

Gemeenteraad van Hengelo
Postbus 18
7550AA Hengelo

Gemeente Hengelo

Postbus 18
7550 AA Hengelo

Onderwerp	Zaaknummer	Uw kenmerk	Datum
Grondprijzen sociaal 2024	3727202		28 mei 2024

Geachte leden van de raad,

Eind vorig jaar heeft het college ingestemd met de Grondprijzennotitie 2024. Dit met uitzondering van de sociale woningbouw (inclusief woonwagens in de sociale huur) en woonwagendstandplaatsen in de koop. Deze type gronden hebben we nu alsnog opgenomen in de Grondprijzennotitie 2024, deze staan in de hoofdstukken 4.5 en 6.

Sociale woningbouw grondgebonden

In samenspraak met woningcorporatie Welbions en met ondersteuning van Stec Groep (experts op het terrein van wonen, werken en de leefomgeving voor gebieden, gebouwen en grond) zijn we gekomen tot een grondprijs voor sociale woningbouw kavels. Deze grondprijs is ook van toepassing op woonwagendstandplaatsen in de sociale huur.

Deze grondprijzen zijn gebaseerd op de residuele methode. Dat is de methode waarmee het beste de actuele en marktconforme grondwaardes benaderd kunnen worden. Kort gezegd gaat deze methode uit van het bepalen van de exploitatiewaarde/beleggerswaarde of investeringswaarde van het vastgoed voor de eigenaar (de woningcorporatie) gebaseerd op uitgangspunten die horen bij de exploitatie in de sociale huur. Van deze vastgoedwaarde worden de kosten om het vastgoed te realiseren afgetrokken (de bouw- en bijkomende kosten, oftewel de stichtingskosten). Deze stichtingskosten zijn gebaseerd op de kostenraming van Welbions. Dat wat resteert, het residu, is de actuele en marktconforme grondwaarde (of grondprijs).

Voor een duidelijke en eenvoudige grondprijs hanteren we één prijs onafhankelijk van het type sociale woning die er komt. Dit is het gemiddelde van de 3 verschillende huurprijsklassen die landelijk gehanteerd worden (eerste aftoppingsgrens, tweede aftoppingsgrens en liberalisatiegrens).

Voor sociale woningbouw gaan we een kavelprijs hanteren van €20.000,- excl. BTW

Bij het hanteren van deze kavelprijzen hanteren we wel de volgende randvoorwaarden:

- a: Oppervlakte kavel maximaal 140 m² (m.u.v. woonwagendstandplaatsen)
- b: Er worden kwaliteitseisen gesteld aan de woning
- c: Minimaal 50 jaar behoren tot de sociale huurwoningvoorraad.

Sociale woningbouw gestapeld

Voor appartementen (oftewel gestapelde bouw) binnen de sociale huur hanteren we een afslag van 10% ten opzichte van de grondgebonden woningen.

Voor gestapelde bouw in de sociale prijsklasse gaan we per appartement een prijs hanteren van €18.000,- excl. BTW

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

Bezoekadres
Burgemeester van der
Dussenplein 1

E-mailadres
gemeente@hengelo.nl
Telefoonnummer
14-074

Bladnummer

2

Zaaknummer Uw kenmerk

3727202

Woonwagenstandplaatsen in de koop

Omdat er binnen onze gemeente behoefte is aan woonwagenstandplaatsen in het koopsegment hebben we ook hiervoor advies ingewonnen bij Stec.

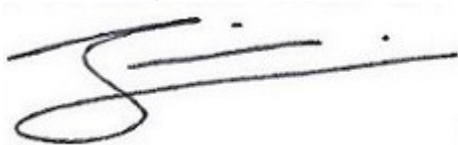
Voor koopstandplaatsen gaan we een prijs hanteren van € 239,00 tot € 255,00 per m² ex BTW.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Hengelo,

de secretaris,

de burgemeester,



De heer J. Eshuis



De heer S.W.J.G Schelberg

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

Bezoekadres

Burgemeester van der
Dussenplein 1

E-mailadres

gemeente@hengelo.nl

Telefoonnummer

14-074