

Onderwerp: Verkoopstimulerende maatregelen woningbouwkavels

Datum: 11 februari 2014 **Nummer:** 687

Adviseur: Bertus Berkhoff
Sector: Ruimte en Samenleving
Afdeling: Ontwikkeling en Grondzaken
Portefeuillehouder: dhr. E. Goldsteen **Vooroverleg:** Ja

Voorstel:
(Zie sjabloon met voorstel)

Akkoord: afdelingshoofd: directeur: secretaris-directeur:

Collegeleden:	akkoord	bespreken
H. Noten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
M. Von Martels	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
K. Agricola	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
E. Goldsteen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Besluit B & W**Datum: 18 februari 2014****Nummer: 7****Besluit:**

- 1.1 Met de nog resterende kavels in de zaterdageditie van De Stentor te adverteren;
- 1.2 Afhankelijk van de belangstelling bovenregionaal te adverteren;
- 1.3 Reclamemateriaal te maken en te verspreiden;
- 1.4 Plaatsing van reclameborden te onderzoeken;
2. Bij andere gemeenten naar toepassing van verkoopstimulerende maatregelen te informeren;
3. Naar de uitgifteprijzen bij andere gemeenten in de regio te informeren;
4. De mogelijkheden van verruiming van de starterslening te onderzoeken;
5. De aanleg van gasloze uitbreidingslocaties te heroverwegen;
6. Beeldkwaliteitplannen gedeeltelijk te heroverwegen en nieuwe beperkter in te vullen;
7. De financiële gevolgen van toepassing van de stimuleringsmaatregel voor duurzaamheid in beeld te brengen;
8. De financiële gevolgen van toepassing van de stimuleringsmaatregel voor duurzaamheid en het alsnog aanleggen van een gasvoorziening in Nieuwe Landen II in beeld te brengen;
9. Het college over de punten 1.4 tot en met 8 nader te informeren.

Benw 18 februari 2014

College gaat vooralsnog niet akkoord met punt 5;

College wil toevoegen: constructie waarin bij projectmatige bouw grond pas afgenomen wordt bij verkoop van woning

Communicatie: Openbare besluitenlijst Vertrouwelijke besluitenlijst**Routing :**
Raadscommissie :
Raad :
Informerend via RIS :

Adviseur: Bertus Berkhoff

Nummer: 687

Datum: 11 februari 2014

Onderwerp: Verkoopstimulerende maatregelen woningbouw kavels

Inleiding

Op uw verzoek adviseren wij u over maatregelen welke de verkoop van bouw kavels bestemd voor woningbouw bespoedigen. Over bedrijfsterrein wordt u nog afzonderlijk geadviseerd.

Dit wordt betrokken bij de analyse van het marktonderzoek voor bouwgrond en moet zijn vertaling krijgen bij de herziening van de grondexploitaties 2014 (Meerjaren Prognose Gebiedsontwikkeling).

Voorafgaand aan dit advies vond een overleg plaats met portefeuillehouder Goldsteen, mevrouw Van den Noort, de heren Spiess en Berkhoff (afd. O&G). In dit overleg zijn naast de reeds toegepaste maatregelen (zie bijlage) diverse maatregelen de revue gepasseerd die mogelijk een positieve uitwerking kunnen hebben op de verkoop van bouwgrond.

Hierop wordt in de paragraaf Argumenten verder ingegaan.

Voorstel

- 1.1 Met de nog resterende kavels in de zaterdageditie van De Stentor te adverteren;
- 1.2 Afhankelijk van de belangstelling bovenregionaal te adverteren;
- 1.3 Reclamemateriaal te maken en te verspreiden;
- 1.4 Plaatsing van reclameborden te onderzoeken;
2. Bij andere gemeenten naar toepassing van verkoopstimulerende maatregelen te informeren;
3. Naar de uitgiftepunten bij andere gemeenten in de regio te informeren;
4. De mogelijkheden van verruiming van de starterslening te onderzoeken;
5. De aanleg van gasloze uitbreidingslocaties te heroverwegen;
6. Beeldkwaliteitplannen gedeeltelijk te heroverwegen en nieuwe beperkter in te vullen;
7. De financiële gevolgen van toepassing van de stimuleringsmaatregel voor duurzaamheid in beeld te brengen;
8. De financiële gevolgen van toepassing van de stimuleringsmaatregel voor duurzaamheid en het alsnog aanleggen van een gasvoorziening in Nieuwe Landen II in beeld te brengen;
9. Het college over de punten 1.4 tot en met 8 nader te informeren.

Argumenten

1. Breder adverteren

1.1 Regionaal adverteren

Naast aanpassing van onze website zal allereerst worden begonnen met het adverteren in de zaterdageditie van De Stentor. Deze editie heeft een groter verspreidingsgebied dan enkel het Vechtdal. Om te kunnen meten wat het effect hiervan is, zullen niet meerdere publicaties gelijktijdig in meerdere dagbladen plaatsvinden.

1.2 Bovenregionaal adverteren

Afhankelijk van de belangstelling en of daarna nog (grote) kavels resteren, zal worden geadverteerd in dagbladen met een bovenregionale verspreiding. Gedacht wordt daarbij aan o.a. de Woonkrant, Trouw, Nederlands Dagblad, Telegraaf. Dit brengt wel aanzienlijke kosten met zich mee waarbij het de vraag is of deze kosten in verhouding staan tot het te bereiken resultaat.

1.3 Reclamemateriaal maken en verspreiden

Er zal reclamemateriaal worden gemaakt waarin wonen in Dalfsen wordt aangeprezen met daarbij onze contactgegevens en een verwijzing naar de website voor actuele kavelinformatie.

1.4 Reclameborden plaatsen

Er wordt bekeken in hoeverre publicatie nabij de bebouwde komborden tot de mogelijkheden behoort. Indien dit niet mogelijk is zullen bij de bouwlocaties reclameborden worden geplaatst.

2. Informeren bij andere gemeenten hoe zij de kavelverkoop stimuleren

Bij andere gemeenten informeren hoe zij de verminderde kavelverkoop te lijf gaan. Bekijken welke elders toegepaste werkwijze ook voor onze gemeente bruikbaar is en tot stimulering kan leiden. Eventueel in samenwerking met derden.

3. Informeren uitgifteprijzen bouwgrond bij gemeenten in de regio

Bij gemeenten in de regio informeren naar hun uitgifteprijzen voor bouwgrond om te bepalen of onze huidige uitgifteprijzen (rekening houdende met de geografische ligging) in verhouding staan tot deze prijzen. Daarnaast is het aan te raden de grondprijzen per kern te laten taxeren. Als blijkt dat onze prijzen 'buiten de markt' liggen, overwegen tot aanpassing over te gaan.

4. Onderzoek verruiming mogelijkheden starterslening

Bij de eind 2013 gehouden uitgifte van vrije sector bouw kavels in Westerbouwwanden Noord bleken opvallend weinig starters onder de inschrijvers. Dit in tegenstelling tot de voorgaande jaren waarin starters het als een ultieme mogelijkheid zagen hun droomwensen door de bouw van een (2¹-kap) woning te kunnen realiseren. Hieruit concluderen wij dat het merendeel van de starters niet meer kan voldoen aan de strengere voorwaarden welke gesteld worden aan verkrijging van een hypotheek. Om de doelgroep starters toch deze mogelijkheid te kunnen blijven bieden en aan onze gemeente te binden, zullen wij onderzoeken welke ruimte de starterslening daartoe biedt. Hierbij kan gedacht worden aan verhoging van de maximale koopsom of maximale bedrag starterslening. Dit moet worden besproken met Provincie en het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting.

5. Heroverweging aanleg gasloze woonwijken

Uit het onlangs uitgevoerde woningmarktonderzoek blijkt dat $\frac{2}{3}$ van de ondervraagden geen nieuwbouwwoning zonder gasvoorziening wil. Hieruit mag geconcludeerd worden dat duurzaamheid niet echt leeft onder de inwoners en hiervoor eigenlijk geen draagvlak bestaat. Om de verkoop van bouwgrond te stimuleren is het daarom raadzaam de aanleg van gasloze wijken te heroverwegen. Zie in dit kader ook punt 7. Dit nemen we mee in ons advies over herziening van de grondexploitaties (MPG).

6. Beeldkwaliteitplannen gedeeltelijk heroverwegen en nieuwe beperkter invullen

De aanwezigheid van een beeldkwaliteitplan kan in sommige gevallen tot meerinvesteringen leiden of het niet kunnen realiseren van de woning die men wenst. Daarom is het van belang dat alleen beeldkwaliteitseisen worden gesteld waar dat ruimtelijk ook echt wat bijdraagt. Voorstel is daarom om bij nieuwe beeldkwaliteitplannen te werken met een variatie van plekken. Beeldbepalende plekken vragen om meer regie en dus meer randvoorwaarden. Op minder of niet beeldbepalende plekken kan dit, meer nog dan nu het geval is, worden vrijgelaten. Een dergelijke benadering is ook toegepast in het beeldkwaliteitplan van Nieuwe Landen II.

Ook kan gestreefd worden naar een minder detailniveau van een beeldkwaliteitplan.

7. Stimulering duurzaamheid

In wijken met een gasvoorziening kan ter stimulering van duurzaam bouwen worden overwogen om bij een EPC van 0,0 een korting van bijvoorbeeld € 25,00 per m² 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. Naar de financiële gevolgen van toepassing van deze maatregel zal verder onderzoek worden gedaan.

8. Korting grondprijs Nieuwe Landen II

Het toepassen van een korting zoals onder 7 vermeld zou (ter stimulering) ook standaard kunnen worden toegepast in Nieuwe Landen, aangezien daar een gasvoorziening ontbreekt. Mocht dit geen effect hebben, dan kan het alsnog aanleggen van een gasvoorziening worden overwogen. Uiteraard brengt het alsnog aanleggen wel kosten met zich mee. Deze kosten en de kosten van het toepassen van een korting dienen nog nader te worden onderzocht. De huidige kopers van kavels zullen bij toepassing van een eventuele korting op de m²-prijs worden gecompenseerd. Dit zijn 2 particuliere kopers.

Overlegd met...

Mw. A. van den Noort, dhrn. H. Lammertsen, W. van der Ploeg (O&G) en H.J. Venema (O&B).

Financiële dekking

Niet van toepassing. Kosten van adverteren en foldermateriaal zullen ten laste worden gebracht van de exploitatie van het plan waarop het betrekking heeft.

Communicatie

Niet van toepassing.

Uitvoering

Naast verdere aanpassing van de website zal begonnen worden met het adverteren in de zaterdageditie van de Stentor. Mocht de respons tegenvallen, dan kan overwogen worden bovenregionaal te adverteren (afhankelijk van kosten).

Daarnaast zal folder- en reclamemateriaal worden gemaakt en verspreid.

Vertrouwelijkheid

Vertrouwelijk. Openbaarheid kan gevolgen hebben voor de procedure welke momenteel wordt doorlopen om de samenwerking met Woningstichting de Veste te beëindigen.

Bijlage(n)

1. Acties crisis gronduitgifte.

Acties crisis gronduitgifte

1. Doorlopende aanbieding van onverkochte kavels op onze website;
2. Informatiebrochure met onverkochte kavels ter inzage op tafel in centrale hal gemeentehuis;
3. Regelmatig publicatie van nog beschikbare kavels in Kernpunten;
4. Prijsaanpassing grotere kavels (De Gerner Marke) door toepassing van staffeling;
5. Herverkavelen grote(re) kavels (o.a. De Gerner Marke);
6. Prijs Westerbouwlanden Noord geen toeslag voor kavels aan water;
7. Voldoen aan de behoefte/vraag door kavels waar geen vraag naar is om te zetten naar kavels waar wel vraag naar is (gebruik maken van de gebruiksmogelijkheden binnen de (flexibele) bestemmingsplannen), zodat deze aansluiten bij de vraag/behoefte en toch worden verkocht;
8. Af wijken van de vaste momenten van uitgifte en bij behoefte uitgifte starten en uitgeven waaraan behoefte is (bijv. 8 starterswoningen in Hoonhorst en 8 in Oudleusen);
9. Stimulering toepassing duurzame woningbouw en daarmee de verkoop van bouw kavels in de Nieuwe Landen II in Lemelerveld door kavels voor demowoningen gedurende 2 jaar kosteloos aan bouwbedrijven en architecten ter beschikking te stellen. Voor deze 2 jaar wordt een recht van opstal gevestigd. Na 2 jaar moet de grond worden afgenomen of eerder op het moment dat de woning wordt verkocht en geleverd aan een derde;
10. Hanteren van soepelere uitgiftevoorwaarden voor doorstarters. Ter stimulering van de doorstroming en het beschikbaar komen van betaalbare woningen voor starters krijgen deze personen een jaar de tijd om de kavel af te nemen in plaats van de gebruikelijke 6 maanden;
11. Er zijn gesprekken gevoerd over de mogelijkheden van toepassing van erfpacht; dit heeft geen resultaat opgeleverd
12. Aanpassing uitgiftesysteem (inwerkingtreding 4 februari 2014);
13. Momenteel in overleg met B&C over toegankelijkheid informatie bouw kavels op onze website en over andere vormen van het onder de aandacht brengen van bouw kavels. De website is inmiddels aangepast.

Al langer toegepast:

14. VROM Starterslening (vanaf 1 januari 2008) ter stimulering van het eigen woningbezit onder minderdraagkrachtige starters;
15. Leegstandswet (vanaf 23 juni 2009) ter vermindering van dubbele woonlasten bij dubbel woonbezit;
16. Duurzaamheidssubsidie verlaging EPC.

O&G/BB

Datum: 12 februari 2014