

Raadscommissievoorstel

Status: Voorbereidend besluitvormend

Agendapunt:	8
Onderwerp:	Prijsdifferentiatie grondprijzen
Datum:	13 november 2018
Portefeuillehouder:	drs. R.W.J. van Leeuwen
Decosnummer:	820
Informant:	W.H. Peggeman / Jan van der Kolk w.peggeman@dalfsen.nl / j.vanderkolk@dalfsen.nl (0529) 43 89 28 / (0529) 48 83 23

Voorstel:

1. In te stemmen om prijsdifferentiatie toe te passen op de grondprijzen van gemeente Dalfsen.
2. Kennis te nemen van de door het college vastgestelde grondprijzen 2019.

Inleiding:

In de raadsvergadering van 28 november 2016 heeft uw raad het raadsvoorstel omtrent prijsdifferentiatie voor de kernen behandeld. In de raad is toen besloten om het besluit tot prijsdifferentiatie uit te stellen. Bij de behandeling van de Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) 2018 (23 april 2018) is de toezegging gedaan om een onderzoek te starten naar prijsdifferentie, nadat het onderzoek met betrekking tot het voorzieningenniveau per kern is afgerond. In de afgelopen periode is onderzoek gedaan naar de grondprijzen binnen de gemeente Dalfsen, waarbij ook is gekeken naar de mogelijkheid van prijsdifferentiatie.

In dit advies wordt een voorstel gedaan voor de te hanteren grondprijzen voor het jaar 2019 waarbij rekening is gehouden met de uitkomsten uit het onderzoek

Argumenten:

1.1 Vaststellen van de prijzen bevoegdheid van het college, vaststellen van het beleid is bevoegdheid raad

In de nota grondbeleid is het volgende opgenomen: 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.

Het is aan de raad om beleid vast te stellen op welke wijze prijzen worden toegerekend. Op dit moment is het beleid dat er geen onderscheid wordt gemaakt tussen kernen. Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat ligging, marktomstandigheden, maar ook het voorzieningenniveau impact hebben op de te hanteren prijzen. Op basis van deze analyse en de huidige marktomstandigheden is het toepassen van prijsdifferentiatie een goed moment.

2.0 Door het college vastgestelde grondprijzen 2019

Woningbouwlocaties:

(alle prijzen zijn excl. btw)	Huidig	Voorstel				
		Dalfsen	Nieuwleusen	Lemelerveld	Hoonhorst	Oudleusen
Vrijstaand	€ 252	€ 280	€ 280	€ 255	€ 255	€ 255
2 [^] 1-kap	€ 211	€ 235	€ 235	€ 215	€ 215	€ 215
Rijwoning (sociale koop)	€ 190	€ 195	€ 195	€ 190	€ 190	€ 190
Soc. huur	€ 132	€ 135	€ 135	€ 135	€ 135	€ 135

Bedrijventerreinen:

(alle prijzen zijn excl. btw)	Huidig	Voorstel	
		Nieuwleusen	Lemelerveld
Industrie regulier	€ 76	€ 80	€ 78
Industrie zichtlocatie	€ 107	€ 115	€ 110

Bij kleine woon-werk locaties voor het bepalen van de prijs vast te houden aan de verhouding 2/3 woningbouw en 1/3 industrie, maar bij grote afwijkingen de werkelijke verhouding te hanteren.

2.1 Onderzoek STEC voor gemeente Dalfsen geeft inzicht in nieuwe grondprijzen

STEC groep is door gemeente Dalfsen gevraagd een onderzoek te doen naar de grondprijzen die gehanteerd kunnen worden voor woningbouwlocaties en bedrijventerreinen binnen gemeente Dalfsen. In dit onderzoek is specifiek gekeken naar de mogelijkheid tot prijsdifferentiatie tussen de verschillende kernen. STEC groep heeft in haar onderzoek gekeken naar grondprijzen die op basis van een residuele methode worden bepaald. Bij deze methode wordt gekeken naar de marktwaarde van een nieuwbouwwoning. Van deze marktwaarde worden alle kosten afgehaald waarna als restant de grondwaarde over blijft. Op basis van deze methode is goed zichtbaar dat er daadwerkelijk onderscheid bestaat in grondprijzen over de kernen.

2.2 Grondprijzen stijgen, wel verschil per kern

Op basis van de residuele methode ontstaan grondprijzen per kern. In het onderzoek van STEC is aangegeven dat het normaal is dat er in grondprijzen een afwijking kan zitten van +/- 10% op basis van de specifieke ligging of locatie. Het voorstel is om bij het vaststellen van de prijzen uit te gaan van een vaste prijs per m² en hier op voorhand geen bandbreedte in op te nemen. Wel ligt het in de bevoegdheid van het college om in specifieke situaties van deze prijzen af te wijken, waarbij de voorgestelde bandbreedte een werkbare situatie kan zijn. In het voorstel is het onderscheid beperkt tot Dalfsen/Nieuwleusen en de overige kernen. De verschillen in de (kleinere) kernen zijn gewogen zo beperkt dat hier geen nader onderscheid in is gemaakt.

2.3 Grondprijs stijging lager dan onderzoek STEC door specifieke marktomstandigheden

In het onderzoek van STEC is op basis van marktonderzoek gekeken naar de prijzen die de gemeente op basis van de marktontwikkelingen kan vragen. Daarnaast is vanuit volkshuisvesting en economie gekeken naar de ontwikkelingen in de vraagkant. Zij verwachten dat een sterke stijging in de grondprijzen mogelijk een negatief effect zal hebben op de nog te realiseren verkopen. Er is daarom voor gekozen om in afwijking van het onderzoek van STEC de grondprijzen minder sterk te laten stijgen. Belangrijke argumenten die hierbij worden gegeven zijn dat een sterke stijging in de grondprijzen effect kan hebben op de verkoopbaarheid van de kavels. Hierdoor kunnen verkopen stagneren. Daarnaast zijn de starters een belangrijke doelgroep in de woonvisie. Deze doelgroep heeft het zwaar op de woningmarkt. Voor bestaande woningbouw worden de starters gestimuleerd via een starterslening, maar voor nieuwbouw is deze regeling niet van toepassing. Door een beperkte stijging in de categorie voor starterswoningen wordt deze categorie gestimuleerd.

In het kwartaal bericht Q2 2018 van Metafoor¹ is de ontwikkeling van de grondprijzen weergegeven (viertal woningmarktregio's in het middenland van Nederland). De Metafoor Residex (de waarde van woningbouwgrond wanneer deze op basis van kengetallen residueel berekend wordt) geeft per 1 juli 2018 een stijging van 21,68% weer ten opzichte van vorig jaar. De gemiddelde bouwkevelprijs (bijgehouden door het kadaster) is het afgelopen jaar gestegen met 11,33%. Dit laat zien dat de theoretische grondwaarde berekening niet altijd wordt vertaald in de grondprijzen.

2.4 Sociale koop woningen voor starters

De prijs voor rijenwoningen zijn op basis van de woonvisie bestemd voor de starters op de woningmarkt. Als dit type woningen verkocht zal worden voor de vrije sector dan zal het college hier specifieke prijzen voor vaststellen, afhankelijk van ligging, grote en de waarde in het economisch verkeer.

2.5 Beperkte stijging van sociale sector prijzen

In het voorstel is een beperkte prijsstijging voor sociale huur opgenomen. Met onze partners heeft Dalfsen de taak om te voorzien in betaalbare sociale huurwoningen. Met deze beperkte stijgingen blijft het mogelijk om betaalbare woningen in Dalfsen te faciliteren voor een kwetsbare doelgroep.

2.6 Vanuit economisch beleid wordt ingezet op de uitgifte van bedrijfskavels waarmee de gemeente (groei) van werkgelegenheid bij uitbreiding en nieuwvestiging van bedrijven faciliteert.

In het gemeentelijke economisch beleid (2012 – 2020) is de ambitie verwoord om een vitale economie te behouden die inwoners van de gemeente voldoende werkgelegenheid biedt, in aanvulling op wat de regio doet en biedt.

De bedrijventerreinen, en specifiek de uitgifte van bedrijfskavels, vormen het instrument om het bedrijfsleven te faciliteren bij uitbreiding en nieuwvestiging. Kortom, daarmee faciliteert de gemeente (groei van) werkgelegenheid. De verwachting is dat als de grondprijzen voor bedrijfskavels sterker stijgen dan de prijzen zoals opgenomen in dit voorstel, het risico bestaat dat ondernemers (nog) moeilijker aan financiering zullen komen. Vanuit de markt is zichtbaar dat vanaf 2017 de bouwkosten (uurloon en bouw materiaal) zijn gestegen. Voor 2019 is de verwachting dat de stijging zich voortzet. Hierdoor is de prijsstijging op bedrijvenkavels beperkt doorgezet en bevindt zich binnen de bandbreedte die in het onderzoek van STEC worden genoemd.

¹ <https://www.metafoorro.nl/wp-content/uploads/2018/09/Kwartaalbericht-Q2-2018-Metafoor-Ruimtelijke-Ontwikkeling.pdf>

3.1 Prijzen kleine woon-werk kavels

Het huidige beleid is dat de prijs voor woon-werk bestemmingen wordt vastgesteld op basis van de verhouding 2/3 woningbouw en 1/3 industrielocaties. Het advies van STEC groep op dit onderdeel is om specifiek te kijken naar de verwachte verdeling in de bebouwing van de desbetreffende kavels. Het voorstel aan de raad is dan ook om de huidige verhouding als leidraad vast te houden, maar om bij grote afwijkingen de verhouding bij te stellen op basis van de daadwerkelijke bebouwing.

Kanttekeningen

2.1 Aanpassing prijzen heeft positieve gevolgen voor grondexploitaties

Bijstelling van de grondprijzen heeft een effect op de resultaten voor alle complexen. Bij de MPG 2019 zal het totale effect worden weergegeven. Het doorvoeren van de prijsdifferentiatie heeft impact op de grondopbrengsten die worden ingerekend in de grondexploitatie. De prijsdifferentiatie heeft een effect van circa € 2 mln. hogere opbrengsten, dit is een effect van circa 5%. Hogere grondopbrengsten zullen nodig zijn om hogere kosten te kunnen dekken. In de MPG is een kostenstijging van 2% meegenomen terwijl de prijsindexen een hogere stijging laten zien.

2.2 Stijging kosten wordt mogelijk niet volledig goedgemaakt door stijging van de grondprijzen

Als we kijken naar de kosten die gemaakt moeten worden voor woon en bouwrijp maken dan is zichtbaar dat de prijsstijgingen in deze categorie hoger liggen dan waar in de MPG 2018 rekening mee is gehouden. De indexcijfers GWW van het centraal bureau voor de statistiek² geven hier een indicatie in. Voor bouwrijp maken van terreinen ligt de index op 6,9%³ en voor wegen met gesloten verharding ligt de index op 8,1%³. Voor grond weg en waterbouw ligt de index op 5,1%³. Dit kan tot gevolg hebben dat verwachte winsten lager zullen uitvallen. De totale effecten hiervan zijn nog niet bekend en zullen bij de MPG 2019 inzichtelijk gemaakt worden

2.3 Aanpassing prijzen kan gevolgen hebben voor potentiële kopers

De verkopen in met name de kern Dalfsen lopen op dit moment zeer goed. Er zijn veel meer inschrijvingen op kavels dan dat er kavels beschikbaar zijn. Wel kan een hogere grondprijs tot gevolg hebben dat de interesse in kavels af zal nemen. In andere kernen is zichtbaar dat de vraag afneemt. Wat te maken heeft met sterke stijging van de bouwkosten en de waarde in het economisch verkeer als de woning gereed is.

Alternatieven:

Het is ook mogelijk om geen prijsdifferentiatie toe te passen op de grondprijzen. Er is geen onderzoek gedaan naar het niveau van prijzen die gehanteerd moeten worden als er geen sprake is van prijsdifferentiatie.

Duurzaamheid:

Dalfsen heeft de ambitie om alleen energie neutrale nieuwbouw te realiseren. Bij kavelverkoop en bij de aanvraag van de omgevingsvergunning zal de koper worden gewezen op de mogelijkheden van duurzaam bouwen. In het onderzoek die door STEC groep is gedaan is ook aandacht geschonken aan de effecten van duurzame woningbouw op de grondprijzen. Door aanscherpingen in de regelgeving komt er steeds meer noodzaak om duurzaam te bouwen. STEC groep concludeert dat de meerkosten van het duurzaam bouwen ongeveer gelijk zijn aan de stijging in woningwaarde. Aangezien de grondwaarden residueel zijn bepaald heeft dit nagenoeg geen effect op de grondprijzen.

² <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/82261NED/table?dl=140AC>

³ voorlopige cijfers juli 2018 t.o.v. een jaar eerder

Financiële dekking:

De hogere opbrengsten zullen worden verwerkt in de actualisaties van de grondexploitaties. Deze zullen aan de raad worden gepresenteerd via het MPG 2019. De grondprijzen zullen ingaan per 1 januari 2019 en hebben geen effect op het lopende begrotingsjaar.

Het aanpassen van de grondprijzen kan een effect hebben op de winstgevendheid van de grondexploitatie. De grondexploitaties vallen onder de vennootschapsbelasting. Een hogere opbrengst kan daarom leiden tot een hogere winst en hiermee een hogere VpB last. De impact hiervan is nog niet volledig worden bepaald omdat de kosten die betrekking hebben op de grondexploitaties ook een sterke stijging doormaken. De impact hiervan zal daarom volledig worden doorgerekend in de MPG 2019.

Communicatie:

De nieuwe prijzen zullen worden gepubliceerd op de website van de gemeente.

Vervolg:

De nieuwe prijzen gelden voor alle nieuwe verkoopcontracten vanaf 1 januari 2019. Voor kavels die reeds zijn aangeboden voor 1 januari 2019 blijven de aangeboden prijzen van toepassing tenzij contractueel anders is vastgelegd.

Bijlagen:

STEC groep: Grondprijzen woningbouwlocaties en bedrijventerreinen Dalfsen

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. 13 november 2018, nummer 820;

gelet de notitie grondexploitatie van de commissie BBV;

gelet op de nota grondbeleid gemeente Dalfsen 2015-2020;

b e s l u i t :

1. In te stemmen om prijsdifferentiatie toe te passen op de grondprijzen van gemeente Dalfsen.
2. Kennis te nemen van de door het college vastgestelde grondprijzen 2019, waar rekening is gehouden met het doorvoeren van prijsdifferentiatie.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 17 december 2018.

De raad voornoemd,

de plv. voorzitter,
ir. L.M. Nijkamp

de griffier,
drs. J. Leegwater