

## Bijlage II

Onderbouwing behorende bij collegebesluit Nadere overeenkomst verkoop woontorens Land in Zicht d.d. 10 maart 2014

### Onderbouwing grondprijsverlaging

- De grondprijs voor een woning wordt bepaald door de waarde (VON prijs/ beleggingswaarde) van de woning. Het oorspronkelijke woningbouwprogramma van de twee torens die Elan van Strukton afneemt, bestaat uit koop appartementen in de vrije sector en het middensegment.  
De minimale grondprijs voor een koopappartement in de vrije sector bedraagt € 55.373,-, de gemiddelde grondprijs van een koopappartement in het middensegment bedraagt € 37.055,-, beiden prijspeil 2013.  
Elan zal de 80 woningen in de huur gaan aanbieden waarvan 10 woningen in de sociale sector. De grondprijs voor een appartement sociale huur bedraagt € 18.738,-, prijspeil 2013. De verlaging betreft een bedrag van €206.611,50 / 10 woningen = € 20.662,- per woning.  
Een wijziging van dit programma naar deels in het sociale segment rechtvaardigt een verlaging van de grondprijs. Het onderhandelingsresultaat valt hiermee binnen de toegestane marge.

### Geen sprake van staatssteun

- De verlaging van de grondprijs is met voldoende valide financiële argumenten te onderbouwen. Er is geen sprake van staatssteun.

### Kans op precedentwerking

- Dat kan niemand zo zeggen, elke situatie zal apart bezien dienen te worden naar gelang de gesloten overeenkomst, de omstandigheden van het geval, de overige belangen die een rol spelen en de wens van de politiek. Deze zaak is op transparante wijze op zijn merites beoordeeld en zo zal de gemeente dat bij andere zaken ook aanpakken. Er worden overeenkomsten opgesteld waarbij is vastgelegd dat gewijzigde marktomstandigheden nimmer kunnen worden aangemerkt als etc. Dan ligt het weer heel anders.