

## MEMO

Aan: de Raad  
Van: Rob Opdam namens het college  
Datum: 22 januari 2021  
Onderwerp: Exploitatieplan Zuiderloo, eerste herziening (2020)

Geachte raadsleden,

In de commissie Openbare ruimte van 13 januari jl. is het Exploitatieplan Zuiderloo, eerste herziening (2020) aan de orde geweest. In commissie heeft dhr. Lind ingesproken en naar aanleiding daarvan is discussie ontstaan over de gehanteerde waarderingsmethode en de gebruikte referenties. De commissie heeft vervolgens aangegeven het voorstel in de raad van 1 februari a.s. te willen bespreken aan de hand van een aanvullende toelichting. De toelichting treft u hieronder. In de toelichting wordt allereerst stilgestaan bij de taxatie (gehanteerde waarderingsmethode en gebruikte referenties). Vervolgens zullen de gevolgen van eventuele wijziging in taxatie worden geschetst, zowel inhoudelijk als in planning. Ter afsluiting en voor een compleet beeld is nog enige achtergrondinformatie toegevoegd.

### **1. Taxatie**

#### **a. Onderbouwing keuze waarderingsmethode**

Ten eerste is het van belang om vast te stellen dat het een wettelijke taxatie betreft, waar conform de wettelijke bepalingen getaxeerd dient te worden. Voor de onderhavige taxatie is hierbij van belang dat de waarde van de te taxeren objecten moet worden vastgesteld conform artikelen 40b tot en met 40f van de Ontheffingswet.

Concreet betekent dit dat het gehele plangebied Zuiderloo moet worden beoordeeld als één geheel dat in exploitatie wordt gebracht. Binnen het plangebied zijn er gronden die ontwikkeld kunnen worden en zijn er gronden die ingericht zullen worden als openbaar gebied. Er wordt dan ook gesproken over de complexwaarde, waarbij de waarde in het collectief van alle gronden gezien moet worden en dus niet de waarde als individuele kavel.

De vraag die de taxateur moet beantwoorden is, wat de waarde is van de gronden binnen het complex, met andere woorden, wat zal een redelijk handelend koper bereid zijn te betalen voor deze gronden.

Omdat er voor deze taxatie voldoende referenties beschikbaar zijn, acht de taxateur het baseren op referenties de meest nauwkeurigste wijze om deze waarde te bepalen. Immers er zijn kopers en verkopers geweest die na onderhandelingen tot een prijsafspraken zijn gekomen.

De richtlijnen van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs schrijven voor dat er, bij voorkeur, op twee wijzen de waarde moet worden bepaald. In verband hiermee heeft de taxateur de waarde van de gronden ook berekend middels een residuele methode. Hierbij wordt de waarde van de gronden bepaald door de gecalculeerde verkoopopbrengst te verminderen met de gecalculeerde kosten. De taxateur is van mening dat een dergelijke berekening onvoldoende nauwkeurig is. Dit omdat zowel de

opbrengsten als ook de kosten geschat zijn en zowel de kosten als de opbrengsten geïndexeerd moeten worden. De hoogte van beide indexeringen dienen geschat te worden, daar ze in de toekomst plaatsvinden. Hiermee zijn de inputparameters van de berekening minder nauwkeurig dan een taxatie op basis van referenties. Ook zijn de kosten en opbrengsten contant gemaakt naar 1 januari 2020, dit middels een rekenrente. Al met al maakt het dat de berekening veel onzekerheden in zich heeft.

Taxateur merkt op dat de onnauwkeurigheid van een residuele berekening ook door de Advocaat-Generaal van de Hoge Raad is verwoord in een onteigeningszaak (LJN:BB4775):

*"(...) men kan begrijpen waarom de methode van de residuele grondwaarde in de beschikbare rechtsbronnen met enige terughoudendheid wordt benaderd: het is een middel om zich over de waarde van de grond een deugdelijk beredeneerde indruk te vormen, maar ook een middel dat een aanmerkelijke ruimte laat voor het insluipen van (taxatie)fouten. Die fouten kunnen, individueel of samen, de gevonden uitkomst zeer ingrijpende beïnvloeden."*

Tot slot merkt de taxateur op dat bij de taxatie van de inbrengwaarde voor Zandzoom als ook de eerdere taxatie voor Zuiderloo uit 2017, door de desbetreffende taxateurs dezelfde keuzes zijn gemaakt. Ook deze taxateurs hebben gekozen de waarde op basis van referenties te bepalen en niet op basis van een residuele berekening.

#### **b. Peildatum**

De taxatie heeft als peildatum 1 januari 2020, dit volgt uit de wettelijke bepalingen. Hiermee is de taxateur beperkt in het gebruik van de referenties. Er moet voorzichtigheid betracht worden met referenties die zich voorgedaan hebben na peildatum. Immers, het gaat om transacties waarbij alle baten en risico's zoals de markt deze inschat, zijn gewogen. Met transacties die na peildatum hebben plaatsgevonden, kan er uiteraard sprake zijn van gewijzigde marktomstandigheden.

#### **c. Onderbouwing referenties**

De taxateur heeft zijn taxatie gebaseerd op de navolgende transacties.

| Akte ingeschreven in Hype 4 | Akte datum | Verkoper           | Koper                                                                                                 |
|-----------------------------|------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Deel 76332 nummer 50        | 03-09-2019 | Dhr en mw Van Zaal | CKO Heiloo B.V.<br>Samenwerking tussen<br>Hoorne Vastgoed Holding<br>B.V. en BPD Ontwikkeling<br>B.V. |
| Deel 74843 nummer 57        | 16-01-2019 | Dhr en mw Hageman  | BPD Ontwikkeling B.V.                                                                                 |
| Deel 74843 nummer 58        | 16-01-2019 | Dhr. Karels        | BPD Ontwikkeling B.V.                                                                                 |
| Deel 74864 nummer 182       | 23-01-2019 | Dhr Van der Veen   | BPD Ontwikkeling B.V.                                                                                 |
| Deel 76351 nummer 166       | 06-09-2019 | A.N.M. Karels B.V. | BPD Ontwikkeling B.V.                                                                                 |

Hoewel het transacties zijn met voornamelijk één koper, vindt de taxateur de transacties wel degelijk een goed beeld geven van de markt. Immers, er zijn vijf afzonderlijke verkopers bij betrokken die in vijf afzonderlijke onderhandelingen zelfstandig en in vrijheid tot de transactie hebben besloten. De koper was op geen enkele wijze in staat druk uit te oefenen op de verkopers om akkoord te gaan met een in zijn optiek lagere verkoopprijs. Bij de aktes Deel 74843 nummer 58 en Deel 76351 nummer 166 concludeert taxateur nogmaals dat er echt sprake is van twee afzonderlijke transacties.

#### **d. Overig transacties**

Voor zijn taxatie heeft de taxateur onderzoek gedaan naar circa 20 transacties die hebben plaatsgevonden. Bij nadere bestudering van deze transacties is de taxateur tot de conclusie gekomen

dat de transacties voor de taxatie niet bruikbaar zijn, onder andere omdat de bestemming van de gronden anders was, de oppervlakte van de percelen te beperkt was (kleiner dan 150 m<sup>2</sup>) of dat de tijdsperiode tussen de transactie en peildatum te groot is. Ook heeft de taxateur transacties waarbij de gemeente betrokken is, niet meegenomen in zijn waardeoordeel.

#### **e. Referenties na peildatum**

De heer Lind heeft een tweetal referenties aangevoerd ter onderbouwing dat de inbrengwaarde te laag getaxeerd is. Taxateur merkt op dat een taxatie niet gebaseerd kan zijn op een of twee waarnemingen, maar dat er een breder beeld van de markt gegeven dient te worden. Taxeren is de beschikbare gegevens naar waarde wegen en taxeren is meer dan het gemiddelde berekenen. De redenen waarom de taxateur de aangevoerde referenties niet bruikbaar acht zijn reeds in de zienswijze verwoord.

Referenties na peildatum zijn verder niet van invloed op de waarderingen in het exploitatieplan. Om een beeld te geven van de markt na peildatum zijn er evengoed nog recente transacties beoordeeld. Deze zijn hieronder weergegeven. Deze referenties geven naar de mening van de taxateur aan dat de waarde zich nog steeds bevinden rond de getaxeerde waarde. Overigens is ook bij deze transacties BPD de kopende partij. In het eerste en laatste geval is de gemeente Heiloo de verkopende partij. Al de gronden waarop deze transacties betrekking hebben liggen in de Zandzoom tussen Vennewatersweg, Hoogeweg, Kapellaan en Groeneweg.

##### Perceel grond gelegen nabij Groeneweg 20 te Heiloo en achter de Hoogeweg 45 te Heiloo

Koopsom: € 472.005,39 (inclusief 2,9% rente te verrekenen vanaf 1-1-2020, exclusief omzetbelasting)

Koopsom per m<sup>2</sup>: € 83,35

Bestemming c.q. gebruik van de zaak: bestemd om te worden gebouwd

Kadastrale gegevens: gemeente Heiloo, sectie E, nummers 2474 en 2480

Totale verkocht perceeloppervlakte: 5.663 m<sup>2</sup>

Recht: volle eigendom

Aktedatum: 30 december 2020

Bron: akte ingeschreven in Hyp4 deel 80215 nummer 10

##### Perceel grond gelegen nabij Runxputteweg te Heiloo

Koopsom: € 264.000,-

Koopsom per m<sup>2</sup>: € 53,73

Bestemming c.q. gebruik van de zaak: bestemd om te worden gebouwd

Kadastrale gegevens: gemeente Heiloo, sectie E, nummers 2518 en 2717

Totale verkocht perceeloppervlakte: 4.913 m<sup>2</sup>

Recht: volle eigendom

Aktedatum: 13 maart 2020

Bron: akte ingeschreven in Hyp4 deel 77643 nummer 180

##### Perceel grond gelegen nabij Groeneweg 24 te Heiloo

Koopsom: € 1.020.160,- (inclusief 2,9% rente te verrekenen vanaf 1-1-2020, exclusief omzetbelasting)

Koopsom per m<sup>2</sup>: € 80,-

Bestemming c.q. gebruik van de zaak: bestemd om te worden gebouwd

Kadastrale gegevens: gemeente Heiloo, sectie E, nummer 3272

Totale verkocht perceeloppervlakte: 1.27.52 ha

Recht: volle eigendom

Aktedatum: 1 december 2020

Bron: akte ingeschreven in Hyp4 deel 79813 nummer 141

##### Perceel grond gelegen tussen de Hoogeweg en de Runxputteweg te Heiloo

Koopsom: € 5.342.436,-

Koopsom per m<sup>2</sup>: € 81,-

Bestemming c.q. gebruik van de zaak: bestemd om te worden gebouwd

Kadastrale gegevens: gemeente Heiloo, sectie E, nummers 2194, 2196, 2197, 2265, 2193, 2195, 2537, 3284, 601, 3247, 1989, 600

Totale verkocht perceeloppervlakte: 6.59.56 ha

Recht: volle eigendom

Aktedatum: 16 december 2020

Bron: akte ingeschreven in Hyp4 deel 79959 nummer 193

## **2. Gevolgen wijziging taxatie**

De inzet van de heer Lind is erop gericht om een andere waarderingsmethodiek van toepassing te verklaren bij het waarderen van zijn perceel binnen het exploitatiegebied Zuiderloo. Hierboven is

reeds betoogd waarom wij deze zienswijze niet delen. Hoewel het uitgangspunt is dat wij niets wijzigen aan de taxatie, schetsen wij onderstaand de gevolgen van eventuele wijzigingen in de taxatie.

#### **a. Gevolgen grondeigenaren en hoogte van de exploitatiebijdragen**

De inzet van de heer Lind heeft doorwerking voor alle grondeigenaren in het exploitatiegebied. Immers, indien een hogere inbrengwaarde van zijn perceel in het exploitatieplan zou worden gehonoreerd, gaat dit ook gelden voor alle overige onbebouwde percelen met dezelfde planologische kenmerken. Dit betekent een hogere raming van de inbrengwaarde van vergelijkbare gronden (van € 85 per m<sup>2</sup> naar € 109 per m<sup>2</sup>) en daarmee een toename van de totale investeringen in Zuiderloo. Dit leidt tot een hogere gewogen eenheid van € 65.984,- i.p.v. € 64.358,-. Deze hogere gewogen eenheid gaat vervolgens voor alle grondeigenaren in het gebied gelden. Kortom, het profijt komt bij de eigenaren met de hogere inbrengwaarde (incl. de heer Lind) te liggen. Deze eigenaren mogen immers de hogere inbrengwaarde in aftrek nemen op de bruto exploitatiebijdrage. Direct gevolg van het hanteren van een hogere inbrengwaarde voor de desbetreffende percelen is, dat dit leidt tot een hogere exploitatiebijdrage bij grondeigenaren waarvan de waardering niet wordt bijgesteld.

De hogere gewogen eenheid leidt ook tot de conclusie dat het voordeel voor de heer Lind niet ruim € 200.000,- bedraagt (= € 24,- per m<sup>2</sup> x 8.460 m<sup>2</sup>), zoals naar voren gebracht door de heer Lind in de commissie Openbare Ruimte d.d. 13 januari 2021. Ook voor de heer Lind zelf geldt namelijk deze hogere gewogen eenheid bij het bepalen van zijn exploitatiebijdrage. Hierdoor valt het financiële voordeel lager uit dan het genoemde bedrag van ruim € 200.000,-. Het verschil van het voordeel valt ca. € 40.000,- - € 50.000,- lager uit.

#### **b. Gevolgen ontwikkelwinst**

Het betoog van de heer Lind dat geen ontwikkelwinst resteert als gevolg van kaderstelling vanuit de gemeente in combinatie met de hoogte van de betalen exploitatiebijdrage, faalt in onze optiek. De suggestie van de heer Lind dat de hogere inbrengwaarde nodig is om een acceptabele ontwikkelwinst te genereren schetst een onjuist beeld. De grondopbrengsten voor bouwrijpe kavels zijn voor de heer Lind tussen 2017 en 2020 met ruim € 600.000,- gestegen. Dit is ruim 33%. Zie onderstaande tabel.

| Type woningen o.b.v. vastgesteld initiatiefplan | Aantal | Exploitatieplan 2017<br>kavelprijs (peildatum 1-1-2017) | Grondopbrengsten 2017 | Exploitatieplan 2020<br>kavelprijs (peildatum 1-1-2020) | Grondopbrengsten 2020 | Vershil 2020-2017 |
|-------------------------------------------------|--------|---------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------|
| rijwoningen                                     | 8      | € 37.116                                                | € 296.928             | € 55.883                                                | € 443.864             | € 146.936         |
| 2 <sup>o</sup> 1 kapwoning                      | 6      | € 67.541                                                | € 405.246             | € 97.166                                                | € 582.996             | € 177.750         |
| vrijstaande woning                              | 6      | € 197.289                                               | € 1.183.734           | € 245.979                                               | € 1.475.877           | € 292.143         |
| <b>Totaal</b>                                   |        |                                                         | € 1.885.908           |                                                         | € 2.502.737           | € 616.829         |

Bij de berekening is uitgegaan van het concept verkavelingsplan uit 2017 met daarin 8 rijwoningen cat. 1/2, 6 2<sup>o</sup>1 kapwoningen in cat. 3 en 6 woningen in cat. 4 (zoals in commissie OR d.d. 22 november 2017 besproken) en de grondprijzen uit het voorliggende exploitatieplan. Hierbij moet worden opgemerkt dat de 2<sup>o</sup>1 kapwoningen zoals opgenomen in het conceptverkavelingsplan uit 2017, nu niet meer in cat. 3 onder te brengen zijn.

De grondprijzen zijn residueel berekend op peildatum 1-1-2020, waardoor de prijseffecten van stijgende bouw- en bijkomende kosten en VON-prijzen in de periode 1-1-2017 tot 1-1-2020 zijn verdisconteerd.

In tegenstelling tot wat de heer Lind aangeeft zijn er dus wel degelijk marges/(grond-) ontwikkelwinsten te behalen. Sterker nog, deze zijn alleen maar groter geworden in de periode 2017-2020 door sterk stijgende prijzen in de grond- en vastgoedmarkt in Heiloo. Elke grondeigenaar profiteert van deze opgaande markt, inclusief de heer Lind.

Verder geldt dat de exploitatiebijdrage die de heer Lind zou moeten betalen op basis van het initiatiefplan en het huidige exploitatieplan naar verwachting iets lager zal uitvallen dan in 2017/2018. Dit ligt in lijn met eerdere uitspraken dat de exploitatiebijdrage op basis van het voorliggende exploitatieplan voor veel grondeigenaren gelijk blijft of beperkt omlaag gaat.

### c. **Gevolgen planning**

Bij gewijzigde taxatie dient het hele exploitatieplan opnieuw te worden opgesteld en in procedure ter worden gebracht. Dit betekent allereerst dat het plan andermaal ter inzage moet worden gelegd voor zienswijzen en dat het resultaat van ter inzagelegging opnieuw in de commissie moet worden besproken. De wijziging raakt immers de belangen van derden die geen zienswijze hebben ingediend. Bovendien kan er tot die tijd niet worden afgerekend met eigenaren waarmee reeds een posterieure overeenkomst is gesloten en waarvan de omgevingsvergunning in afwachting is van de vaststelling van de herziening van het exploitatieplan.

Planning alsdan:

- Aanpassing taxatie (al dan niet met gewijzigde peildatum): februari 2021
- Aanpassing exploitatieplan (cijfercomplex): februari/maart 2021
- College: medio maart 2021
- Terinzagelegging voor zienswijzen: medio maart t/m eind april 2021
- College: begin mei 2021
- Commissie OR: juni 2021
- Raad: juli 2021 (net voor zomerreces, bij vertraging september 2021)

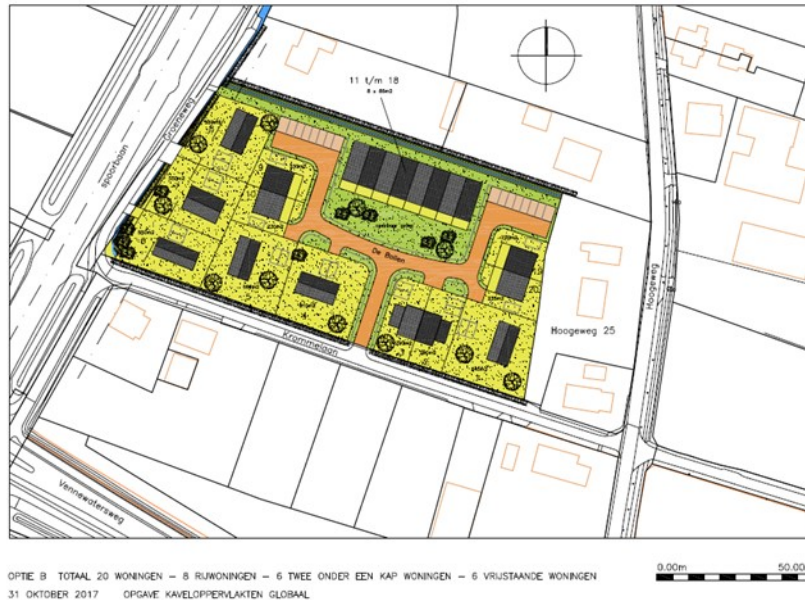
### 3. **Achtergrondinformatie**

- Perceel E2389
- 8.460 m<sup>2</sup> groot
- 8.460 m<sup>2</sup> van de 92.244 m<sup>2</sup> nog te ontwikkelen gronden = 9%
- 1 van de 42 resterende grondeigenaren
- Circa 20 van de 170 nog te realiseren woningen



- IOK is gesloten (begin 2017).
- Voorschot is betaald (begin 2017).
- AOK (begin 2018) hing alleen nog op de exploitatiebijdrage en de plafonds van woningbouwcategorisering. Van een AOK voorafgaand aan de vaststelling van het Exploitatieplan Zuiderloo (2017) is het om die reden niet gekomen.
- Verkavelingsplan moet nog vastgesteld. Het verkavelingsplan is nooit vastgesteld om reden dat er geen overeenstemming is bereikt over de exploitatiebijdrage en de woningbouwcategorisering.
- Het concept verkavelingsplan is op 22 november 2017 in commissie OR besproken en akkoord bevonden.

- Het concept verkavelingsplan bood ruimte aan 20 woningen in de categorieën 1, 2, 3 en 4. Het ging om 8 rijwoningen in één blok (categorie 1 en 2), 6 twee-onder-één-kap-woningen (categorie 3) en 6 vrijstaande woningen (categorie 4). Hiermee werd voldaan aan de 40-30-30 regel.
- Op basis van een oppervlakte van 8460 m<sup>2</sup> ging het om 23,6 woningen per hectare. Dit is minder dan de 25 woningen per hectare die gemiddeld volgens het bestemmingsplan Zuiderloo 2015 zijn toegestaan.



## Tot slot

De taxateur heeft zijn werk naar eer en geweten gedaan en vooral onafhankelijk.

Het is niet waarschijnlijk dat een andere taxateur tot een andere waardering komt. Een second-opinion raden we (ook) om die reden af.

Dat de heer Lind het niet eens is met de uitkomst van de taxatie, maakt nog niet dat de taxatie niet juist is.

Het college blijft achter de inhoud van de taxatie staan. De nota beantwoording zienswijzen kan hierbij als herhaald en ingelast worden beschouwd.