

1. Inleiding

Voor u ligt de inspraaknotitie Nota Grondbeleid 2024 van de gemeente Doesburg. Deze notitie wordt als bijlage bij het raadsbesluit tot vaststelling van de Nota Grondbeleid 2024 van de gemeente Doesburg (hierna ook: Nota Grondbeleid of Nota) d.d. 3 juli 2024 opgenomen en is onderdeel van het raadsbesluit. In deze notitie wordt op de ingediende inspraakreactie gereageerd.

1.1 Leeswijzer

Na de inleiding (Hoofdstuk 1) en de leeswijzer (paragraaf 1.1) wordt het procesverloop van de vaststelling van de Nota Grondbeleid geschetst.

In hoofdstuk 2 wordt de inspraakreactie behandeld. Paragraaf 2.1 ziet op de termijn van indiening en sluiting van de termijn. In paragraaf 2.2 worden de ingediende inspraakreactie vermeld. In paragraaf 2.3 wordt de inhoud van de inspraakreactie samengevat weergegeven.

In Hoofdstuk 3 volgt de reactie op de ingediende inspraakreactie.

Hoofdstuk 4 bevat de conclusie op de ingediende inspraakreactie.

1.2 Procesverloop

De ter inzagelegging van de Nota is gepubliceerd in het Gemeenteblad van 28 februari 2024.

In de publicatie in het Gemeenteblad van 28 februari 2024 is meegedeeld dat:

- de ontwerp Nota Grondbeleid voor eenieder ter inzage is gelegd van 29 februari 2024 tot en met 11 april 2024;
- ingezetenen en belanghebbenden hierop kunnen reageren door een e-mail te sturen aan info@doesburg.nl t.a.v. Antoon van Buren of door een brief te sturen t.a.v. het college van B&W. De termijn waarbinnen kan worden gereageerd wordt in de publicatie niet genoemd;
- ontvangen reacties anoniem worden verwerkt in een inspraaknotitie;
- de ontwerp Nota, met inachtneming van de inspraaknotitie, in juli 2024 ter vaststelling wordt aangeboden aan de gemeenteraad.

2. Inspraakreactie

2.1 Ingediende inspraakreactie

Er is een inspraakreactie ingediend door:

Mevrouw S. (Saskia) Hakstege, Directeur bestuurder van Stichting Woonservice IJsselland, gevestigd te De Linie 1, 6982 AZ Doesburg.

2.2 Inhoud inspraakreactie

Hierna wordt de inhoud van de inspraakreactie samengevat weergegeven.

Stichting Woonservice IJsselland (hierna te noemen: 'WIJ' of 'belanghebbende') geeft haar zienswijze op drie kernpunten:

1. Partnerschap voor een betere balans
2. Grondprijsbeleid
3. Behoud sociale huur

1. Partnerschap voor een betere balans

- 1.1 Belanghebbende maakt uit de ontwerp Nota op dat zij in concessie kan meedingen naar grond die de gemeente wil uitgeven voor sociale- of middenhuur.

“Dit terwijl WIJ al decennia lang een zeer betrouwbare partner is van de gemeente. WIJ kijkt verder dan alleen de woning en investeert in leefbare wijken. Ook als het gaat om middenhuur is WIJ een voor de hand liggende partner. WIJ kan en wil bijdragen aan een betere balans in de woningvoorraad in Doesburg, zowel in nieuwbouw als in de wijken met bestaande woningen. De gemeente Doesburg en de Bewonersraad WIJ en WIJ sloten onlangs een meerjarig Convenant Prestatieafspraken om gezamenlijk invulling te geven aan de Woonzorgwelzijn visie van de gemeente Doesburg.”

- 1.2 Belanghebbende acht het wenselijk dat de gemeente haar in het grondbeleid opneemt als preferentie partner bij het uitgeven van grond.

“Het Didam-arrest geeft hiervoor mogelijkheden onder voorwaarden, zoals gronduitgifte in het kader van prestatieafspraken met corporaties. Dit zien we graag toegevoegd in de concept nota grondbeleid.”

- 1.3 Belanghebbende stelt voor om WIJ in de Nota Grondbeleid op te nemen als preferente partner bij het uitgeven van grond.

2. Grondprijsbeleid

- 2.1 Belanghebbende acht de wijze van prijsvorming voor sociale kavels, zoals opgenomen in de ontwerp Nota, zeer ongebruikelijk en ongewenst en pleit voor vaste kavelprijzen voor sociale huurwoningen.

“Om betaalbaar te kunnen bouwen heeft WIJ betaalbare bouwlocaties nodig. Bouwen in de categorie sociale huur en in de middenhuur zijn niet winstgevend mogelijk. Corporaties kunnen

niet verevenen met winstgevende plannen. De gemeente kan met actieve grondpolitiek naar vermogen bijdragen.”

- 3.2 In de brief worden voorbeelden genoemd van gemeenten die voor de sociale sector een vaste prijs per kavel of per m² hanteren.
- 3.3 Belanghebbende stelt voor om bij vaste kavelprijzen de mogelijkheid op te nemen om hiervan in specifieke gevallen te kunnen afwijken.
“... als aanvullende voorwaarden worden gesteld aan de ontwikkeling waarbij de corporatie extra wordt belast. Te denken valt bijvoorbeeld aan de verplichting voor gebouwde parkeervoorzieningen bij sociale huurwoningen.”
- 3.4 Belanghebbende stelt dat het gebruik van de residuele methode niet geschikt is voor het vaststellen van de grondprijzen voor sociale- of middenhuur woningen.
“De stichtingskosten zijn hoger dan de marktwaaarde/opbrengsten van de te bouwen woning. De grondwaarde komt dan op een min-bedrag uit.”
4. Behoud sociale huur
- Belanghebbende ziet graag in de Nota de verplichting opgenomen dat sociale huurwoningen voor langere tijd (minimaal 25 jaar) voor de doelgroep beschikbaar blijven.
“Dit voorkomt dat sociale huurwoningen na oplevering voor duurdere doelgroepen commercieel worden ingezet en zorgt ervoor dat de woningen voor langere tijd behouden blijven voor de sociale doelgroep.”

3. Reactie op zienswijze

Onderstaand wordt inhoudelijk ingegaan op de ontvangen zienswijze, ervanuit gaande dat WIJ belanghebbend is.

Ad 1. Partnerschap voor een betere balans, WIJ preferente partner

Sinds de wijziging van de Woningwet in 2015 moesten woningcorporaties hun bouwactiviteiten beperken tot de woningbouwcategorie sociale huur als zogeheten aangewezen DAEB-activiteit (Dienst van Algemeen Economisch Belang). De bouw van middenhuurwoningen werd gerekend tot niet-DAEB (met het risico van ongeoorloofde staatsteun), met dien verstande dat zij alleen in die categorie mochten bouwen indien een zogeheten ‘marktverkenning’ had uitgewezen dat geen commerciële partijen belangstelling hadden om de betreffende woningen te bouwen. Deze marktverkenning is per 1 januari 2024 komen te vervallen, zodat woningcorporaties nu wel in die categorie actief mogen zijn. Echter makkelijk is dat laatste nog steeds niet voor woningcorporaties, aangezien zij voornamelijk voor die middenhuurwoningen geen door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) geborgde financiering kunnen aantrekken, waardoor de financiële haalbaarheid van zo’n project ‘een uitdaging’ is.

Daarnaast is op dit moment nog onduidelijk, of de bouw van middenhuurwoningen door woningcorporaties staatssteunproof te maken is. Gelet op deze complicaties kan men dus niet stellen dat een ter plaatse werkzame woningcorporatie als zodanig is aan te merken als preferente partner

van de gemeente waar het gaat om de uitgifte van bouw kavels voor de bouw van middenhuurwoningen.

Belanghebbende verwijst naar Didam-jurisprudentie, waaruit zou volgen dat het voor een gemeente mogelijk is om in haar grondbeleid een woningcorporatie als preferente partner te kwalificeren (mede) gelet op de gemaakte prestatieafspraken. Er zijn inderdaad enkele uitspraken, waarin een corporatie als enige serieuze gegadigde werd aangemerkt, maar dan ging het steeds om de bouw van (uitsluitend) sociale huurwoningen. In die gevallen werd de betreffende woningcorporatie als enige serieuze gegadigde aangemerkt omdat bij haar – anders dan bij een commerciële ontwikkelaar – vanwege de wettelijke “inbedding” (in de Woningwet) de nakoming van afspraken over de bouw en instandhouding van die woningen gewaarborgd was. Het feit dat de betrokken corporatie zich op grond van gemaakte prestatieafspraken ook tot de bouw van een bepaald contingent sociale huurwoningen jegens de gemeente had verplicht, speelde daarbij inderdaad een rol.

Maar nogmaals: die jurisprudentie had geen betrekking op de bouw van middenhuurwoningen. Voorstelbaar is dat WIJ en de gemeente duidelijke afspraken maken over niet alleen het aantal middenhuurwoningen dat de corporatie zich ten doel stelt om in een bepaald tijdvak te realiseren, maar ook de wijze waarop zij dat voornemens is te doen. Daarbij zullen gezien het vorenstaande aspecten als financiering en het vermijden van staatssteun aandacht behoeven. Dit laatste blijft belangrijk omdat belanghebbende van de gemeente zal verwachten dat deze de bouw kavels bestemd voor middenhuurwoningen tegen een gereduceerde prijs in de markt zet.

In het convenant prestatieafspraken 2024-2030 tussen de gemeente, WIJ en de Bewonersraad WIJ is het volgende vastgelegd.

“De gemeente beijvert dat 20 tot 25% van de in het Centrum van Beinum te realiseren woningen sociale huurwoningen worden met daarboven een nog nader te bepalen aandeel middenhuurwoningen.

De gemeente heeft WIJ nadrukkelijk uitgenodigd om wanneer sociale huurwoningen worden ondergebracht in één gebouw om met inachtneming van het Didam-arrest mede te bieden op de openbare verkoop van de hiervoor benodigde bouw kavel (in eigendom van de gemeente).

De gemeente stelt WIJ in de gelegenheid wanneer een appartementsgebouw wordt gerealiseerd met een mix van (sociale) huurwoningen en koopwoningen, om een bod uit te brengen op de in dit appartementengebouw te realiseren en te exploiteren (sociale) huurwoningen.

De gemeente neemt in de uit te schrijven tenders op dat de sociale huurwoningen minimaal 20 jaar als zodanig moeten worden geëxploiteerd.”

Er is met deze prestatieafspraken duidelijkheid geschapen over de houding van gemeente ten opzichte van belanghebbende. Belanghebbende gaat met haar stelling dat zij moet worden behandeld als preferente gegadigde voor de uitgifte van grond bestemd voor middenhuurwoningen voorbij aan deze afspraken. Daar komt ten slotte bij dat – ook al zijn commerciële ontwikkelaars op dit moment wat terughoudend als het gaat om het ontwikkelen en bouwen van middenhuurwoningen, niet vanwege financieringsproblemen maar omdat zij moeite hebben de business case rond te krijgen) – niet op voorhand gesteld kan worden dat zij iedere interesse in dit segment

verloren hebben, zodat de gemeente er waarschijnlijk toch niet aan zal kunnen ontkomen om voor de hier bedoelde gronduitgifte conform de Didam-regels een openbare selectieprocedure te volgen.

Partnerschap met WIJ t.a.v. sociale en middenhuur zoals voorgesteld leeft zeker bij de gemeente en zij zal daar waar mogelijk naar streven, zeker t.a.v. sociale huur is dat het meest praktisch. De gemeente is echter van mening dat één en ander niet thuis hoort in de Nota Grondbeleid en elders belegd kan worden.

Ad 2. Grondprijnsbeleid

Dat belanghebbende de wijze van prijsvorming voor sociale kavels, zoals opgenomen in de ontwerp Nota, als zeer ongebruikelijk kwalificeert komt niet overeen met de realiteit. Uit een studie van de Stec groep blijkt dat 60% van de ondervraagde gemeenten werkt met vast kavelprijzen, 9% hanteert een vaste grondprijs tot een bepaalde perceelgrootte, waarbij voor grotere percelen een residuele benadering gebruikt wordt. De kavelprijzen variëren tussen de € 20.000 en € 25.000 met uitschieters naar boven en beneden. Onderzoek op dit punt bij de omringende gemeenten wijst het volgende uit.

Benchmark grondprijzen	prijspeil	sociale huur grondgeb	max opp.	sociale huur appartement	sociale koop	woningbouw projectmatig	opmerkingen
Zevenaar	2023	€ 20.000 - € 22.500	125 m²	maatwerk	grondquote	grondquote	exclusief btw
Doetinchem	2024	€ 30.250	120 m²	maatwerk, comparatief en genormeerd residueel	maatwerk, comparatief		inclusief BTW
Bronckhorst	2024	€ 20.000	100 m²		grondquote	grondquote	
Montferland	2023	€ 175 tot € 190 per m²				231 per m²	mandaat strategische verwerving: € 500.000
Brummen	2019	prestatieafspraken		prestatieafspraken	grondquote	comparatief	
Ede	2022	€ 24.600 - € 29.800	100 - 120 m²	€ 14.400		rijwoningen € 478 - € 582 per m²	exclusief btw
Lochem	2017	€ 15.000 - € 25.000		€ 15.000 - € 25.000	€ 15.000 - € 25.000	comparatief, residueel	
Zutphen	2023	€ 20.000		€ 14.000		normatief residueel	exclusief btw
Lingewaard	2024	€ 20.000		€ 17.000		per locatie bezien	exclusief btw
Neder-Betuwe	2023	€ 25.750	137 m²			residueel	exclusief btw

Rheden	geen grondprijzenbrief of grondprijzen in de Nota Grondbeleid aangetroffen
Arnhem	nota grondprijzen gepubliceerd op vastgoedplein, webiste niet bereikbaar
Montferland	geen grondprijzenbrief of grondprijzen in de Nota Grondbeleid aangetroffen
Duiven	geen grondprijzenbrief of grondprijzen in de Nota Grondbeleid aangetroffen
Oude IJsselstreek	geen grondprijzenbrief of grondprijzen in de Nota Grondbeleid aangetroffen
Rozendaal	geen grondprijzenbrief of grondprijzen in de Nota Grondbeleid aangetroffen
Apeldoorn	geen grondprijzenbrief of grondprijzen in de Nota Grondbeleid aangetroffen

Een vaste kavelprijs van € 17.000 zoals genoemd door belanghebbende ligt dan ook onder het gemiddelde van de omringende gemeenten

De gemeente behoudt zich het recht voor om maatwerkafspraken met belanghebbende te maken, waarbij wordt aangetekend dat in het project Centrum van Beinum een kavelprijs ten behoeve van sociale huur van € 20.000,- is begroot en als zodanig is opgenomen in de financiële grondexploitatie (GREX). Deze GREX moet nog door de gemeenteraad worden vastgesteld, hetgeen staat gepland voor 30 mei 2024.

Ad 3. Behoud sociale huur

De gemeente is het uiteraard met belanghebbende eens dat de bestaande sociale huur behouden moet blijven. Echter in Doesburg is verhoudingsgewijs een hoog percentage van de bestaande voorraad sociale woningbouw. Dit percentage wil de gemeente drukken door in de twee ontwikkellocaties Centrum van Beinum en Wemmersweerd minder sociale huurwoningen (minder dan de norm van 30%) te bouwen.

Dit wordt ook mogelijk gemaakt in het wetsvoorstel Regie op de Volkshuisvesting, waarmee Doesburg wil uitkomen op een percentage sociale woningbouw van 20 tot 25%. In genoemde twee grote projecten zit de gemeente op 20% sociale huur + goedkope koop (tot € 290.000). Het idee is sociale huurwoningen te koppelen aan een maximaal vloeroppervlak en de gemeente wil daarbij graag dat het sociale deel geëxploiteerd gaat worden door een toegelaten instelling als belanghebbende.

Een en ander zal ook gewaarborgd worden in het omgevingsplan en niet meer in een doelgroepenverordening. Er kan een instandhoudingsverplichting van 25 jaar worden opgenomen, hetgeen in overeenstemming is met de prestatieafspraken waarin staat de exploitatie als sociale huurwoning minimaal 20 jaar moet duren.

Zoals eerder aangegeven wil de gemeente in plaats van sociale huur meer goedkope koopwoningen toevoegen. De gemeente neemt daarbij de vrijheid om dat te doen wat goed lijkt.

4. Conclusie

De inspraakreactie van WIJ geeft geen aanleiding de ontwerp Nota Grondbeleid en het voorgenomen raadsvoorstel en raadsbesluit aan te passen. De gemeente zal gebruik maken van haar publiekrechtelijke bevoegdheden in het omgevingsplan om de instandhoudingsplicht te waarborgen.

Gemeente Doesburg, 14 mei 2024