gemeente harderwijk

Memo

aan	:	Planeconomen, Concern Control, Sharon Duschka en de projectleiders, M. van Dooren, G. Koolhaas. B. Leijdes en G. Westerink
van	:	Rob van der Leeden
organisatie eenheid	:	Team Ruimtelijk Projectbureau
i.a.a.	:	
datum	:	16 januari 2025
onderwerp	:	Parameters grondexploitatie 2025
reg.nummer	:	02430000197079 / 02430000680568

Inleiding:

Alle grondexploitaties van de gemeente Harderwijk worden in het begin van het jaar herzien. De uitkomsten van de herziening per 1-1-2025 (grondexploitatie 2025) worden gebruikt bij de jaarrekening 2024. Hiermee wordt bereikt dat in de jaarrekening van 2024 rekening wordt gehouden met de meeste recente informatie om zodoende een zo zuiver mogelijk beeld te geven van de financiële positie van de gemeente per 31-12-2024.

Een belangrijk onderdeel bij de herzieningen van de grondexploitaties zijn de te hanteren parameters. Deze parameters worden gebruikt bij de berekeningen in de grondexploitaties voor de uitzetting in de tijd. Voorgesteld wordt om, na jullie instemming, een collegevoorstel te maken. Na besluitvorming in het college zijn de parameters formeel vastgelegd en kunnen deze gehanteerd worden bij de herzieningen van de grondexploitaties van 2024 naar 2025. Uitzondering hierop zijn:

- Grondverkopen waarvoor een overeenkomst is afgesloten;
- Gronden waarvoor een specifieke taxatie is opgesteld;
- Grondprijzen uit de grondprijzenbrief 2025;
- Actuele of recent herziene kostenramingen.

In deze gevallen wordt afgeweken van het gebruik van de vastgestelde parameters, maar wordt gebruik gemaakt van deze specifieke beragen.

In dit memo gaat het om de volgende parameters:

- Rente
- Indexatie van de opbrengsten vanaf 1-1-2024*
- Indexatie van de kosten vanaf 1-1-2024*

** Terugblik over 2024, doorkijk vanaf 1-1-2025.*

Gebruikte bronnen:
Om tot een onderbouwd voorstel te komen is gebruik gemaakt van de onderstaande bronnen:

- Metafoor, outlook 2025
- BDB-index, betreffende ontwikkeling bouwkosten nieuwbouwwoningen in de Grond, Weg en Waterbouw over 2024
- CBS, betreffende ontwikkeling CAO lonen over 2024
- NVM, analyse nieuwbouw 4e kwartaal 2024
- Grondprijzenbrief 2025, vastgesteld door college van B&W d.d. 17 december 2024, nummer 02430000196469

Rente:
In het Besluit, Begroting en Verantwoording (BBV) is geregeld, welke rente mag worden doorberekend over de boekwaarde per enig jaar aan de grondexploitatie. Eind 2023 is een nieuwe notitie gepubliceerd waarin staat vermeld dat er vanaf 2025 een andere rentetoerekening moet worden aangehouden.

Voor 2024 wordt de werkelijk betaalde rente (tot en met 2024) aan de grondexploitatie doorberekend rekening houdend met de verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen. Over het deel wat gefinancierd is met eigen vermogen mag namelijk geen rente worden doorberekend. Vanaf 2025 wordt niet meer gekeken naar de werkelijke betaalde rente maar vindt doorberekening plaats o.b.v. het omslagpercentage dat ook voor andere onderdelen binnen de gemeentelijke financiën (bijv. activa) wordt gebruikt. Bij dit percentage is de verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen niet van belang.

Berekening werkelijke rente		
Werkelijke en begrote rente	Eigen vermogen / Vreemd vermogen	Berekende rente
Werkelijke rente -/- 0,07%	31% / 69%	-/- 0,05%
Begrote rente 2024 1,04%	35% / 65%	0,68%
Omslagrente 2025 0,50%	n.v.t.	0,50%

Om de rente in de grondexploitatie stabiel te houden mag er volgens de BBV-voorschriften 0,50% afgeweken worden van de werkelijk rente afgelopen jaar / omslagrente begroting.

Aangezien er vanaf 2025 wordt gewerkt met de omslagrente zal de voorgestelde rente getoetst worden aan de eventuele afwijking tussen de omslagrente en de voorgestelde rente voor de grondexploitatie.

In de grondexploitatie 2024 werd gerekend met een rente van 0,64%. Voorgesteld wordt om de rente in de grondexploitatie te verlagen naar 0,50% conform de omslagrente.
De keuze om de rente met 0,14% in de grondexploitatie te verlagen wordt gedaan omdat de discontorente van de Europese centrale bank in 2024 4x met 0,25% is verlaagd. Ook in 2025 is de verwachting dat de discontorente door de Europese centrale bank nog met minimaal 1 x 0,25% verlaagd zal worden. Om deze reden ligt het niet voor de hand dat de omslag rente op

(korte) termijn verhoogd zal worden. Daarom is het reëel in het voorstel de rente gelijk te stellen aan de huidige omslagrente in de begroting.

De berekende rente over 2024 bedraagt nog net geen -/- 0,05%. Deze rente is afgerond op 0,0%. Dit betekent dat er over de boekwaarde per 1-1-2024 van de grondexploitaties geen rente wordt berekend.

Voorstel:

De rente voor alle grondexploitaties vast te stellen op 0,50% (2024, 0,64%). Deze rente is gelijk aan de omslagrente uit de begroting 2025.

Indexatie

Voor de indexatie van opbrengsten en kosten in de toekomst is als onafhankelijke basis gekozen voor de “Outlookgrondexploitatie 2025” van Metafoor.

De outlook van Metafoor gaat uit van Top, Midden en basis locaties. De toplocaties zijn met name gelegen in de randstad (tot en met Amersfoort). De basis locatie liggen meestal in de grensregio’s. Harderwijk valt in dit tussengebied tussen beide. Daarom wordt voor alle locaties uitgegaan van midden.

Indexatie van de opbrengsten

Woningbouw:

Het woningmarktgebied van Harderwijk wordt gekwalificeerd als ‘midden’. Dit betekent voor de indexatie het volgende:

Het jaar 2024

Sociaal huurwoningen

Voor de grondprijs van de sociale huurwoningen wordt aangesloten bij de door het college vastgestelde grondprijzenbrief 2025.

- Eengezinswoning € 22.000 (Grex. 2024 € 21.500)
- Meergezinswoning € 19.200 (Grex. 2024 € 18.800)

De grondprijs voor sociale huurwoningen is geïndexeerd op basis van de verhoging van de liberalisatiegrens voor sociale huurwoningen. Deze was in 2024 € 879,66 en is verhoogd in 2025 naar € 900,07. Op basis hiervan is de verhoging 2,3%.

Vrije sector huurwoningen

De huren in de vrijesector huur mochten in 2024 met maximaal 5,5% stijgen op basis van landelijke vastgestelde huurregels.

Koopwoningen (nieuwbouw – bron NVM 4e kwartaal)

Al jaren wordt er gesproken over het bouwen van meer woningen. Alleen het aanbod daalde sinds 2021. Met een dieptepunt in 2023 met slechts 7.000 nieuwe woningen per kwartaal. In 2024 was er een omslag. De aanwas was in 2024 gemiddeld 8.000 woningen per kwartaal. (4e kwartaal 2024 9.200 woningen). Deze stijging is echter nog lang niet genoeg om het woningtekort op te lossen. 63% van de N.V.M.-makelaars geeft aan dat er in hun regio te weinig nieuwbouwwoningen in de pijplijn zitten. Daarnaast sluit volgens de N.V.M.-makelaars de samenstelling van de nieuwbouw niet aan bij de vraag (te groot aandeel appartementen, te laag aandeel eengezinswoningen).

De transactieprijs voor nieuwbouwwoningen is over 2024 gestegen met gemiddeld 1,6%. Dat de stijging niet hoger is komt doordat de gemiddeld oppervlakte van de woningen daalt. Wordt naar de gemiddelde m2 prijs gekeken dan zijn de prijzen met gemiddeld 4,5% gestegen over 2024.

Samenvatting

Voor een gemiddelde prijsstijging te berekenen voor 2024 wordt uitgegaan van 30% sociale huur, 10% vrije sectorhuur en 60% betaalbare (tot € 405.000 V.O.N.) en overige koop. Op basis hiervan komt de gemiddelde stijging uit op 3,9%. De bouwkosten stegen in deze periode gemiddeld 3,2%. (basis: BDB-maandcijfers nieuwbouw). De bouwkosten stijgen daarmee iets minder dan de berekende prijs over de gemiddelde woningtypes. Op grond hiervan kunnen de gemiddelde grondprijzen over 2024 met circa 4,6% stijgen. Het voorstel is enigszins voorzichtig te zijn met deze berekende theoretische verhoging. Op grond hiervan is het voorstel dit percentage naar beneden af te ronden op 4%. In de grondexploitatie 2024 was voor al deze categorieën woningen een prijsstijging voor 2024 geraamd van 1,5%.

Vooruitblik 2025 e.v.

De woningmarkt voor de grondopbrengsten worden door Metafoor ingedeeld in sociale huur, middenhuur, betaalbare koop en vrije sector koop.

Woningmarkt	Jaren				
	2025		2026 - 2027		2028 e.v.
	min	max	min	max	
Sociale huur	0,0%	2,0%	0,0%	2,0%	2,0%
Middenhuur	0,0%	2,0%	0,0%	2,0%	2,0%
Betaalbare koop	2,0%	5,0%	2,0%	4,0%	2,0%
Vrije sector midden	8,0%	11,0%	5,0%	8,0%	2,0%

Sociale huurwoningen

Door landelijke regels rondom huurverhoging voor sociale huurwoningen is de grondprijsstijging volgens Metafoor beperkt tussen de 0% - 2% over de periode t/m 2027. Vanaf 2028 wordt uitgegaan door Metafoor van een gemiddelde prijsstijging van 2% per jaar.

Voor de berekening van de gemiddelde indexatie van woningen wordt uitgegaan van een 30% sociale huur.

Middenhuur

Als gevolg van landelijke regels m.b.t. huurregulering voor midden huurwoningen is de grondprijsstijging volgens Metafoor beperkt tussen de 0% - 2% over de periode t/m 2027. Vanaf 2028 wordt uitgegaan door Metafoor van een gemiddelde prijsstijging van 2% per jaar.

Voor de berekening van de gemiddelde indexatie van woningen wordt uitgegaan van een 10% middenhuur.

Koopwoningen (betaalbare koopwoningen tot € 405.000 V.O.N.)

De woningprijzen voor betaalbare koopwoningen zijn voor 2025 gemaximaliseerd op € 405.000. (€ 390.000 - 2024) Als gevolg hiervan kunnen de grondprijzen onder deze woningen maar beperkt stijgen. Metafoor verwacht voor 2025 een verhoging van de grondprijs tussen de 2% - 5% en voor 2026 en 2027 tussen de 2% - 4%. Vanaf 2028 wordt uitgegaan door Metafoor van een gemiddelde prijsstijging van 2% per jaar.

Voor de berekening van de gemiddelde indexatie van woningen wordt uitgegaan van een 30% betaalbare koop.

Koopwoningen (Overige koopwoningen boven € 405.000 V.O.N.)
Als gevolg van de aanhoudende krapte op de woningmarkt worden er voor koopwoningen waar geen prijsgrenzen voor gelden een sterke stijging van de grondwaarden verwacht. Dit komt mede door een hefboomeffect. V.O.N.-prijzen stijgen harder dan de bouwkosten. Metafoor verwacht voor 2025 een grondprijsstijging tussen de 8% - 11%. Voor de jaren 2026 en 2027 verwachten zij een stijging van tussen de 4% - 7%. Vanaf 2028 wordt uitgegaan door Metafoor van een gemiddelde prijsstijging van 2% per jaar.

Voor de berekening van de gemiddelde indexatie van woningen wordt uitgegaan van een 30% overige koop.

Voorstel:
Sociale huurwoningen

- Terugblik over 2024 Eengezinswoning € 22.000 (Grex. 2024 € 21.500)
  Meergezinswoning € 19.200 (Grex. 2024 € 18.800)

Vrijesectorwoningen
Terugblik over 2024 **4,0%** (Grex 2024, 1,5%).

Woningmarkt	Jaren			Toedeling naar gem. progr.	Jaren		
	2025	2026 - 2027	2028 e.v.		2025	2026 - 2027	2028 e.v.
	Gem.	Gem.					
Sociale huur	1,0%	1,0%	2%	30%	0,30%	0,30%	0,60%
Middenhuur	1,0%	1,0%	2%	10%	0,10%	0,10%	0,20%
Betaalbare koop	3,5%	3,0%	2%	30%	1,05%	0,90%	0,60%
Vrije sector midden	10,5%	6,5%	2%	30%	3,15%	1,95%	0,60%
Voorstel verhoging voor de komende jaren					**4,60%**	**3,25%**	**2,00%**

Bedrijven, winkels en kantoorlocaties:
Voor bedrijven, winkels en kantoren worden verschillende kwalificaties gehanteerd. De locaties in Harderwijk voor bedrijven, kantoren en winkels worden gekwalificeerd als ‘midden’. Dit betekent voor de indexatie het volgende:

midden locatie bedrijven

2025 t/m 2027	minimaal	0,0% en maximaal 2,0%
vanaf 2028	schatting	2,0%

midden locatie kantoren

2025 t/m 2027	minimaal	0,0% en maximaal 2,0%
vanaf 2028	schatting	2,0%

midden locatie winkels

2025	minimaal	0,0% en maximaal 2,0%
2026 en 2027	minimaal	0,0% en maximaal 1,0%
Vanaf 2028	schatting	2,0%

Bedrijfsgronden

Voor de grondprijzen van bedrijfskavels wordt aangesloten bij de door het college vastgestelde grondprijzenbrief 2025. De grondprijzen stijgen op basis hiervan met 3,5% (Grex. 2024 1,5%).

Vooruitblik 2025 e.v.

De vraag naar bedrijfsgrond blijft sterkt en is groter dan het in Harderwijk beschikbare aanbod. Voor 2025 is de verwachting dat de vraag op pijl blijft. Wel speelt de problematiek rondom stikstofruimte en netcongestie. Het is voor bedrijven moeilijker hun energievoorziening gerealiseerd te krijgen. Zeker de eerste jaren blijft dit een issue. Hier staat tegenover dat het aanbod van beschikbare bedrijfsgrond laag is. Op basis hiervan blijft de vraag naar bedrijfsgronden waarschijnlijk groter dan het aanbod.

In de huidige actieve grondexploitaties zijn geen uit te geven gronden voor kantoren en winkels opgenomen. Een terugblik over 2024 is daarom niet nodig. Wel is er een vooruitblik gemaakt. Dit om te zorgen dat er op het moment dat er kantoren en/of winkels geprogrammeerd worden in (nieuwe) grondexploitaties, de parameters voor inflatie beschikbaar zijn.

Kantoren

De vraag naar hoogwaardige, duurzame gebouwen op toplocaties blijft sterk. De vraag naar modern kantoorvastgoed nabij OV-knooppunten in en rondom (middel)grote steden zal naar verwachting de komende jaren hoog blijven. De verwachting is dat de aanvangsrendementen van commercieel vastgoed op termijn zullen dalen. Dit wordt veroorzaakt doordat de rente daalt waardoor de financieringskosten van beleggers teruglopen. De kantoorlocaties in Harderwijk worden gezien als “midden” locaties. Voor deze locatie wordt voor 2025 tot en met 2027 een beperkte grondprijsstijging verwacht van tussen de 0% - 2%. Vanaf 2028 wordt de prijsstijging geraamd op 2%.

Winkels

Fysieke winkels hebben het moeilijk. De uitgaven in fysieke winkels in 2024 blijven achter. Consumenten besteden in 2024 wel meer geld in fysieke winkels aan essentiële producten (voedingswinkels en drogisterijen). De hogere rentestanden hebben ervoor gezorgd dat consumenten meer zijn gaan sparen in 2024. Mede hierdoor stabiliseerden de consumentenbestedingen in 2024. Nu de rente daalt zullen naar verwachting de consumentenbestedingen in 2025 gaan stijgen. De verwachting is dat de aanvangsrendementen van Retail op termijn zullen dalen. Dit wordt veroorzaakt doordat de rente daalt waardoor de financieringskosten van beleggers teruglopen. Winkels op toplocaties presteren goed. De verwachting is dat de grondprijzen op deze locaties blijven stijgen. Op de “midden” locatie, waar Harderwijk onder valt, zullen de prijzen stabiliseren of beperkt stijgen in de periode 2025 – 2027. De verwachting is tussen de 0% - 2%. Vanaf 2028 wordt de prijsstijging geraamd op 2%.

Onderstaand voorstel voor de bedrijven, kantoren en winkels de komende jaren:

Voorstel bedrijven:

Terugblik over 2024	**3,5%**	(Grex. 2024, 1,5%)
2025 en 2026	**1,0%**	(Grex. 2024, 1,5%)
2027	**1,0%**	(Grex. 2024, 2,0%)
vanaf 2028	**2,0%**	(Grex. 2024, 2,0%)

Voorstel kantoren:

2025	**1,0%**	(Grex. 2024, 1,5%)
2026	**1,0%**	(Grex. 2024, 1,5%)
2027	**1,0%**	(Grex. 2024, 2,0%)
vanaf 2028	**2,0%**	(Grex. 2024, 2,0%)

Voorstel winkels:

2025	**1,0%**	(Grex. 2024, 0,0%)
2026	**0,5%**	(Grex. 2024, 0,0%)
2027	**0,5%**	(Grex. 2024, 2,0%)
vanaf 2028	**2,0%**	(Grex. 2024, 2,0%)

Indexatie van de kosten:

De indexatie van de kosten zal worden opgedeeld in twee hoofdgroepen:

1. Plankosten & voorbereiding en toezicht
2. Kostenontwikkeling grond-, weg- en waterbouw (GWW)

	GWW kosten	**Plankosten & VTU**
2025	minimaal 3,0% en maximaal 6,0%	minimaal 4,0% en maximaal 7,0%
2026 en 2027	minimaal 2,0% en maximaal 5,0%	minimaal 2,0% en maximaal 5,0%
vanaf 2028	schatting 2,0%	schatting 2,0%

GWW Kosten

Het jaar 2024

De GWW-kosten voor nieuwbouw zijn per saldo over 2024 4,2% gestegen. De materiaalkosten stijgen beperkt over 2024 en wel met 1,2%. De personeelskosten zijn hoofdzakelijk door loonsverhogingen per januari en juli met 9,4% gestegen. De raming van Metafoor outlook 2024 ging uit van 1% tot 5% stijging. Hiermee komt de werkelijk inflatie (4,2%) over 2024 aan de bovenkant van deze bandbreedte uit. Dit komt vooral door de sterker dan verwachte loonkostenstijging.

Vooruitblik 2025 e.v.

De GWW-kosten zullen naar verwachting op korte termijn gestaag verder stijgen. De volgende factoren spelen hierbij een rol:

- Bezuinigingen bij gemeentes, waardoor gemeentelijke investeringen in de infrastructuur onder druk staan, waardoor aanbod aan werk daalt;
- Verwachte stijging van materiaalkosten;
- Aanhoudende personeelskrapte in de GWW-sector;
- De cao-loonsverhogingen zullen leiden tot stijging van de personeelskosten.

Vanwege onzekerheid over de ontwikkeling van dollarkoers ten opzichte van de euro en de energieprijzen is de marge in de raming wat betreft de verwachte inflatie relatief groot.

Plankosten & VTU

Het jaar 2024

Volgens het Centraal Bureau voor de statistiek zijn de gemiddelde cao-lonen over 2024 met 6,4% gestegen. De raming van Metafoor outlook 2024 ging uit van 4% tot 6% stijging. De werkelijkheid is nog iets boven deze bandbreedte uitgekomen.

Vooruitblik 2025 e.v.

Metafoor verwacht een aanhoudende krapte op de arbeidsmarkt. Door de aanzienlijke bouwopgaven in Nederland blijft de vraag naar ambtelijke capaciteit onverminderd hoog. Gecombineerd met de inflatie leidt dit tot een verdere stijging van de personeelskosten. Om deze reden wordt verwacht dat de plankosten en VTU-kosten op korte en middellange termijn zullen toenemen. Concreet betekent dit, dat de plankosten de komende jaren sterker zullen stijgen dan het gewenste inflatiegemiddelde (2%), streefcijfer van de ECB.

Voorstel:

Jaar	**GWW Kosten**	**Plankosten & VTU**
2024	4,2% (Grex 2024, 3,0%)	6,4% (Grex 2024, 5,0%)
2025	4,5% (Grex 2024, 2,0%)	5,5% (Grex 2024, 4,0%)
2026	3,5% (Grex 2024, 2,0%)	3,5% (Grex 2024, 4,0%)
2027	3,5% (Grex 2024, 2,0%)	3,5% (Grex 2024, 2,0%)
vanaf 2028	2,0% (Grex 2024, 2,0%)	2,0% (Grex 2024, 2,0%)

Samenvatting:

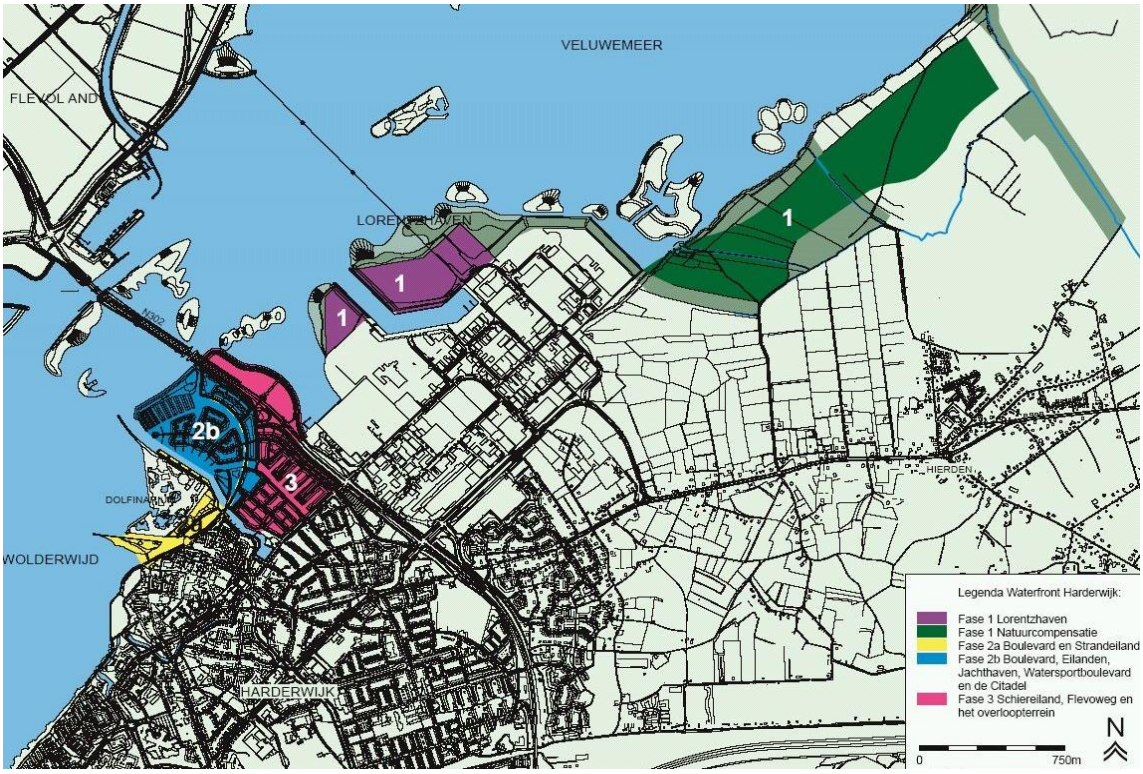
Samengevat ziet het voorstel voor de parameters er als volgt uit:

Parameters	Grondexploitaties	
	Voorstel 2025	2024
Rente		
Rente boekwaarde bij verlies	0,50%	0,64%
Rente boekwaarde bij winst	0,50%	0,64%
Opbrengsten		
Woningbouw		
Indexering vanaf 01-01-2024 tot 01-01-2025 (1)	4,00%	1,50%
Indexering vanaf 01-01-2025 tot 01-01-2026 (1)	4,60%	2,00%
Indexering vanaf 01-01-2026 tot 01-01-2027 (1)	3,25%	2,00%
Indexering vanaf 01-01-2027 tot 01-01-2028 (1)	3,25%	2,00%
Indexering vanaf 01-01-2028 (1)	2,00%	2,00%
Bedrijven		
Indexering vanaf 01-01-2024 tot 01-01-2025 (1)	3,50%	1,50%
Indexering vanaf 01-01-2025 tot 01-01-2026 (1)	1,00%	1,50%
Indexering vanaf 01-01-2026 tot 01-01-2027 (1)	1,00%	1,50%
Indexering vanaf 01-01-2027 tot 01-01-2028 (1)	1,00%	2,00%
Indexering vanaf 01-01-2028 (1)	2,00%	2,00%
Kantoren		
Indexering vanaf 01-01-2025 tot 01-01-2026 (1)	1,00%	1,50%
Indexering vanaf 01-01-2026 tot 01-01-2027 (1)	1,00%	1,50%
Indexering vanaf 01-01-2027 tot 01-01-2028 (1)	1,00%	2,00%
Indexering vanaf 01-01-2028 (1)	2,00%	2,00%
Winkels		
Indexering vanaf 01-01-2025 tot 01-01-2026 (1)	1,00%	0,00%
Indexering vanaf 01-01-2026 tot 01-01-2027 (1)	0,50%	0,00%
Indexering vanaf 01-01-2027 tot 01-01-2028 (1)	0,50%	2,00%
Indexering vanaf 01-01-2028 (1)	2,00%	2,00%
Kosten		
GWW kosten		
Indexering vanaf 01-01-2024 tot 01-01-2025 (1)	4,20%	3,00%
Indexering vanaf 01-01-2025 tot 01-01-2026 (1)	4,50%	2,00%
Indexering vanaf 01-01-2026 tot 01-01-2027 (1)	3,50%	2,00%
Indexering vanaf 01-01-2027 tot 01-01-2028 (1)	3,50%	2,00%
Indexering vanaf 01-01-2028 (1)	2,00%	2,00%
Plankosten + V&T		
Indexering vanaf 01-01-2024 tot 01-01-2025 (1)	6,40%	5,00%
Indexering vanaf 01-01-2025 tot 01-01-2026 (1)	5,50%	4,00%
Indexering vanaf 01-01-2026 tot 01-01-2027 (1)	3,50%	4,00%
Indexering vanaf 01-01-2027 tot 01-01-2028 (1)	3,50%	2,00%
Indexering vanaf 01-01-2028 (1)	2,00%	2,00%

1 Jaarlijks worden de prijzen per 1-1 geïndexeerd (kosten en opbrengsten) en gelden dan voor het gehele jaar.

Bijlage 3 Overzicht plangebied op totaalniveau

Overzicht hele Plangebied ontwikkeling Waterfront (fase 1-3)



Plangebied nog te realiseren fase 2 en 3 m.u.v. plint van het Dolfinariumeiland.

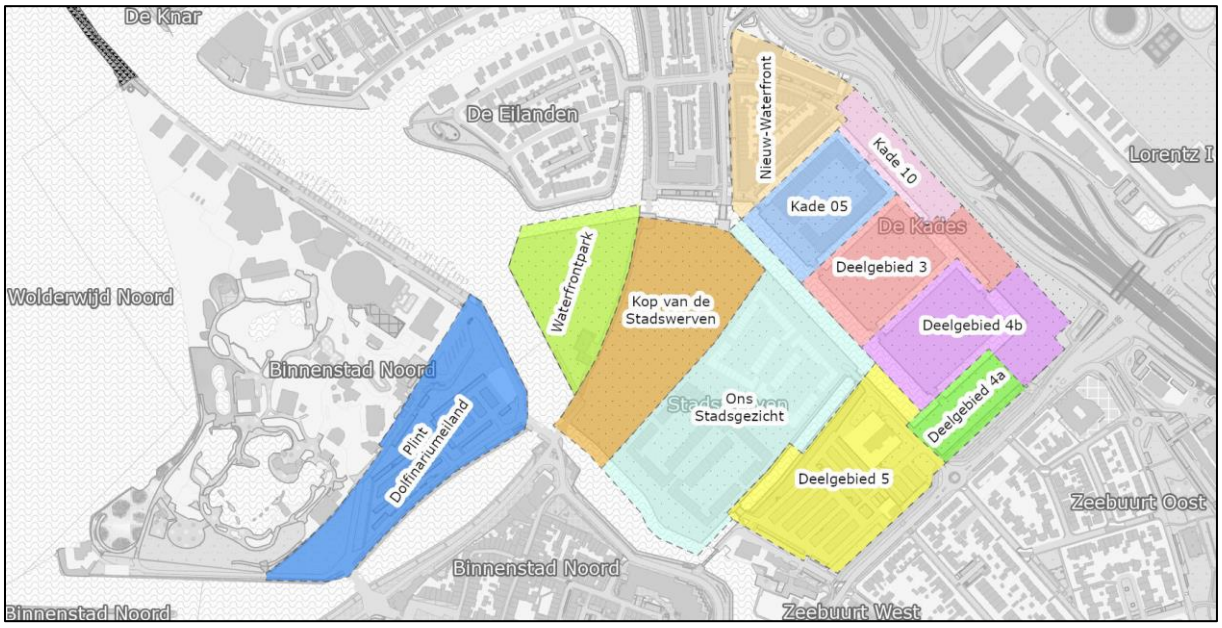


Bijlage 4 Uitgangspunten op deelcomplex niveau

4.1 Plangebied nog uit te geven/ontwikkelen



Afbeelding: Fase 1 – Lorentzhaven



Afbeelding:

Fase 2 - Kop van de Stadwerven, Waterfrontpark en Dolfinarium eiland

Fase 3 – Kade 10 (onderdeel van dlg 2), deelgebied 3, 4a, 4b, 5 en Ons Stadsgezicht fase 1 en 2

4.2. Programmatische uitgangspunten

Fase 1 - Lorentzhaven
In dit deelgebied liggen nog meerdere uitgeefbare bedrijfskavels. Naast de reguliere uitgifte aan bedrijven ligt er op deze gronden een claim vanuit de gemeente zelf waar het gaat om:
- Gronduitgifte ten behoeve van de realisatie van windturbines.
- Gronduitgifte ten behoeve van circulaire afvalinzameling en grondstofopslag ter vervanging van huidige milieustraat.

Zowel de reguliere uitgifte als de reservering voor de circulaire afvalinzameling is afhankelijk van duidelijkheid over de realisatie van de windturbines. De gronduitgifte ten behoeve van de turbines bepaalt hoeveel grond en nog resteert en hoe die grond kan worden gebruikt.

Voor het circulaire afvalinzameling en grondstofopslag is op initiatief van de gemeente een onderzoeksproject gestart om te verkennen wat de mogelijkheden voor realisatie hiervan zijn.

Fase 2 - Kop van de Stadwerven, Waterfrontpark en Dolfinarium eiland
- Realisatie van 160 woningen in Kop van de Stadwerven, start bouw 2025.
- Realisatie van parkeergarage, start bouw 2025.
- Aanleg van Waterfrontpark.
- Ontwikkeling van de plint van het Dolfinariumeiland.

Fase 3
- Kade 10 (dlg 2); 2e onderdeel van deelgebied 2, start bouw in 2025
- Ons Stadsgezicht fase 1 en 2 (dlg 6), bouw gestart in 2024
- deelgebied 3, start bouw in 2026
- deelgebied 4a, start bouw in 2026
- deelgebied 4b
- deelgebied 5

Deelgebied 1
Alle 129 woningen zijn inmiddels gerealiseerd.

Deelgebied 2 (eerste deel)- Kade05
Alle 66 woningen zijn inmiddels gerealiseerd.

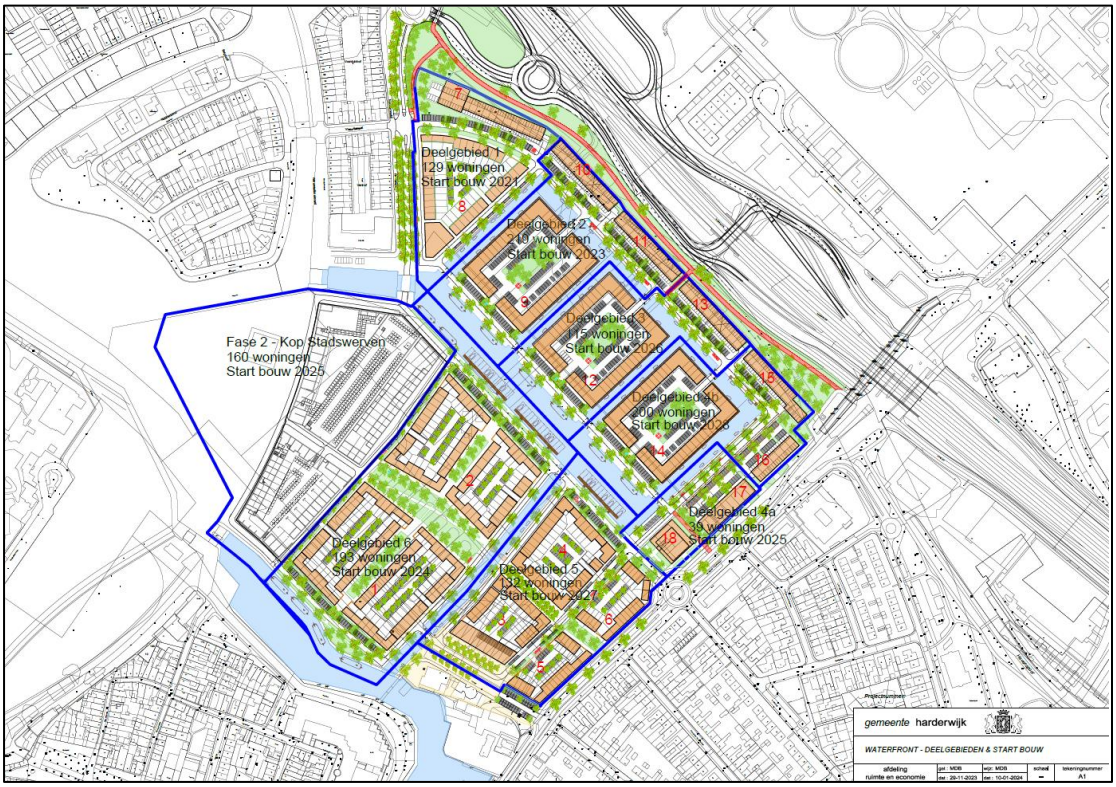
Deelgebied 6 - Ons Stadsgezicht fase 1
Bouw van 193 woningen is gestart.

Het bouwprogramma voor heel fase 3 ziet er als volgt uit:

			KADES												STADSWERVEN						
			1		2			3		4A		4B			6		5				
m2 gbo	**Koop/huur**	**Prijsklasse**	7	8	9	10	11	12	13	17	18	14	15	16	1	2	3	4	5	6	**Totaal**
< 50	Koop/MG	< € 269.000,=											104		30		10	20			**164**
+/- 70	Koop/MG	< WBI grens betaalbaar		5	20	26		36	25			22		30							**164**
> 70	Koop/MG	> WBI grens betaalbaar		10	8	23			28		12	6									**87**
< 70	Huur/MG	Midden huur	74														14				**88**
< 70	Huur/MG	Sociale huur					104			27						10					**141**
< 110	Koop/GGB	< €WBI grens betaalbaar		3											24	33	11	14	19	17	**121**
> 110	Koop/GGB	> € WBI grens betaalbaar		37	38			38				38			56	40	6	15	2	4	**274**
			74	**55**	**66**	**49**	**104**	**74**	**53**	**27**	**12**	**66**	**104**	**30**	**110**	**83**	**41**	**49**	**21**	**21**	**1039**
			129		219			127		39		200			193		132				

GGB = Grondgebondenwoning - MG = Meergezinswoning

4.3. Toekomstig Ruimtegebruik



Afbeelding: fase 3 bestaat uit meerdere deelgebieden (1-6) Op de kaart ook aangegeven deelgebied "Kop van de Stadswerven", onderdeel fase 2.

Fase 1

Er is nog geen definitieve verkaveling voor bedrijventerrein Lorentzhaven. Om een verkaveling te maken dient er eerst duidelijkheid te komen over de locatie van de windmolens en de effecten op de uitgifte van de overige kavels.

Fase 2
Bestaat uit meerder deelgebieden, de meeste zijn al afgerond. De volgende deelgebieden moeten nog ontwikkeld worden:

Kop van de Stadwerven
Zie bovenstaande tekening voor de verkaveling

Waterfrontpark
Op dit moment loopt er een participatie traject voor de inrichting van het Waterfrontpark. Op basis van deze resultaten wordt een ontwerp gemaakt dat na afronding van de bouw van de Kop van de Stadswerven zal worden uitgevoerd (verwachting 2028)

Dolfinarium eiland
Onderdeel van fase 2 van het Waterfront is de ontwikkeling van bebouwingsplint voor het Dolfinarium.
Deze opzet wordt heroverwogen. Doel is samen met het Dolfinarium een nieuw (ruimtelijk) kader te ontwikkelen voor het hele eiland. Mogelijk heeft dat gevolgen voor de uitgangspunten die nu gelden voor de plint.

Fase 3
Bestaat uit 6 deelgebieden. Voor deze 6 deelgebieden is een stedenbouwkundig plan vastgesteld. Ook is voor deze 6 deelgebieden een inrichtingsplan voor de openbare ruimte gemaakt. Deze beide ontwerpen bepalen de verkaveling voor fase 3. Deze beide documenten liggen aan de basis van de ontwikkeling van de bouwplannen voor de verschillende deelgebieden.

4.4. Planologische procedures

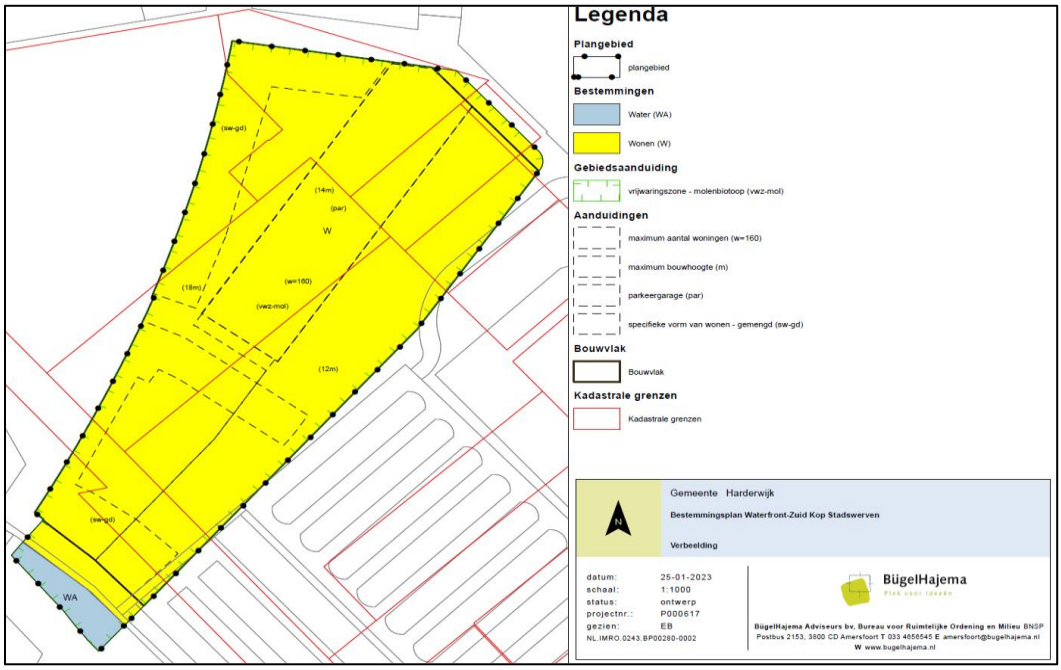
Fase 2 (Kop van de Stadswerven en de plint van het Dolfinariumeiland)
Voor fase 2 globaal bestemmingsplan vastgesteld dat in de voorbereiding op concrete bouwplanontwikkelingen gedetailleerd wordt uitgewerkt.
Recent zijn er binnen fase 2 een tweetal uitwerkingen vastgesteld.

Bestemmingsplan Waterfrontpark.
Dit plan is op 12 september 2024 vastgesteld en is inmiddels onheroepelijk.



Afbeelding: bestemming Waterfrontpark

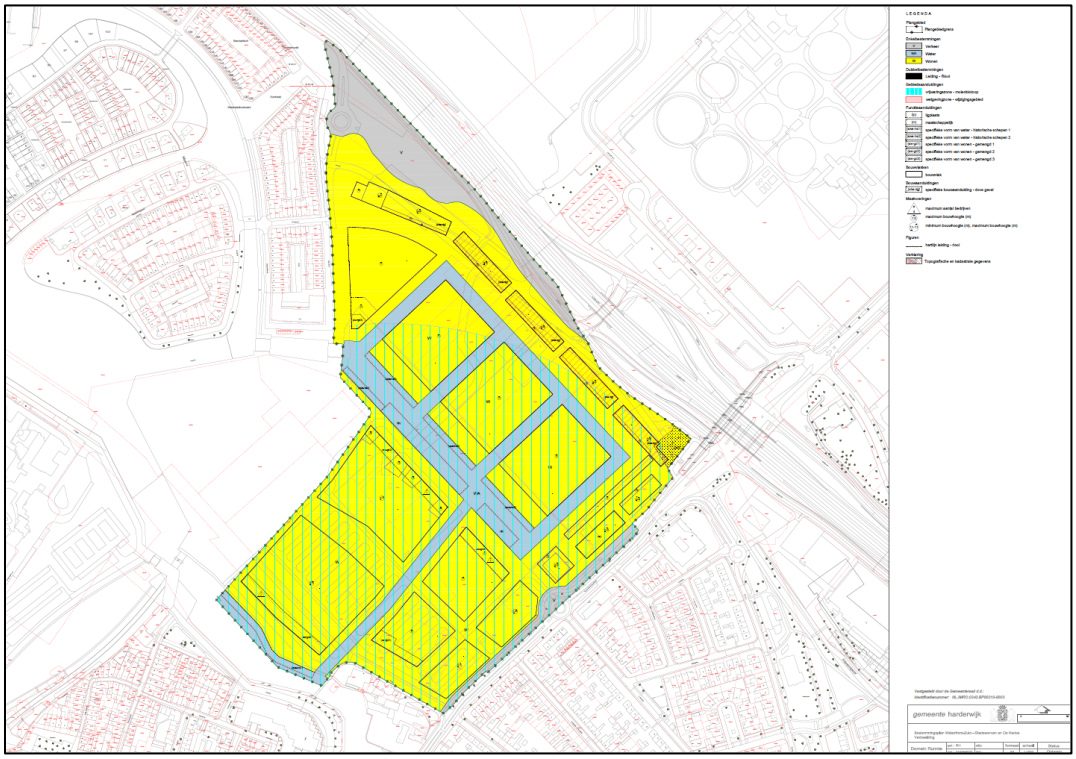
Bestemmingsplan Kop van de Stadswerven
Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 12 oktober 2023 en is door een uitspraak van de raad van state in juli 2024 onherroepelijk geworden.



Afbeelding: bestemming Kop van de Stadwerven

Fase 3: Bestemmingsplan Waterfront Zuid: Stadswerven en de Kades:

Voor fase 3 is het bestemmingsplan Waterfront Zuid Stadswerven en de Kades vastgesteld op 28 mei 2020. Tegen dit bestemmingsplan is geen beroep aangetekend.



Afbeelding: bestemming Waterfront Zuid: Stadswerven en de Kades

Voor uitgebreidere informatie over deze bestemmingsplannen wordt verwezen naar https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/zoeken/locatie