

Beantwoording tweede serie schriftelijke vragen Gemeentebelangen d.d. 24 september 2009 inzake verkoop grond Plein 31-35.

Grondoppervlak

14. Er wordt een kavel ter grootte van 408 m² grond verkocht aan BBI;
15. Dat is niet bekend en voor het college ook niet relevant, aangezien de 408 m² een onderdeel is van een totaalplan met een bruto omvang van 2.000 m². Eerst wordt de waarde van het totale plan berekend en vervolgens is 20% daarvan voor de gemeente.
16. In de raadskamer zijn de bouwtekeningen ter inzage gelegd. Daar is ook een kadastraal kaartje bij gevoegd.

Grondopbrengst

17. Nee, de opgestelde berekeningen c. en d. zijn in de visie van het college niet juist. Onder het kopje 'verklaring bij rekenmodellen' wordt hierop ingegaan;
18. bij de taxatie is er voor gekozen om niet uit te gaan van de inhoud. Er is gekeken naar de oppervlakte.
19. de tekeningen zijn ter inzage gelegd.
20. Dit was op moment van taxatie nog niet bekend. Er zijn meerdere mogelijkheden om de opgave voor sociale woningbouw op te lossen. De uiteindelijk gekozen oplossing is van recente datum en in ieder geval van na de taxatie van DTZ;
21. Dit staat in het aangepaste raadsvoorstel omschreven;

Parkeerplaatsen

22. Het aantal af te kopen parkeerplaatsen is 19 en geen 60. De afkoopsom is dus 19 x € 20.000 is € 380.000 en geen € 1.200.000. In de eindonderhandelingen is de afkoopsom gesteld op € 350.000,-.
23. Het moeten voldoen aan de parkeernorm vloeit voort uit de Bouwverordening. De toepassing van de bouwverordening is een bevoegdheid van het college. Het te ontvangen bedrag wordt op een balansrekening gezet in afwachting van de realisatie van de parkeergarage. Er wordt dus geen raadsbesluit gevraagd. De informatie is ter kennisname en dient om een goed beeld te krijgen van de totstandkoming van de grondprijs.
24. Momenteel wordt gewerkt aan een grondexploitatie voor het project Mooi Bergen. De ontwikkeling van onderhavig project (plandeel 1) is evenwel een aantal jaar geleden al gestart.

Verklaring bij rekenmodellen

Ofschoon hier geen vragen staan vermeld, hecht het college, onder verwijzing naar het gestelde onder antwoord 17, wel aan een reactie op de verschillende overzichten A, B, C en D.

Overzicht A

Deze dient als basis voor de andere overzichten en komt overeen met de vaststelling van de onderhandse verkoopwaarde van DTZ, peildatum 1 november 2008
Overigens is de in het overzicht gebruikte term "winstdeling" bij de berekening van het verschil tussen kosten en opbrengsten ongelukkig. Het gaat om de bepaling van

residuele grondwaarde, teneinde de waarde van de inbreng van de gemeentelijke grond te bepalen. Van winst (of verlies) voor de gemeente is geen sprake.

Overzicht B

Dit overzicht heeft als basis het eindresultaat van de onderhandelingen tussen de gemeente en de ontwikkelaar. De waarde van de grond die de gemeente inbrengt is € 372.000,-. En voor afkoop parkeren dient de ontwikkelaar € 350.000,- te betalen aan de gemeente.

Overzicht C

Overzicht C is de berekening zoals die in de visie van Gemeentebelangen had moeten zijn. De gemeente zou niet € 722.000,- (zie overzicht B) moeten ontvangen, maar € 1.769.715,-. Ruim één miljoen euro meer. De visie van Gemeentebelangen wijkt af het onderhandelingsresultaat met de ontwikkelaar op de volgende punten:

Lagere kosten voor het honorarium van de architect en de bijkomende kosten. Aan de andere kant zijn de opbrengsten hoger door meer te verkopen vierkante meters GBO en er worden in de gedachte van Gemeentebelangen 60 parkeerplaatsen afgekocht in plaats van 19 parkeerplaatsen. Hieronder wordt uitgebreid uitgelegd waardoor deze posten zijn veranderd.

Honorarium architect

In de post 'bijkomende bouw- en projectkosten' is 7% van de bouwkosten opgenomen als voorbereiding- en begeleidingskosten. Hier moeten de kosten van de architect en de constructeur, van verschillende adviseurs zoals voor bouwfysica en installaties, maar ook de kosten van sonderingen en funderingsadvies uit worden betaald. Daarnaast zijn er nog de kosten voor het bouwmanagement, toezicht, etc.

De gehanteerde 7% is voor deze posten niet toereikend. Als voorbeeld kunnen de kosten van de architect worden genoemd. Volgens de BNA is het architecten honorarium uit te drukken in een percentage van de bouwkosten variërend tussen de 6% en 10%, afhankelijk van de omvang van het project, 6 % voor hele grote en 10% voor een klein project. In het onderhavige geval is sprake van een middelgroot project, met een hoge moeilijkheidsgraad. Daarnaast is het project herhaaldelijk gewijzigd en is dit recentelijk als gevolg van de aanpassing van 21 vrije sector appartementen naar 19 vrije sector appartementen en 4 sociale woningen, nog een keer gebeurd.

Om deze redenen is ingestemd met een verhoging van deze post met € 360.000,-. Voor de goede orde: de voorbereiding- en begeleidingskosten bedragen nu totaal € 840.000,- (afgerond), dat is minder dan 10% van de bouwkosten. Gelet op alle kosten die hieruit moeten worden voldaan is dit realistisch. Het idee om op deze post van € 160.000,- te schrappen is dus niet juist.

Bijkomende kosten

De ontwikkelaar bracht bij de onderhandelingen een aantal zaken naar voren. In de eerste plaats de zogenoemde PM posten en in de tweede plaats de gemeentelijke kosten die niet bekend waren ten tijde van de taxatie van DTZ. Hier wordt bedoeld op de kostenopzet van de gemeente ten aanzien van straatwerk en riolering en van de bomenbank. Het gaat om de volgende kosten:

Planschade	214.000
Asbestsanering	30.000
Sanering bodem	75.000
Riolering straatwerk	165.000
Archeologie	5.000
Bomenbank	<u>21.000</u>
Totaal	510.000

Omdat dit deels ook al onder de post onvoorzien valt is er in het overzicht € 412.500,- opgenomen en is de post onvoorzien intact gelaten. Door niet het volledige bedrag op te nemen is er wel degelijk ingeleverd door de ontwikkelaar op de post onvoorziene uitgave, namelijk € 97.500,-. Met andere woorden het percentage onvoorzien is per saldo van 5% teruggebracht naar 3,6%.

Verhouding BVO en GBO

In overzichten C en D wordt door Gemeentebelangen de verhouding BVO-GBO aangepast. Dat is onterecht.

Voor de opbrengsten van de appartementen is DTZ uitgegaan van de te verkopen vierkante meters woonoppervlak (GBO = 2.688m²) zoals deze op tekening zijn aangegeven. Dit staat en stond niet ter discussie. Om de bouwkosten te benaderen heeft DTZ een gebruikelijke norm losgelaten op het GBO om te komen tot het te bouwen bruto vloeroppervlak (BVO = 3.386m²). De ontwikkelaar was het niet eens met dit getal en kwam zelf met een BVO van 4.567m². Na bestudering van de tekeningen is in overleg met de ontwikkelaar besloten om uit te gaan van 4.000m² BVO. **Het aantal GBO is hierdoor evenwel niet gewijzigd.** De € 452.000 die als extra opbrengst voor de extra GBO's in de overzichten C en D wordt opgevoerd, is dan ook onjuist. Die extra GBO's zijn er helemaal niet.

Afkoop parkeerplaatsen

Het aantal af te kopen parkeerplaatsen is 19 en geen 60. De afkoopsom is dus 19 x € 20.000 is € 380.000 en niet 60 x € 20.000 zoals wordt gesteld. De opgevoerde € 1.200.000 heeft dan ook geen reële basis. In de eindonderhandelingen is de afkoopsom gesteld op € 350.000,-.

Aan de terechte opmerking van Gemeentebelangen dat het risico op onvoorziene uitgaven is afgenomen wordt deels tegemoet gekomen. De post onvoorziene uitgaven is teruggebracht van 5% naar 3,6%. Overigens blijven alle risico's bij de ontwikkelaar. Hierbij moet gedacht worden aan vertraging bij het verlenen van de vergunning of tijdens de bouw, tegenvallers bij de uitvoering van de werkzaamheden en de marktcondities.

Overzicht D

Omdat het effect van de berekende lagere kosten (€ 509.433,-) wordt gedempt doordat het gemeentelijk grondaandeel maar 20% uitmaakt van het totaal, spitst de berekening in staatje D zich toe op de hogere opbrengsten. De kosten blijven dus in het vergelijk hetzelfde.

De fractie Gemeentebelangen komt tot de conclusie dat de gemeente in totaal € 1.519.728,- had moeten ontvangen. Dit bedrag is uit te splitsen in € 1.200.000,- als parkeerbijdrage (60 parkeerplaatsen x € 20.000,-) en een residuele grondwaarde van € 319.728,-.

In overzicht D past Gemeentebelangen dezelfde denkfout toe als in staatje C ten aanzien van de GBO's. Die zijn niet toegenomen, dus daar zit ook geen meerwaarde van € 452.000,-. Daarnaast is ten aanzien van de parkeerbijdrage al eerder gesteld dat BBI niet 60 parkeerplaatsen moet afkopen maar 19 parkeerplaatsen. Dus geen parkeerbijdrage van € 1.200.000,- maar een parkeerbijdrage van € 350.000,-.

In overzicht D is echter ook de aftrekpost voor de afkoop sociale woningbouw weggelaten waardoor er een groter te verdelen bedrag resteert. Dat is in de visie van het college ook niet juist. Bij de eindonderhandelingen met de ontwikkelaar kon geen overeenstemming worden bereikt over de afkoop sociale woningen. Op het allerlaatste moment is toen door de ontwikkelaar besloten zelf de sociale woningen (deels) binnen

het plan te realiseren. Er hoefde om die reden dus geen bijdrage meer te worden betaald aan de gemeente. Deze aanpassing had wel gevolgen.

De kosten van de ontwikkeling zullen namelijk min of meer gelijk zijn (21 vrije sector versus 19 vrije sector en 4 sociaal), maar de opbrengsten zullen aanzienlijk minder zijn. Immers 2 vrije sector woningen leveren ruim 1 miljoen euro op (2 appartementen van 128m² x € 4.000), 4 sociale woningen leveren slechts € 640.000 (4 x € 160.000). Om deze reden is in de residuele grondwaardeberekening aan de post sociale woningbouw het bedrag van € 190.000,-- toegekend.

De fractie Gemeentebelangen heeft zich in overzicht D gebaseerd op aannames die enerzijds niet door het college wordt gedeeld (parkeerbijdrage) en anderzijds feitelijk onjuist is (toename aantal m² GBO). Het college staat nog steeds volledig achter de residuele grondwaardeberekening die ten grondslag ligt aan het raadsvoorstel.

Bergen, 6 oktober 2009.
College van Bergen.