Fractie	Vraag	Pagina	Onderwerp - vraag	Reactie	Team / Pfh.
VVD			Naar aanleiding van de mail van wethouder Prins van 12 juli 2024 over de Rietschuurhof en de rentabiliteit van middenhuur woningen heeft de VVD enkele vervolg vragen.		
	1		Wanneer een aantal sociale huurwoningen zouden worden vervangen door middenhuur woningen dan wordt de grondexploitatie van de gemeente rendabeler door de hogere grondprijs. Wat de gevolgen zijn voor de business case voor de corporatie bij extra middenhuur wordt niet duidelijk. Tegenover extra huurinkomsten staan de duurdere grond en hogere rente. In hoeverre is het mogelijk de corporatie tegemoet te komen door de grondprijs minder te verhogen (cq niet te verhogen) en daarmee de business case voor de corporatie te verbeteren?	Volgens ons grondbeleid geeft de gemeente Diemen haar gronden uit tegen marktconforme voorwaarden om onder meer te voldoen aan de regels inzake staatssteun. Dit gebeurt door middel van een openbare selectieprocedure, een marktconforme taxatie of door aansluiting te zoeken bij onze grondprijzennota. De grondprijs voor middenhuurwoningen in het financieel kader is gebaseerd op een taxatie. De grondprijs van een middenhuurwoning in de grondprijzennota is hoger. Het is, om te voldoen aan ons eigen grondbeleid en om te voldoen aan de Europese regels inzake staatssteun, niet mogelijk om een lagere grondprijs te hanteren.	
	2		Er is te lezen in de op één na laatste alinea dat de theoretische grondprijs ook daadwerkelijk moet worden gerealiseerd. Waar is deze noodzaak op gebaseerd?	Hiermee wordt het volgende bedoeld: In ons financieel kader kunnen we bijvoorbeeld aangeven dat we uitgaan van 50% middenhuurwoningen, inclusief de daarbij behorende grondprijs, waardoor het verwachte resultaat hoger wordt. Echter, dit blijft theoretisch zolang er geen partij is die daadwerkelijk de grond afneemt en het bijbehorende programma bouwt.	
	3		Is er gekeken naar mogelijke subsidies, die de corporatie zouden kunnen bewegen om het aanvankelijk beoogde aantal middenhuur woningen te realiseren? In	We houden altijd mogelijke subsidies van het Rijk en de provincie Noord-Holland in de gaten wat betreft woningbouw. We zijn echter niet bekend met de genoemde subsidiepot. Mogelijk doelt u op een subsidie uit de provincie Zuid-Holland met dezelfde naam.	

			hoeverre zou de Knelpuntenpot middenhuur een oplossing kunnen bieden?		
	4		Voor het welslagen van het project lijkt ons het daadwerkelijk realiseren van het nabuurschap belangrijk. We begrepen dat voor de toewijzing van woningen gebruik gemaakt kan worden van de ervaringen van de Alliantie. Graag zouden wij horen welke manier van toewijzen de Alliantie in dit kader aanbeveelt. Met andere woorden hoe denkt de Alliantie het goede nabuurschap te kunnen realiseren? Dit in relatie tot de gebruikelijke toewijzing (via Woningnet) van sociale huurwoningen en de toewijzing van middenhuur woningen.	Daar is nog niet over gesproken met De Alliantie in deze fase van planvorming. Zodra we meer informatie hebben over de manier van toewijzing en de realisering van nabuurschap voor dit project komen we bij u terug.	

Technische vragen bij onderwerp: PvE Rietschuurhof

Naar