

Datum : Fractie VVD
Zaaknummer : 533477 De heer Rodoe
Uw kenmerk : -
Uw brief van : 23 november 2021

Onderwerp : Beantwoording artikel 46-vragen (Schriftelijke vraag VVD) inzake
grondprijzen sociale woningbouw

Beste meneer Rodoe,

U heeft ons vragen gesteld over grondprijzen voor sociale woningbouw. Het gaat om vragen zoals bedoeld in artikel 46 van het 'Reglement van orde voor vergaderingen en andere werkzaamheden van de raad van Gennep 2018'. Hieronder hebben wij uw vragen cursief herhaald en voorzien van een antwoord.

1. Uw vraag

Ten eerste (voornamelijk ambtelijk): klopt onze conclusie, dat wanneer de percelen groter worden de korting voor sociale woningbouw averechts werkt?

Ter illustratie: Bij het BP Draaischijf betaalde Destion € 242.235,- voor 1.538 m² gebaseerd op 157,50 per m². Lister betaalt in totaal € 436.710,-. Zie exploitatieopzet pag. 5 bij het BP Draaischijf.

Daarmee lijkt er op het eerste oog inderdaad een korting voor sociale woningbouw. Echter: als we voor Destion de gestaffelde prijs zouden hanteren, dus 1^e 500 m² voor €210,- dus = €105.000,- 2e 500 m² voor €105,- dus = €52.500,- Overige 538 m² voor €60,- dus = €32.280,- Dan komen we op totaal = €189.780,- Daarbij is dan voor de eerste 500 m² nog niet eens de korting meegenomen...

Antwoord :

Er bestaan 3 soorten lagere prijzen bij grondverkoop voor grondgebonden woningen:

- Voor grond voor sociale woningbouw geldt 75% van de prijs per m² ten opzichte van de grondprijs voor overige woningbouw.
- De gemeente kent een prijsstaffel voor bouwkavels (met elk één woning) met een oppervlakte groter dan 500 m². Genoemde staffel wordt per bouwkavel (voor één woning) toegepast en niet berekend over het totale oppervlakte van de verkochte grond. Theoretisch geldt de staffel ook voor sociale woningbouw. In de praktijk komen grotere bouwkavels per woning in die categorie niet voor.



Grondprijzen voor gestapelde (meerlaagse) woningbouw worden op andere wijze bepaald. Allereerst wordt gekeken of er vergelijkbare objecten binnen de gemeente zijn gerealiseerd op basis waarvan de grondprijs kan worden bepaald. Dat is bij de Draaischijf niet zo, dus is er gekozen voor een residuele grondwaardeberekening, opgesteld door een deskundig bureau. Deze is al eerder met de raad gedeeld.

- Prijsverlaging voor grondverkoop in het plan Hogeweg in Ven-Zelderheide. Wij hebben in 2019 de prijzen voor dit bouwplan verlaagd, omdat de kavels destijds lastiger te verkopen waren.

Zie ook de tabel in de bijlage met een toelichting per soort woningsoort, -locatie en kavelgrootte.

2. Uw vraag

Ten tweede (voor het college): is het College het met de WD eens dat de gemeenteraad in het beleid juist een korting voor sociale woningbouw heeft voorzien en het nooit de bedoeling kan zijn geweest van de gemeente om sociale woningbouw duurder te laten zijn dan 'gewone' woningbouw? Met dit in het achterhoofd, is het College bereid tot de herziening van de nota grondbeleid, voor sociale woningbouw bij percelen de eerste 500 m2 conform korting te rekenen en alle m2 daarna conform de 'gewone' staffeling?

Antwoord : Wij verwijzen naar ons antwoord onder 1.

Wij nemen aan u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Gennep,
De secretaris,

De burgemeester,

Jacqueline Nijland

Hans Teunissen

BIJLAGE

Tabel met toelichting grondprijzen per categorie woningbouw