Commissie REF
Donderdag 20 februari 2025.

Onderwerp: grondprijzen.

Geachte voorzitter en leden van de commissie.

Namens Reek Bouwt en CPO-vereniging Reek wil ik mijn grote waardering uitspreken voor de bestuurlijke en ambtelijke ondersteuning die wij ervaren.
Over het stedenbouwkundig concept van het CPO-project Scheenen, wat voorziet in 18 moderne en duurzame woningen, zijn we het zo goed als eens.

Ook aan de andere te regelen zaken wordt hard gewerkt.

Hetzelfde geldt voor de geplande uitbreidingswijk van 60 woningen, die ergens aan de Borretstraat in Reek zal gaan landen. Ook hier is de samenwerking uitstekend.

En nu dus een voorstel over grondprijzen:

Eerst een tweetal **retorische** vragen aan de politiek van Maashorst:

a. Dragen de forse grondprijsverhogingen die het College voor ogen heeft, bij aan het stimuleren van betaalbare woningbouw, en dan met name in de koopsfeer?
b. Dienen we de prijsopdrijvende spiraal voor woningbouwplannen niet gewoon te doorbreken, om woningen voor de starters en doorstromers bereikbaar te houden?

Toen ik kennis had genomen van het voorstel dacht ik twee dingen die de kern Reek aan gaan:

a. Ondanks vele publicaties in ons Reekse blad is het niet bij elke Reekenaar doorgedrongen dat het CPO-project in Reek aanstaande is.
b. Het College is zich niet bewust van de gevolgen van het voorstel voor Reek en zal een goed onderbouwd verhaal voor een wijziging van het voorstel ter harte nemen.

Wat wil het geval:
In het voorstel is aangegeven dat de verhoging van de grondprijzen niet aan de orde is voor lopende projecten. En daar zit de kneep: in alle kernen zijn lopende projecten zoals bijvoorbeeld Akkerwinde 3 in Schaijk, Repelakker 2 in Zeeland , Niemeskant in Volkel, enz.

En nou heeft Reek eindelijk een omvangrijk CPO-project met 18 woningen, waarvan er 14 woningen in de categorie “betaalbaar” vallen, en dan krijgen we een prijsverhoging van 20% om onze oren.
Dat kan toch niet de bedoeling zijn.

Ons voorstel is simpel:
Verhoog de grondprijs niet voor de betaalbare woningen in het CPO-project Reek, maar geef voor die 14 woningen een korting van 10 % op de huidige grondprijs.
Dus voor de seniorenwoningen in ons project kunnen de prijzen gewoon omhoog, als de Raad besluit de grondprijzen te verhogen.
Door de zelfbewoningsplicht is speculatie uitgesloten. Daarnaast kun je ook nog voor de 5 jaar daarna een terugploegregeling afspreken van de gegeven korting.

En hoe betalen we dit voorstel: ik heb grofweg de grex (grondexploitatie) van het CPO-project op de tennisbanen doorgerekend met de oude grondprijzen.
Dit project gaat de gemeente tonnen winst opleveren, die niet zijn voorzien. Dus ons voorstel heeft direct dan ook dekking.

Een laatste suggestie:
CPO-projecten zijn projecten waarbij het collectief goedkoper kan bouwen dan de markt. Het zou een goed idee zijn om ook andere CPO-initiatieven van grondprijsverhogingen uit te sluiten en in die gevallen de prijzen alleen maar te indexeren.

Ik dank u hartelijk voor uw luisterend oor.

Chris School,
Namens:

"CPO Scheenen Reek" ,
Reek Bouwt (500 leden)
Schaijk bouwt ook i.o. (700 leden)