

Raadsvoorstel

Status: Besluitvormend

Agendapunt:	11
Onderwerp:	Prijsdifferentiatie bouw kavels per kern
Datum:	11 oktober 2016
Portefeuillehouder:	drs. R.W.J. van Leeuwen
Decosnummer:	520
Informant:	Wim-Henk Peggeman / Jan van der Kolk j.vanderkolk@dalfsen.nl (0529) 48 83 23

Voorstel:

Vanwege het ontbreken van een dringende reden geen prijsdifferentiatie per kern voor bouw kavels toe te passen.

Inleiding:

De verkoopprijzen voor bouwgrond voor bedrijventerreinen en woningbouw worden elk jaar vastgesteld door het college en aan de gemeenteraad ter informatie voorgelegd. De gemeente Dalfsen hanteert voor bouwrijpe grond marktconforme prijzen. In de nota grondbeleid is opgenomen dat zichtlocaties, bedrijfswoningen en andere bijzondere omgevingsfactoren (bijvoorbeeld aan het water gelegen) kunnen leiden tot prijsdifferentiatie. Het college is bevoegd om waar dit voor de markt noodzakelijk is de prijzen aan te passen.

De gemeente Dalfsen past sinds 2006 voor alle kernen, ongeacht de geografische ligging en het voorzieningenniveau, dezelfde m² prijs per woningtype toe. Tijdens de raadscommissie van 5 oktober 2015 is te kennen gegeven om gedifferentieerde grondprijzen toe te passen per kern. Een belangrijk argument om grondprijsdifferentiatie door te voeren was de stimulerende werking die hier van uit zou kunnen gaan. Op 5 april 2016 heeft het college de raad geïnformeerd over de voortgang van differentiatie grondprijzen inclusief de argumenten om nieuwe grondprijzen eind 2016 vast te stellen. In dit voorstel wordt hier nader op ingegaan.

Argumenten:

1.1 Toepassing grondprijsdifferentiatie wens vanuit de raad

De raad heeft in de commissiebijeenkomst van 5 oktober 2015 te kennen gegeven om differentiatie in grondprijzen toe te willen passen per kern. Deze wens komt voort uit de bespreking van de MPG 2014 waarbij is gevraagd om te beoordelen of verkoopprijzen per kern stimulerend kan werken. De huidige verkopen in Nieuwleusen en Dalfsen lopen goed, waardoor er geen noodzaak is om prijsdifferentiatie door te voeren.

1.2 Huidige marktomstandigheden zijn positief

De huidige strenge hypotheekregels¹ maakt het moeilijker om de financiering van een woning rond te krijgen. Maar door stijgende woningprijzen, de historisch lage rente, toename werkgelegenheid en de toename van het consumentenvertrouwen maakt het voor woning eigenaren juist aantrekkelijk om nu een verhuisbeweging te maken.

Alternatieven:

1.1 Prijsdifferentiatie kan op basis van andere argumenten wel worden toegepast

Met het doorvoeren van prijsdifferentiatie wordt de grondprijs meer gekoppeld aan de ligging, voorzieningenniveau en omgeving per kern. Ook kan gehoor worden gegeven aan een regelmatig terugkerende vraag hiernaar vanuit met name de kleinere kernen. In onderstaand overzicht is een voorstel opgenomen voor het doorvoeren van prijsdifferentiatie van de grondprijzen.

Kern	Vrijstaand		2 ¹ -kap		Soc. koop		Soc. huur	
	Huidig	Voorstel	Huidig	Voorstel	Huidig	Voorstel	Huidig	Voorstel
Dalfsen	€ 245,00	€ 250,00	€ 202,70	€ 210,00	€ 182,50	€ 183,00	€ 127,20	€ 128,00
Nieuwleusen	€ 245,00	€ 245,00	€ 202,70	€ 207,50	€ 182,50	€ 183,00	€ 127,20	€ 128,00
Lemelerveld	€ 245,00	€ 235,00	€ 202,70	€ 203,00	€ 182,50	€ 183,00	€ 127,20	€ 128,00
Hoonhorst	€ 245,00	€ 240,00	€ 202,70	€ 207,50	€ 182,50	€ 183,00	€ 127,20	€ 128,00
Oudleusen	€ 245,00	€ 235,00	€ 202,70	€ 203,00	€ 182,50	€ 183,00	€ 127,20	€ 128,00

1.2 Toepassing grondprijsdifferentiatie op basis van ligging, voorzieningenniveau, omgeving is mogelijk

Bij het opstellen van de verkoopprijzen is gekeken naar een evenwichtige verdeling over de kernen, waarbij de prijzen zijn bepaald op de ligging van de kern en de aanwezige voorzieningen. Een groot prijsverschil tussen de kernen is op dit moment niet wenselijk aangezien dan een sterke prijsstijging doorgevoerd dient te worden. Er is beoordeeld in hoeverre de grondprijzen per kern kunnen stijgen, gehandhaafd dienen te worden of kunnen dalen. Hierbij is gekeken naar de beschikbare grondvoorraad en de lopende uitgaven. Er is geen prijsdifferentiatie toegepast op de prijzen voor sociale huur en sociale koop. Voor dit type woningen is het vanuit sociaal oogpunt niet wenselijk om onderscheid te maken over de kernen.

¹ Beperkte hypotheekafrek, in 2016 mag maximaal 102% van de woningwaarde gefinancierd worden en is er sprake van een daling van de NHG dekking

1.3 Grondprijsaanpassing is opbrengsten neutraal

Bij het toepassen van de voorgestelde prijzen wordt ongeveer € 350.000 meer opbrengst gerealiseerd ten opzichte van de huidige verkoopprijzen. De effecten ten opzichte van de totale opbrengsten woningbouw van € 42,5 mln. zijn hierdoor beperkt. Per grondexploitatiecomplex kan de aanpassing wel effecten hebben. Deze effecten kunnen opgevangen worden in de huidige resultaten. Bij de MPG 2017 zal dit in beeld worden gebracht.

Duurzaamheid:

Duurzaamheid is binnen de grondexploitaties een belangrijk thema

Dalfsen heeft de ambitie om alleen energie neutrale (eventueel gasloos) nieuwbouw te realiseren. Bij kavelverkoop en bij de aanvraag van de omgevingsvergunning zal de koper worden gewezen op de mogelijkheden van duurzaam bouwen. Duurzaamheid is geen onderdeel geweest van de bepaling van de grondprijzen. In de markt zijn andere stimuleringsmaatregelen van toepassing om het wonen in een energie neutrale woning te stimuleren (bijvoorbeeld meer hypotheek mogelijk ingeval van een energie neutrale woning).

Financiële dekking:

Er is geen aanvullend budget of dekking nodig.

Communicatie:

De prijzen worden gepubliceerd op de website van de gemeente.

Vervolg:

Bij het handhaven van het beleid om geen grondprijsdifferentiatie toe te passen zal het college de grondprijzen 2017 in een apart collegebesluit vaststellen. De vastgestelde prijzen worden ter informatie aan de raad verstrekt. De prijzen zullen vanaf 1 januari 2017 van kracht worden en van toepassing worden verklaard op alle contracten die na 1 januari 2017 worden getekend. De prijzen zullen worden ingerekend in het MPG 2017.

Bijlagen:

geen

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. H.C.P. Noten

de gemeentesecretaris-alg.directeur,
drs. J.H.J. Berends

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11 oktober 2016, nummer 520;

gelet op wens van de raad om prijsdifferentiatie door te voeren het volgende te besluiten;

b e s l u i t :

Vanwege het ontbreken van een dringende reden geen prijsdifferentiatie per kern voor bouw kavels toe te passen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 28 november 2016.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. H.C.P. Noten

de griffier,
drs. J. Leegwater