

Groningen, 23 februari 2024

Betreft: Vervolgfragen realisatie van Meerhoven

Schriftelijke vragen art. 36 van RvO

Onlangs zijn er vragen gesteld over de realisatie van Meerhoven naar aanleiding van een artikel in het Dagblad van het Noorden. Inmiddels zijn deze beantwoord. Onze fracties hebben nog aanvullende vragen.

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?
 - b. Kwalificeerde het college dit project als “uitzonderlijk essentieel voor de stedelijke ontwikkeling van Groningen”?
 - c. Bij welke andere projecten is een vergelijkbare vorm van een hypothecaire lening verstrekt?

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?
 - 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?

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’?
 - 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?

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

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"?
- 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?
- 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?
- 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?

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

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

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?
- 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?

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?
- 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?
- 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?

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?
- 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?

Hoogachtend,

Etkin Armut
CDA

Rik Heiner
VVD

Jim Lo-A-Njoe
D66

Daan Swets
Student en Stad

Mariska Sloot
Stadspartij 100% voor Groningen

Leendert van der Laan
Partij voor het Noorden

Kelly Blauw
PVV