

MEMO

Van Adri Visser Tel. 3435
Aan De leden van de gemeenteraad
Kopie aan Egbert Buiten
Onderwerp Toezegging portefeuillehouder
Datum 6 juli 2017
Kenmerk 229258/275801

Geachte raadslid,

Tijdens de bespreking van het Voorstel inzake 1^e Actualisatie grondexploitaties 2017 heeft raadslid dhr. van den Heuvel betoogd dat ten onrechte is gesteld dat de bedrijfswaarde berekening van de onrendabele top exploitaties (deels) veroorzaakt wordt door de grondprijzen.

Dhr. van den Heuvel wees erop dat de grondprijs ongewijzigd meeloopt in de exploitaties. Om die reden kan de grondprijs dus niet bepalend zijn.

De portefeuillehouder, dhr. de Buiten, heeft toegezegd om uit te zoeken of het betoog dhr. van den Heuvel correct is.

Antwoord:

In een bedrijfswaardeberekening oftewel een vastgoedexploitatie worden alle kasstromen, zowel uitgaven als inkomsten, voor de gehele periode van de levensduur van het vastgoed (meestal 50 jaar) per jaar inzichtelijk gemaakt. Vervolgens worden al deze jaarlijkse kasstromen netto contant gemaakt om het resultaat te berekenen. Tot de kasstromen behoren o.a. de stichtingskosten van de woning (aannemerskosten, bijkomende kosten en de grondwaarde), jaarlijkse onderhoudskosten woning (klein- en groot) en de huurinkomsten. Uit deze berekening blijkt vervolgens of het project rendabel is en op of onder de sociale huurprijs van € 585/maand uitkomt, zoals de maximale huurprijs is voor het project Carolusdreef 100.

De grondprijs van een woning maakt dus onderdeel uit van de bedrijfswaardeberekening. Als alle andere kasstromen hetzelfde blijven en de grondprijs stijgt, zal het eindresultaat negatiever worden voor de woningcorporatie. De woningcorporatie kan dit negatieve resultaat dan op twee manieren compenseren, te weten:

- 1. Een hogere huurprijs, maar dit kan tot gevolg hebben dat de huurprijs hoger wordt dan de gestelde maximale huurprijs van € 585,00/maand;*
- 2. Een hogere onrendabele top per woning voor de woningcorporatie, dit kan tot gevolg hebben dat de woningcorporatie afziet van het project.*

Een hogere grondprijs heeft dus invloed op de rendabiliteit van een project. Daarnaast heeft ook de verhuurdersheffing, die recentelijk is vastgesteld door de regering, invloed op de rendabiliteit en staat de huurgrens nog meer onder druk.

In een bedrijfswaardeberekening conform de richtlijnen van de WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw) heeft een verhoging van de grondprijs met bijvoorbeeld € 50.000 bij de Carolusdreef 100 een nadelig effect van ca. € 10.000 voor het project.

Bij een aantal van 37 woningen is dat omgerekend € 282 (netto contant) per te realiseren woning. Dit is niet veel naar het lijkt, maar het is wel € 23,47 per maand aan huur en dan kan de maximale huurprijs van € 585/maand worden overschreden of de woningcorporatie moet genoegen nemen met een hogere onrendabele top.

Tot zover.