

VRAGEN VAN RAADSLEDEN

Zaaknummer: 2453-2020

s.v.p. aankruisen welke vraag u wilt stellen

Omschrijving	Afdoening
<input checked="" type="checkbox"/> Actuele vraag voor (raads)vergadering (over stukken of besluiten van het college of een document dat op (raads)agenda staat)	Schriftelijk Vanwege digitaal vergaderen worden vragen zoveel mogelijk schriftelijk afgewikkeld

FORMULERING (SCHRIFTELIJKE) VRAAG

Onderwerp: Vaststellen grondprijzennota 2020 (VV 14 mei 2020 agendapunt 4c)

1. Waarom voor tussenwoning de hoogste prijs? Mensen met "kleinste" budget moeten het meeste betalen!
2. Waarom differentiatie op soort woning en niet bijvoorbeeld op ligging (gunstige ligging op zuid/west; dichterbij centrum; grootte van de kavel; voorzieningen in de wijk).
3. Welke projecten kunnen bijvoorbeeld afwijken?
4. Waarom moet de prijs omhoog? Juist starters op de markt moeten zo nog meer betalen en daarmee komt de kans op eigen woning onder druk. Is die afweging gemaakt?
5. Waarom afwijkingsbevoegdheid college voor sociale woningbouw? Liever bij gemeenteraad laten liggen.
6. Reststroken relatief erg duur (inclusief beschrijven); Welke overweging zit hier achter?

Ondertekening:

Datum indiening : 11 mei 2020

Fractie : DS 97

Naam indiener : Arie de Kleijn

ANTWOORD OP (SCHRIFTELIJKE) VRAAG

Datum: 13-5-2020

Antwoord:

1. Dit komt door de residuele berekening om de grondwaarde te bepalen. Dit is een gebruikelijke methode om de grondprijs te waarderen door de stichtingskosten van de woning (bouwkosten met de bijkomende kosten) te verminderen op de verkoopopbrengst. De grondwaarde, uitgifteprijs blijft dan over. Gelet op de kavelgrootte van het type tussenwoning kan de grondwaarde (die overblijft na aftrek van de stichtingskosten van de verkoopopbrengst) dus over minder vierkante meters worden verdeeld. Dit betekent dat de uitgifteprijs per vierkante meter dus iets hoger wordt.
2. Met differentiatie per kavel en per kern is zo specifiek mogelijk de grondprijs bepaald. Hoe en waar gronden worden verkocht gedurende het grondprijzennota is bij vaststelling niet in te schatten. De waarde van de ligging kan niet geobjectiveerd worden. Met het differentiëren van de grondprijs per type woning is rekening gehouden met de grootte van de kavel. Bij elk type woning hoort een bepaalde kavelgrootte. Daarnaast geldt voor specifieke gevallen een aparte grondprijs, zoals de kavels op de Rosmolen in Reek, kavels in 't Oventje. Daar is zo goed mogelijk gewaardeerd naar ligging, grootte van de kavel en de voorzieningen. Verder wordt met het instrument om een projectprijs vast te stellen een mogelijkheid geboden om bij een prijs te kunnen vaststellen naar bepaalde omgevingsfactoren, indien dat noodzakelijk is.
3. Projecten die goed af te bakenen zijn, bijvoorbeeld een project in het centrum. Met de bevoegdheid om af te wijken kan in specifieke gevallen afgeweken worden van de grondprijs bijvoorbeeld op basis van de ligging.
4. Er is gevraagd om marktconforme prijzen te gaan hanteren in de gemeente. De marktconforme prijs is hoger dan de eerder gehanteerde grondprijzen. Om starters te ondersteunen geldt (nog steeds) de starterslening, waarbij starters een extra bedrag kunnen lenen.
5. De afwijkingsbevoegdheid voor sociale woningbouw is uitvoering van het beleid. Deze uitvoering is de taak van het college van burgemeester en wethouders.
6. Verkoop van reststroken vergroot het woongenot. De methodiek is ongewijzigd gebleven met de eerdere prijs voor reststroken. De prijs ligt in de marge van de reststroken in de omgeving.