

Datum : 23 juli 2024
Onderwerp : Toezegging onderzoek nieuwe woongroep-initiatieven in nota grondprijzen
Van : Het college van Burgemeester & Wethouders

Geachte leden van de raad,

In de vergadering van de commissie Bestuur & Middelen van 21 mei jl. hebben wij toegezegd om voor de nieuw op te stellen nota grondprijzen te onderzoeken of er plek is voor nieuwe initiatieven, niet zijnde woningbouwcorporaties, vrije kavels, marktpartijen.

Er is specifiek gevraagd of er een lagere grondprijs kan worden berekend voor projecten van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Hierbij wordt gedacht aan een regeling conform de regeling voor sociale huurwoningen. Ook is gevraagd of de gemeente voor dit doel grond beschikbaar kan stellen.

Nieuwe initiatieven worden omarmd

De gemeente ontvangt regelmatig initiatieven voor particuliere woongroepen en staat hier positief tegenover. Deze initiatieven worden met enthousiasme en een open blik ontvangen, omdat ze kunnen bijdragen aan de diversiteit en levendigheid van onze woningmarkt. Woningbouwinitiatieven worden behandeld door het omgevingsloket van de Unit Leefgebied (tot 11 woningen) en door het Woningbouwloket (vanaf 11 woningen). Daar kijkt men naar de mogelijkheden en aandachtspunten om samen met de initiatiefnemers tot realisatie te komen. Door deze proactieve en ondersteunende aanpak hoopt de gemeente Alkmaar een vruchtbare bodem te creëren voor vernieuwende woonconcepten. Het struikelblok is echter vaak dat de initiatiefnemers nog geen locatie (in eigendom) hebben.

Uitgifte gemeentegrond voor nieuwe initiatieven

De gemeente heeft zelden eigen gronden of panden beschikbaar voor woningbouw. Maar als dat wel het geval is, kan de gemeente ervoor kiezen om bij de (openbare) verkoop voorkeur te geven aan collectieve woonvormen via de inschrijvingsvoorwaarden.

Om een bepaald soort woonvormen te stimuleren, kunnen bij de uitgifte aanvullende voorwaarden worden gesteld. Bijvoorbeeld dat de te ontwikkelen woningen beschikbaar worden gesteld aan een bepaalde doelgroep. Of en hoe dat wordt ingevuld is afhankelijk van de situatie ter plaatse.

Extra voorwaarden bij de inschrijving hebben in het algemeen een prijsdrukkend effect, omdat het aantal biedingen beperkt zal zijn. Om te voorkomen dat de gemeente hierbij verlies leidt kan er bij de biedingsprocedure een minimum verkoopprijs worden vastgelegd.

Grondprijzen voor woongroepen

Voor sociale huurwoningen is er een lagere vaste grondprijs opgenomen in het grondprijzenbeleid, onder de voorwaarde dat de woningen 25 jaar beschikbaar blijven voor de doelgroep. De lagere grondprijs geldt voor iedere sociale huurwoning, ongeacht de partij die de woning realiseert. Dus ook marktpartijen en andere particulieren betalen een lagere grondprijs mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals de minimale instandhoudingstermijn en selectie van huurders.

Voor sociale koopwoningen en alle andere woningcategorieën geldt geen vaste (lage) grondprijs; voor deze categorie wordt de grondprijs residueel berekend. Een residueel genormeerde grondprijs wil zeggen de totale opbrengstwaarde van het te realiseren vastgoed, minus de totale kosten voor bouwen op basis van normbedragen. De residuele grondprijs is dus afhankelijk van de ontwikkeling van de VON-prijzen en de stichtingskosten en volgt daarmee de ontwikkelingen in de markt.

In het algemeen is op voorhand niet vast te stellen om welke doelgroep het bij particuliere woongroepen gaat, en in hoeverre er vanuit de gemeente de wens bestaat om het betreffende initiatief extra te ondersteunen. Ook zeer kapitaalkrachtige initiatiefnemers kunnen voor deze vorm kiezen. Het opnemen van een vaste prijs voor particuliere woongroepen lijkt dan ook niet raadzaam. Wel kan in individuele gevallen maatwerk worden geleverd op basis van het plan en de doelgroep. Hierbij zal aandacht zijn voor de uitdagingen van de betreffende woongroep, bijvoorbeeld als gevolg van de menging van huur- en koopwoningen of het toevoegen van een zorgfunctie.

In de huidige nota grondprijzen is over deze categorie (CPO) het volgende vastgelegd:

De grondprijs is afgeleid van de residueel genormeerde grondprijs voor het woningtype op de betreffende locatie. De grondwaarde van een CPO-woning is vergelijkbaar met de grondwaarde van een reguliere woning.

We vertrouwen erop dat met deze raadsinformatiebrief de toezegging van 21 mei jl. is afgedaan.