

Overzicht Vragen en antwoorden GroenLinks ten behoeve van Raadsronde Nota Grondprijzen

21 april 2020

Met betrekking tot de vragen van GroenLinks wordt opgemerkt dat de vragen in de door GroenLinks aangeleverde PDF via pijlen verwijzen naar bepaalde passages in de tekst. In onderstaand overzicht zijn voor de duidelijkheid alleen de gestelde vragen weergegeven.

Auteur: coen Onderwerp: Sticky Note Datum: 23:30:28 19-4-2020

Pagina:88

tenminste neutraal financieel saldo: wat wordt hier bedoeld? Welke kosten staan hier tegenover welke baten? Welke rol speelt het eventueel maatschappelijk doel dat de gemeente heeft met een plek als instrument om tot prijsvorming te komen?

Gronden dienen veelal verworven te worden en bouwrijp te worden gemaakt alvorens deze kunnen worden verkocht. Het betreft hierbij kosten zoals verwerving, sloop, bodemsanering, aanleg openbare ruimte, riool, en nutsvoorzieningen, wegen en groen en de bestemmingsplanwijziging, dienen in de eindprijs waartegen gronden verkocht worden, te worden terugverdiend. Dit wordt bedoeld met budgettair neutraal. De gronden worden in de regel niet onder de kostprijs verkocht.

Pagina:89

indexering: is hier alleen ter referentie naar wat elders gebruikelijk is gekeken? Wat zegt dat over het gevoerde beleid om niet te indexeren? Was grondprijsverlaging in de voorbije jaren te ingewikkeld? Hoe verhoudt zich dit verhaal tot de afboekingen in de GREX in die jaren?

Bij de meeste grondprijzen is de residuele waarde methodiek van toepassing. Feitelijk is daar in die jaren sprake van een grondprijzdaling geweest.

Daar kunnen we inmiddels de Coronacrisis aan toevoegen. Is het niet verstandig om in dit document daarover een paragraaf op te nemen?

Was nog niet aan de orde bij opstellen van deze nota. Nu is het te vroeg hier een opmerking over te plaatsen, omdat de gevolgen, zeker op langere termijn niet zijn te overzien op dit moment.

Spelen andere beleidsdoelen hier geen rol?

Veelal wordt het beleidsdoel bepaald door een combinatie van elementen. Grondprijs kan er één zijn: zo wordt sociale woningbouw gekoppeld aan een relatief lage grondprijs. Bestemmingsplan, subsidies en dergelijke spelen daarnaast ook een rol om feitelijk functies gerealiseerd te kunnen krijgen.

Pagina:90

Bedoelt u hiermee te stellen dat de grondprijzen niet te hoog waren om ontwikkelaars uitzicht te geven op een winstgevende ontwikkeling?

Een grondprijs dient een beoogde ontwikkeling mogelijk te maken. Indien er geen ruimte is voor een ondernemer om er sluitende of winstgevende businesscase te kunnen ontwikkelen, zal er geen ontwikkeling plaatsvinden.

Voor sociale woningbouw hanteert de gemeente een normprijs, denklijk om te voorkomen dat de grond te duur wordt. Daarbij twee vragen: hoe verhoudt deze normprijs zich met het fenomeen onrendabele top, dat bij sociale woningbouw vaak een rol speelt. Welke andere beleidsterreinen zijn nog meer aanleiding om normprijzen te hanteren. Zo nee, waarom niet?

In basis dient een (grond)prijs een marktconformiteit weer te geven. Daar waar er sprake is van een markt, dient de overheid deze haar werking te laten hebben. Vandaar dat bij commerciële

categorieën veelal methodieken als taxatie of residuele grondwaarde worden gehanteerd. Alleen waar geen sprake is van marktwerking en er geen risico op (ongeoorloofde) staatssteun is, kan met afwijkende en veelal lagere prijzen worden gewerkt. Dit is aan de hand bij sociale woningbouw, maar ook bijvoorbeeld bij maatschappelijke doeleinden zonder winstoogmerk. Bij woningcorporaties is er vaak sprake van een onrendabele top (verlies) bij de realisatie van een huurwoning. Zeker wanneer bestaande woningen worden gesloopt en van nieuwbouw voorzien, is dit vaak het geval. Dit kan gaan om tienduizenden euro's per woning. Dat is ook de reden waarom gemeenten gronden voor sociale woningbouw goedkoop ter beschikking stellen en daarmee een vorm van subsidie geven aan het realiseren van deze woningen.

Pagina:92

Comparatieve methode: u probeert dus te sporen met wat elders gebruikelijk is? Kunt u dit verhaal projecteren op verschillende scenario's rond b.v. LBB? Zie ook 3.3.2 op pag 17/98

De locatie Landbouwbelang wordt verkocht op basis van een Tender. Hierbij is een bodemprijs bepaald op basis van een programma van 40.000 m2 BVO met in de plint publieksaantrekkelijke functies en wonen op de verdieping voor diverse doelgroepen en prijssegmenten. Ook hier wordt marktconformiteit als basis beginsel gehanteerd en deze wordt enerzijds bepaald door de bodemprijs en anderzijds de marktwerking (prijs/kwaliteit) van de inschrijvingen.

Pagina:96

is dat geen zichzelf versterkend mechaniek? En heeft dat tot gevolg dat de grondprijs overal hetzelfde is?

In de praktijk blijkt dat grondprijzen niet overal hetzelfde zijn.

Pagina:101

heeft dit altijd betrekking op corporaties of kan dit ook voor commerciële partijen gelden?

Het geldt voor woningen die voldoen aan de vastgestelde normen voor sociale woningbouw. Dit is niet exclusief voor woningcorporaties. Het is bijvoorbeeld ook van toepassing bij sociale koopwoningen, maar ook een enkele keer als commerciële partijen in deze categorie bouwen.

Pagina:110

graag een betere en vollediger opsomming. Nu ontbreekt b.v. cultuur / kunst. Bij het berekenen van de zog. normgrondprijs mis ik de overweging om die zó te berekenen dat iets dat wenselijk is ook mogelijk wordt gemaakt. Kosten neutraal is daarbij dan niet meer maatgevend? Zie b.v. ook bij snippergroen.

Zoals hiervoor al aangegeven, probeert het grondprijzenbeleid een budgettair overall karakter te hebben. Om gronden uit te kunnen geven dienen kosten gemaakt te worden. Gronden dienen veelal verworven te worden en bouwrijp te worden gemaakt alvorens deze kunnen worden verkocht. Het betreft hierbij kosten zoals verwerving, sloop, bodemsanering, aanleg openbare ruimte, riool, en nutsvoorzieningen, wegen en groen en de bestemmingsplanwijziging, dienen in de eindprijs waartegen gronden verkocht worden, te worden terugverdiend. Dit wordt bedoeld met budgettair neutraal. De gronden worden in de regel niet onder de kostprijs verkocht. Om non-profit voorzieningen mogelijk te maken, zijn veel meer instrumenten beschikbaar binnen de gemeente, zoals subsidies, of inzetten van algemene middelen voor het afdekken van investeringskosten / MJIP zoals gebeurt is bij Lumière en de Muziekgieterij.

Pagina:113

Erfpacht: onbegrijpelijke zin.

Hier staat de juridische duiding van wat Erfpacht inhoud: als wij gronden in erfpacht geven, dan mag de gebruiker er bijna alles mee. Alle opbrengsten zijn van hem en hij mag het gebruiken alsof hij de eigenaar is.