

BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE RAADSVRAGEN 2024, NUMMER 176

Datum	13 november 2024
Van	College B&W
Behandeld door	H. Nienhuis
Doorkiesnummer	14030
E-mailadres	herman.nienhuis@utrecht.nl
Kenmerk	12899616
Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening

Geachte leden van de raad,

Hierbij ontvangt u de beantwoording van de schriftelijke raadsragen jaargang 2024 nummer 176 van Cees Bos (Stadsbelang Utrecht) van 17 oktober 2024 over 'Waarom kosten die nieuwbouwappartementen nu zoveel'?

De gestelde vragen zijn onderaan bijgevoegd.

Vraag 1

Hoe hoog zijn de kale grondkosten van een nieuwbouwappartement van 56m2 in de stad?

Antwoord 1

Zie onderstaande tabel. In geval van een gemeentelijke grondexploitatie verwijzen we naar de vastgestelde [grondprijzenbrief](#) voor de meest actuele cijfers. Per project verschilt de grondprijs door het moment waarop afspraken gemaakt worden. De kale grondkosten worden in het geval van betaalbare koop residueel berekend en zijn afhankelijk van de plek in de stad. De kale grondkosten voor middenhuur woningen worden in beginsel ook residueel berekend en zijn eveneens afhankelijk van de plek in de stad. Voor de sociale huurwoningen geldt een normatieve grondprijs die afhankelijk is van de huurcategorie (SH2 of SH3), welke gecorrigeerd wordt voor de hoogte van een gebouw (de hoogtecorrectie). Bij een private ontwikkeling bepaalt de ontwikkelaar aan de hand van een berekening van de ontwikkelmogelijkheden de prijs die betaald wordt voor de locatie. Het huidige gebruik speelt hier ook een grote rol om te bepalen of herontwikkeling haalbaar is. Bij een hoge inbrengwaarde moet het woonprogramma leiden tot een hogere opbrengst om over te gaan tot ontwikkeling.

Vraag 2

Welke kosten worden er door de gemeente Utrecht in rekening gebracht aan de ontwikkelaar?

Antwoord 2

Als het om een grondexploitatie gaat, zitten de kosten die hieronder in de tabel zijn opgenomen onder het kopje "kosten grond" verwerkt in de grondprijs. Bij een particuliere ontwikkeling is dat anders. Daar is sprake van kostenverhaal (de gemeentelijke plankosten (voor zover niet door leges gedekt), kosten voor benodigde of gewenste aanpassingen aan openbare voorzieningen (voor zover de

Initiatiefnemer deze niet zelf draagt), nadeelcompensatie, bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen) en eventuele macro-aftopping. Dit houdt in dat wanneer een taxatie uitwijst dat er in de business case onvoldoende ruimte is om het hele kostenverhaal te voldoen, deze wordt afgetopt. Met een resterend publiek tekort als gevolg.

Vraag 3

Hoe hoog zijn deze kosten?

Antwoord 3

Dit is in zijn algemeenheid niet te zeggen; dit hangt onder andere af van de omvang van de bouwopgave c.q. schaalgrootte van het project, het soort vastgoed dat wordt gerealiseerd en de planproducten die voor de ontwikkeling moeten worden gemaakt. Voor een complexe gebiedsontwikkeling liggen de kosten voor binnenplannen, bovenplannen en overige gemeentelijke kosten circa tussen de €10.000 en €20.000 per woning afhankelijk van de omvang en complexiteit van de opgave. Deze kosten komen bovenop de kale kosten voor de grond. Door de wijze van berekening van de grondprijzen leidt dit tot een negatief resultaat onder betaalbare woningen aangezien niet in alle gevallen de daadwerkelijke kosten gedekt kunnen worden vanuit de grondopbrengsten. Dit kan zowel bij gemeentelijke als private projecten leiden tot een publiek tekort doordat niet alle kosten gedekt worden vanuit het project, bij private projecten komt dit door macro-aftopping (als de business case niet uit kan, kunnen niet alle kosten verhaald worden). Een hoger aandeel betaalbare woningen in een gebied zet daarmee de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling onder druk. Ook wanneer teveel betaald wordt voor een private ontwikkelpositie kan macro-aftopping van toepassing zijn.

Vraag 4

Wat kost het de ontwikkelaar om een appartement te bouwen van 56m² in de Merwedekanaalzone?

Antwoord 4

Zie onderstaande tabel. De vraag wordt zo opgevat dat in onderstaande tabel uitsluitend de woningen in de Merwedekanaalzone worden beschouwd. In de tabel is uitgegaan van een gemeentelijke grondexploitatie en bouw- en bijkomende kosten die aansluiten bij de omvang, kwaliteit en dichtheid die gerealiseerd worden in de Merwedekanaalzone deelgebied 4, in deelgebied 5 zijn het grotendeels private ontwikkelingen. Aangezien hier de afspraak is gemaakt af te wijken van het Actieplan middenhuur, wordt gerekend met de huur op basis van de Wet betaalbare huur.

Vraag 5

Wat verdient een ontwikkelaar gemiddeld aan een dergelijke woning?

Antwoord 5

Hier speelt de categorie woningen een rol alsmede het feit welk risico is gemoeid met de afzet van de woningen. Ook verschilt het of het een gemeentelijke grondexploitatie of private ontwikkeling betreft en of een project snel gerealiseerd kan worden na verwerving van de grond door de ontwikkelaar. Een lange doorlooptijd is nadelig voor het rendement van een ontwikkelaar doordat in veel gevallen de ontwikkellocatie geen hoge huurinkomsten oplevert in de periode voorafgaand aan de bouw, terwijl er wel kosten gemaakt worden.

In de tabel is een aantal aannames gedaan om de kosten en opbrengsten te bepalen:

- *Kosten grond zijn in de tabel op basis van een grondexploitatie van de gemeente. Binnenplanse en bovenplanse kosten zijn verwerkt in de grondkosten, zie verdere toelichting bij antwoord 3.*
- *Betaalbare koop op basis van de betaalbaarheidsgrens.*
- *Middenhuur op basis van de Wet Betaalbare Huur: €1.273,75 huur per maand leidt tot €15.285 jaarhuur en leidt tot een waarde van circa €330.000.*

- *Grondwaarde gelijk aan Actieplan Middenhuur omdat er achteraf een wijziging heeft plaatsgevonden en de grondwaarde daardoor gelijk is. Residueel is er wel een verschil.*
- *Middenhuur op basis van het Actieplan Middenhuur: een huurniveau €1.013,13 per maand en €12.157,56 jaarhuur en leidt tot een waarde van circa €275.000.*
- *Sociale huur betreft de business case van de ontwikkelaar en niet die van de woningcorporatie. De woningcorporatie heeft te maken met een onrendabele top doordat de woning niet een waarde vertegenwoordigt die gelijk is aan de prijs die wordt betaald. Dit betekent dat direct sprake is van een afwaardering.*
 - *Sociale huur sobere afwerking en lagere bijkomende kosten door doelmatige niveau van investeringen leidt tot lagere bouwkosten en bijkomende kosten*

Appartement 56m2	Betaalbare koop	Middenhuur WBH	Middenhuur Actieplan	Sociale huur
Kosten grond	€ 58.000,--	€ 20.000,-- grondkosten.	€ 20.000,-- grondkosten.	€ 13.473,-- tot € 19.854,- grondkosten.
Binnenplanse kosten	Zie vraag 3.	Zie vraag 3.	Zie vraag 3.	Zie vraag 3.
Buitenplanse kosten				
Overige gemeentelijke kosten				
Totale kosten grond plus gemeentelijke kosten, excl. btw	€ 58.000,--	€ 20.000,--	€ 20.000,--	€ 16.664,-- (gemiddeld)
Ontwikkelkosten	€ 2.450,-- per m2 bvo bouwkosten; 30 % over de bouwkosten aan bijkomende kosten	€ 2.450,-- per m2 bvo bouwkosten plus inbouwpakket; 28% over de bouwkosten aan bijkomende kosten	€ 2.450,-- per m2 bvo bouwkosten plus inbouwpakket; 28% over de bouwkosten aan bijkomende kosten	€ 2.150,--per m2 bvo bouwkosten; 25% over de bouwkosten aan bijkomende kosten
Totale kosten exclusief grond en gemeentelijke kosten, excl. btw	€ 251.201,--	€ 253.539,--	€ 253.539,--	€ 211.963,--
Kostprijs van de woning, excl. btw	€ 309.201,--	€ 273.539,--	€ 273.539,--	€ 228.627,--
Verkoopprijs (VON, incl. 21% BTW)	€ 390.000,--	€ 330.000,--	€ 275.000,--	€ 275.000,--
Verkoopprijs (excl. 21% BTW)	€322.314,-	€272.727,-	€227.272,-	€227.272,-
Winst (en risico) voor de ontwikkelaar, excl. btw	€ 13.113,--	-/- € 812,--	-/- € 46.266,--	-/- € 1.354,--

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,



**STADSBELANG
UTRECHT**



“De ergste vorm van ongelijkheid is proberen ongelijke dingen gelijk te maken.”

— Aristoteles

Grieks filosoof (384 v. Chr. - 322 v. Chr.)

Schriftelijke vragen: Waarom kosten die nieuwbouwappartementen nu zoveel?

Utrecht, 17-10-2024

Een nieuwbouw koopappartement van 56 m² in de stad, daar betaal je zo'n € 376.000 voor. Voordat je erin woont is de prijs (met rentekosten, een goede keuken en badkamer) al gauw opgelopen tot zo'n € 425.000. Voordat je het weet betaal je zo'n € 1.600 hypotheeklasten per maand

De gemeente zegt de excessieve winsten van ontwikkelaars te willen inperken, met open boeken te willen werken om winsten naar beneden te krijgen. Ervan uitgaande dat de gemeente hierin succesvol is, moeten de redenen van die excessief hoge koopsommen toch ergens anders liggen.

Waarover Utrechters ook de wenkbrauwen fronsen is dat eenzelfde woning, als deze als betaalbare middenhuurwoning wordt aangeboden maar € 1.000 per maand moet kosten en als deze als sociale huurwoning wordt aangeboden maar tot zo'n € 840 kost (die laatste twee met acceptabele keuken en badkamer).

Wat is er toch aan de hand in Utrecht? Veel Utrechters begrijpen er niets van!

Wat kost het nu eigenlijk om een appartement van 56m² te bouwen? Zijn er verschillen in de totale realisatiekosten van deze woningen? Op die vraag moeten de rekenmeesters van gemeente Utrecht toch inzicht kunnen geven...

Stadsbelang Utrecht heeft in dit kader, de volgende vragen;

1. Hoe hoog zijn de kale grondkosten van een nieuwbouwappartement van 56m² in de stad?
2. Welke kosten worden er door de gemeente Utrecht in rekening gebracht aan de ontwikkelaar?
3. Hoe hoog zijn deze kosten
4. Wat kost het de ontwikkelaar om een appartement te bouwen van 56m² in de Merwedekanaalzone?
5. Wat verdient een ontwikkelaar gemiddeld aan een dergelijke woning?

Het e.e.a. graag gepresenteerd op de volgende wijze:

Appartement 56m ²	Betaalbare koop	Middenhuur	Sociale huur
Kosten grond			
Binnenplanse kosten			
Buitenplanse kosten			
Overige gemeentelijke kosten			
Totale kosten grond plus gemeentelijke kosten			
Bouwkosten			
Ontwikkelkosten			
Totale kosten exclusief grond en gemeentelijke kosten			

Kostprijs van de woning			
Verkoopprijs			
Winst voor de ontwikkelaar			

Namens Stadsbelang Utrecht
Cees Bos