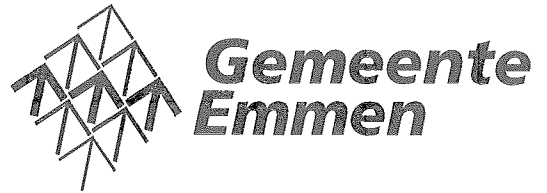


Raadhuisplein 1
7811 AP Emmen
t. 14 0591
f. 0591 685599

Postbus 30001
7800 RA Emmen
e. gemeente@emmen.nl
i. www.emmen.nl



Aan de raad van de gemeente Emmen

Afdeling Beleid en Regie

team
Ruimtelijk Beleid

ons kenmerk 13.555652	uw kenmerk	bijlage	behandeld door D. van Heteren	BSN
Datum 17 december 2013	telefoon 14 0591	fax (0591)685599	e-mail gemeente@emmen.nl	

Onderwerp
Afhandeling vraag raadscommissie BME over kadernota Grondprijnsbeleid

Geachte leden van de raad,

Tijdens de vergadering van de raadscommissie Bestuur, Middelen en Economie van 4 december 2013 is een vraag gesteld bij de behandeling van de Kadernota Grondprijnsbeleid 2014 - 2018. De vraag heeft betrekking op paragraaf 3.2.3 Sociale koop- & sociale huurwoningen uit de Kadernota Grondprijnsbeleid (05-11-2013).

Inhoud paragraaf 3.2.3 Sociale koop- & sociale huurwoningen

In deze paragraaf staat verwoord dat gemeente en corporaties streven naar een Level Playing Field. Dat houdt in dat alle ontwikkelaars die woningen in de sociale huursector ontwikkelen op dezelfde wijze behandeld worden. Concreet betekent dit dat, wanneer er sprake is van nieuwbouw van huurwoningen beneden de grens van de sociale huurtoeslag, een sociale grondprijs wordt gehanteerd en geen leges in rekening worden gebracht.

De inhoud van deze paragraaf is afkomstig uit het Lokaal Akkoord 2010 – 2014, thema 10 Grondprijs / leges.

Algemeen

➤ Leges

In de paragraaf staat opgenomen dat er geen leges in rekening worden gebracht als een ontwikkelaar nieuwbouw van sociale huurwoningen realiseert. In het Lokaal Akkoord is voor wat betreft het niet in rekening brengen van leges nog een zin toegevoegd die niet in de Kadernota Grondprijnsbeleid staat, nl:

De gemeente en de corporaties zullen nagaan hoe dit uitgangspunt (geen leges in rekening brengen) zich verhoudt tot de Nederlandse wetgeving, het Europees aanbestedingsrecht en de regels op het vlak van staatssteun.

De conclusie is dat, op basis van zowel Europees als nationaal recht, het niet in rekening brengen van leges, met dit oogmerk, niet is toegestaan. De gemeente Emmen zal dus, zoals gebruikelijk, leges in rekening brengen.

Vraag in raadscommissie

Als alle ontwikkelaars die woningen in de sociale huursector ontwikkelen gelijk zijn, dan is het mogelijk dat een private ontwikkelaar ook sociale huurwoningen kan realiseren. In dat geval kan deze private ontwikkelaar, net als de corporaties, gebruik maken van de sociale grondprijs, mits de huur beneden de grens van de sociale huurtoeslag blijft.

Het is mogelijk dat een private ontwikkelaar na twee jaar deze woningen doorverkoopt of het gebruik wijzigt. In de kadernota is hierover niets opgenomen. Hoe is dit geregeld?

Beantwoording vraag

Dit is op de volgende manieren geregeld:

➤ Besluit ruimtelijke ordening

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is een instandhoudingstermijn voor sociale huur vastgelegd van tenminste 10 jaar na in gebruikname (artikel 1.1.1 lid 1 onder e Bro). Dit betekent dat de overheid (Gemeente) de mogelijkheid heeft om de sociale huurfunctie te beschermen en corporaties en/of private ontwikkelaars juridisch kan aanspreken als binnen deze termijn tot verkoop en/of wijziging van gebruik van huurwoningen wordt overgegaan. De gemeente Emmen hanteert de in de wet genoemde termijn van 10 jaar.

➤ Grondprijsbeleid 2014 - 2018

Jaarlijks wordt op basis van de Kadernota Grondprijsbeleid 2014 – 2018 een Nota Grondprijzen (voor dat desbetreffende jaar) vastgesteld door ons. In de Nota Grondprijzen wordt bij de grondprijs tabel voor woningbouw naar dit wetsartikel in de Bro verwezen, als grondslag voor ons gemeentelijke grondprijsbeleid.

➤ Uitgifte contracten

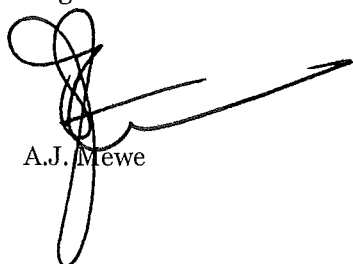
In de door de gemeente uit te geven uitgifte contracten wordt een functiebescherming opgenomen om de sociale huurfunctie van de betreffende woningen in de toekomst te verzekeren (anti-speculatiebeding). Een aangepaste grondprijs, in combinatie met een dergelijke verplichting, is niet in strijd met Europees recht en sluit aan bij bovengenoemd artikel uit het Bro.

De algemene uitgiftevoorwaarden worden hierop gecontroleerd en aangepast. Bij eventuele voortijdige verkoop van een sociale huurwoning door een corporatie en/of private ontwikkelaar kan de gemeente een nabetaling afdwingen, ter grootte van het verschil tussen de (sociale) grondprijs van de sociale huurwoning en een kavelprijs voor een vrije sectorprijs.

Dit geldt ook wanneer een corporatie en/of private ontwikkelaar besluit om de verhuur van de woning boven de grens van de sociale huurtoeslag aan te bieden. Hiermee wordt het gebruik gewijzigd van sociale huur naar particuliere huur.

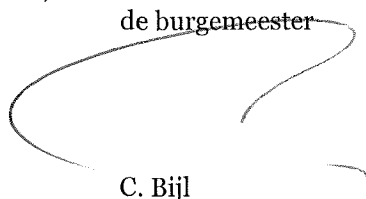
Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Emmen,
de gemeentesecretaris



A.J. Mewe

de burgemeester



C. Bijl