Beste Casper,

Bedankt voor je verdere toelichting/vraagstellingen. Ik heb hieronder de verschillende vragen genoteerd met daaronder het antwoord.

Gaan de inkomsten van de verkoop van grond hierdoor (red: meer sociale woninbouw) omlaag?

Ja. Wanneer we meer sociale woningbouw realiseren in een nieuwbouwproject levert dit minder op, omdat zoals u al stelde is een vrije kavel rendabeler is per vierkante meter.

En zo ja, hoe wordt dat in de GREX'en opgepakt?

Het saldo van de Grex wordt lager. Of daarom ook ingrepen in andere delen plaatsvinden om dat effect te corrigeren is van meer variabelen afhankelijk en in geval van een positieve Grex ook niet altijd nodig. Dit is een afweging die niet alleen een financiële kant heeft en daar is dus geen algemeen antwoord op.

Heeft dat mogelijk nog effect op de grondprijzen? Gaan die mogelijk nog meer stijgen om dit effect op te vangen, bovenop de 4.5% stijging van de bouwkosten?

Nee. De grondprijzen worden residueel berekend. Dat wil zeggen dat de grondprijzen worden berekend obv de potentiële opbrengst van een type woning minus de kosten om die woning te realiseren. Dat bedrag wordt eerst bepaald en pas daarna wordt in de Grex gekeken wat een totaal woningbouwproject als resultaat heeft. Mocht dat negatief blijken dan worden meestal andere ingrepen gedaan dan dat de grondprijs wordt veranderd. Dat komt doordat de grondprijs wordt berekend op een maximale prijs wat wij voor de grond kunnen krijgen. Als je dat verhoogt wordt het risico aanzienlijk groter dat je de grond niet verkocht krijgt en daarmee een groter tekort creëert ipv het tekort oplost.

Hopelijk zijn hiermee jouw vragen opgehelderd.

Met vriendelijke groet,

Ben Kloosterboer
planeconoom
088 050 86 11
b.kloosterboer@noordenveld.nl
GEMEENTE NOORDENVELD