

Technische vragen raadscommissievoorstel inperking gebied gemeentelijke voorkeursrecht.
19 november 2018

Vragen CU:

(Beantwoording in het rood)

Hierbij enkele (technische) vragen over WVG:

Mbt projectontwikkelaars en speculanten in Noord en West.

- Kan worden aangegeven wat het te verwachten effect is van het (voor een relatief klein deel) werken met projectontwikkelaars? Inhoudelijk en financieel?

Met projectontwikkelaars kunnen voorafgaand aan de gebiedsontwikkeling afspraken worden gemaakt die vastgelegd worden in een exploitatieovereenkomst. Als er met projectontwikkelaars geen afspraken gemaakt kunnen worden over de inbreng van hun gronden in de ontwikkeling, dan is de gemeente verplicht een exploitatieplan vast te stellen bij de vaststelling van het bestemmingsplan. De gemeente verzekert zich daarmee dat de gemeentelijke kosten (riolering, wegen, etc.) verhaald kunnen worden. De gemeente heeft echter gekozen voor een actieve grondpolitiek (Nota Grondbeleid). De gemeente wordt eigenaar van de grond, maakt het gebied bouwrijp en verkoopt kavels aan particulieren. De gemeente heeft op deze manier maximaal regie op de ontwikkelingsopgave (inrichting openbaar gebied, te realiseren woningbouwtypes, prijzen van woningen, etc.). Daarnaast kan de gemeente eventueel behaalde positieve opbrengsten inzetten voor gebieden die niet ontwikkeld kunnen worden met een positief resultaat. Zowel inhoudelijk als financieel zijn er consequenties voor de gemeente en haar inwoners.

- Waarom krijgt een speculant een hogere opbrengst dan een agrariër? Een speculant gokt er op dat hij winst kan maken op zijn bezit. In sommige gevallen wordt toekomstige bouwrijpe grond meerdere keren doorverkocht met winst. De uiteindelijke ontwikkelaar (gemeente of projectontwikkelaar) wordt zo geconfronteerd met hogere inkooprijzen die goed gemaakt moeten worden in de verkoopprijs van bouwgrond en / of de woningen. Een speculant krijgt niet per definitie een hogere opbrengst dan een agrariër. Er rusten nu voorkeursrechten op de gronden in Oost en West waardoor speculatie voorkomen wordt.
- Welke maatregelen kunnen worden genomen om eventuele ongewenste gevolgen in zo'n situatie tegen te gaan? Vestiging van het voorkeursrecht voorkomt de onwenselijke gevolgen van grondspeculatie.

Welke financiële afweging (ruwe berekening) heeft het college gemaakt bij de verschillende opties? (Wellicht vertrouwelijke informatie).

De gemeente heeft een doorrekening gemaakt in de situatie dat de gemeente de gronden verwerft tegen reguliere verwervingsprijzen, de grond bouwrijp maakt en verkoopt tegen gemeentelijke uitgifteprijzen. Hieruit blijkt dat de locaties Oost en West financieel positief te ontwikkelen zijn. Als er afspraken gemaakt worden met ontwikkelaars wil dat niet zeggen dat de ontwikkeling daardoor financieel negatief wordt. De gemeente heeft echter minder regie en moet opbrengsten delen met de ontwikkelaars. In het geval de gemeente zelf geen gronden verwerft wordt de ontwikkeling over

gelaten aan de projectontwikkelaars. De gemeente moet dan de kosten verhalen. De gemeente kan echter nooit meer kosten verhalen dan dat er opbrengsten zijn. Het eventuele verlies komt voor rekening van de gemeente.

Verder een mogelijk politieke vraag, die we toch van te voren willen stellen aan het college ivm de gevoeligheid. Stel dat we toch gaan voor uitbreiding noord dan ontstaat er een bijzondere situatie dat we hiermee een gebied aanwijzen waar geen WVG op rust. De WVG kan ons helpen om maximale sturing op de ontwikkeling te houden. Wat is voor het college een signaal om zo nodig wel op noord WVG te vestigen? Hoe snel kan het college dit eventueel regelen?

De gemeente kan alsnog voorkeursrechten vestigen op Noord. Wij beschouwen dit echter als mosterd na de maaltijd. Er zijn al ontwikkelaars actief en als Noord nu aangewezen wordt als toekomstige woningbouwlocatie, kost het wel enkele weken om het voorkeursrecht te vestigen. In de tussentijd zijn de transacties tussen grondeigenaren en speculanten / projectontwikkelaars gesloten.

Is er een analyse uitgevoerd ivm schrijnende gevallen in de drie gebieden?

Ons zijn geen schrijnende gevallen bekend.

Vragen VVD:

(beantwoording in het rood)

Ik heb een paar technische vragen bij het onderwerp Inperking gebied gemeentelijk voorkeursrecht.

1. Tijdens de technische sessie werd aangegeven dat grondspeculanten op dit moment 4,8 ha. in bezit hebben voor wat betreft locatie Noord. Zijn deze cijfers up to date? Of zijn er onlangs nog meer gronden door speculanten aangekocht? Zo ja, wat zijn de meest recente cijfers? Wij hebben recent kadastraal onderzoek gedaan en 4,8 hectare is daarmee up to date. Het is echter wel goed mogelijk dat grondeigenaren overeenkomsten hebben gesloten met speculanten / projectontwikkelaars die niet in de kadastrale bestanden staan ingeschreven. Deze zullen worden ingeschreven als de gemeente besluit Noord aan te wijzen als ontwikkelingsgebied.
2. Er wordt vaak gesteld dat deze grondposities een prijsopdrijvend effect hebben. Kan aangegeven worden hoe groot dit prijsopdrijvend effect is voor bijvoorbeeld een 2/1 kapwoning? M.a.w. hoeveel duurder wordt deze woning doordat een speculant de grond nu in eigendom heeft? Dat is in elke situatie uniek en verschillend. In algemene zin kan gezegd worden dat de inkoopprijs van grond hoger wordt door grondspeculatie. Hoeveel is afhankelijk van de omstandigheden. Een hogere inkoopprijs betekent doorgaans een hogere verkoopprijs.
3. Wat is voor u de definitie van grondspeculanten? Maw waaruit blijkt dat deze grond in bezit is bij grondspeculanten? Wij hebben geen gesprekken gevoerd met grondeigenaren in Noord. Uit kadastraal onderzoek is gebleken dat projectontwikkelaars / vastgoed partijen eigendom hebben in Noord.
4. In de technische sessie is aangegeven dat er ook op locatie West een grondspeculant gronden in bezit heeft. Kunt u aangeven over hoeveel hectare het hier gaat? Er is aangegeven dat er mogelijk een projectontwikkelaar een overeenkomst heeft met één van de grondeigenaren in het gebied West. In verband met privacy aspecten geven we niet aan om welk mogelijk perceel het gaat. Alle kavels in dit gebied zijn ca. tussen de 1,5 en 3,5 hectare om een beeld te geven.
5. Hoeveel % was in bezit bij grondspeculanten bij Oosterdalfsen? De gronden in Oosterdalfsen zijn voor het grootste deel zelf verworven. Destijds heeft de gemeente wel verwervingsafspraken gemaakt met een ontwikkelaar. Rond de 50% is via deze

ontwikkelaar in handen gekomen bij de gemeente. Hiertegenover stond een bouwclaim (gegarandeerde bouwproductie binnen Oosterdalsen).

6. Binnen welke termijn kan een WVG op een bepaald gebied geplaatst worden door de gemeente? Hier zijn enkele weken voorbereidingstijd voor nodig (zie ook vraag CU).