



CDA-fractie

Oudewater

Aanvullende vragen CDA m.b.t. Oranje Bolwerck t.b.v. raadsbehandeling 4 februari 2021

Op 26 januari j.l. heeft de CDA-fractie nadere vragen gesteld over het project Oranje Bolwerck. De antwoorden op deze vragen hebben ons tot op heden niet bereikt.

Inmiddels zijn op het RIS de vergaderstukken voor de raadsvergadering geplaatst. Daarbij was ook een, voor ons tot dat moment onbekende, bijlage 8 (waardebepaling koop-verkoop) gevoegd. In vervolg op onze eerdere vragen geeft ook deze bijlage (die door de wijze van knippen in stukken slecht leesbaar is) aanleiding tot vragen, die helaas niet meer in een forumvergadering aan de orde kunnen komen.

Onze fractie heeft de navolgende vragen:

1. Wat is dit voor document, wie is de steller er van?

Het betreft een puntige samenvatting van het bestuurlijk overleg tussen gemeente en ontwikkelaar dat 29 juli 2020 heeft plaats gevonden. In principe bedoeld voor intern gebruik, maar nu ter beschikking gesteld om de raad inzicht te geven. Daarbij als achtergrond een stichtingskostenopstelling van de ontwikkelaar en een deel uit een bouwkostenadvies van Huls Adviseurs. Met daarnaast een ordening van prijzen en categorieën.

2. Wat is de waarde en actualiteit van het stuk, nu ergens in het stuk de datum van 23 juli 2019 wordt genoemd?

Betreffende gegevens vormden de basis voor de onderhandeling tussen gemeente en projectontwikkelaar.

3. Wat is de status van dit document binnen de gemaakte overeenkomst?

Document heeft geen formele status. Zie ook vraag 2.

4. Op welke wijze is dit document bepalend geweest of heeft het een rol gespeeld bij het tot stand gekomen onderhandelingsresultaat voor de grondwaardebepaling?

Het document vormde een basis aan de hand waarvan onderhandelingen tussen gemeente en ontwikkelaar zijn gevoerd.

5. Het document gaat uit van 52 appartementen. In de bijlage "schetsplan" zijn 49 appartementen ingetekend. Welk aantal appartementen is het aantal dat gerealiseerd gaat worden?

Er worden 52 appartementen gerealiseerd.

Op basis van welk aantal c.q. grondgebruik is de grondwaardebepaling gebaseerd?

De grondwaarde is gebaseerd op de bruto-opbrengst €17.221.496 VON welke vervolgens als "compensatie" is toegepast naar de meegegeven raadsaders. Daarnaast heeft er middeling in bouwkostenverschil-inzicht plaatsgevonden tussen advies Huls en opgave ontwikkelaar.

De bijkomende kosten zijn in het bestuurlijke overleg bepaald op een bedrag van €2.827.555 (is €2.336.822 ex BTW). Het risico van stijgende bouwkosten vs. de kans van meeropbrengsten zijn door de ontwikkelaar "afgekocht" voor €160.000 euro (incl. BTW).

6. Onder het kopje "opbrengsten" zijn de in de staatjes opgenomen VON prijzen opgeteld. Onder de tabellen is met pen een bedrag van € 2,2 mln. opgeplust.

a. door wie zijn deze VON-prijzen opgesteld?

De VON-prijzen zijn opgesteld door de ontwikkelaar. Het bijschrift van "2.2 mln" is een aantekening welke geplaatst is bij een eerdere bespreking (geheugensteuntje zie antwoord b voor toelichting).

b. door wie is dit totaal bedrag opgeplust en waarom?

Dit bedrag is het bedrag van de 62 parkeerplaatsen die los verkocht worden voor €35.380,- en niet in deze prijs zitten (62 x €35.380= afgerond €2.2 mln). Zie a. Is "niet opgeplust" maar een geheugensteuntje (zat niet in prijslijst van ontwikkelaar opgenomen).

c. naar welk prijspeil zijn deze VON-prijzen?

Artikel 6.5 is geschrapt en dus is het niet meer relevant voor het contractresultaat), de prijspeilverschuiving is afgekocht voor 160.000 euro.

d. op welke wijze zijn deze VON-prijzen objectief, d.w.z. door een niet (potentieel) betrokkene getoetst.

De VON-prijzen zijn voorgelegd aan een lokale makelaar. Deze geeft aan: "De ontwikkelaar heeft een m2 prijs gehanteerd van € 3700,-/m2 en voor de 10 startersappartementen € 3600,-/m2. Als wij gaan kijken naar vergelijkbare transacties van moderne appartementen van dit jaar en vorig jaar dan liggen de m2 prijzen tussen de € 3400,-/m2 en de €4500,-/m2. Deze m2 prijs is op dit moment gebaseerd op grote schaarste, er zijn gewoon bijna geen appartementen voor jong en oud."

7. Onder het kopje "compensatie" is sprake van een extra prijs van ca € 750.000 (naast de koopprijs) die de gemeente via mindere grondopbrengsten betaalt voor de starterswoningen en de middendure huurwoningen. Hiermee wordt de verdien capaciteit van de ontwikkelaar in stand gehouden. Hoe is getracht deze maatschappelijke uitgangspunten in het project te verdisconteren?

De maatschappelijke uitgangspunten (10 goedkope koopwoningen en middeldure huurwoningen) zijn gerealiseerd.

8. Het document constateert een grondwaarde van € 1.621.848, gebaseerd op een VON prijs van € 17.199.097, zijnde een grondquote van minder dan 9,5%.

De grondquote is gebaseerd op de berekening €16.460.766 – 21% BTW = €13.603.938 VON-prijs en €1.621.848 grondprijs. Dit resulteert in 12% grondquote.

- a. **Hoe beoordeelt het college deze grondquote, mede in b.v. relatie met cijfers die hiervoor zijn aangenomen in het project Westerwal?**

Het college is van mening dat vanwege de uniciteit van locaties getallen niet met elkaar vergeleken kunnen worden.

- b. **Klopt het dat hierbij uitgegaan is van de VON-prijzen als genoemd in het stuk “waardebepaling koop-verkoop” met als datering 23 juli 2019, waarbij geldt dat die VON-prijzen “puur gebaseerd zijn op GO investeringskosten” waarbij overige prijsbepalende voorzieningen niet zijn meegenomen (rode zinnen)?**

Ja.

- c. **Mag verondersteld worden dat de daadwerkelijke VON-prijzen die over enige tijd in de verkoopbrochure komen te staan aanzienlijk hoger zullen komen te liggen dan in het document voorgespiegeld?**

Dat is vooralsnog speculeren. Het kan gelden voor die appartementen waar geen expliciete afspraken over gemaakt zijn. Het is aan de ontwikkelaar om marktconforme prijzen te hanteren.

- d. **Mag de conclusie dan ook getrokken worden dat de daadwerkelijke grondquote aanzienlijk onder deze 9,5 % uit zal komen, aangezien geen correctie voor gestegen verkoopprijzen plaats vindt?**

Zie ook antwoord op hoofdvraag 8. Als de opbrengsten harder stijgen dan de bouwkosten dan kan deze conclusie getrokken worden. Als de woningmarkt in elkaar zakt of gelijk blijft maar de bouwkosten stijgen geldt omgekeerde ook.

- e. **Heeft er een objectieve, externe toetsing van deze grondquote plaatsgevonden? Zo ja, dan verzoeken wij u deze externe toetsing toe te zenden aan de Raad.**

De bouwkosten zijn beoordeeld, de opbrengsten zijn ingeschat door de ontwikkelaar en een lokale makelaar heeft zijn mening gegeven over de marktwaarde van de appartementen.

9. **Uit het document volgt dat een starterswoning €168.133 VON kost. Inclusief 1 parkeerplaats van € 35.380 wordt dat €203.513 euro. Hoe verhoudt zich dit verkoopbedrag VON ten opzichte van de door de wethouder genoemde bouwkosten van €234.000? En hoe verhoudt zich dit tot de bewering van de wethouder dat de starterswoningen minimaal €234.000 kosten en dat de gemeente er dus €84.000 op toelegt als ze voor €150.000 verkocht worden?**

Hier is abusievelijk de geschatte marktwaarde van de appartementen benoemd en niet de bouwkosten.

10. **In de becijfering uit het document komen 2 (!) appartementen uit op een prijs onder € 230.000. In de overeenkomsten zijn geen woningen gelabeld volgens het “raads kader”. De wethouder heeft dit ook in het forum aangegeven.**

- a. **Kan, mede gezien de hierboven aangehaalde “rode” zinnen, geconstateerd worden dat er geen woningen onder € 230.000 VON gerealiseerd dan wel op de markt gebracht zullen worden?**

In de motie visie-elementen wordt gesproken over appartementen in de goedkope koop (max €230.000), middenhuur en midden/dure koop. En daarnaast expliciet die tien van €150K. Daar wordt aan voldaan. Het college is van mening dat een maximaal onderhandelingsresultaat is bereikt.

b. Hoe is het college voornemens aan dit kader van de raad (zie motie visie-elementen) invulling te geven?

Zie a.

11. In het document is sprake van diverse aannames/opslagen voor de zgn. Staartkosten: 23%, 33,89% en 26,8%. Niet ongebruikelijk is dat dit cijfer tussen 15 en 20% schommelt. Onduidelijk is wat hier gehanteerd is, maar alle genoemde cijfers lijken aan de (zeer) ruime kant. Hoe verklaart het college deze verschillen?

Onze ervaring op binnenstedelijke, historische locaties is dat staartkosten van rond 30% niet ongebruikelijk zijn – 26,8% is het percentage dat de door ons ingehuurde bouwkosten adviseur heeft berekend. Uiteindelijk is de deal gesloten op 23,8%.

Het in Nederland veel gehanteerde Bouwkostenkompas geeft als gemiddelde voor locaties staartkosten percentages die variëren tussen 20% en 30%, afhankelijk van locatie-specifieke omstandigheden.

Wij verzoeken de vragen voor de raadsbehandeling schriftelijk te beantwoorden en de inzage te verstrekken.

2 februari 2021,

CDA-fractie Oudewater,

Dick Stapel