



Aan de fractie van de PvdA
t.a.v. mevrouw P. Verhoef

Gebiedsopgaven

Postbus 1
2650 AA Berkel en Rodenrijs

Nadere informatie

Kamyar van Asperen / Sandra Oranje

Telefoon

14 010

E-mail

info@lansingerland.nl

Datum 7 april 2021
Ons kenmerk U21.02203

Onderwerp Raadsvragen over verhoogde
grondprijzen sociale bouw - kaderbrief
grondprijzen 2021

Geachte mevrouw Verhoef,

Op 31 maart 2021 heeft u raadsvragen ingediend over verhoogde grondprijzen sociale bouw - Kaderbrief Grondprijzen 2021. Met deze brief geven wij u antwoord op uw vragen.

Vraag 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?

Antwoord

De concrete aanleiding is de jaarlijkse herziening van de Kaderbrief Grondprijzen. De afgelopen vier jaren is de grondprijs voor sociale woningbouw tweemaal gelijk gebleven en tweemaal beperkt geïndexeerd. Onze geringe prijsontwikkeling van de afgelopen jaren samen met de huidige onstuimige ontwikkelingen van de woningmarkt hebben geleid tot het uitvoeren van een comparatiefonderzoek, benchmark. Uit het comparatiefonderzoek is gebleken dat de grondprijzen voor sociale woningbouw in Lansingerland significant achterbleven ten opzichte van de onderzochte gemeenten. Daarop is besloten de grondprijzen voor sociale woningbouw te verhogen. Gezien het grote verschil tussen de benchmark en de gehanteerde prijzen is besloten om dit niet in één stap maar om dit in twee stappen te doen.

Vraag 2.

Welk doel heeft het college voor ogen met het verhogen van deze grondprijzen met deze fikse percentages?

Antwoord

Het doel is om de ontwikkelingen binnen de gemeente haalbaar en betaalbaar te houden. Daarom is het van belang dat uitgifte van gronden op een correcte manier conform ons grondbeleid plaatsvindt. Juist met de grote woningbouwopgave van onze gemeente is de correcte waardering van de grond belangrijk. Zodat de lasten bij de juiste partijen terechtkomen: inwoners, ondernemers, ontwikkelaars, beleggers en woningbouwcorporaties.

Vraag 3.

Ziet u hierin een oplossing voor de financiële knelpunten bij de gemeente, bijvoorbeeld het tekort op de business case voor bouw op Wilderszijde?

Antwoord

Het kan mogelijk een oplossing bieden voor financiële knelpunten. Maar dat is niet de aanleiding geweest om de grondprijzen voor sociale woningbouw aan te passen zie antwoord 1. In december 2020 was het comparatiefonderzoek dat voorafging aan de Memo benchmark grondprijzen sociale woningbouw T21.02242 afgerond. Pas op 17 februari jl. is bekend geworden dat Wilderszijde niet in aanmerking kwam voor toekenning van de gelden Woningbouwimpuls tweede tranche.

Vraag 4.

U noemt in het B&W-advies (BW2100001) als maatschappelijk doel: “De realisatie van doelstellingen op het gebied van onder meer volkshuisvesting en economie door uitgifte van (bouw)gronden tegen een marktconforme prijs”. Hoe denkt u de doelstellingen op het gebied van volkshuisvesting te bereiken met deze hogere grondprijzen?

Antwoord

Door de grondprijzen voor sociale woningbouw naar boven bij te stellen verandert onze doelstelling niet. Het betreft een correctie van de waardering van de gronden naar een prijsniveau dat in onze regio geaccepteerd is. Hierdoor voorzien wij niet dat een aanpassing van onze doelstellingen noodzakelijk is.

Vraag 5.

Of specifiek: denkt u dat ‘faciliteren van de bouw van sociale huur- en koopwoningen’ daarmee gediend is? Zo ja, hoe dan?

Antwoord

Ja, door de lasten beter te verdelen is het ook voor de gemeente beter op te brengen om meer sociale woningbouw toe te voegen aan de gemeente.

Overigens zijn deze prijzen binnen de sociale sector geaccepteerd en is er geen reden aan te nemen dat door dit besluit een stagnatie optreedt in onze beoogde sociale woningbouwproductie.

Vraag 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.)?

Antwoord

Ja, zie beantwoording in vraag 2 en vraag 4.

Vraag 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?

Antwoord

De verhoging van de grondprijzen voor sociale woningbouw heeft mogelijk invloed op bedrijfsvoering/investeringscapaciteit van 3B Wonen. Besluitvorming over de omgang met die invloed is aan 3B Wonen. 3B Wonen is en blijft onze voorkeurspartner en natuurlijk blijven wij gesprekspartners. Mogelijk kunnen, indien noodzakelijk, andere partijen betrokken worden om de kwantitatieve sociale doelstelling van de gemeente te behalen.

De betaalbaarheid van de prijzen van sociale woningbouw is niet in het geding want dit is vastgelegd in het beleid van de centrale overheid.

Vraag 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?

Antwoord

Het is bekend dat circa 20% van de woningbouw gerealiseerd wordt op gronden van de gemeente. En 80% van de woningbouw binnen onze gemeente wordt gerealiseerd op particuliere gronden. Dat is onveranderd.

Vraag 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?

Antwoord

Zie antwoord op vraag 2.

Vraag 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?

Antwoord

Op basis van de in 2020 gehanteerde prijzen bij de onderzochte gemeenten, welke hoger liggen dan in Lansingerland.

Vraag 11.

Kunt u aangeven waarom u de drie gemeenten Albrandswaard, Krimpen aan den IJssel en Hellevoetsluis als 'benchmark gemeenten' heeft gekozen?

Antwoord

Zoals omschreven in het door u ontvangen Memo benchmark grondprijzen sociale woningbouw T21.02242: Omdat deze gemeenten ook deelnemen aan het "Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam; 2018 - 2030" zijn deze gemeenten ook meegenomen in het comparatiefonderzoek, de benchmark.

Vraag 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.

Antwoord

Het college heeft altijd de bedoeling gehad de gemeenteraad voor publicatie, woensdag 7 april aanstaande te informeren. Alle raadsleden zijn inmiddels op 3 april geïnformeerd wat betreft het collegebesluit vaststelling Kaderbrief Grondprijzen 2021, BW2100001.

Voorafgaand aan de vaststelling van de Kaderbrief Grondprijzen 2021 heeft ambtelijk overleg met 3B Wonen plaatsgevonden. Daarbij is 3B Wonen geïnformeerd over het voornemen van het college om de grondprijzen voor sociale woningbouw aan te passen. Tijdens dit overleg heeft 3B Wonen onder meer aangegeven dat de prijzen voor sociale woningbouw binnen onze gemeente erg laag zijn. Vervolgens heeft het college zijn besluit genomen en is 3B Wonen van dit besluit op de hoogte gesteld. Met dien verstande dat met 3B Wonen was afgestemd dat zij pas na publicatie door het college zou communiceren over het besluit Kaderbrief Grondprijzen 2021. Niettemin heeft 3B Wonen reeds voor dat moment van 7 april zijn zorgen geuit bij uw Raad.

Vraag 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?

Antwoord

Nee, dat staat zoals eerder beantwoord in vraag 3 los van elkaar.

Vraag 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?

Antwoord

Het besluit wordt niet heroverwogen. Maar natuurlijk zijn en blijven we met onze voorkeurspartner 3B Wonen op diverse onderdelen in overleg om onder andere met hen de doelstellingen van de gemeente te realiseren.

Wij verwachten dat wij met deze brief antwoord hebben gegeven op uw raadsvragen.
Voor de volledigheid hebben we de benchmark nog bijgevoegd.

Met een vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Lansingerland

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'L' and 'V' intertwined.

Lucas Vokurka
Secretaris

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Pieter van de Stadt'.

drs. Pieter van de Stadt
Burgemeester

Bijlage:

- Benchmark grondprijzen sociale woningbouw