

Groningen, 13 januari 2024

Betreft: Realisatie Meerhoven

Schriftelijke vragen art. 36 van RvO

Vandaag verscheen in het Dagblad van het Noorden een artikel waarin wordt gereconstrueerd hoe een projectontwikkelaar met hulp van de gemeente 18 sociale huur- en 10 koopwoningen realiseerde in Meerhoven.¹ De raad ging in juni 2016 akkoord met een lening van 1,1 miljoen aan de projectontwikkelaar, die werd omschreven als 'nieuwe corporatie'. Hoewel de gewenste woonvoorraad is gerealiseerd, roept de informatie in het artikel veel vragen op.

Zo is de raad na het instemmen nooit geïnformeerd dat de projectontwikkelaar een eigen aannemersbedrijf oprichtte om de woningen te realiseren. Ook wist de raad niet dat dit bouwbedrijf failliet is gegaan. Verder maakt onze fractie zich zorgen over de afspraken die zijn gemaakt met de projectontwikkelaar, die zich niet aan dezelfde regels hoeft te houden als woningcorporaties. Dit terwijl het bedrijf wel voordelen kreeg die doorgaans voor corporaties gelden.

Het CDA vindt het belangrijk dat gemeenschapsgeld goed terecht komt. Dat sociale huurwoningen kunnen worden bewoond door Groningers die een huur onder de liberalisatiegrens nodig hebben. Hiervoor is het van belang dat er duidelijke afspraken worden gemaakt met projectontwikkelaars. En dat de raad voor en na besluitvorming juist, volledig en tijdig wordt geïnformeerd. Het contrast tussen die grondhouding en de berichtgeving in het aangehaalde artikel brengt ons tot de volgende vragen:

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?
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?

1 Groningen helpt met miljoenenlening goede bekenden aan megajackpot, terwijl hun bouwbedrijf bankroet ging

<https://www.dvhn.nl/groningen/stad/Corporatie-wint-megajackpot-met-stadsgeld-28836572.html>
<https://www.dvhn.nl/groningen/stad/Corporatie-wint-megajackpot-met-stadsgeld-28836572.html>

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?

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

Hoogachtend,

Etkin Armut
CDA