INBRENG BIJ AGENDAPUNT 4 (Bernard Lind, Cie Openbare Ruimte 13 januari 2021)

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

Onderdeel daarvan is het Taxatierapport waarin de Inbrengwaarde van de gronden wordt bepaald.

Die inbrengwaarde wordt in mindering gebracht op de exploitatiebijdrage en vertegenwoordigt dus een groot financieel belang.

Het is daarom zo belangrijk dat het taxatierapport een goed beeld geeft van de waarde van die grond.

Ik ben van mening dat dat nu niet het geval is en heb daarom een zienswijze ingediend.

De korte versie daarvan is als volgt:

De taxateur heeft 2 toegestane waarderingsmethodes gepresenteerd en is van mening dat de vergelijkingsmethode tot de enige juiste waarde leidt.

De net genoemde vergelijkingsmethode komt uit op een grondwaarde van 85,- p/m2. De grondwaarde wordt bij deze methode bepaald op basis van zogenoemde referentietransacties. In het taxatierapport worden 5 transacties genoemd. Uit eigen kadastraal onderzoek is gebleken dat bij al deze transacties BPD Ontwikkeling BV betrokken is als koper! Er is dus maar 1 koper. Een vergelijkingsmethode met 1 koper is geen vergelijkingsmethode. Je kan je – met andere woorden - niet met jezelf vergelijken. Die 85,- p/m2 is dus niet nauwkeurig bepaald.

De 2e methode is de residuele grondwaarde methode. Hierbij wordt de grondwaarde berekend op basis van de verkoopprijs van de woning minus de bouw- en ontwikkelkosten. Wat overblijft, is de grondwaarde. De berekening van de taxateur komt hier uit op een grondwaarde van 109,- p/m2. De taxateur wijst deze methode af vanwege de grotere mate van taxatieonzekerheid omdat er sprake is van een berekening; van een berekende waarde. Vreemd. Want bij deze residuele grondwaardeberekening worden door de taxateur dezelfde variabelen en uitgangspunten gebruikt als de planeconoom van de gemeente Heiloo gebruikt bij de berekening van de exploitatiebijdrage. Is die exploitatiebijdrage dan ook niet correct? Nee toch? Zuiderloo is al jaren in ontwikkeling. Er zijn dus allerhande ervaringscijfers die een residuele berekening van de grondwaarde juist uitstekend kunnen valideren. Hoezo dan grotere onzekerheid over de grondwaarde bij deze methode?

De taxateur verkiest dus toch de vergelijkingsmethode en taxeert de grondwaarde op 85,- p/m2. En dat is overgenomen in het Exploitatieplan dat nu voorligt.

Maar..

Deze prijs van 85,- geeft alleen maar aan wat BPD Ontwikkeling BV bereid is te betalen voor de grond. Die 85,- geeft dus geen goed beeld van de marktwaarde. En daarom is mijn verzoek het Exploitatieplan zoals dat nu voorligt niet vast te stellen.

Het Exploitatieplan zou wat mij betreft wel vastgesteld kunnen worden op basis van de residuele grondwaarde methode. Die methode is ook toegestaan, is consistent (zeker bij herziening van het Exploitatieplan met gebruik van allerhande ervaringscijfers) en omzeilt de problematiek van de vergelijkingsmethode met 1 koper.