

Mededeling aan de raad

Van	:	Burgemeester en wethouders
Datum B&W	:	13 mei 2025
Onderwerp	:	Toelichting kavelprijzen Oldeberkoop & Makkinga
Portefeuillehouder	:	J. Nijboer
Domein	:	Ruimte

Kennis te nemen van

De mededeling aan raad waarin een toelichting op de kavelprijzen van de woningbouwplannen in Oldeberkoop en Makkinga is opgenomen.

Inleiding

Op 12 mei 2025 heeft de gemeente een informatiebijeenkomst georganiseerd over het traject van inschrijving op de nieuwbouwkavels in Oldeberkoop en Makkinga. De gemeente kijkt terug op een geslaagde bijeenkomst.

Tijdens de bijeenkomst zijn vragen gesteld over de kavelprijzen en totstandkoming daarvan. Tijdens de informatiebijeenkomsten in 2023 zijn vierkante meterprijzen genoemd die verschillen van de recent vastgestelde kavelprijzen. In deze mededeling aan de raad is een (extra) toelichting op dit verschil opgenomen.

Kernboodschap

Geïnteresseerden in de nieuwbouwplannen 't Hooge fase 2 in Oldeberkoop en het Muldersveld in Makkinga kunnen zich van 12 mei 2025 tot en met 22 juni 2025, 12:00 uur inschrijven op de kavels. In de bijlagen bij deze mededeling zijn de verkoopbrochures van beide nieuwbouwplannen opgenomen. Op 3 juli 2025 vindt de openbare loting van deze kavels plaats.

Tijdens de informatiebijeenkomst op 12 mei 2025 heeft de gemeente de prijzen van alle kavels bekend gemaakt. De kavelprijzen zijn tot stand gekomen naar aanleiding van een taxatie door een onafhankelijke lokale expert.

De kavelprijzen per vierkante meter wijken echter af van de in de Nota Grondprijzen 2022-2026 vastgestelde grondprijzen. In de nota wordt voor middensegment koopwoningen een vanaf prijs van €130,- per m² gehanteerd. Voor vrije kavels wordt een vanaf prijs van €150,- per m² gehanteerd.

Het verschil tussen de in de nota vastgestelde vanaf prijzen en de daadwerkelijke vierkante meterprijzen is significant maar te verklaren door de volgende zaken:

1. De vastgestelde kavelprijzen zijn op basis van taxatie (door een lokale makelaar) bepaald, hiermee marktconform en komen tegemoet aan het gelijkheidsbeginsel.
2. Een lagere grondprijs hanteren is een vorm van ongeoorloofde staatssteun en daardoor verboden.
3. De kavelprijs en bouwsom van de te bouwen woning zijn in lijn met de verwachte marktwaarde (residuele berekening). De potentiële koper/eigenaar ondervindt dus geen financieel nadeel.
4. Bij kleinere kavels vertegenwoordigt de woning een groter aandeel van de totale waarde. Dit drukt de relatieve waarde van de grond per m² omhoog. Naarmate de kavel groter wordt, daalt de extra waarde die de extra vierkante meters toevoegen. De eerste 200-300 m² zijn vaak het meest functioneel (voor woning, tuin, parkeerplaats, privacy), terwijl extra meters daarna minder vaak effectief benut worden. De hogere prijs per vierkante meter voor een kleinere bouwkavel met gelijke bouw mogelijkheden is marktconform en goed onderbouwd. De onafhankelijke taxatie door een lokale makelaar weerspiegelt objectieve factoren zoals doelgroep voorkeuren, schaarste, locatie en economische principes zoals

afnemende meerwaarde. Dit maakt het prijsverschil tussen grote en kleine kavels niet alleen verklaarbaar, maar ook logisch.

5. Grondexploitaties zijn vanwege de stijgende kosten (infra) lastig(er) sluitend te krijgen. De in de nota vastgestelde grondprijzen komen dus niet (meer) overeen met de huidige markteconomische situatie.
6. Schaarste verhoogt de waarde: het beperkt aanbod komt tegenover een stabiele of stijgende vraag te staan.
7. De leefkwaliteit en (groene) ruimte maken beide dorpen aantrekkelijk.
8. Juist doordat wij een vanaf prijs hanteren kunnen we rekening houden met markontwikkeling en past het binnen onze Nota Grondprijzen 2022-2026.

De kavels worden op 3 juli 2025 verloot. Door te werken met een loting is de vastgestelde prijs ook de daadwerkelijke verkoopprijs. Verdere marktwerking is daardoor uitgesloten en de potentiële kopers/eigenaren weten waar ze aan toe zijn als ze zich inschrijven.

Vervolg

N.v.t.

Bijlagen

1. Verkoopbrochure 't Hooge fase 2, Oldeberkoop
2. Verkoopbrochure Muldersveld, Makkinga