

Gemeente Waalre

Memo

Onderwerp: Duiding ondersteunende taxatie Voldijn

Datum: 30 september 2021

Van: T. Hyams

Aan: wethouder J. van Burgsteden

Kopie: D. Dings

Aanleiding

Op verzoek van de gemeenteraad heeft een taxatie plaatsgevonden van de waarde van het parkeerterrein rondom het winkelcentrum de Voldijn. Het doel van deze taxatie is het bepalen van een realistische bijdrage voor het in gebruik geven van parkeerplaatsen die initiatiefnemer niet op eigen terrein kan realiseren maar wel 'nodig' heeft om zijn initiatief mogelijk te maken.

In opdracht van de gemeente heeft Kendes een taxatie uitgevoerd. Deze taxatie is bijgevoegd.

Taxatiemethode

Ten behoeve van de het bepalen van een realistische bijdrage voor het gebruik dient eerst de waarde van de parkeerplaats te worden bepaald in het economisch verkeer. De bijdrage voor het gebruik is immers een afgeleide van de waarde van het totaal.

In paragraaf 6.2 staat dat de taxatieer drie verschillende taxatiebenaderingen kent:

- 1 de comparatieve benadering
- 2 de inkomstenbenadering
- 3 de kostenbenadering

Binnen de benaderingen zijn verschillende taxatiemethoden te onderscheiden. De meest toegepaste taxatiemethode bij de comparatieve benadering is de vergelijkingsmethode; hierbij wordt de waarde bepaald aan de hand van vergelijkbare transacties.

De inkomstenbenadering gaat uit van de verschillende methoden waaronder residuele grondwaardemethode, hierbij wordt er gekeken naar de potentiële opbrengsten van een object en de daarvoor te maken kosten. Het verschil tussen de opbrengsten en de kosten is dan de grondwaarde. De complexwaarde berekening zoals uitgevoerd door Metafoor maakt gebruik van de residuele grondwaarde methode.

De kostenbenadering bepaalt de waarde aan de hand van wat het zou kosten om het object te vervangen.

In de taxatie door Kendes om de waarde van het parkeerterrein rondom de Voldijn te bepalen is gebruik gemaakt van de vergelijkingsmethode.

Bij deze taxatie worden transacties die daadwerkelijk plaats hebben gevonden met elkaar vergeleken. Dit in tegenstelling tot de residuele waarde methode waar de onzekerheid of gevoeligheid van de bepaalde waarden groter is vanwege de aannames die moeten worden gedaan aangaande te verwachten kosten en te verwachten opbrengsten.

In de taxatie wordt de waardering van de gronden niet gekoppeld aan de ontwikkeling van de appartementen. Opgemerkt wordt dat het parkeerterrein weliswaar ingezet kan worden in het kader van de totale ontwikkeling van het winkelcentrum, maar dat het er geen integraal onderdeel van uitmaakt. Eens te meer wordt aangegeven dat bij sociale woningbouw er doorgaans geen sprake is van een positieve grondwaarde.

Waardering van de grond

De gronden in eigendom van de gemeente (ca 3900m²) worden op basis van de vergelijkende waarde methode gewaardeerd op € 45,- p/m². Het gemeentelijke deel van het parkeerterrein heeft aldus een totale getaxeerde waarde van € 175.500,-. (Let op, de kosten voor de sanering zijn hierin niet meegenomen).

Zoals in hoofdstuk 7 staat beschreven kan voor het in gebruik geven van de gronden een vergoeding per jaar worden geëist ter hoogte van 3% van de waarde van de gronden. Uitgaande van 50 parkeerplaatsen á 25m² per parkeerplaats komt dit neer op een totaal ruimtebeslag ten behoeve van de appartementen van 1250m².

De jaarlijkse bijdrage is dan $1250 \times 45 \times 3\% = € 1.687,50$ per jaar ofwel € 25.312,50 voor de contractperiode van 15 jaar. Hierbij wordt er wel vanuit gegaan dat de 800m² die nu in eigendom is van de initiatiefnemer 'om niet' wordt overgedragen aan de gemeente. Gebeurt dat niet dan heeft de initiatiefnemer maar 450 m² nodig om de in totaal 50 parkeerplaatsen te realiseren wat neerkomt op € 607,50 per jaar en € 9.112,50 voor de volledige contractperiode van 15 jaar.

Kostenoverzicht

Nu de waarde van de grond bekend is kan dit worden toegevoegd aan het financiële overzicht zoals dat is gepresenteerd in de verschillende raadsvoorstellen van 16 februari en 8 juni 2021.

	Geraamde kosten	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4
Gemeentelijke plankosten	100.000	-	Goevaers	Goevaers	Goevaers
Fondsafdrachten	50.000	-	Goevaers	Goevaers	Goevaers
Saneringskosten	250.000	PM	PM	Goevaers	PM
Aanleg openbare ruimte inclusief kwaliteitstoelage	500.000 tot 600.000	-	-	Goevaers	Gemeente
Bijdrage aanleg openbare ruimte	100.000	-	Goevaers	-	Goevaers
Bijdrage gebruik en beheer parkeerplaatsen	50.000	-	Goevaers	-	Goevaers

Overzicht kosten zoals opgenomen in het raadsvoorstel van 16 februari 2021

Na de gevoerde onderhandelingen zag de tabel er als volgt uit:

	Initiatiefnemers	Gemeente
Gemeentelijke plankosten	100.000	
Fondsafdrachten	50.000	
Saneringskosten	150.000	100.000
Aanleg openbare ruimte inclusief kwaliteitstoelage		500.000 - 600.000
Bijdrage aanleg openbare ruimte	125.000	
Bijdrage gebruik en beheer parkeerplaatsen	75.000	
TOTAAL	500.000	700.000

Overzicht kosten na onderhandelingen zoals opgenomen in het raadsvoorstel van 8 juni 2021

De uitkomsten van de uitgevoerde taxatie geven geen aanleiding tot nieuwe onderhandelingen met de initiatiefnemers, noch tot het wijzigen van het in de vergadering van 6 juli 2021 aangehouden raadsvoorstel.