


Onderwerp Beantwoording vragen ex art. 36 RvO van CDA, VVD, D66, Student en Stad, Stadspartij 100% voor Groningen, PvhN en PVV over vervolgvragen realisatie van Meerhoven ter informatie

De leden van de raad van de gemeente Groningen  
te  
GRONINGEN

Telefoon	14 050	Bijlage(n)	1	Ons kenmerk	64248-2024
Datum	20-03-2024	Uw brief van		Uw kenmerk	

Geachte lezer,

Hierbij geven wij antwoord op de vervolgvragen van CDA, VVD, D66, Student en Stad, Stadspartij 100% voor Groningen, PvhN en PVV over vervolgvragen realisatie van Meerhoven. De brief van de vragenstellers treft u als bijlage aan.

Voorafgaand aan de beantwoording van deze vragen, willen wij een opmerking plaatsen over de eerste set aan – reeds beantwoorde - raads vragen en deze vervolgvragen met betrekking tot dit onderwerp. Deze vragen bevatten suggesties over verbanden en ook interne verwijzingen die wij niet kunnen volgen. We willen uw raad graag informeren, wat op basis van de gestelde vragen op onderdelen niet lukt, zoals u verderop zult lezen. Onze medewerkers zijn uiteraard bereid eventueel nog resterende (technische) vragen te beantwoorden en wij vernemen graag of daar behoefte aan is. Verder willen wij erop wijzen dat het college in een tijd dat er heel weinig sociale huur werd gerealiseerd met draagvlak en instemming van de gemeenteraad (juni 2016) met deze constructie heeft bijgedragen aan meer sociale huur.

De volgende vragen zijn gesteld.

1. *In de beantwoording schrijft u in relatie tot het bouwoffensief “mede onderdeel van het gemeentelijke beleid werd de inzet van gemeentelijke leningen voor de realisatie van onder andere sociale huurwoningen”. Hierover enkele vragen:*
  - a. *In hoeverre ziet het college de financiële inzet en het financiële risico van de gemeente bij dit specifieke project als vergelijkbaar aan de rol die de gemeente heeft als achtervang voor leningen die corporaties afnemen?*

Met de term ‘achtervang’ in de vraag wordt waarschijnlijk bedoeld op het bestaan van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Het functioneren van het Waarborgfonds en de gemeentelijke rol als ‘achtervang’ van het borgstelsel WSW. Het WSW staat borg voor aangetrokken financieringen door woningbouwcorporaties in Nederland. Dat leidt tot lagere risico’s en daarmee lagere rentes voor de woningbouwcorporaties en zo is het eenvoudiger om het maatschappelijk belang te dienen en sociale huurwoningen te realiseren. Dat is mede mogelijk doordat gemeenten en het rijk een tegen-garantie hebben afgegeven aan het WSW. Dit wordt aangeduid als achtervang van gemeenten en het rijk op het WSW.

Bij het project Meerhoven is de gemeente zelf medefinancier van het project. Dat is een andere rol en daarmee is het niet goed vergelijkbaar met het borgstelsel WSW, anders dan dat in beide gevallen het doel is om voldoende sociale huurwoningen te realiseren.

- b. Kwalificeerde het college dit project als “uitzonderlijk essentieel voor de stedelijke ontwikkeling van Groningen”?*

Wij hebben het project gekwalificeerd als aangegeven in collegebrief 5665304 d.d. 25-05-2016 (Meerhoven - wensen en bedenkingen). De herkomst van het citaat in de vraag, waarvan de herkomst niet is aangegeven, komt niet in vorenbedoelde collegebrief voor.

- c. Bij welke andere projecten is een vergelijkbare vorm van een hypothecaire lening verstrekt?*

Bij het project Ebbingehof (brief met nummer 107657-2020, Ebbingehof – wensen en bedenkingen).

*2. In de beantwoording schrijft u “er is geen sprake geweest van een aangepast plan of bijsturing door de gemeente”. Hierover enkele vragen:*

- a. Stelt u daarmee dat de aanvankelijke brochure en intekenlijsten voor de betreffende koopwoningen geen andere aantallen bevatte dan was afgesproken? Of bedoelt u daarmee dat van een aangepast plan geen sprake was omdat de gemeente dit voornemen van deze projectontwikkelaars niet heeft geaccordeerd? Of bedoelt u dat dit niet heeft plaatsgevonden na het akkoord van de raad, maar wellicht al daarvoor?*

Zie beantwoording vraag 2b.

- b. Heeft de gemeente na het maken van de originele afspraak enige rol gehad in het terugbrengen naar, dan wel vasthouden aan de oorspronkelijke aantallen huur- en koopwoningen?*

Er is geen sprake geweest van een aangepast plan of bijsturing door de gemeente ten opzichte van de wensen en bedenkingenbrief zoals die in de raadscommissie indertijd besproken is. Ook is er geen sprake van wijzigingen t.o.v. de leenovereenkomst.

*3. In hetzelfde verslag wordt genotuleerd dat de toenmalige wethouder onder andere heeft aangegeven ‘corporaties te zien twijfelen over investeringen, dat het bouwoffensief investeringen mogelijk maakte en dat deze ontwikkelaar daar uitstekend op is ingehaakt’. Hierover enkele vragen:*

- a. Over de twijfelende corporaties. Met welke corporaties is indertijd gesproken? Zijn er corporaties met wie destijds niet is gesproken? Hebben alle corporaties bedankt voor de eer of is de gemeente bij enige corporatie door ‘twijfel te zien’ zelf doorgeschakeld toen deze ontwikkelaar ‘uitstekend inhaakte’?*

In de vraag wordt verwezen naar een verslag, maar niet aangegeven is welk verslag. In de collegebrief 5665304 (Meerhoven - wensen en bedenkingen gemeenteraad) is aangegeven dat is gesproken met Nijestee. Nijestee is de woningbouw-corporatie die in Meerstad sociale huurwoningen zou gaan realiseren. In 2016 zag Nijestee nog af van die rol in Meerstad, mede door toedoen van de gewijzigde Woningwet.

Het initiatief voor Meerhoven lag bij de ontwikkelaar. Het ligt dan ook niet voor de hand dat de gemeente zelf daar andere uitvoerende partijen bij gaat zoeken.

- b. Over het ‘uitstekend inhaken’. Wat wordt hiermee bedoeld? Heeft deze ontwikkelaar zich zelf gemeld, zoals lijkt te worden gesteld in de wensen en bedenkingen brief van 25 mei 2016 die u als bijlage aan uw vorige beantwoording hebt toegevoegd, of is deze op enige manier benaderd? In het laatste geval, welke andere personen of partijen zijn benaderd? Is dit of een vergelijkbaar plan met corporaties besproken? In het eerste geval, kunt u uitleggen hoe en of dit de enige persoon of partij was die poogde in te haken?*

Zie beantwoording vraag 3c.

- c. Bij welke andere projecten zijn deze of andere ontwikkelaars op een vergelijkbare wijze ‘ingehaakt’?*

Voor de beantwoording van de vragen 3b en 3c is onduidelijk wat wordt bedoeld met ‘hetzelfde verslag’. Daardoor ontbreekt de context waarbinnen een opmerking is geplaatst.

*4. Een van de meest aangehaalde voordelen van werken met deze ontwikkelaar werd door de toenmalige wethouder als volgt verwoord: ‘dat deze kwaliteit en prijs vrijwel niet te realiseren zijn voor corporaties vanwege de hoge onrendabele top door de nieuwe toewijzingsregels, waar deze ontwikkelaar niet onder valt omdat deze de woningen mag toewijzen aan huurders met een laag inkomen’. Hierover enkele vragen:*

- a. Hoe verhoudt deze argumentatie van de toenmalige wethouder zich met de beantwoording van de vorige set vragen waarin u schrijft “Het is een onjuiste veronderstelling dat passend toewijzen niet gehanteerd zou zijn bij het toewijzen van de woningen aan de huidige huurders door de verhuurder”?*

De opmerking van de wethouder -namens het college van B&W- houdt geen verband met vraag en antwoord 5b uit de beantwoording van de raadvragen onder kenmerk

17094-2024. Simpel gesteld is de kostprijs van een vervaardigde woning niet relevant voor de toewijzing van die woning aan een huurder.

- b. Waarom wordt in het hierboven aangehaalde antwoord nadrukkelijk geschreven over “huidige huurders”? Bedoelt u daarmee dat de toewijzingsregels op deze locatie in het verleden wel en meer recent niet zijn omzeild? Zo nee, wat bedoelt u hier wel mee?*

Nee, dat bedoelen wij niet, wij bedoelen precies wat er staat. Doordat de mutatiegraad van de huurwoningen laag is, zijn de huidige huurders hoofdzakelijk de oorspronkelijke huurders. Wij herkennen ons dan ook niet in de gehanteerde term ‘omzeild’ in de vraagstelling.

- c. Heeft de gemeente zich er op enig moment van vergewist of deze bejubelde mogelijkheid zich in de praktijk op enig moment heeft voorgedaan? Zo nee, waarom is niet gecheckt of dat gepresenteerde voordeel werd toegepast? Zo ja, is hier vanaf het begin steeds sprake van geweest en zijn hier op enig moment huishoudens door in de financiële problemen geraakt?*

Op welke ‘bejubelde mogelijkheid’ wordt gedoeld en welk ‘gepresenteerd voordeel’ werd toegepast? Het is voor ons niet mogelijk hier een antwoord op te geven.

- d. Is het college van mening dat het verstandig was of is om de toewijzingsregels – die huishoudens met lage inkomens beschermen tegen een te hoge huurlast onder de liberalisatiegrens - actief te omzeilen?*

Zie onze opmerking bij vraag 4b hiervoor.

*5. In de beantwoording schrijft u van mening te zijn dat sociale huurwoningen zoveel mogelijk bewoond zouden moeten worden door huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrens voor de huurtoeslag.*

- a. (Hoe en hoe succesvol) heeft de gemeente zich ingespannen om de betreffende woningen in die doelgroep te laten landen?*

Zie beantwoording vraag 5b.

- b. Kan het college met zekerheid stellen dat de toewijzingsregels nooit zijn omzeild en elke huurwoning volgens de toewijzingsregels voor sociale huur is toegekend?*

De ontwikkelaar heeft op vertrouwelijke basis inzage gegeven in de wijze waarop de toewijzing van de woningen heeft plaatsgevonden. Dit betreft privacygevoelige informatie (van huurders). Omdat in de jaren daarna zeer weinig mutaties hebben plaatsgevonden in het huurdersbestand van Meerhoven, was er geen aanleiding om nogmaals inzage te verlangen in de privacygevoelige informatie van de huurders.

6. *In de beantwoording geeft u aan dat het college er niet van op de hoogte is gesteld dat deze ontwikkelaar na het akkoord op de gewenste lening een eigen aannemersbedrijf oprichtte om de werkzaamheden uit te voeren. Hierover enkele vragen:*

- a. *Was de gemeente van het bestaan van dit aannemersbedrijf op de hoogte voordat deze failliet ging?*

Nee.

- b. *Wanneer was de gemeente op de hoogte van dit faillissement en (wanneer) heeft de gemeente zich ervan vergewist of en in welke omvang hier personen en partijen die hebben bijgedragen aan de realisatie van Meerhoven door zijn gedupeerd?*

Wij zijn daarvan niet op de hoogte gesteld.

- c. *Is het college bekend of en in hoeverre eventuele gedupeerden schadeloos zijn gesteld?*

Dat is ons niet bekend.

7. *In de beantwoording schrijft u dat deze ontwikkelaar geen corporatiekorting heeft gekregen, maar een prijs heeft betaald die passend was bij de beoogde (sociale) functie. Tegelijkertijd gaf de toenmalige wethouder aan 'niet te kunnen garanderen dat het sociale huurwoningen blijven wanneer de ontwikkelaar de lening aflost of inclusief lening verkoopt' en 'verplichtingen in het contract niet mogelijk zijn omdat het eigendom bij de ontwikkelaar ligt'. De combinatie van die twee zinnen leidt tot enige onduidelijkheid over het risico dat de gemeente hiermee heeft genomen en het voordeel dat deze ontwikkelaar hiermee mogelijk heeft verkregen. Hierover de volgende vragen:*

- a. *Over de 'betaalde prijs die passend was bij de beoogde functie'. Is deze ontwikkelaar er op enige manier en of voor enige tijd aan gebonden (geweest) om deze woningen niet te verkopen of met een huurlast boven de liberalisatiegrens te verhuren?*

Aan de gemeentelijke lening is de voorwaarde verbonden dat de woningen beneden de liberalisatiegrens verhuurd dienen te worden. Indien dat niet langer het geval is, dient de lening ineens afgelost te worden. Daarnaast is een nabetalingsregeling op de oorspronkelijke grondverkoop van toepassing.

- b. *In welke gevallen en bij welke projecten is voor dezelfde of andere ontwikkelaars eenzelfde 'prijs die passend was bij de beoogde (sociale) functie' vastgesteld zonder afspraken of 'garanties' over de duur van het vasthouden aan die beoogde functie?*

De condities waaronder grond wordt verkocht zijn ontleend aan het gemeentelijk grond(prijzen) beleid. Onderdeel daarvan is een prijsstelling voor de grond per huurwoning in de sociale sector. Voor ieder project (ongeacht of deze door een

toegelaten instelling of particuliere ontwikkelaar wordt gerealiseerd) waarbij grond in de toekomst wordt benut voor de sociale sector, geldt dezelfde prijsstelling.

Voor de volledige beantwoording van deze vraag dient een complete lijst aangelegd te worden voor ieder project met een grondtransactie in het verleden, waarbij al dan niet afspraken zijn gemaakt over de duur van het vasthouden aan een indertijd beoogde functie. In beginsel dient elke grondtransactie van de huidige gemeente Groningen (en al haar rechtsvoorgangers) hiervoor beoordeeld moeten worden met een kostbare kadastrale recherche. Wij zien geen aanleiding tot het uitvoeren van een dergelijk kostbaar onderzoek.

*8. In de beantwoording schrijft u dat de bij de grondverkoop overeengekomen nabetalingsregeling ervoor zorgt dat “de toegepaste grondwaarde vanwege de sociale functie wordt verhoogd wanneer die functie vervalt” en ‘de hogere grondwaarde komt vervolgens toe aan Bureau Meerstad’. Aangezien de stevig ingebouwde veiligheid die deze zin doet vermoeden contrasteert met het toenmalige advies van DTZ dat schreef dat ‘het de vraag is of deze nabetalingsregeling voldoende hoog is om uitponden te voorkomen’ hebben onze fracties hier enkele vragen over:*

*a. Kent deze nabetalingsregeling een vervaldatum?*

Nee.

*b. In hoeverre wordt de grondwaarde verhoogd wanneer die functie vervalt? Wordt dit verhoogd naar het volledige niveau van de huidige waardering van de volgende beoogde functie? Of gebeurt dit bijvoorbeeld slechts ten dele; op het prijspeil van toen; of naar een eerder overeengekomen prijs?*

Wanneer de functie vervalt wordt de grondwaarde verhoogd tot het - op moment van dat de afspraken zijn gemaakt - verwachte volledige niveau van de huidige waardering van de volgende beoogde functie.

*c. Wordt met de zin “de hogere grondwaarde komt vervolgens toe aan Bureau Meerstad” bedoeld dat dit volledig of slechts ten dele aan hen toekomt?*

Volledig.

*9. Klopt het dat de projectontwikkelaar in onderhandeling is met de gemeente over versnelde afbetaling van het resterende deel van de lening?*

*a. In welk stadium bevinden deze onderhandelingen zich?*

In 2023 heeft de ontwikkelaar een deel van de lening afgelost. Die aflossing was meer dan was voorzien in het oorspronkelijk aflossingsschema.

Over het resterende deel van de lening is op dit moment geen onderhandeling gaande over versnelde aflossing.

*b. Hoe zet het college zich in om deze woningen te behouden voor de sociale huursector en te voorkomen dat geleend gemeenschapsgeld uitmondt in grote winsten voor enkele ontwikkelaars?*

Volgvel 6

Zolang de gemeente is betrokken in de financiering van Meerhoven, zal de huur van een individuele woning niet boven de huurtoeslaggrens mogen uitkomen en de woningen blijven daarmee behouden voor de sociale huursector. Via de gemeentelijke treasury monitoren wij de nakoming van de verplichtingen uit de leenovereenkomst,

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,  
Koen Schuiling

secretaris,  
Christien Bronda

*Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.*