

Aan de fractie van ChristenUnie en overige leden van de gemeenteraad.

Uw brief van 29 maart 2023	Uw kenmerk	Ons kenmerk	Datum 31 maart 2023	Verzonden d.d.
Onderwerp: Beantwoording technische vragen CU Grondkosten de Woongaard tbv MFSC		Behandeld door C. van der Biezen	Telefoonnummer 14 0481	Bijlage(n)

Geachte fractie CU en overige leden van de gemeenteraad,

Naar aanleiding van uw technische vragen van 29 maart inzake de politieke avond van 4 april met als onderwerp Grondkosten de Woongaard tbv MFSC'.

Project Elst-Centraal, Koopovereenkomst De Woongaard

Vraag 1: Op welke wijze zijn de extra kosten zoals vermeld onder agendapunt 4 verwerkt in de begroting van agendapunt 3 om deze zo ten laste te brengen van dit project?

Antwoord: *Deze zijn niet verwerkt in de begroting van het MFSC. Dat zou ook niet de juiste plek zijn. In de begroting van het MFSC staan 'grondkosten' als post opgenomen. De benaming is wellicht verwarrend. Dit betreft de marktwaarde van grond (opbrengsten van de grond) met de bestemming 'maatschappelijk – sport', zoals ook opgenomen in de gemeentelijk grondprijzenbrieven. In de begroting van het MFSC is de marktwaarde opgenomen tegen een vastgestelde uitgifteprijs per m2 bvo ten behoeve van sport. De totale marktwaarde van de grond wordt dan bepaald door het aantal m2 bvo van het MFSC. De extra kosten onder agendapunt 4 betreffen het onderhandelingsresultaat van de grond, zijnde dus de daadwerkelijke kosten van de grond. Deze worden verwerkt ten laste van de reeds bestaande voorziening 'VZ 21048 De Woongaard'.*

Vraag 2: Begrijp ik het goed dat het extra te investeren bedrag met name ontstaat omdat bij de taxatie niet is uitgegaan van de grondprijs, maar dat deze is verhoogd d.m.v. de residuele grondwaarde methode? Zie bijlage 3 bij agendapunt 4 *Verschillenanalyse taxaties "De Woongaard" en "Het Klooster"*.

Antwoord 2: *Gemeente Overbetuwe heeft een grondprijzenbrief. In de grondprijzenbrief zijn prijzen voor bouwgrond opgenomen. Dit betreft zogenaamde technisch-juridisch bouwrijpe grond, derhalve kavels die in technische en juridische zin geschikt zijn om te worden bebouwd. In het onderhavige geval is geen sprake van direct bebouwbare kavels maar van zogenaamde ruwe bouwgrond, derhalve grond die in technische en juridische zin geschikt gemaakt moet worden voor toekomstige*



bebouwing. Omdat binnenstedelijke herontwikkelingslocaties per definitie heterogeen zijn is de gebruikelijke methode van waardebepaling voor dit soort percelen de residuele grondwaardemethode. Bij toepassing van deze methode worden op de geprognoseerde verkoopopbrengsten van de nieuw te realiseren woningen alle kosten in mindering gebracht die samenhangen met de beoogde ontwikkeling. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de vastgoedexploitatie en de grondexploitatie. Door de verkoopopbrengst van de nieuw te realiseren woningen te verminderen met de stichtingskosten wordt de waarde van de technisch-juridisch bouwrijpe grond verkregen. Door deze waarde te verminderen met de kosten van de grondexploitatie (plankosten, bouw- en woonrijpmaken, rente, enz.) wordt de waarde van ruwe bouwgrond verkregen.

Deze methodiek is zowel bij de taxatie van 2020 als in 2022 gehanteerd. De toename ontstaat dus door de actualisatie van de waarde van de ruwe bouwgrond. Deze waardestijging wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de sterke stijging van zowel de woningprijzen als de stichtingskosten van woningen in de periode mei 2020 tot september 2022. Zie verder bijlage 3 Verschillenanalyse.

Vraag 3: Wordt bij deze methode de enorme prijsstijging van de marktwaarde van nieuwbouwwoningen niet onterecht beloond en draagt de gemeente zo niet bij aan het extra opjagen van de grondprijzen? Immers, niet de grondprijs op zich wordt betaald, maar de grondprijs inclusief een opslag van de door de ontwikkelaar te realiseren winst.

Antwoord 3: *Bij het vaststellen van de marktwaarde dient de taxateur zich te richten naar de ontwikkelingen op de markt. De taxateur zal daarbij rekening moeten houden met marktconforme verkoopopbrengsten van woningen enerzijds en marktconforme kosten anderzijds. Dat hogere woningprijzen leiden tot hogere grondwaarden is evident, dat hogere bouwkosten leiden tot lagere grondwaarden ook. Van een winstopslag voor de ontwikkelaar is geen sprake. De ontwikkelingswinst wordt als voorcalculatorische kostenpost opgenomen in de stichtingskosten en strekt daarmee in mindering op de waarde van de ruwe bouwgrond.*

Vraag 4: De taxatie is verricht medio september 22. De prijzen staan inmiddels onder druk. Wordt op deze manier niet met publieke middelen de hoofdprijs betaald aan de ontwikkelaars, terwijl er ook een voorstel ligt voor compensatie bij De Helster?

Antwoord 4: *Een taxatie wordt verricht naar een waardepeildatum en is daarmee tijdsafhankelijk. De waardepeildatum kan niet in de toekomst liggen omdat de taxateur niet bekend is met toekomstige marktontwikkelingen. Dat een taxatie tegen een andere waardepeildatum tot andere uitkomsten kan leiden is evident. Ter voorkoming van zgn. exploitatieschade, derhalve schade als gevolg van het verlies van met de grond samenhangende bouw mogelijkheden, is met de ontwikkelaar een koopoptie overeengekomen voor wat betreft locatie De Helster. In de overeenkomst is bepaald dat de koopsom met behulp van de residuele grondwaardemethode wordt bepaald. De residuele grondwaardeberekening wordt gebaseerd op de marktconforme opbrengsten en kosten op het moment van effectueren van de koopoptie. De uitkomsten hiervan laten zich op voorhand niet voorspellen.*

Vraag 5: Is (desnoods vertrouwelijk) aan te geven wat de grond van De Helster opbrengt? Welke rekenmethode wordt daarvoor gehanteerd?

Antwoord 5: De toekomstige koopsom voor De Helster zal op basis van dezelfde residuele grondwaardemethode worden bepaald. De uitkomsten hiervan laten zich op voorhand niet voorspellen. Zie vraag 4.

Vraag 6: In bijlage 3 bij agendapunt 4 staat de volgende zin: Tot slot geldt voor het plangebied "De Woongaard" dat de oppervlakte van het plangebied met 652 m2 is afgenomen omdat deze gronden zijn toegerekend aan openbare ruimte buiten het plan. Verkleining van de oppervlakte van het plangebied heeft tot gevolg dat de gemiddelde grondwaarde per m2 toeneemt. Is de verrekeningswijze en conclusie 'Verkleining van de oppervlakte van het plangebied heeft tot gevolg dat de gemiddelde grondwaarde per m2 toeneemt' wel terecht? Op welke wijze had de ontwikkelaar de kosten voor deze infrastructuur bij het ontwikkelen van woningen kunnen verrekenen?

Antwoord 6: Aan de betreffende strook openbare ruimte nabij de rotonde is in de taxatie een symbolische waarde van € 1 toegekend. Hoewel de verkleining van de oppervlakte tot een gemiddeld hogere prijs per m2 leidt blijft de totale grondwaarde hiervoor ongewijzigd. Taxatietechnisch is het niet juist om openbare ruimte die niet dienstbaar is aan de betreffende ontwikkeling hierbij te betrekken. Deze oppervlakte heeft immers een bovenplanse c.q. planoverstijgende functie. In de kosten van de grondexploitatie is overigens een kostenpost opgenomen voor zgn. bovenwijkse voorzieningen. Deze kostenpost betreft een afdracht aan de gemeente op basis van de gemeentelijke "Nota Bovenwijken 2018". Deze nota voorziet in een naar woningtype gedifferentieerde afdracht per nieuw te realiseren woning. De daardoor gegenereerde opbrengsten worden aangewend voor investeringen in de openbare ruimte.