



Haarlem

Gemeente Haarlem

Retouradres Postbus 511, 2003PB Haarlem

Raadsfractie VVD
t.a.v. de heer W. van Haga

Datum 7 oktober 2014
Ons kenmerk 2014/364336
Contactpersoon W. Hengst
Doorkiesnummer 023-5113523
E-mail whengst@haarlem.nl
Onderwerp beantwoording raadvragen VVD ex artikel 38 RvO inzake Land in Zicht

Geachte heer Van Haga,

Op 10 september 2014 heeft u vragen gesteld ex art. 38 RvO over de ontvangen grondprijs voor de torenappartementen van Land in Zicht. Met deze brief geven wij antwoord op uw vragen. Hieronder is uw vraag steeds cursief weergegeven waarna het antwoord van het college volgt. Voor een compleet beeld van de context voegen wij uw brief bij deze antwoordbrief.

1: Waarom heeft u in eerste instantie gemeld dat de verlaging van de grondprijs het gevolg is van de 10 sociale woningen terwijl u nu stelt dat het door het gehele gewijzigde programma komt

Antwoord:

Het accent is komen te liggen op de 10 sociale woningen, omdat deze het grootste effect hebben gehad op de verlaging van de grondprijs. De uiteindelijke grondprijs (onderhandelingsresultaat) is getoetst aan de berekeningen op basis van het gehele gewijzigde programma (zie beantwoording vraag 3).

2: Waarom noemt u het de ene keer een korting en ontkent u dat de volgende keer weer?

Antwoord:

Als het woord korting is genoemd, is dit geweest in de context van verlaging. Aangezien het woord "korting" kennelijk verwarring oproept, is later consequent het woord "verlaging" gebruikt. Verder verwijs ik u naar de wethoudersbrief van 4 september 2014 aan de leden van de commissie Ontwikkeling.



Haarlem

2014/364336

2

3: Kunt u met een sluitende berekening aantonen, gebruik makend van de door u eerder gehanteerde grondprijzen en de door u genoemde nota grondprijzen, dat door het gewijzigde programma de verlaging van de grondprijs exact uitkomt op €206.611,50 exclusief 21% BTW (€250.000,- inclusief BTW)?

Antwoord:

Voor het plan met 90 koopappartementen bedroeg de grondprijs € 3.681.000 excl. btw.

Voor het nieuwe bouwplan is een grondprijs betaald van € 3.474.388,50 excl. btw. De nieuwe grondprijs is een onderhandelingsresultaat, dat is getoetst aan de richtlijnen uit de nota Grondprijzen.

Prijsbepaling nieuw bouwprogramma conform nota Grondprijzen:

segment	aantal	grondprijs excl btw	totale grondprijs excl.btw
huur sociaal	10	€ 18.657	€ 186.570
huur niet-sociaal	70	€ 31.207	€ 2.184.490
koop	25		€ 1.076.654
totaal	105		€ 3.447.714

Toelichting sociale huur

Conform nota Grondprijzen.

Toelichting vrije sector huur

Voor huurwoningen boven de sociale huurgrens wordt uitgegaan van 80% van de grondprijs van een vergelijkbare koopwoning. De berekeningsmethodiek (conform de nota Grondprijzen) is als volgt:

1. Uitgangspunt is een woning met een koopsom van € 236.000 VON / € 196.041 excl. btw
2. De grondquote bij deze categorie bedraagt 20% € 39.008 excl. btw
3. Grondprijs t.b.v. huurwoning (80% van € 39.008) € 31.207 excl. btw

Toelichting grondprijs koop appartementen

Conform opgave ontwikkelaar /Funda wordt onderstaand programma gebouwd.

type woning	VON prijs	(gemiddelde) VON prijs	aantal	VON prijs excl. btw	quote	grondprijs excl btw	tot grondprijs excl.btw
type J	€ 225.000-€ 247.000	€ 236.000	5	€ 195.041	20%	€ 39.008	€ 195.041
type Q	€ 460.000	€ 460.000	1	€ 380.165	30%	€ 114.050	€ 114.050
type E	€ 195.000	€ 195.000	1		*	€ 26.653	€ 26.653
type H	€ 220.000-€ 247.000	€ 233.500	5	€ 192.975	19%	€ 36.665	€ 183.326
type C	€ 175.000	€ 175.000	1		*	€ 26.653	€ 26.653
type I	€ 230.000- € 257.000	€ 243.500	5	€ 201.240	21%	€ 42.260	€ 211.302
type P	€ 560.000	€ 560.000	1	€ 462.810	30%	€ 138.843	€ 138.843
type D	€ 250.000	€ 250.000	1	€ 206.612	23%	€ 47.521	€ 47.521
typeG	€ 180.000-€ 199.000	€ 189.500	5		*	€ 26.653	€ 133.265
Totaal			25				€ 1.076.654

* vast bedrag nota grondprijzen



Haarlem

2014/364336

3

Conclusie

Conform de nota Grondprijzen is de grondprijs bepaald op € 3.447.714 excl. btw.
De onderhandelingen hebben een verkoopprijs opgeleverd van € 3.474.388,50 excl.
btw.

De verkoopprijs voldoet dus aan de te behalen grondprijs volgens de nota
Grondprijzen van de gemeente Haarlem.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,

J. Scholten

de burgemeester,

mr. B.B. Schneiders



Artikel 38 vragen inzake: Land in Zicht

College van Burgemeester en Wethouders Haarlem
Grote Markt 2
2011 RD Haarlem

Datum : 10 september 2014
Onderwerp : Schriftelijke vragen ex artikel 38 RvO inzake Land in Zicht

Geacht college,

Op 4 september heeft de Commissie Ontwikkeling een brief ontvangen van wethouder Cassee (kenmerk 2014?) waarin de grondverkoop in het project Land in Zicht werd besproken. Hierin staat letterlijk: *"De grondprijsverlaging betreft inderdaad €206.611,50 exclusief BTW (€250.000,- inclusief BTW). Dit bedrag is gerelateerd aan de wijziging in het programma, namelijk 10 woningen in het sociale segment."*

In het Collegebesluit 2014/48552 staat: *"Elan Wonen is bereid om 10 appartementen in de sociale huur aan te bieden. Dit heeft een lagere grondprijs tot gevolg"*

Op 19 augustus 2014 antwoordt u op artikel 38 vragen van de VVD: *"Er is geen sprake van een korting maar van een verlaging van de koopprijs"*

In het oorspronkelijke bouwplan in 2011 was sprake van:

- 90 appartementen koop

In het nieuwe bouwplan in 2014 is sprake van:

- 10 appartementen sociale huur
- 70 appartementen middeldure huur
- 25 appartementen koop

Wij willen u daarom in deze zaak graag de volgende vragen stellen ex artikel 38 RvO:

1. Waarom heeft u in eerste instantie gemeld dat de verlaging van de grondprijs het gevolg is van de 10 sociale woningen terwijl u nu stelt dat het door het gehele gewijzigde programma komt?
2. Waarom noemt u het de ene keer een korting en ontkent u dat de volgende keer weer?
3. Kunt u met een sluitende berekening aantonen, gebruik makend van de door u eerder gehanteerde grondprijzen en de door u genoemde nota grondprijzen, dat door het gewijzigde programma de verlaging van de grondprijs exact uitkomt op €206.611,50 exclusief 21% BTW (€250.000,- inclusief BTW)?

Het zou prettig zijn als de antwoorden bekend zijn voor de vergadering van de Commissie Ontwikkeling van 18 september 2014. Gegeven het feit dat de gevraagde berekening reeds is gemaakt en dus op de plank ligt moet dit geen probleem zijn.

Vriendelijke groet,

Wybren van Haga
VVD