

INSPREEKTEKST BIJ AGENDAPUNT 6 (Bernard Lind, Gemeenteraad 1 februari 2021)

Zo meteen staat het Ontwerp Exploitatieplan Zuiderloo (1e herziening 2020) op de agenda.

Het voorstel van het college is dit ontwerp vast te stellen. Daarmee wordt dan automatisch ook de taxatie van de inbrengwaarde van de gronden vastgesteld op €85,- per m² op basis van de zogenoemde Vergelijkingsmethode.

Bij U ligt o.a. de taak om te beoordelen of die taxatie van €85,- per m² een goed en actueel beeld geeft van de marktwaaarde van de grond. Ik ben van mening dat dat niet zo is.

Ik wil u daarbij attenderen op een aantal zaken.

De taxateur heeft zijn taxatie gebaseerd op basis van vergelijking van 5 grondtransacties in Zandzoom. Bij alle 5 transacties blijkt BPD Ontwikkeling BV als koper betrokken te zijn. *U zult als Raad moeten beoordelen of je op basis van transacties met 1 en dezelfde koper een goed en representatief beeld krijgt van de markt.*

De taxateur stelt bovendien dat referenties na peildatum (die is 1-1-2020, en dat is maar liefst 13 maanden geleden!) niet van invloed zijn op de waardering. U als Raad dient echter wel te beoordelen of die inbrengwaarde van €85,- p/m² zelfs na 13 maanden nog voldoende actueel is. *Steekt u daar met de prijsstijgingen in de woningmarkt uw hand voor in het vuur?*

De taxateur had ook kunnen kiezen voor een andere waarderingsmethode: de Residuele Methode. Die is wettelijk ook toegestaan. Meestal wordt die methode niet geschikt geacht in een vroeg stadium van de planontwikkeling. Maar in geval van een *herziening* van een exploitatieplan, zoals bij Zuiderloo, is er van een vroeg stadium helemaal geen sprake en kan deze methode prima worden toegepast. Exploitatieopzet, locatie-eisen en woningcategorieën zijn immers bekend. Bovendien zijn er al een paar honderd woningen in Zuiderloo gerealiseerd en verkocht. De grondwaarde kan tot op de euro worden berekend. Dat heeft de taxateur ook gedaan. Die berekening komt uit op een grondwaarde van €109,- p/m². De taxateur wijst deze methode echter af vanwege de grotere mate van taxatieonzekerheid. *U zult als Raad moeten beoordelen of deze afwijzing voldoende en terecht is gemotiveerd.*

En ja, ik heb een groot financieel belang. 109 of 85 euro voor mijn grond betekent voor mij al met al een circa 160.000 euro lagere exploitatiebijdrage. Ik moet 20 woningen bouwen. Op basis van het oorspronkelijke plan ligt van 14 van die 20 woningen de maximale verkoopprijs vast. Ik ben geen bouwbedrijf. Ik moet die 14 woningen nog maar zien te laten bouwen voor de bouwkostennorm en kan bij tegenvallers niet de verkoopprijs verhogen. Elke euro telt daarom.

Als het Exploitatieplan wordt vastgesteld word ik (en met mij trouwens ook andere resterende grondeigenaren) afgerekend op 85 eur, zeg maar de prijs die BPD Ontwikkeling bereid is te betalen voor de grond. BPD Ontwikkeling is ook nog eens 1 van de grootste woningontwikkelaars van Nederland en beschikt daarom ook aan de bouwkant over een enorme inkoopkracht. De particuliere grondeigenaar die ook wil ontwikkelen wordt zo via een te lage inbrengwaarde van de grond uit de markt gedrukt.

Mijn verzoek aan u is om deze punten mee te nemen in uw besluitvorming.