

Technische vragen

Nr: TV24-011

Datum: 26 maart 2024

Indiener: Sandro Kovačić, PvdA-GroenLinks

Onderwerp: Nota Grondbeleid



NB: Graag beantwoorden vóór de Oordeelsvormende Commissie op 2 april 2024.

Toelichting bij en doel van de vragen:

Wij hebben vijf vragen ter voorbereiding van het debat in de oordeelsvormende commissie. Aan de hand van de beantwoording hopen we een betere inbreng te kunnen leveren.

Vraag 1:

De eerste vraag gaat over “Beleidsuitgangspunt 8 – *Bij verkoop van eigen grond ten behoeve van sociale huurwoningen - minimaal 25 jaar sociaal bereikbaar en middenhuur 15 jaar.*” Tijdens de beeldvormende bijeenkomst op 26 maart jl. werd gevraagd of de raad grotere termijnen kan stellen. Het antwoord was daarop “ja”.

Wat zijn belangrijke afwegingen als het gaat over het vergroten van de termijnen zodat de woningen langer bereikbaar blijven?

Antwoord college:

Een instandhoudingstermijn van ten minste 25 jaar wordt in veel doelgroepenverordeningen en beleid gebruikt door overheidsinstanties. In het voorstel voor de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting wil het Rijk uniforme definities gaan hanteren. Voor sociale huur zou dat de instandhoudingstermijn van ten minste 25 jaar betekenen. Ook de provincie gaat uit van minimaal 25 jaar vanaf de bouw. De Wet Versterking Regie Volkshuisvesting is nog niet ingevoerd, maar als deze in gaat, heeft sociale huur een eenduidige definitie. Een risico van een te lange instandhoudingstermijn zou in theorie kunnen zijn dat wanneer woningcorporaties geen sociale huurwoningen kunnen realiseren en particuliere ontwikkelaars in dat gat zouden springen, zij afzien van het bouwen van sociale huurwoningen omdat zij de instandhoudingstermijn te lang vinden.

Vraag 2:

De tweede vraag gaat over situaties waarbij sociale- of middenhuurwoningen worden overgeheveld naar de vrije sector of de transitie maken naar koophuis.

Kan er een verplichting komen die stelt dat de raad dient te besluiten of sociale- en middenhuurwoningen daadwerkelijk van segment mogen wijzigen?

Antwoord college:

De voorwaarden waaronder woningcorporaties woningen mogen verkopen zijn in 2013 versoepeld. Het kabinet wilde daarmee de verkoop van corporatiewoningen makkelijker maken. In de Woningwet (artikel 27) staat voor welke verkopen van vastgoed toestemming van de Autoriteit Woningcorporaties toestemming nodig is en wordt de gemeente om een zienswijze gevraagd. In de regel wordt de zienswijze van de gemeente zwaar meegewogen.

Vraag 3:

De nota stelt dat de grondprijzenbrief wordt vastgesteld door het college.

- a. Hoe wordt de grondprijs voor de segmenten *sociale huur* en *maatschappelijke voorzieningen* bepaald?
- b. Zijn die grondprijzen een absoluut gegeven of zijn er mogelijkheden om die grondprijzen zelf te bepalen?

Antwoord college:

- a. Voor de vaste grondprijzen voor de segmenten Sociale huur en maatschappelijke voorzieningen wordt gebruik gemaakt van de comperatieve methode. Bij deze methodiek wordt de waarde van de grond afgeleid uit een aantal vergelijkbare objecten waarvan de grondprijs bekend is. De grondprijs wordt gebaseerd op een vergelijking met prijzen op andere locaties in de gemeente of met de grondprijzen van gemeenten in de regio. Deze prijzen worden jaarlijks geactualiseerd.
- b. De gemeente heeft de plicht om grond te verkopen tegen marktconforme prijzen. Als de grondprijs niet vastligt in een grondprijzenbrief moeten verkopen ook altijd onderbouwt worden met taxaties.

Vraag 4:

In de nota ontbreken varianten van tijdelijke huisvesting zoals flexwoningen/woonunits. Op 5 juli 2022 stemde de raad vóór woonunits (M22-045).

- c. Wat voor nieuwe instrumenten biedt de nieuwe Nota Grondbeleid voor het realiseren van dergelijke flexwoningen?

Antwoord college:

Het grondbeleid beschrijft maatwerk, dus voor de realisatie voor van flexwoningen kunnen wij hier de instrumenten toepassen zoals bijvoorbeeld een strategische verwerving.

Ondertekening college:

Burgemeester en wethouders van Krimpenerwaard,
de secretaris, de burgemeester,

J. Hennip

ir. J. Beenakker