

Raadsplein besluitvormend

Datum 6 juni 2016

onderwerp Grondprijsverlaging Beter met Bosplaatsen
portefeuillehouder Rene de Heer
informant Bekkema, HM (Harm) 2973
eenheid/afdeling Ontwikkeling OWV

Voorgesteld besluit raad

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

de nieuwe grondprijs voor de Bos en buitenplaatsen gebaseerd op de actuele marktwaarde o.b.v. taxatie, i.c. € 580.000,-- excl. BTW k.k. Dit betekent een grondprijsverlaging van € 87.500 excl. BTW k.k per kavel. Door het verlagen van de grondprijs verwachten wij de resterende kavels af te kunnen zetten.

Informatienota voor de raad

Datum 10 mei 2016

Onderwerp	Grondprijsverlaging Bos en Buitenplaatsen
Versienummer	

Portefeuillehouder De heer R. de Heer

Informant C. Bredewout
Eenheid/Afdeling Ontwikkeling/OW
Telefoon 038 498 2867
Email C.bredewout@zwolle.nl
Bijlagen Geen

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

de nieuwe grondprijs voor de Bos en buitenplaatsen gebaseerd op de actuele marktwaarde o.b.v. taxatie, i.c. € 580.000,-- excl. BTW k.k. Dit betekent een grondprijsverlaging van € 87.500 excl. BTW k.k per kavel. Door het verlagen van de grondprijs verwachten wij de resterende kavels af te kunnen zetten.

Datum 10 mei 2016

1. [Toelichting op het voorstel](#)

Inleiding

We hebben gemerkt dat de bijzondere Bos en Buitenplaatsen in het Zwolse Buiten moeilijk verkoopbaar zijn. Dit gaf ons aanleiding om de grondprijs te onderzoeken. Sinds 1994 wordt getracht de bijzondere Bos- en Buitenplaatsen te verkopen. Het is een unieke locatie waarbij het in eerste instantie de bedoeling was om hier één landhuis te bouwen. Sinds 2010 is er de optie gecreëerd om er maximaal drie huishoudens te realiseren, omdat het eerste plan niet haalbaar bleek te zijn. Er worden strikte stedenbouwkundige randvoorwaarden geëist om de kwaliteit van de te bouwen woningen te waarborgen. Eenheid en samenhang in architectuur staan daarbij hoog in het vaandel.

Stand van zaken

Het complete plan bestaat uit zeven kavels waarvan er vier inmiddels zijn verkocht. Eén kavel is nog altijd niet geheel bebouwd. Van de overige drie Bos- en Buitenplaatsen zijn 3 en 5 sinds 2010 gereserveerd. Het is beide optanten gedurende de crisis niet gelukt medebouwers te vinden. Normaliter had de Gemeente de reserveringsovereenkomsten al ontbonden. Echter vanwege de crisis en beperkte belangstelling voor deze Bos en Buitenplaatsen zijn deze telkenmale verlengd. Inmiddels heeft de optant van Bos- en Buitenplaats 3 een verzoek ingediend tot grondprijsverlaging. Wij hebben dit verzoek in behandeling genomen en het plan geëvalueerd op basis van de huidige marktomstandigheden.

Marktwaaarde

Wij hebben ter toetsing van de actuele marktwaaarde een taxatie laten uitvoeren. Die heeft de kavels getaxeerd op € 580.000 excl. BTW k.k. per kavel. In zijn taxatierapport heeft de makelaar tevens rekening gehouden met de bijzondere eisen die gesteld worden aan de architectuur, deze beïnvloeden de waarde van de grond immers negatief. Andere negatieve kenmerken zijn beperkte privacy door het feit dat er drie huishoudens op een bouwblok van circa 1.500 m² gehuisvest mogen worden. De 1500 m² voor drie wooneenheden is krap voor dit segment en biedt een beperkte onderlinge privacy tussen de wooneenheden. Dit zou een grondprijsverlaging in onze optiek legitimeren.

Kernboodschap

Door het verlagen van de grondprijs verwachten wij de resterende kavels af te kunnen zetten.

Consequenties

De oorspronkelijke vraagprijs van de Bos en Buitenplaatsen is € 667.500 excl. BTW k.k. Indien de nieuwe grondprijs wordt gehanteerd, betekent dit een grondprijsverlaging van € 87.500 excl. BTW k.k. (oftewel van € 118,- per m² naar € 100,- per m²). De grondexploitatie Bos en Buitenplaatsen is een aantal jaren geleden afgesloten. De hierboven nog te verkopen Bos en Buitenplaatsen zijn opgenomen in het complex Nog Uit Te Voeren Werkzaamheden (NUTVW). Zowel de nog te realiseren opbrengsten als de nog te maken kosten zijn niet financieel gewaardeerd in de grondexploitatie vanuit de gedachte dat de toekomstige opbrengsten de nog te maken kosten zullen dekken. De nog te maken kosten zijn minimaal, immers de Bos en Buitenplaatsen zijn reeds bouwrijp gemaakt en het plangebied is nagenoeg geheel woonrijp gemaakt. De verkoop van een Bos en Buitenplaats zal daarom leiden tot een verbetering van het exploitatieresultaat van het complex NUTVW. Het exploitatieresultaat bedraagt

voorstel

Datum 10 mei 2016

nu ca. € 860.000 voordelig. Verkoop van één of meerdere Bos en Buitenplaatsen zal leiden tot tussentijdse winstname binnen het complex. De hoogte van de verkoopprijs zal hierin leidend zijn.

Vervolg

Na het besluit van het college zullen de grondprijzen per 1 januari 2017 aangepast worden. Vooruitlopend zullen de voorgestelde grondprijzen dan aangeboden worden aan de twee gegadigden. Hiermee wijken we dus af van het huidige beleid, te weten de grondprijzennota 2016.

Openbaarheid

Dit stuk is onder embargo tot besluitvorming van het College. Na besluitvorming is dit stuk openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris a.i.

Besluit

Jaargang

Onderwerp

Grondprijsverlaging Beter met Bosplaatsen

De raad van de gemeente Zwolle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. 17-05-2016

besluit:

Aldus besloten in de openbare vergadering van 6 juni 2016,

de voorzitter,

de griffier,