

Leden van de gemeenteraad

Eijsden-Margraten: 3 maart 2020

Onderwerp: Beantwoording vragen CDA over Grondexploitatie "Mheerderweg Noord" te Banholt.

Geacht raadslid,

Heden, maandag 2 maart 2020, heeft de CDA-fractie via de Griffie twaalf vragen gesteld over het raadsvoorstel m.b.t. de Grondexploitatie "Mheerderweg Noord" te Banholt. Onderstaand wordt puntsgewijs op deze twaalf vragen ingegaan.

Vraag 1

Hoe moet "concept" (watermerk) in bijlage 1 worden opgevat? Vanaf wanneer is het document definitief?

Antwoord

Het concept wordt definitief zodra de raad de grondexploitatie heeft vastgesteld.

Vraag 2

Wanneer is de betreffende grond voor welk bedrag aangekocht?

Antwoord

De grondexploitatie Mheerderweg Noord behorende bij het bestemmingsplan Banholt 2006 is in 2012 volledig afgeboekt.

Gegevens behorende bij deze oude exploitatie zijn alleen te achterhalen middels dossieronderzoek. Mocht de raad behoefte hebben voor welke prijs de grond door de voormalige gemeente Margraten is aangekocht, dan wordt dit na raadpleging van het betreffende dossier schriftelijk naar u toegezonden

Vraag 3

Waarom, staat de grondwaarde op PM?

Hoeft de grondwaarde geen onderdeel uit te maken van de exploitatie?

Antwoord

Bij de berekening is de boekwaarde gebruikt vanwege de afronding van de exploitatie van het project in 2006. Deze boekwaarde is 0,- euro. In de voor de vergadering uitgedeelde grondexploitatie is "PM" vervangen door "0,- euro".

Vraag 4

Wat is de huidige boekwaarde van de grond en hebben er in het verleden afboekingen op de boekwaarde plaats gevonden?

Antwoord

Verwijzend naar het antwoord op vraag 3, is de huidige boekwaarde vastgesteld op 0,-- euro.

Wat betreft de in het verleden gemaakte afboekingen het volgende:

Op 24 oktober 2006 is het bestemmingsplan Banholt vastgesteld. In dit bestemmingsplan is de woningbouwlocatie Mheerderweg-Noord opgenomen. Voorzien was in de bouw van circa 52 woningen op deze locatie. Ten behoeve van dit woningbouwplan is een exploitatieopzet gemaakt. In deze exploitatieopzet werd uitgegaan van een winst op de grondexploitatie van € 500.932. Deze exploitatie opzet is na de vaststelling van het bestemmingsplan op 24 oktober 2006 op 19 december 2006 door de raad vastgesteld. Op 12 juni 2007 heeft de provincie gedeeltelijk goedkeuring onthouden aan het bestemmingsplan Banholt. Als gevolg van dit besluit konden er geen 52 maar maximaal 28 woningen op deze woningbouwlocatie worden gerealiseerd. In aansluiting hierop heeft een aanpassing van het te verwachten exploitatieresultaat plaatsgevonden.

In 2010 is naar aanleiding van het door bureau Companen uitgevoerde woononderzoek in het kader van de woningbouwprogrammering Margraten 2010-2020 door de raad besloten 16 in plaats van 28 woningen te bouwen op deze locatie. Als gevolg hiervan heeft de raad in 2010 besloten om een bedrag van € 434.000 in mindering te brengen op de boekwaarde van deze grondexploitatie.

In 2012 heeft de raad naar aanleiding van de vaststelling van de woningbouwkader voor Eijsden-Margraten besloten, om geen uitvoering meer te geven aan de realisering van woningen op deze locatie, voor deze locatie € 392.000,- af te boeken en de gemeentelijke grondexploitatie voor deze locatie af te sluiten.

Ten behoeve van planschade is een voorziening van € 95.000 getroffen. In juli 2014 heeft de raad bij de vaststelling van de jaarrekening 2013 besloten, om deze voorziening van € 95.000,- terug te boeken naar de algemene reserve.

Vraag 5

De waarden genoemd in punt 1 van het raadsvoorstel wijken af van de eindsaldo's in bijlage1. Waar zit dit verschil in?

Antwoord

In de betreffende bijlage van het raadsvoorstel is abusievelijk een verkeerd bedrag vermeld. Een correcte versie van de grondexploitatie is inmiddels uitgereikt.

Vraag 6

In hoeverre is het plan nog flexibel (indien de interesse anders blijkt dan verwacht) nadat de raad deze grondexploitatie heeft vastgesteld? Kan het college afwijken van het plan en zo ja , tot welk moment?

Antwoord

Zolang de uitvoering van het bestemmingsplan loopt, is het plan flexibel als de woonvraag naar het segment anders is dan verwacht (bijvoorbeeld meer starters- dan ouderenwoningen vice versa). Het totaal aantal woningen moet wel gelijk blijven om een wijziging van het bestemmingsplan te voorkomen.

Vraag 7

Is de differentiatie in grondprijs m.b.t. de woningcorporatie legitiem, conform de grex-verordening (zie vragen van dhr. Opreij tijdens voorgaande raadsvergaderingen)? O.b.v. van welke regelgeving denkt u deze uitzondering te kunnen maken?

Antwoord

Binnen onze gemeente hebben wij geen Grex-verordening en zijn de grondprijzen gebaseerd op de door de op 18 december 2012 vastgestelde "Nota Grondbeleid Eijsden-Margraten 2012".

In deze nota is op pagina 16 (paragraaf 7.4 Grondprijzen) het volgende over grondprijzen voor woningbouw opgenomen:

"Ten aanzien van bouwkvavels bestemd voor woningbouw die op het moment van het vaststellen van dit beleid (2012) in uitgifte zijn, wordt vastgehouden aan de reeds geldende vaste grondprijs zoals deze werd gehanteerd in de voormalige gemeente Margraten. Er worden lagere grondprijzen gehanteerd bij bouwkvavels die bestemd zijn voor een starterswoning. Voor grond bestemd voor sociale woningbouw die onder de huurfiatteringprijs blijft, kan een afwijkende grondprijs worden vastgesteld".

Kortom als uw raad instemt met het voorliggende voorstel, dan wordt afgeweken van de grondprijs voor sociale woningbouw conform de betreffende nota.

Vraag 8

Hoe is de differentiatie in meterprijs ontstaan bij de diverse soorten kvavels? Hoe is de meterprijs bepaald?

Antwoord

Er is geen andere differentiatie toegepast dan vastgesteld in de Nota Grondbeleid Eijsden-Margraten 2012.

Vraag 9

Waarom wordt er geen gebruik gemaakt van het aanbod van Woningstichting Voerendaal?

Antwoord

Het college stelt uw raad voor om te kiezen voor een woningbouwcorporatie die al in de gemeente actief is en waarmee prestatieafspraken zijn gemaakt. Daarnaast maakt het voorstel van Woonpunt het mogelijk dat huurwoningen kunnen worden aangeboden tot de zogenaamde 1^e aftoppingsgrens (, € 620,--). Deze grens is vooral van belang voor ouderen met alleen een Aow, of een Aow aangevuld met een laag pensioen. Woningstichting Voerendaal biedt weliswaar meer voor de grond, maar kan hiermee geen woningen aanbieden onder deze (voor ouderen van belang zijnde) 1^e aftoppingsgrens.

Vraag 10

Kunt u inzicht geven in de exploitatiecalculatie van de Woonpunt?

Antwoord

Nee.

Vraag 11

Heeft u overleg gehad met Woonpunt en Woningstichting Voerendaal?

Antwoord

Ja, met beide woningcorporaties is gesproken en beide hebben een bod uitgebracht.

Vraag 12

Kan woningstichting Voerendaal met de hogere grondprijs een rendabele woning bouwen? Waarom kan Woonpunt dat dan niet en waar zit het verschil?

Antwoord

In beide gevallen hebben de corporaties te maken met een onrendabele top. Woonpunt is bereid om het verlies te nemen door kwalitatief goede woningen voor de beoogde doelgroep (ouderen), onder de voorwaarden dat de gemiddelde prijs voor een bouwkvael maximaal € 15.000,- bedraagt. Woningstichting Voerendaal is bereid maximaal € 25.000,- voor een bouwkvael te betalen, onder de voorwaarde dat de woningen een huurprijs hebben net onder de liberalisatie- oftewel de huurtoeslaggrens van € 720,42.

Daarnaast is Woonpunt al jaren en binnen onze gemeente actieve woningcorporatie, waarmee jaarlijks prestatieafspraken worden gemaakt ten aanzien van de volkshuisvestelijke kerntaken. Met Woningstichting Voerendaal kan dit uiteraard ook, maar het is nauwelijks efficiënt om afspraken met een corporatie te maken met een bezit niet groter dan 10 woningen binnen onze gemeente. Kortom voorgesteld wordt het volkshuisvestelijke aspect zwaarder te laten wegen dan het financiële aspect.