

Beantwoording brief PvdA van 15 maart 2014

Geachte fractie,

In uw brief uit u uw zorgen over de stagnerende kavelverkoppen in de het plan Nieuwe Landen II in Lemelerveld. U geeft aan dat te hoge kavelprijzen naast de extra investeringslasten als gevolg van duurzaamheidseisen hiervan mogelijk de oorzaak zijn.

In deze brief stelt u ons de volgende vragen:

- Is het college bereid de huidige kavelprijzen in Nieuwe Landen 2 als experiment te verlagen?
- Is het college bereid te onderzoeken of een vorm van gemeentelijke garantstelling mogelijk is om daarmee banken over de streep te halen leningen te verstrekken?

Beantwoording:

De stagnatie van kavel- en woningverkoppen is een landelijk probleem welke zich niet enkel beperkt tot de kern Lemelerveld en de gemeente Dalfsen. De mogelijke extra investeringslasten als gevolg van het ontbreken van een gasvoorziening werken juist nog meer vertragend. Inmiddels hebben wij een aantal acties in gang gezet om de verkopen te stimuleren. Via het RIS hebben wij u daarover geïnformeerd.

Om beter inzicht te kunnen krijgen in het achterblijven van de verkopen bij de prognoses is op basis van adviezen van PWC maar ook besluitvorming door de gemeenteraad besloten marktonderzoek te doen en informatie in te winnen over prijzen voor bouwgrond bij omliggende gemeenten.

Uit de inventarisatie van bouwgrondprijzen in de regio blijkt dat, rekening houdende met de gunstige ligging nabij Zwolle, onze grondprijzen ten opzichte van de daarin betrokken gemeenten niet afwijkend zijn.

Een door een taxateur uitgevoerde taxatie bevestigt dit beeld, met als opmerking dat de grondprijs voor twee-onder-één-kapwoningen ruimte biedt voor een lichte verhoging. Verder stelt hij voor te overwegen per kern een m²-prijs te hanteren.

Bij de vaststelling van de grondprijzen voor 2015 (september 2014) zullen wij ons hierover beraden en een besluit nemen.

Uit het marktonderzoek blijkt dat $\frac{2}{3}$ van de belangstellenden voor een nieuwbouwwoning daarvan afziet als een gasvoorziening ontbreekt. In Lemelerveld, waar de eerste gasloze wijk in ontwikkeling is, is dit zelfs $\frac{3}{4}$.

Onze ervaring is dat in de huidige crisistijd de totaalprijs (aankoop grond en bouwkosten) voor potentiële kopers van doorslaggevende betekenis is. Dit komt doordat de hypotheeknormen nog verder zijn aangescherpt en mensen minder kunnen lenen dan tot voor kort. Daardoor ontbreekt de financiële ruimte om nu extra te investeren in allerlei toe te passen duurzaamheidsmaatregelen welke pas op langere termijn renderen, zonder daarbij concessies te hoeven doen op andere zaken. Kopers staan sowieso afwachtend tegenover nieuwe, innovatieve concepten die zich nog niet hebben bewezen. Veel kopers willen op de vertrouwde, conventionele wijze een nieuwe woning realiseren.

Er zijn alternatieve mogelijkheden voor het wijkgericht gasloos bouwen.

Zo zijn er woningbouwprojecten met duurzaamheidstoepassingen (Muldersveld, De Koele en Westerbouwlanden Noord) die wel succesvol waren. Bij deze projecten van sociale koop- of starterswoningen konden de extra kosten, zonder de koopsom te verhogen, uit de koopsom en eventuele subsidies (provinciaal en gemeentelijk) worden gedekt. Doordat de gemeente de woningen rechtstreeks, zonder tussenkomst van een derde door een bouwer liet realiseren, konden de kosten worden beperkt en de vrijkomende middelen worden geïnvesteerd in duurzaamheidstoepassingen.

In wijken met een gasvoorziening kan ter stimulering van duurzaam bouwen worden overwogen om bij een EPC van 0,0 een korting op de normale uitgifteprijs van bouwgrond te verlenen. Door de keuze aan mensen zelf te laten, wordt ons inziens de verkoop niet meer vertraagd als gevolg van het ontbreken van een gasvoorziening. Dit wordt nog verder onderzocht en de uitkomsten daarvan betrekken wij bij de vaststelling van de grondprijzen voor 2015.

Geconcludeerd wordt dat er nog onvoldoende belangstelling en draagvlak bestaat voor de ontwikkeling van gasloze woonwijken, wat zich ook praktisch vertaalt in de stagnerende interesse voor en verkoop van bouw kavels op de uitbreidingslocatie Nieuwe Landen II in Lemelerveld. Wij komen hier nog meer inhoudelijk op terug in ons voorstel over de MPG 2014/GREX (raad mei).

Ondanks alle sombere geluiden over kavelverkoop zijn er ook positieve te melden. Uit het eind 2013 in opdracht van de raad uitgevoerde 'marktonderzoek bouwgrond woningbouw 2014-2018 in Dalfsen' blijkt dat de woningvoorraad in Dalfsen vanaf 2008 (begin crisis) 50% meer dan landelijk en provinciaal is toegenomen.

Beantwoording vragen:

1. Uit de inventarisatie van bouwgrondprijzen in de regio blijkt dat, rekening houdende met de gunstige ligging nabij Zwolle, onze grondprijzen ten opzichte van de daarin betrokken gemeenten niet afwijkend zijn. Een door een taxateur uitgevoerde taxatie bevestigt dit beeld.

Uit het marktonderzoek blijkt dat er weinig animo is voor standaard gasloos bouwen. Dit is van invloed op de vraag naar bouwgrond en heeft daardoor nadelige consequenties voor de grondexploitaties. Verlaging van de grondprijs met € 10,00 per m², zoals de gemeente Hardenberg, biedt geen soelaas en zal de animo niet doen toenemen. Om de mogelijke extra investeringslasten als gevolg van duurzaamheidseisen te compenseren met een lagere m²-prijs voor de grond is een hogere korting op de grondprijs gemoeid. Dit heeft verre gaande consequenties voor de grondexploitatie.

2. Uit onderzoek naar de voorwaarden en eisen waaraan allen die zich op het terrein van hypothecaire geldverstrekking begeven moeten voldoen, is ons duidelijk dat de Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF) voor hypotheekverstrekkers geen ruimte biedt een hogere hypotheek te verstrekken dan omschreven in deze gedragscode. Garantstelling van de gemeente heeft dan ook geen invloed op de op basis van deze gedragscode maximaal te verkrijgen hypotheek. De Autoriteit Financiële Markten (AFM) ziet er op toe dat deze gedragscode wordt nageleefd.

Er bestaat al een garantstellingsinstituut in de vorm van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Voor hypotheek tot € 290.000,00 is een garantie onder NHG mogelijk. De NHG neemt bij verkoop van een woning een eventuele restschuld over.

Alternatieven welke nog nader moeten worden uitgezocht en uitgewerkt zijn:

- Het u ter informatie verstrekte BenW-voorstel 'Verkoopstimulerende maatregelen woningbouwkwavels' vermeldt dat wij onderzoek zullen doen naar de mogelijkheden van verruiming van de starterslening.
- Daarnaast bestaat voor kopers van bouwgrond de mogelijkheid de bouwgrond in eigendom onder te brengen bij een investeerder (pensioenfonds), die deze in erfpacht uitgeeft aan de eigenaar van de daarop te bouwen/gebouwde woning. Voordeel van deze toepassing voor woningeigenaren is dat niet hoeft te worden afgelost op de op de grond rustende hypotheek. Dit geld kan worden gebruikt voor de hypotheek van de woning, waardoor (per saldo) meer geld beschikbaar is voor de woning en men in totaliteit minder hypotheek benodigd is c.q. met een lagere hypotheek tot een eigen woning kan kopen of (laten) bouwen.

Bij deze constructie ontvangt de gemeente de koopsom van de bouwgrond, zoals altijd. Aan deze constructie zijn wel kosten verbonden (o.a. taxatiekosten, notariskosten).

Resumé:

1. Nu geen grondprijskorting in Nieuwe Landen II toe te passen ter compensatie van de extra investeringslasten als gevolg van duurzaamheidseisen.
2. Garantstelling door de gemeente voegt onder de huidige Hypotheekvoorwaarden niets toe. Banken hebben geen mogelijkheden.
Gemeente onderzoekt mogelijkheden:
 - verruiming Starterslening
 - toepassing erfpacht.