

## Beantwoording technische vragen

18R.00835



**Datum :** 11 december 2018  
**Portefeuillehouder :** Wethouder Bolderdijk  
**Contactpersoon:** E. van Vliet

**Fractie(s) :** Fractie Bakker

**Onderwerp:** Beantwoording technische vragen over MPG 2018

---

### Beantwoording van de vragen:

Op pagina 20 van de MPG 2018 (bijlage bij het raadsvoorstel) staat te lezen: "De daling van de grondopbrengsten (1,4 mln) komt doordat voor de eerste drie jaar rekening is gehouden met gasloos bouwen door de wettelijke verplichting per 1 juli 2018 (resulteert in een lagere grondprijs.)."

Vragen:

- 1) De daling van de grondopbrengsten vanwege gasloos bouwen kom ik alleen tegen in de toelichting bij de grondexploitatie Snel en Polanen. Waarom speelt dit alleen in Snel en Polanen? Is het de verwachting dat dit de komende jaren ook op andere bouwlocaties in de gemeente Woerden gaat spelen en indien dat het geval is op welke locaties en welke bedragen zijn hiermee gemoeid?

*De grondexploitatieherziening kent een prijspeil van 1 januari 2018.*

*Per 1 juli 2018 is de wettelijke verplichting ingetreden omtrent het aardgasvrij bouwen. Dit aardgasvrij bouwen geldt voor alle nieuwbouwwoningen die op of na 1 juli 2018 zijn ingediend voor een omgevingsvergunning. Daarmee geldt de verplichting voor iedere nieuwe woningbouwontwikkeling en iedere grondexploitatie.*

*De grondexploitatie Snel & Polanen bestaat onder andere uit de deexploitatie Snellerpoort. De komende jaren moeten hier een groot aantal woningen/appartementen worden gerealiseerd/ deze krijgen mogelijk niet allemaal een individueel systeem als alternatief voor gas. Zeker bij gestapelde bouw is een collectieve oplossing soms noodzakelijk. Gezien de omvangrijke opgave op Snellerpoort en de lange looptijd van het project is voorzichtigheidshalve rekening gehouden in de grondexploitatie met de meerkosten van aardgasvrij bouwen/ontwikkelen (dit hoeft niet enkel kosten voor de woning te zijn maar mogelijk ook voor de aansluiting op de bestaande/nieuwe aan te leggen (openbare/collectieve) nutsvoorzieningen zijn. De keuze voor een systeem op wijkniveau is op dit moment nog niet duidelijk.*

*Bij de uiteindelijke selectieprocedure voor ontwikkeling van ontwikkelplots, zal blijken of de buffer moet worden aangesproken of dat de stijging van de VON-prijzen de meerkosten van aardgasvrij bouwen/ontwikkelen zullen opvangen of dat er(extra) kosten/ruimte gemaakt moeten worden in het gebied om aan de nieuwe wetgeving van aardgasvrij bouwen te voldoen.*

*Voor de locaties Defensie-eiland / Jan Steenstraat / Harmelen / Kamerik NOII / Pionier zijn reeds contractuele afspraken over de grondprijs gemaakt of is de grondprijs gebaseerd op lopende*

*onderhandelingen, waarin het aardgasvrij bouwen reeds is verwerkt of destijds nog niet van toepassing was. Aardgasvrij bouwen is de nieuwe werkelijkheid en daarmee is een marktconforme grondprijs, een grondprijs gebaseerd op aardgasvrij bouwen.*

*Daarnaast wordt voor de overige locaties (Brediuspark) verwacht dat de (blijvende) stijging van de VON-prijs de meerkosten van het aardgasvrij bouwen zal opvangen.*

- 2) Zijn er de afgelopen jaren andere projecten geweest waarbij gasloos (aardgasvrij) bouwen tot een verlaging van de grondopbrengst heeft geleid? Zo ja, bij welke projecten en wat was daarbij de daling van de grondopbrengsten?

*In de Nota Grondbeleid; "Vaste grond voor beleid" is opgenomen dat Woerden een marktconforme prijs bij uitgifte van grond hanteert. Om deze marktconforme prijs te bepalen wordt (in veel gevallen) gebruik gemaakt van de residuele grondwaardemethode. Hierbij wordt de grondwaarde bepaald door; VON-prijs – Stichtingskosten woning & bijkomende kosten = residuele grondwaarde. Met de wettelijke verplichting aardgasvrij bouwen nemen de stichtingskosten toe (i.v.m. meerkosten aardgasvrij). Het residu wat overblijft, de grondwaarde, oftewel de grondopbrengst daalt hierdoor bij een ongewijzigde VON-prijs. Dit is dan nog steeds een marktconforme grondprijs in de nieuwe situatie.*

*In het geval van de Jan Steenstraat en de Mauritsihof (Harmelen) is op basis van bovenstaande werkwijze de minimale grondopbrengst en minimale woonbouwprogramma (uit nota Wonen) aantallen/types bepaald (incl. aardgasvrij bouwen). Deze set met randvoorwaarden is door het College vastgesteld t.b.v. de selectieprocedure. Bij het inleveren van de visie en de bieding kwamen de ontwikkelaars met een groter aantal woningen. Hierdoor kon de ontwikkelaar en meer dan de minimale grondprijs bieden voor de grond en nog duurzamer bouwen (nul op de meter zelfs) en een beter levensloopbestendig gebouw maken.*

*Nu blijkt dat door onder andere. optimalisatie van aantallen als ook de VON-prijs van te realiseren woningen de meerkosten van het aardgasvrij bouwen uiteindelijk op hebben gevangen en er geen sprake is van een daling van de grondopbrengst.*

- 3) Binnen welke door de gemeenteraad van Woerden genomen besluit valt het afwaarderen van grondwaarde ten behoeve van financieel gunstiger aardgasvrij bouwen?

*Aardgasvrij bouwen is landelijk vastgesteld beleid. Dit is de nieuwe werkelijkheid en vormt daarmee de basis voor het bepalen van een marktconforme grondprijs. Dit betreft dus een grondprijs gebaseerd op basis van aardgasvrij bouwen. Deze ligt bij gelijkblijvende VON-prijzen lager, maar wordt tot dusver bij kleinere projecten gecompenseerd door intensiever bebouwen en/of hogere VON-prijzen.*

- 4) Hoe wordt de financieel gunstiger grondprijs verwerkt in de waardebepaling van het te bouwen object? Bijvoorbeeld ter vaststelling van de WOZ-waarde en de ozb?

*Bij de waardering voor WOZ wordt o.a. gewerkt met referentietransacties voor de bepaling van WOZ-waardes. Indien de referenties met of zonder gas een hogere/of lagere waarde laten zien zal dit van invloed zijn op de te betalen OZB/WOZ.*

- 5) Hoe wordt de gemeente gecompenseerd wanneer bij verkoop van het te bouwen object, het object en de onderliggende grond wel tegen marktconforme prijzen worden verkocht?

*De grond wordt verkocht tegen een marktconforme grondprijs. Van compensatie is geen sprake. Sommige woningen in Woerden worden beperkt met een bewoningsplicht en/of antispeculatiebeding (zoals in het verleden bijvoorbeeld de corporatie MGE-woningen in bijvoorbeeld Waterrijk/ de starterswoningen Jan Steenstraat/ Particuliere (Villapark) kavels.*

---

**Bijlagen:** geen