

## Schriftelijke vragen Dhr. Remmers (SGB) vooraf raadsvergadering 1 februari 2024, agendapunt 15, vaststellen grondprijzen bouwkavels 2024 (incl. toelichting op de nieuwe systematiek)

Geacht college,

Hierbij enkele vragen naar aanleiding van de commissievergadering financiën van 16-01-2024 met betrekking tot het grondprijzenbeleid.

Tijdens de discussie met wethouder van Zeeland is aangegeven dat het college instrumenten/bevoegdheden heeft om de huizenprijzen te maximaliseren. Werkt een projectontwikkelaar hieraan niet mee dan wordt de grond niet aan hem verkocht.

Sociaal Gemert Bakel heeft naar aanleiding van deze opmerking van de wethouder de volgende vragen:

- Welke instrumenten/bevoegdheden heeft het college om deze prijs-maximalisatie voor nieuwbouwwoningen toe te passen ?

Het college past de gemeentelijke kaders toe, zoals opgenomen in de door de gemeenteraad vastgestelde Woonvisie van Gemert-Bakel. Verder zijn regionale afspraken vastgelegd in de Regionale Begrippenlijst wonen (MRE) en de Regionale woondeal Zuidoost-Brabant. De concrete afspraken met een projectontwikkelaar worden via een collegebesluit geborgd in anterieure- of koopovereenkomsten.

- Welke voorwaarden stelt de gemeente aan het inzetten van prijsmaximalisatie ?

In de Woonvisie is, voor een adequate huisvesting van alle doelgroepen, een verdeling gemaakt over de verschillende marktsegmenten. Bij de realisatie van de totale plancapaciteit wordt gemeentebreed gestreefd naar deze prijssegmentatie. Voor de begrippen en prijsgrenzen wordt de actuele Regionale Begrippenlijst wonen van het MRE gehanteerd.

Op 9 maart 2023 zijn in de Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant onder meer afspraken gemaakt voor nieuwbouwplannen. Deze nieuwbouwplannen bestaan tenminste uit twee derde betaalbaar segment waarvan minimaal 30% sociale huur (tot € 879,66). Onder het betaalbare segment vallen sociale - en middenhuur en betaalbare koop (koopwoning met een prijs tot € 390.000 (prijsgrens 2024)). Dit sluit aan bij de ambitie van de gemeente Gemert-Bakel naar een woningmarkt die aan de woningvraag en woonbehoefte voldoet. De focus ligt vooral op het realiseren van voldoende betaalbare huur- en koopwoningen voor alle doelgroepen. Bij nieuwe woningbouwprojecten sturen we hierop en maken afspraken met de projectontwikkelaars.

- Aan welke voorwaarden moet een koper voldoen om in aanmerking te komen voor een woning met een gemaximaliseerde verkoopprijs ?

Wij stellen geen voorwaarden aan de koper. Dit is aan de projectontwikkelaar.

- Heeft het college deze instrumenten/bevoegdheden al eerder gebruikt ?
  - Zo ja, Waar en Wanneer ?

Ja, alle externe woningbouwprojecten worden beoordeeld op basis van vastgesteld beleid (Woonvisie) en de afspraken geborgd in anterieure overeenkomsten.

- Zo nee, Waarom niet ?

Nee, omdat dit tot op heden geen onderdeel uitmaakte van het gevoerde grondprijs- en uitgiftebeleid bij verkoop van bouw kavels in gemeentelijke woningbouwprojecten.

Door u is in september de nieuwe Nota grondbeleid vastgesteld. Op basis van dit beleid ligt nu de vaststelling van de bouwgrondprijzen 2024 voor. Door de onafhankelijk taxatiecommissie is het voorstel gedaan om de grondprijzen vast te stellen op basis van woningbouwsegmentering.

Het vaststellen van grondprijzen op basis van woningbouwsegmentering geeft het college van B&W mogelijkheden om ook bij gemeentelijke woningbouwprojecten te sturen meer betaalbare woningen te realiseren door middel van het uitschrijven van tenders. Middels een inschrijving wordt aan ontwikkelende partijen gevraagd op basis van een programma van eisen een bouwplan in te dienen. In dit programma van eisen neemt de gemeente o.a. de grondprijs op en de maximale verkoopprijs vrij op naam.

Met vriendelijke groet,

Chris Remmers, SGB