

## Raadscommissievoorstel

Status: Opiniërend

Agendapunt:	8
Onderwerp:	Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en differentiatie bouwgrondprijzen woningbouw in relatie tot de grondexploitaties (GREX)
Datum:	24 februari 2015
Portefeuillehouder:	de heer N.L. Agricola
Decosnummer:	304
Informant:	Bertus Berkhoff E.b.berkhoff@dalfsen.nl T. (0529) 488 231

**Doel:**

U wordt gevraagd te discussiëren en een standpunt in te nemen over de onderwerpen duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en differentiatie bouwgrondprijzen in relatie tot de GREX.

Doel is om na te gaan of:

1. de ontwikkeling van gasloze wijken moet worden voortgezet;
2. ruimtelijke kwaliteit in de huidige vorm moet worden gecontinueerd;
3. differentiatie van grondprijzen moet worden ingevoerd.

**Inleiding:**

In mei 2014 behandelde u ons voorstel over de Meerjaren Prognose Grondexploitatie 2014. In dit voorstel hebben wij u toegezegd te onderzoeken wat de mogelijke gevolgen / risico's zijn van gasloos bouwen en de toepassing van ruimtelijke kwaliteit voor de grondexploitaties. Daarnaast hebben wij u (mei 2014) toegezegd de differentiatie van bouwgrondprijzen per kern te zullen onderzoeken en u daarover te informeren.

***Ambitie duurzaamheid***

Dalfsen heeft de ambitie in 2025 CO<sub>2</sub>-neutraal te zijn. In het Meerjarenprogramma Duurzaamheid 2012-2013 heeft u de ambitie vastgelegd te streven naar alleen nog energie neutrale woonwijken. Voor diverse toekomstige woonwijken zijn energievisies opgesteld, waaruit bleek dat een collectieve duurzame energievoorziening voor de omvang van de Dalfsense nieuwbouw niet rendabel is. Planvorming voor een Dalfser Lokaal Duurzaam Energiebedrijf, die onder andere deze collectieve energievoorziening zou moeten ontwikkelen, realiseren en exploiteren, is dan ook gestaakt.

***Ambitie ruimtelijke kwaliteit***

Bij Uitstek Dalfsen! Missie | Visie gemeente Dalfsen 2020 vermeldt dat hoogwaardige en vernieuwende architectuur en duurzaam bouwen uitgangspunt zijn bij toevoeging van nieuwe woonmilieus.

***Beleid bouwgrondprijzen***

Sinds 2006 geldt voor alle kernen dezelfde m<sup>2</sup>-prijs per woningtype. Uitgangspunt hierbij was één uniforme m<sup>2</sup>-prijs te hanteren voor alle uitbreidingsplannen in alle kernen.

**Huidige situatie****1. Duurzaamheid****Particulier opdrachtgeverschap (zelfbouw)**

De bouwkosten van een duurzame, energiezuinige 2<sup>^</sup>1-kapwoning bedraagt aanzienlijk meer (volgens opgave Tekenburo Jansman ca. € 15.000,00) dan een woning waarbij geen (extra) duurzaamheidsvoorzieningen worden getroffen. Daar staat tegenover dat de energiekosten extreem laag zijn en de investering binnen afzienbare tijd is terug verdiend.

**Projectbouw**

Projecten waar meerdere gelijksoortige duurzame, energiezuinige woningen tegen betaalbare prijzen (prijzen alsof er geen duurzaamheidstoepassingen zijn verwerkt) werden aangeboden, zijn/worden wel verkocht (sociale koopwoningen: Muldersveld 8, De Koele 8, Westerbouwlanden Noord 18, 2<sup>^</sup>1-kap: 10 in Nieuwe Landen II). De uitgifte van projectwoningen in de vrije sector is afwijkend van de tot nu toe gangbare regel dat deze kavels, bij afwezigheid van bouwclaimafspraken, rechtstreeks en zonder bouwplan en bouwverplichting aan kopers worden verkocht.

**Financiering**

Sinds de crisis heeft de overheid meerdere maatregelen op het gebied van woningfinanciering genomen. Deze verscherpte hypotheekvoorschriften leiden ertoe dat een financiering moeilijker is te verkrijgen en voor een aanzienlijk lager bedrag dan voorheen.

Hypotheekverstrekkers houden (nagenoeg) geen rekening met de totale woonlasten van consumenten, waaronder energieverbruik.

Wettelijk is vastgelegd dat kopers van energie neutrale woningen met een minimum inkomen van € 32.000,-- € 25.000,-- meer kunnen lenen binnen de hypotheek. Niet alle hypotheekverstrekkers passen deze mogelijkheid toe.

**Starterslening 2015**

Eind 2014 besloot u tot aanpassing van de starterslening en deze (m.i.v. 2015) alleen nog beschikbaar te stellen voor de aankoop van een bestaande woning. Doel hiervan is stimulering van de stagnerende woningmarkt, bevorderen van de doorstroming binnen de bestaande woningvoorraad c.q. het op gang brengen van de verhuisketen.

**Duurzaamheidssubsidie**

De gemeente stimuleert de bouw van duurzame, energiezuinige woningen met een EPC van 0,0 door het verlenen van € 7.500,00 subsidie. Het budget hiervoor is echter beperkt en eindig.

Voor aanvullende informatie zie bijlage Duurzaamheid.

## 2. Ruimtelijke kwaliteit

Een zeer hoge ambitie leidt in veel gevallen tot substantieel hogere bouwkosten en het niet altijd kunnen realiseren van wensen van kopers, doordat ze aan de eisen uit een beeldkwaliteitplan moeten voldoen (zie bijlage Ruimtelijke kwaliteit en 'Financiering' onder 1).

## 3. Prijsdifferentiatie bouwgrondprijzen

Voor alle kernen wordt een zelfde m<sup>2</sup>-prijs per woningtype voor de bouwgrond gehanteerd, ongeacht geografische ligging en voorzieningenniveau. Aan de raad is toegezegd differentiatie van bouwgrondprijzen per kern te onderzoeken. Door de verschillen in ligging en voorzieningenniveau per kern middels prijsdifferentiatie tot uitdrukking te laten komen, wordt gehoor gegeven aan een regelmatig terugkerende vraag vanuit met name de kleinere kernen.

### **Vergelijking mogelijkheden:**

Er zijn meerdere mogelijkheden die in meer of mindere mate al dan niet in combinatie met elkaar van invloed zijn op / kunnen bijdragen aan de verkoop van bouwgrond en dus de GREXen / realisatie van (duurzame, energiezuinige) woningen. Onderstaand geven wij u een opsomming, waarbij wij opmerken dat deze niet uitputtend is.

1. Voortzetting van de duurzaamheidsambitie door het niet-aanleggen van een gasvoorziening waarbij kavels in de vrije sector middels particulier opdrachtgeverschap worden ontwikkeld. Tot nu toe is in Nieuwe Landen II de interesse in zelfbouw beperkt gebleven en de kavelverkoop achter gebleven bij de verwachting. De oorzaak is niet enkel te wijten aan het ontbreken van een gasvoorziening, maar een combinatie van factoren (o.a. hogere bouwkosten, verscherping hypotheekvoorschriften, woningmarkt, crisis). Wij merken hierbij op dat nieuwprojecten elders in Lemelerveld (o.a. locatie Struik, Doeland) waarbij wel een gasvoorziening aanwezig is, in deze periode (en ook nu) niet worden verkocht en ontwikkeld. De doorlooptijd van het plan Nieuwe Landen II is inmiddels verlengd met 3 jaar.
2. Voortzetting van de duurzaamheidsambitie door het niet-aanleggen van een gasvoorziening waarbij woningen in de vrije sector projectmatig worden ontwikkeld. In Nieuwe Landen II heeft dit recent tot meer animo en een grotere kavelverkoop geleid. Deze wijze van uitgifte (projectwoningen) in de vrije sector is afwijkend van de tot nu toe gangbare regel dat vrije sectorkavels, bij afwezigheid van bouwclaimafspraken, rechtstreeks en zonder bouwplan en bouwverplichting aan kopers worden verkocht.
3. Voortzetting duurzaamheidsambitie waarbij (wel) een gasvoorziening aanwezig is. De ambitie wordt niet enkel bereikt door het ontbreken van een gasvoorziening. Er zijn meerdere technieken waarmee het beoogde resultaat ook kan worden nagestreefd en bereikt. De aanwezigheid van een gasvoorziening in een wijk biedt mensen de keuzemogelijkheid voor aansluiting op de vertrouwde gasvoorziening of voor een andere alternatieve voorziening. Uiteraard speelt daarbij de persoonlijke financiële situatie een belangrijke rol.
4. Stimulering duurzaam en energiezuinig bouwen door het verlenen van een korting op de m<sup>2</sup>-prijs voor bouwgrond, welke wordt verstrekt uit een uit de Algemene reserve te vormen fonds. Dit heeft uiteraard een aanzienlijke vermindering van de reserve tot gevolg.
5. Starterslening 2015 is nu alleen nog voor bestaande bouw bestemd. Hierdoor worden de mogelijkheden voor starters om tot aankoop van een bouw-kavel en nieuwbouw over te gaan beperkt.
6. Starterslening naast bestaande bouw ook toe te passen voor de aankoop van nieuw te bouwen duurzame, energiezuinige woningen. Dit biedt starters in met name de kleine kernen waar geen tot een zeer beperkt woningaanbod in de betaalbare prijsklasse is de mogelijkheid zich hier (toch) te vestigen.
7. Vasthouden aan ambitie ruimtelijke kwaliteit, waardoor mensen worden beperkt bij de realisatie van de eigen wensen. Dit kan mensen weerhouden om tot nieuwbouw over te gaan.

8. Aanpassing van het beeldkwaliteitplan, geeft potentiële kopers / bouwers meer ruimte om de eigen wensen te realiseren. Alleen op plekken die beeldbepalend zijn in of rond een plan of onderdeel zijn van gebieden uit de Welstandsnota met ambitie 'Hoog' worden nog beeldkwaliteiteisen gesteld (zie bijlage Ruimtelijke kwaliteit). Buiten die gebieden kan volstaan worden met de ambitie 'middel' of kan zelfs een stap verder worden gegaan met een ambitie 'laag' (als plekken nauwelijks zichtbaar zijn vanuit de hoofdstructuur van het dorp of niet bepalend zijn voor de omgeving).
9. Blijven hanteren uniforme bouwgrondprijzen voor alle kernen heeft geen consequenties voor exploitatieresultaat.
10. Prijsdifferentiatie bouwgrond maakt vestiging in de kleinere kernen aantrekkelijker en is daarmee goed voor de leefbaarheid van deze kernen.
11. Invoering Prijsdifferentiatie bouwgrondprijzen heeft een vermindering van het exploitatieresultaat tot gevolg. Een 'snellere' doorlooptijd van deze plannen heeft een positieve invloed op het exploitatieresultaat, maar compenseert slechts deels de vermindering als gevolg van de verlaging van de m<sup>2</sup>-prijzen voor bouwgrond.

#### Overeenkomsten

Mogelijkheid 1 en 7 heeft hogere bouwkosten tot gevolg.

Mogelijkheid 1, 2, 5 en 7 beperkt mensen in de mogelijkheden / hun keuzes (financieel en eigen wensen). Dit kan hen ervan weerhouden tot nieuwbouw over te gaan / de mogelijkheid ontnemen.

Mogelijkheid 2 en 3 leidt (mogelijk) tot meer belangstellenden voor bouwgrond / woningen, omdat de meerkosten van het bouwen beperkt / nihil zijn. Dit zal zich uiteindelijk vertalen in de grondexploitatie (kortere doorlooptijd, minder rentelasten).

Mogelijkheid 4 en 6 stimuleert het duurzaam, energiezuinig bouwen (mogelijkheid 1, 2 en 3). Het stimuleren leidt (mogelijk) tot meer belangstellenden voor bouwgrond, hetgeen de grondexploitatie positief beïnvloedt (en daarmee indirect de vermindering van de reserve deels compenseert).

Mogelijkheid 3 en 8 biedt beiden mensen meer keuzevrijheid, hetgeen (mogelijk) tot minder kosten en een grotere interesse leidt.

Mogelijkheid 4, 6 en 10 (tezamen) stimuleert de vestiging van m.n. starters in de kleine kernen, hetgeen uitermate van belang is voor de leefbaarheid c.q. het behoud van de voorzieningen in de kleine kernen.

Mogelijkheid 4 en 10 leidt tot vermindering van het exploitatieresultaat c.q. de Algemene reserve. Deels zal dit worden gecompenseerd als dit leidt tot een toename van de bouwgrondverkopen. Uiteraard is dit afhankelijk van de hoogte van een eventueel in te voeren / toe te passen korting en prijsdifferentiatie.

#### Verschillen:

Mogelijkheid 1 en 7 versus 2, 3 en 8.

Mogelijkheid 2, 3 en 8 leiden tot minder / geen meerkosten ten opzichte van mogelijkheid 1 en 7.

Mogelijkheid 4 heeft indirect een aanzienlijke vermindering van de Algemene reserve tot gevolg, mogelijkheid 6 wordt ten laste gebracht van de Reserve volkshuisvesting.

Mogelijkheid 2 en 7 versus 1, 3 en 8

Bij mogelijkheid 1, 3 en 8 heeft koper / bouwer meer keuzevrijheid bij het ontwerpen van de woning. Bij 2 en 6 zijn deze keuzes beperkt.

Mogelijkheid 9 versus 10 en 11

Mogelijkheid 10 maakt het voor jongeren aantrekkelijker te blijven wonen in hun (geboorte)dorp, ondanks dat de voorzieningen beperkt zijn. Gelijke grondprijzen kan vertrek naar Dalfsen of Nieuwleusen, maar ook buiten de gemeente stimuleren.

Mogelijkheden	Onderwerpen							
	Bouw- kosten (woning en grond)	Keuze- mogelijk- heden kopers (financ. en wensen)	Belang- stellen- den	Vesti- gings- mogelijk- heden starters	Leef- baar- heid kleine kernen	Grond- exploitatie	Alge- mene reserve	Res. volks- huisves- ting
1 Voortzetting duurzaamheidsambitie door het niet-aanleggen van een gasvoorziening waarbij kavels in de vrije sector middels particulier opdrachtgeverschap worden ontwikkeld.	-	-	-	-	-	-		
2 Voortzetting duurzaamheidsambitie door het niet-aanleggen van een gasvoorziening waarbij kavels in de vrije sector projectmatig worden ontwikkeld.	+	+/-	+	+	+	+		
3 Voortzetting duurzaamheidsambitie waarbij (wel) een gasvoorziening aanwezig is. De ambitie wordt niet enkel bereikt door het ontbreken van een gasvoorziening. Er zijn meerdere technieken waarmee het beoogde resultaat ook kan worden nagestreefd en bereikt. De aanwezigheid van een gasvoorziening biedt mensen de keuzemogelijkheid voor aansluiting op de vertrouwde gasvoorziening of voor een andere alternatieve voorziening.	+	+	+	+	+	+		
4 Stimulering duurzaam en energiezuinig bouwen door het verlenen van een korting op de m <sup>2</sup> -prijs voor bouwgrond, welke wordt verstrekt uit een uit de Algemene reserve te vormen fonds.	+	+	+	+	+	+	-	
5 Starterslening 2015 is nu alleen nog voor bestaande bouw bestemd. Hierdoor worden mogelijkheden voor starters om tot aankoop van een bouw perceel en nieuwbouw over te gaan ontnomen.		-	-	-	-			
6 Starterslening naast bestaande bouw ook toe te passen voor de aankoop van nieuw te bouwen duurzame, energiezuinige woningen. Dit biedt starters in met name de kleine kernen waar geen tot een zeer beperkt woningaanbod in de betaalbare prijsklasse is de mogelijkheid zich hier (toch) te vestigen.		+	+	+	+	+		-
7 Vasthouden aan ambitie ruimtelijke kwaliteit, waardoor mensen worden beperkt bij de realisatie van de eigen wensen. Dit kan mensen weerhouden om tot nieuwbouw over te gaan.	-	-	-	-	-	-		
8 Aanpassing beeldkwaliteitplan waarbij alleen aan plekken die beeldbepalend zijn in of rond een plan of onderdeel zijn van gebieden uit de Welstandsnota met ambitie 'Hoog' nog beeldkwaliteitseisen worden gesteld.	+	+	+	+	+	+		
9 Blijven hanteren uniforme bouwgrondprijzen voor alle kernen heeft geen consequenties voor exploitatieresultaat.			+/-	+/-	+/-			
10 Prijsdifferentiatie bouwgrond maakt vestiging in de kleinere kernen aantrekkelijker en is daarmee goed voor de leefbaarheid van deze kernen.	+/-	+/-	+/-	+	+	-		

Algemeen:

De beperkte, verscherpte financieringsmogelijkheden spelen een niet te onderschatten rol. Deze zijn de laatste jaren drastisch terug geschroefd, waardoor voor potentiële kopers de (nieuwbouw)mogelijkheden enorm zijn beperkt.

**Communicatie:**

Niet van toepassing.

**Vervolg:**

Afhankelijk van de uitkomsten van de discussie met de raad verdere aanpak bepalen of voorstellen uit te werken.

**Bijlagen:**

1. Duurzaamheid;
2. Ruimtelijke kwaliteit;
3. Marktonderzoek bouwgrond woningbouw 2014 – 2018;
4. Bijlagenboek marktonderzoek bouwgrond woningbouw 2014 - 2018;
5. Bouwstenen voor beleid en programmering (Delta Wonen, Rabobank, Bouwfondsontwikkeling);
6. Rapportage woningmarktonderzoek (Delta Wonen, Rabobank, Bouwfondsontwikkeling);
7. Energievisie Nieuwe Landen II (IF Technology).

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

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

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