

Technische vraag CU

Datum : 17 juni 2025

Technische vraag: Zou ingegaan kunnen worden op de vraag wat het effect is van mutaties in ruimtegebruik en woningbouwprogramma op het resultaat van grondexploitaties? Bij de vorige kadernota is door de wethouder in dit kader een toezegging gedaan om de raad te informeren over de mogelijkheden van de gemeente met betrekking tot verdichting van (toekomstige) woningbouwlocaties en wat de effecten hiervan zijn.

Antwoord:

Bij een reguliere woningbouwontwikkeling is een verhouding 40% openbaar gebied en 60% uitgeefbaar gebied een reëel vertrekpunt. Het openbaar gebied betreft verharding, groen en water op wijk- en buurniveau. Het uitgeefbare terrein betreft de uit te geven bouwgrond voor de beoogde woningen.

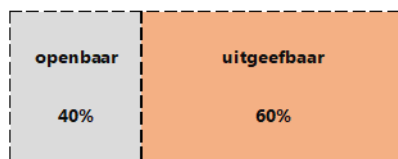
In de grondexploitatie wordt het financiële resultaat van de gebiedsontwikkeling berekend. De opbrengsten zijn gerelateerd aan het aandeel uitgeefbaar. De kosten zijn gerelateerd aan het aandeel openbaar maar ook het aandeel uitgeefbaar – de grond moet immers bouwrijp gemaakt worden. Ook kunnen er kosten die buiten het plangebied gemaakt worden en op basis van de directe samenhang met de ontwikkeling ook toebedeeld worden aan de gebiedsontwikkeling.

Effecten ruimtegebruik

In de praktijk van gebiedsontwikkeling leidt een stapeling van ambities en opgaven zoals een gezonde leefomgeving en verbetering van de omgevingskwaliteit (lees: meer ruimte voor groen en water) tot een grote druk op het ruimtegebruik. Door deze druk verandert de verhouding openbaar/ uitgeefbaar. Het effect is tweeledig. Ten eerste, de inrichting van bijvoorbeeld extra openbaar gebied kost extra geld. Ten tweede, de afname van het aandeel uitgeefbare bouwgrond leidt tot minder grondopbrengsten. Beide effecten leiden tot druk op de financiële haalbaarheid van de grondexploitatie.

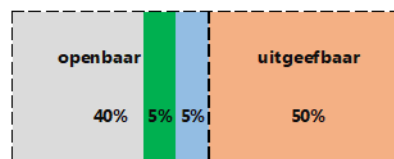
Stel dat bij een duurzame gebiedsontwikkeling het openbaar gebied wordt aangevuld met 10% extra groen/water waardoor het aandeel uitgeefbaar afneemt. In onderstaand overzicht is inzichtelijk gemaakt wat een 10% mutatie ten gunste van groen/water betekent voor het ruimtegebruik. Binnen een fictief plangebied van 5 ha neemt het aandeel openbaar gebied toe (van 40% naar 50% i.c. van 10.000 m² groen/water naar 15.000 m²) en daalt het aandeel uitgeefbaar (van 60% naar 50% i.c. van 30.000 m² naar 25.000 m²)

Reguliere gebiedsontwikkeling



Ruimtegebruik	Aantal m ²
Uitgeefbaar	30.000
Verharding	10.000
Groen	5.000
Water	5.000
Totaal	50.000

Duurzame gebiedsontwikkeling



Ruimtegebruik	Aantal m ²
Uitgeefbaar	25.000
Verharding	10.000
Groen	7.500
Water	7.500
Totaal	50.000

Ruimtegebruik reguliere gebiedsontwikkeling en duurzame gebiedsontwikkeling (gebruikte bron: dhr W. Kon; docent cursus 'Grondexploitatie in Praktijk' bij Sobe)

Effecten kostenbegroting

Het grotere aandeel openbaar gebied in dit voorbeeld van een duurzame gebiedsontwikkeling vraagt om hogere investeringen. Het aantal in te richten m²-ers neemt immers toe met als gevolg hogere kosten voor de extra civiele werkzaamheden maar ook voor het maken van ontwerpen en planbegeleiding.

Kortom, door een toename van het aandeel openbaar gebied ontstaan er meer kosten voor de grondexploitatie die het financieel resultaat nadelig beïnvloeden. Het beheer van extra openbaar gebied neemt ook toe. De beheerkosten vallen echter buiten de looptijd van de grondexploitatie maar dienen wel degelijk door de gemeente afgewogen te worden gezien haar verantwoordelijkheid als beheerder van de openbare ruimte.

Effecten opbrengstenbegroting

Een kleiner aandeel uitgeefbare bouwgrond leidt – uitgaande van eenzelfde programma - per saldo tot opbrengstenderving. Het effect van de opbrengstenderving wordt marginaal opgeheven doordat aan de resterende bouwgrond (en de hierop te realiseren opstallen) een hogere waarde wordt toegekend vanwege de betere omgevingskwaliteit bij duurzame gebiedsontwikkeling,

In bovenstaande tekst is het effect van een ruimtegebruiksmutatie op het resultaat van de grondexploitatie beschreven. Echter, ook de (historische) verwervingskosten en de woningbouwopgave voor betaalbare woningen zijn belangrijke factoren die het financiële resultaat van de grondexploitatie beïnvloeden.

Verwervingskosten

Gebiedsontwikkeling kent uitdagingen die de financiële haalbaarheid van de grondexploitatie onder druk zet. In algemene zin geldt dat bij gebiedsontwikkeling geldt dat de verwerving van gronden en opstallen een hoge kostenpost vormt voor de grondexploitatie. Het aantal beschikbare locaties voor gebiedsontwikkeling is steeds schaarser, dit leidt tot speculatie, prijsopdrijving en hogere kosten voor verwerving in de grondexploitatie.

Woningbouwopgave betaalbare woningen

Momenteel is er een woningbouwopgave om te komen tot een groter aantal betaalbare woningen. Des te groter het aandeel betaalbare woningen in een gebiedsontwikkeling, des te minder de totale grondopbrengsten bedragen. De opbrengsten in een grondexploitatie worden bepaald door het verschil tussen de waarde van de functie (voor wonen is dat de huurprijs/maand of de von-prijs) minus de kosten om deze functie te realiseren (de stichtingskosten). De opbrengst in een grondexploitatie verschilt per woningtype maar ook het ruimtebeslag per woningtype verschilt.

Onderstaand indicatieve rekenvoorbeeld laat voor een sociale, betaalbare en vrije sector woning zien wat de indicatieve grondprijs is per m2. Dit laat zien dat de opbrengst per m2 van een vrije sector woning beduidend hoger is bij een sociale woning maar ook ten opzichte van een betaalbare woning.

Rekenvoorbeeld:

In de grondexploitatie rekenen we voor een sociale huurwoning met een vaste grondopbrengst van € 150 per m2. Uitgaande van een indicatieve kavelgrootte van 100 m2 levert elke woning daarmee een grondopbrengst van € 15.000.

Voor een betaalbare woning met een wettelijke plafondprijs van maximaal € 405.000 von bedraagt de grondopbrengst circa € 450 per m2 uitgaande van een indicatieve kavel van 200 m2.

Voor een rijwoning in de vrije sector komt de grondopbrengst per m2 hoger uit. Uitgaande van een indicatieve kavel van 225 m2 (6 m breedte x 37,5 m lengte) komt de grondprijs al uit op circa € 675 per m2 kavel. Ook bij een twee onder een kap-woning met een indicatieve uitgeefbare kavel van 325 m2 (9 m breedte x 36 m lengte) komt de grondprijs al uit op circa € 580 per m2 uitgeefbaar.

In onderstaand overzicht wordt inzichtelijk gemaakt wat de opbrengstreductie is van een 10% programmaverschuiving (van vrije sector naar sociaal) binnen een fictief plan van 5 ha.

Plangebied						50.000 m2	
		Uitgeefbaar	60%	30.000 m2			
		Openbaar	40%	20.000 m2			
Woningbouw-verdeling							
		Uitgeefbaar/won (in m2)	Aantal (in st)	Gem. grondopbrengst per m2 uitgeefbaar	Mutatie	Aantal (in st) na mutatie	Grondopbrengst na mutatie
Sociaal		100	48	€ 150	10%	53	
Middenklasse		200	55	€ 450		55	
Vrije sector							
rijwoning		225	40	€ 675	-10%	36	
2 onder 1 kap		325	16	€ 580		16	
Totaal		30.000	159	€ 14.761.000		160	€ 14.228.500
Verschil mutatie							€ -532.500

Resume, de programmamutatie van 10% (van vrije sector naar sociaal) genereert een opbrengstreductie van ruim 5 ton.

In algemene zin geldt dat een verhoging van het aandeel sociaal en betaalbaar ten opzichte van het aandeel vrije sector inhoudt dat de gemiddelde grondopbrengst per m2 uitgeefbaar lager wordt (en daarmee ook de totaalopbrengst afneemt). De grondopbrengst bij een gebiedsontwikkeling moet minimaal gecompenseerd worden door planafhankelijke kosten voor de aankoop van grond, het bouw- en woonrijpmaken en de planbegeleiding. Als de gemiddelde grondopbrengst per m2 uitgeefbaar afneemt dan kan dit de financiële haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling onder druk zetten omdat de planafhankelijke kosten niet meer gecompenseerd kunnen worden door de opbrengsten.