

Beantwoording vragen Stichtse Vecht Beweegt over raadsvoorstel grondprijzenbrief

Sociale huurwoningen

Ik zal het voorstel aanpassen waarbij de kooprijsgrens van sociale koopwoningen verwezen wordt naar de regionale huisvestigingsverordening. De kooprijsgrens is daar nu vastgesteld op € 200.000,--

Een bovengrens aangeven bij een kavelprijs sociaal of niet is niet wenselijk. De kavels worden residueel berekent. In het kort komt het erop neer dat er gekeken wordt wat de kavel opbrengt en wat het kost om de woning neer te zetten. Het verschil is de residuele grondwaarde. Marktconform dus. Als we hier een maximum bij gaan aanbrengen snijden we ons zelf in de vingers.

Er zijn geen afspraken over de maatvoering of oppervlakten bij sociale kavels.

Snippergroen

De bouwmogelijkheden die ontstaan door de grond die bewoners in eigendom hebben verkregen, zijn afhankelijk van de bestemming die op de grond rust. De te verkopen grond heeft doorgaans de bestemming “groen”, “openbaar groen” of een bestemming “verkeer”. Het bebouwen van deze grond is dan conform de bestemming niet toegestaan. Bebouwing is pas mogelijk na een wijziging van het bestemmingsplan. Tuinen mogen in de regel tot een bepaald percentage van de oppervlakte bebouwd worden met aanbouwen en/of bijgebouwen. Bij de berekening van dit percentage mag de oppervlakte van de toegevoegde grond, waarop een andere bestemming rust, niet in aanmerking worden genomen.

Verkoop van restgroen leidt formeel dus niet tot vergroting van de bouwmogelijkheden. Indien de koper op het gekochte wenst te bouwen (bijvoorbeeld een aanbouw of vrijstaand bijgebouw) of de oppervlakte mee wil laten tellen in de berekening van de procentuele bebouwingsgraad, dan moet hiervoor een bestemmingsplanwijziging plaats vinden of een vrijstellingsprocedure worden gevoerd. Alleen vergunningvrije bouwwerken mogen worden opgericht op de reststrook.

In de koopovereenkomst wordt een clause opgenomen dat indien de komende 15 jaar de bestemming wordt gewijzigd zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan er overeenkomstig een compensatie zal plaatsvinden.

Bouwgrond

U vraagt om een staffel bij snipperbouwgrond. Doorgaans wordt bij bouwgrond geen snippers verkocht. De enkele keer dat dit voorkomt wordt er uiteraard praktisch gekeken of taxatie noodzakelijk is of we ons ook kunnen baseren op een andere vergelijkbare verkoop/taxatie. Elke verkoop wordt onderbouwd hoe we tot die waarde zijn gekomen. Dit om staatssteun te voorkomen.

Alle verkoopprijzen zijn kosten koper. Dit betekent dat notaris en kadasterkosten voor de koper zijn.

Woonboten

De staffel bij woonboten is gebaseerd op recente verkopen en taxaties van tuinen bij woonboten. Hier kunnen geen parkeerterreinen zonder bestemmingsplanwijziging worden aangelegd. De bestemming is namelijk tuin.

Waarborgsommen

Als eigenaar van de grond willen wij de garantie dat de koper zijn verplichtingen vanuit de koopovereenkomst nakomt. Deze waarborg kan hij stellen door middels van een

waarborgsom of een bankgarantie. Als toekomstig eigenaar van openbaar gebied (bij ontwikkelingen waarbij wij de grond verkopen aan een ontwikkelaar) willen wij de garantie dat het openbaar gebied wordt ingericht met de kwaliteit zoals wij die willen. Mocht de ontwikkelaar zijn verplichtingen niet nakomen dan kunnen wij alsnog met de waarborg het openbaar gebied inrichten. Deze waarborg mag in de vorm van een waarborgsom, bankgarantie of concerngarantie.

Gemeentelijk kostenverhaal

December 2014 heeft het college van B&W de nota kostenverhaal vastgesteld. Hiermee is het beleid vastgesteld welke kosten en op welke wijze bij de initiatiefnemer in rekening worden gebracht. Alle initiatieven vanuit de markt waarbij er sprake is van mogelijk kostenverhaal gaan langs het bouwtoetsteam. In het bouwtoetsteam zitten vakspecialisten die het initiatief vanuit hun vakgebied bekijken. Hier wordt onder andere gekeken naar de complexiteit van het initiatief. Er vindt verslaglegging plaats en is openbaar.

Vragen Stichtse Vecht Beweegt over raadsvoorstel grondprijzenbrief

In grondprijzenbrief 2015 op blz 3 heeft u het over een koopprijsgrens voor sociale huurwoningen van 200.000,--.. Echter is het op dit moment een bedrag door de overheid vastgesteld van 193.000,-- , is dat niet simpeler om aan te passen met de tekst; "de per jaar vastgestelde prijs van..... door ministerie ,dan is het niet verplichtend om de tekst aan te passen elk jaar. Of iets dergelijks.

En is het mogelijk om buiten een ondergrens van 20.000,- per kavel een bovengrens aan te geven en wat zou dan hiervoor een bedrag zijn.

Is er een minimale maatvoering bij een kavel voor sociale koop en huurwoningen? of oppervlakte bij een appartement?

Dan even nog het volgende over snippergroen:

tussen de 50m² en de 100m² komt er geen taxateur aan te pas, dan gaat het dus over bedragen van 9.000 tot 18.000 euro. Nu het volgende probleem, een partij koopt een stuk snippergroen en vraagt op basis van zijn nieuwe perceel een vergroting van zijn woning aan tot aan de maximale bebouwingsgraad, in dat geval is de prijs van 180,-- te laag. Ondervangt u dit door gedurende 10 of 20 jaar de uitbreiding te toetsen aan de oorspronkelijke staat? want dan wordt het gedeeltelijk als bouwgrond gebruikt!

Dan grond voor een bouwplan:

Want recent kom ik het volgende tegen: een eigenaar ontdekt dat ca 2 m² in zijn perceel eigendom is van de gemeente (dus rest grond), en dan gaat het om ca 2 m² bouwgrond voor ca 1000,-- dan moet er **wel** een taxateur bij komen om voor 300,-- een taxatierapport te maken, de kosten van de notaris .

Kan het niet eenvoudiger snipper-bouwgrond vanaf 5m² te staffelen voor een vaste te bepalen te bepalen of geïndexeerd? tot bv max 10m² of 20 m² of tot 100 m². Dan gaat het sneller en transparanter dan een minimale koopsom van 5.000,-- per transactie. wat is dan begrepen in de prijs van de transactie ? taxateur, notaris, kadaster, etc...? Wat verstaat men dan onder "Afzonderlijk kan worden bepaald een taxatie wel of niet te doen en

een afwijkende prijs", dat is dan een beetje koehandel aan het worden wat niet transparant en openbaar is? Ook bij percelen boven de 100m² transparant en openbaar houden.

Woonboten: hier staffelt uw wel, maar welke onderlegger hiervoor is dan van toepassing. En bv mag men hierop parkeerterreinen aanleggen.

Dan nog even een onderwerp wat bij grondzaken ook zou kunnen horen: gezien de klimatologische veranderingen zou er een maximalisering van de versteningsgraad moeten, zeker voor sommige oevers die ook dijklichaam kunnen zijn.

Kunt u ons voorbeelden geven waarom waarborgsommen worden gehanteerd en of dat opweegt tegen de administratieve kosten, dit kan toch ook een onderdeel van een andere traject?

Dan heeft u het over plankosten die in rekening worden gebracht:

Kunt u ons met een paar weken een overzicht geven over de laatste 4 jaar welke kosten en voor welke trajecten u plankosten in rekening heeft gebracht en of deze geïncasseerd zijn. Of hanteert men voor men voor woningcorporaties andere getallen of vrijstellingen. Kunt u de kaders aangeven en een omschrijving van het begrip hier van "Bouwtoetsteam"? (blz 5)
En hoe transparant is dit en ook openbaar?