



## Schagen

Schriftelijke vraag/vragen aan        het college

Onderwerp  
Indiener van de vraag/vragen        Harry Vogel  
Datum indiening                        6 januari 2022

### Inleiding en aanleiding

Voor de ontwikkeling van de locatie achter de nieuwe school in Burgerbrug voor 10 grondgebonden woningen in CPO-verband laat het college een nieuwe taxatie doen. Het college is het niet eens met de eerste taxatie van de grond, zo lezen we.

De locatie is bestemd voor een groep inwoners. Er is maart 2021 een intentieovereenkomst gesloten met die groep bekend onder "CPO Burgerbrug".

Bij een CPO gaat het om de residuele grondwaarde waarvoor de percelen worden verkocht. Bekend is dat de locatie gelegen is aan de "De Gouden Hoeck" maar niet duidelijk is hoe die 10 woningen daaraan gesitueerd worden. Aangrenzend liggen gronden die in het bp. Brede school te Burgerbrug de bestemming "sport" hebben, gronden die nu een beetje onder water staan. Gemeten van de verbeelding op "ruimtelijkeplannen.nl" gaat het om zo'n 5200 m<sup>2</sup>, een perceel van circa 60 meter langs de weg en 87 meter diep.

Het voorgaande is aanleiding tot de volgende vragen;

### Vragen

1. Worden de 10 grondgebonden CPO-woningen op de gronden met de bestemming "sport" gerealiseerd?  
*Op gronden waarop woongebouwen worden gerealiseerd, zal de bestemming 'wonen' komen. De huidige bestemming is inderdaad agrarisch (het betreft de gronden tussen het sportveld en de volkstuinen..*
2. Kunt u een beeld geven hoe die gronden voor die 10 woningen wordt verkaveld?  
*Dat is op dit moment nog niet mogelijk,, er is nog geen definitief vastgesteld verkavelingsplan.*
3. Als het om de hiervoor beschreven locatie gaat: is er dan geen ontwikkeling met een hogere dichtheid mogelijk?  
*nvt.*
4. Was de taxatie de grondprijs van de gekozen makelaar te hoog of te laag?  
*De gemeente laat te verkopen gronden, conform het grondbeleid, taxeren ten behoeve van de toe te passen functie; in dit geval woningbouw. De eerder getaxeerde waarde was naar de opvatting van de gemeente laag doordat er methodisch onjuist is getaxeerd.*
5. Wat was de (residuele) grondwaarde per perceel en in m<sup>2</sup>?  
*De grondwaarde is in de genoemde eerdere taxatie niet residueel bepaald. Er is een waarde per m<sup>2</sup> grond toegekend voor de volledige grond, inclusief toekomstig openbaar gebied, waarop vervolgens een (residuele) toets is gedaan in de ruimte-voor-ruimte methodiek. Dit leidde niet tot een residuele waarde, maar tot een projectopbrengst voor de CPO.*
6. Welke makelaar heeft die taxatie gedaan en waarom kon het college zich niet vinden in die taxatie?  
*De naam van de makelaar is niet relevant. De kwaliteit van de taxatie is ook het gevolg van het op dat moment niet beschikbaar zijn van onze gekende taxateurs. Het college kon zich niet vinden in de taxatie, omdat er methodische onjuistheden in zaten.*
7. Wat waren de parameters van die taxatie op de punten
  - a. Bewoonbaar oppervlak, bouwvolume en bouwkosten.
  - b. De marktconforme taxatie van de eengezinswoningen op de uit te geven percelen?

- c. Is er een verschil in waarde tussen midden- en hoekwoningen?
- d. De grondquote, op welk percentage komt die uit?
- e. De maximale stichtingskosten v.o.n.

*Gezien de methodologische onjuistheden kan er geen antwoord worden gegeven op deze vragen.*

8. Heeft het college de nieuw aan te zoeken taxateur gevraagd andere parameters te hanteren dan die bij de niet geaccepteerde taxatie, hoe luiden die dan en wat zijn de verschillen met die van de eerste taxatie?

*Bij de tweede taxatie is gevraagd naar een residuele grondwaardeberekening.*

9. Omvat de intentieovereenkomst een clause of clausules die ervoor zorgen dat de woningen de komende 10 jaar ook binnen de prijs categorie blijft vallen die als uitgangspunt diende voor de berekening van de grondwaarde(n)?

*Nee. Meer gedetailleerde afspraken worden in de anterieure overeenkomst opgenomen en niet in de intentieovereenkomst.*

