

## Vragen en Atwoorden Hollandse Zaken

*-Merwede Real Estate Holding (dochter Ramphastos) kocht grond (Praxis en gebied ernaast) in september 2017 voor 31,7 miljoen. Ramphastos verkocht in juli 2018 voor 46 miljoen.*

*Wat vindt Ramphastos van dit rendement? Omgerekend naar 12 maands-rendement was dat meer dan 50 %. En wat vindt Marcel Boekhoorn/Ramphastos hier in moreel perspectief van?*

Ramphastos Investments Real Estate BV heeft in september 2019 twee stukken grond gekocht in de Merwedekanaalzone. Dit was industriegrond, midden in Utrecht, met bouwmarkten, vervuilde loodsen, een distributiecentrum en een tippelzone. Er stonden geen woningen en er mochten geen woningen op worden gebouwd.

Ramphastos Investments Real Estate wilde het gebied te ontwikkelen en er een woonbestemming van maken. Daarvoor moesten de eigenaren van de omringende stukken grond in een consortium bijeen worden gebracht. De gemeente Utrecht zat als partij met de meeste grond (1/3 van het totaal) in dit consortium.

Om woningen te kunnen bouwen moest het bestemmingsplan worden gewijzigd. Hiervoor hebben is een visie voor de toekomst ontwikkeld en zijn er afspraken gemaakt met de eigenaren van de loodsen en bedrijfjes; daarnaast moest de tippelzone worden verplaatst.

Nog voor de wijziging van het bestemmingsplan zijn wij benaderd door een Amerikaanse investeerder die ons een goed bod heeft gedaan voor de grond. We hebben onze positie vervolgens aan deze partij verkocht. We hebben daarbij een prima rendement gerealiseerd. De gestegen waarde is onder meer terug te voeren op de voorgenomen bestemmingswijziging en, in het verlengde daarvan, de hoge FSI (de toegestane dichtheid met m<sup>2</sup>, bepaald door de gemeente Utrecht). We hebben het samen met het consortium mogelijk gemaakt dat er in de Merwedekanaalzone woningen kunnen worden gebouwd; daar zal iedereen in deze tijd van woningnood blij mee zijn.

*-Utrechters vinden de prijzen in de MWK-zone te hoog. Welke bijdragen leverden grondtransacties als de hier genoemde aan de huidige hoge prijsstelling op de MWK-zone?*

Die bijdrage is nihil. Huizenprijzen komen tot stand door een aantal factoren. Het structureel tekort aan woningen (als gevolg van overheidsbeleid) is een zeer belangrijke factor (omdat de vraag veel hoger is dan het aanbod). Deze vraag wordt bovendien aangejaagd door de historisch lage rente waardoor mensen hoge prijzen kunnen en willen betalen.

*-Hoe heeft Ramphastos met deze deal de volkshuisvesting vooruit geholpen?*

Zonder deze herontwikkeling waren er geen woningen gebouwd in de Merwedekanaalzone en was het nu nog een industrieterrein geweest. Ramphastos Investments Real Estate heeft de volkshuisvesting geholpen door het gebied te ontwikkelen en de bouw van woningen mogelijk te maken.

*-Wat is de reactie van Ramphastos op de constatering dat hier van 'grondspectatie' sprake is?*

Die constatering is ongegrond. Ramphastos Investments Real Estate BV heeft de grond in de Merwedekanaalzone gekocht met als doel deze samen met een consortium van andere eigenaren te ontwikkelen van industriegrond naar bouwgrond. Deze grondontwikkeling is een ingewikkeld, tijdrovend en intensief traject. Het was onze intentie de grond langer in bezit te houden, maar we werden al voor de gewenste bestemmingswisseling benaderd door een Amerikaanse onderneming die de grond wilde overnemen. Nadat zij ons een goed bod hadden gedaan hebben wij de grond verkocht. Dat heeft niet te maken met speculatie, maar is een reguliere transactie waarbij de door het consortium gerealiseerde waardevermeerdering heeft geleid tot een hogere waarde.