

Aan: Gemeenteraad
Van: College van B&W
Datum: 12 december 2024
Onderwerp: Nadere informatie n.a.v. PM - Nota Grondbeleid

Inleiding

Bij de behandeling van de Nota Grondbeleid in de Politieke Markt van 10 december jl. zijn vragen gesteld. Het college beantwoordt deze hierbij.

Waarom is het samenwerkingsmodel niet onze eerste keuze en wordt het bouwclaimmodel als 1^e keuze gezien?

Het bouwclaimmodel benadert actief grondbeleid het meeste (zie stroomschema op blz. 18 van de nota). Dat betekent dat de gemeente bij deze samenwerkingsvorm de meeste regie heeft (in paragraaf 2.5 op blz. 15 van de nota staat in een schematisch overzicht de voor- en nadelen van actief en faciliterend grondbeleid en samenwerking aangegeven).

Grondprijzen: hoe wordt comparatieve methode toegepast, waarmee wordt het vergeleken en zijn we in het verleden kostendekkend geweest?

De comparatieve methode is meer dan het één op één vergelijken van een op een andere plek gerealiseerde grondprijs per m². Er worden verschillende waarde factoren, zoals ligging, grootte, voorzieningen, bereikbaarheid e.d. tegen elkaar afgewogen. De grondexploitaties worden zodanig opgesteld dat deze kostendekkend zijn.

Prijs sociale huurwoning is € 11.000, kunnen we dat zo laag houden?

De nieuwe prijzen zijn terug te zien in de nieuwe grondprijzenbrief. We gaan de prijs verhogen naar € 15.500 (zie Grondprijzenbrief). Dit is ook gemeld aan de woningbouwcorporaties. In de Benchmark gemeentelijke grondprijzen sociale huurwoningen 2024 Aedes blijkt dat de mediane grondprijs voor eengezinswoningen in de sociale huursector € 22.500 is per woning.

Kan de gemeente met deze Nota Grondbeleid gronden aankopen en vervolgens verkopen voor CPO?

Dat kan en ook bij verkoop van gronden voor CPO heeft de gemeente te maken met het Didam-arrest.

Didamarrest: kunnen we bepaalde groepen voorrang geven?

Als er juridisch houdbare redenen zijn voor een enige serieuze gegadigde, zoals in Scheerwolde en Heetveld, kan dit worden gedaan. Het Didam-arrest stelt dat iedereen een gelijke kans moet krijgen om gemeentelijke gronden te verwerven, tenzij er een enige serieuze gegadigde is. Bij voorrang voor bepaalde doelgroepen moet de gemeente Europese regelgeving en de Huisvestingswet volgen. Woonruimte toewijzen kan alleen via een huisvestingsverordening, niet privaatrechtelijk, om publiekrechtelijke doorkruising te voorkomen. De aanpassing van de Huisvestingswet is vertraagd door de val van het vorige kabinet. De ambtelijke organisatie volgt de actualiteiten en houdt rekening met actuele jurisprudentie en regelgeving.