



Vragen vergaderstukken gemeenteraad Ridderkerk

Algemene informatie

- Vragensteller: M.M. Dirks
- Onderwerp/vergaderstuk: Nota richtlijnen grondprijzen
- Vergaderdatum: 07-01-2021
- Portefeuillehouder: dhr. M. Oosterwijk
- Datum indiening vraag: 5 januari 2021
- Datum ontvangst antwoord: 7 januari 2021

Vragen en antwoorden

Vraag 1

Welke methode (comparatieve/residuele) zorgt voor de meeste winst voor de gemeente?

Antwoord 1

Dit is niet te zeggen. De residuele methode is het meest zuiver: de werkelijke kosten worden in mindering gebracht op de werkelijke opbrengst op het moment van verkoop. De comparatieve methode is gebaseerd op vergelijkbare gevallen in de omgeving. Deze informatie is meestal enigszins verouderd, omdat er wordt gekeken naar prijzen die elders zijn gerealiseerd. Ontwikkelingen in kosten en opbrengsten sindsdien worden dan niet meegenomen. Dit kan een voordeel, maar ook een nadeel zijn ten opzichte van de residuele methode.

Vraag 2

Waarom valt sociale woningbouw onder de residuele methode? Kan hierdoor worden gezorgd dat de grondprijs zo laag mogelijk gehouden kan worden?

Antwoord 2

Zoals al aangegeven bij vraag 1, is de residuele methode het meest zuiver. Je krijgt een eerlijke prijs, gebaseerd op opbrengst en kosten. Dat is ook wat we willen. Het doel is niet om de grondprijs zo laag mogelijk te houden. Als we te weinig rekenen voor de grond, doen we ons zelf tekort en maakt een ontwikkelaar of woningbouwcorporatie meer winst dan nodig is. Als we teveel rekenen kan het project financieel onrendabel worden.

Vraag 3

Waarom zijn de ondergrenzen van de grondprijs voor een sociale huurwoning bij een appartement bijna net zoveel gestegen als voor een woning? Een appartement neemt in vergelijking met een woning toch veel minder grondoppervlak in?

Antwoord 3

Het gaat bij de grondprijzen om het verschil tussen opbrengst (rendement) en kosten van de te realiseren woningen. De ontwikkelingen in opbrengst en kosten leiden tot een min of meer gelijke stijging van de grondprijs.

De grondoppervlakte van een appartement is in dit verband niet van belang. Er worden immers veel meer woningen gebouwd op een relatief klein perceel in vergelijking met grondgebonden woningen. Er wordt dus ook veel meer rendement gehaald uit grond die wordt verkocht voor appartementen.