

Verslag van de vergadering van de commissie Algemene Zaken, gehouden op 18 oktober 2018 in het gemeentehuis.

Aanwezig:

De heer J.P.H. Gruijters	voorzitter
De heer R.A.G. van den Berkmortel	lid
De heer H.M.M. van Bree	lid
De heer J.J.M. Brouwers	lid
De heer M.J.T. van der Heijden	lid
De heer J.H. Strijbosch	lid
De heer B.M. Straatman	lid
Mevrouw R. van de Zanden	wethouder
De heer T. Meulensteen	wethouder
De heer M.L.M. van Heijnsbergen	griffier
De heer D. Haank	hoofd afdeling Beleid en Projecten
De heer B. van Liempd	medewerker afdeling Beleid en Projecten

1. Opening.

De voorzitter heet iedereen welkom en opent de vergadering.

2. Vaststelling van de agenda.

De agenda wordt in overeenstemming met het concept vastgesteld.

3. Vaststelling van de besluitenlijst van de vergadering van 13 september 2018.

De besluitenlijst wordt in overeenstemming met het concept vastgesteld.

4. Ingekomen stukken en mededelingen.

Er zijn geen ingekomen stukken of mededelingen.

5. Voorstel tot vaststelling van de Grondnota 2018.

De heer Van Liempd geeft aan de hand van een presentatie een toelichting op de concept grondnota 2018 en beantwoord daarbij een aantal verhelderende vragen.

De heer Strijbosch vraagt naar de hoogte van de verliezen met betrekking tot het LOG-gebied en naar de stand van zaken ten aanzien van de verkoop van kavels op Bemmer IV. De hoogte van de verkoopprijzen vindt hij over het algemeen reëel. Wel merkt hij op dat het voor mensen die aangewezen zijn op sociale huur- en koopwoningen steeds lastiger wordt vanwege de stijgende kosten. Hij stelt daarom voor om de stijging van de grondprijzen voor deze woningen te beperken tot de reële kostenstijging van 1,7 % en dat te compenseren met een hogere stijging van de grondprijs voor vrije sectorwoningen.

De heer Van der Heijden vraagt om een nadere uitleg van de cijfers in de tabellen bij de verschillende plannen.

De heer Straatman welke strategie het college gaat volgen om meer grond op Bemmer IV te verkopen. Hij vraagt verder om een toelichting op de prijsverhoging van 3 % de totstandkoming van het geschetste resultaat van de grondexploitatie. Ook vraagt hij om een toelichting op de weergave van de reserves en voorzieningen in de verschillende plannen. Ten aanzien van de voorgestelde proceswijziging om te gaan werken met een jaarschijf bij het vaststellen van kredieten voor het bouw- en woonrijp maken van plangebieden merkt hij op dat de raad daardoor minder kan sturen. Hij vraagt zich af of de voordelen van die methodiek wel opwegen tegen de nadelen en is benieuwd hoe de verantwoording in dat geval plaatsvindt. Tot slot zou het volgens hem een goed idee zijn om met elkaar na te denken over de toekomst omdat de hoeveelheid beschikbare bouwgrond eindig is.

Ook de heer J. Brouwers maakt zich zorgen over de betaalbaarheid van sociale huur- en koopwoningen. Hij vindt het een goed idee om een keer een strategische discussie te voeren over de toekomst van de grondpolitiek. Hij vraagt verder om een toelichting op de regels ten aanzien van de vennootschapsbelasting. Tot slot wil hij ook nog wat extra toelichting op de plannen Beekse Akkers, Bemmer IV en de risico's van het LOG-gebied.

De heer Van Bree vindt het eveneens een goed idee om de toekomst van de grondpolitiek met elkaar te bespreken. Hij vraagt om een toelichting op de gevolgen voor de betaalbaarheid van sociale huur- en koopwoningen als gevolg van de voorgestelde prijsverhoging.

Hij pleit voor het handhaven van de mogelijkheid van gronduitgifte via erfpacht op Bemmer IV. Dit is toch weer een extra mogelijkheid om de uitgifte van grond te bevorderen. Hij is benieuwd naar de vergelijking met omliggende gemeenten als het gaat om de uitgifte van industriegrond en pleit voor meer afstemming in de regio. Hij stelt tot slot nog een aantal verhelderende vragen over de inhoud van de Grondnota.

De wethouders Meulenstein en Van der Zanden en de heer Van Liempd beantwoorden een groot aantal technische en verhelderende vragen over de Grondnota. Daarin wordt onder andere aangegeven dat het college kiest voor afschaffing van de mogelijkheid tot gronduitgifte via erfpacht omdat dit geen toegevoegde waarde meer heeft en ook lastiger wordt vanwege een landelijke wetwijziging. Verder wordt aangegeven dat de belangstelling voor kavels op Bemmer IV groeiende is omdat veel ondernemers uit de regio in de eigen gemeente niet terecht kunnen. Er is wat dat betreft sprake van een kentering in de belangstelling van bedrijven. Contacten hierover met omliggende gemeenten vinden regelmatig plaats. Het verwachte verlies met betrekking tot het LOG-gebied zal tussen 1,5 en 3 ton bedragen. Gehoopt wordt dat hier over 2 jaar meer duidelijkheid bestaat. Met een eventuele verlaging van de grondprijsverhoging is een bedrag gemoeid van circa 4,5 ton. De voorgestelde verhoging is uitgekomen op 3 % vanwege de nog altijd bestaande risico's en de kostenstijgingen die zich hebben voorgedaan en die nog worden verwacht. Deze prijsverhoging is over de hele linie van de verschillende soorten kavels, in verhouding. Met de Woningstichting worden elk jaar prestatieafspraken gemaakt over het aantal te bouwen sociale huurwoningen. Het college is graag bereid om een strategische discussie te voeren met de raad over de toekomstige grondpolitiek. Verder zal het college de suggestie om in de grondnota een vergelijking te maken met de nota van het voorgaande jaar, in overweging nemen. Opgemerkt wordt dat het weerstandsvermogen is verbeterd ten opzichte van vorig jaar.

De heer Strijbosch vraagt om een reactie van de andere fracties ten aanzien van zijn voorstel om de stijging van de grondprijzen voor sociale huur- en koopwoningen te beperken tot de reële

kostenstijging van 1,7 % en dat te compenseren met een hogere stijging van de grondprijs voor vrije sectorwoningen.

De andere fracties geven aan dat zij dit met hun achterban zullen bespreken.

Tot slot wordt afgesproken dat de fracties voor dinsdag 23 oktober aanstaande hun schriftelijke vragen over de grondnota kunnen stellen, waarna deze door het college schriftelijk zullen worden beantwoord.

De commissie adviseert de raad om het voorstel als bespreekstuk te behandelen.

6. Rondvraag.

Niemand maakt gebruik van de rondvraag.

7. Sluiting.

De voorzitter sluit vervolgens de vergadering.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 15 november 2018.

De griffier,

De voorzitter,

M.L.M. van Heijnsbergen

J.P.H. Gruijters