

Schriftelijke vraag/vragen ex artikel 43 Reglement van Orde aan het college

Onderwerp: Woningbouw Bladstraat Tuitjenhorn – goedkope koop
 Indiener van de vraag/vragen: Fractie D66
 Datum indiening: 24 juni 2022

Inleiding en aanleiding

Sociale woningbouw, goedkope koop, goedkope CPO, vrije sector, marktconforme woningbouw, begrippen die regelmatig voorbijkomen bij planvorming voor woningbouw. Goedkope koop is qua prijsstelling gedefinieerd in de Grondprijzenbrief. Voor 2022 ligt de prijs voor een woning “goedkope koop” op € 220.000,- von.

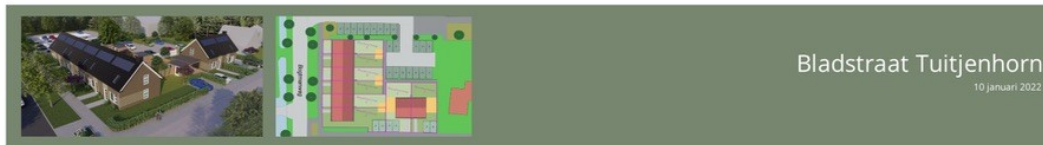
De markt levert daar woningen (Remmerdel/Landsheer circa € 229.000,-) of appartementen (Parallelweg Schagen) voor van op dit moment circa 50 m² woonoppervlak.

Op vragen van D66 wordt vanuit het college steeds aangegeven dat bij “goedkope koop” geen sprake is van gemeentelijke subsidie. De Grondprijzenbrief en de nota Grondexploitatie zouden dat regelen. Alleen bij sociale woningbouw wordt niet de marktprijs voor de grond gehanteerd om betaalbare huren mogelijk te maken. Terecht! Zij het dat over de herkomst van de middelen voor het verschil tussen marktwaarde en verkoopwaarde om een heroverweging en een aanpassing vraagt.

De recentste ontwikkeling “goedkope koop” is die aan de Bladstraat in Tuitjenhorn. Daar is na een soort aanbesteding op gemeentegrond een bouwplan ontwikkeld voor half vrijstaande woningen en een blok van 6 met 4 tussenwoningen. De makelaar/ontwikkelaar kreeg voor de tussenwoningen restricties ten aanzien van de verkoopprijs van en de selectie van kandidaten opgelegd.

De tussenwoningen moesten volgens de makelaar M4 vastgoed/Rotteveel M4 van de gemeente worden verkocht voor maximaal € 210.000,- von, mogelijk geïndexeerd naar 2022. Die van beide hoekwoningen zijn voor respectievelijk € 330.000,- en € 372.500,-, afhankelijk van de perceelgrootte, in de markt gezet. Het verschil in koopprijs van het kleinste hoekperceel (132 m²) met de tussenwoning is € 120.000,- en. Het gebruikswoonoppervlak van 71 m² is voor de tussenwoningen en deze hoekwoning gelijk, 5 m² is het verschil in perceelgrootte. De selectie van kopers is buiten de makelaar om gegaan via een lijstje van de dorpsraad en een loting.





Bouwnr.	Type	Adres	Postcode	GBO's m2	Kavel afmeting	Ligging	Parkeerplaats	Toevoeging	Verkoopprijs v.o.n.	Status
1	Twee-onder-een-kapwoning	Bladstraat 10	1747 HJ	71 m2	200 m2	Noord	2	Garage	€ 389.000	Beschikbaar
2	Twee-onder-een-kapwoning	Bladstraat 12	1747 HJ	71 m2	198 m2	Noord	2	Garage	€ 387.500	Beschikbaar
3	Hoekwoning	Bogtmanweg 44	1747 HZ	71 m2	210 m2	Oost	2	Berging	€ 372.500	Beschikbaar
4	Tussenwoning	Bogtmanweg 44 A	1747 HZ	71 m2	134 m2	Oost	-	Berging	*	Beschikbaar
5	Tussenwoning	Bogtmanweg 44 B	1747 HZ	71 m2	127 m2	Oost	-	Berging	*	Beschikbaar
6	Tussenwoning	Bogtmanweg 44 C	1747 HZ	71 m2	127 m2	Oost	-	Berging	*	Beschikbaar
7	Tussenwoning	Bogtmanweg 44 D	1747 HZ	71 m2	127 m2	Oost	-	Berging	*	Beschikbaar
8	Hoekwoning	Bogtmanweg 44 E	1747 HZ	71 m2	132 m2	Oost	-	Berging	€ 330.000	Beschikbaar

* Deze woningen vallen onder betaalbare koopwoningen. De maximale verkoopprijs van deze woningen wordt jaarlijks vastgesteld in de gemeentelijke Grondprijzenbrief. De prijzen voor 2022 zijn nog niet definitief, wij verwachten deze eind januari 2022. Voor 2021 bedraagt de maximale verkoopprijs € 210.000 v.o.n. Deze prijs wordt geïndexeerd.

Voor meer informatie kunt u contact met ons opnemen via onderstaande

Telefoon 072-515 58 44
 E-mail info@m4vastgoed.nl
 adres Robijnstraat 30 Alkmaar

M4 Vastgoed
 REFINANCIËRING EN INVESTERINGEN



Vragen

1. Is de manier waarop de tussenwoningen zijn “weggezet” bij uitsluitend kandidaten uit de betreffende kern met tussenkomst van de dorpsraad op het punt van de woningtoewijzing ook niet in essentie in strijd met het DIDAM-arrest en zo niet, waarom niet?
2. Kunt u uitleggen waarom deze door het college toegestane en zelfs gestimuleerde verkoopconstructie moreel gezien niet verwerpelijk is in relatie tot de andere woningzoekenden binnen Schagen maar van buiten die kern Tuitjenhorn?
3. Kan worden aangegeven welke beperkingen de gemeente in de overeenkomst met de “winnaar-ontwikkelaar” M4 vastgoed van de aanbesteding heeft opgenomen in verband met verkoop aan de eerste koper en een mogelijke doorverkoop dan wel een toekomstige verkoop na bewoning door die uitverkoren koper?
4. Is er een boete- en kettingbeding in die overeenkomst opgenomen die meegenomen moet worden bij verkoop aan de toekomstige eerste koper en toekomstige kopers? Zo die er is: is die meegenomen in de notariële akte van de eerste koper?
5. Hoe luiden die “beperkende” contractvoorwaarden ten aanzien van doorverkoop of toekomstige verkoop na eerste bewoning?
6. Kan worden aangegeven op welke artikelen van de Grondprijzenbrief en de nota Grondexploitatie die zijn gebaseerd?
7. Kunt u de overeenkomst met de “winnaar-projectontwikkelaar” M4 vastgoed, zo nodig vertrouwelijk, aan de raad overleggen samen met de notariële akte van de eerste koper van de “goedkope koopwoningen” en zo niet waarom niet?
8. D66 vraagt het college aan de raad te tonen hoe hoog de opbrengst is van de verkoop van de gronden voor de ontwikkeling van het project Bladstraat en hoe die opbrengst tot stand is gekomen aan de hand van een uitvoerige exploitatieopzet.

Toelichting

Zoals in de inleiding/aanleiding al is aangegeven is het beeld dat het college schetst er een van **uitsluitend** "subsidie" bij sociale woningbouw bij ontwikkeling door een Woningstichting en dus niet in het kader van een CPO of andere vormen voor woningbouw met directe of indirecte uitgifte van gemeentegrond.

Klopt dat beeld met de werkelijkheid, de feiten?

Een tweede punt is de verkoopconstructie van de te ontwikkelen woningen waarin de ontwikkelaar als partner in meegenomen wordt.

De essentie van het DIDAM-arrest is het "**gelijkheidsbeginsel**". De Hoge Raad stelt dat overheden voor de verkoop van vastgoed en grond een toetsbare en onafhankelijke selectieprocedure moeten volgen.

De vraag die daarmee samenhangt is of daarmee de verantwoordelijkheid van het college/de gemeente ophoudt.

Anders gesteld: kan en mag de gemeente de "doorverkoop" van gronden met een door de ontwikkelaar toe te voegen opstal middels een niet toetsbare en niet onafhankelijke selectieprocedure laten plaatsvinden en dan ook nog als selectie criterium het "woonkernprincipe" laten hanteren of zelfs bevorderen?

Het college kan stellen dat de aanbesteding "DIDAM-proof" is gebeurd en dat M4 vastgoed als "beste inschrijver"/"hoogste bieder" uit de bus is gekomen en de voorwaarden heeft geaccepteerd.

Een bieding met de voorwaarde dat 4 tussenwoningen voor maximaal de norm van de Grondprijzenbrief (€ 220.000,-) moeten worden verkocht. Een voorwaarde die onmiddellijk effect heeft op de residuele grondwaarde. Een grondwaarde van die 4 percelen die daarmee ver onder de "marktwaarde" kan komen te liggen, afhankelijk van het woonoppervlak.

Ja, de residuele grondwaarde van het totale complex is dan in de markt bepaald door een "openbare aanbesteding".

Maar het is toch niet vol te houden dat de gemeente via deze constructie samenhangende voorwaarden geen "verborgen subsidie" geeft? Zijn die woningen dan "sociale" koopwoningen?

Bij de omgevingsvisie hebben wij met een van onze amendementen al aandacht gevraagd voor ontwikkelingen zonder adequaat beleid. Uitvoering van de motie van de SP zal hopelijk handvatten geven voor beter beleid op dat punt waarbij duidelijk moet zijn dat er een grote groep starters is die zelfs voor de koopnorm van de Grondprijzenbrief geen hypotheek kan krijgen. Die zijn aangewezen op een sociale huurwoning.

En wat de afgelopen twee collegeperiodes opvalt is dat deze constructie (aangebesteding Spoetnikstraat) of die van een CPO met lage grondwaarde (Lantmantstraat, Waarland) uitsluitend buiten de stadskern Schagen met gemeentegrond plaats vindt. In dat opzicht lijkt er een tweedeling op volkshuisvestingsgebied binnen de gemeente te zijn/te ontstaan.