

Informatienota raad

Zaaknummer	Z-23-474813
Documentnummer	DOC-24-833963
Van	College
Datum	25-04-2024
Onderwerp	Taxatie woningbouwkavels Slotlaan Wervershoof



Ter informatie

Kennis nemen van:

Taxatie woningbouwkavels Slotlaan te Wervershoof

Aanleiding

Op de agenda van de raad van 25-04-2024 staat het vaststellen van het bestemmingsplan voor de Slotlaan geagendeerd. Door de VVD zijn vragen gesteld over de taxatie van de kavels van de Slotlaan. Om de raad goed te informeren over de taxatie verstrekken wij u hierbij nadere informatie over deze taxatie en de prijzen voor de koopwoningen.

Kernboodschap

Als de gemeente voornemens is grond te verkopen voert de gemeente Medemblik bij grondtransacties een openbare biedingsprocedure, of laat zij voorafgaand aan de grondtransactie een onafhankelijke taxatie uitvoeren. Daar het bij het CPO-project aan de Slotlaan de opzet is kavels te verkopen aan de leden van de CPO-groep heeft de gemeente in 2022 een onafhankelijke taxateur gevraagd deze taxatie uit te voeren conform de toen geldende nota grondbeleid 2014.

De taxatie is uitgevoerd (d.d. 29 september 2022) door Kuijs Reinders Kakes Taxaties & Consultancy (KRK). Als u deze taxatie wenst in te zien is dat mogelijk. Na de taxatie is het plan voor de Slotlaan op verschillende onderdelen in overleg met de CPO-groep aangepast. Sommige kavels zijn kleiner geworden en andere groter. Een andere wijziging betreft de levensloopwoningen. Het plan conform de taxatie voorzag in 7 levensloopwoningen aan de west- en de noordoostzijde van de locatie.

Het huidige plan voorziet in 4 levensloopwoningen in het zuidoostelijk deel. Deze wijziging is doorgevoerd omdat de levensloopwoningen dan dichterbij de parkeervoorzieningen zijn gesitueerd wat voor ouderen van belang is. Op de westelijke locatie komen nu 4 gezinswoningen in plaats van levensloopwoningen daar de belangstelling voor gezinswoningen groter is als voor levensloopwoningen. Op basis van het nieuwe plan heeft KRK de waarde van de kavels geactualiseerd.

De marktaande van het basisplan is op basis van de comparatieve benadering vastgesteld op € 2.174.000 exclusief BTW (d.d. 29 september 2022). De aangepaste waarde komt uit op € 2.243.902 exclusief BTW.

Afgelopen periode heeft de CPO-groep en Het Grootslag het plan nadere uitgewerkt en is een aannemer geselecteerd voor de bouw van de woningen. Door deze werkzaamheden is ook bekend wat de prijs is voor de bijkomende – en bouwkosten. Daarmee is nu ook een totaal overzicht te geven van de V.O.N prijs van de basiswoningen. Hieronder treft u een overzicht aan van de actuele prijzen.



Type	Categorie	Grootte kavel in m ²	Grondwaarde per m2 incl.BTW	Grondopbrengst incl. BTW per kavel	BVO woning	Prijs basis woning VON
Hoekwoning	Vrijesector koop	208,00	€ 705,01	€ 146.642,00	159	€ 408.510,00
Tussenwoning	betalbare koop *	102,00	€ 678,69	€ 69.226,00	150	€ 295.594,00
Tussenwoning	betalbare koop *	102,00	€ 678,69	€ 69.226,00	150	€ 295.594,00
Tussenwoning	betalbare koop *	102,00	€ 776,73	€ 79.226,00	150	€ 305.594,00
Tussenwoning	betalbare koop *	102,00	€ 776,73	€ 79.226,00	150	€ 305.594,00
Hoekwoning	Vrijesector koop	174,79	€ 825,20	€ 144.237,00	159	€ 406.105,00
Levensloop hoekwoning	Vrijesector koop	204,79	€ 686,35	€ 140.558,00	149	€ 424.887,00
Levensloop tussenwoning	betalbare koop *	131,01	€ 634,44	€ 83.118,00	143	€ 335.782,00
Levensloop tussenwoning	betalbare koop *	131,01	€ 634,44	€ 83.118,00	143	€ 335.782,00
Levensloop hoekwoning	Vrijesector koop	196,49	€ 688,41	€ 135.266,00	149	€ 419.595,00
vrijstaand	Vrijesector koop	522,43	€ 625,00	€ 326.519,00	231	€ 707.378,00
vrijstaand	Vrijesector koop	474,53	€ 625,00	€ 296.581,00	231	€ 677.440,00
Twee-onder-een-kap	Vrijesector koop	367,04	€ 504,03	€ 185.000,00	183	€ 503.076,00
Twee-onder-een-kap	Vrijesector koop	309,57	€ 516,85	€ 160.000,00	183	€ 478.076,00
Hoekwoning	Vrijesector koop	178,37	€ 717,90	€ 128.052,00	159	€ 389.920,00
Tussenwoning	betalbare koop *	109,60	€ 717,90	€ 78.682,00	150	€ 320.389,00
Tussenwoning	betalbare koop *	110,61	€ 717,90	€ 79.407,00	150	€ 321.114,00
Hoekwoning	betalbare koop *	153,33	€ 652,68	€ 100.076,00	159	€ 361.944,00
vrijstaand	Vrijesector koop	472,80	€ 700,00	€ 330.960,00	231	€ 711.819,00

De gemiddelde kavelprijs is € 142.901, de gemiddelde kavelprijs per m2 is € 654 en de gemiddelde grootte is 219 m2.

De kavels voor de sociale huurwoningen worden verkocht voor de prijzen zoals opgenomen in prestatieafspraken die de gemeente heeft gemaakt met de corporaties. Deze prijs is afhankelijk van de grootte van de woningen en voornamelijk bepaald op circa € 19.500 per woning inclusief BTW.

Inmiddels zijn van de 19 CPO-woningen 14 kavels (74%) toegewezen.

Consequenties

Op basis van het overzicht kan geconstateerd worden dat het programma van de CPO groep en Het Grootslag uitkomt op:

Sociale huur	11	37%
Goedkope koop < 273.000	0	0%
Betalbare koop < 390.000	9	30%
Vrijesector	10	33%
Totaal	30	100%

Het plan voor de Slotlaan is ruim voor de totstandkoming van de Woonvisie ontwikkeld. De nieuwe kaders zijn dan ook niet van toepassing op dit project, maar enkel op toekomstige projecten waarover nog geen andere afspraken bestaan. Desalniettemin voldoet dit plan wel bijna aan de nieuwe Woonvisie, behalve op het gebied van goedkope koop.



Communicatie

n.v.t.

Vervolg

n.v.t.

Bijlagen

Geen

