

Beantwoording technische vragen VVD fractie bij agendapunt Nota Grondbeleid

Nota grondbeleid

Vraag: Blz. 4: welk onderscheid wordt beoogd tussen de tweede bullet en de derde bullet?

Antwoord: De tweede bullet benadrukt het risico; bij voorinvesteringen kan het voorkomen dat een deel van de voorinvestering niet wordt terugverdiend. Bij de derde bullet wordt met name bedoeld dat de vermogenspositie (liquiditeit) onder druk kan komen te staan als er eerst geïnvesteerd moet worden en er een grotere periode overheen gaat, voordat de investeringen terug worden verdiend.

Vraag: Blz 16: wat wordt bedoeld met reguliere of anticiperende verwervingsvorm?

Antwoord: Zie toelichting Bijlage 5 bladzijde 46

Vraag: Blz. 20: Bij dekking gemeentelijke kosten uit grondverkoop. Zou normaliter de opbrengst van de grondverkoop niet veel hoger moeten zijn dan de kosten voor de transformatie naar bouwrijpe grond en voor verdere inrichting van betreffend exploitatiegebied? Ook niet bouwrijpe grond heeft toch zijn waarde? Is daarmee het uitgangspunt dat de kosten in principe te dekken moeten zijn door de verkoopopbrengst van de grond niet veel te voorzichtig?

Antwoord: Nee, wij zijn van mening dat dit niet te voorzichtig is gesteld. Het is het streven dat het kostendekkend is, maar het verleden (bijv. grondexploitatie de Sniep) heeft ons laten zien dat het niet altijd het geval hoeft te zijn dat alle kosten gedekt worden uit de grondverkoop. Voor een groot deel zal dat liggen aan de aankooprijzen die de gemeente heeft betaald om gronden te verwerven. Daarnaast kunnen bijvoorbeeld dure saneringsmaatregelen of forse rentekosten (bij vertraging of stilval bouw) zorgen voor dusdanig hoge kosten dat het totaal een verliesproject is/wordt.

Nota Grondprijzen

Vraag: Blz. 9: wat wordt bedoeld met “om deze reden wordt er een vaste prijs gebruikt om de grondprijzen te bepalen voor sociale woningbouw”?

Antwoord: Voor het hanteren van een vaste grondprijs voor sociale huurwoningen zijn een aantal redenen te noemen.

Een van deze redenen is dat de opbrengst voor de woningbouwcorporatie een maximum kent, omdat de maandhuur gemaximeerd is op € 710,68 per woning. Dit is ongeacht de locatie. Omdat de opbrengst vaststaat, is het ook logisch om voor de grondprijs een vaste eenheid te hanteren. Hierom hanteren we een vaste grondprijs (gedifferentieerd naar woninggrootte). Bijkomend voordeel is dat de locatie niet bepalend is om sociale nieuwbouw te ontwikkelen.

Andere reden om een vaste grondprijs te hanteren, zoals genoemd in de Bijlage onder het kopje Vaste Prijs, is dat het op voorhand voor een woningcorporatie helder is welke prijzen gemeente Diemen hanteert. Dit bewerkstelligt een transparant en gelijk speelveld voor corporaties.

Tot slot is het hanteren van een vaste grondprijs vanuit praktisch oogpunt logisch, om een grondslag te hebben waarop een boete bepaald kan worden, is het handig om een vaste grondprijs per sociale huurwoning te hanteren.

Vraag: Blz. 9: residuele waarden excl. btw worden berekend per m*2 BVO. Houdt dit in dat voor appartementen geldt dat de grondprijzen per m*2 ongeveer evenredig zullen zijn met het gemiddeld aantal woonlagen?

Antwoord: Dat klopt (mits de appartementen dezelfde afmetingen hebben) in principe. Met daarbij nuances: bijv. tot een bepaalde bouwhoogte/aantal woonlagen, want op een gegeven moment nemen bouwkosten per verdieping toe. En bijv. in de vrije sector zullen factoren als uitzicht ook bepalend zijn voor de opbrengst en dus de afgeleide residuele grondwaarde. Etc.

Vraag: Blz .10: Er zullen voor middeldure huurwoningen (ook) boetebedingen worden afgesproken ter voorkoming van snelle uitponding. Maar als er bovendien via het BP wordt voorkomen dat huren sneller stijgen dan de inflatie is dan de verdisconteringsvoet van 5,5% wel reëel?

Antwoord: De 5,5% is een realistisch gemiddelde disconteringsvoet die een reëel rendement voor de belegger reflecteert. In een markt waar weinig beleggingsaanbod is en veel vraag vanuit beleggers, kan deze wat zakken. In een markt waar veel aanbod is en weinig vraag vanuit beleggers, kan de rendementseis stijgen en zal 5,5% te laag zijn. Zoals in paragraaf 1.2 van de Nota Grondprijzen wordt vermeld, wordt de nota tweejaarlijks en zo nodig jaarlijks geactualiseerd. Bijstelling van deze (en vele andere) variabelen zijn dan mogelijk aan de orde.

Vraag: Blz 18: Bij zendmasten. Gaat het hier om een huurprijs van 7.000 euro per vierkante meter?

Dit betreft de huurprijs per jaar per mast.