

Raadsvoorstel

Status: Besluitvormend

Agendapunt:	13
Onderwerp:	Verkooprijzen bouwgrond 2016, woningbouwprogramma 2016 - 2018
Datum:	15 september 2015
Portefeuillehouder:	dhr. N.L. Agricola
Decosnummer:	384
Informant:	Jan van der Kolk & Bertus Berkhoff E. j.vanderkolk@dalfsen.nl & b.berkhoff@dalfsen.nl T. (0529) 488 323 & 488 231

Voorstel:

1. In te stemmen met het principe van prijsdifferentiatie van verkoopprijzen per woningtype per kern.
2. Kennis te nemen van de ongewijzigde verkoopprijzen voor industriegrond.
3. Kennis te nemen van het woningbouwprogramma 2016 – 2018.

Inleiding:

Onlangs hebben wij het onderzoek naar invoering van prijsdifferentiatie bij de uitgifte / verkoop van woningbouwkavels afgerond. Een (gecertificeerd) taxateur heeft voor ons per kern per woningtype de grondprijs bepaald.

Op grond van de 1^e zin in paragraaf 4.5.2 van de Nota grondbeleid 2012 zijn wij bevoegd tot vaststelling van de grondprijzen. Wij willen echter geen besluit nemen zonder eerst uw mening over de gedifferentieerde verkoopprijzen te hebben gehoord.

Daarnaast treft u het woningbouwprogramma 2016 – 2018 aan, omdat deze hiermee direct raakvlakken heeft.

1. Prijsdifferentiatie woningbouwkavels

De gemeente Dalfsen past sinds 2006 voor alle kernen, ongeacht de geografische ligging en het voorzieningenniveau, dezelfde m²-prijs per woningtype toe.

De taxateur komt op basis van verkoopgegevens, ligging, voorzieningenniveau en omgeving tot de volgende prijzen (per m², exclusief BTW) :

Kern	Vrijstaand		2 [^] 1-kap		Soc. koop	
	Huidig	Taxatie	Huidig	Taxatie	Huidig	Taxatie
Dalfsen	€ 245 00	€ 250,00	€ 202,70	€ 223,00	€ 182,50	€ 185,00
Nieuwleusen	€ 245,00	€ 235,00	€ 202,70	€ 205,00	€ 182,50	€ 182,50
Lemelerveld	€ 245,00	€ 220,00	€ 202,70	€ 200,00	€ 182,50	€ 182,50
Oudleusen	€ 245,00	€ 220,00	€ 202,70	€ 200,00	€ 182,50	€ 182,50
Hoonhorst	€ 245,00	€ 250,00	€ 202,70	€ 223,00	€ 182,50	€ 185,00

(zie bijlage: taxatierapport)

2. Bouwgrondprijs voor industriegrond

Bij een verkoop van een kavel op De Grift III eind 2014, is de prijs voor zichtlocatie reeds aangepast. Deze hogere prijs geldt nu alleen nog voor de eerste 20m² van de zichtlocatie. Alle andere te verkopen industriegrond wordt aan geboden voor de normale prijs van € 73,90.

3. Woningbouwprogramma 2016 - 2018

Ter informatie treft u het woningbouwprogramma voor de komende drie jaren aan.

Het woningbouwprogramma (zie bijlage) geeft de aantallen gerealiseerde woningen van het lopende jaar en voorgaande jaren weer. Daarnaast vermeldt het de beschikbare locaties en een overzicht van de voor de komende jaren te verwachten op te leveren woningen. Het woningbouwprogramma geeft inzage in de nog resterende doorlooptijd van een plan op basis waarvan kan worden bepaald of en wanneer de voorbereidingen voor een opvolgende locatie in procedure moet worden genomen.

Argumenten:

1.1 Toepassing grondprijsdifferentiatie op basis van ligging, voorzieningenniveau, omgeving gerechtvaardigd

Het door de taxateur uitgevoerde onderzoek toont aan dat de prijzen per kern verschillen en op basis daarvan differentiatie gerechtvaardigd is. Deze factoren zijn (mede)bepalend voor de marktwaarde van een woning.

1.2 Toepassing grondprijsdifferentiatie wens vanuit de kleine kernen

Door de verschillen in ligging, voorzieningenniveau en omgeving per kern middels prijsdifferentiatie tot uitdrukking te laten komen, wordt gehoor gegeven aan een regelmatig terugkerende vraag hiernaar vanuit met name de kleinere kernen.

1.3 Grondprijsaanpassing vrijstaand ter stimulering van de verkoop

Verlaging van de m²-prijs voor vrijstaand in Lemelerveld, Nieuwleusen en Oudleusen maakt het interessanter tot nieuwbouw daarvan over te gaan. Wij hopen dat de verkoop hiermee wordt gestimuleerd en de omzetting naar 2[^]1-kapkavels beperkt. Hierdoor ontstaat bovendien een gevarieerder straatbeeld.

Kanttekeningen

1.1 Aanpassing prijzen heeft gevolgen voor grondexploitatie en de mogelijkheden voor potentiële kopers

Bijstelling van de grondprijzen heeft een effect op de resultaten voor alle complexen. Bij het MPG 2016 zal dit in beeld worden gebracht.

Op basis van de getaxeerde prijzen gaat de vierkante meter prijs voor 2[^]1-kapkavels voor Hoonhorst en Dalfsen met ongeveer € 20 omhoog. De vraag is of dit, ook gelet op andere beperkingen (zie kanttekening 1.2.), niet een onevenredige verhoging is. Alternatieven zijn een verlaging van de vierkante meter prijs of een stapsgewijze verhoging daarvan (harmonisatie grondprijzen al eens eerder gedaan).

1.2 Gewijzigde hypotheekregels beperkt investeringsmogelijkheden

Door wijziging van de hypotheekregels en de verplichting tot aflossing zijn de investeringsmogelijkheden voor potentiële kopers verminderd. Voor een aantal personen heeft dit consequenties voor de aankoop van een kavel. Daar staat tegenover dat de hypotheekrente momenteel zeer laag is.

1.3 Duurzame nieuwbouw

De bouw van een energie neutrale woning vraagt extra investeringen. Op dit moment is het subsidiebudget van de gemeente voor duurzame nieuwbouw op.

Alternatieven:

1. De verhoging van de m²-prijs voor 2[^]1-kapkavels in Hoonhorst en Dalfsen stapsgewijs in te voeren (bijvoorbeeld in 2 of 3 gelijke stappen);
2. De verhoging van de m²-prijs voor 2[^]1-kapkavels in Hoonhorst en Dalfsen te beperken (bijvoorbeeld + € 10 in plaats van + € 20);
3. Voorzetting van het huidige grondprijnsbeleid van gelijke prijzen per woningtype voor alle kernen.

Duurzaamheid:

Dalfsen heeft de ambitie om alleen nog energieneutrale nieuwbouw te realiseren. Bij kavelverkoop en bij de aanvraag van de omgevingsvergunning zal de koper worden gewezen op de mogelijkheden van duurzaam bouwen.

Financiële dekking:

9. Ruimtelijke ordening en volkshuisvesting
Zie kanttekening 1.1.

Communicatie:

De start van de inschrijftermijn voor de uitgifte van de bouw kavels zal worden bekend gemaakt in KernPunten. Vanaf dan zijn de informatiesets met alle informatie over de uit te geven kavels te raadplegen / downloaden vanaf de gemeentelijke website.

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. 15 september 2015, nummer 384;

overwegende dat toepassing van prijsdifferentiatie voor bouwgrond voor woningbouw op basis van ligging, voorzieningenniveau en omgeving gerechtvaardigd is;

gelet op de Nota Grondbeleid 2012 (paragraaf 4.5.2);

b e s l u i t :

1. In te stemmen met het principe van prijsdifferentiatie van verkoopprijzen per woningtype per kern.
2. Kennis te nemen van de ongewijzigde verkoopprijzen voor industriegrond.
3. Kennis te nemen van het woningbouwprogramma 2016 – 2018.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 26 oktober 2015.

De raad voornoemd,

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

de griffier,
drs. J. Leegwater