Tabel 7: Grondprijzenstaffel gemeente Hilversum exclusief en inclusief btw.

Overige uitgangspunten

Winst, risico, bouwrente en opslagen adviseurs.

Bestaat uit een percentage over de bouwkosten. De gemiddelde bouwkosten en percentages zijn afkomstig uit het bouwkompas 2015.

Overige exploitatiekosten

Bestaat uit kosten voor algemeen beheer, belastingen, verzekeringen, verhuurdersheffing (gebaseerd op WOZ-waarde * 0,449% per eenheid), Contributies en overige lasten. De bedragen zijn gemiddeld genomen, afgerond en getoetst met de corporaties. Daarnaast zijn deze vergeleken met de bedragen die Aedes noemt.

Huurstijging, Inflatie, Opbrengstenstijging

Bestaan uit voorgeschreven percentages zoals voorgesteld door WSW.