



Programmabegroting 2026-2029 - integraal na besluitvorming

4.8 Grondbeleid

4.8.1 Inleiding

Op 13 december 2023 is de vernieuwde nota grondbeleid vastgesteld.

Bij de jaarrekeningen worden de grondexploitaties geactualiseerd. Daarbij worden planningen herzien, indexen geactualiseerd en gerealiseerde kosten en opbrengsten verwerkt. Voorafgaand aan de actualisatie wordt jaarlijks het Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG) opgesteld en aan de raad gerapporteerd. Deze rapportage geeft inzicht in de grondexploitaties. Daarmee sluit deze stand aan bij de jaarrekening en vormen beiden op gebied van grondexploitaties een twee-eenheid.

Aanvullend en samenvattend hierop worden in deze paragraaf de highlights van het grondbeleid weergegeven.

Deze paragraaf bevat:

- Algemene prijs- en marktontwikkelingen;
- Actuele ontwikkelingen rond grondbeleid;
- Actuele ontwikkelingen binnen projecten.

4.8.2 Algemene prijs- en marktontwikkelingen

Woningprijzen blijven stijgen door schaarste en ruimere hypotheekmogelijkheden

Het kadaster meldt in de tweede kwartaalrapportage woningmarkt dat de hypothecaire leencapaciteit is toegenomen. Met een modaal inkomen kan een hogere hypotheek worden aangegaan door daling van de rente. Bovendien is het inkomen de afgelopen jaren harder gestegen dan de inflatie, waardoor er meer geleend kan worden.

Overbieden is de norm

Het lukt starters / toetreders nog steeds niet goed om te slagen op de woningmarkt. Het aanbod is kleiner dan de vraag. Vooral bij tussenwoningen en appartementen blijft, ondanks het gestegen aanbod (22% meer dan een jaar eerder), de vraag groter dan het aanbod. Landelijk bezichtigen minimaal 10 geïnteresseerden een koopwoning, waarbij er uiteindelijk maar 1 de woning koopt. Om toch in aanmerking te kunnen komen voor de woning wordt structureel overboden bovenop de sterk gestegen vraagprijzen. De vraagprijs voor woningen (per m²) is volgens de NVM gemiddeld 7,5% gestegen ten opzichte van een jaar geleden, terwijl gemiddeld 8% meer wordt geboden dan de vraagprijs, waarbij voor tussenwoningen en appartementen vaak zelfs 10% meer wordt geboden. Hierdoor slagen steeds minder starters bij het vinden van een woning. Daarbij blijft het ingewikkeld dat vooral kopers en verkopers tot 35 jaar actief zijn (Kadaster) op de woningmarkt. Bij de leeftijdsgroep daarboven is de verhuiscapaciteit gelijk. Boven de 65 jaar is er vrijwel geen activiteit. Doorstroming van een kleine naar een grotere eengezinswoning maar ook de doorstroming van senioren naar een gelijkvloers appartement dragen bij aan een meer evenwichtige woningvoorraad en aanbod. Daarmee groeien ook de slagingskansen voor starters.

Grondwaarde stijgt

Ook bij nieuwbouwwoningen stijgt de waarde per m². Relatief goed nieuws is de afvlakking van de bouwkosten doordat de prijzen voor grondstoffen en materiaal redelijk stabiliseren. Wel is er sprake van een groot arbeidstekort en stijgen vooral de lonen. Per saldo stijgt de residuele grondwaarde. Ontwikkelaars en bouwers proberen steeds vaker conceptwoningen te bouwen. Hierdoor dalen de faalkosten en ontstaan efficiëntere woonproducten. Daarmee wordt de bouw ook minder weersafhankelijk, maar ligt het risico van eenvormigheid maar ook afhankelijkheid op de loer.

Projectontwikkeling verloopt grillig

De stijging van de grondwaarde bij vrijesector woningen zorgt echter niet automatisch voor een positieve businesscase voor projectontwikkelaars. Dat is afhankelijk van de projectspecifieke voorwaarden en locatiegebonden kosten. Bovendien bestaan veel projecten uit een gemengd programma, met naast vrije sector koop ook een aanzienlijk deel betaalbare woningen. Vooral de afzet van betaalbare huurwoningen vormt een risico. De problemen zijn tweeledig: de kosten zijn hoog en de opbrengst is relatief beperkt. Om de kosten te drukken wordt veelal gezocht naar een kleiner woonoppervlak (meer huurwoningen in dezelfde plattegrond) of naar kostenbesparing door autoloos wonen. Dergelijke keuzes vergen een belangenafweging.

Woningcorporaties zitten in een financieel lastige periode. De rente is hoger dan enkele jaren geleden, waardoor er minder rendement op verhuur wordt gemaakt. Ondanks de afschaffing van de verhuurdersheffing blijft het Rijksbeleid grillig. Een voorbeeld hiervan is de huurbevriezing (uiteindelijk niet doorgevoerd). Dit leidt er toe dat investeren in nieuwbouw lastiger is dan het geweest is. Daarbij is de investeringsruimte van corporaties in de regio Gouda nog ingewikkelder – zeker in relatie tot de grote opgave (waaronder het vijfde dorp).

De huidige woningmarkt vraagt om actie. Het maken van keuzes, een actieve(re) rol van de gemeente en het samenwerken in deze opgave.