

Advies aan het college

Opsteller

Jong, Nico de

Portefeuillehouder

Hedwich Rinkes

Vergadering van

College d.d. 16 Jan 2024

Kenmerk

Z.21.338849 / D.24.1730298

Vertrouwelijkheid

Openbaar

Onderwerp

Uitgifte particuliere woningbouwkavels in de 3e fase (De Singels) in de wijk Skoatterwâld te Heerenveen

Onderwerp

Uitgifte particuliere woningbouwkavels in de 3e fase (De Singels) in de wijk Skoatterwâld te Heerenveen

Voorgesteld besluit

1. De voorgestelde grondprijzen vaststellen voor de uitgifte van de particuliere woningbouwkavels in fase 3 de Singels, Skoatterwâld.
2. De woningbouwkavels in de verkoop te brengen.

Definitief besluit**Inleiding**

In december 2021 hebben wij als gemeente voor het laatst een serie van 9 kavels voor de reguliere particuliere woningbouw in de wijk Skoatterwâld te Heerenveen aangeboden. Deze kavels zijn inmiddels allemaal verkocht. Een enkele kavel moeten nog bebouwd worden door de eigenaar. Met de 20 kavels die hier eerder aan de Regentesselaan en Stadhouderslaan zijn aangeboden en de 11 (grote) kavels in Het Landgoed, is dit zuidelijke deel (ten zuiden van de Oranje Nassaulaan) van de 3e fase SKW, nagenoeg volgebouwd. Hoogste tijd om weer nieuwe kavels aan te bieden en dan nu in het noordelijke deel van SKW, De Singels.

Hoogste tijd omdat er in 2022 geen enkele nieuwe particuliere kavel is aangeboden in SKW. In deze 1e fase van De Singels gaat het nu om 15 kavels. 9 kavels aan de Margaretha de Heerweg, 3 kavels aan de Domela Nieuwenhuisweg en 3 kavels aan de Ids Wiersmaweg zie bijgevoegde tekening.

Beoogd effect

Verkoop van 15 particuliere woningbouwkavels in fase 3 (De Singels) in de wijk Skoatterwâld te Heerenveen. Gelegen aan de Margaretha de Heerweg, Domela Nieuwenhuisweg en Ids Wiersmaweg

Argumenten

1.1 De grondprijzen zijn marktconform

Twee lokale makelaars hebben in juli/augustus van 2023 van de nu te verkopen kavels de waardes getaxeerd. Zij hebben daarbij rekening gehouden met de ligging van de kavels, de ligging van de tuinen, de woningprijzen in de bestaande sector, maar ook met de gestegen bouwkosten. De meest gunstig gelegen kavels (bezonning en of uitzicht naar de omgeving) zijn het hoogst gewaardeerd.

In onderstaande tabellen worden de taxaties per straat weergegeven. In de laatste twee kolommen staan de voorgestelde te hanteren grondprijzen per m2 en totale kavelprijzen. Genoemde prijzen zijn inclusief BTW.

Kavel	oppervlakte per kavel	M2 prijs incl BTW makelaar 1	M2 prijs incl BTW makelaar 2	Voorstel M2 prijs per kavel	Voorstel prijs per kavel incl BTW
1	1208	€ 295	€ 305	€ 300,00	€ 362.400,--
2	860	€ 295	€ 300	€ 297,50	€ 255.850,--
3	860	€ 295	€ 300	€ 297,50	€ 255.850,--
4	1241	€ 295	€ 305	€ 300,00	€ 372.300,--
5	998	€ 295	€ 305	€ 300,00	€ 299.400,--
6	860	€ 295	€ 300	€ 297,50	€ 255.850,--
7	859	€ 295	€ 300	€ 297,50	€ 255.552,50
8	859	€ 295	€ 300	€ 297,50	€ 255.552,50
9	1001	€ 295	€ 305	€ 300,00	€ 300.300,--
10	746	€ 285	€ 275	€ 280,00	€ 208.880,--
11	595	€ 275	€ 270	€ 272,50	€ 162.137,50
12	607	€ 275	€ 275	€ 275,00	€ 166.925,--
13	739	€ 285	€ 270	€ 277,50	€ 205.072,50
14	589	€ 275	€ 265	€ 270,00	€ 159.030,--
15	587	€ 275	€ 270	€ 272,50	€ 159.957,50

Ter vergelijking en overweging:

In Skoatterwâld zijn er in december 2021 vergelijkbare kavels aangeboden aan de Stadhouderslaan/Regentesselaan met een gemiddelde prijs van € 285,- per m2 (incl BTW). De aangeboden 11 kavels in Het Landgoed (meest zuidelijke deel aan de Regentesselaan) hadden in februari 2021 een prijs van gemiddeld € 295,- per m2 (incl BTW). De gemiddelde prijs bij deze 15 kavels is met dit voorstel € 291,- per m2 (incl BTW).

Met de beide makelaars denken wij dat de voorgestelde prijzen voor deze 15, nu te verkopen kavels, passen in de huidige markt.

1.2 De voorgestelde grondprijzen passen binnen de grondexploitatie

De voorgestelde grondprijzen zijn hoger dan gemiddeld geraamd in de vastgestelde grondexploitatie. Totaal wordt in dit gebied (1^e fase De Singels) met deze 15 kavels ca 12.609 m2 grond aan particuliere kavels

uitgegeven. De totale opbrengst in de grondexploitatie voor deze gronden is geraamd op € 2.755.066,50 (excl. BTW). Bij verkoop volgens de nu voorgestelde grondprijzen is de totale opbrengst € 3.037.237,60 (excl. BTW). Dit levert een voordelig resultaat op van € 282.171,10 exclusief BTW. Deze hogere opbrengst wordt meegenomen bij de eerstvolgende actualisatie van de grondexploitatie.

1.3 De voorgestelde kavelprijzen zijn voldoende onderzocht

Tijdens de recessie in de bouw (periode 2008/2014) heeft de gemeente besloten de kavelprijzen met ruim 20 % te verlagen om de bouw van particuliere woningen nog enigszins op gang te houden. Er waren op dat moment jaren dat er geen of slechts 1 kavel per jaar verkocht werden. Toen is er besloten om vóór de verkoop van een nieuwe serie kavels twee plaatselijke makelaars (bekend met de lokale markt) te vragen wat op dat moment de reële marktwaarde van een vrije sector kavel zou kunnen zijn.

De waarderingen van beide makelaars worden naast elkaar gelegd om te bepalen of er grote afwijkingen tussen de beide waarderingen zitten. Zo ja, zijn die dan verklaarbaar of is daar nader onderzoek voor nodig. In het geval van deze kavels in dit voorstel liggen de beide waarderingen opvallend dicht bij elkaar. Een verschil van slechts € 5,- tot € 15,- per m² bij enkele afzonderlijke kavels. De gewaardeerde prijzen liggen zo dicht bij elkaar dat nader onderzoek niet nodig is.

Risico's of kanttekeningen

1.1 Er is al enige jaren grote druk op de woningmarkt

Voor in de jaren 2020/2021 tot heden is er schaarste en heeft dit een prijsopdrijvend effect op bestaande woningen. Ook nieuwbouwkavels konden profiteren van deze schaarste. Mede door de inval in Oekraïne is sprake van inflatie, oplopende rente, stijgende energieprijzen. Daarnaast zijn de bouwkosten sinds 2018 enorm gestegen. Daar bovenop is ook nog de bouwcapaciteit verminderd doordat er een tekort is aan vakmensen. Welke invloed de problemen in Israël nog met zich mee zullen gaan brengen is nog onduidelijk. Hierdoor kan het risico ontstaan dat de consument minder vertrouwen heeft en er dit kan ervoor zorgen dat ze wellicht minder snel over gaan tot het ontwikkelen van een nieuwe woning op een kavel. Hier tegenover staat dat er nog steeds grote krapte is op de woningmarkt en dat men het afgelopen jaar alweer wat gewend is aan enkele van de bovengenoemde ontwikkelingen.

De verwachting is echter dat er voldoende kopers zullen zijn voor deze kavels. Er zijn de komende jaren dan ook niet veel mogelijkheden meer voor particulieren om in de plaats Heerenveen zelf een woning te bouwen op een door de gemeente uit te geven kavel. Hierna (medio 2025) rest nog ca 13 kavels in de laatste fase van De Singels, Skoatterwâld.

1.2 Hoge prijzen voor kavels kan zorgen voor minder belangstelling voor de kavels

De keuze om voor het gemiddelde van deze twee waarderingen te gaan is dat er altijd een wankel evenwicht is tussen 'te' dure kavels en 'te' goedkope kavels. De opdracht vanuit het college en de raad is om voor een zo groot mogelijke groep burgers de mogelijkheid te creëren een eigen huis te bouwen. Wonen is tenslotte een eerste levensbehoefte. Daarbij is altijd gezocht naar een gezonde balans tussen baten en betaalbaarheid. Vanuit de grondexploitatie voor dit gebied is een nog hogere prijs, dan u in het advies is voorgesteld, voor deze kavels niet nodig.

Met de voorgestelde prijzen is de opbrengst al € 282.171,-- hoger dan de geraamde opbrengst. Het effect om voor de hoogste taxatie te kiezen zal zijn dat de opbrengst met nog ca. € 39.799,- extra verhoogd kan worden.

Voor deze winstmaximalisatie zou gekozen kunnen worden.

1.3 Te hoge prijzen zorgen voor vertraging van de verkoop en automatisch ook de bouw van woningen

Het risico kan zijn dat de kavels (wanneer er wordt gekozen voor de maximale kavelprijs) net wat te duur zullen gaan worden en potentiële kopers niet zullen toehappen. Dit zou erg jammer zijn omdat het bekende 'treintje' dan niet of minder snel op gang zal gaan komen. Een verhuisbeweging van soms wel 4 of 5 personen(gezinnen) en vaak zit in de laatste wagon een woningzoekende die eindelijk een

vrijgekomen (huur)woning kan betrekken.

1.4 Hoge beeldkwaliteitseisen in combinatie met een hogere kavelprijs zorgen voor een moeizamere verkoop

In het Beeldkwaliteitsplan welke voor deze kavels is vastgesteld, is een verbijzondering opgenomen voor de kavels 1 t/m 9. Voor de 9 kavels aan de oostrand is vastgesteld dat er op deze woningen een kap met een lage gootlijn moet worden ontwikkeld. Op het dak zijn geen pannen toegestaan, maar wordt er een sedum dakbedekking beschreven. Met een nog hogere kavelprijs zou dit best een moeizaam verkooppunt kunnen worden. Er moeten hier tenslotte 9 kopers voor gevonden worden in een markt waar men toch vaak de voorkeur geeft aan pannen op het dak.

De overige 6 kavels grenzen aan de achterzijde straks aan een achterom pad welke nodig is om 16 tuinen van de 32 huurwoningen te ontsluiten. Vaak zijn kavelkopers niet echt enthousiast dat er huurwoningen aan hun kavel grenzen. Dus ook daar moeten wij afwachten of er voldoende kopers hier willen gaan bouwen en is een hogere prijs per m2 niet wenselijk.

1.5 Kiezen voor de hoogste bandbreedte in de taxatie en verkoopprijs kan zorgen voor een negatief beeld op de gemeente

Tot slot willen wij u wijzen op een beeldvorming die wellicht niet wenselijk is en dat is die van een overheid die extra wil profiteren van een schaars product ten koste van zijn burgers. Er moet altijd gezocht worden naar een gezonde balans tussen baten en betaalbaarheid.

Communicatie

Het collegevoorstel is afgestemd met de adviseur communicatie.

Financiën

Het collegevoorstel is afgestemd met de planeconoom en expert financiën.

Afstemming met andere afdelingen en/of griffie

Het collegevoorstel is afgestemd met de projectleider Skoatterwâld.

Bijlagen