

Notitie bij Voorstel “Vaststelling bestemmingsplan Torenlaan 4 – 6 Voorhout”

Datum: 12 April 2021

Opsteller: Paul Witteman (Raadslid PvdA Teylingen)

Kern

Dit voorstel moet breed worden bekeken en niet als op zichzelf staande casus. Voor de financiering van de sloop, realisatie bollengrond en bouwgrond bij deze locatie is het noodzakelijk om binnen de regio ongeveer nog 10.000 á 15.000 m2 bouwgrond en bouwtitels te realiseren.

Analyse

De gemaakte analyse heb ik vanuit twee (financiële) invalshoeken benaderd, de invalshoek van de eigenaar en de invalshoek van de GOM. Dit is vervolgens vertaald naar de consequenties voor het behoud van beschikbare bollengrond, één van de ISG doelstellingen. Bij de analyse zijn enkele aannames gedaan, te weten:

- Prijs bollengrond = 17 euro per m2
- Prijs bouwgrond = 125 euro per m2 (exclusief bouwtitel)

Vanuit de eigenaar

De oorspronkelijk vraagprijs voor de locatie is een bedrag van 3,3 miljoen euro. In overleg met o.a. de GOM en de gemeente is nu gekozen voor de realisatie van 1^{ste} klas bollengrond en bouwgrond voor 3 woningen. Voor de transformatie naar bollengrond ontvangt de eigenaar een vergoeding van de GOM. De kosten die bij de transformatie gemaakt zijn, zijn de kosten voor sloop, gereed maken van de grond en (het proces van) aanpassing van de bestemming. Rekening houdend met de kosten en waarde van de grond na transformatie kan een schatting gemaakt worden van de vergoeding die de GOM heeft betaald. Deze schatting is een bedrag van ongeveer 2,9 miljoen euro.

Vanuit het oogpunt van de eigenaar

Waarde voor		Waarde na	
Vraagprijs	3.300.000 euro	Bollengrond 13.700 x 17 =	232.900 euro
		Bouwgrond 2.650 x 125 =	331.250 euro
		Kosten (sloop, onderzoek, bestemmingsplan):	-150.000 euro
		Vergoeding van GOM	2.885.850 euro
Totaal	3.300.000 euro	Totaal	3.300.000 euro

Vanuit de GOM

Vanuit het oogpunt van de GOM kan worden aangenomen dat de betaalde vergoeding moet worden "terugverdiend". Op de huidige locatie lukt dit niet geheel. Na aanpassing van de bestemming kunnen de bouwtitels een bedrag opbrengen tussen minimaal 165.000 euro per titel en maximaal € 275 per m2. In de onderstaande tabel is een inschatting van 611.000 euro gemaakt voor 3 bouwtitels. Het verschil tussen de betaalde vergoeding en de te ontvangen vergoeding voor de bouwtitels moet worden terugverdiend met toekomstige bouwtitels op andere locaties. Dit bedrag, ongeveer 2,3 miljoen, kan worden vertaald naar ruim 11 bouwtitels. Afhankelijk van de kavelgrootte komt dit neer op 10.000 tot 15.000 m2 die op een andere locatie moet worden gerealiseerd. Zeker bij de realisatie van een clusterlocatie dient niet alleen rekening te worden gehouden met de grond om te bouwen maar ook met oppervlakte voor infrastructuur.

Vanuit het oogpunt van de GOM

inkomsten		Uitgaven	
Bouwtitels (3x) Gemiddelde min - max	611.000 euro	Minimale vergoeding gecontracteerde bollengrondproductie:	2.885.850 euro
Nog te compenseren met toekomstige bouwtitels	2.273.975 euro		
Totaal	2.885.850 euro	Totaal	2.885.850 euro

Afsluiting

Deze analyse is bedoeld om mee te nemen in de afweging bij het voorstel.

De gebruikte aannames en gestelde vergoedingen zijn geen feitelijke bedragen maar wel getoetst bij mensen uit de praktijk. Deze sluiten ook redelijk aan de door de VON opgestelde analyse.

Akkoord gaan met de wijziging van dit bestemmingplan betekent dat de doelstelling van het ISG wellicht moeilijker haalbaar wordt in plaats in het voorstel gesuggereerde bijdrage aan de doelstelling. Wellicht is het daarom verstandiger om het door de raad gevraagde onderzoek van de rekenkamer af te wachten en daarna een conclusie te trekken of voorliggende bestemmingsplanwijziging verstandig is voor Teylingen en de regio.