

Programmabegroting 2025-2028

Gemeente Gouda

4.8 Grondbeleid

4.8.1 Inleiding

Deze paragraaf bevat:
- Algemene prijs- en marktontwikkelingen;
- Actuele ontwikkelingen rond grondbeleid;
- Actuele ontwikkelingen binnen projecten.

4.8.2 Algemene prijs- en marktontwikkelingen

Er zijn veel ontwikkelingen op de woningmarkt. Gunstig is de stabilisatie van de bouwkosten. Na enkele jaren van stijging (door grondstoffentekort tijdens de COVID en de oorlog in de Oekraïne) lijken de materiaalkosten te stabiliseren. De personeelstekorten blijven wel een probleem, maar dat is een probleem waar vrijwel alle branches mee te maken hebben. Deze personeelstekorten zijn een uitdaging bij de noodzakelijke versnellingsopgave: de bouwproductie blijft landelijk steken op circa 80.000 per jaar.

De markt voor koopwoningen kent een sterke opgaande lijn. De verkooptijden zijn kort (minder dan een maand) met gemiddeld 11 bezichtigingen per woning. Ook wordt er ruim 10% bovenop de vraagprijs geboden (bestaande bouw). De gemiddelde woningwaarde is hoger dan ooit gemeten: € 468.000. Het beschikbare aanbod is afgenomen, terwijl de vraag groot is.

De markt voor huurwoningen is negatief. De rentes zijn de laatste jaren gestegen waardoor de aanvangsrendementen ook stijgen. Doordat huren verhoudingsgewijs minder hard stijgen (inflatoir of iets meer) daalt daardoor het investeringsruimte van een belegger. In praktijk worden woningen hierdoor kleiner.

De wachtlijsten voor betaalbare woningen zijn lang en de behoefte aan woningen is groot. Via diverse instrumenten (wetgevingen, verordeningen, juridische bepalingen) worden afspraken vastgelegd over huurprijs en exploitatietermijnen. Daardoor blijven woningen betaalbaar en gedurende lange tijd beschikbaar. Toch blijken deze regels soms ook een beperking. De regels drukken de marktwaarde en vooral particuliere verhuurders zijn hierdoor terughoudend of trekken zich zelfs terug.

Ook bij woningcorporaties staan investeringen onder druk. Er zijn veel nieuwe woningen nodig, terwijl er beperkte investeringsruimte is. Hierdoor moeten keuzes gemaakt worden. Vanuit woningcorporaties zijn vooral de hoge bouwkosten en de extra investeringen vanuit beleidsdoelstellingen (klimaat, mobiliteit, beeldkwaliteit etc.) ingewikkeld. Zijn de baten vanuit huur bedoeld om te investeren in de woning of ook in de bredere woonomgeving. Corporaties zien het investeren in een betaalbare woning als kerntaak.

Dit maakt de opgave voor het versneld bijbouwen van woningen complex. Via het vernieuwde grondbeleid en de nota kostenverhaal zijn instrumenten beschikbaar gekomen om te blijven bouwen. Tegelijkertijd is de afhankelijkheid van ontwikkelaars / gebiedseigenaren groot. Vooral op gemeentelijke gronden is het gelukt om projecten te bouwen, maar de beschikbare percelen nemen af – bij gronden in eigendom van derden is het proces tot startbouw ingewikkelder. Maatwerk en stimuleringsmaatregelen (zoals het fonds versnelling woningbouw) blijven nodig. Tegelijkertijd is bouwen mensenwerk en zal het tekort aan personeel het bouwtempo blijven bepalen.

4.8.3 Actuele ontwikkelingen rond grondbeleid

In Gouda wordt de methode van residueel rekenen toegepast. Deze methode houdt maximaal rekening met de actuele marktomstandigheden. Daarmee kan worden ingespeeld op stijging van bouwkosten maar ook op rentedaling / rentestijging en de prijsontwikkeling van koopwoningen. In economisch gunstige tijden stijgt de grondwaarde. Bij hoge rentelasten, dalende VON waarde, en / of stijging van bouwkosten daalt uiteindelijk de gemiddelde grondwaarde. Deze methode stelt partijen in staat om de productie van woningen op peil te houden en marktconforme waardes te behalen. Wel kan een lagere grondwaarde binnen een project tot lagere projectresultaten (veelal verliezen binnen een project) leiden. Soms kan door het wijzigen van bouwprogramma's, verkleinen van projecten of het slim faseren (uitstellen, versnellen of prioriteiten bijstellen) het resultaat van een project positief worden beïnvloed en / of de financiële nadelen worden beperkt.

Op 13 december 2023 is de vernieuwde nota grondbeleid vastgesteld. Doel is een actiever grondbeleid, waarbij de gemeente meer aan de voorkant van de projecten wil meedenken. Daarnaast is de nota kostenverhaal ingevoerd waarmee het verhaal van kosten transparanter wordt en zijn het fonds betaalbaar wonen en het gebiedsfonds infrastructuur Spoorzone ingesteld.

4.8.4 Actuele ontwikkelingen binnen projecten

Bij de jaarrekening worden de grondexploitaties geactualiseerd. Daarbij worden planningen herzien, indexen geactualiseerd en gerealiseerde kosten en opbrengsten verwerkt. Inhoudelijke beleidskeuzes en/of planscope wijzigingen worden voorafgaand aan de actualisatie afzonderlijk ter besluitvorming aangeboden.