

Schriftelijke vraag van een lid van de Raad, d.d. 28-11-2024 (ex artikel 38 van het Reglement van orde voor de vergaderingen en andere werkzaamheden van de raad van de gemeente Boekel)

ONDERWERP

Raadsvoorstel tot het vaststellen grondprijzen 2025

BETREFT

Het raadsvoorstel de grondprijzen per m² voor alle woningtypes muv huurwoningen tussen de kernen Boekel en Venhorst opnieuw te differentiëren. Dit is tegenstelling tot in december 2023 aangenomen amendement ingediend door de VVD en gesteund door DOP.

Uit de beantwoording in eerste termijn door wethouder Brands concludeert de VVD-fractie dat het voor de raad volstrekt onduidelijk is wat de consequenties is / kan zijn voor de GREX bij een aanpassing / verlaging van de voorgestelde grondprijzen.

Ook hebben wij als raad geen actueel inzicht in de status van de GREX en of en welke risico's verbonden kunnen zijn aan een afwijkend / gemandateerd raadsbesluit. Voor de VVD-fractie een essentieel onderdeel tot het nemen van een gedragen raadsbesluit.

Bovenal concludeert de VVD-fractie dat door de differentiatie in de grondprijs per m² voor starterswoningen een rechtsongelijkheid ontstaat tussen de starter die een starterswoning verwerft in Boekel tov een starterswoning in Venhorst.

De tijdens de commissievergadering ambtelijk geformuleerde antwoorden heeft voor de VVD-fractie onvoldoende duidelijk gemaakt wat de echte gevolgen zijn van het in het verleden, het in het nu en het in de toekomst te voeren of gevoerde beleid voor het woningtype starters.

Hierdoor ontstaan de volgende vragen die wij noodzakelijk achten te worden beantwoord voor de geplande raadsvergadering van 12 december 2024.

VRAAG/VRAGEN

1. Zijn of worden alle type starterswoningen op een identieke en gelijke wijze aangeboden aan een potentiële starter? **Nee.**
 - a. Bij een bevestigend antwoord: hoeveel starterswoningen zijn er vanaf 2013 dan concreet aangeboden? **n.v.t.**
 - i. Welke maximale verkoopprijs is er dan vanaf 2013 door de gemeente Boekel per kalenderjaar als bovengrens gesteld? **n.v.t.**
 - b. Bij een ontkennend antwoord: wat is de reden dat er afgeweken is van een identieke en gelijke wijze van aanbieden aan een potentiële starter? **zie startersbeleid <https://www.boekel.nl/data/downloadables/6/4/9/3/5-beleid-starterswoningen-en-definitie-starters.pdf> , aanvullende afspraken kunnen per project verschillen. Voor sommige projecten worden specifieke afspraken gemaakt.**
 - i. Wanneer er door de gemeente Boekel verschillende maximale verkoopprijzen per m² zijn opgelegd wat verklaart dan de verschillen en hoe groot zijn deze per vastgesteld kalenderjaar? **Het startersbeleid geldt sinds 2023. Projecten van**

voor deze datum, of waarvan reeds onderhandelingen waren opgestart, kennen project-specifieke afspraken.

2. Worden er of zijn er door de gemeente Boekel beperkende en of bindende/ontbindende voorwaarde gesteld aan de verkoop van starterswoningen? **Ja**
3. Worden er of zijn er door projectontwikkelaars beperkende en of bindende/ontbindende voorwaarde gesteld aan de verkoop van starterswoningen? **Ja**
4. Worden er of zijn er bij aangeboden starterswoningen zowel door de gemeente Boekel als ook de projectontwikkelaar in combinatie beperkende en of bindende/ontbindende voorwaarde gesteld aan de verkoop starterswoningen? **Zie voorgaande antwoord.**
 - a. Bij een bevestigend antwoord wat zijn dan deze beperkende en of bindende/ontbindende voorwaarde voor de in punt 2 t/m 4 gestelde vragen.
Zie startersbeleid, de zelfbewoningsplicht en eventueel aanvullende voorwaarden die aan de ontwikkelaar worden opgelegd.
5. Zijn er directe of indirecte consequenties van het differentiëren in de grondprijzen per m2 voor starters in Venhorst en Boekel gebaseerd op/ aan de maximale verkoopprijs van 275.000 euro? **Ja, differentiatie in de maximale verkoopprijs, zorgt ervoor dat voor starterswoningen in Venhorst meer geld uitgegeven kan worden voor de woning zelf, omdat de grondprijs lager is.**
6. Heeft of kan een koper van een starterswoning in Venhorst door het hanteren van een lagere grondprijs per m2 een substantieel voordeel bij de inrichting / aankleding van een starterswoning behalen. (bv betere of duurdere afwerking)? **Zie vraag 5,**
 - a. Wordt bij het toekennen van een starterslening aan starters ,bij de koop van een starterswoning, in Venhorst rekening gehouden met de lagere grondprijs per m2? **nee**
 - b. Wordt de maximaal toe te kennen starterslening hierop aangepast? **nee**
7. Wat is het argument dat de grondprijs per m2 voor een vrijstaande/ halfvrijstaande woning voor dit dure segment in Venhorst lager wordt voorgesteld dan in Boekel? **Zie taxatierapport.**

Tot slot vragen wij een geprognosticeerde verwachting voor het verloop van de GREX bij een aanpassing / verlaging van de voorgestelde grondprijzen over de volle breedte. **Zie raadsvoorstel onder "alternatieven". Gevolgen van de aanpassingen van de grondprijs kunnen op dit moment nog niet doorberekend worden gezien de grootte hoeveelheid variabelen.**

Deze vraag geldt ook voor welke risico's verbonden kunnen zijn aan een afwijkend / gemandateerd raadsbesluit wanneer de grondprijzen per m2 voor starterswoningen voor de kernen Boekel en Venhorst op een gelijkwaardig niveau (hoger of lager) worden vastgesteld.

Zie vorig antwoord.

Wij verzoeken beantwoording voor de raadsvergadering van 12 december aanstaande.

Bij voorbaat dank

Namens de fractie VVD Boekel-Venhorst.

Frans Dijcks

Fractievoorzitter