

Beantwoording technische vragen GroenLinks bij Nota Grondbeleid

1. ***Op pagina 9-10 van de Nota Grondbeleid lijkt te staan dat zoeklocaties Holland Park West en Buitenlust (nog) geen eigendom van de gemeente Diemen zijn. Klopt dit? Zo nee, welke van de genoemde locaties zijn wel, en welke (nog) geen eigendom van de gemeente?***

Antwoord: Nee, dit klopt niet. Er staat dat de gronden niet zijn aangekocht in het verleden met het huidige doel ruimtelijke ontwikkeling t.b.v. woningbouw. Dit doel is in een later stadium pas in beeld gekomen voor deze gronden. Deze waren op dat moment al in eigendom van de gemeente Diemen. Dit geldt voor alle vier de zoeklocaties en Holland Park West.

2. ***Op pagina 9 van de Nota Grondprijzen staan in tabel 1 verschillende prijzen per vierkante meter voor sociale huurwoningen met verschillende woonoppervlaktes. Wat is de reden voor deze (grote) prijsverschillen?***

Antwoord: De grondprijzen voor sociale huurwoningen zijn residueel bepaald. Teneinde de grondprijs te bepalen is rekening gehouden met variabelen zoals rekenhuur, verkoopopbrengst, bouwkosten etc. Deze variabelen zijn voor de verschillende woningoppervlaktes niet hetzelfde. Deze verschillen in variabelen per woningoppervlakte zorgt voor een differentiatie in de grondprijzen.

3. ***Op pagina 9 van de Nota Grondprijzen staat een uitpondingstermijn genoemd van 25 jaar voor sociale huurwoningen. Mag de eigenaar na deze 25 jaar de betreffende woningen onttrekken aan de voorraad sociale woningbouw? Zo ja, is de eigenaar dan vrij om de panden te verkopen aan een marktpartij naar keus? Is het voor de gemeente mogelijk deze termijn korter of langer te maken?***

Antwoord: De keuze om de uitpondingstermijn voor sociale woningbouw vast te leggen volgt niet uit de nota Grondbeleid, noch uit de nota Grondprijzen, maar vloeit voort uit de keuzes die in ons woonbeleid worden gemaakt. In de vastgestelde Woonvisie 2018-2023 wordt voor de ontwikkeling van sociale huurwoningen de voorkeur gegeven aan corporaties boven marktpartijen. In de in dit kwartaal vast te stellen Verordening Doelgroepen Woningbouw 2019 wordt de keuze voor 25 jaar voorgesteld en daarmee worden met corporaties prestatieafspraken gemaakt over de totale voorraad sociale huurwoningen in de gemeente Diemen. Na 25 jaar mogen corporaties wel deze sociale huurwoningen onttrekken aan de voorraad, echter wordt dit bemoeilijkt door de eerder genoemde prestatieafspraken met de gemeente. De ervaring is ook daarom dat sociale huurwoningen veel langer in exploitatie blijven dan 25 jaar in Diemen.

Voor de gemeente is het mogelijk om deze termijn te verkorten of te verlengen bij de vaststelling van de eerder genoemde Verordening. Als kanttekening moet hierbij geplaatst worden dat het verlengen van de instandhoudingstermijn onwenselijk is omdat de aantrekkelijkheid afneemt voor ontwikkelaars voor het realiseren van sociale huurwoningen.