

Nadere toelichting

Aan: Gemeenteraad

Van : Wethouder drs. R.W.J. van Leeuwen

Ambtelijke ondersteuning: Jan van der Kolk/Wim-Henk Peggeman

Betreft: Nadere toelichting Raadscommissievoorstel grondprijisdifferentiatie (Decosnummer 820)

In de commissie vergadering van 3-12-2018 is het raadscommissievoorstel voor prijsdifferentiatie behandeld. Vanuit de commissie zijn vragen gesteld over het voorgestelde beleid. In dit memo wordt ingegaan op de volgende onderwerpen.

1. Motivatie tot standkoming grondprijzen
2. Monitoring van de effecten van het grondbeleid

Algemeen:

In de nota grondbeleid 2015-2020 is met betrekking tot het bepalen van de grondprijzen het volgende beleid opgenomen:

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

Prijzen van bijzondere kavels (kavels buiten de vastgestelde gebieden voor woningbouw en bedrijventerreinen) kunnen worden gebaseerd op de waarde van het te bouwen object (principe van de residuele waarde). Een residuele waarde wordt berekend aan de hand van de marktwaarde van een te bouwen object. Van die marktwaarde worden de bouwkosten en een redelijke winst voor de bouwer afgetrokken, waarna de grondwaarde, als residu, overblijft. Nadeel van deze rekenmethode is dat voor elke berekening een nieuwe verkenning van de markt nodig is. Het is ook mogelijk dat bijzondere kavels aan de hoogste bieder worden verkocht.

Onder de categorie "maatschappelijke voorzieningen" wordt uitgifte van grond geschaard die een ideële en / of publieke functie dienen en waarbij de bedrijfsvoering zonder winstoogmerk plaatsvindt. Het gaat daarbij onder andere om de uitgifte van grond ten behoeve van scholen, kerken, politiebureaus en welzijnsvoorzieningen. Voor deze categorie is geen vastgesteld prijsbeleid, waarmee deze categorie aansluit bij de overige grondprijzen voor de desbetreffende locatie. Het college kan indien nodig een lagere grondprijs aanbieden.

In het raadscommissievoorstel is opgenomen dat aan de raad wordt voorgesteld om aanvullend op bovenstaande beleid ook een prijsdifferentiatie per kern toe te passen. Dit betreft de concrete toevoeging aan het huidige beleid.

1. Motivatie tot standkoming grondprijzen

Op basis van dit aangepaste beleidsvoorstel heeft het college de impact op de grondprijzen laten beoordelen door het externe bureau. Dit als handreiking om zelf tot vaststelling van de grondprijzen te komen. Het onderzoek heeft aangetoond dat prijsdifferentiatie toegepast kan worden en dat er verschil bestaat tussen de kernen. Zoals in het voorstel opgenomen is de grondprijs bepaald op basis van de residuele berekening. Het onderzoek toont aan dat de grondprijzen significant hoger liggen dan de grondprijzen die op dit moment gehanteerd worden. Door het college is beoordeeld of het doorvoeren van een sterke stijging rechtvaardig is. Het college is van mening dat op basis van de marktomstandigheden het terecht is dat een deel van de marktstijging ten gunste komt van de

grondprijs, maar dat het ook belangrijk blijft om woningbouw te blijven stimuleren. Het college heeft er dan ook voor gekozen om de stijging minder sterk door te voeren dan berekend door Stec. Hierbij zijn een aantal argumenten benoemd in het voorstel.

- Het college wil in de gemeente Dalfsen zorg dragen voor betaalbare sociale huur woningen. Het college is van mening dat een grote stijging van de grondprijs niet stimulerend zal werken om sociale huur woningen te realiseren. De stijging is hierdoor beperkt doorgevoerd en voor alle kernen gelijk gehouden.
- Er bestaat altijd verschil tussen de kleine kernen (Lemelerveld, Hoonhorst, Oudleusen). Elke kern heeft zijn eigen unieke karakter en sterke en minder sterke punten. Het college is van mening dat deze plussen en minnen per saldo niet sterk van elkaar afwijken. De kleine verschillen tussen deze kernen zullen daarom leiden tot beperkte afwijkingen in de grondprijzen (enkele euro's per m²). Gezien deze beperkte verschillen is er voor gekozen om deze prijzen gelijk te houden.
Voor de kernen Dalfsen en Nieuwleusen is het college van mening dat deze kernen vergelijkbaar zijn met elkaar. Het voorzieningen niveau ligt redelijk op een gelijk niveau, waarbij Dalfsen iets meer voorzieningen kent dan Nieuwleusen. Het college is van mening dat dit verschil zo beperkt is dat dit niet moet leiden tot afwijkingen in grondprijzen.
- Een te hoge stijging van de prijzen zal naar de mening van het college kunnen leiden tot stagnatie van de woningmarkt. Ondanks dat de woningmarkt is aangetrokken blijft dit een fragiele markt die (zo blijkt ook uit het snelle herstel) zeer gevoelig is voor fluctuaties.
- Vanuit de markt is merkbaar dat de totale kosten voor een nieuwbouwwoning zo hoog worden dat deze lastig de financieren zijn. We zien in de laatste verkoopronde dat een aantal potentiële kopers hun financiering niet rond kregen en hierdoor de optie op de kavel teruggaven.

Jaarlijks beoordeeld het college de grondprijzen. Grondprijzen worden marktconform vastgesteld. Afhankelijk van de marktomstandigheden zal het college er voor kiezen om wel of geen extern onderzoek te laten doen. In de afgelopen jaren zijn grondprijzen jaarlijks geïndexeerd. Dit lijkt ook voor de komende periode een werkbare methode te zijn, gezien de verwachting van STEC dat de grondprijzen in de komende jaren beperkt zullen stijgen (tabel 9 van het STEC rapport) en het feit dat de prijzen nu zijn herijkt op basis van de residuele methode. Als de omstandigheden hier aanleiding toe geven, dan zal het college alsnog een extern onderzoek laten verrichten. De wijze waarop de prijs berekend of bepaald zal worden is hiermee afhankelijk van de marktontwikkelingen.

2. Monitoring van de effecten van het grondbeleid

Monitoring van de effecten van het gehanteerde beleid zijn onderdeel van het huidige proces. Bij de beoordeling van de te hanteren prijzen zal altijd gekeken worden of het gehanteerde beleid heeft geleid tot de gewenste effecten. Deze analyse is onderdeel van het jaarlijkse proces om de grondprijzen vast te stellen.

Overig

In de voorbereiding van de commissievergadering zijn op verzoek van de commissie de grondprijzen van de omliggende gemeenten toegevoegd. Om verwarring te voorkomen, dit zijn de huidige grondprijzen **2018**. Het door het college (onder voorbehoud aanpassing beleid door de raad) vastgestelde prijzen hebben betrekking op **2019**.