


Onderwerp Beantwoording vragen ex artikel 36 RvO van CDA over realisatie  
Meerhoven  
ter informatie

De leden van de raad van de gemeente Groningen  
te  
GRONINGEN

Telefoon	14 050	Bijlage(n)	2	Ons kenmerk	17094-2024
Datum	31-01-2024	Uw brief van		Uw kenmerk	

Geachte lezer,

Hierbij geven wij antwoord op de vragen van E. Armut van het CDA over de realisatie van Meerhoven. De brief van de vragensteller treft u als bijlage aan.

#### *Meerhoven*

Het project Meerhoven vloeide voort uit het gemeentelijke Bouwoffensief en Meerhoven verzorgde daarmee de eerste sociale huurwoningen in Meerstad. Anticiperend op de consequenties van de stilvallende woningmarkt door de economische crises in die jaren, werd het Bouwoffensief gelanceerd. Mede onderdeel van het gemeentelijke beleid werd de inzet van gemeentelijke leningen voor de realisatie van onder andere sociale huurwoningen. Op dat moment waren stedelijke corporaties financieel niet in staat woningen toe te voegen aan Meerstad door toedoen van het gewijzigde rijksbeleid ten aanzien van woningbouwcorporaties. Met het gewijzigde rijksbeleid werd onder andere de verhuurdersheffing geïntroduceerd.

De volgende vragen zijn gesteld.

1. *Was het college op de hoogte dat de projectontwikkelaar in december 2016, kort na akkoord op de lening van de gemeente, een eigen bouwbedrijf oprichtte om Meerhoven te realiseren?*
  - a. *Zo ja, hoe heeft het college hier destijds op gereageerd?*
  - b. *Zo nee, wat vindt het college van deze manier van handelen met grotendeels gemeenschapsgeld?*

Nee, wij zijn daarvan niet op de hoogte gesteld nadat tot de vaststelling van de leenovereenkomst met Rizoem Beheer BV werd besloten begin november 2016. De in

Volgvel 1

latere instantie opgerichte aannemer is voor ons geen partij geweest, ook niet indien deze aannemer eerder was opgericht.

Het staat partijen in beginsel vrij zichzelf te organiseren hoe zij dat zelf willen. Het is in de branche niet ongebruikelijk dat een woningontwikkelaar ook direct of indirect beschikt over een aannemingstak of andere nauw aanverwante diensten (bijvoorbeeld vastgoedbeheer of makelaarsdiensten).

2. *Na het akkoord van de raad op het plan en de bijbehorende lening, werd het plan door de projectontwikkelaars aangepast. Wat vindt het college ervan dat er na het maken van afspraken op basis waarvan de lening is verstrekt, de gemeente alsnog moest bijsturen zodat de projectontwikkelaar zich hieraan bleef houden?*
  - a. *Is het college van mening dat hier vooraf duidelijk genoeg afspraken over zijn gemaakt?*

Er is geen sprake geweest van een aangepast plan of bijsturing door de gemeente nadat tot de lening was besloten. Meerhoven is uitgevoerd zoals het project door Rizoem is omschreven in de oorspronkelijke financieringsaanvraag.

3. *Hoe reflecteert het college erop dat de raad tussentijds niet is geïnformeerd over bijvoorbeeld het oprichten van een eigen bouwbedrijf en het faillissement ervan?*

Zie hiervoor het antwoord op vraag 1.

*De projectontwikkelaar zou de kavels met een 'korting' hebben aangekocht, die doorgaans alleen voor sociale woningbouwcorporaties geldt. Maar de projectontwikkelaar hoeft zich niet aan de voor sociale woningbouwcorporaties gestelde regelgeving en voorwaarden te houden, zoals passend hoeven toewijzen en de winsten ten gunste laten komen van volkshuisvesting.*

4. *Vindt het college dit eerlijk ten opzichte van woningbouwcorporaties en andere marktpartijen?*

De grondprijzen voor het project Meerhoven zijn ontleend aan het vigerende grondprijzenbeleid. Dit beleid deelt grondprijzen toe aan toekomstige functies die met de grond worden gerealiseerd. Het maakt met andere woorden niet uit aan welke partij wordt verkocht maar voor welke functie (koopwoning of kantoor, een buitenschoolse opvang of huisartsenpraktijk, etc.). Daarmee is de prijs gelijk voor een ieder die een soortgelijke functie met de grond gaat realiseren.

Er is derhalve geen sprake van een korting op de grondprijs. Er is sprake van een passende prijs bij de beoogde functie van de grond, ongeacht wie die functie gaat realiseren en exploiteren.

- a. *Zou het college een dergelijke lening en korting weer verstrekken zonder deze afspraken ook voor niet-corporaties te laten gelden? Waarom wel of niet?*

Het uitlenen van financiële middelen maakt onderdeel uit van de door de raad vastgestelde financiële verordening en het treasurystatuut. Indien een derde partij daarop aanspraak wil maken en daartoe verzoekt, zullen wij het verzoek daartoe in behandeling nemen en de te doorlopen procedure volgen.

5. *Is het college van mening dat sociale huurwoningen zo veel mogelijk ten goede moeten komen aan inwoners en huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrens voor de huurtoeslag?*

Ja.

- a. *In hoeverre en op basis waarvan is het college van mening dat in dit geval, zonder toepassing van passende toewijzing, gesproken kan worden van een dienst van algemeen economisch belang?*

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.

- b. *Zag de gemeente deze projectontwikkelaar op enig moment als corporatie? En zo ja, op welk moment is die zienswijze veranderd? En zo nee, is het college dan van mening dat de raad hierover voldoende duidelijk is geïnformeerd?*

Wij hebben Rizoem nooit aangemerkt als een woningbouwcorporatie gelijk aan Nijestee of Patrimonium.

Dat sluit echter niet uit dat een particuliere onderneming, want dat is Rizoem, activiteiten kan gaan ondernemen die ook tot de kerntaak van woningbouwcorporaties behoren, zoals verhuur van woningen waarbij toewijzing van de woning qua hoogte van de huur op eenzelfde manier plaatsvindt als bij een woningbouwcorporatie.

In de collegebrief 5665304 (wensen en bedenkingen Meerhoven) is dan ook niet aangegeven dat Rizoem een woningbouwcorporatie is, maar wel dat Rizoem voor de verhuur van 18 woningen een activiteit ontplooit die ook gedaan zou kunnen worden door een woningbouwcorporatie. In de collegebrief is de term 'corporatie' letterlijk tussen aanhalingstekens gezet waar het gaat om Rizoem.

6. *Zijn er andere projectontwikkelaars geweest die kans maakten op realisatie van de gewenste woonvoorraad? Welk deel daarvan bestond niet uit woningbouwcorporaties?*

Ja. Zo is ook de Ebbingehof in het Ebbingekwartier met het ingezette Bouwoffensief-beleid gerealiseerd.

7. *Hoe kijkt het college terug op de gang van zaken rondom de realisatie van Meerhoven en op de informatie zoals beschreven in het artikel?*

Wij herkennen ons niet in het artikel. Wij kijken tevreden terug op het Bouwoffensief, en dat het in die tijd gelukt is om de eerste sociale huurwoningen in Meerstad te realiseren als onderdeel van het Bouwoffensief.

8. *Wat vindt het college ervan dat de woningen met miljoenen euro's zijn gestegen in waarde en deze ontwikkelaar op basis van een gemeentelijke lening mogelijk flinke winst kan maken?*
  - a. *Welke afspraken zijn gemaakt over de waardestijging van grond en woningen? Kan de gemeente bij eventuele verkoop op enige manier meedelen in de gestegen waarde? Zo nee, hoe beoordeelt het college dit?*

Met Rizoem is bij de grondverkoop een nabetalingsregeling overeengekomen indien de (huur)woningen worden verkocht door Rizoem. De gedachte achter deze nabetalingsafspraken is dat de toegepaste grondwaarde vanwege de sociale huurfunctie wordt verhoogd op het moment dat de sociale huurfunctie vervalt. De hogere grondwaarde komt vervolgens toe aan de oorspronkelijk grondverkopende partij (Bureau Meerstad).

Over de stijging van de woningwaarde zijn – net als bij elke andere partij op de woningmarkt – geen (afomings)afspraken gemaakt. Genoten winsten bij verkoop van bedrijfsmatig aangehouden vastgoed worden regulier betrokken in het Nederlandse winstbelastingstelsel.

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.*