

Raadsvoorstel en besluitnota

Onderwerp

Sociale Grondprijs

Gevraagd besluit

- 1) Akkoord te gaan met de invoering van een sociale grondprijs inhoudende dat een sociale grondprijs bij gronduitgifte voor sociale huurwoningen aan Toegelaten Instellingen in de zin van de Woningwet (woningcorporaties) wordt gehanteerd op basis van de comparatieve benadering rekening houdend met verschillende woningtypen en huurcategorieën.
- 2) Op grond van artikel 87 Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 sub i Wet open overheid geheimhouding op te leggen op alle bijlagen behorende bij dit voorstel.

Geheimhouding op grond van de Gemeentewet

Openbaar met geheime bijlagen.

Op de volgende bij dit voorstel behorende documenten wordt op grond artikel 87 Gemeentewet geheimhouding opgelegd:

Namen geheime stukken in dit BBV
GEHEIM Bijlage 3.1 Oostzijderpark mc
GEHEIM Bijlage 3.2 Oostzijderpark sc
GEHEIM Bijlage 3.3 Oostzijderpark
GEHEIM Bijlage 4 Residuele berekening sociale grondprijs
GEHEIM Bijlage 5 Benchmark grondprijzen sociale huur gemeente Zaanstad
GEHEIM Bijlage 6 Stec Groep Benchmark Gemeentelijke Grondprijzen 2023

De grond van geheimhouding van bijlage 5 en 6 is gebaseerd op de volgende grond(en) genoemd in artikel 5.1 Wet open overheid (Woo)

- *lid 1, sub c, bedrijfs- en fabricagegegevens betreft, die door natuurlijke personen of rechtspersonen vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld;* het betreft vertrouwelijke gegevens die door derden zijn verstrekt om inzicht te krijgen in de gehanteerde grondprijzen voor sociale huurwoningen door toegelaten instellingen bij diverse gemeenten. Deze gegevens mogen niet worden gepubliceerd.

De grond van geheimhouding van bijlage 3.1 tot en met 4 is gebaseerd op de volgende grond(en) genoemd in artikel 5.1 Wet open overheid (Woo)

- *lid 2, sub b, de economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen, in geval van milieu-informatie slechts voor zover de informatie betrekking heeft op handelingen met een vertrouwelijk karakter;* het gaat om financiële aspecten van een project volop in ontwikkeling waarvan de grondexploitatie nog moet worden vastgesteld. Indien nog onderhandelingen worden gevoerd, kan openbaarmaking van invloed zijn op de efficiënte besteding van de middelen.

lid 2, sub i, Het goed functioneren van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen, omdat het informatie betreft t.a.v. intern beraad over financiële gevolgen met betrekking tot de invoering van een sociale grondprijs voor sociale huurwoningen van woningbouwcorporaties. Daarnaast gaat het om financiële aspecten van een project volop in ontwikkeling waarvan de grondexploitatie nog moet worden vastgesteld. Indien nog onderhandelingen worden gevoerd, kan

openbaarmaking van invloed zijn op de efficiënte besteding van de middelen. Openbaarmaking kan dusdanig schadelijk kan zijn voor het goed functioneren van de overheid dat het belang van vertrouwelijkheid moet prevaleren boven het belang bij openbaarmaking.

De verwachting is dat geheimhouding kan worden opgelegd na 1 januari 2034.

(Correctief) referendum

Dit besluit is niet spoedeisend en daarmee wordt dit besluit niet eerder uitgevoerd/verder behandeld dan drie weken nadat de Raad het besluit heeft genomen. In artikel 8 van de referendumverordening is namelijk een 'correctief referendum' mogelijk gemaakt.

Kernverhaal

De gemeente Zaanstad staat aan de vooravond van een belangrijke wijziging in haar grondbeleid vooruitlopend op een nieuwe nota Grondbeleid. Het college heeft besloten om aan de raad voor te stellen om een sociale grondprijs in te voeren voor sociale huurwoningen die door de woningcorporaties worden gerealiseerd. Dit besluit is nauw verbonden met de Nationale Prestatieafspraken die in 2022 tussen de Rijksoverheid, gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties zijn overeengekomen. Deze afspraken leggen de basis voor onder andere het vergroten van de beschikbaarheid van betaalbare (sociale huur)woningen.

De Nationale Prestatieafspraken vragen van de gemeenten dat zij actief bijdragen aan de overeengekomen doelen (waaronder betaalbaarheid) onder andere door bij grondverkoop door gemeenten aan woningcorporaties een passende sociale grondprijs te hanteren.

Met de vaststelling van een sociale grondprijs kan de gemeente grond tegen een marktconforme prijs voor sociale huurwoningen aanbieden aan woningcorporaties, wat de bouw van sociale huurwoningen stimuleert.

In 2006 is de sociale grondprijs afgeschaft in de gemeente Zaanstad. De uitgangspunten die reden waren voor de raad om tot afschaffing van een sociale grondprijs over te gaan, zijn dusdanig veranderd dat deze niet langer reëel zijn. Op dit moment wordt de grondwaarde bij het uitgeven van een kavel aan de woningcorporaties residueel berekend. De grondprijs wordt bepaald door de marktwaarde (op basis van de prijs van soortgelijke vrije sector koopwoningen) van de woning te verminderen met de stichtingskosten.

De verkoopprijzen van koopwoningen zijn sinds 2006 enorm gestegen en daarmee de grondprijzen ook, terwijl de huurprijzen voor sociale huur laag worden gehouden. Hierdoor is het voor corporaties niet meer mogelijk om hun investering bij aankoop van grond voor de bouw van sociale huurwoningen in de toekomst terug te verdienen. Dit betekent dat het uitgangspunt dat we als gemeente nu hanteren, namelijk een grondprijs berekenen als ware het bedoeld voor de realisatie van vrije sector koopwoningen, niet meer reëel is. Een reëler uitgangspunt is volgens het college de grondprijs te baseren op de marktwaarde van een sociale huurwoning. Hierbij wordt de grondprijs bepaald aan de hand van de comparatieve methode. Anders gezegd: de grondprijs wordt bepaald op basis van vergelijking van de grondprijs voor sociale huurwoningen in vergelijkbare gemeenten met een vaste prijs naar type huurwoning (eenpersoons/twee persoonshuishouden of drie en meerpersoonshuishouden). Het college geeft met dit voorstel aan de raad gehoor aan de oproep vanuit de Nationale Prestatieafspraken om lokaal verantwoordelijkheid te nemen voor de wooncrisis.

Deze voorgestelde aanpassing aan de raad in het grond(prijzen)beleid bevestigen de inzet van de gemeente om verantwoordelijkheid te nemen om woningcorporaties het mogelijk te maken hun maatschappelijke taak te vervullen: het bieden van betaalbare en kwalitatief goede huisvesting aan inwoners met lagere inkomens.

Aanleiding

De Nationale Prestatieafspraken 2022 hebben als doel om de woningnood in Nederland structureel aan te pakken o.a. door afspraken te maken over de realisatie en betaalbaarheid van meer sociale huurwoningen. De Nationale Prestatieafspraken van 2022 vermelden de volkshuisvestelijke opgaven tot en met 2030 waaronder het streven naar 30 procent sociale huur. Dat betekent dat in het kader van de gesloten woondeals, waaronder die met de MRA, de woningcorporaties mogen verwachten dat gemeenten zorgen voor voldoende steun en locaties om de afgesproken aantallen sociale huurwoningen daadwerkelijk te realiseren. Eén van de instrumenten die daar aan kunnen bijdragen is het hanteren van een passende grondprijs door gemeenten bij verkoop van grond aan de woningcorporaties.

Op dit moment worden (concept)samenwerkingsafspraken 2024-2028 tussen de gemeente en de woningcorporaties gemaakt. De woningcorporaties willen daarbij duidelijkheid over het al dan niet invoeren van een sociale grondprijs door de gemeente. De invoering van een sociale grondprijs is mede van invloed op het tekenen van de SOK 2024-2028 met daarin de afspraken die door beide partijen gerespecteerd worden. De SOK 2024-2028 wordt separaat voor een zienswijze aan u aangeboden.

Beoogd resultaat

In de Nationale Prestatieafspraken 2022-2030 staan afspraken om gronden voor nieuwbouw van sociale huurwoningen aan te bieden aan woningcorporaties tegen een passende sociale grondprijs. Door de sociale grondprijs toe te passen bij nieuwe gronduitgifte aan toegelaten instellingen wordt aan deze afspraak voldaan. Hierbij blijft wel gelden dat bij heruitgifte in erfpacht het huidige omzettingsbeleid blijft gelden. De haalbaarheid van de afspraken met betrekking tot het realiseren van sociale huurwoningen wordt vergroot. De sociale grondprijs is onlosmakelijk verbonden met het tekenen van de SOK 2024-2028 met daarin de afspraken die door beide partijen gerespecteerd worden

Kader

- Uitvoeringsnota sturend grondbeleid gemeente Zaanstad 2006/51382
- Raadsbesluit Uitvoeringsnota sturend grondbeleid 2006 2006/50107
- Uitvoeringsregels grondprijzen bij woningbouw in de sociale sector 2008/56051
- Begroting 2024-2027 paragraaf Grondbeleid <https://zaanstad.begroting-2024.nl/p16568/grondbeleid-in-zaanstad>
- Coalitieakkoord 2022-2026 "Slagen Maken" <https://www.zaanstad.nl/mozard/document/docnr/16711236/bijlage%20-%20coalitieakkoord%202022%20-%202026>
- Nationale Prestatieafspraken 30 juni 2022 [Nationale Prestatieafspraken 30 juni 2022](#)
- Woondeal MRA [Woondeal MRA](#)
- Huisvestingsverordening (7^e wijziging) 8241337
- Actualisatie woonvisie 2024 en uitvoeringsagenda wonen 2024-2028 8149746

Argumenten en afwegingen

Huidig beleid grondprijzen sociale huurwoningen

In 2006 heeft de gemeente Zaanstad ervoor gekozen niet langer een sociale grondprijs te hanteren voor sociale huurwoningen. Vanaf dat moment werd de grondprijs voor sociale huurwoningen marktconform bepaald. Op dit moment wordt de grondwaarde bij het uitgeven van een kavel aan de woningcorporaties residueel berekend. De grondprijs wordt bepaald door de marktwaarde (op basis van de prijs van soortgelijke vrije sector koopwoningen) van de woning te verminderen met de stichtingskosten.

Reden voor dit besluit was dat het voorkwam dat recent gebouwde woningen door de woningcorporaties konden worden uitgepand. Hierdoor was er geen sprake van een onrendabele top, maar van een voorfinanciering. Het tekort bij de bouw van de woning kon na de verkoop worden goed gemaakt.

Sinds 2006 zijn de verkoopprijzen van koopwoningen enorm gestegen en daarmee de grondprijzen ook, terwijl de huurprijzen voor sociale huur laag worden gehouden. Hierdoor is het voor corporaties niet meer mogelijk om het onrendabele deel in de toekomst terug te verdienen. Ook kunnen de huurwoningen niet meer op ieder moment uitgepand worden. In overeenkomsten wordt een instandhoudingstermijn van 25 jaar opgenomen. In de praktijk vindt uitpandings vrijwel niet meer plaats.

Dit betekent dat het uitgangspunt dat we als gemeente nu hanteren, namelijk een grondprijs berekenen als ware het een vrije sector koopwoning, niet meer reëel is. De gemeente roomt op dit moment winst van een woning af die eigenlijk nooit door de corporaties gerealiseerd wordt.

Daarbij wordt wel opgemerkt dat de gemeente Zaanstad over weinig eigen grond beschikt. Dit beperkt de mogelijkheid om grond te verkopen aan de woningcorporaties voor nieuw te realiseren sociale huurwoningen. Tot 2030 zijn vier locaties bekend die in aanmerking komen voor een sociale grondprijs.

Relatie Samenwerkingsafspraken 2024-2028

Ook voor huurwoningen is de druk op de woningmarkt toegenomen. Er zijn te weinig betaalbare woningen. De wachtlijsten voor sociale huurwoningen zijn gegroeid. Daarom is in de Nationale Prestatieafspraken een afspraak opgenomen dat bij grondverkoop door gemeenten aan woningcorporaties voor nieuwbouw een passende sociale grondprijs zal worden gehanteerd.

In 2022 zijn de Nationale Prestatieafspraken (NPA) gemaakt. De verwachting was dat de investeringsruimte van de corporaties zou groeien door het afschaffen van de verhuurderheffing en dat zij in staat zouden zijn de afspraken in de Nationale Prestatieafspraken zoals betaalbaarheid, verduurzaming, nieuwbouw en leefbaarheid te realiseren. Randvoorwaarde daarbij was dat de gemeenten een sociale grondprijs zouden rekenen.

De woningcorporaties gaan hier ook van uit bij het maken van de samenwerkingsafspraken met gemeenten. Met de woningcorporaties worden afspraken gemaakt over een allesomvattende aanpak bij nieuwbouwprojecten. De doelstellingen uit de strategische opgaven zoals gezondheid, veiligheid, verstedelijking, duurzaamheid en economie worden hierbij nageleefd. In de samenwerkingsafspraken 2024-2028 (SOK) met de gemeente leggen partijen dit vast. Gemeente en woningcorporaties monitoren (half) jaarlijks de stand van zaken aan de hand van de opgestelde criteria in de bijlage van de SOK. De gemeente en de woningcorporaties respecteren beide de afspraken die staan in de SOK.

Vanuit wederkerigheid krijgen de ambities van de gemeente voor een kwalitatieve groei van de stad ook langjarig (ook na 2027) een plek in de samenwerkingsafspraken. Concreet betekent dit dat het beleid van de gemeente op het vlak van klimaatadaptatie (inclusief biodiversiteit) en cultuurhistorie wordt meegenomen in alle toekomstige projecten.

Het is de wens van de woningcorporaties om duidelijkheid te hebben over de sociale grondprijs voor het afsluiten van de samenwerkingsafspraken tussen gemeente en woningcorporaties.

Verslechtering financiële condities woningcorporaties

De financiële positie van de woningcorporaties is de afgelopen jaren verslechterd waardoor de investeringsruimte minder is. Een sociale grondprijs helpt nieuwbouwinvesteringen minder onrendabel te maken. Daarnaast draagt het bij aan het op peil houden van de bestaande woningvoorraad en aan de financiële continuïteit van de woningcorporaties.

Invoering sociale grondprijs

Om aan afspraken uit de Nationale Prestatieafspraken te voldoen wordt de raad gevraagd akkoord te gaan met het invoeren een sociale grondprijs voor woningcorporaties die alleen wordt toegepast bij nieuwe gronduitgifte. Hierbij blijft wel gelden dat bij heruitgifte in erfpacht het huidige omzettingsbeleid blijft gelden en geen sociale grondprijs gehanteerd wordt bij het omzetten van recht van erfpacht naar vol eigendom.

Positieve gevolgen van een sociale grondprijs

Door het nu weer invoeren van een sociale grondprijs door de gemeente is het voor de woningcorporaties minder onrendabel om sociale huurwoningen te bouwen. Het vergroot de haalbaarheid van de aantallen woningen uit de Woondeal, zoals afgesproken tussen rijk en gemeenten, die door de woningcorporaties gebouwd kunnen worden naast de andere investeringen die zij moeten doen bijvoorbeeld op het gebied van betaalbaarheid, duurzaamheid (inclusief verbetering bestaande woningvoorraad) en leefbaarheid. Meer sociale huurwoningen betekent minder lange wachtlijsten voor woningzoekenden met de daarbij behorende maatschappelijke.

Negatieve gevolgen invoeren sociale grondprijs

- De grondopbrengst voor de gemeente wordt lager.
- De financiële businesscase verslechtert voor de gemeente. Een slechtere businesscase kan leiden tot een negatieve grondexploitatie waardoor het risico bestaat dat het project niet doorgaat.
- Mogelijk een drukkend effect op de grondprijzen omdat woningcorporaties de sociale grondprijs als uitgangspunt nemen bij marktpartijen. Hierdoor bestaat de mogelijkheid dat projecten niet door kunnen gaan.
- Businesscase van marktpartijen verslechterd, waardoor geen of beperkt kostenverhaal mogelijk is. Dit geldt ook voor de betaling van gebiedsoverstijgende kosten (GKZ) aan de gemeente waarvoor een structurele taakstelling is opgenomen in de begroting.

Methode passende sociale grondprijs

Er zijn verschillende methoden om de sociale grondprijs vast te stellen:

- Kostprijsdekkende grondprijs
- Residueel bepaalde grondprijs
- Comparatieve grondprijs

In bijlage 2 staat een nadere toelichting over bovengenoemde methoden.

Vaststellen sociale grondprijs op basis van een comparatieve benadering waarbij vaste grondprijzen worden gehanteerd afhankelijk van het soort woning.

Voorgesteld wordt aan de raad dat de sociale grondprijs wordt vastgesteld op basis van de comparatieve benadering. En daarbij uit te gaan van een vaste prijs per type huurwoning. Het voordeel is dat woningcorporaties gestimuleerd worden tot het ontwikkelen van een gedifferentieerd aanbod in grootte en huurprijs voor de behoeften van verschillende doelgroepen. Een nadeel is dat bij de start van de ontwikkeling de verdeling van de woningtypen nog niet bekend is. Van belang is de woningcorporaties een leidende rol te geven bij de ontwikkeling, waarbij zij met de gemeente afstemmen. Het gaat om de aantallen woningen, type woningen en huurprijzen. Zo is er snel duidelijkheid over de grondprijs voor die ontwikkeling. Monitoren of de woningen nog steeds in de vooraf afgesproken categorieën vallen, waarbij we kijken naar de aanvangshuur bij de start van het huurcontract, vraagt een extra inspanning. Dit is te ondervangen door middel van een jaarlijkse verslag van de woningcorporaties.

Om het voor woningcorporaties aantrekkelijker te maken te bouwen voor verschillende doelgroepen zoals jongeren, één/twee persoonshuishoudens en drie of meer persoonshuishoudens wordt voorgesteld door het college om twee categorieën vast te stellen. En hierbij aan te sluiten bij de grenzen uit de Wet op de huurtoeslag. De Wet op de huurtoeslag maakt onderscheid tussen een kwaliteitsgrens, een lage en hoge

aftoppingsgrens. Boven de huurliberalisatiegrens (huur vanaf € 879,66) is het geen sociale huurwoning meer.

Het college stelt daarom voor om:

- 1) voor grondgebonden woningen te hanteren:
 - een vaste grondprijs tot aan de lage aftoppingsgrens*
 - een vaste grondprijs tot aan de huurliberalisatiegrens*
 - 2) voor meergezinswoningen(waaronder appartementencomplexen) te hanteren:
 - een vaste grondprijs tot aan de lage aftoppingsgrens*
 - een vaste grondprijs tot aan de huurliberalisatiegrens*
- * uit de Wet op de Huurtoeslag

Deze methode is minder eenvoudig dan een vaste grondprijs voor zowel grondgebonden woningen als meergezinswoningen. Het voordeel is dat het voor woningcorporaties aantrekkelijk is om iets te bouwen voor een bepaalde doelgroep. Door te kiezen voor twee grenzen in plaats van alle grenzen uit de Wet op de Huurtoeslag, wordt het minder ingewikkeld. Het is eenvoudiger te monitoren.

Bepaling comparatieve grondprijs voor sociale huurwoningen

De sociale grondprijs wordt vastgesteld op basis van een comparatieve berekening. De Benchmark grondprijzen voor sociale huur is opgesteld voor de gemeente Zaanstad door de Stecgroep (zie bijlage 5.) We kijken naar de grondprijzen die vastgesteld zijn tot de maximale huur en tot de lage aftoppingsgrens. De cijfers hebben betrekking op 2022. Externe taxateurs bepalen de marktwaarde ook op basis van de comparatieve methode.

In onderstaand schema staan in de eerste twee kolommen de gemiddelde grondprijzen die voortkomen uit de Benchmark opgesteld voor de gemeente Zaanstad (bijlage 5). De laatste kolom geeft de grondprijzen weer op basis van de landelijke Benchmark gemeentelijke grondprijzen sociale huurwoningen 2023 (Bijlage 6). Bij de berekening is zoveel mogelijk aansluiting gezocht met de Benchmark voor de gemeente Zaanstad. Niet alle gemeenten hebben hun grondprijzen aangeleverd en daardoor is de vergelijking gemaakt met minder gemeenten dan die in de Benchmark voor de gemeente Zaanstad zijn opgenomen.

Type woning	Maximale huur gem. grondprijs Benchmark Zaanstad	Lage aftoppingsgrens gem. grondprijs Benchmark Zaanstad	Landelijk sociale huurwoning gem. grondprijs
Grondgebonden woningen	€ 26.000,-	€ 17.500,-	€ 25.500,-
Meergezinswoningen	€ 22.000,-	€ 15.000,-	€ 23.500,-

Kijken we naar de landelijke grondprijzen voor sociale huurwoningen op basis van ruim honderd gemeenten dan is de mediane prijs voor eengezinswoningen circa € 22.000,- en voor appartementen circa € 19.000,- . Dit betekent dat 50 procent van de gemeenten een lagere en 50 procent van de gemeenten een hogere grondprijs hanteert en genoemde prijzen in het midden liggen.

Op basis van bovengenoemde Benchmark voor de gemeente Zaanstad en de gemiddelden die daar uit voortkomen bepaalt het college de hoogte van de sociale grondprijzen als volgt: bij een maximaal haalbare huur een bedrag van € 27.000,- te hanteren voor eengezinswoningen en van € 18.000,- voor appartementen. Daarnaast voor woningen met een huur tot de lage aftoppingsgrens een sociale grondprijs te hanteren van € 23.000,- voor eengezinswoningen en € 16.000,- voor appartementen. Gemiddeld komt dit neer op €

21.000,- per woning. Hierbij is rekening gehouden met de inflatie over 2023 op basis van de consumentenprijsindex alle huishoudens.

Het college geeft onder andere op deze wijze vorm aan het toepassen van de sociale grondprijs.

a) Instandhoudingstermijn

Om te voorkomen dat sociale huurwoningen tussentijds worden uitgepand wordt de voorwaarde verbonden aan de verkoop dat de sociale huurwoning voor tenminste 25 jaar in stand moet worden gehouden. In het wetsvoorstel Wet Versterking Regie Volkshuisvesting dat onlangs naar de Tweede Kamer is verstuurd staat ook een instandhoudingstermijn van 25 jaar. Bij verkoop binnen genoemde instandhoudingstermijn moet de woningcorporatie toestemming aan de gemeente vragen voor de verkoop van de woning. De aanvangshuur van woningen gebouwd als een sociale huurwoning mag dan de huurliberalisatiegrens niet overschrijden. Tenzij de gemeente (al dan niet onder voorwaarden) toestemming heeft gegeven voor het afwijken van de instandhoudingstermijn.

b) Verrekenbeding

Daarnaast word als voorwaarde voor de gronduitgifte tegen de sociale grondprijs in de overeenkomst opgenomen dat de woningcorporatie aan de gemeente, bij verkoop binnen de instandhoudingstermijn, een vergoeding verschuldigd is ter hoogte van het verschil tussen de residueel bepaalde grondwaarde door een externe taxateur (uitgaande van een vrije sector koopwoning op moment van uitpand) en de actuele sociale grondprijs.

c) Zelfbewoningsplicht

Verder dat bij de gronduitgifte aan de woningcorporatie in de overeenkomst moet worden opgenomen dat zij bij verkoop van de woningen binnen de instandhoudingstermijn een zelfbewoningsclausule dient op te nemen voor de eindgebruiker(s) in die gevallen waarbij de huisvestingsverordening (7e wijziging) met daarin de opkoopbescherming niet van toepassing is. De instandhoudingsverplichting dient in de akte van levering met de woningcorporaties te worden opgenomen. Bij verkoop van een woning door de woningcorporatie moet in de akte van levering tussen woningcorporatie en koper een zelfbewoningsclausule voor de duur van drie jaar na datum eerste bewoning te worden opgenomen. In bijzondere omstandigheden mag met toestemming van het college van de zelfbewoningsplicht afgeweken worden.

d) Jaarlijkse indexatie sociale grondprijs

Om de sociale grondprijs actueel te houden jaarlijks deze actualiseren op grond van CPI alle huishoudens. Zo blijft de sociale grondprijs actueel.

Draagvlak

Een sociale grondprijs heeft een positieve invloed op de bouw van sociale huurwoningen door de woningcorporaties. Zij verwachten dat de sociale grondprijs ook een positieve invloed heeft op de onderhandelingen met marktpartijen. Daarnaast geven zij aan dat de uitvoering van de afspraken die zijn opgenomen in de SOK 2024-2028 nu te realiseren zijn. Het draagt bij aan een lagere druk op de woningmarkt en een kwalitatief goede leefomgeving in Zaanstad. Bij de woningcorporaties is het draagvlak voor een sociale grondprijs groot. Het is een punt dat ook wordt bepleit door de Huurdersorganisatie (Hoz).

Aansluiting externe ontwikkelingen

De sociale grondprijs en de grondslag voor de grondwaarde voor de erfpachtcanon zijn onderdeel van het bestuurlijk overleg met de woningcorporaties. Het maakt deel uit van de samenwerkingsafspraken (SOK) 2024-2028 tussen de gemeente, de woningbouwcorporaties

en de Hoz. De sociale grondprijs, aangepaste grondslag voor de erfpachtcanon en de SOK 2024-2028 zijn met elkaar verbonden.

Financiële consequenties

De sociale grondprijs betekent minder opbrengsten voor de gemeente bij verkoop van de grond aan woningcorporaties. Sociale grondprijs is aan de orde bij nieuwe grondexploitaties. Het geldt niet voor de al lopende grondexploitaties. Het zou kunnen betekenen dat nieuwe grondexploitaties hierdoor niet meer sluitend te krijgen zijn en de gemeente er geld op toe moet leggen vanuit het Transformatiefonds, wanneer de raad toch verder wil met deze nieuwe grondexploitatie. Hiervoor moet de Financiële Verordening 2023 (artikel 6a lid 6) worden aangepast omdat daarin staat dat nieuwe grondexploitaties minimaal sluitend dienen te zijn.

Overigens kan het niet aanpassen naar een sociale grondprijs er toe leiden dat er géén opbrengsten zijn omdat planontwikkelingen niet haalbaar blijken en niet tot stand komen,

Sociale grondprijs

In de periode van de Woondeal (tot en met 2030) zijn nu 4 locaties bekend die bij verkoop van grond in aanmerking komen voor een sociale grondprijs. Dit zijn nieuwe ontwikkelingen waarover nog geen afspraken zijn gemaakt en gaat spelen vanaf 2027 (tot en met 2026 heeft het geen impact op de grondopbrengsten). Dit is geen statisch gegeven omdat in de toekomst nieuwe locaties ontwikkeld kunnen worden op bijvoorbeeld vrijkomende sport- of school locaties.

Financiële consequenties tot en met 2030

Uitgangspunten/aannames voor de berekening van het effect van de sociale grondprijs van 2027 tot en met 2030 zijn:

- we gaan uit van bovengenoemde vier locaties
- niet van alle ontwikkelingen is het programma bekend en om hoeveel sociale huurwoningen het gaat;
- de voortgang van de ontwikkelingen baseren we op huidige planningen;
- op sommige locaties heeft de gemeente deels het eigendom, dus is een aanname gedaan over het aandeel woningen op gemeentegrond;
- Gemiddelde sociale grondprijs € 20.000,- per woning;
- Huidige gemiddelde gehanteerde grondprijs van € 60.000,-.

Als we de gemiddelde sociale grondprijs vergelijken met de huidige gemiddelde gehanteerde grondprijs leidt dit op jaarbasis in de periode 2027 t/m 2030 gemiddeld EUR 1.500.000,- minder opbrengsten (totaal € 6.000.000). Vanaf 2031 en later worden mogelijk ook locaties voor een deel uitgegeven voor de ontwikkeling van sociale huurwoningen.

Wat zijn de financiële consequenties van oud en nieuw beleid

Voorbeeld Oostzijderpark 2

Oostzijderpark 2 geeft het een goed inzicht in de financiële consequenties. Het is een eerste project waar de grondexploitatie vastgesteld gaat worden op basis van het nieuwe beleid. In deze berekening is de grondprijs van sociale huurwoningen benaderd als een vrije sector koopwoning conform het huidige (oude) beleid. Dit is vergeleken met het resultaat door de sociale grondprijs te hanteren (nieuw beleid). Hierbij is het financiële effect berekend (nominaal). De opbrengst van de grond bij verkoop is minder gunstig voor de gemeente en hiermee voor de Algemene reserve Grondzaken (ARG). Dit gebeurt pas bij de vaststelling van de grex die minimaal sluitend moet zijn waarbij rekening houdend met diverse componenten. In de geheime bijlage 3.1 tot en met 3.3 is dit voorbeeld cijfermatig uitgewerkt.

Grondprijs voor sociale huurwoningen op basis van een residuele berekening

Bij navraag bij diverse gemeenten bleek dat veel gemeenten niet meer konden zeggen op welke wijze de sociale grondprijs tot stand is gekomen. Vaak omdat zij al jaren een sociale grondprijs gebruiken en er vanuit gaan dat de grondprijs door vergelijking van grondprijzen met vergelijkbare gemeenten in de regio tot stand is gekomen. Toch zou de grondslag voor die gemeenten een residuele berekening kunnen zijn. Onderstaand de resultaten van een residuele berekening.

Uitgangspunten voor de residuele berekening:

Voor meergezinswoningen is de volgende verdeling toegepast:

Woningen met 40 m² woonoppervlak voor 50% maximale huur en 50% aftoppingsgrens.

Woningen met 50 m² woonoppervlak voor 60% maximale huur en 40% aftoppingsgrens.

Voor eengezinswoningen is de maximale huur als uitgangspunt gehanteerd.

Bij deze berekening is al een onderverdeling gemaakt tussen maximale huur en aftoppingsgrens. De corporaties hebben aangegeven dat ze nieuwbouwwoningen zoveel mogelijk gaan verhuren tegen de maximale huur.

Zowel voor meergezinswoningen als voor eengezinswoningen komt de residueel berekende grondprijs uit op ruim € 23.000,-. (Zie bijlage 4 voor onderliggende berekening.)

Juridische consequenties

Bevoegdheid

De gemeenteraad heeft de bevoegdheid om het grond(prijzen)beleid vast te stellen, waaronder ook het invoeren van een sociale grondprijs valt.

Het college is vervolgens op grond van artikel 160 lid 1 onder de Gemeentewet bevoegd te besluiten tot het aangaan van privaatrechtelijke rechtshandelingen. Het vaststellen van grondprijzen is een voorbereidende handeling voor het aangaan van de privaatrechtelijke rechtshandeling tot grondverkoop/gronduitgifte. Hierbij dient het college het door de raad vastgestelde beleid in acht te nemen.

Staatssteun

Gemeenten mogen staatssteun verlenen aan organisaties (waaronder woningcorporaties) door grond onder de marktwaarde te verkopen die bedoeld is voor de uitvoering van diensten van algemeen economisch belang (DAEB). De realisatie en exploitatie van sociale woningbouw en maatschappelijk vastgoed (zonder winstoogmerk) vallen hier onder. Dit is één van de steunmaatregelen die de 'Notion of State aid' uit 2016 en de Woningwet voor sociale huisvesting als DAEB toestaan.

De woningwet regelt deze sociale huisvestingstaken op wetsniveau. Een AMvB voorziet in de verplichte administratieve of juridische scheiding van het DAEB- en niet-DAEB-bezit van woningcorporaties.

Het Didam-arrest en woningcorporaties

Woningcorporaties kunnen kwalificeren als de enige serieuze gegadigde bij verkoop van grond door de gemeente. Een een-op-een grondverkoop aan woningcorporaties voor sociale woningbouw is onder omstandigheden dus mogelijk. Belangrijke uitgangspunten zijn daarbij dat:

- een woningcorporatie uitsluitend werkzaam is op het gebied van de volkshuisvesting en haar middelen dienovereenkomstig inzet;
- een project is gestoeld op de geldende prestatieafspraken tussen gemeente(n) en woningcorporatie(s) (al is dat niet altijd doorslaggevend);
- een project een overwegend sociaal karakter heeft (hooguit ondergeschikte commerciële ruimte omvat);
- er geen andere woningcorporaties als gegadigden zijn

Bij een tijdige bekendmaking (bijvoorbeeld door een mededeling op de gemeentelijke website) en gedegen motivering (zie hierboven enkele uitgangspunten) van het voornemen tot gronduitgifte aan een woningcorporatie als enige serieuze gegadigde, lijkt er dus veel mogelijk.

Communicatie/vervolgtraject

De woningcorporaties worden geïnformeerd.

Het college zal voor nieuwe gronduitgifte voor sociale woningbouw aan woningcorporaties vragen in te stemmen om de grondprijzen vaststellen per categorie middels een raadsbesluit. Aan de hand van het door de raad vastgestelde kader neemt het college de gestelde voorwaarden op in de overeenkomst tot gronduitgifte aan een woningcorporatie. De grondprijzen worden eveneens opgenomen in de nog op te stellen uitvoeringsregels grondprijzen.

Dit voorstel loopt vooruit op de later vast te stellen nota Grond- en Vastgoedbeleid. In deze nota wordt de sociale grondprijs benoemd.

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Zaanstad,

Besluit:

- 1) Akkoord te gaan met de invoering van een sociale grondprijs inhoudende dat een sociale grondprijs bij gronduitgifte voor sociale huurwoningen aan Toegelaten Instellingen in de zin van de Woningwet (woningcorporaties) wordt gehanteerd op basis van de comparatieve benadering rekening houdend met verschillende woningtypen en huurcategorieën.
- 2) Op grond van artikel 86 lid 1 Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 sub i Wet open overheid geheimhouding op te leggen op alle bijlagen behorende bij dit voorstel.

In de vergadering van- 2024

De griffier,

Conform de [machtiging tekenbevoegdheid raadstukken](#) is dit besluit alleen ondertekend door griffier.