



SCHRIFTELIJKE VRAGEN OVER VERHOOGDE GRONDPRIJZEN SOCIALE BOUW - KADERBRIEF GRONDPRIJZEN 2021

Registratienummer : (In te vullen door de raadsgriffie)	
Datum: 31 maart 2021	
Aan de voorzitter van de raad	
Steller van de vragen: Petra Verhoef, PvdA	
Onderwerp: Verhoogde grondprijzen sociale bouw - Kaderbrief Grondprijzen 2021	
Het college wordt verzocht de volgende vragen <i>schriftelijk</i> te beantwoorden:	
Vragen:	
<ol style="list-style-type: none">1. Waarom heeft het college besloten om de grondprijzen voor sociale huur en sociale koop te verhogen in 2021 (en aangekondigd ook in 2022)? Wat was de concrete aanleiding?2. Welk doel heeft het college voor ogen met het verhogen van deze grondprijzen met deze fikse percentages?3. Ziet u hierin een oplossing voor de financiële knelpunten bij de gemeente, bijvoorbeeld het tekort op de business case voor bouw op Wilderszijde?4. U noemt in het B&W-advies (BW2100001) als maatschappelijk doel: <i>“De realisatie van doelstellingen op het gebied van onder meer volkshuisvesting en economie door uitgifte van (bouw)gronden tegen een marktconforme prijs”</i>. Hoe denkt u de doelstellingen op het gebied van volkshuisvesting te bereiken met deze hogere grondprijzen?5. Of specifiek: denkt u dat ‘faciliteren van de bouw van sociale huur- en koopwoningen’ daarmee gediend is? Zo ja, hoe dan?6. Kan het college dit besluit rijmen met de diverse uitspraken van wethouder Arends dat het college de bouw van sociale en anderszins betaalbare woningen als een prioriteit ziet en daar ook naar handelt (zie bijvoorbeeld de Raadsvergadering van 25 maart j.l.)?7. Wat vindt u van de reactie van 3B Wonen dat zij door deze verhoogde grondprijzen hoogstwaarschijnlijk minder sociaal kunnen bouwen dan nu beraamd? En wat vindt u van het feit dat het ook van invloed kan zijn op de duurzaamheid, kwaliteit en betaalbaarheid van de woningen? Was dat uw bedoeling met de verhoging van de prijzen?8. Had u zich gerealiseerd dat slechts een klein deel van de inkomsten via de verhoogde grondprijzen in de gemeentekas vloeit en de rest uiteindelijk door huurders van 3B Wonen en 3B Wonen zelf moet worden opgebracht? Wat vindt u daarvan?9. Waarom heeft u eigenlijk besloten om ten behoeve van de grondprijzen sociale woningbouw een vergelijkend onderzoek te doen naar grondprijzen sociale bouw in andere gemeenten (een ‘benchmark onderzoek’, waarbij prijzen van gemeenten naast elkaar worden gezet op een A4tje)? Wat was de aanleiding?	

10. Op basis waarvan trok u in dat 'benchmark onderzoek' de conclusie dat de grondprijzen voor sociale woningbouw naar boven aangepast moeten worden in Lansingerland?
11. Kunt u aangeven waarom u de drie gemeenten Albrandswaard, Krimpen aan den IJssel en Hellevoetsluis als 'benchmark gemeenten' heeft gekozen?
12. Waarom heeft het college besloten om de verhoging van de grondprijzen niet aan de gemeenteraad en commissieleden te communiceren, bijvoorbeeld reeds voor de bespreking van de Uitgangspunten Woonvisie op 25 maart? Betaalbare woningen waren daarbij immers een prominent thema.
13. Was u van plan om dit besluit pas te melden als de volgende stappen (scenario's) rond financiering van bouw (en keuzes daarbij) op Wilderszijde worden besproken, i.v.m. het feit dat er in de tweede tranche geen Rijksbijdrage is verkregen? Waarom dan pas?
14. Is het college bereid om het besluit te heroverwegen, de prijzen op het oude niveau te houden en met 3B Wonen in gesprek te gaan over de vraag hoe de gemeente samen met hen de uitdagingen op het gebied van sociale woningbouw, ook financieel, in goede banen kan leiden vanuit een gemeenschappelijk belang?

Toelichting:

Onze fractie zag op 23 maart 2021 op de net gepubliceerde Besluitenlijst B&W staan dat de Kaderbrief 'Grondprijzen 2021' was vastgesteld door het college. De beleidsuitgangspunten bij grondprijzen zijn opgenomen in de nota Grondbeleid 2019-2022. Wij vroegen deze kaderbrief (T20.15404, 11 februari 2021) via de griffie op. Bijgevoegd werden ook twee andere documenten.

- Het B&W-advies van 16 maart (BW2100001, met het voornemen om de kaderbrief Grondprijzen 2021 NIET naar de Raad of commissie te sturen);
- Een intern memo van 2 maart, getiteld '*Kaderbrief Grondprijzen 2021, Benchmark grondprijs sociale woningbouw*', waarin wordt getoond op basis van welke gemeenten de benchmarking is uitgevoerd).

Op woensdag 31 maart 2021 ontvingen de raadsleden een brief van directeur-bestuurder van 3B Wonen, Hanneke Vliet Vlieland. Daarin stond aangegeven dat zij is geïnformeerd over het feit (collegebesluit) dat de grondprijzen voor sociale huur en sociale koop verhoogd zullen worden in twee stappen (2021 en 2022). Voor sociale *huur* eensgezins en meergezins gaat het in 2021 om stijgingen rond de 30% ten opzichte van 2020. In 2022 worden prijsstijgingen van tussen de 50% en 60% voorgesteld ten opzichte van 2020. Voor sociale *koop* eensgezins en meergezins zijn de prijsstijgingen voor 2021 rond de 20% en 60%, respectievelijk.

Voor 3B Wonen betekent dit voor de nu afgesproken aantal te bouwen sociale huurwoningen (~1000) al een kostenstijging van rond de €6 miljoen, gerekend met de eerste prijsstijging over 2021.

Ondertekening en naam,

Petra Verhoef, PvdA fractie, mede namens Valmir Xhemaili en Hamid Azzouzi