

Beantwoording Technische vragen raadsvoorstel Bouwheerschap Pieter de Hoogh

Nr.	Fractie	Vraag	Antwoord
1.	CDA	Hoe worden in dit project de kosten verhaald, ik zie nl. op geen enkele wijze een verwijzing naar de manier waarop kosten die gemaakt moeten worden in het kader van dit project verhaald gaan worden. Deze vraag stel ik n.a.v. het feit dat kortgeleden in de raad is vastgesteld dat er scherper geacteerd moet worden op het verhalen van kosten bij investeringsprojecten.	In deze specifieke situatie wordt er geen kostenverhaal toegepast omdat de gemeente het perceel zelf in bezit heeft. Binnen dit project worden bouwkvavels verkocht aan een ontwikkelaar. Doordat de gemeente eigenaar is van de grond, kunnen de gemaakte kosten voor het openbaar gebied worden gedekt door de verkoopopbrengst van de bouwvlakken aan partijen. Het betreft hier dus geen kostenverhaal zoals gebruikelijk bij particuliere grondeigenaren, maar een situatie waarin de gemeente via de gronduitgifte de investeringen kan terugverdienen. In dit project is er dus geen noodzaak om de kosten via een exploitatieplan of anterieure overeenkomst te verhalen.
2.	PvdA	Toelichting vraag 1: Op pagina 2 van het raadsvoorstel staat onder kanttekeningen o.a. dat de gemeente kennis moet inhuren. Vraag 1. Heeft de gemeente bij benadering al berekend wat het inhuren van kennis zo ongeveer gaat kosten? Vraag 1a. Zo ja, hoeveel bedragen deze kosten dan?	Er is rekening gehouden met inhuurkosten van specialisten in de grondexploitatie. De kosten voor het inhuren van een specialist voor begeleiding van de uitvoering zullen op de bouw van de woningen drukken niet op de grondexploitatie. Op basis van de prijsaanbieding van een aannemer/ontwikkelaar zullen we de totale stichtingskosten (dus inclusief toezichthouder) van de bouw in beeld gaan brengen. Naar verwachting zal de begeleiding van de bouw 30.000 – 50.000 gaan kosten.
3.	PvdA	Toelichting vraag 2: Het lijkt ons zolang de koperskorting niet aan de gemeente is terug gestort de erfpachter verplicht wordt om zich goed laat verzekeren bij een solide verzekeringsmaatschappij zodat het in erfpacht uitgegeven object behoorlijk tegen brand en alle andere risico's is verzekerd. Vraag 2. Doet de gemeente tevens een check dat het in erfpacht uitgegeven object door de erfpachter afdoende wordt verzekerd?	De verplichting voor de eerste koper om zich goed te verzekeren is zowel in de koopovereenkomst als in de erfpachtvoorwaarden opgenomen.
4.	PvdA	Toelichting vraag 3: Op grond van art. 5:96 BW behoort het gewone onderhoud van de in erfpacht gegeven onroerende zaak tot de verplichting van de erfpachter. Vraag 3. Valt het gewone onderhoud van de 14 woningen Pieter de Hoogh ook onder art. 5:96 van het	In het BW staat niet dat de eigenaar verplicht is groot onderhoud te verrichten, alleen dat de erfpachter de gewone lasten en herstellingen moet dragen. In de algemene erfpachtvoorwaarden zal expliciet geregeld worden dat het onderhoud voor rekening van de erfpachter is en de erfpachter de opstallen goed moet onderhouden en tijdig moet vernieuwen.

		BW of is er sprake van een andere overeenkomst/constructie?	
5.	T@B	<p>U schrijft dat er bij het opstellen van die bleek de koopstartregeling echter voor meerdere interpretaties vatbaar.</p> <p>Verderop schrijft u: Er werd altijd vanuit gegaan dat het opdrachtgeverschap bij een ontwikkelaar zou liggen en de gemeentegronden zou leveren.</p> <p><i>Vraag: Hoe kan het dat bij het voorleggen van deze koopstartregeling in 2021 dit niet besproken is of aan de orde is gekomen?</i></p> <p><i>Vraag: Het is door het opstellen van de Tender naar voren gekomen dat deze regeling niet zo gemakkelijk zou zijn dat eerst werd gedacht. Waarom is dit destijds (2021) niet meteen juridisch getoetst?</i></p>	<p>De gemeente Hardinxveld-Giessendam is de eerste gemeente die met de koopstartregeling aan de slag is gegaan. Daarvoor waren alleen nog maar ontwikkelaars die de koopstartregeling hebben toegepast. Veel was om die reden nog niet bekend. Inmiddels zijn er meerdere gemeentes mee bezig.</p> <p>De stichting OpMaat heeft in beginsel de juridische toelichting gedaan. Er was destijds ook sprake van een 1-op-1 levering aan een ontwikkelaar waarbij de koopstartregeling mogelijkwijs zou worden doorgelegd. Het Didam arrest heeft dit onmogelijk gemaakt. Bij de zoektocht naar alternatieven is een eenmalig bouwheerschap voor de gemeente de beste manier om alle zaken met betrekking tot de koopstartregeling te borgen.</p>
6.	T@B	<p>Het is vooralsnog een eenmalige actie zo schrijft u in alinea 1.3 van het raadsvoorstel.</p> <p><i>Vraag: Bedoelt u omdat het langzamer loopt dat dat de conclusie is om deze regeling niet meer uit te voeren?</i></p>	<p>Het toepassen van de koopstartregeling en het bijbehorende bouwheerschap zijn vooralsnog een pilot, een eenmalige actie. In de evaluatie zullen de snelheid van planontwikkeling, en de juridische complexiteiten worden afgewogen tegen de voordelen van de koopstartregeling. Vanuit de evaluatie en de gemeentelijke financiële mogelijkheden zal een advies worden gegeven over het al dan niet nog een keer toepassen van de koopstartregeling.</p>
7.	T@B	<p>U schrijft bij Kantekeningen 1.1 de gemeente is niet bekend met het ontwikkelen van vastgoed.</p> <p><i>Vraag: ook hierbij stellen wij de vraag. Had dit voorkomen kunnen worden bij de besprekingen van de Koopstartregeling?</i></p>	<p>In een voorgaand antwoord is aangegeven dat door het Didam-arrest alles opnieuw tegen het licht is gehouden. Hoewel de gemeente er nog steeds voor kan kiezen om een ontwikkelaar in te schakelen en de koopstartregeling door te leggen, denken we er verstandig aan te doen om de bouw in eigen hand te houden. Hiermee houden we gedurende het hele proces controle op de koopstartregeling.</p>
8.	T@B	<p>U schrijft dat de gemeente de aannemer/ontwikkelaar in de Tender zal vragen tegen een fee deze taken op zich te nemen.</p> <p><i>Vraag: wat bedoelt u hier precies mee?</i></p>	<p>Ontwikkelaars zijn veel beter bekend met de verkoopprocedure van woningen. Door deze taken uit te besteden aan de ontwikkelaar, neemt de gemeente geen taken voor haar rekening die zij zelden tot nooit doet. Het gaat hierbij louter om de verkoop procedure waaronder onder meer de aankondiging tot verkoop, de afstemming met de makelaar, de communicatie met de kopers, en de afspraken met de notaris. Contract en levering van grond en opstal liggen bij de gemeente.</p>
9.	T@B	<p>1.2 er zitten fiscale en financiële risico's aan.</p>	<p>Er is geschreven dat de prijs wellicht iets hoger wordt als gevolg van meerwerk tijdens de bouw. De fiscale zaken moeten vooral goed worden uitgezocht voordat de aanbesteding start, maar leiden in beginsel niet tot</p>

		<p>U schrijft hier van alles over aansprakelijkheden, vennootschapsbelastingen, btw over erfpacht en nog veel meer.</p> <p>Tevens schrijft u onderdaan dit punt dat de verkoopprijs uiteindelijk hoger zal uitpakken voor de consument.</p> <p><i>Vraag: blijven deze huizen dan nog wel betaalbaar voor een enkel persoon?</i></p>	<p>hogere kosten. De verwachting is dat de woningen nog steeds betaalbaar zijn voor een enkel persoon.</p>
10.	T@B	<p>De gemeente moet een financiering aangaan om de bouw te realiseren. De rentelast wordt uiteindelijk ook doorbelast in de verkoopsom.</p> <p><i>Vraag: kunt u aangeven welke kosten er uiteindelijk allemaal bijkomen die leiden tot de verkoopprijs die u van tevoren niet had meegenomen?</i></p> <p><i>Vraag: kunnen alleenstaande nog wel in aanmerking komen voor deze woningen?</i></p> <p><i>Vraag: bij verkoop na bijvoorbeeld 5 jaar komt de woning dan weer in aanmerking voor dezelfde koopstartregeling?</i></p>	<p>Een ontwikkelaar houdt ook altijd rekening met bouwrente. Het zit echter niet in de prijsaanbieding van de aannemer/ontwikkelaar. Dus de gemeente moet hier apart rekening mee houden. Hierdoor zal de prijs echter niet of niet significant stijgen. Bovendien, als de gemeente een gunstige aanbesteding heeft, kan de uiteindelijke verkoopprijs wellicht zelfs scherper zijn dan vooraf aangenomen. Hoofdconclusie is niet dat het bouwheerschap leidt tot hogere kosten maar tot meer kosten voor de gemeente die anders voor de aannemer/ontwikkelaar zouden zijn geweest. En die aannemer/ontwikkelaar had dat weer doorberekend in de prijsaanbieding.</p>
11.	SGP	<p>Is het voorrangbeleid juridisch nog steeds van toepassing op dit project, ook wanneer wij als gemeente het bouwheerschap op ons nemen? Ik heb ooit begrepen dat dit alleen kan bij private partijen en de overheid een dergelijk voorrangbeleid (in verband met mogelijke positieve discriminatie, e.d.) niet mag hanteren wanneer zij de gronden uitgeeft?</p>	<p>De gemeente was altijd al erfverpachter van de grond. Dat verandert met deze constructie niet. Sinds eind 2023 hebben gemeentes meer mogelijkheden voor voorrangbeleid bij nieuwe huurwoningen en koopwoningen tot de NHG grens. Er zijn inmiddels diverse casussen waarbij gemeentes voorrangbeleid toepassen.</p>
12.	SGP	<p>Wat zijn de mogelijke risico's (in euro's) die we lopen wanneer wij dit bouwheerschap op ons nemen?</p>	<p>Zoals gezegd worden alle risico's met betrekking tot ketenaansprakelijkheid, btw en vpb voorafgaand de aanbesteding uitgezocht. Dan blijven de risico's over m.b.t. de uitvoering. Wij zullen hiervoor een kundig toezichthouder inhuren die toezicht houdt op de kwaliteit, bestek en meer- en minderkosten. De gemeente loopt dan – naast de reguliere risico's in de grondexploitatie – risico's o.a. op</p> <ul style="list-style-type: none"> – Kostenoverschrijdingen tijdens de bouw, – Risico's op vertraging in de uitvoering, – Faillissement van de bouwer (met vertraging en wellicht extra kosten tot gevolg) <p>Deze risico's worden meegenomen bij het bepalen van de verwachte <u>totale</u> kosten van de beste inschrijving.</p>

13.	SGP	Hoeveel is de verwachte prijsstijging per woning wanneer we de extra kosten voor het bouwheerschap doorberekenen aan de kopers?	Geen. Ander zou het bouwheerschap bij de ontwikkelaar liggen en zou de prijsaanbieding hoger worden. De rol verschuift alleen naar de gemeente.
14.	SGP	Ik lees dat dit 'vooralsnog een eenmalige actie is'? Doelen we hierbij op de actie waarin de gemeente de grond in eigendom houdt (via de constructie vastgesteld in jan. 2022) of specifiek het bouwheerschap?	Hiermee wordt specifiek bedoeld op het bouwheerschap en op de koopstartregeling.
15.	CU	Is er al een inschatting van kosten voor inhuur om dit project te begeleiden?	Als het gaat om de begeleiding van de bouw van de woningen, dan zullen die (gemeentelijke inhuur)kosten vooraf worden geraamd als onderdeel van de totale stichtingskosten. De verkoopprijs inclusief uitgestelde betaling zal hier op worden afgestemd. In een vorig antwoord is een richtbedrag van 30.000 – 50.000 gegeven.
16.	CU	Komen de kosten van inhuur net als de rentekosten boven op de verkoopprijs? En is er dan al een inschatting van de extra kosten die boven op de verkoopprijs komen?	Er is een eerste inschatting van de stichtingskosten gemaakt. Omdat er nu een tender wordt gehouden, zullen de inschrijvingen worden afgezet tegen de oorspronkelijke inschatting waarbij specifieke gemeentelijke kosten en rentekosten worden meegenomen.
17.	CU	Erfpacht moet er maandelijks of jaarlijks canon betaald worden of is dit alleen bij verrekening van de verkoop van de woning? Daarnaast hoeveel bedraagt de maandelijks en/of jaarlijkse canon precies?	Er wordt geen canon betaald. De koopstartregeling gebruikt erfpacht louter als juridisch middel om de eerste koper te binden aan de gemeente. Zo kan de gemeente bij verkoop afdwingen dat de uitgestelde betaling wordt terug betaald.
18.	CU	In het raadsvoorstel is alleen de optie bouwheerschap uitgewerkt is er ook naar andere opties gekeken dan alleen bouwheerschap zoals: Het uitzetten van een tender met richtlijnen voor een ontwikkelaar met de eis betaalbaar te bouwen voor starters? Project op te starten met een starterslening? Mogelijk volledig sociale huur nu het eerdere plan via opmaat juridisch niet mogelijk is?	Er is ook gekeken naar andere opties. Waaronder het wegzetten van de regeling bij een ontwikkelaar. Of helemaal afzien van de regeling. De starterslening was op het moment van uitvoeren van de regeling niet beschikbaar en is niet als optie meegenomen. Om goede controle te houden op de koopstartregeling is besloten om de keuze voor actief bouwheerschap van de gemeente voor te leggen.
19.	CU	Waarom is bouwheerschap nu de beste optie? Naast het feit dat er dan controle gehouden kan worden op de koopstartregeling?	Het uitwerken van alternatieven en het doorleggen van de koopstartregeling aan een derde partij kosten beiden veel tijd. Veel aspirant kopers nemen regelmatig contact op en willen erg graag een woning kopen. Extra vertraging is vanuit dit oogpunt niet wenselijk.
20.	CU	Er zijn veel vragen gesteld mede door de andere fracties ten aanzien van de extra kosten voor dit project. In de beantwoording lijkt het erop dat deze allemaal gedragen worden door de gemeente en niet	Als uitwerking op vorige antwoorden. <ul style="list-style-type: none"> Op basis van de tender volgt een inschrijfprijs voor de bouw van de woningen.

		<p>doorberekend in de prijzen van de woningen om zo een prijsstijging van de woningen te voorkomen en deze woningen betaalbaar te houden. Waaruit worden deze extra kosten betaald/gedragen door de gemeente?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • De gemeente heeft kosten voor het bouw- en woonrijpmaken van het openbaar gebied, haar plankosten en haar kosten als bouwheer. • De gemeente stelt een VON prijs voor de woning op basis van de inschrijfprijs en alle bijkomende kosten zoals boven genoemd. • De gemeente rekent een korting (uitgestelde betaling) over een stukje van de VON prijs zodat die haalbaar wordt voor de gewenste inkomensgroepen. • Alle kosten en opbrengsten komen samen in de grondexploitatie. <p>Bovenstaand houdt niet in dat de gemeente extra kosten heeft. In beginsel worden eventuele extra gemaakte kosten meegerekend in de verkoopprijs van de woningen en de hoogte van de korting. Pas na de aanbesteding weten we precies voor welke prijs we de woningen in de markt kunnen zetten. Kortom: er is wel een risico op kostenoverschrijdingen, maar het risico dat de gemeente met die kosten blijft zitten (en niet kan verrekenen in de verkoopprijs, of een scherpere aanbesteding heeft) achten we laag genoeg om op de ingeslagen weg door te gaan.</p>
21.	PvdA	<p>Gezien de fiscale en financiële risico's die voor de gemeente aan het raadsvoorstel kleven vroeg ik mij het volgende af. Op 1 januari 2021 heeft de minister een wetsvoorstel ingediend waardoor toestemming voor niet-DAEB-activiteiten volledig is komen te vervallen. Dit betekende dat woningbouwcorporaties ook koopwoningen konden bouwen. Op 1 januari 2024 is de vrijstelling die deze toestemming regelt in artikel 44c van de woningwet komen te vervallen. Niet-DAEB-activiteiten is na 1 januari 2024 nog steeds mogelijk onder bepaalde voorwaarden.</p> <p>Er moet bijvoorbeeld toestemming gevraagd worden bij de Autoriteit Woningcorporaties en worden voldaan aan de volgende voorwaarden.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De werkzaamheden moeten noodzakelijk zijn voor de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente. 2. Ander partijen dan de woningcorporatie wensen de voorgenomen werkzaamheden niet te verrichten (de huidige marktwerking) 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Er is periodiek overleg met Fien over de woningvoorraad, nieuwbouw en opties voor nieuwe (huur)woningen). Bovenstaande casus is niet specifiek besproken i.r.t. de bouw van koopwoningen door Fien. De huidige lijn voor Pieter de Hoogh is al voor 1 jan 2024 ingezet. Om nu weer te wisselen levert veel vertraging op. Niet in de laatste plaats omdat er dan met Fien moet worden onderhandeld over de hoogte van de stichtingskosten, de VON-prijs, hoogte van de korting en het doorleggen van de koopstartregeling. Veel aspirant kopers nemen regelmatig contact op en willen erg graag een woning kopen. Nu extra vertraging inbouwen achten wij niet verstandig. 2. Zie 1. 3. Zie 1.

	<p>3. De woningcorporatie heeft voldoende vermogen om de activiteiten te kunnen verrichten.</p> <p>Naar mijn mening wordt daarmee aan alle voorwaarden voldaan.</p> <p>En volgt nu de vragen:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Is bovenstaande mogelijkheid besproken met Woningcorporatie Fien wonen, zodat ze de bouw van de koopstart woningen Pieter de Hoogh eventueel op zich hadden kunnen nemen?2. Zo ja, wat was de uitkomst daarvan?3. Zo nee, waarom is deze mogelijkheid niet besproken?	
--	--	--