

Vragen divers

Onderwerp: CPO De Wilde Wingerd

Gesteld door:	SvV / Fred Emmerik VVD / Niek van Hout
Datum:	5 augustus 2024
Portefeuillehouder:	B. Bots / M. Theus
Teammanager:	Tom Vermue / R. de Haas
Deadline:	5 september 2024

Vraag:

Wij zijn door inwoners benaderd omtrent het CPO-project de Wilde Wingerd. Dit project is via de website van de gemeente openbaar gemaakt. Daarbij zijn ook de grondprijzen per perceel benoemd. In de basis lijken er veel gegadigden voor het project te zijn. Maar de mensen die ons benaderd hebben, staan versteld van de grondprijzen die de gemeente vraagt voor starters die aan het project willen deelnemen. Die prijzen liggen afhankelijk van het perceel net onder of net boven de 700 euro per vierkante meter. Naar aanleiding van de vragen hebben wij ons meer verdiept in dit project. Daarbij valt ons op wat de gemeente communiceert over de uitgifte van de percelen. Thans is opgenomen: *De toewijzing van kavels gebeurt via loting en geldt alleen aan natuurlijke personen die zelf in de woning gaan wonen.*

Dit lezende leidt snel tot de conclusie dat iedereen kan deelnemen aan dit project, zoals bijvoorbeeld projectontwikkelaars en commerciële partijen. Er wordt namelijk niet aangegeven voor hoe lang iemand er moet wonen. Voorts hebben wij op diverse plaatsen informatie ingewonnen. Daaruit concluderen wij dat de grondprijzen gemiddeld liggen rond 400 tot 500 euro per vierkante meter. Daarnaast wordt kennelijk gebruik gemaakt van het bureau Vastgoedregisseur uit Valkenswaard.

Naar aanleiding van het bovenstaande hebben wij een aantal vragen.

1. Hoe is het college tot vaststelling van de grondprijzen voor dit project gekomen?
2. Is het college daadwerkelijk van mening dat de genoemde prijzen reëel zijn als het gaat om starters op de woningmarkt?
3. Hebben wij een overzicht van grondprijzen die het college hanteert voor diverse soorten van verkoop, verhuur en pacht? In de bijlage hebben wij als voorbeeld een brief opgenomen van de gemeente Westerveld.
4. Welke spelregels of uitgangspunten hanteert het college bij de uitgifte van de percelen?
5. Dit CPO project is naar ons idee het eerste van Valkenswaard. Heeft de voorbereiding van het project geleid tot de wens om beleidsregels vast te stellen. Als voorbeeld hebben wij de beleidsregels bijgevoegd van de gemeente Westerveld.
6. Wie draagt de kosten voor het bureau Vastgoedregisseur binnen dit project en hoe zijn wij tot samenwerking met dit bureau gekomen?
7. Welke kosten anders dan ambtelijke uren hebben wij op dit moment gemaakt voor dit project?

Antwoord:

1. De grondprijzen zijn bepaald aan de hand van een taxatie. Deze getaxeerde grondprijzen zijn opgenomen in het Kaderdocument wat is vastgesteld door het college.
2. De percelen zijn getaxeerd door Gloudemans met waardepeildatum 1 februari 2024.

Taxateurs hebben voor het bepalen van de uitgifteprijs een residuele grondwaardeberekening opgesteld. Hierbij wordt de opbrengst bepaald aan de hand van vergelijkingstransacties en in mindering gebracht met de (bouw)kosten. Wat overblijft (het residu) is de waarde van de grond. Omdat de kavels relatief klein zijn, liggen de prijzen per m² hoger. Indien we voor dit project een lagere grondwaarde hanteren, bevoordelen we één keer een groep mensen. Zij mogen namelijk na vijf jaar de woningen verkopen voor de thans geldende marktwaarde. Het doel van CPO is niet zozeer het betaalbaar maken, oftewel subsidiëren van woningen. Doelstelling is het voor de doelgroep starters mogelijk te maken zelf een woning te (laten) bouwen. Overigens merken wij dat er ook met bekendheid van deze grondprijzen zeer veel aanmeldingen zijn voor de informatiebijeenkomst over CPO De Wilde Wingerd.

3. Nee er is thans nog geen grondprijsbrief. Zoals aangegeven bij het vaststellen van de Nota Grondbeleid, gaat deze wel opgesteld worden.

4. De spelregels en uitgangspunten worden uitgelegd in het kaderdocument wat eerder aan uw gemeenteraad is verstrekt.

5. Omdat De Wilde Wingerd op dit moment als enige locatie in beeld is voor CPO en we als organisatie met dit project eerst ervaring willen opdoen met CPO, hebben we niet overwogen om al beleidsregels vast te stellen. Een beleidsregel is vooral zinvol indien er regelmatig CPO projecten zullen zijn. Tevens kan er dan bij het opstellen van een beleidsregel gebruik worden gemaakt van de ervaringen die wij opdoen bij het lopende project CPO De Wilde Wingerd.

6. Wij zijn via medewerkers van het Valkenswaardse bedrijf Vastgoedregisseurs met hen in contact gekomen. De gemeente Valkenswaard draagt de kosten van de inzet van Vastgoedregisseurs in de initiatief / opstartfase van dit project.

7. Voor CPO De Wilde Wingerd zijn de volgende kosten gemaakt:

- Er is voor € 5000, excl. BTW een opdracht verleend aan Vastgoedregisseurs;
- Ter verantwoording van de grondexploitatie dienen wij de percelen te laten taxeren. De kosten voor de laatste taxatie bedroegen € 2.400,-- excl. BTW.
- Voor de informatiebijeenkomst op 4 september volgt nog een factuur van De Hofnar voor de zaalhuur en catering.

Kosten die gemaakt zijn om woningbouw mogelijk te maken in het gehele projectgebied De Wilde Wingerd zijn buiten beschouwing gelaten.