

Memo

Aan : Gemeenteraad
Van : Wethouder Smidt
Datum : 28-09-2020
Betreft : Grondexploitatie Vledder Noord

In de raadsvergadering van 22 september j.l. is ingesproken door de voorzitter van het Mantelhuys. Een mooi betoog door de heer Kreike en door mevrouw Dural namens de starters in Vledder Noord. Beide groepen zijn samen vertegenwoordigd in Samen Sterk met als doel woningen voor ouderen en starters te realiseren in fase 1b.

Aanleiding is de geagendeerde besluitvorming over de grondexploitatie Vledder Noord waarin ook de gehanteerde grondprijzen zijn opgenomen. Partijen zijn van mening dat de prijs niet passend is bij de voorgenomen ontwikkeling. Daarnaast kwamen er verschillende andere punten naar voren waarmee ze financiële ruimte zoeken om tot uitvoering te komen.

In het daarop volgende debat in de raad zijn verschillende oplossingsrichtingen aangedragen. Dit naast de specifieke vraag om grondprijsverlaging van de initiatiefnemers.

Grondprijzen

In de toelichting is ingegaan op de bandbreedte en gehanteerde grondprijzen. Er is geen reden om hier van af te wijken. Door de stichting het Mantelhuys zijn toezeggingen gedaan aan toekomstige kopers over een prijs van de €145 per m² doordat men uit is gegaan van sociale koop. Er is door de gemeente vanaf het begin op gewezen dat dit niet de juiste categorie is. De grondprijzen zijn niet gewijzigd t.a.v. 2019.

Starters kunnen al een korting op de grondprijs krijgen door een starterswoning te bouwen voor maximaal €185.000 VON (vrij op naam). Dit is een krap budget om een woning te realiseren. Het voornemen is om de deze vrij op naam-grens omhoog brengen naar € 225.000 in 2021. Dit ook gezien de nog steeds stijgende bouwkosten. De voorwaarden waaronder moeten nog nader worden uitgewerkt. Daarnaast loopt er een subsidie-aanvraag bij de provincie om de starters te ondersteunen in de kosten die gemaakt worden in het voortraject.

Antispeculatie/ zelfbewoningsplicht van 5 jaar zit al standaard in de koopovereenkomst. Partijen geven aan dat er zonder hen geen levensloopbestendige woningen gerealiseerd zouden worden. Dat is op voorhand niet uit gesloten.

Gas aansluitingen

Nieuwbouw woningen mogen sinds 1 juli 2018 niet meer worden aangesloten op het gasnetwerk. Juist nieuwbouw is prima all electric te realiseren. Hoe lager de EPC, hoe lager de maandlasten in gebruik. Groengas zal waarschijnlijk schaars zijn en kan beter ingezet worden voor woningen die minder goed te verduurzamen zijn.

Leges

Worden gerekend over de bouwsommen zijn dus cumulatief. Dit is zo opgenomen in de leges verordening en deze biedt geen mogelijkheden om hier van af te wijken.

Openbaar groen

Is iets anders dan zogenaamd snippergroen. De mogelijkheden zijn vast gelegd in het bestemmingplan en maken onderdeel uit van het concept 'te gast in het landschap'.

Garantstellingen

De heer Kreike heeft gevraagd of de gemeente garant wil staan voor een lening bij een bank ten behoeve van de ontwikkeling van het plan. U heeft hier niet afwijzend op gereageerd, en gevraagd dit uit te zoeken.

De Beleidsnota Garantstelling Westerveld is vastgesteld in 2018 en hanteert het principe nee, tenzij. De Raad heeft bij het vaststellen aangegeven; *voordat college een besluit neemt over een garantstelling wil de raad haar wensen en bedenkingen kunnen uiten.*

De tenzij is van toepassing als er geen andere mogelijkheden zijn en de garantstelling strikt noodzakelijk is. Zie ook het Toetsingskader in de bijlage. De eerste vraag die wordt gesteld is of de organisatie door de raad is aangewezen als publiek belang. Dit kunnen we niet bevestigen. De raad kan er voor kiezen van deze voorwaarde af te wijken. Op een later moment in het stappenplan volgt de vraag of een garantstelling strikt noodzakelijk is voor het verkrijgen van een lening. Ook dit kan niet worden bevestigd. De lening kan zonder garantstelling wel worden verkregen, alleen onder minder gunstige voorwaarden van de hypotheekverstrekker. De volgende vraag, of er sprake is van recht op eerste hypotheek, zal ook niet bevestigend kunnen worden beantwoord. De hypotheekverstrekker zal hierin niet mee willen gaan.

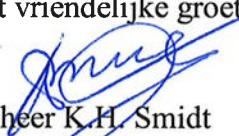
Concluderend kan worden gesteld dat de gemeente geen garantstelling kan verlenen voor de realisatie van dit plan

Een andere garantstelling is het waarborgfonds eigen woningen (WEW), welke verantwoordelijk is voor de uitvoering van de Nationale Hypotheekgarantie

De NHG-kostengrens stijgt per 1 januari 2021 van € 310.000 naar € 325.000. Als er energiebesparende maatregelen worden meegefinancierd is de grens 6% hoger, namelijk € 344.500, in plaats van € 328.600 in 2020. Wellicht biedt dit nog mogelijkheden voor Stichting het Mantelhuys.

Concluderend uit bovenstaande kunnen we de starters mogelijk meer ruimte bieden door de maximale vrij op naam prijs voor starterswoningen te verhogen zodat ze makkelijker kunnen voldoen aan de voorwaarden om in aanmerking te komen voor een gereduceerde grondprijs. Daarnaast zal er een subsidieaanvraag bij de provincie worden gedaan om de starters tegemoet te komen in de voorbereidingskosten. Ik zie geen aanleiding om de grondprijs te verlagen of andere mogelijkheden om stichting het Mantelhuys financieel tegemoet te komen.

Met vriendelijke groet,



De heer K.H. Smidt
wethouder