



Gemeente
Woudenberg

MEMO

Onderwerp : Woonvisie 2024 – 2030 | Doorrekening wijziging percentages

Verzonden aan: Gemeenteraad
Postregistratienummer: Z.342636

Afzender: College van B&W
Datum: 19 december 2023

Aanleiding

Tijdens de raadscommissievergadering van 6 december jl. is de Woonvisie 2024 – 2030 behandeld. Tijdens de behandeling is verzocht om te onderzoeken wat de financiële consequenties zijn wanneer de percentages van 10% goedkope koop en 20% betaalbare koop worden aangepast naar 15% goedkope koop en 15% betaalbare koop.

In aanvulling is tevens berekend wat de financiële consequenties zijn wanneer het percentage dure koop 5% afneemt en het percentage goedkope koop 5% toeneemt.

Om de gevolgen van beide doorrekeningen inzichtelijk te maken is gebruik gemaakt van data, die geïnspireerd zijn op de GREX van Hoevelaar fase 2. Wij willen graag benadrukken dat de technische doorrekeningen op zichzelf fictief zijn, maar de uitkomsten wel een goede indicatie geven van de financiële consequenties voor een project op de schaal van Hoevelaar fase 2.

Conclusie

Het doel van de Woonvisie is dat het van jong tot oud goed wonen is in Woudenberg. De woonwensen en woningbehoefte van al onze inwoners willen we zoveel mogelijk binnen onze gemeentegrenzen mogelijk maken. In Woudenberg streven we naar een inclusieve en duurzame woonomgeving waarin iedereen zich thuis kan voelen, ongeacht hun achtergrond of financiële situatie.

Met de Woonvisie 2024 – 2030 zet de gemeente Woudenberg een extra stap als het gaat over het realiseren van betaalbare woningen. Wij hebben daarnaast ook andere ambities, bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie. Het in balans brengen en houden van die verschillende belangen en ambities in woningbouw projecten is noodzakelijk omdat dit bijdraagt aan de leefbaarheid in wijken, nu en in de toekomst.

Doelstelling van de ontwikkellocaties waar wij mede-eigenaar van zijn, is het realiseren van zoveel mogelijk ambities. Daarbij is het uitgangspunt een sluitende grondexploitatie, geen winstmaximalisatie.

Bij projecten waar de gemeente geen grondeigenaar is, zoals bij Hoevelaar fase 3, zijn wij mede afhankelijk van derden en staan onze ambities dus meer onder druk. Bij die projecten en inbreidingslocaties bestaat het risico dat projecten door de impact op de financiële haalbaarheid moeilijker van de grond komen als wij verder schuiven binnen de prijscategorieën.

Een ander risico is dat bij wijzigingen in percentages, zoals bij een verhoging van de categorie goedkope koopwoningen, ontwikkelaars eerder kiezen voor toevoeging van woningen aan de top van een volgende categorie dan voor een brede spreiding. Het gaat dan bijvoorbeeld over koopwoningen met een koopprijs van 389.000 euro die vallen in de categorie betaalbare koopwoningen (240.000 – 390.000 euro). Dan ontstaat een gat tussen goedkope koop en de lagere en midden regionen van betaalbare koop.

Gezien het grote belang van het toevoegen van betaalbare woningen willen wij dergelijke risico's of ongewenste effecten voorkomen.

In elk project zoeken wij de ruimte op om zoveel mogelijk betaalbare woningen toe te voegen in duurzame, klimaatbestendige wijken en bekijken wij wat daartoe mogelijk is. Dit doen we door in onze eigen projecten de ambities, in plaats van de financiën, leidend te laten zijn. In projecten met andere grondeigenaren gaan wij in gesprek om een project zoveel mogelijk aan te laten sluiten bij onze ambities.

Het college is van mening dat de verdeling, zoals opgenomen in de Woonvisie 2024 – 2030, een juiste is. Juist omdat Woudenberg met deze Woonvisie al extra stappen zet als het gaat over het toevoegen van betaalbare woningen. En juist omdat wij geloven dat het creëren van betaalbare woningen niet alleen een noodzaak is, maar ook een verantwoordelijkheid die we als gemeenschap delen: want wonen is van ons allemaal!

Bijlage: - *technische doorrekening*

Bijlage: Technische doorrekening

Toelichting

Vooraf dient opgemerkt te worden dat het fictieve rekenvoorbeelden betreffen, die enkel de financiële consequentie op hoofdlijnen zichtbaar maken. Er dient namelijk rekening gehouden te worden met het volgende:

- Voor Hoevelaar fase 2 is de uitgifte reeds gecontracteerd, naast financiële consequenties heeft een eventuele programma wijzigingen ook contractuele consequenties en gevolgen voor de planning.
- Het eventueel wijzigen van woningbouwtypologieën raakt ook de stedenbouwkundige opzet van het plan, immers op de kavel van één vrijstaande koopwoning, kunnen meerdere sociale / goedkope koopwoningen gerealiseerd worden. Er dient daarbij ook rekening gehouden te worden met extra inrichtingskosten van aanvullende openbare ruimte (bijv. extra parkeren in de openbare ruimte).

Tevens is van belang vooraf kennis te nemen van het woningbouwprogramma in Hoevelaar fase 2 zoals nu is opgenomen in de grondexploitatie.

Samenvatting programma		
Woningsegment	%	Aantal
Koop Duur	25%	64
Koop Middel	12%	32
Koop Betaalbaar	12%	32
Huur vrije sector	10%	27
Koop Sociaal	14%	37
Huur Sociaal	26%	68
Totaal	100,0%	260

Tabel 1: Samenvatting programma GREX Hoevelaar fase 2

Tot slot dient opgemerkt te worden dat de berekening enkel ziet op de verschuivingen in het woningbouwprogramma. Er is in de berekeningen geen rekening gehouden met eventuele extra inrichtingskosten van de openbare ruimte als gevolg van programmaverschuivingen. Bovendien heeft een stedenbouwkundige toets geen onderdeel uitgemaakt van voorliggende. Het betreft nogmaals een fictief rekenvoorbeeld.

A. Goedkope koop – betaalbare koop

Onderstaand worden de financiële consequenties weergegeven wanneer het percentage van 10% goedkope koop en 20% betaalbare koop verschuift naar 15% goedkope koop en 15% betaalbare koop.

Uit tabel 1 kan geconcludeerd worden dat in het woningbouwprogramma van Hoevelaar fase 2 de categorie betaalbare koop op 12% (aantal 32) zit en die van koop sociaal (goedkope koop) reeds op 14% (aantal 37). Om een zuivere vergelijking te kunnen maken is er in eerste instantie voor gezorgd dat in het programma van Hoevelaar fase 2; 10% goedkope koop en 20% betaalbare koop bevat. Dat resulteert in onderstaande benodigde woningaantallen.

Totaal woningen	100%	260
Goedkoop	10%	26
Betaalbaar	20%	52
Subtotaal		78

Tabel 2: Benodigd programma bij 10% goedkoop en 20% betaalbaar.

Om tot bovengenoemde woningaantallen te komen zijn een aantal woningen van de categorie goedkope koop omgezet naar betaalbare koop en een aantal woningen koop middel naar betaalbare koop. Gemiddeld gezien liggen de kaveloppervlakte van deze categorieën in lijn met elkaar, waarmee een één-op-één uitwisseling kan plaatsvinden. Zie onderstaand.

Gemiddelden	Kaveloppervlak (m ²)	Prijs per m ² (EUR)
Koop sociaal	131	280
Koop betaalbaar	134	470
Koop middel	134	480

Tabel 3: Woningbouwproducten Hoevelaar fase 2.

Vervolgens is dit eveneens bepaald ingeval 15% goedkope koop en 15% betaalbare koop zou worden aangehouden in het programma van Hoevelaar fase 2. Dat resulteert in onderstaande benodigde woningaantallen.

Totaal woningen	100%	260
Goedkoop	15%	39
Betaalbaar	15%	39
Subtotaal		78

Tabel 4: Benodigd programma bij 15% goedkoop en 15% betaalbaar.

Hiertoe zijn enkele woningen uit de koop middel categorie omgezet naar goedkope koop en een aantal woningen uit de koop middel categorie naar betaalbare koop, zodat bovengenoemde woningaantallen in het programma zijn opgenomen.

Vervolgens is de financiële doorrekening uitgevoerd. Dat resulteert in onderstaande samenvattende tabel.

Grondopbrengsten	Verhoudingen	Totale grondopbrengst (EUR)	NCW (EUR)
Basis - GREX Hoevelaar fase 2	14% goedkoop / 12% betaalbaar	18.518.450	241.977
Variant 10%/20%	10% goedkoop / 20% betaalbaar	18.779.380	484.898
Variant 15%/15%	15% goedkoop / 15% betaalbaar	18.457.330	185.037
Effect 10%/20% versus 15%/15%			-299.861

Tabel 5: Financiële doorrekening programma wijzigingen.

De basis grondexploitatie Hoevelaar fase 2 kent een woningbouwprogramma waarin is opgenomen 14% goedkoop en 12% betaalbaar. Daarbij bedraagt de totale grondopbrengst EUR 18,52 miljoen en het eindresultaat op netto contante waarde (NCW): EUR 241.977.

Bij aanpassing van het woningbouwprogramma naar 10% goedkoop en 20% betaalbaar (minder goedkoop en meer betaalbaar t.o.v. de basis) bedraagt de totale grondopbrengst EUR 18,78 miljoen en het eindresultaat op netto contante waarde (NCW): EUR 484.898. Bij aanpassing van het woningbouwprogramma naar 15% goedkoop en 15% betaalbaar bedraagt de totale grondopbrengst EUR 18,46 miljoen en het eindresultaat op netto contante waarde (NCW): EUR 185.037.

Dat wil zeggen wanneer het programma wordt bijgesteld van 10% goedkoop naar 15% goedkoop en van 20% betaalbaar naar 15% betaalbaar, dit een negatieve financiële consequentie heeft van **circa EUR 300.000,-** ingeval van de fictieve doorrekening van Hoevelaar fase 2.

B. Dure koop – goedkope koop

Onderstaand worden de financiële consequenties weergegeven ingeval het percentage dure koop verschuift met -5% en het percentage goedkope koop daartegen met +5% verschuift.

In de grondexploitatie van Hoevelaar fase 2 zijn 34 vrijstaande en 2¹ kapwoningen opgenomen (13% van 260). Wanneer 5% minder dure koop woningen worden geprogrammeerd dan betreft dit het schrappen van 13 woningen, met een gemiddelde oppervlakte van 394 m², oftewel een totale oppervlakte van 5.120 m². De totale grondopbrengst die vervalt bedraagt daarmee circa EUR 2,4 miljoen.

Een aandeel dure koopwoningen kan daarbij omgezet worden naar goedkope koopwoningen. Op de kavel van één vrijstaande woningen kunnen uiteraard meerdere goedkope koopwoningen worden gerealiseerd. Om die reden kan verdichting plaatsvinden. Hierbij dient echter ook rekening gehouden te worden met extra parkeerplaatsen, wegen en groen (openbare ruimte). Bij herprogrammering zal circa 35% van de beschikbare 5.120 m² benodigd zijn voor aanvullende openbare ruimte, zijnde 1.792 m². Het resterende deel, zijnde 3.330 m² (65% uitgeefbaar) kan ingezet worden voor de +5% goedkope koop.

Wanneer 5% meer goedkope woningen kunnen worden geprogrammeerd dan betreft dit 13 woningen (van 260). In de grondexploitatie zijn 37 goedkope koopwoningen opgenomen, met gemiddeld een oppervlakte van 76 m² (appartementen en rijwoningen). Uitgaande van deze verhoudingen appartementen / rijwoningen is 1.000 m² benodigd voor de toevoeging van 13 woningen, wat resulteert in een grondopbrengst van EUR 380.000.

Hiermee resteert nog een oppervlakte van 2.330 m², die ingezet kan worden voor het gemiddelde woningbouwprogramma dat Hoevelaar fase 2 kent. Uitgaande van de gemiddelde kaveloppervlakte in Hoevelaar fase 2, van 165 m² per woning, kunnen er 14 woningen extra worden toegevoegd. De gemiddelde grondprijs bedraagt in Hoevelaar fase 2 EUR 430 per m², wat resulteert in een grondopbrengst van circa EUR 1.000.000.

De inrichtingskosten per m² openbaar gebied (woonrijp maken) bedraagt in Hoevelaar fase 2, circa EUR 80 per m². Uitgaande van de 1.792 m² extra aanvullende openbare ruimte bedragen die kosten circa EUR 145.000 (bouw- en woonrijp

Onderstaand volgt het samenvattende overzicht

Programma -5% duur; + 5% goedkoop	EUR
Grondopbrengst dure koop (minderopbrengst)	-2.400.000
Grondopbrengst goedkope koop (meeropbrengst)	380.000
Grondopbrengst extra woningbouw (meeropbrengst)	1.000.000
Meerkosten extra openbare ruimte	-145.000
Totaal	-1.165.000

Tabel 6: Financiële doorrekening programma wijzigingen -5% duur en +5% goedkoop.

Bij aanpassing van het woningbouwprogramma met -5% duur en +5% goedkoop in de grondexploitatie voor Hoevelaar fase 2, dan heeft dit een negatieve financiële consequentie van circa EUR - 1.165.000 op nominale waarde.