



GEMEENTE BOEKEL

VOORSTEL AAN DE RAAD

Datum : 5 november 2013

Voorstel van : college van burgemeester en wethouders

Onderwerp : Nota Grondbeleid 2013

Samenvatting

Een gemeente is vrij om, binnen vastgestelde regels, haar eigen grondbeleid te voeren. Om de raad de mogelijkheid te geven om richting aan dat beleid te geven wordt met enige regelmaat een nota grondbeleid vastgesteld waarin de beleidsuitgangspunten voor de komende jaren worden vastgelegd. Vervolgens wordt dat beleid jaarlijks middels de grondbedrijf rapportage verantwoord en zo nodig bijgesteld.

De laatste Nota Grondbeleid is uit 2001 en is inmiddels achterhaald door nieuwe regelgeving en de economische situatie. Dit zijn de redenen en aanleiding om de nota nu compleet herzien.

Middels dit advies leggen wij u voor:

- A. De nieuwe nota grondbeleid; en
- B. Concrete beleidswijzigingen voor de korte periode.

Voorgesteld besluit :

1. Vaststellen van de Nota Grondbeleid 2013;
2. Kennisnemen van het advies Nota Bovenwijkse Voorzieningen en besluiten geen Nota Bovenwijkse Voorzieningen vast te stellen maar te verwijzen naar de Structuurvisie Boekel 2011, deel B;
3. De volgende concrete beleidswijzigingen voor de korte termijn te nemen:
 - a. Het laten vervallen van de wachtlijsten voor projectmatig gebouwde woningen, bouwgrond voor woningbouw of bedrijfsvestiging middels inschrijving op de centrale inschrijflijst;
 - b. Criteria voor inschrijving en toewijzing van bouwgrond en projectmatig gebouwde woningen en voor bedrijfsvestigingen te laten vervallen;
 - c. Het vaststellen van de aangepaste "Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Boekel";
 - d. Erfpacht toe te passen in die situaties waar dit effectief kan zijn;
 - e. 10% korting te geven op de grondprijs in 2014 indien wordt gekozen voor duurzaam bouwen bij het oprichten van een nieuw te bouwen particuliere woning;
 - f. 25% korting te geven in 2014 op de leges omgevingsvergunning activiteit bouwen voor het geheel oprichten van een nieuw te bouwen particuliere woning.

Inleiding/probleemstelling:

In 2001 is de laatste Nota Grondbeleid van de gemeente Boekel vastgesteld. Sindsdien is met een jaarlijkse bijstelling middels de grondbedrijf rapportages het beleid op onderdelen bijgestuurd maar nooit compleet herzien.

De Nota Grondbeleid 2001 is achterhaald. De gewijzigde wetgeving (inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008), de gewijzigde marktomstandigheden sinds de crisis eind 2008 en de aangescherpte accountantsregels vanuit de BBV geven aanleiding de nota in zijn geheel te herzien. Daarom hebben we een nieuwe "Nota Grondbeleid 2013" opgesteld en hierin de uitgangspunten ten aanzien van het gemeentelijk grondbeleid gewijzigd ten opzichte van 2001. Hierin is het beleid voor de lange termijn vastgelegd.

Daarnaast zitten we in een periode dat de verkoop van woningen en de uitgifte van gronden ernstig stukt. Werd een gemeente er 6 jaar geleden nog op aangesproken indien men niet actief gronden aankocht om kavels te produceren voor de burgers zien we nu dat de vraag naar kavels vanwege economische omstandigheden vrijwel is stilgevallen.

Op dit moment lijken we het dieptepunt gehad te hebben en zien we tekenen van een licht herstel van de woningmarkt. Dit is het moment om maatregelen te nemen om, bij een aantrekkende markt, de consument aantrekkelijke condities aan te kunnen bieden. Daarom stellen we nu ook meteen een aantal korte termijn maatregelen voor.

Dit advies is opgedeeld in de lange termijn visie vastgelegd in de grondnota. Dat is onderdeel **A** van dit advies. Onderdeel **B** bevat de voorgestelde maatregelen voor de korte termijn.

Relatie met eerdere besluitvorming:

- Nota Grondbeleid gemeente Boekel, ruimtelijk ontwikkelingsprogramma en Bovenwijkse voorzieningen door de Raad vastgesteld op 28 juni 2001;
- Structuurvisie Boekel Deel B: Projectenplan op 8 september 2011 door de Raad vastgesteld. Het projectenplan periodiek actualiseren.

A: De Nota grondbeleid

Bijgevoegd als bijlage 1 is de vast te stellen nota grondbeleid. Deze is opgesteld in samenwerking met een extern adviesburo. In de nota is beschreven hoe wij in Boekel het grondbeleid willen vorm geven, inclusief de daarbij behorende motivatie.

Met de Nota Grondbeleid stelt u het beleidsmatige kader vast voor de wijze waarop de gemeente Boekel op de grondmarkt opereert en welke instrumenten daarvoor worden ingezet.

De gemeente Boekel wil de nieuwe inzichten ten aanzien van het gemeentelijke grondbeleid vastleggen in de beleidsnota "Nota Grondbeleid 2013".

Reeds aangegane overeenkomsten, die gebaseerd zijn op de Nota Grondbeleid 2001, blijven van kracht. Bij (nieuwe) projecten, waarvoor nog geen anterieure afspraken met een ontwikkelaar zijn gemaakt of nog geen gemeentelijke grondexploitatie is vastgesteld, worden de uitgangspunten uit de nieuwe Nota Grondbeleid 2013 gehanteerd.

De belangrijkste wijziging ten opzichte van de Nota Grondbeleid 2001 is een verschuiving van actief naar passief aankoopbeleid.

- Gezien de voorkeur voor een risicomijdende houding als gevolg van de markt omstandigheden, hanteert de gemeente een passief aankoopbeleid. Dit is tevens ingegeven door het feit dat de gemeente Boekel over voldoende locaties beschikt voor de realisatie van de woningbouw opgave, maar in mindere mate voldoende bedrijventerrein locaties beschikbaar heeft.

| |
|---|
| De gemeente Boekel voert een passief aankoopbeleid en een actief verkoopbeleid. |
|---|

Er zijn nu twee voorname redenen om het grondbeleid te herijken.

* De stagnerende woningmarkt cq. economische situatie vraagt om een heroverweging van het huidige actieve grondbeleid en om meer aandacht voor risico's. Het actieve grondbeleid van de gemeente van de afgelopen jaren heeft zijn vruchten afgeworpen. Het heeft ervoor gezorgd dat er voor de komende jaren, voldoende bouwgrond beschikbaar is voor de gemeente brede bouwopgaaf (woningbouw en in mindere mate bedrijventerrein). Meerdere projecten zijn door de opbrengsten vanuit de verkoop van gronden gerealiseerd. Door de huidige marktsituatie is het voeren van actief grondbeleid echter ook risicovol. In de nieuwe Nota Grondbeleid wordt daarom een passief aankoopbeleid als uitgangspunt genomen.

* Door de invoering van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) 2008, met als belangrijk onderdeel de Grondexploitatiewet, wordt de regierol van de gemeente versterkt. De gemeente kan met deze nieuwe wet kosten verhalen en locatie-eisen stellen. Door deze wet is overigens ook de noodzaak voor actief aankoopbeleid als sturingsmechanisme minder geworden.

Als bijlage is de complete nota opgenomen. Onderstaand een korte samenvatting.

In hoofdstuk 2 staan de randvoorwaarden benoemd. Deze zijn voornamelijk vastgelegd in rijks en provinciale planvormen. Voor een klein deel liggen de kaders vast in gemeentelijke plannen.

In hoofdstuk 3 staan de vormen van grondbeleid genoemd. Wij kiezen de komende periode voor een passief aankoopbeleid en een actief verkoopbeleid.

In hoofdstuk 4 staan de 3 vormen van verwerving genoemd. Afhankelijk van de situatie worden door ons deze vormen ingezet waarbij de minnelijke verwerving altijd voorkeur heeft.

In hoofdstuk 5 is het kostenverhaal uitgelegd. Basis is dat de gemeente verplicht is het kostenverhaal van grondexploitatie te verzekeren. Ook hier geldt dat we, afhankelijk van de situatie, alle vormen van kostenverhaal inzetten.

In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de diverse mogelijkheden van uitgifte van gronden. In de woonvisie is vastgesteld dat Boekel in de periode 2010-2020 behoefte heeft aan 400 nieuwe woningen. Ingegaan wordt op het huidige systeem van werken met een wachtlIJst. Wij concluderen dat deze methode in de huidige markt geen enkele meerwaarde biedt en alleen maar leidt tot administratieve rompslomp. In onderdeel B van dit advies adviseren we dan ook deze methode te verlaten. Bijgevolg zullen ook de algemene voorwaarden moeten worden aangepast.

Ook wordt in hoofdstuk 6 (6.4) ingegaan op de prijsvorming van de te verkopen gronden. Daarvoor kunnen meerdere systemen worden gehanteerd. Wij constateren dat het huidige systeem van een vaste grondprijs per categorie goed werkt (6.4.5) Daarom willen wij daaraan vasthouden. Wel zullen we iets meer gaan variëren per locatie. In ons separate advies aangaande de grondprijzen 2014 zijn we daar inhoudelijk op ingegaan.

In paragraaf 6.5 wordt ingegaan op het uitgeven van gronden in erfpacht. Voordeel voor de koper is dat hij niet direct de kavel hoeft te betalen maar een jaarlijkse canon. Voordeel voor de gemeente kan zijn dat dit instrument een bepaalde groep kopers over de streep trekt. Tot op heden is dit instrument in Boekel niet toegepast. In onderdeel B zullen wij u adviseren dit op incidentele basis wel te gaan doen.

Hoofdstuk 7 gaat in op de diverse vormen van beheer van gronden in eigendom. Wij adviseren om de huidige manier van werken van geliberaliseerde pacht door te zetten.

Hoofdstuk 8 verhaalt over de financiële doorvertaling van het grondbeleid. Uitgelegd wordt welke fondsen er van toepassing zijn, hoe reserveposities in beeld worden gebracht en hoe we omgaan met de risico's van ons grondbeleid.

Van belang in dit hoofdstuk is het onderwerp "nota bovenwijkse voorziening". In de oude situatie hadden we bij de nota grondbeleid ook een nota bovenwijkse. Omdat het verhalen van kosten middels een nota echter veel lastiger is geworden en het verhalen van kosten via een anterieure overeenkomst veel eenvoudiger is en omdat onze structuurvisie een goede basis geeft voor kostenverhaal wordt geadviseerd géén nota bovenwijkse op te stellen. Zie voor een uitgebreide afweging hiervan [bijlage 5](#). Voor het overige worden geen wijziging ten opzichte van de huidige werkwijze voorgesteld.

Resumé.

Wij concluderen dat een doorlichting van ons grondbeleid anno 2013 geen aanleiding geeft om het huidige beleid rigoureus aan te passen. Dit is mede het gevolg van de jaarlijkse bijstelling middels de grondbedrijf rapportages.

Hierdoor zijn de afgelopen jaren al maatregelen genomen om ons beleid in lijn te brengen met de gewijzigde marktomstandigheden. Daadwerkelijke aanpassingen zijn het laten vervallen van de wachtlijst, het aanpassen van de uitgiftevoorwaarden, de geliberaliseerde pacht en het (op incidentele basis) uitgeven in erfpacht.

B: De maatregelen op korte termijn

De nota grondbeleid is een sturingsinstrument voor de lange termijn. In de huidige situatie van een stagnerende woningmarkt vinden wij het minstens zo belangrijk om ook naar de korte termijn te kijken. Centrale vraag daarin is "wat kunnen we doen om de woninguitgifte maximaal te faciliteren". In de jaarlijkse bijstellingen middels de grondbedrijf rapportages zijn daar al meerdere maatregelen voor genomen. Onderstaand een overzicht van de maatregelen die sinds 2010 zijn genomen om de verkoop te maximaliseren.

Genomen maatregelen 2010-2013:

- Flexibel bestemmingsplan De Donk, fase 2;
- Herverkaveling Peelhorst en Donk fase 1
- Marktverkenning stagnerende complexen en onderzoek alternatieve invulling;
- Informatie avonden;
- De algemene voorwaarden aangepast door de beperking tot verkoop aan sociaal of economisch gebonden te schrappen;
- Aanbieden Starterslening;
- Extra advertenties en reclame bebording;
- Grondprijs vrijstaande woningen/kavels verlaagd met € 30,00/ m²;
- Benaderen van ontwikkelaars/bouwondernemingen voor woningen onder € 150.000,00
- Organiseren Starterscafé;

Toch zien we dat de verkoop onder de prognose blijft. Voor een groot deel ligt dat aan externe factoren. We zien nu dat de woningmarkt voorzichtige tekenen van herstel laat zien. Dit is het moment om maatregelen te nemen om, bij een aantrekkende markt, voor de consument aantrekkelijke condities aan te kunnen bieden. Daarom stellen we nu onderstaande maatregelen voor de korte termijn voor.

Korte termijn maatregelen om de verkoop te stimuleren:

- a. Wachtlijsten volledig laten vervallen;
- b. De criteria's voor inschrijving en toewijzing van bouwgrond laten vervallen;
- c. Algemene voorwaarden aanpassen en verfijnen;
- d. Erfpacht als uitgifte instrument (incidenteel) inzetten.
- e. Duurzaam bouwen, 10% korting op de grondprijs in 2014 (alleen voor particulierenbouw);
- f. Leges verminderen, 25% korting in 2014 (alleen voor particulierenbouw);
- g. Starterswoningen van onder € 150.000,00 op de markt brengen;
- h. Tweekappers van circa € 200.000,00 door een marktpartij op de markt brengen;
- i. Het verbeteren van de gemeentelijke website en aanmaken van een Facebook account;
- j. Fondsen niet meer opvoeren, dat geeft ruimte voor toekomstige verlaging grondprijs;
- k. Collectief startersproject nieuwe stijl en/of huurwoningen via PeelrandWonen;

Ad a: Wachtlijst laten vervallen:

Wij hebben het voornemen de methode van toewijzing van te bouwen woningen, bouwgrond voor woningbouw of bedrijfsvestiging middels inschrijving op de centrale inschrijflijst, te laten vervallen.

De inschrijflijst geeft veelal geen actuele situatie weer en is niet de gewenste methode in de huidige marktomstandigheden. Het inschrijfgeld, bestaande uit € 77,00 leges en € 100,00 waarborgsom is door de ingeschrevenen betaald. De waarborgsom € 100,00 per categorie wordt aan de ingeschrevenen terug betaald.

Het college stelt dat geïnteresseerden kunnen reageren op een beschikbare bouwkaavel. Wanneer bouwkaavels voor woningen of projectmatig gebouwde woningen beschikbaar komen, dan zal een bekendmaking daarvan geplaatst worden in o.a. de plaatselijke bladen, de website of Facebook, waarna schriftelijk reageren door geïnteresseerden mogelijk is. Door middel van een openbare loting wordt de volgorde bepaald waarin de geïnteresseerden in aanmerking komen voor de bouwkaavel.

Deze werkwijze beoogt een duidelijke, openbare procesgang van de gronduitgifte.

Door het vervallen van de wachtlijsten krijgen diegenen die staan ingeschreven, per categorie € 100,00 retour. Er staan momenteel 690 personen ingeschreven. Sommige ingeschrevenen staan voor één of meerdere categorieën ingeschreven.

Voor bedrijven geldt € 150,00 retour, omdat de waarborgsom voor inschrijving ook hoger is. Momenteel staan 59 bedrijven ingeschreven.

Voorgesteld wordt om per 1 januari 2014 alle wachtlijsten te laten vervallen. Dit wordt actief in de media gepubliceerd. Ingeschreven moeten zich zelf melden voor terugstorting van het bedrag, onze lijsten opgemaakt bij de storting is dusdanig oud dat velen intussen verhuisd zullen zijn. Ook zijn van een substantieel deel van de aanwezigen op de lijst de banknummers niet bekend. Wij concluderen dat op basis van de huidige lijst géén terugstorting mogelijk is.

Ad b: De criteria voor inschrijving en toewijzing van bouwgrond laten vervallen

Tevens zal door het vervallen van de wachtlijsten de bepaling "Criteria voor inschrijving en toewijzing van bouwgrond en projectmatig gebouwde woningen en voor bedrijfsvestigingen" komen te vervallen.

Ad c: Algemene voorwaarden aanpassen en verfijnen:

De "Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Boekel" zal hierop worden aangepast. In de algemene voorwaarden staan de artikelen die geschrapt kunnen worden in donker grijs aangegeven, zoals opgenomen in de bijlage.

Ad d: Erfpacht incidenteel inzetten.

Met de grondexploitaties (de uitgifte van gronden) zijn grote financiële belangen voor de gemeente gemoeid. Wij hebben ons daarom beraden over instrumenten om de markt te stimuleren. Wij hebben ook het instrument van gronduitgifte in erfpacht onderzocht om de gronduitgifte verder te stimuleren.

Algemeen:

Erfpacht is een gebruiksrecht. De erfpachter verkrijgt het recht om de grond van de gemeente voor een bepaalde overeengekomen periode (bv 50 jaar) te houden en te gebruiken tegen de jaarlijkse betaling van een geldsom. Dit jaarlijks te betalen bedrag wordt de erfpachtcanon (soort huur) genoemd.

Bij uitgifte van erfpachtgrond ten behoeve van woningbouw, verkrijgt de erfpachter het recht om op de grond van de gemeente een woning te bouwen. De erfpachter wordt eigenaar van de woning en de gemeente blijft eigenaar van de grond.

Dit laatstgenoemde eigendom van de grond wordt de "blote eigendom" genoemd. De grond blijft eigendom van de gemeente, maar de gemeente heeft hierover gedurende de erfpachtsperiode geen beschikking. De grond wordt niet verkocht en de gemeente heeft dus geen verkoopopbrengst. De canon kan daarom ook gezien worden als rentevergoeding voor de grond.

Erfpacht is een "zakelijk recht". Een zakelijk recht is verbonden aan de onroerende zaak en niet aan een persoon. Anders dan bij huur verkrijgt de erfpachter een zakelijk recht dat als "eigendom" te kopen en te verkopen is. Op een erfpachtrecht is ook een hypotheek te vestigen.

Momenteel is dit een actueel markt instrument welke wordt gehanteerd door ontwikkelaars en bouwers van woningen.

Hypotheek en erfpacht, erfpacht fiscaal aftrekbaar

De erfpachter en niet de grondeigenaar draait op voor de belastingen die op de grond rusten, zoals de waterschapslasten. Een voordeel is dat de periodieke betalingen van de canon aftrekbaar zijn van de inkomstenbelasting. Als de canon eenmaal is afgekocht kan dat niet langer. De afkoop van erfpacht kan niet fiscaal worden afgetrokken. Wel kan de hypotheekrente, wanneer de afkoop via een extra hypotheek wordt gefinancierd, fiscaal worden afgetrokken.

De hoogte van de erfpachtcanon wordt door twee factoren bepaald:

- De waarde van de grond;
- De rente die de verpachter berekent;
- Risico opslag.

Enkele nadelen van erfpacht (algemeen):

- Het niet betalen van de erfpachtcanons/uitgestelde betaling zorgt ervoor dat er budgettaire ruimte moet zijn voor deze regeling;
- Niet beschikken over liquide middelen;
- De waardeontwikkeling van gronden op de zeer lange termijn;
- Erfpacht kan uiteindelijk een stuk duurder zijn;
- Administratieve kosten;
- Niet alle banken zijn enthousiast over erfpacht.

Voordelen erfpacht (algemeen):

- Positieve signalen voor de grondexploitaties (betere uitgifte gronden) en;
- Afzetmarkt voor koopwoningen wordt vergroot.

De gemeente Boekel is o.a. in gesprek gegaan met de grootste hypotheekverstrekker en makelaars. De hypotheekverstrekker is zeker niet enthousiast en heeft zeer recent besloten niet mee te doen met deze bijzondere vorm. De reden hiervoor is dat er feitelijk sprake is van overcreditering. Klant kan door de lage lasten op de grond extra financieren op het woonhuis, iets wat zonder de erfpacht niet mogelijk is.

De voorwaarden van bijvoorbeeld erfpacht zijn nog te onduidelijk in de toekomst voor de koper. De canon cq. rente die betaald moet worden is elk jaar gekoppeld aan het CPI (prijnsindexcijfer). Ontwikkelaars/bouwers rekenen nu met een rente van 4,7% wat redelijk te noemen is, maar deze rente zal jaarlijks wisselen.

Verder is nog steeds zeer onduidelijk, ondanks alle berichten, of de rente aftrek zal gelden c.q. blijven gelden omdat er door het kabinet besloten is dat de hypotheek voortaan volledig moet worden afgelost binnen dertig jaar.

De hypotheekverstrekker is ook van mening dat zij vanuit haar zorgplicht deze regeling niet moet ondersteunen, omdat blijkt dat de mensen die naar deze regeling vragen in de praktijk al zeer moeilijk (kunnen gaan) voldoen aan hun betalingsverplichtingen en dus financieel zeer kwetsbaar zijn.

Er is afgetast of de "Boekelse" markt openstaat voor een dergelijke constructie. Uit informatie bij makelaars is gebleken dat de Boekelaar geen gebruik heeft gemaakt van de aanbieding van de ontwikkelaar op De Donk om deze regeling toe te passen. Alle Boekelaren hebben "gewoon" de grond gekocht. De regionale makelaars en bouwers laten een zelfde geluid horen. Ze hebben ook in de regio weinig tot niets verkocht met deze regelingen.

Zoals uit bovenstaande opstelling mag blijken staan wij kritisch ten opzichte van dit instrument. Om echter de condities voor verkoop maximaal te maken willen wij in incidentele gevallen toch het instrument erfpacht inzetten. U mandateert het college hiervoor. Middels de jaarlijkse grondbedrijf rapportage zal het college zich achteraf verantwoorden indien van dit instrument gebruik is gemaakt.

Ad e: Duurzaam bouwen.

Duurzaam bouwen betekent dat woningen, gebouwen en andere bouwwerken ontwikkeld en gebruikt worden met respect voor mens en milieu. Het gaat bij duurzaam bouwen niet alleen om energiebesparing in huizen en gebouwen, maar bijvoorbeeld ook om gebruik van duurzame materialen die rekening houden met milieu en de gezondheid van bewoners en gebruikers. Goede ventilatie om vocht, schimmel en ophoping van schadelijke stoffen te voorkomen en om de materialen die vrijkomen bij de sloop opnieuw te kunnen gebruiken.

In het algemeen kan worden gesteld dat het duurzaam bouwen ongeveer € 15.000 tot € 20.000 per woning duurder is. Daarnaast zijn de jaarlijkse exploitatiekosten, bv het energiegebruik, van de woning minimaal. Het college stelt voor om tegemoet te komen in de extra investering van duurzaam bouwen.

Indien de particulier een energielabel A+++ overlegt, op een in 2014 aangevraagde omgevingsvergunning activiteit bouwen, ontvangt men 10% korting op de grondprijs. Dit geldt alléén voor nieuw op te richten woningen in de particuliere markt, Dit instrument wil het college voor 2014 inzetten om het duurzaam bouwen in Boekel te bevorderen.

Ad f: Leges nieuwbouw verminderen in 2014:

We zijn instrumenten aan het ontwikkelen om de woningmarkt op gang te brengen. Zeker op korte termijn is daar behoefte aan. Daarom stelt het college voor de leges omgevingsvergunning activiteit bouwen tijdelijk te verlagen.

In 2014 wil het college 25% korting verlenen op de leges omgevingsvergunning activiteit bouwen, alléén voor nieuw op te richten woningen in de particuliere markt.

Ad g: Starterswoningen onder de € 150.000,00

Wij constateerden eind 2012 dat de markt er niet in slaagde om echt goedkope starterswoningen te ontwikkelen. Kenners van de woningmarkt hebben ons voorgerekend dat het mogelijk moet zijn om met de gemeentelijke grondprijzen een eenvoudige starterswoning op de markt te brengen voor een prijs van € 150.000,00 VON. Daarop hebben we drie ontwikkelaars uitgenodigd en een plan laten maken met de harde voorwaarde dat de VON prijs niet hoger mocht zijn. Zou men hier niet aan voldoen dan zou er geen opdracht worden gegeven, ook niet aan de goedkoopste.

We zijn daarin geslaagd. In dit najaar gaan we op de Donk fase 2 in eerste instantie 10 starterswoningen onder € 150.000,00 op de markt brengen. Bij voldoende vraag worden de woningen begin 2014 gerealiseerd.

Ad h: Tweekappers tot € 200.000,00

Net zoals bij starters (rij)woningen willen we eenzelfde uitvraag doen aan ontwikkelaars voor tweekappers. Tot nu toe liggen de VON prijzen van tweekappers nog structureel hoger. Ook hier denken we dat de prijsvorming scherper kan.

Ad i: Verbeteren van de website:

In 2012 hebben we de uitgifte pagina op onze website al aangepast. Toch zien we in de regio nog betere voorbeelden. We zullen het onderdeel Uitgifte op de website verbeteren en meer laten spreken zodat het aantrekkelijker wordt voor woningzoekenden om op de site te kijken en tot koop over te gaan.

De website wordt op korte termijn geactualiseerd en gebruikers vriendelijk ingericht.

Uitgangspunt hierbij is dat de belangrijke zaken voor onze inwoners een prominente plek op de homepage krijgen, de inwoner staat centraal !

Middels het aanmaken van een Facebook account wil het college op een moderne en snelle manier haar inwoners kunnen bereiken.

Ad j: Fondsen niet meer opvoeren.

Een gemeente is vrij om zelf de hoogte van de fondsen te bepalen. Daar moet dan wel een berekening onder liggen die de hoogte van de fondsen onderbouwt. Indien er geen claims op fondsen liggen kan de gemeente er ook voor kiezen om in de exploitatie geen fondsvorming meer door te berekenen. Omdat de fondsen dan niet meer als kostenpost worden opgevoerd geeft dat ruimte in de exploitatie. Ruimte die kan worden benut om het resultaat te verbeteren of om de grondprijs in de toekomst verder te verlagen.

Ad k: Nieuw startersproject met Peelrand Wonen

Met PeelrandWonen gaan wij in overleg of zij opnieuw een collectief startersproject (CPO) willen opstarten. Blijkt dit niet mogelijk, dan zal de gemeente zelf een project gaan op starten. De woningen die niet verkocht worden, kunnen via PeelrandWonen worden verhuurd.

Verder staat het college open voor eigen initiatieven vanuit de samenleving om een CPO project op te starten. De gemeente zal hierin een faciliterende houding aannemen.

Financiële gevolgen en dekking:

Aan het nu voorliggende voorstel zijn meerdere financiële aspecten:

Wachlijsten

Door het vervallen van de wachlijsten krijgen diegene die staan ingeschreven per categorie € 100,00 waarborgsom retour. Er staan 690 personen ingeschreven. Sommige ingeschrevenen staan voor één of meerdere categorieën ingeschreven.

Voor bedrijven geldt € 150,00 waarborgsom retour. Momenteel staan 59 bedrijven ingeschreven. De gelden die nodig zijn voor deze dekking staan geparkeerd op de balans.

Leges

De leges vermindering betekent 25% korting op omgevingsvergunning activiteit bouwen alléén voor nieuwbouwwoningen in 2014 en alléén voor particuliere bouw. Naar schatting zal het gaan om 10 bouwvergunningen. Per bouwvergunning ontvangen we gemiddeld € 4.000,00 aan leges. Daar geven we 25 % korting op, zijnde ± €1.000,00 In totaal € 10.000,00 Dit bedrag wordt dan minder ontvangen binnen de Algemene Dienst (AD)

Duurzaam bouwen

Indien de woning duurzaam gebouwd is volgens het energielabel A+++, kan 10 % korting worden verkregen op de grondprijs in 2014, dit op een in 2014 aangevraagde omgevingsvergunning bouw voor een nieuw op te richten woning en alléén voor particuliere bouw.

Deze korting kan pas worden verrekend bij oplevering van de woning, zodat controle mogelijk is. Particulieren krijgen 2 jaar de tijd om hun woning op te richten en het energielabel A+++ te behalen om in aanmerking te komen voor de korting. Na 01-01-2017 wordt er géén korting duurzaam bouwen, meer uitbetaald op de grondprijs.

We gaan uit van 10 verkochte half vrijstaande woningen van 250 m². Dit betekent 250 m² * € 230 = € 57.500 waarvan 10% * € 57.500 = € 5.750 * 10 woningen = € 57.500,--

Dit zijn minder opbrengsten op de exploitatie en deze worden meegenomen in de jaarlijkse bijstelling van de grondbedrijf rapportages. Bij negatieve exploitaties kan dit leiden tot een extra te treffen voorziening.

Risico's:

Grondbeleid is inherent aan risico's, van belang is de risico's te onderkennen en te volgen. Middels onze jaarlijkse grondbedrijf rapportage geven we daar invulling aan.

Communicatie:

Wijzigingen van de wachlijsten, de grondprijzen, fondsen en de kortingen worden via de website en plaatselijke weekbladen gepubliceerd.

Uitvoering en Evaluatie:

Per 1 januari 2014 publiceren dat de wachlijsten zijn vervallen en dat de ingeschrevenen het geld terug gestort kunnen krijgen. De grondprijzen en fondsvorming 2014 komen in december 2013 in de Raad.

Voorstel:

1. Vaststellen van de Nota Grondbeleid 2013;
2. Kennisnemen van het advies Nota Bovenwijkse Voorzieningen en besluiten geen Nota Bovenwijkse Voorzieningen vast te stellen maar te verwijzen naar de Structuurvisie Boekel 2011, deel B;
3. De volgende concrete beleidswijzigingen voor de korte termijn te nemen:
 - a. Het laten vervallen van de wachtlijsten voor projectmatig gebouwde woningen, bouwgrond voor woningbouw of bedrijfsvestiging middels inschrijving op de centrale inschrijflijst;
 - b. Criteria voor inschrijving en toewijzing van bouwgrond en projectmatig gebouwde woningen en voor bedrijfsvestigingen te laten vervallen;
 - c. Het vaststellen van de aangepaste “Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Boekel”;
 - d. Erfpacht toe te passen in die situaties waar dit effectief kan zijn;
 - e. 10% korting te geven op de grondprijs in 2014 indien wordt gekozen voor duurzaam bouwen bij het oprichten van een nieuw te bouwen particuliere woning;
 - f. 25% korting te geven in 2014 op de leges omgevingsvergunning activiteit bouwen voor het geheel oprichten van een nieuw te bouwen particuliere woning.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Boekel
De secretaris de burgemeester

J.G. Marcic

P.M.J.H. Bos

Bijlagen ter inzage:

2. Criteria voor inschrijving en toewijzing van bouwgrond en projectmatig gebouwde woningen en voor bedrijfsvestigingen;
3. Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Boekel;
4. Structuurvisie Boekel, deel B Projectenplan.

Bijlagen die zijn bijgevoegd:

1. Nota Grondbeleid 2013;
5. Analyse nota bovenwijkse voorzieningen.