

Aan de leden van de gemeenteraad

Onderwerp: vragen ex artikel 39 Groen Links en PvdA over Stimuleringsmaatregelen

Leden van de raad,

Op grond van artikel 39 van het Reglement van orde zijn door zowel Groen Links als door de Partij van de Arbeid vragen gesteld over de Stimuleringsmaatregelen woningbouw. In deze brief beantwoorden wij de door beide fracties gestelde vragen.

1. GroenLinks – vragen naar aanleiding van project “Jonatan” (De Gilden – Bouwbedrijf Van der Steeg)
GroenLinks constateert een verschil tussen de prijzen in de recente advertentie en de prijzen in eerdere communicatie-uitingen. GroenLinks vraagt of de conclusie gerechtvaardigd is dat van de afgesproken korting van € 25.000 (i.c. betreft het een vrijstaande woning) slechts € 2.000 bij de koper terecht komt. In de bijlagen stelt GroenLinks dat blijkt “dat niet de volledige bedragen aan korting worden gegeven” en dat niet “het volledige voordeel van de stimuleringsregeling bij de burger komt te liggen”. GroenLinks vraagt hoe het college dit verklaart en welke afspraken er zijn gemaakt over de toepassing. In de bijlage worden diverse projecten van Bouwbedrijf Van der Steeg aangehaald.
2. PvdA – vragen over Staatssteun.
De PvdA vraagt in welke mate er sprake zou kunnen zijn van Staatssteun aan marktpartijen. Dit naar aanleiding van een recente uitspraak van de Europese Commissie inzake de gemeente Leidschendam-Voorburg.

Voorop staat dat de korting volledig ten gunste van de koper komt.

De bedoeling van de Stimuleringsregeling is de vastgelopen woningverkoop een impuls te geven door verlaging van de v.o.n.-prijs. Dit heeft uiteraard alleen kans van slagen als de koper daar optimaal van profiteert. Met de ontwikkelaars zijn daarom een aantal afspraken gemaakt:

- het gemeentelijke aandeel (50 %) van de korting zal worden verrekend bij het passeren van de akte bij de notaris. De koopsom van de grond wordt

Bijlage(n): --

zodanig door de gemeente verlaagd dat 50% van de beoogde v.o.n.-prijs korting wordt verkregen. Ingeval de koopsom reeds is voldaan, zal de gemeente zorgdragen dat de korting ten tijde van aktepassering op de rekening van de notaris staat en ontvangt de ontwikkelaar een creditfactuur. De rekening van de notaris is een zogenaamde derdenrekening van waaruit de korting wordt verrekend met de koper. Daarmee is gegarandeerd dat het gemeentelijke aandeel van de korting ook daadwerkelijk ten gunste van de koper komt.

- Het aandeel van de ontwikkelaar (50 %) in de v.o.n.-prijsverlaging dient eveneens bij aktepassering te worden verrekend in de koop-aanneemovereenkomst en inzichtelijk te zijn verwerkt in de koop-aanneemsom. De korting dient in de eerste betalingstermijn te zijn verwerkt.

Het spreekt voor zich dat de v.o.n.-prijzen niet eerst worden opgehoogd om vervolgens de korting weer op te vangen.

De korting wordt verstrekt op basis van de v.o.n.-prijzen zoals die direct voorafgaand aan het raadsbesluit golden. Duidelijk mag zijn dat hierbij geen sprake mag zijn van plotselinge en onverklaarbare prijsstijgingen om vervolgens zogenaamd 'korting' te verstrekken.

De praktijk leert overigens dat consumenten kritisch zijn ten aanzien van de prijs en de daadwerkelijke korting die wordt verstrekt. De aankoop van een woning is beslist geen impulsaankoop. Woningen die tot nu toe niet werden verkocht, zullen dan ook niet ineens wel worden verkocht alleen omdat er "korting" op staat. Een dergelijke strategie zou overigens ook de naam van de ontwikkelaar geen goed doen.

Hoe verhouden de geadverteerde prijzen zich ten opzichte van de verlaagde v.o.n.-prijzen ?

Om deze vraag te kunnen beantwoorden, is het gewenst inzicht te hebben in hoe de prijsvorming van een nieuwbouwwoning tot stand komt.

De v.o.n.-prijs van een woning bestaat grofweg uit een drietal onderdelen:

- De grondprijs (inclusief indexering en rente) van een kavel;
- De aanneemsom (inclusief indexering en rente) van de woning;
- De af te dragen belasting (BTW).

Onderstaand wordt op hoofdlijnen aangegeven hoe de verschillende onderdelen invloed effect hebben gehad op de oorspronkelijk geadverteerde v.o.n.-prijzen.

Daarbij moet men zich realiseren dat meerdere projecten al lange tijd in verkoop zijn.

a. Rentelasten op de koopsom van de grond

Het is gebruikelijk dat de grondprijs wordt geïndexeerd en met rente wordt verhoogd naarmate de tijd verstrijkt. In het raadsvoorstel van de Stimuleringsmaatregelen is de te betalen rentevergoeding over de koopsom van de grond ook duidelijk benoemd als prijsverhogende en compliserende factor. Met name wanneer de verkoopresultaten tegenvallen, "drukken de rentelasten steeds zwaarder op het project, waardoor het project steeds minder concurrerend wordt". In de aanbodgerichte maat-

regelen van de stimuleringsmaatregelen is dan ook voorgesteld de rente te verlagen van 5% naar 3,5% voor de periode dat de bouw van de woning nog niet gestart is. Zodra de bouw van de desbetreffende woning gestart is, wordt er geen rente meer in rekening gebracht. Hoewel verlaagd, wordt er dus rente in rekening gebracht bij de ontwikkelende partijen en deze rente wordt doorberekend in de prijs. Dit is een van de redenen waarom een verkoopprijs niet voor onbeperkte tijd vast staat.

b. Veranderingen in de kavelgrootte

Ook kunnen gedurende de looptijd van een project nog veranderingen optreden waardoor de oude v.o.n.-prijzen niet een-op-een met de nieuwe v.o.n.-prijzen kunnen worden vergeleken. Zo kan bijvoorbeeld de omvang van de kavel veranderen. Dit is het geval bij de rijwoningen aan de Smederij, waar de omvang van de kavels (en daarmee ook de grondprijs) is toegenomen.

c. Rente over de bouwkosten

Zodra de aannemer start met bouwen, gaat hij substantiële kosten maken. Bij de kopers van de woningen wordt door middel van betalingstermijnen steeds een ge-deelte van de koopsom van de woning in rekening gebracht. Over de vervallen maar nog niet betaalde betalingstermijnen wordt tot het moment van transportdatum bouwrente in rekening gebracht. Indien de woning is verkocht en de consument de termijnen tijdig voldoet is er geen probleem. Voor woningen waarvan de bouw reeds gestart is maar welke nog niet verkocht zijn, draagt de aannemer/ontwikkelaar de rentelasten. Naarmate meer bouwtermijnen vervallen, nemen de lasten van de bouwrente toe. De vermelde v.o.n.-prijzen worden met de bouwrente verhoogd. Op het moment dat een koper zich aandient, zal hij deze rente moeten voldoen.

De gemeente heeft er bewust voor gekozen om ook projecten te stimuleren die al in aanbouw zijn, maar nog niet verkocht. Juist om ontwikkelaars die "hun nek uitsteken" en toch starten met de bouw ondanks tegenvallende verkoopresultaten, niet te ontmoedigen. Het zou echter zeer onredelijk zijn om vervolgens, naast de vereiste 50 % van de Stimuleringsmaatregelen, ook nog te verwachten dat men de rentelasten voor eigen rekening zou nemen.

d. Verandering in het BTW-tarief

Met ingang van 1-10-2012 zijn ontwikkelende partijen verplicht 21% BTW af te dragen en in rekening te brengen in plaats van 19%. BTW wordt gerekend over zowel de aanneemsom, als onze grondprijzen. Dit heeft een substantieel effect op de v.o.n.-prijzen. Dit geldt voor alle in verkoop zijnde projecten.

Sinds de geadverteerde prijzen zijn dus de nodige veranderingen opgetreden die elk invloed hebben op de prijsvorming van een woning. De verlaagde v.o.n.-prijzen kunnen dan ook niet één-op-één worden vergeleken met geadverteerde prijzen van vorig jaar of nog langer geleden. Ook blijkt uit een advertentie meestal

niet dat er sprake kan zijn van bijkomende rentekosten; in de verkoopbrochures wordt dit echter wel vermeld.

Uitgegaan dient te worden van de v.o.n.-prijs zoals deze op dit moment zou gelden indien er geen prijskorting door beide partijen wordt verstrekt; deze ligt door bovenstaande veranderingen vaak hoger dan de in eerste instantie geadverteerde v.o.n.-prijzen.

Voor de koper is er wel degelijk sprake van de korting zoals in de voorstellen is aangegeven.

Nadere analyse van het project Jonatan

Het project Jonatan is vanaf voorjaar 2011 in de verkoop. De goedkoopste woning in het project Jonatan is toen geadverteerd voor € 269.000,- v.o.n.. Dezelfde woning zou nu zonder toepassing van de stimuleringsmaatregelen als gevolg van de rentelasten en BTW-verhoging € 284.000,- v.o.n. moeten kosten om geen verlies te maken op het de desbetreffende woning.

Hierbij is het goed om te beseffen dat de rentelasten over de grondkosten op basis van de gesloten koopovereenkomst en conform het raadsbesluit in rekening zijn gebracht tot 1-7-2012, waarna geen rente meer in rekening is gebracht omdat de woningen reeds gebouwd zijn.

Prijs in oude advertentie	(voorjaar 2011)	€	269.000 v.o.n.
effect BTW-verhoging		+ €	4.694
koopsom grond		€	-
rentelasten koopsom grond		+ €	2.459 = 3%
aanneemsom		€	-
rentelasten bouwkosten		+ €	7.847 = 4,2%
		€	15.000 (incl. BTW)
Prijs nu zonder stimuleringsmaatregelen		€	284.000 v.o.n.
Prijskorting		- €	25.000
Prijs na toepassing van de stimuleringsmaatregelen		€	259.000 v.o.n.*
* Het project Jonatan kent verschillende woningprijzen. De aangehaalde woningen door GroenLinks betreffen twee verschillende woningen.			

Ook bij de overige projecten is geen sprake van tussentijdse plotselinge of onverklaarbare prijsverhogingen.

Uit de analyse van de overige deelnemende projecten aan de stimuleringsmaatregelen is niet gebleken dat er misbruik wordt gemaakt van de Stimuleringsregeling in die zin dat er tussentijds plotselinge of onverklaarbare prijsverhogingen zijn doorgevoerd.

Is er sprake van Staatssteun ?

Doordat de gemeentelijke korting op de grondprijs direct terecht komt bij de consument terecht is er geen sprake van staatssteun. De gemeente zorgt in alle gevallen dat de korting direct (via ABC-leveringen) met de consument wordt verrekend bij akte-passering. Er worden géén gelden overgemaakt naar ontwikkelende partijen.

In het verleden zijn dergelijke simuleringsmaatregelen ook met bijdrage vanuit de Rijksoverheid geïnitieerd. Dergelijke regelingen zijn in het verleden nooit als staatssteun aangemerkt. Tot slot kan vrij eenvoudig worden beargumenteerd dat de tijdelijke verlaging van de grondprijzen een aanpassing is naar het huidige marktniveau en er geen sprake is van verlagingen onder het marktniveau.

De uitspraak van de Europese commissie betreft de situatie waarin de gemeente Leidschendam - Voorburg een publiek-private samenwerking is aangegaan met specifieke ondernemingen. Dit is voor de woningbouwprojecten waarop de stimuleringsmaatregelen betrekking hebben niet het geval. De uitspraak heeft dan ook geen invloed op de situatie in Dronten.

Samenvattend komen wij tot de volgende beantwoording:

“Hoe verklaart u het verschil tussen de prijzen op de website van de ontwikkelaar en die prijzen in de genoemde advertentie ?”

Dit heeft te maken met het in de v.o.n.-prijs doorberekenen van rente (zowel over de grondkosten als over de bouwkosten), BTW-verhoging en in een enkel geval met veranderingen in kavelgrootte.

“Is de conclusie gerechtvaardigd dat van de 25.000 euro die als korting voor (toekomstig) inwoners was bedoeld er € 23.000 bij de ontwikkelaar en slechts € 2000 bij de toekomstige bewoners ?”

Nee, deze conclusie is niet gerechtvaardigd. De korting geldt overigens voor iedere koper, ongeacht of dit een huidige inwoner van Dronten is of een toekomstige inwoner.

“Hoe verklaart u dit in relatie tot het raadsbesluit om 50% van de korting voor rekening te laten zijn voor de gemeente Dronten, en 50% voor rekening van de projectontwikkelaar ?”

Conform raadsvoorstel c.q. raadsbesluit nemen beide partijen 50 % van de kosten voor hun rekening

“Welke afspraken zijn er gemaakt tussen de gemeente en de ontwikkelaars over het toepassen van de korting uit de stimuleringsmaatregelen?”

De korting wordt verstrekt op basis van de v.o.n.-prijzen zoals die direct voorafgaand aan het raadsbesluit golden. Via de notaris wordt dit met de kopers bij aktepassering in de eerste betalingstermijn verwerkt. In de koop-aannemingsovereenkomst wordt dit zichtbaar gemaakt.

Datum : 27 maart 2013
Bladnr. : 6
Kenmerk : U13.006049/REO/JT
Geadresseerde :

"In welke mate zou er sprake kunnen zijn van staatssteun bij het doorvoeren van prijskortingen, zoals genomen bij besluit B12.002416 ?"

Er is geen sprake van staatssteun.

"In hoeverre heeft de uitspraak "Leidschendam – Voorburg" van de Europese Commissie (C/2013 87) consequenties voor het doorvoeren van prijskortingen genomen bij besluit B12.002416 in Dronten ?"

Deze uitspraak heeft geen invloed op de situatie in Dronten.

Hoogachtend,
het college van Dronten,



R. Kool
Secretaris



mr. A.B.L. de Jonge
burgemeester