

CASUS MAKADO



Bestaande situatie

- water verbonden d.m.v duiker



Stedelijke ontwikkeling - stap 1

- het aanpassen van de Langestraat
- uitbreiding van het winkelcentrum
- stadsplein

Stedelijke ontwikkeling
Makado Winkelcentrum, Schagen



De groene ring 1
FiMek KCAP

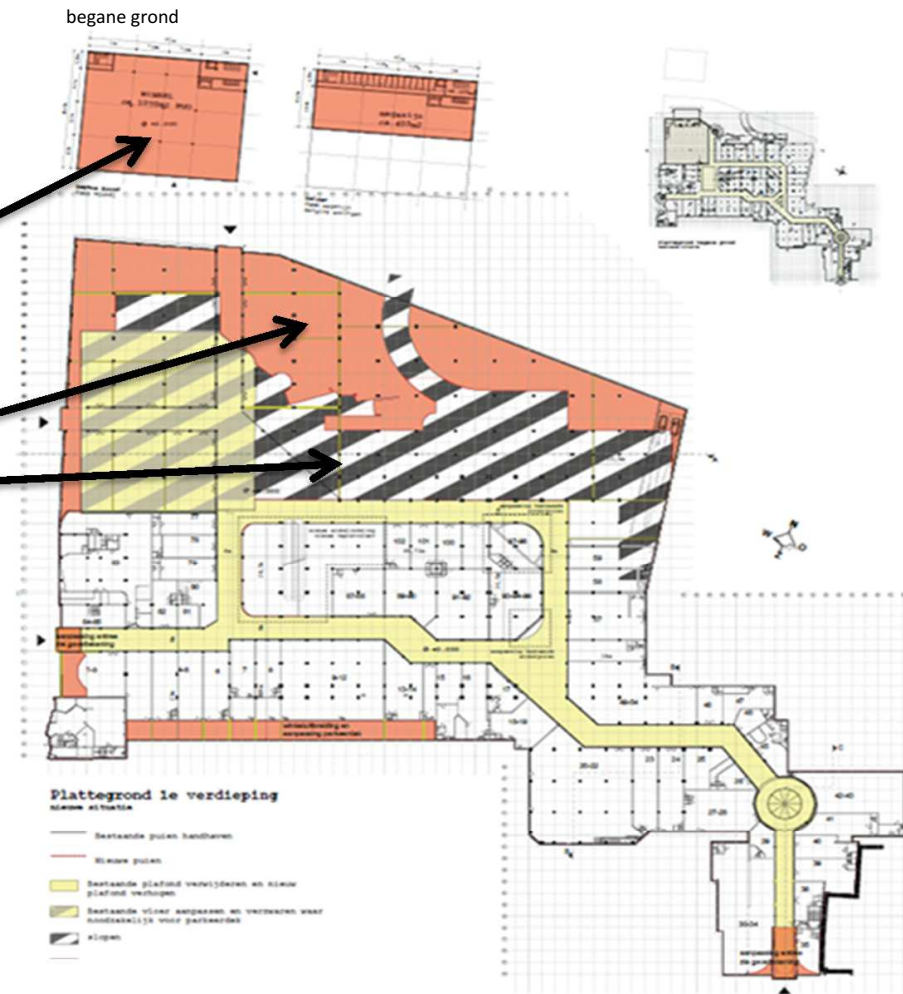
SLOOP EN NIEUWBOUW

Voor de realisatie van het grotere winkelcentrum is de sloop van een deel van het winkelcentrum noodzakelijk. Er moet in totaal 5.045 m² worden gesloopt.

Er wordt in totaal 8.650 m² nieuw winkelcentrum gebouwd. Dit is te verdelen in het deel dat aan het huidige winkelcentrum wordt gerealiseerd (deel 1 - 7.175 m²) en het vrijstaande blok (deel 2 - 1.475 m²).
Op deel 1 worden de 425 verplichte parkeervoorzieningen gerealiseerd op het dak van het winkelcentrum.
Op deel 2 komen 14 woningen.

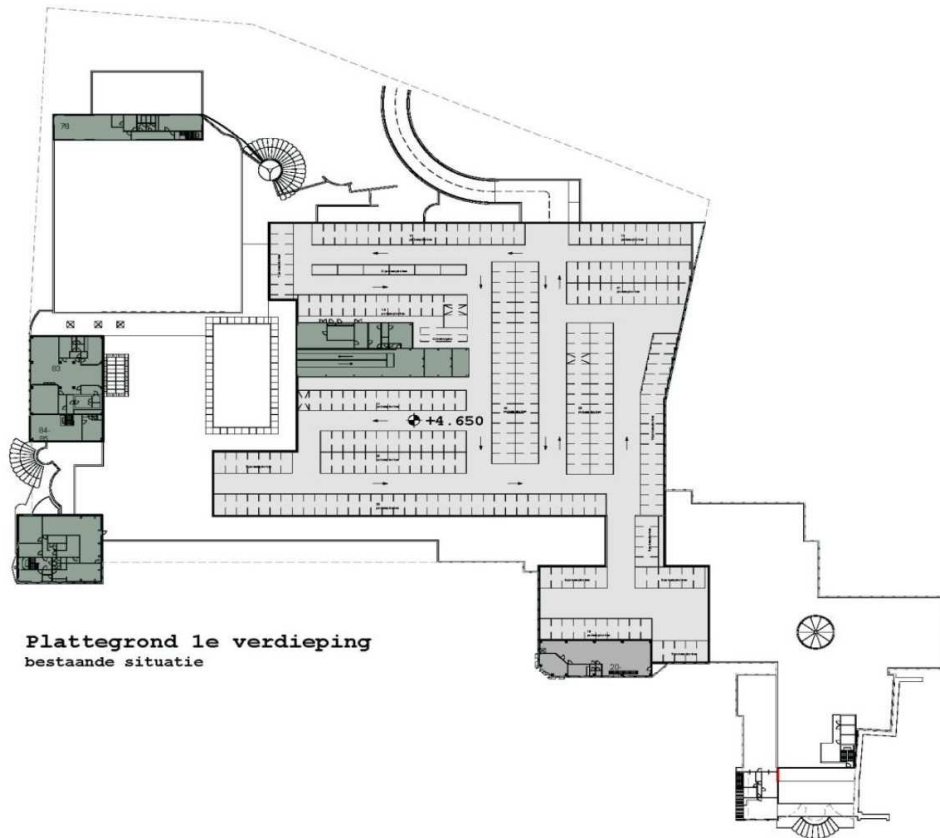
Illustratie:

Sloop huidige Makado	5.045 m ²
Realisatie nieuwbouw - bvo	8.650 m ²
Realisatie nieuwbouw deel 1	7.175 m ²
Realisatie nieuwbouw deel 2	1.475 m ²

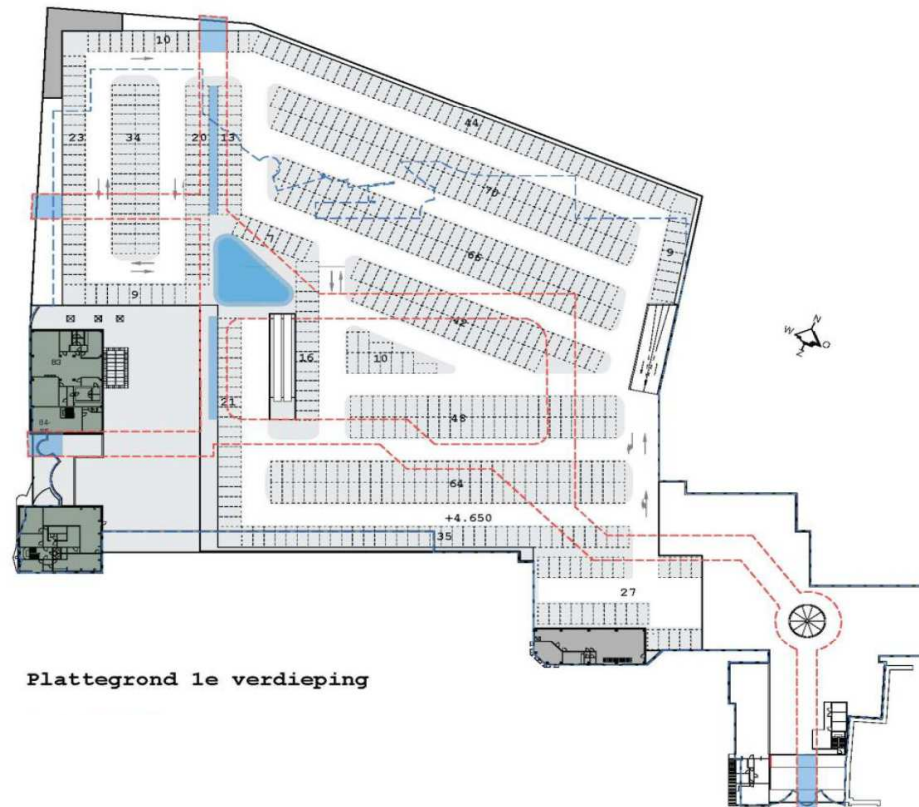


PARKEREN

Bestaande situatie



Nieuwe situatie



GEMEENTELIJK EIGENDOM

De bouw van de in totaal 8.650 m² is gedeeltelijk verbouwing en nieuwbouw op eigendom van Makado (5.426 m²) en deels aanbouw op grond die in eigendom is bij de gemeente Schagen (3.224 m²). Om de bouw mogelijk te maken moet er grond aangekocht worden van de gemeente.

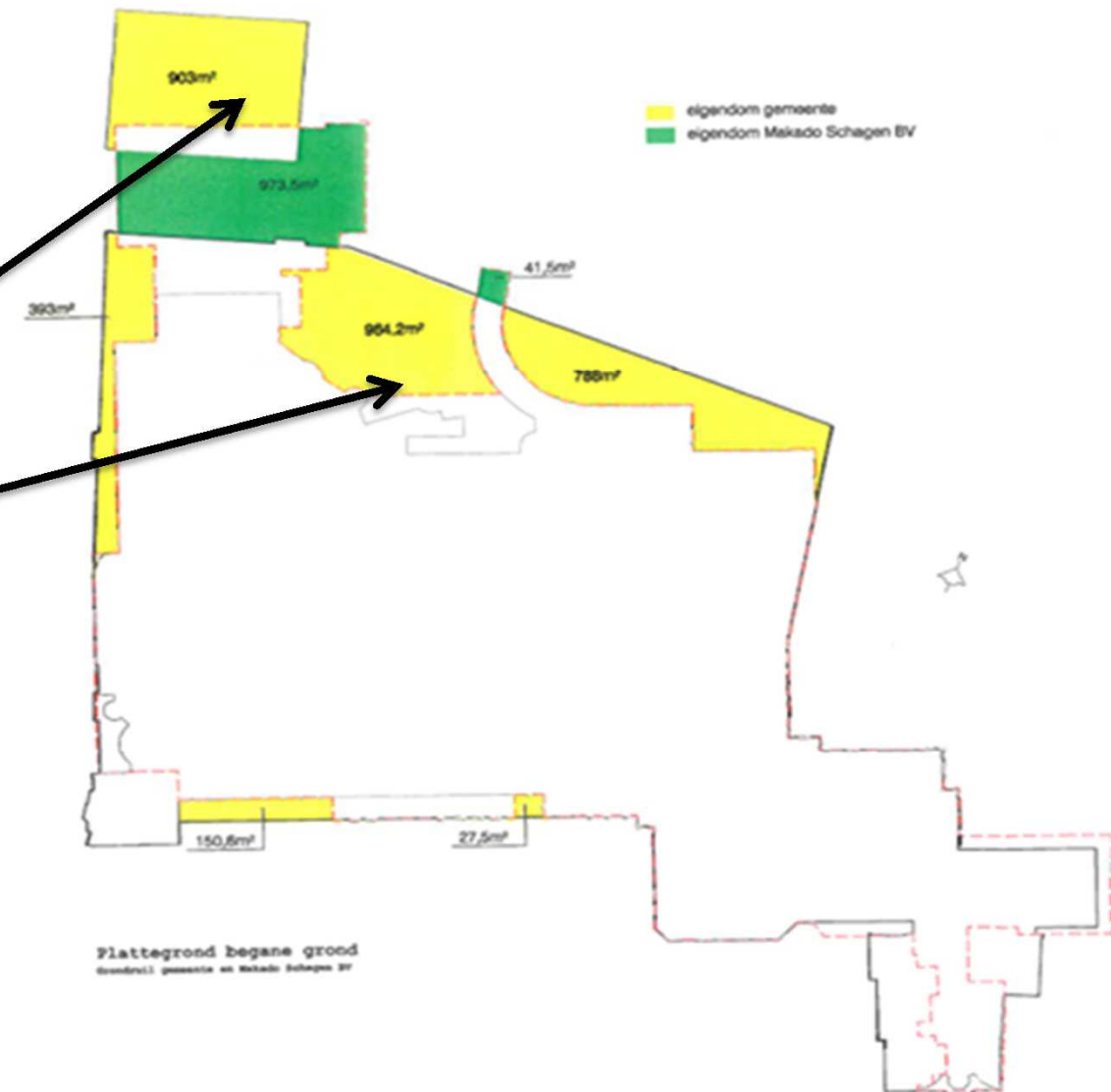
Als we het gemeentelijke eigendom weer verdelen over deel 1 (aan het winkelcentrum) en deel 2 (vrijstaande blok) dan is er voor de realisatie van deel 1 --> 2.321 m² nodig van de gemeente en voor deel 2 --> 903 m² nodig van de gemeente.

Het groen aangegeven deel is het deel dat Makado voor € 1,- verkoopt aan de gemeente.
Dit wordt openbaar gebied.

Illustratie:

Nieuwbouw verdeeld in:

	Totaal	Deel Makado	Deel gemeente
Deel 1 - Winkelcentrum + parkeren	7.175	4.854	2.321
Deel 2 - Vrijstaande winkel + woningen	1.475	572	903
Totaal	8.650	5.426	3.224



RESIDUELE WAARDEBEPALING

Om de waarde van de grond vast te stellen maken wij gebruik van een residuele grondprijsberekening. Deze methode houdt in dat we de eindwaarde verminderen met de te maken kosten. Het resultaat hiervan is de grondwaarde.

De taxateur heeft de grondwaarde bepaald op ruim € 1 miljoen euro. Hierbij heeft hij aangegeven geen rekening te hebben gehouden met kosten voor bovenwijkse voorzieningen. Dit zijn de kosten voor het aanpassen van het openbaar gebied die voortkomen uit dit plan.

De gemeente Schagen heeft bij Makado aangegeven dat zij minimaal de kosten voor het herinrichten van de openbare wegen in de nabijheid moet vergoeden. Deze kosten zijn gebaseerd op een hoogwaardige aanpassing zodat deze aansluit bij de hoogwaardigheid van de binnenstad en daarmee geraamd op € 1,2 miljoen euro. Deze kosten worden in een residuele grondprijsberekening in mindering gebracht op de grondprijs. Gemeente en Makado zijn met elkaar overeen gekomen dat als de grondprijs hiermee beneden de € 0,- uitkomt, er geen korting op de bijdrage zal worden gegeven.

Illustratie:

Berekening winkelcentrum + parkeren (deel 1)	
	Deel Gemeente
Eindwaarde	€ 6.410.000
(Bouw)kosten	€ 5.290.000 -
Grondwaarde	€ 1.120.000

Berekening vrijstaande winkel + woningen (deel 2)	
	Deel Gemeente
Eindwaarde	€ 3.190.000
(Bouw)kosten	€ 3.270.000 -
Grondwaarde	€ -80.000

Totale grondwaarde/opbrengst gemeente	€ 1.040.000
--	--------------------

Kosten gemeente	€ 1.200.000
Som	€ -160.000

Minimale grondprijs	0
----------------------------	----------