

Toezeggingen vanuit de commissie

Onderwerp: *Eerste actualisatie bouwgrondexploitaties 2017.*

Commissievergadering:	11 mei 2017
Toegezegd door:	Egbert Buiten
Portefeuillehouder:	Egbert Buiten
Teammanager:	Hans Appelmans
Deadline:	22 mei 2017

Vraag:

Bij de bespreking van het voorstel "eerste actualisatie bouwgrondexploitaties 2017" zegt de portefeuillehouder een aantal zaken toe:

1. Grex Carolusdreef / nadere toelichting op de grondprijs (taxatiewaarde € 250/m² versus grondprijs sociale huur van € 304), de apparaatskosten en de bodemsanering;
2. Grex Carolusdreef / opsturen van het taxatierapport;
3. Schriftelijke toelichting op het systeem van de rekenprijzen (en daarbij tevens aangeven wat de consequenties zijn van het voortaan werken met grondprijzen in plaats van rekenprijzen);
4. Grex Hoge Akkers / toelichting op wat het risico/oorzaak is van de hoge voorziening.

Antwoord:

1. Grondexploitatie Carolusdreef 100.

In de grex zijn er o.a. kosten opgenomen voor de bodemsanering (€ 116.980) en de gemeentelijke apparaatskosten (€ 216.463). Graag een toelichting op deze kosten.

Toelichting:

De kosten voor de bodemsanering betreffen de kosten voor een uitgevoerde bodemsanering in 2013. Op het bouwterrein zijn in 2013 twee asbestspots aangetroffen, die tot gevolg hebben gehad dat het gehele bouwterrein d.m.v. zeven van de bovengrond (ca. 0,5 – 1,0 m. diep) is gesaneerd.

De kosten voor de gemeentelijke apparaatskosten zijn bepaald a.d.h.v. de plankostenscan (= rekenmodel t.b.v. de plankosten). T/m 31 december 2016 zijn er van de geraamde kosten van € 216.463 al ca. € 115.700 uitgegeven. In de resterende periode t/m einde van het plan (31 december 2019) worden de resterende, werkelijke kosten in rekening gebracht.

Toelichting grondprijs.

Conform de uitgangspunten van de nota Grondbeleid 2016 hebben wij voor deze locatie een taxatie opgevraagd bij een onafhankelijk taxateur. Het betreft hier een bouwplan met woningen, appartementen, parkeerplaatsen, manoeuvreerruimte en groen en geen individuele

kavels. Overigens voor appartementen hebben wij geen door de Raad vastgestelde rekenprijs en moet er getaxeerd worden. Het taxatierapport is toegevoegd.

2. Vaststellen rekenprijzen grondexploitaties.

In het voorgestelde besluit onder b) wordt voorgesteld om de rekenprijzen voor bouwgrond ongewijzigd vast te stellen. N.a.v. de taxatie van het plan Carolusdreef 100 wordt de vraag gesteld waarom stelt de raad rekenprijzen voor i.p.v. grondprijzen.

In het voorstel worden rekenprijzen voorgesteld i.p.v. grondprijzen, omdat dit is vastgelegd in het op 23 juni 2016 door uw Raad vastgestelde beleid "Nota Grondbeleid 2016".

In artikel 3.7 "verkoop grond" staat:

3.7 Verkoop grond

Uitgifte van grond vindt voornamelijk plaats door verkoop (inclusief grondruil), maar ook door verhuur, pacht en het vestigen van een opstalrecht of van erfpacht.

1. De gemeente verkoopt bouwgrond tegen een marktconforme prijs en onder oplegging van de (meest recente) Algemene Verkoopvoorwaarden Gemeente Valkenswaard.
2. Per locatie wordt de manier van uitgifte van particuliere kavels bepaald.
3. De wachtlijst voor gegadigden voor bouwgrond is afgeschaft.
4. Grondprijzen worden vastgesteld op basis van een onafhankelijke taxatie.
5. Voor maatschappelijke doeleinden kan, indien beargumenteerd en onderbouwd, worden afgeweken van de marktconforme grondprijs en/of de Algemene Verkoopvoorwaarden Gemeente Valkenswaard.
6. Jaarlijks wordt de rekenprijs voor bouwgrond vastgesteld door de gemeenteraad.
7. De gemeente past prijsdifferentiatie toe voor het realiseren van starterswoningen voor jongeren en voor sociale (huur)woningbouw in Valkenswaard.

Wat doen we met de rekenprijzen?

Met de vastgestelde rekenprijzen kunnen wij de resultaten van de grexen, waar bouwgrond wordt verkocht, bepalen. De rekenprijs van € 380 is gebaseerd de gecontracteerde verkoopprijs van bouwrijpe grond in het plan Lage Heide aan de ontwikkelende partij. De grex Lage Heide wonen is de maatgevende grex voor de gemeente. Alle verkochte gronden in deze grex zowel projectbouw en onze bouw kavels worden momenteel verkocht voor € 380 (vrije sector) dan wel € 304 (sociaal). Met behulp van het Fakton-model bepalen wij het risico voor de betreffende grexen, indien de bouwgrond tegen een gemiddelde, lagere grondprijs wordt verkocht. Met deze systematiek hebben we een goed beeld van de financiële consequenties in fluctuaties van de grondprijs en worden de risico's in de begroting gedekt.

Bepaling definitieve grondprijz.

De definitieve bouwgrondprijs wordt volgens goed gebruik in Valkenswaard bepaald aan de hand van een taxatie door een onafhankelijk taxateur. Immers de taxateur houdt rekening met alle factoren die van invloed kunnen zijn op de prijs van bouwgrond en gebruikt voor zijn taxatie in principe tenminste twee methoden voor de waardeberekening, ter vergelijking en ter meerdere zekerheid, naast elkaar. Welke methode methoden de taxateur is afhankelijk van de situatie. Meestal wordt in elk geval de residuele grondwaarde berekend. Dit om te zorgen dat de gemeente een marktconforme prijs in rekening brengt. Voor nadere informatie verwijzen wij u naar hoofdstuk 7 van de door u vastgestelde Nota Grondbeleid 2016.

Wat is de consequentie indien we werken met grondprijzen in plaats van rekenprijzen?

Allereerst gaat u dan afwijken van het op 23 juni 2016 vastgestelde beleid in de Nota Grondbeleid 2016. Uiteraard kunt u dit door middel van een amendement en/of motie het vastgestelde beleid op dit punt wijzigen. Wel bevelen wij u aan om bouwgrond ten allen tijde te verkopen op basis van een onafhankelijk taxatierapport opgesteld door een onafhankelijke taxateur, omdat er factoren kunnen zijn die van invloed zijn op een vastgestelde grondprijs.

Ten tweede zolang u ons de gelegenheid stelt om de definitieve grondprijs vast te stellen op basis van een taxatierapport en deze getaxeerde grondprijs valt binnen het gemiddelde grondprijs in het risicomodel van Fakton zijn er geen financiële consequenties voor het werken met grondprijzen in plaats van rekenprijzen. Indien blijkt dat de taxatie onder de gemiddelde grondprijs van het Fakton-model uitkomt, zullen wij u gemotiveerd moeten laten instemmen met de voorgenomen verkoop.

Ten derde voor het berekenen van de resultaten van de basis- en risicoberekeningen van de grexen maakt het niet uit of we spreken over rekenprijzen dan wel grondprijzen.

Conclusie:

Consequenties voor het vaststellen van grondprijzen i.p.v. rekenprijzen is:

- *Het vastgestelde grondbeleid "Nota Grondbeleid 2016" zal aangepast moeten worden voor wat betreft de teksten waar rekenprijzen staat, waarbij de definitieve grondprijzen altijd met een taxatie worden vastgesteld om locatiegericht te kunnen verkopen;*
- *Indien u grondprijzen vaststelt betekent dat wij bij een afwijkende taxatie u iedere keer formeel middels een raadsbesluit toestemming moeten vragen om af te mogen wijken van de vastgestelde grondprijs, tenzij u het college mandateert om een lagere door taxatie vastgestelde grondprijs, binnen de bandbreedte van de risicomodellen, vast te stellen;*
- *Financieel heeft het voor de grex en bijbehorende risicoberekeningen geen gevolgen, mits u de genoemde prijzen in het raadsvoorstel niet aanpast.*

3. Grex Hoge Akkers.

Bij dit complex is de voorziening verhoogd. Wat is het risico / wat is de oorzaak?

Het risico bij deze grex, dat de twee particuliere kavels niet tegen de geraamde rekenprijs verkocht kunnen worden. Conform het risicomodel van Fakton hebben wij hier een risicoberekening gemaakt. Het resultaat is dat de voorziening met een bedrag van € 35.800 verhoogd moet worden. Bij de begroting 2017 zijn wij er abusievelijk vanuit gegaan, dat er geen risico meer was bij deze grex en is de voorziening gebaseerd op de basisberekening van de grex.