

Notitie:

Toepassing Ruimte voor Ruimte regeling op basis van economische waarde

De Stichting Belangenbehartiging Greenport Boskoop heeft op 3 januari 2024 een voorstel 'Berekening contingent voor ruimte voor ruimte op basis van economische waarde' opgesteld, waarin wordt voorgesteld om vooraf een duidelijk werkprotocol vast te stellen bij de procedure om te komen tot een berekening van contingenten op basis van economische waarde. In deze notitie wordt ingegaan op de werkwijze die de gemeente hanteert in relatie tot de voorgestelde werkwijze. De onderstaande berekeningen zijn gebaseerd op kavels van 1.000 m².

Waardebepaling woningbouwcontingent

De gemeente Alphen aan den Rijn heeft door het onafhankelijk adviesbureau Overwater een waardebepaling¹ laten uitvoeren naar de waarde van een woningbouwcontingent. Per mei 2020 is een woningbouwcontingent gewaardeerd op een gemiddelde waarde van € 218.000,- inclusief BTW, zijnde € 180.000,- exclusief BTW. De aangegeven bandbreedte loopt van € 160.000,- tot € 275.00,- inclusief BTW, zijnde € 132.000,- tot € 227.00,- exclusief BTW.

Marktwaarde			incl. BTW	excl. BTW
Overeenk. WoningbouwContingent	van	€	160.000	€ 132.000
Overeenk. WoningbouwContingent	tot	€	275.000	€ 227.000

De waardering is tot stand gekomen door de gemiddelde getaxeerde verkoopwaarde van een bouwkaavel (opbrengst) te verminderen met de kosten die gemaakt moeten worden om het object om te zetten naar een woonlocatie. Deze kosten zijn gebaseerd op kengetallen. Overwater heeft de gemiddelde waarde van een bouwkaavel gewaardeerd op € 310.000,- exclusief BTW met een bandbreedte van € 248.000 - € 372.000,- exclusief BTW. Voor Boskoop is gerekend met de VON-prijs van een bouwkaavel van € 270.000,- exclusief BTW. Dit resulteert in de volgende berekening:

	Gemiddeld cf. rapport Overwater				Gemiddeld Boskoop			
			incl BTW	excl BTW		incl. BTW	excl. BTW	
Opbrengsten								
Bouwkaavel A-meters	500 m ²	€	500,00	€ 250.000	€	218.000	€ 180.000	
Bouwkaavel B-meters	500 m ²	€	250,00	€ 125.000	€	109.000	€ 90.000	
Waarde bouwkaavel totaal				€ 375.000	€	327.000	€ 270.000	
Kosten*								
Grondaankoop (incl. k.k.) 1.000 m ²		€	35.000	€ 29.000	€	35.000	€ 29.000	
Bestemmingsplaanpassing		€	25.000	€ 21.000	€	25.000	€ 21.000	
Kostenverhaal bovo		€	4.000	€ 3.000	€	4.000	€ 3.000	
Bouw- woonrijp maken 1.000 m ²		€	30.000	€ 25.000	€	30.000	€ 25.000	
Rente vervroegde investering, 1 jaar		€	22.500	€ 19.000	€	19.500	€ 16.000	
Winst/risico		€	38.500	€ 32.000	€	33.500	€ 28.000	
Kosten totaal		€	155.000	€ 129.000	€	147.000	€ 122.000	
Totaal opbrengsten		€	375.000	€ 310.000	€	327.000	€ 270.000	
Totaal kosten		€	-155.000	€ -129.000	€	-147.000	€ -122.000	
Residuele waarde = contingent waarde		€	220.000	€ 181.000	€	180.000	€ 148.000	

*Planschade PM

Het totaal aan gehanteerde kostenposten in combinatie met de hoogte van de bedragen (kengetallen) is volgens ons voldoende om de totale ontwikkelkosten te dekken, deze staan niet ter discussie. In praktijk kunnen de kosten per initiatiefnemer lager of hoger uitpakken.

¹ RAMING van de marktwaarde van een Overeenkomst WoningbouwContingent te Alphen aan den Rijn

Conclusie: de waardering van het woningbouwcontingent is conform de door de SBGB aangedragen methodiek.

Nb. Sloop- en saneringskosten van bestaande bebouwing is niet meegenomen, het contingent wordt namelijk toegekend ter vergoeding van betreffende sanering.

Toekenning aantal contingenten

De ruimte voor ruimte regeling is oorspronkelijk gebaseerd op basis van het aantal te saneren vierkante meters sierteelt en/of bebouwing. Deze bekende methode wordt hier verder niet toegelicht.

In een aantal gevallen resulteert deze oorspronkelijke berekeningsmethode op basis van vierkante meters in onvoldoende financiële dekking om afname van de economische waarde van de gronden en opstallen te compenseren. In deze gevallen zal de grondeigenaar veelal niet kiezen voor sanering en/of bedrijfsbeëindiging ter plekke. Daarom is ten aanzien van de transformatiegebieden besloten om bij projecten met maatschappelijk belang compensatie aan te bieden op basis van de actuele marktwaarde bij verkoop in het vrije verkeer, om te voorkomen dat gebiedstransformatie gefrustreerd wordt.

Bij de ruimte voor ruimte regeling op basis van economische waarde wordt gekeken naar de actuele waarde van het perceel en de waarde van het perceel na sanering van de sierteelt- of bedrijfsbestemming. Het aantal compensatie contingenten wordt bepaald door de afname van de economische waarde te delen door de waarde van het contingent: $(\text{actuele waarde} - \text{waarde na sanering}) \div \text{contingent waarde} = \text{aantal compensatie contingenten}$. De waarde van het object in huidige staat én de waarde van het object na sanering dient te worden aangetoond door een onafhankelijke taxatie te overleggen (taxatierapport). Bij de waardering van het object na sanering wordt uitgegaan van de functie sierteelt- of agrarische grond zonder bouwrechten.

Een belangrijke voorwaarde om in aanmerking te komen voor een vergoeding op basis van economische waarde is dat de sanering onlosmakelijk verbonden is met een te realiseren maatschappelijk belang. Dit kan doordat de eigenaar bepaalde doelen of werken zelf realiseert of hieraan financieel bijdraagt. Als de ruimte voor ruimte compensatie op basis van economische waarde een hogere vergoeding oplevert dan compensatie op basis van het aantal m² zou zijn, dan wordt verwacht dat een deel van dit voordeel ingezet wordt ten goede van het maatschappelijk belang. Als richtlijn wordt aangehouden dat de helft van het financiële voordeel daarvoor ingezet wordt. In zéér uitzonderlijke situaties kan in overleg getreden worden om te bespreken of de gehanteerde uitgangspunten reëel zijn, door bijvoorbeeld onvoorziene omstandigheden. In alle andere gevallen wordt uitgegaan van de in dit memo beschreven kengetallen en richtlijnen.

Conclusie: De methode voor het hanteren en waarderen van een vergoeding op basis van economische waarde zoals hierboven is beschreven, is eenduidig en transparant. Evenals de voorwaarde om van deze methode gebruik te maken en de te verwachten hoogte van de maatschappelijke investering.

Agnes van der Schoot
planeconoom

1 februari 2024