

From: Griffie Gemeente Heiloo
Sent: Fri, 9 Feb 2024 10:24:11 +0000
Subject: FW: Vraag Heiloo 2000 en antwoord vaststellen bestemmingsplan Ter Coulsterlaan
Attachments: Nota Grondprijzen 2012 definitief 20121008.pdf

Hierbij het antwoord inclusief bijlage op de vraag van Heiloo 2000 over bestemmingsplan Ter Coulsterlaan.

Vraag

Ter voorbereiding van de bespreking op 12 februari, inzake het vaststellen het bestemmingsplan Ter Coulsterlaan, mist de fractie van Heiloo 2000 het volgende:

Met betrekking tot de onderbouwing van de grondtransactie van ca. 1230 m2 gemeentelijke grond aan Kennemer Wonen, ontbreekt de taxatie van de residuele grondwaarde i.r.t. het voorgestelde verkoopbedrag van 361.570 euro excl. BTW.

Wij ontvangen de taxatie incl. de verwerking van de residuele grondwaarde in de verkoopsom, graag uiterlijk voor 9 februari.

Antwoord

Berekening heeft plaatsgevonden o.b.v. de nota grondprijzen Heiloo (een bedrag per nieuw toe te voegen woning i.p.v. een taxatiemethode met residuele grondwaarde). Uitgifteprijs Sociale Huurwoningen (SH), gestapelde Sociale Huurwoningen.

Het voorgestelde verkoopbedrag van € 361.570 excl. b.t.w is opgebouwd uit 25 nieuwe SH-woningen (46 nieuwe SH-woningen - 21 te slopen woningen) tegen een grondwaarde van € 14.462,80 excl. b.t.w. (€ 17.500 incl. b.t.w.). Als referentie is de taxatie van het Project Duinzicht gebruikt, die op € 13.000 excl. b.t.w uitkomt (prijspeil 28 mei 2022). Hierbij heeft de taxateur naar de uitgifteprijzen van de omliggende gemeenten gekeken om zich een beeld te vormen van de uitgifteprijzen. Hieruit blijkt dat de uitgifteprijzen voor gestapelde woningen rond de € 13.000 excl. b.t.w. zijn. Deze waarde heeft de taxateur dan ook toegepast in de taxatie van Duinzicht. Met Kennemer Wonen is uiteindelijk een grondwaarde afgesproken van afgerond € 14.450 excl. b.t.w. Genoemde bedragen zijn geïndexeerd naar prijspeil mei 2022. Eventueel is de taxatie van de gronden Duinzicht (op locatie) in te zien. De bijgevoegde Nota grondprijzen Heiloo 2012 is de recentste versie van deze nota.