

Marktconforme erfpacht en sociale grondprijzen

	(1) Afkoopsommen Bouwen a/d Stad Bij nieuwe aantallen 2016-2019				(2) Samenwerkingsafspraken 2016 t/m 2019				(3) Samenwerkingsafspraken Dynamisch Evenwicht - bedragen per jaar				(4) Afkoopsommen Bouwen a/d Stad Bij dynamisch evenwicht			
	aantal per jaar	m2 gbo	afkoopsom	bedrag per jaar	aantal per jaar	m2 gbo	afkoopsom	bedrag per jaar	aantal per jaar	m2 gbo	afkoopsom	bedrag per jaar	aantal per jaar	m2 gbo	afkoopsom	bedrag per jaar
Nieuwe uitgifte (niet-ACE)																
Regulier (exc studenten)																
gebied 1	48	1	€ 34.836 €	1.672.128	nvt		€ 215 €	7.217.280	nvt		€ 215 €	11.277.000	75	1	€ 34.836 €	2.612.700
gebied 2	96	1	€ 23.224 €	2.229.504	nvt		120%		nvt		120%		150	1	€ 23.224 €	3.483.600
gebied 3	336	1	€ 15.205 €	5.108.880	nvt				nvt				525	1	€ 15.205 €	7.982.625
Studenten																
gebied 1	24	1	€ 17.418 €	418.032	240	20	€ 179 €	859.200	375	20	€ 179 €	1.342.500	nvt			
gebied 2	48	1	€ 11.612 €	557.376	nvt				nvt				38	1	€ 17.418 €	653.175
gebied 3	168	1	€ 7.603 €	1.277.220	nvt				nvt				75	1	€ 11.612 €	870.900
													263	1	€ 7.603 €	1.995.656
Verkopen																
gebied 1	2000	1	€ 9.276 €	18.552.000			per won		270	50%	€ 19.500 €	5.265.000	900	1	€ 9.276 €	8.348.400
gebied 2	nvt				600	50%	€ 19.500 €	11.700.000	nvt		€ 12.500 €	2.250.000	nvt			
gebied 3	nvt				400	50%	€ 12.500 €	5.000.000	nvt		€ 9.270 €	4.171.500	nvt			
					1000	50%	€ 4.500 €	4.500.000	nvt				nvt			
Liberalisering																
gebied 1	1000	1	€ - €	-	1.000	30%	extra canor €	767.000	200	30%	extra canor €	885.000	200	1	€ - €	-
gebied 2	nvt												nvt			
gebied 3	nvt												nvt			
ACE realisatie																
sociale huur	480		Werkgroep Vereenvouding ACE		480		Werkgroep Vereenvouding ACE		75		Werkgroep Vereenvouding ACE		75		Werkgroep Vereenvouding ACE	
markt woningen	720		Werkgroep Vereenvouding ACE		720		Werkgroep Vereenvouding ACE		PM		Werkgroep Vereenvouding ACE		PM		Werkgroep Vereenvouding ACE	
TOTAAL per jaar			€	29.815.140			€	30.043.480			€	25.191.000			€	25.947.056

Vershil oud - nieuw (bedrag p.j. x €1 mln)	(1)	(2)	(3)	(4)
Nieuwe uitgifte	€ 11,26	€ 8,08	€ 12,62	€ 17,60
Uitponden/verkopen	€ 18,55	€ 21,20	€ 11,69	€ 8,35
Liberalisering	€ -	€ 0,77	€ 0,89	€ -
TOTAAL	€ 29,82	€ 30,04	€ 25,19	€ 25,95
	€ 0,23			
Compensatie				

Aannames aantallen dynamisch evenwicht

Scenario	
nieuwbouw	1200
nieuwbw regulier	750 aantal, pj
nieuwb student	375 aantal, pj
nieuwb ACE	75 aantal, pj
sloop	100 aantal, pj
verkoop	900 aantal, pj
liberalisatie	200 aantal, pj

Onderbouwing:

- (1) Evenwichtiger herverdeling van de zwaartepunten van de bedragen. Gedachte blijft hetzelfde: lagere prijzen bij gronduitgifte, hogere verkoopafdracht.
- (2) Deze verdeling heeft een positiever effect op de investeringscapaciteit.
- (3) Nog steeds voor corporaties acceptabele grondprijzen en grondquotes (€15.050 voor een woning van 70 m²).
- (4) Beperkte compensatie noodzakelijk voor tussenperiode, behalve de *remweg* i.v.m. lopende projecten en grondprijzafspraken. Hierdoor houden corporaties meer geld over om te investeren.
- (5) Budgetneutraal voor alle corporaties als geheel levert problemen op. Corporaties onderling hebben verschillend beleid, een corporatie die meer verkoopt dan bouwt zal minder geld gecompenseerd krijgen. Hierdoor houdt deze corporatie ook minder over om te investeren, of wordt deze gedwongen meer te verkopen om hetzelfde investeringsniveau te behouden (zeer onwenselijk!). De gedachte "het is budgetneutraal voor de corporaties als geheel" schiet tekort, corporatie A kan niet opeens de projecten van corporatie B overnemen als A positief uitkomt en B negatief. Op papier klinkt de gedachte misschien goed, echter in de praktijk werkt de gedachte niet.

Randvoorwaarde:

- (1) Een prijs per vierkante meter bij verkoopafdracht is wenselijk. Echter wel met maximale bedragen max. €20.000 voor M1, max. €12.500 voor M2 en max. €9.276 voor M3. Als spiegelbeeld liggen er ook minimale bedragen in de gronduitgiften. Een prijs per m² met een dergelijke bandbreedte helpt de extremen te voorkomen en helpt daarmee in het proces.

Op welke wijze gaan we nieuwe grondprijzen voor nieuwbouw invoeren? Er liggen nu vier opties voor:

- (1) "Cold Turkey": per direct toepassen op alle grondprijzen die nog betaald moeten worden, ongeacht of er al een overeenkomst ligt of niet. Gemeente zorgt zelf voor compensatie van lagere opbrengst in GREX. Maar wat als de nieuwe prijs hoger uitvalt dan een afgesproken prijs? Kunnen corporaties op portefeuilleniveau verevenen? In reactie: een situatie waarbij projecten voorbij het investeringsbesluit opnieuw door een RvC moeten (i.v.m. lager resultaat), leidt sowieso tot vertraging en wordt door de corporaties niet direct als voorkeursscenario gezien.
- (2) Alleen toepassen op projecten waarvoor nog geen grondprijs is afgesproken. Betekent dat nu uitgezocht moet worden voor welke projecten de grondprijs al vaststaat. En vervolgens moet compensatie bepaald en uitgewerkt worden. Lijsten v.d. Werkgroep Productie zouden hiervoor gebruikt kunnen worden – alhoewel in de praktijk blijkt dat deze lijsten niet altijd een betrouwbaar beeld geven.
- (3) Nieuwe prijzen zowel voor nieuwbouw als verkoop etc. nu afspreken maar later, in één keer, bijv. per **1.1.2020** invoeren. Kan volgens gemeente strategisch gedrag opleveren (wachten op nieuwe prijzen als deze voordelig uitpakken), corporaties zien dit risico niet. We hebben immers prestatieafspraken met een cap op verkopen (2000 p/j) en een garantie op de minimale bouwproductie van 1.200 p/j. Over aantallen hebben we binnen de Samenwerkingsafspraken harde afspraken gemaakt.
- (4) Indien we het niet eens kunnen worden over de uitwerking van de bedragen blijft alles zoals het is. Een ding weten we dan zeker: het is sowieso budgetneutraal.