

Besloten sessie Knoppendiscussie grondexploitatie(s)

Afhandeling motie M-123 december 2024



Woerden



Motie vreemd aan de orde van de dag -

De "knoppendiscussie grondexploitatie" voorafgaand aan het woonprogramma bespreken

De gemeenteraad van Woerden, in vergadering bijeen op 19 december 2024,

constaterende dat:

1. in het woonprogramma 2024-2029 wordt voorgesteld om het percentage sociale huur en het percentage betaalbaarheid nieuwbouwkoopwoningen te verhogen ten opzichte van de huidige woonvisie, wat effect heeft op de opbrengsten van de grondexploitaties;
2. de financiële gevolgen daarvan verwerkt worden in de eerstvolgende herziening van het Meerjaren Perspectief Grondbedrijf (MPG),

overwegende dat:

- 1) voorafgaand aan de bespreking van het woonprogramma met de raad gesproken moet worden over de zgn. "knoppendiscussie":
 - a) de wijze waarop de haalbaarheid van de sociale huur en de betaalbaarheid van nieuwbouwkoopwoningen beïnvloed kunnen worden, wat daar de consequenties van zijn voor de kwaliteit van wonen en leven op de korte en de lange termijn, en wat de financiële consequenties zijn op het saldo grondexploitaties;
 - b) welke andere mogelijke keuzes effect hebben op het saldo van de grondexploitaties (bijvoorbeeld verhouding appartementen/grondgebonden; aantallen woningen; parkeren, openbare ruimte), en wat de gevolgen zijn van deze keuzes voor onze doelen en het saldo de opbrengsten/kosten;
 - c) welke keuzes er zijn als de grond niet in eigendom is van de gemeente;
- 2) deze informatie nodig is om zonodig het woonprogramma van bedenkingen of een zienswijze te voorzien,

verzoekt het college:

1. *genoemde* onder overweging 1 (de knoppendiscussie) tijdens een besloten thema-avond te bespreken die voorafgaat aan de behandeling van het woonprogramma tijdens een politieke avond,

Draaiknoppen Woonprogramma: beperken gevolgen

Knop 1 Mobiliteit

Inzet mobiliteitsconcept			
		Ja	Nee
Parkeerregulering in omgeving	Ja	Categorie 1 Max. 50% reductie	Categorie 2 Max. 30% reductie
	Nee	Categorie 3 Max. 20% reductie	Categorie 4 Geen reductie

De standaard parkeernorm kan verlaagd worden door:

0 opstellen mobiliteitsplan

(opstellen in maatwerk door ontwikkelaar)

1 inzet mobiliteitsconcept

(beïnvloedbaar door ontwikkelaar)

2 regulering van parkeren in omgeving

(beïnvloedbaar door gemeenteraad)

Elke niet gebouwde parkeervoorziening onder gebouw scheelt euro's (maaiveld geen ruimte i.v.m. "compacte stad"). Voorstel "Regulering" volgt nog.

Gevolg op blokniveau (sociale huur)

- Inzet eigen mobiliteitsconcept (deelauto's door corporatie is lastig/onmogelijk) i.v.m. regelgeving.
- Regulering door gemeente is mogelijk **na Raadsbesluit** hierover.
- Scheelt ergens tussen 0 en 30% van parkeerbehoefte op eigen kavel. (of meer sociale huurwoningen mogelijk op bouwplot).
- Bij meer woningen wel met extra parkeerdruk in openbare ruimte voor bezoekers of bij meer parkeerplaatsen (blijft minder ruimte voor bijvoorbeeld groen) of overlast.

Knop 2 (sociale huur) grotere/kleinere woningen

- Sociale huurprijs: gebaseerd op puntentelling **maximaal 186 WWS-punten**.
- WOZ-waarde, oppervlakte en duurzaamheid bepalen grotendeels de punten.
- Standaard relatief hoog bij Nieuwbouw: meer vragen en eisen zorgt dat je eerder aan 186 punten zit en businesscases komen onder druk te staan.
- Meer punten niet gewenst (want dan is het een middeldure huurwoning).

Elke euro die ze uitgeven aan extra meters (extra bouwkosten) kan niet aan andere zaken besteed worden!

Knop 3: Grotere betaalbare koopwoningen

Fictief voorbeeld:

Uitgangspunten fictief voorbeeld

VON prijs: € 305.000 (inclusief 21% BTW: € 52.000)

Woon-oppervlakte 50 m2 (vormfactor 0,78)

Bruto Vloer Oppervlakte = 65 + (fiets en auto) parkeerplaats(en)
parkeergarage 30.000 per plek.

Ontwikkel/Bouw en Bijk. kosten € 220.000 (ex BTW) volwaardige woning

Marktwaaarde per m2 woonoppervlakte ca. € 6.000 per m2.

Marktconform residu € 253.000 – € 220.000 = € 33.000 grondwaarde.

Bij bijvoorbeeld 100 woningen is dit een totale grondwaarde van **€ 3.3 miljoen**.

Woning + 10 meter (meer bouwkosten 25.000 VON gelijk i.v.m. betaalbaarheid grens)

Residuverandering: 253.000 – 220.000 - **25.000** = 8.000 euro grondwaarde.

Bij bijvoorbeeld 100 woningen is dit een totale grondwaarde van **€ 0.8 miljoen**.

Bijkomend effect: Minder woningen door meer bouwvolume.

Knop 4: Convenant Duurzaamheid

Afspraak 3.5.2 uit Corporatieafspraken
(2025-2028): streven naar Zilver.

Kosten 'zilveren' kolom = €2.000 + €1.500 +
€1.500 + €2.500 = €7.500 per woning

€7.500 X aantal woningen = € XX miljoen
extra (prijspeil 2022)

Kostenindicaties

Hieronder zijn de indicatieve meerkosten voor een woning van circa 60m2 per onderwerp weergegeven. Bij deze meerkosten is nog geen rekening gehouden met de baten en/of subsidies die van toepassing zijn per thema en juist kosten kunnen drukken. Peildatum 1 februari 2022.

Onderwerp	Indicator	Brons [15]	Zilver [15]	Goud [15]
Energie	BENG 1	-	€2.000	€2.330
	BENG 3	€600	€1.190	€1.585
Circulariteit	MPG	€13 per m2 bvo incl. bijk.k. (25%), excl. btw	€25 per m2 bvo incl. bijk.k. (25%), excl. btw	€60 per m2 bvo incl. bijk.k. (25%), excl. btw
Duurzame mobiliteit	Laadpaalnorm	€1.500	€1.500	€1.500
Klimaatadaptatie	Geheel pakket	€1250-€2500 per woning (excl. kosten openbare ruimte), OF €90.000-€310.000 per hectare (totale kosten incl. vastgoed).	€1250-€2500 per woning (excl. kosten openbare ruimte), OF €90.000-€310.000 per hectare (totale kosten incl. vastgoed).	€1250-€2500 per woning (excl. kosten openbare ruimte), OF €90.000-€310.000 per hectare (totale kosten incl. vastgoed).

Knop 4b: Klimaatadaptie en circulariteit

Afspraak 3.3.5: Voor het aanleggen van **groene daken** en het **loskoppelen van regenpijpen** stelt de gemeente tot 2027 subsidie beschikbaar aan de huurders van Cazas Wonen en zolang de subsidiepot toereikend is.

Deze regeling geldt niet voor nieuwbouw (is een wens/eis op dit moment).

Afkoppeling en 50% berging op eigen terrein.

Groene daken is een wens.

Knop 5: Openbare Ruimte

Hoeveelheid m2: inrichting van de openbare ruimte (straten) voor het van Snellerpoort is “**vast**” gebaseerd compacte stad (**gezond stedelijk leven**).

Kosten beperkt en bewuste keuzes: Grootste optimalisaties reeds gemaakt voor laatste stedenbouwkundige visie/ambitiedocument.

1. Snellerpoort onderdeel van woonwijk S&P **verbinden en geluid en externe veiligheidsbundeling**.

Steinhagenseweg verlegt langs spoor en huidige weg “afgewaardeerd” (om deze ambities te bereiken).

Huidige Steinhagenseweg kwam voort uit oud visie (omstreeks 1995/2000) met kantoorontwikkeling in Snellerpoort (BIC) en Stationsomgeving (FNV).

2. **Integrale ophoging** (grotendeels met grond uit Waterrijk en goed tegen wateroverlast en minder dure parkeergarages(boven grondwater).

3. Beperken aantal **Civiele kunstwerken**.

4. Beperken verleggen kabels: **KPN/datakabels en stamrioolleiding** (onder fietsstraat).

5. **Heldere bouwblokken met Woerdense stoepen** (beheerkostenbeperking) **openbare ruimtes gebundeld** (beheerkostenbeperking).

6. Inrichting gebaseerd op **HIOR, Klimaatambities/eisen**.

7. **Gebundelde aanbesteding**

8. **Van openbare ruimte naar privéterrein:** Waterberging/infiltratie/vertraagde afvoer: Regel 50% op privaat terrein.

9. **Parkeren bewoners op privéterrein** (bezoekers in de openbare ruimte).

Knop 7: Bijdrages/subsidies andere overheden

Advies: blijf lobbyen.

Erik van Vliet (sr. Planeconoom)

vliet.e@woerden.nl

Vragen/ Tips?