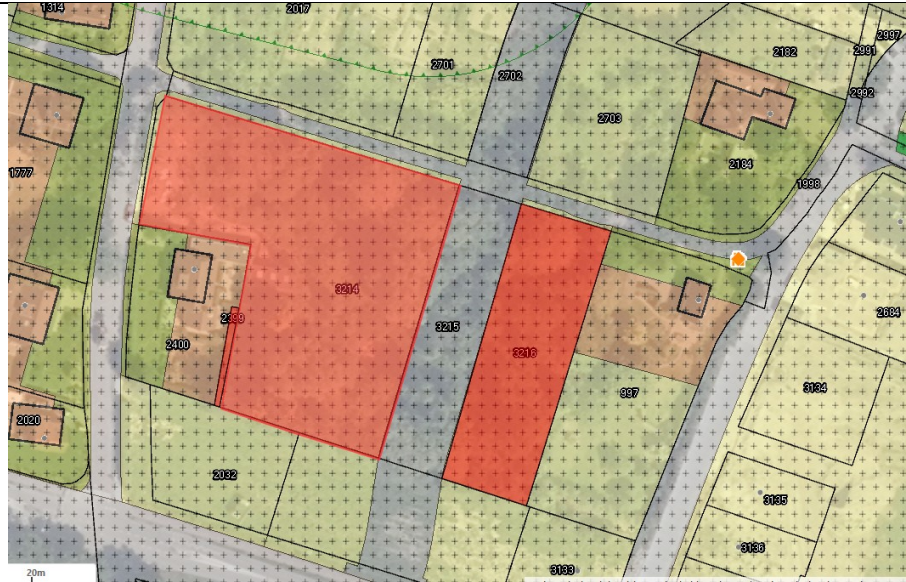


Nota beantwoording zienswijzen ontwerp exploitatieplan Zuiderloo, eerste herziening (2020)

Gedurende een termijn van zes weken (van 29 oktober 2020 tot en met 9 december 2020) is een aantal zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend. In onderstaande tabel worden de ingediende zienswijzen samengevat weergegeven (kolom 1) en voorzien van een beantwoording van de gemeente (kolom 2). In kolom 3 tenslotte wat dit betekent voor het exploitatieplan.

Inhoud zienswijze	Reactie op de zienswijze	Actie
Zienswijze 1, ingekomen 26 november 2020, briefnummer 20/7747, perceel E3266 a) In het exploitatieplan worden oude kadastrale perceelnummers gebruikt. b) Verzocht wordt perceel E 3266 buiten het exploitatieplan te brengen.	a) De peildatum van het exploitatieplan Zuiderloo, eerste herziening (2020) is 1 januari 2020. Op dat moment was nog geen sprake van een gewijzigde kadastrale situatie. De wijziging wordt derhalve bij een eerstvolgende herziening van het exploitatieplan meegenomen. b) Het exploitatieplangebied omvat het gedeelte van het bestemmingsplan waarin de bouwplanmogelijkheden zijn gelegen waarvoor een kostenverhaalsplicht bestaat. Dit betreft op dit moment ook het perceel E 3266. De gronden hebben de bestemming 'Woongebied – Uit te werken'. Voor de gronden bestaat derhalve een uitwerkingsplicht. Omdat de gronden qua omvang niet geschikt zijn om separaat te ontwikkelen en uit te werken, worden de gronden betrokken bij een uitwerkingsplan voor de locatie Sprenkeling. Hiervoor dient allereerst een verkavelingsplan voor de locatie Sprenkeling te worden vastgesteld. Daarna wordt een uitwerkingsplan in procedure gebracht. Nadat dit uitwerkingsplan onherroepelijk is geworden, worden gronden uit het exploitatieplan gehaald. Het 'meeliften' op het verkavelingsplan en het uitwerkingsplan voor de locatie Sprenkeling is vooral planologisch van aard (bestemmingswijziging) en betekent niet dat ook een initiatief voor ontwikkeling van de gronden moet worden ontplooid.	Geen wijzigingen
Zienswijze 2, ingekomen 8 december 2020, briefnummer 20/8049, perceel E2389 a) Vergelijkingsmethode b) Referentietransacties - Het ontbreekt in het taxatierapport aan een motivatie waarom bij alle transacties die zijn gebruikt als referentietransacties BPD Ontwikkeling is betrokken en waarom deze bruikbaar zijn als enige referentie. c) Referentie perceel E3107 - Eén van de referenties is het meest representatief en geeft een grondprijs van €100,-/m2. Het is onduidelijk waarom toch sprake is van een veel lagere taxatie van de inbrengwaarde à €85,-/m2.	a) Vergelijkingsmethode – Taxateur leest in de onder dit kopje aangevoerde punten geen concrete vraag of zienswijze. Bij een taxatie moet de taxateur bepalen welke taxatiemethode hij gaat gebruiken om tot een waardering te komen, dat kan naast de vergelijkingsmethode ook een andere taxatiemethode zijn. Op pagina 15 van het taxatierapport heeft de taxateur gemotiveerd waarom hij in dit geval de vergelijkingsmethode een bruikbare en nauwkeurige methode vindt. Vervolgens heeft de taxateur, conform de daartoe gestelde eisen, vastgesteld dat de te taxeren objecten niet op de gebruikelijke wijze kunnen worden geïnspecteerd. Dit als gevolg van de aard van de taxatie. Hiermee heeft de taxateur zich geen goed beeld kunnen vormen van de fysieke eigenschappen van de te taxeren objecten, noch van de eventuele bouwtechnische kwaliteiten. Hiermee is er naar het oordeel van de taxateur een bovengemiddelde taxatieonzekerheid. Anders dan indiener doet vermoeden zijn de twee criteria niet tegenstrijdig maar complementair aan elkaar. b) Referentietransacties - Taxateur merkt op dat het een (wettelijke) taxatie betreft waarbij de peildatum 1 januari 2020 is en er derhalve referentietransacties gehanteerd dienen te worden op of rond peildatum. Dit beperkt de termijn waarbinnen referenties bruikbaar zijn. Indiener acht de aangevoerde referenties niet bruikbaar, daar er vrijwel bij alle transacties dezelfde koper betrokken is. Taxateur deelt deze mening niet. Bij de transacties zijn allemaal verschillende verkopers betrokken. De kooptransacties vinden immers plaats	In de tekst is per abuis € 90,= per m2 geschreven, waar € 92,50 had moeten staan. Bijlage 3 - Taxatierapport wordt hierop aangepast.

d) Referentie Kuin Vastgoedontwikkeling - Er wordt niet gemotiveerd waarom transacties uit Zuiderloo ontbreken. De transactie m.b.t. perceel E3214, E2399 en E3216 gelegen in Zuiderloo d.d. 4 juni 2020 ontbreekt als referentie, terwijl deze de allerbeste referentietransactie zou kunnen zijn en van invloed kan zijn op de taxatie van de inbrengwaarde. e) Gebruik referentie Zuiderloo en Zandzoom f) Het verschil tussen de inbrengwaarde voor grond met de bestemming 'Woongebied' wordt niet geduid (€90,-/m2 versus €92,50/m2). g) Verschil in waardes o.b.v. bestemming - De inbrengwaarde van €85,-/m2 voor gronden met de bestemming 'Woongebied – Uit te werken' is gebaseerd op een korting t.o.v. de inbrengwaarde bij de bestemming 'Woongebied'. Het verschil in prijs is onduidelijk en onvoldoende onderbouwd. Welke cijfermatige onderbouwing ligt aan deze korting ten grondslag? h) Keuze voor referenties en niet voor residuele waarde - De taxateur schuift een residuele grondwaardebepaling terzijde vanwege de 'grotere mate van (en bovengemiddelde) taxatieonzekerheid'. Dit is onvoldoende en onduidelijk gemotiveerd. De Vergelijksmethode lijkt onzorgvuldig gekozen en toegepast.	door instemming van koper alsook verkoper, waarbij de laatste uiteraard het grootste belang heeft in een hoge transactieprijs. Tevens merkt de taxateur op dat de koper geen overheidsorgaan is die door overheidsdwang (bijvoorbeeld onteigening) een transactie kan afdwingen. In een dergelijk geval zouden de transacties inderdaad niet bruikbaar zijn. Daar het echter alleen transacties die in vrije wil tot stand zijn gekomen betreft, acht de taxateur de transacties bruikbaar. c) Referentie perceel E 3107 - Taxateur deelt de mening van indiener dat deze transactie een geschikte referentie is, en heeft deze dan ook opgenomen in het taxatierapport. Taxateur merkt echter op dat een waardering niet gebaseerd kan zijn op een waarneming. Het waardeoordeel komt tot stand na weging van de diverse referenties. Hierbij merkt de taxateur op dat bij de overige waarnemingen een lagere waarde naar voren komt. Alle referenties wegende kon de taxateur niet komen tot een waarde van € 100,= per m2 voor de getaxeerde gronden. Verder is de specifieke ligging van het perceel van minder belang daar uit de referenties de complexwaarde bepaald moet worden, hiermee is de ligging nabij het plangebied Zuiderloo minder relevant. d) Referentie Kuin Vastgoedontwikkeling - Ten eerste wijst taxateur er op dat in het kader van deze taxatie niet de datum van ondertekening van het rapport van belang is, maar de peildatum, die 1 januari 2020 is. Dit maakt dat niet alle referenties gewogen kunnen worden. In het kader van de zienswijze heeft de taxateur bekeken of de aangevoerde referentie bruikbaar zou zijn geweest voor de taxatie. Deze vraag wordt door de taxateur negatief beantwoord. Het betreft een verkoop van gronden met de bestemming "Woongebied-Uit te werken". Zoals ook in het rapport is aangegeven dienen de in exploitatie te brengen gronden gewaardeerd te worden als complexwaarde, waarbij de onderlinge bestemmingen worden geëgaliseerd, zowel de bestemmingen met een hoge economische waarde (bijvoorbeeld wonen) alsook infrastructuur. Zoals al eerder gesteld kan een solistische waarneming die ver buiten de bandbreedte valt niet automatisch leiden tot een hogere taxatiewaarde. De waarde wordt bepaald door verschillende transacties te onderzoeken. Bij deze transactie valt op dat de oppervlakte van het verkochte perceel relatief klein is, ten opzichte van de overige gebruikte referenties, te weten 5.000 m2. Ook is de taxateur bekend met het feit dat de gemeente Heiloo van de oorspronkelijke eigenaar een strook grond (met kadastrale nummer E3215) zal aankopen (tegen complexwaarde) voor het aanleggen van een nieuw infrastructuur. Hiermee is het oorspronkelijk perceel doorsneden met de aankoop door de gemeente. In de onderstaande afbeelding is het bestemmingsplan gecombineerd met de verkochte percelen (in rood).	
--	---	--



In de onteigeningspraktijk is men bekend met de term “voorstrook”. Met deze voorstrook wordt bedoeld een strook grond die langs een bestaande weg ligt en om die reden meer geschikt is voor bebouwing dan gronden die niet aan een bestaande weg liggen. In sommige gevallen wordt aan een dergelijke (juridisch bouwrijpe) voorstrook een hogere waarde toegekend dan aan de overige gronden. Taxateur acht het zeer denkbaar dat de koper van de percelen geoordeeld heeft dat de aangekochte percelen een hogere waarde toekomt. Indien de referentie wel meegewogen wordt, zou de voorstrooktheorie wel betrokken moeten worden, waarbij de percelen dus een hogere waarde toegedacht moet worden, ten opzichte van de percelen met de complexwaarde. Al met al is de taxateur van mening dat indien de onderhavige transactie opgenomen zou zijn als referenties, dat dit niet tot een andere complexwaarde zou hebben geleid.

- e) Taxateur is van mening dat de waarde van de onderhavige gronden niet uitsluitend bepaald hoeft te worden op basis van referenties in het plangebied Zuiderloo. Het plangebied Zandzoom ligt direct zuidelijk van Zuiderloo, is gelegen in dezelfde gemeente en ook zijn de bestemmingsplanregimes zeer goed met elkaar te vergelijken. Hiermee is de taxateur van mening dat referenties die hebben plaatsgevonden in Zandzoom bruikbaar zijn voor de taxatie. Ook acht taxateur het van belang dat de referenties rond peildatum hebben plaatsgevonden, dit maakt dat bij gebrek aan het vinden van relevante transacties in Zuiderloo er referenties gebruikt worden in Zandzoom.
- f) Indiener wijst op een verschrijving in het taxatierapport. In de tekst is per abuis € 90,= per m2 geschreven, waar € 92,50 had moeten staan. De waarden zoals in de tabel zijn opgenomen, zijn de juiste waarden. Dit wordt gecorrigeerd- in het taxatierapport.
- g) **Verschil in waardes o.b.v. bestemming** - De taxateur is van mening dat een redelijk handelend koper bereid is voor de gronden met een directe bouwtitel (“Woongebied”) meer te betalen dan voor de gronden

	die deze bouwtitel niet hebben ("Woongebied-Uit te werken"). De koper zal immers minder risico lopen dat er geen omgevingsvergunning wordt afgegeven, dan wel minder tijd kwijt zijn met een uitwerkingsprocedure om bouwtitel te verkrijgen. Het verschil in waarde laat zich niet rekenkundig onderbouwen. Met name omdat het een risico inschatting is. Of en hoe snel de bouwtitel verkregen wordt zal per geval verschillen. Ondanks het ontbreken van een rekenkundige onderbouwing, is het waardeverschil wel te beredeneren. Dit heeft de taxateur dan ook gedaan. h) Keuze voor referenties en niet voor residuele waarde - Voor het taxeren van de waarde heeft de taxateur een tweetal taxatiemethoden gehanteerd; de vergelijkingsmethode en de residuele grondwaardemethode. De taxateur heeft in zijn rapport reeds gemotiveerd waarom hij geoordeeld heeft dat de waarde op basis van de referenties de meest nauwkeurige methode is; het is een rechtstreekse relatie met de verkooptransacties. De berekende waarde is om een aantal redenen minder nauwkeurig. Ten eerste is de waarde van de nog te ontwikkelen gronden gewaardeerd, en is er een inschatting gemaakt van de te verwachten kosten en de reeds gemaakte kosten. Omdat zowel de inkomsten als de kosten niet op hetzelfde tijdstip plaatsvinden, dienen deze kosten contant gemaakt te worden, hiervoor wordt er met een rekenrente gewerkt. Ook moeten de opbrengsten alsook de kosten die in de toekomst plaatsvinden geïndexeerd worden. Al met al zijn er veel parameters die een bepaalde mate van onzekerheid hebben en wordt de grondwaarde middels aannames berekend.	
--	---	--