Interne memo

Aan	**Raadscommissie Ruimte**
Betreft	**Beantwoording technische vragen Grondprijzenbrief 2023**
Van	Weth. Den Brok
Datum	17 januari 2023

In december 2021 zijn door de gemeenteraad Oss de Nota Grondbeleid en de Nota Grondprijsbeleid vastgesteld. Hierin wordt aangegeven hoe wij als gemeente de uitgifte van gronden vorm geven. Als uitwerking hiervan wordt jaarlijks door het college de Grondprijzenbrief vastgesteld. De Grondprijzenbrief wordt ter info aan de Raad toegezonden. Op 12 januari 2023 is deze in de Raadscommissie besproken en zijn er (aanvullende) technische vragen gesteld. In deze memo worden deze beantwoord.

1. De wettelijke minimale termijn voor het aanhouden van een sociale huurwoning is 10 jaar. Oss werkt met minimaal 15 jaar. SP vraagt of deze grens nog verder omhoog kan om de huurvoorraad te borgen. Is dit wettelijk mogelijk. Wat zijn eventuele redenen om dit niet te doen?

Wettelijk is geregeld (artikel 1.1.1 lid 1 onder d Bro) dat de instandhouding van een sociale huurwoning voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor tenminste 10 jaar moet zijn verzekerd. Hiermee wordt gedoeld op een doelgroepenverordening. Voor de gemeente Oss is (nog) geen doelgroepenverordening van toepassing. De gemeente Oss kan een langere termijn in een (toekomstige) doelgroepenverordening of in de prestatieafspraken met de woningcorporaties vastleggen. Het vastleggen van een langere termijn moet echter wel in overleg met en met toestemming van de betrokken woningcorporaties.
Voor de categorie sociale huurwoningen geldt dat in het uitgiftebeleid van de gemeente is vastgelegd dat enkel woningbouwcorporaties in aanmerking komen. Dit omdat woningcorporaties wettelijk zijn aangemerkt als "toegelaten instellingen" (conform artikel 19 Woningwet). Zij hebben een bijzondere taak als het gaat om de ontwikkeling, realisatie en duurzame instandhouding van de sociale woningvoorraad. Deze taak is erop gericht om te zorgen voor betaalbare woningen voor mensen met lage inkomens. Bovendien hebben corporaties een brede maatschappelijke taak in het bieden van kwalitatief goede woningen in een prettige (leefbare) omgeving. De uitvoering hiervan is wettelijk geborgd. Door de gronden bestemd voor sociale huurwoningen alleen uit te geven aan woningcorporaties worden zij maximaal in staat gesteld de juiste woningen onder de juiste condities toe te voegen aan de Osse woningvoorraad. Daarnaast is een rechtvaardige, doelmatige en marktgerichte verdeling van de huurwoningen via WoonService Regionaal Coöperatief U.A. gewaarborgd.
In dit kader worden er meerjarige prestatieafspraken (conform artikel 44 Woningwet) gemaakt tussen de gemeente, de woningcorporaties (BrabantWonen en Mooiland) en de huurdersvertegenwoordiging. In de meerjarige prestatieafspraken worden in ieder geval de volgende onderwerpen meegenomen: Liberalisatie en verkoop, Nieuwbouw en aankoop van woningen, Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep, Huisvesting van specifieke groepen, Kwaliteit en duurzaamheid woningen, Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed. De termijn waarvoor corporaties woningen verhuren is zodoende meestal veel langer dan 15 jaar. In de praktijk blijkt ook dat de woningcorporaties in Oss hun voorraad langer op peil houden en de woningen langer in het sociale segment beschikbaar blijven.

2. We bevoordelen woningcorporaties en projectontwikkelaars met een substantieel lagere grondprijs voor sociale huur. Is het mogelijk om met een soort staffel te werken dat een gedeelte van dat voordeel moet worden terugbetaald wanneer een sociale huurwoning

wordt verkocht? Naarmate de jaren verstrijken zou dit bedrag dan lager kunnen worden tot nihil.

In het betoog stelt de SP dat er sprake is van een korting op de grondprijs. Dit is nadrukkelijk niet het geval. De grondprijs voor een sociale huurwoning kent een gereduceerde prijs ten opzichte van de kavels die wij aan ontwikkelaars verkopen. Deze reductie ontstaat doordat wij extra inspanning vragen aan de corporaties om de woningen in een bepaald segment (sociaal) beschikbaar te houden.
Zoals hiervoor aangegeven is in het uitgiftebeleid vastgelegd dat enkel woningbouwcorporaties in aanmerking komen voor sociale huurwoningen. Projectontwikkelaars hebben zodoende geen baat bij de lagere grondprijs. Voor de woningcorporaties wordt de gereduceerde grondprijs gerechtvaardigd door de beperking om de woningen in het sociale segment beschikbaar te houden.

3. Mag de raad dit jaar de Grondprijzenbrief eerder ontvangen?

Er is geen reden om aan te nemen dat de Raad dit jaar niet op tijd geïnformeerd zal worden.

4. Wat is precies de onderbouwing van de 3% indexatie in deze grondprijsbrief?

De indexering van 3% is opgenomen om in lijn te blijven met de ontwikkeling van de grondprijzen in 2022. Er is een vergelijk gemaakt met het grondprijsniveau van omliggende gemeenten (comparatieve methode). Daarnaast is er een inschatting gemaakt van de ontwikkeling van de bouwkosten en VON prijzen. Dit zijn de belangrijkste variabelen die invloed hebben op de residuele grondwaarde.
Uitgangspunt bij de herijking en indexering van grondprijzen is altijd marktconformiteit.

5. 5. In de grondprijzenbrief wordt meer dan voorheen benoemd dat prijzen door middel van taxatie tot stand komen. Dit geeft onduidelijkheid voor de kopers.

Alle verkopen die wij doen hebben als uitgangspunt een marktconforme prijsstelling. Op dit moment hebben wij weinig tot geen referenties in het Osse om de categorieën Kantoren, Detailhandel, Horeca, Maatschappelijke commerciële voorzieningen of Grootschalige detailhandelsvestiging van een marktconforme prijs te voorzien. Zodra uitgifte in deze categorieën toch aan de orde gaat komen zullen wij de marktconformiteit van de prijs middels taxatie onderbouwen.
Ook bij Snippergroen wordt benoemd dat de prijs vanaf 100 m² middels een taxatie wordt onderbouwd. Voor deze categorie geldt dat de specifieke omstandigheden en de locatie van invloed kunnen zijn op de waarde. Een eenduidige waarde vooraf die in de gehele gemeente geldt is dan ook niet op voorhand te geven.