Programmabegroting 2024-2027

gemeente gouda

4.8 Grondbeleid

4.8.1 Inleiding

Deze paragraaf bevat:
- Algemene prijs- en marktontwikkelingen;
- Actuele ontwikkelingen rond grondbeleid;
- Actuele ontwikkelingen binnen projecten.

4.8.2 Algemene prijs- en marktontwikkelingen

De prijzen van diverse grondstoffen en basisproducten zijn de afgelopen maanden sterk gestegen. Hiervoor zijn meerdere oorzaken. Belangrijkste oorzaak is de oorlog in Oekraïne, maar ook tegenvallende oogsten door klimaatveranderingen zorgen voor hoge prijzen. De prijzen voor levensmiddelen, brandstoffen en energie stijgen waardoor de inflatie hoog is.

Er worden meerdere instrumenten ingezet om deze inflatie te dempen. De Europese Centrale Bank heeft meerdere malen de rente verhoogd, het kabinet is met een energieplafond gekomen en werkgevers verhogen de lonen. De inflatie vlakt hiermee iets af, maar blijft hoog. Hierdoor is Nederland in een milde recessie gekomen.

Dit heeft ook invloed op de vastgoedmarkt. Door de oplopende rente stijgt ook de hypotheekrente. In een periode van 12-18 maanden tijd is de hypotheeklast voor een vergelijkbare woning inmiddels meer dan verdubbeld. Dit zorgt vooral voor een verschuiving in de vraag. Dit lijkt een vorm van krimpflatie: een kleinere woning binnen het budget. Toch accepteert een deel van de woningzoekenden door de gestegen lonen de hogere hypotheeklasten. De woningprijzen blijven hierdoor stijgen. Dit komt vooral door de krapte in de woningmarkt.

Voor huurwoningen is de stijgende rente wel een risico. De bruto aanvangsrendementen stijgen, waardoor er voor geliberaliseerde woningen (sociale huur en middenhuur) minder betaald kan worden voor nieuwe woningen. De woningcorporaties accepteren vanuit de maatschappelijke doelstellingen veelal een lager rendement, maar commerciële partijen dreigen steeds vaker af te haken.

De bouwkosten zijn de afgelopen periode gestegen door de hoge brandstofprijzen en de loonstijging. Hierdoor bestaat het risico dat er steeds vaker bouwprojecten worden stilgelegd. Onder druk van een teruglopende vraag lijken de bouwkosten inmiddels te stabiliseren.

De gemeente is met ontwikkelende partijen in gesprek over de risico's binnen bouwprojecten. Via de financiële (zoals grondprijzen via residueel rekenen), programmatische en juridische sporen wordt geprobeerd om het tempo van de woningbouw op peil te houden.

De invloed op de grondexploitaties is vooralsnog beperkt, maar kan toenemen naarmate de genoemde onzekerheden en prijseffecten langer voortduren. Voor de korte termijn is bij het Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2023 uitgegaan van stabiliserende grondprijzen; pas over enkele jaren zullen grondprijzen mogelijk weer inflatoir of boveninflatoir gaan stijgen. Dat is het gevolg van residueel rekenen. De grondexploitaties kennen een korte looptijd en de ontwikkeling vindt gefaseerd plaats, waardoor de invloed van indexen gering is en de flexibiliteit om in te spelen op veranderingen in de woningmarkt groot. In het eerste kwartaal van 2024 vindt de gebruikelijke actualisatie van de grondexploitaties Spoorzone en Westergouwe plaats.

4.8.3 Actuele ontwikkelingen rond grondbeleid

In Gouda wordt de methode van residueel rekenen toegepast. Deze methode houdt maximaal rekening met de actuele marktomstandigheden. In economisch gunstige tijden stijgt de grondwaarde bij een stijging van de VON prijzen. Bij een dalende VON waarde, daalt uiteindelijk de gemiddelde grondwaarde. Deze methode stelt partijen in staat om de productie van woningen op peil te houden en marktconforme waardes te behalen. Wel kan een lagere grondwaarde binnen een project tot lagere projectresultaten (veelal verliezen binnen een project) leiden. Soms kan door het wijzigen van bouwprogramma's, verkleinen van projecten of het slim faseren (uitstellen, versnellen of prioriteiten bijstellen) het resultaat van een project positief worden beïnvloed en/ of de financiële nadelen worden beperkt.

Begin 2023 is de actualisatie van de nota grondbeleid gestart, waarover eind 2023 besluitvorming plaatsvindt.

4.8.4 Actuele ontwikkelingen binnen projecten

Bij de jaarrekening worden de grondexploitaties geactualiseerd. Daarbij worden planningen herzien, indexen geactualiseerd en gerealiseerde kosten en opbrengsten verwerkt. Inhoudelijke beleidskeuzes en/of planscope wijzigingen worden voorafgaand aan de actualisatie afzonderlijk ter besluitvorming aangeboden.

De actualisatie van grondexploitaties geeft per project een resultaat op eindwaarde. Vanuit het voorzichtigheidsbeginsel worden voorzieningen getroffen bij projecten die sluiten met een financieel tekort. Bij positieve grondexploitaties vindt