

Gemeenteraad van Heiloo
Postbus 1
1850 AA HEILOO

marcel stijhel
0vb.

GEMEENTE HEILOO	
2020 008049	
INGEK 09 DEC 2020	
AFD:	med. advies
PB-Proj cc Griffie	

8 december 2020

Betreft: Zienswijze tegen Ontwerp-exploitatieplan Zuiderloo, eerste herziening

Geachte Raad,

In uw brief d.d. 26 oktober 2020 (PROJ/U20-6528) heeft u kennis gegeven van de ter inzage legging van bovengenoemd Ontwerp-exploitatieplan.

Ik ben eigenaar van perceel E 2389 te Heiloo en daarmee belanghebbende.

In deze brief maak ik mijn zienswijze bekend tegen dit Ontwerp-exploitatieplan. Deze zienswijze heeft betrekking op Bijlage 3 Taxatierapport inbrengwaarde.

Vergelijkingsmethode

Op p. 15 van het Taxatierapport wordt gemeld dat gebruik gemaakt wordt van de zogenoemde vergelijkingsmethode "omdat er meerdere verhandelde referentieobjecten beschikbaar zijn" waarmee de vergelijkingsmethode een "bruikbare en nauwkeurige methode" zou zijn om de juiste waarde vast te stellen.

Iets verderop in §4.4 op p. 15 stelt de taxateur dat met name omdat "de objecten niet op de gebruikelijke wijze geïnspecteerd konden worden" er "sprake is van een bovengemiddelde taxatieonzekerheid".

Referentietransacties

Op p. 29 en 30 van het Taxatierapport worden vervolgens de referentietransacties opgesomd. Het betreft 5 transacties in Zandzoom waarbij de koper viermaal BPD Ontwikkeling BV is en in één geval gelieerd is aan BPD Ontwikkeling BV. Informatie over de bij transacties betrokken partijen is overigens niet vermeld in het Taxatierapport maar uit eigen onderzoek verkregen. Er wordt niet gemotiveerd waarom deze transacties waarbij in *alle* gevallen BPD Ontwikkeling betrokken is, toch bruikbaar zijn als *enige* referentie.

Eén van de referentietransacties (E3107) grenst direct aan Zuiderloo. Deze sluit qua bestemming (UW1, de andere vier hebben UWGR) en ligging het beste aan bij Zuiderloo en is daarom van de 5 mogelijk relatief de beste referentie. De grondprijs is het hoogst van de 5 referentietransacties (€ 100/m²). Er wordt niet gemotiveerd waarom er toch sprake is van een veel lagere taxatie van de inbrengwaarde (€ 85/m²).

Er wordt evenmin gemotiveerd waarom transacties van percelen die *wel* in Zuiderloo liggen ontbreken als referentie. Het Taxatierapport is ondertekend op 11 september 2020. Uit kadastrale gegevens blijkt dat er bijvoorbeeld op 4 juni 2020 een leveringsakte is gepasseerd en ingeschreven waarbij Kuin Vastgoedontwikkeling BV de percelen E3214, 2399 en 3216 gelegen in Zuiderloo heeft gekocht. Totaal 5001 m² voor een koopsom van € 1.150.000. De gemiddelde grondprijs is € 229,95 per m². Uit de akte blijken geen bijkomende afspraken. De bestemming is Woongebied-uit te werken. Qua kenmerken zou dit daarom zomaar de allerbeste referentietransactie kunnen zijn. Maar in het Taxatierapport wordt deze bruikbare transactie op geen enkele manier genoemd, terwijl deze transactie van grote invloed zou kunnen zijn op de taxatie van de inbrengwaarde.

Verschillen in taxatiewaardes

Er is sprake van een niet uitgelegd verschil tussen p. 18 en p. 22 met betrekking tot de inbrengwaarde van grond met de bestemming 'Woongebied'. Op p. 18 staat €90,- en in de tabel op p. 22 wordt gerekend met €92,50. Waarom dit verschil? Heeft dit nog impact op de financiële uitkomsten? En is er nu sprake van een korting van €5,- of €7,50 per m² om tot de inbrengwaarde van €85,- van gronden met de bestemming "Woongebied – uit te werken" te komen? De taxateur noemt tijd, kosten en risico's als reden voor een "enigszins" lagere waarde. Welke cijfermatige onderbouwing ligt aan deze korting ten grondslag?

Bezwaar

Op grond van bovenstaande ben ik van mening dat de selectie en weging van de referentietransacties onvolledig is en onvoldoende en onduidelijk is gemotiveerd.

Het op p. 17 en 18 door de taxateur in 1 zin terzijde schuiven van de residuele grondwaarde vanwege de 'grotere mate van taxatieonzekerheid' is ook onvoldoende en onduidelijk gemotiveerd. Deze methode is bij een 'eerste herziening' van een exploitatieplan juist een goede referentie omdat Zuiderloo al volop in ontwikkeling is en er daarom een trackrecord is om de variabelen/parameters, als input voor de berekening van de residuele grondwaarde, te valideren. Bovendien stelt de taxateur zelf in §4.4 op p. 15 dat er ook bij de vergelijkingsmethode sprake is van een *bovengemiddelde* taxatieonzekerheid.

Verder is het prijsverschil tussen de inbrengwaarde van gronden met de bestemming "Woongebied – uit te werken" en gronden met de bestemming "Woongebied" onduidelijk en onvoldoende onderbouwd.

Dit betekent dat de Vergelijkingsmethode onzorgvuldig is gekozen en onzorgvuldig is toegepast. Het is daarom niet duidelijk hoe de inbrengwaarde is bepaald en of deze een goed beeld geeft van de marktwaarde.

Daarom maak ik bezwaar tegen het Ontwerp-exploitatieplan Zuiderloo, eerste herziening.

Verzoek

Naar aanleiding van mijn bezwaar verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het Ontwerp-exploitatieplan zoals dat nu voorligt niet vast te stellen.

Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,

A large black rectangular redaction box covering the signature and name of the sender.

Deze brief is vandaag ook per e-mail verstuurd aan Marcel Stijkel (marcelstijkel@debuch.nl)