


NOTITIE

versie 18-08-2020

Aan : Gemeente Weesp

Betreft: : Oplegnotitie behorende bij het taxatierapport 1875.3-T1c1

Opgesteld door : 

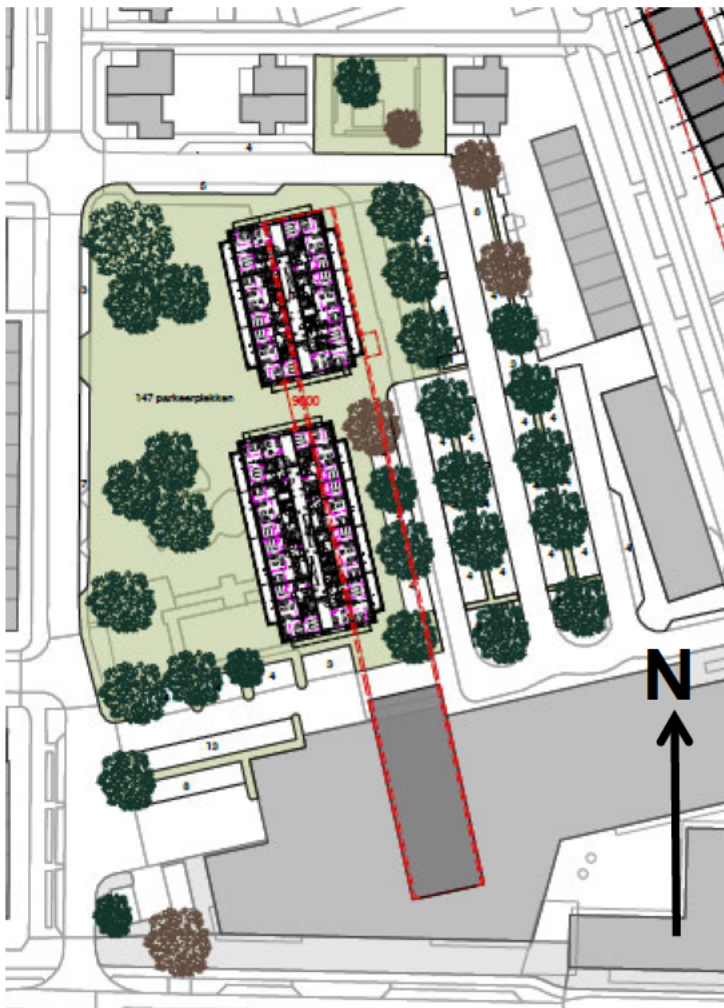
1. Inleiding

De gemeente en Stichting Ymere gaan een samenwerking aan om een herontwikkeling van sociale woningbouw plaats te laten vinden.

In 2015 heeft de woningcorporatie een 9-verdiepingen flat met sociale huurwoningen gesloopt. Stichting Ymere en de gemeente zijn in gesprek over een ander ruimtelijk kader voor invulling van het gebied. In een raadsbesluit van 2016 is een ruimtelijk kader voor herontwikkeling vastgesteld. Relevant daarin was een bouwhoogtebeperking tot 6 verdiepingen. Daarnaast werd in het besluit aangegeven dat men "in wilde zetten op 1- en 2-persoons appartementen voor ouderen" en men "minimaal 50% sociale huurwoningen wenste te realiseren".

Beseft dient te worden dat het voornoemde besluit eerst aan de orde is indien een bestemmingsplanwijziging aan de orde is. Voor een woningbouwplan van de corporatie binnen de contouren van de voormalige flat zou een bestemmingswijziging niet nodig zijn en ontbreekt dus (de grond voor) een toets aan het genomen besluit.

Thans heeft de woningcorporatie een plan getekend dat een bestemmingswijziging behoeft. Reden daarvoor is dat het plan nu uit drie los van elkaar staande appartementencomplexen bestaat en waarvan er twee verschoven zijn ten opzichte van de voormalige positie van de flat Zie onderstaande figuur. Daardoor treedt de ontwikkeling buiten het grondeigendom van de corporatie én buiten de vigerende bestemmingsgrens voor woningen.



(rode arcering = eigendomsgrens en bestemmingsgrens en contour voormalige bebouwing)

2. Overzicht benodigde grondruilingen

Binnen het complex vindt de volgende grondruiling plaats:

Stichting Ymere dient een gedeelte van de (onbebouwde) gronden van de gemeente aan te kopen ten behoeve van het nieuwe uitgeefbaar gebied binnen de beoogde herontwikkeling. Daarnaast dient de gemeente enkele gronden van Stichting Ymere aan te kopen welke in de nieuwe situatie zijn aangeduid als openbaar gebied.

1. Aankoop gronden van de gemeente Weesp door Stichting Ymere ten behoeve van de realisatie van de beoogde ontwikkeling
 $285 \text{ m}^2 + 652 \text{ m}^2 = 937 \text{ m}^2$
2. Aankoop gronden van Stichting Ymere ten behoeve van de realisatie van het openbaar gebied:
 642 m^2

Ymere krijgt in de nieuwe situatie dus meer vierkante meters grond in eigendom. De bebouwingsmogelijkheden van de te verkrijgen gronden zijn echter veel beperkter dan de bebouwingsmogelijkheden van de gronden die Ymere inlevert. Het te bebouwen vierkante meters bvo gaat van circa 11.950 m² bvo naar 7.830 m² bvo.

3. Afspraken gemeente Weesp en Stichting Ymere

Bij de uitvraag hebben de gemeente en de woningcorporatie aangegeven dat ze de volgende visie hebben met betrekking tot de waardebepaling en de overige afspraken:

1. De grondtransacties vinden plaats ná bestemmingsplanwijziging;
2. Taxateur waardeert de door de gemeente aan Ymere te verkopen gronden op basis van de nieuwe bestemming (Wonen, sociale huur);
3. De door Ymere aan de gemeente te verkopen gronden krijgen eenzelfde waarde als het door hen van de gemeente gekochte perceel, ofwel de gronden worden per saldo geruild met gesloten beurzen;
4. Daarnaast hebben opdrachtgevers aangegeven dat de volgende financiële afspraken zijn gemaakt: Stichting Ymere betaalt 50% van de kosten van de openbare inrichting aan de gemeente Weesp met een maximum van € 466.000,00 en een bijdrage van € 24.000,00 in de plankosten, derhalve een maximale totaalbijdrage van € 490.000,00 . Indien Stichting Ymere BTW verschuldigd is, wordt deze in mindering gebracht op de bijdrage.

4. Vraagstelling

De gemeente wenst ten behoeve van de ontwikkeling van het nieuwe plan:

1. Middels een taxatie inzicht te verkrijgen in de waarde van de gronden welke over en weer worden verkocht tussen partijen (de gemeente Weesp en de woningcorporatie Ymere).
2. Een advies te ontvangen omtrent de “fiscaal optimale afhandeling” tussen partijen wat betreft de grondtransacties (1) en de investeringen in de openbare ruimte welke onmiddellijk samenhangen met de beoogde herontwikkeling.
3. Een globale inschatting te ontvangen van de omvang van de planschade die op zou kunnen treden, indien de gemeente bereid is een bestemmingsplan vast te stellen waarbij in plaats van de herbouw van de reeds afgebroken flat van 9 bouwlagen in de sociale huur, de drie blokken alleen kunnen worden gerealiseerd tot maximaal 5 bouwlagen en waardoor de potentie van enkele bouwlagen verloren gaat.

Daarnaast heeft de gemeente aangegeven dat zij vooral van belang vindt dat er geen staatssteun wordt verleend bij de grondtransacties die over en weer gaan plaatsvinden. Om te beoordelen of sprake is van staatssteun, hebben ondergetekenden een globale grondexploitatie opgesteld conform de grex-methodiek.

5. Grondexploitatie

Bij een gebiedsontwikkeling is het uitgangspunt dat de gemeente haar kosten kan verhalen. De door de gemeente te verhalen kosten zijn opgenomen in de kostensoortenlijst. Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geeft gemeenten instrumenten om afspraken maken over de verdeling van de kosten die samenhangen met de beoogde ontwikkeling. Denk hierbij aan kosten voor algemene voorzieningen, inrichting van de openbare ruimte, planontwikkelingskosten en bijvoorbeeld nutsvoorzieningen. Bij deze kosten hoort ook de waarde van de gronden in het exploitatiegebied, de zogenaamde inbrengwaarde. In eerste instantie is een GREX opgesteld zonder rekening te houden met de inbrengwaarde. Hierbij wordt ingegaan op de opbrengsten en de kosten in de nieuwe situatie.

5.1. Grondopbrengsten

In de beoogde situatie worden 66 sociale huurwoningen gerealiseerd. Rekening houdend met de uitgangspunten zoals opgenomen in het taxatierapport, wordt de grondwaarde per sociaal appartement

geraamd op €17.300,00 per appartement. In totaal bedragen de opbrengsten binnen de grondexploitatie derhalve **€1.141.800,00**.

Daarnaast heeft de gemeente aangegeven dat er een subsidie vanuit de provincie Noord-Holland beschikbaar is voor de herinrichting van het openbaar gebied rondom de voormalige Kostverlorenflat. Deze subsidie bedraagt een totaalbedrag van **€466.000,00**.

5.2. Exploitatiekosten

5.2.1. Inbrengwaarde

De gronden van Ymere ontleen hun hoogste waarde aan het huidige gebruik en de vigerende bestemming. Het is onbekend hoeveel sociale appartementen er in de voormalige Kostverlorenflat gevestigd waren. Indien het aantal vierkante meters bvo in de nieuwe situatie (118,64 m² bvo per appartement) wordt verdeeld over het totaaloppervlak van de voormalige Kostverlorenflat (11.946 m²) kan worden geconcludeerd dat er 100 appartementen gerealiseerd kunnen worden op het grondoppervlak van Ymere, exclusief het gedeelte bedoeld voor de vrije sector woningbouw. Rekenend met bovenstaande grondwaarde per sociaal appartement van € 17.300,00 wordt de totale residuele grondwaarde, en dus inbrengwaarde, voor het eigendom van Ymere geraamd op **€1.730.000,00**.

5.2.2. Kosten aanleg voorzieningen in het gebied

Als basis voor deze kostenpost is de SSK-raming gehanteerd, welke in 2018 in opdracht van de Stichting Ymere is opgesteld. Hieruit blijkt dat de totale kosten voor de aanleg van het openbaar gebied wordt geraamd op een bedrag van circa € 1.098.282,00 excl. BTW geraamd.

Op grond van artikel 6.13 lid 6 Wro moeten de kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan het Exploitatiegebied of een gedeelte daarvan profijt heeft, en welke toerekenbaar zijn aan het Exploitatieplan, naar evenredigheid worden opgenomen in de exploitatieopzet. In deze bepalingen zijn de onderstaande drie criteria terug te vinden:

- Profijt: het Exploitatiegebied of een gedeelte daarvan moet baat hebben bij de betreffende werken, werkzaamheden en maatregelen. Te denken valt aan fysiek nut (bij wegen of riolering bijvoorbeeld) of aan het feit dat door de voorzieningen en maatregelen een groter gebied kan worden ontwikkeld;
- Toerekenbaarheid: de kosten zouden zonder het plan niet gemaakt worden of worden mede ten behoeve van het plan gemaakt;
- Proportionaliteit als meerdere percelen profijt hebben van een voorziening, werk of maatregel, worden de kosten naar rato verdeeld.

De post voor engineering, administratie en toezicht wordt uit de SSK-raming gehaald en worden conform de plankostenscan opgenomen in de planontwikkelingskosten. De totale kosten in de SSK-raming (exclusief deze post) komt neer op een totaalbedrag van €963.283,00. Daarnaast bestaat er nog twijfel of de genoemde kostenposten 6 en 7 (ontsluiting en parkeren winkelcentrum; parkeerkoffer winkelcentrum) zijn toe te rekenen aan het exploitatieplangebied. Mogelijk betreft dit de aanleg van parkeervoorzieningen m.b.t. de vrije sector woningbouw in het zuidelijke bouwblok of ten behoeve van het winkelcentrum.

De gemeente kan de kosten alleen toerekenen aan het exploitatieplangebied voor zover deze voldoen aan bovengenoemde PTP-criteria.

Deze kosten hebben niet alleen betrekking op de sociale woningbouw ontwikkeling, maar ook op het winkelcentrum, de vrije sectorwoningen en geven ook profijt aan omliggende woningen. Gelet op het feit dat er ook sprake is van herinrichting van bestaand openbaar gebied en er sprake is van subsidies schatten ondergetekenden in dat 50% van de totale exploitatiekosten van € 1.3 miljoen na aftrek van subsidies (€ 466.000,00) is afgerond € 416.000,00 toerekenbaar is aan de sociale woningbouw.

5.2.3. Planontwikkelingskosten

De raming van de kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht, kosten opstellen ruimtelijke plannen en gemeentelijke apparaatskosten zijn conform het ontwerp van de ministeriële regeling plankosten Exploitatieplan (Plankostenscan) opgenomen.

Uit de plankostenscan blijkt de totale omvang van de plankosten, waarbij in eerste instantie als uitgangspunt wordt gehanteerd dat de gemeente al de werkzaamheden met betrekking tot de planontwikkeling voor haar rekening neemt. Indien de ontwikkelaar een deel van de plankosten voor zijn rekening neemt, biedt de plankostenscan de mogelijkheid een aftrek in mindering te brengen voor de zelf verrichte of te verrichten werkzaamheden. De aftrek is echter nooit volledig 100% van de totale kosten zoals deze blijken uit de plankostenscan. De gemeente wordt geacht een controlerende functie te hebben, derhalve dient de ontwikkelaar altijd een gedeelte van deze kosten aan de gemeente af te dragen.

De gemeente heeft aangegeven een bijdrage van €24.000,00 te moeten ontvangen als bijdrage in de planontwikkeling.

5.2.4. Totaal exploitatiekosten

De totale overige kosten in verband met de exploitatie bedragen derhalve €416.000,00 + €24.000,00, is afgerond €440.000,00.

5.3. Eindresultaat grondexploitatie en conclusie

De opbrengsten van de grondexploitatie bedragen inclusief subsidies €1.141.800,00 + €466.000,00 is €1.607.800,00. De totale kosten bedragen afgerond €440.000,00 exclusief inbrengwaarde. Inclusief houdend de inbrengwaarde van Stichting Ymere van €1.730.000,00 is er sprake van een macroaftopping waarin door de omvang van de inbrengwaarde geen ruimte is voor kostenverhaal. Nu Ymere toch een bijdrage aan de gemeente betaalt, betekent dit dat er geen sprake kan zijn van staatsteun.

6. Waardering gronden

Zoals ook in de uitvraag gesteld is, is het tevens noodzakelijk een marktconforme grondwaarde te hanteren. Deze wordt in het bijbehorende taxatierapport bepaald. De grondwaarde is op basis van de ruwe bouwgrondwaarde ofwel complexwaarde bepaald. Hierbij is het uitgangspunt dat de complexprijs voor alle gronden in het plangebied per m² gelijk is. Dit betekent ook dat de gronden m² tegen m² geruild kunnen worden. Hierbij wordt voor de waardebeoordeling de volgende complexafbakening gehanteerd:



Wel tot het complex worden gerekend:

1. Alle gronden die van het openbaar gebied, uitgeefbaar gebied worden;
In totaal 937 m², waarvan 285 m² voor het noordelijke blok en 652 m² voor het zuidelijke blok.
2. Alle gronden die privaat eigendom zijn en blijven;
In totaal 632 m², waarvan 398 m² voor het noordelijke blok, 234 m² voor het zuidelijke sociale woningbouw blok voor het blok van de vrije sector woningbouw.
3. Alle private eigendommen die openbaar gebied worden.
In totaal 642 m² voor de nieuwe parkachtige inrichting (donkergrijze gedeelte rechter footprint).

Op basis van de beschikbare gegevens wordt voor wat betreft de complexafbakening uitgegaan van een gebied van **0.22.11 ha**. Hiervan is momenteel 937 m² in eigendom van de gemeente en 1.274 m² in eigendom van stichting Ymere.

De grondwaarden worden in dit rapport als volgt vastgesteld:

Door Stichting Ymere aan de gemeente te verkopen: 642 m² grond à € 335,00 is afgerond **€215.000,00**.

Door de gemeente aan Stichting Ymere te verkopen: 937 m² grond à € 335,00 is afgerond **€315.000,00**.

Toegift door Ymere te betalen € 100.000,00

7. Aanvullend te betalen exploitatiebijdrage

Partijen hebben afgesproken dat Stichting totaal een bijdrage betaalt van 50% van de inrichtingskosten van de openbare ruimte met een maximum van €466.000,00 en een bijdrage in de plankosten van €24.000,00, derhalve maximaal €490.000,00.

Zoals aangegeven moet er door Stichting Ymere bij de notariële levering een toegift van € 100.000,00 betaald worden. Anderzijds levert Stichting Ymere door wijziging van het bestemmingsplan met bijbehorende grondruil bouwvolume in. Het oude bestemmingsplan staat zowel totaal als per m² meer grond meer bouwvolume toe dan het nieuwe bestemmingsplan. Het feit dat Stichting Ymere toch een toegift moet betalen, komt doordat in de waardering voor de te ruilen m² de complexwaarde is gehanteerd en niet het verlies aan bouwvolume is meegenomen.

Door het verlies aan bouw mogelijkheden achten wij het redelijk dat de grondruil met gesloten beurzen plaatsvindt, ofwel dat de te betalen toegift voor de grond onderdeel is van de bijdrage die Stichting Ymere aan de gemeente moet betalen.

Wij stellen daarom voor de overeengekomen €490.000,00 exploitatiebijdrage als volgt te onderbouwen:

- Toegift bij grondruil:	€ 100.000,00;
- Door Ymere te betalen BTW: 21% over €315.000,00 maakt	€ 66.150,00;
- Aanvullend verschuldigd te betalen exploitatiebijdrage:	<u>€ 323.850,00</u>
- Totaal te betalen:	€ 490.000,00

8. Fiscale optimalisatie

Wij denken dat een ruiling op basis van de ruwe bouwgrondwaarde (complexwaarde) leidt tot een fiscale optimalisatie van de beoogde transactie. Een alternatieve route is de kooptransactie van uitgeefbare grond tegen de uitgifteprijs waarin het kostenverhaal is verdisconteerd.

De grondwaarde bedraagt dan € 680.000,00. In dit scenario bedraagt de verschuldigde negatieve exploitatiebijdrage € 280.000,00. Nu er sprake is van macro-aftopping is dit ook een te verdedigen benadering. Deze leidt echter wel tot een hoger bedrag dan verschuldigde BTW.

9. Globale indicatie potentiële Planschade

9.1. De situatie

Opdrachtgevers hebben gevraagd om een eventuele planschadeclaim te betrekken bij de grondtransactie tussen de gemeente Weesp en Stichting Ymere. Voor een globale analyse van de directe planschade maken ondergetekenden een vergelijking tussen de planologische situatie binnen het vigerende bestemmingsplan en de voorgenomen herontwikkeling. Directe planschade is de schade die een eigenaar lijdt doordat de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden op het eigen perceel worden beperkt dan wel wegvallen.

Onderstaande analyse betreft géén officiële planschaderisicoanalyse, maar slechts een globale inschatting van de hoogte van de planschade conform de uitvraag vanuit de gemeente.

Het perceel kadastraal bekend gemeente Weesp, sectie B, nummer 4041 is in eigendom van Stichting Ymere. Op het perceel was tot 2015 een 9-verdiepingenflat aanwezig met sociale huurwoningen. In 2015 is deze flat door de woningcorporatie gesloopt.

9.2. Planologische vergelijking

Vigerend bestemmingsplan

De onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan “stedelijk gebied” van de gemeente Weesp, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 28 mei 2015 en geheel onherroepelijk in werking getreden.

In dit bestemmingsplan is het perceel van Stichting Ymere bestemd tot “Wonen”.

Het hoofdgebouw mag uitsluitend worden gebouwd binnen een bouwvlak. Het aantal woningen mag niet meer dan het bestaande aantal woningen zijn.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl (referentie NL.IMRO.0457.BP0100SG-oh01).



Het zuidelijke bouwblok op het bestaande winkelcentrum kan worden gerealiseerd binnen de bestemmingsplanregels van het vigerende bestemmingsplan. Derhalve wordt voor dit blok geen planschade geraamd.

9.3. Vergelijking planologische situatie

Het is ondergetekenden niet bekend hoeveel sociale huurwoningen er in binnen het vigerende bestemmingsplan / de voormalige Kostverlorenflat aanwezig waren. Op basis van het schetsontwerp (tekeningnummer 2000 018 footprints d.d. 13 juli 2020) proberen ondergetekenden een vergelijking te maken van de mogelijkheden binnen de vigerende situatie en de situatie binnen de beoogde ontwikkeling.

Bouwmogelijkheden vigerende bestemmingsplan

Het te bebouwen perceeloppervlak bedraagt in de vigerende situatie 1.324 m². Conform opgave van de gemeente omvatte de Kostverlorenflat 9 bouwlagen. Het totaaloppervlak van de bebouwingsmogelijkheden bedraagt derhalve 1.324 m² maal 9 maakt 11.916 m² bvo.

Bouwmogelijkheden voorgenomen ontwikkeling

In de nieuwe situatie bedraagt het te bebouwen oppervlak in totaal 1.569 m² perceeloppervlak. De noordelijke appartementenblokken omvatten 5 bouwlagen. Het totaaloppervlak van de bebouwingsmogelijkheden bedraagt derhalve 1.569 maal 5 maakt 7.845 m² bvo.

Verlies bouwmogelijkheden

In totaal gaat er derhalve 4.071 m² bvo verloren. Om na te gaan hoeveel appartementen dit beslaat wordt een vergelijking gemaakt, waarbij als uitgangspunt wordt gehanteerd dat de sociale appartementen in de voormalige Kostverlorenflat eenzelfde oppervlakte hadden als de appartementen in de nieuwe situatie.

In de nieuwe situatie worden in totaal 66 sociale huurappartementen gerealiseerd, met een totaaloppervlak van 7.845 m² bvo. Per appartement komt dit neer op 118,86 m² bvo per appartement. Terugrekenend naar het oude bouwvolume van 11.916 m² bvo, zouden op de huidige locatie dus 100 appartementen gerealiseerd kunnen worden. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat in het aantal vierkante meter bvo per appartement tevens de gemeenschappelijke verkeersruimtes en de bergingen zijn opgenomen. In de voormalige Kostverlorenflat waren bijvoorbeeld op de begane grond geen woningen aanwezig, hier waren de bergingen gesitueerd welke behoorden tot de woningen op de verdiepingen.

Binnen de vigerende bestemming zouden dus 100 appartementen gerealiseerd kunnen worden op de locatie waar de Kostverlorenflat is gesloopt. In het bestemmingsplan is het bouwvlak aangeduid als "Wonen", er wordt derhalve niks vermeld over de verplichting tot het realiseren van sociale woningbouw. Ondergetekenden achten het echter aannemelijk dat, indien de ontwikkeling plaatsvindt binnen een dergelijk massief aaneengesloten bouwblok, er sprake zou zijn van sociale woningbouw.

Een andere mogelijkheid is om de ontwikkeling te realiseren binnen losstaande bouwblokken, allemaal gesitueerd binnen het bouwblok, maar waarbij ruimte wordt gelaten tussen de verschillende woonblokken. Dit leidt tot relatief hoogwaardige woonblokken, waarbij tevens vrije sector appartementen mogelijk zijn. Aangezien in deze situatie echter niet het volledige bouwblok gebruikt kan worden, gaan ondergetekenden ervan uit dat de residuele grondwaarde in beide situaties elkaar niet veel ontloopt.

9.4. Verlies grondwaarde

Het verlies aan bouwvolume leidt voor Ymere tot een lagere grondwaarde op hun eigendommen. In totaal kunnen zijn op basis van bovenstaande uitgangspunten 34 sociale huurappartementen minder realiseren. Rekenend met een grondwaarde van € 17.300,00 per appartement, zou dit een verlies in grondwaarde in van **€588.200,00** voor Stichting Ymere betekenen.