# MEMO

| | |
|---|---|
| **MEMO AAN** | Gemeenteraad |
| **MEMO VAN** | Wethouder Boere |
| **TEAM** | Team Projecten ism Team Advies Ruimtelijke Ontwikkeling. |
| **CC** | |
| **DATUM** | 2 februari 2024 |
| **ONDERWERP** | Bestemmingsplan De Kleine Betuwe Haastrecht |

**Inleiding**
Op 19 december 2023 heeft het college een besluit genomen over het raadsvoorstel tot vaststellen van het bestemmingsplan De Kleine Betuwe Haastrecht. Dit bestemmingsplan is op 31 januari 2024 behandeld in de oordeelsvormende commissie R & F. Afgesproken is om op het onderdeel grondkosten in De Kleine Betuwe de raad te informeren.

De grondkosten van ontwikkelingen in het stedelijk gebied van de kernen beslaan grofweg een bandbreedte van € 70.000 tot € 90.000 ex. per woning. Voor De Kleine Betuwe gaan deze richting een bedrag tussen de € 80.000 en € 90.000 per woning. Gekeken is naar vergelijkbare ontwikkelingen in onze gemeente zoals Dorpshart Krimpen aan de Lek en bedrijfsterrein Schoonhoven-Noord. Wat maakt ontwikkelingen binnenstedelijk zo duur? De verwerving en onteigening van grond en bodemsanering. Daarnaast gaat het vaak om transformatie van bestaand gebied met hoge kosten voor het aanleggen van nieuwe infrastructuur. Die kosten zijn in het stedelijk gebied doorgaans veel hoger dan van gronden buiten de kernen.  Als voorbeeld het woningbouwproject Tiendhoek II in Lekkerkerk dat inmiddels klaar is en is gebouwd op agrarische gronden. Qua grondkosten gaat het hier om een bedrag van ca. € 35.000 per woning.

Aan de grondprijzen voor sociale huurwoningen zijn vanwege de lage huren en de financierbaarheid landelijk normen gesteld. In onze grondprijzentabel (zie de paragraaf grondbeleid bij de Begroting 2024) bedragen deze daarom niet meer dan een bedrag tussen de € 20.000 en € 25.000 per woning. Niet alleen in onze gemeente maar ook landelijk is hiermee de financiële uitdaging duidelijk voor de sociale woningbouwopgave: tussen wat de grondkosten per woning werkelijk zijn en wat aan een sociale huurwoningen kan worden toegerekend, zit voor woningbouw in het stedelijk gebied een gat van € 50.000 tot € 60.000 per woning.



**gemeente Krimpenerwaard** Postbus 51 2820 AB Stolwijk
www.krimpenerwaard.nl