

RAADSBESLUIT Heiloo

De raad van de gemeente Heiloo:

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 16 januari 2024;

gezien het advies van de raadscommissie d.d. 5 februari 2024;

gelet op het bepaalde in artikel 6.12 Wro, artikel 6.14 Wro (en hierdoor ook afdeling 3:4 Awb) en artikel 6.15 Wro;

b e s l u i t:

1. De Nota beantwoording zienswijzen 'ontwerp exploitatieplan Zuiderloo, eerste herziening (2023)' vast te stellen;
2. De complete Staat van wijzigingen 'ontwerp exploitatieplan Zuiderloo, eerste herziening (2023)' vast te stellen;
3. Het 'Exploitatieplan Zuiderloo, eerste herziening (2023)' vast te stellen overeenkomstig het bij het advies gevoegde concept-raadsvoorstel met inachtneming van de onder de punt 2 aangehaalde Staat van wijzigingen;
4. Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening het besluit tot gewijzigde vaststelling van het 'Exploitatieplan Zuiderloo, eerste herziening (2023)' te publiceren in de Uitkijkpost en in het Gemeenteblad;
5. Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening het besluit tot gewijzigde vaststelling van het exploitatieplan met bijbehorende stukken aansluitend digitaal en analoog ter inzage te leggen en gedurende een periode van zes weken vrij te geven voor beroep;
6. Een kennisgeving te versturen aan degenen die in het kadaster als eigenaar van gronden in het exploitatiegebied staan vermeld.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Heiloo in de openbare raadsvergadering van d.d. 26 februari 2024.

G. A. Beeksma
griffier

M. ten Bruggencate
voorzitter

RAADSVOORSTEL	
Raadsvergadering	26 februari 2024
Voorstelnummer	D719372
Datum raadsvoorstel	30 december 2023
Portefeuillehouder(s)	Ronald Vennik
Commissie	Raadscommissie
Datum commissie	5 februari 2024
Soort agendering	Oordeelsvorming
Agendapunt	
Team	RO - Plannen en Projecten
Opsteller	Marcel Stijkel
Datum B&W besluit	16 januari 2024
Bijlagen:	8

Onderwerp : Zuiderloo – vaststelling exploitatieplan Zuiderloo, eerste herziening (2023)

Voorgesteld besluit

1. De Nota beantwoording zienswijzen 'ontwerp exploitatieplan Zuiderloo, eerste herziening (2023)' vast te stellen;
2. De complete Staat van wijzigingen 'ontwerp exploitatieplan Zuiderloo, eerste herziening (2023)' vast te stellen;
3. Het 'Exploitatieplan Zuiderloo, eerste herziening (2023)' vast te stellen overeenkomstig het bij het advies gevoegde concept-raadsvoorstel met inachtneming van de onder de punt 2 aangehaalde Staat van wijzigingen;
4. Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening het besluit tot gewijzigde vaststelling van het 'Exploitatieplan Zuiderloo, eerste herziening (2023)' te publiceren in de Uitkijkpost en in het Gemeenteblad;
5. Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening het besluit tot gewijzigde vaststelling van het exploitatieplan met bijbehorende stukken aansluitend digitaal en analoog ter inzage te leggen en gedurende een periode van zes weken vrij te geven voor beroep;
6. Een kennisgeving te versturen aan degenen die in het kadaster als eigenaar van gronden in het exploitatiegebied staan vermeld.

Geheimhouding

☐ Ja ☒ Nee

RAADSVOORSTEL

INLEIDING

Het exploitatieplan Zuiderloo (2017) is per 23 maart 2020 onherroepelijk geworden. Conform artikel 6.15 Wro moet een exploitatieplan jaarlijks worden herzien. De raad heeft daartoe op 1 februari 2021 het Exploitatieplan Zuiderloo, eerste herziening (2020) vastgesteld. Tegen dit besluit is bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, hierna Afdeling, beroep ingesteld door een eigenaar van gronden in Zuiderloo. Uitspraak van de Afdeling is ontvangen op 22 maart 2023. De Afdeling heeft het beroep van appellant gegrond verklaard en daarmee het bestreden besluit vernietigd.

Vanwege de wettelijke verplichting tot jaarlijks herziening is een nieuwe herziening opgesteld en als ontwerp ter inzage gelegd. Zie bijlage 1. Het ontwerp exploitatieplan Zuiderloo, eerste herziening (2023) heeft vanaf 2 november 2023 tot en met 13 december 2023 ter inzage gelegen. De kennisgeving van de ter inzage legging van een ontwerp exploitatieplan geschiedt nadrukkelijk ook aan degenen die in de kadastrale registratie staan vermeld als eigenaar van gronden in het exploitatiegebied. Deze kennisgevingen zijn voorafgaand aan ter inzagelegging verstuurd. Zowel de publicaties in de Uitkijkpost als het gemeenteblad als de kennisgeving aan eigenaren treft u in de bijlage. Zie bijlage 2, bijlage 3 en bijlage 4.

INVLOED KADERS OP KEUZERUIMTE

De wet verplicht gemeenten tot het vaststellen van een exploitatieplan en het vaststellen van jaarlijkse herzieningen.

TOELICHTING OP HET VOORSTEL

Binnen de termijn van terinzagelegging is één zienswijze binnengekomen. Zie bijlage 5. De zienswijze is beantwoord in de Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen. Zie bijlage 6. Ook zijn ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Deze treft u eveneens in hiervoor genoemde nota. De wijzigingen die hieruit voortvloeien zijn samengevat in een Staat van wijzigingen. Zie bijlage 7.

DOOR HET COLLEGE OVERWOGEN ALTERNATIEVEN

n.v.t.

REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE

n.v.t.

RISICO'S

Na vaststelling van het exploitatieplan Zuiderloo, eerste herziening 2023 door de raad kan door een ieder beroep tegen de vaststelling worden aangetekend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

FINANCIËN

Het exploitatieplan is nodig om kosten van grondexploitatie te kunnen verhalen en eisen te kunnen stellen aan de ontwikkeling van dit gebied. Eerstvolgende exploitatiebijdragen moeten na vaststelling door de raad op basis van deze herziening worden berekend. Bij omgevingsvergunning volgt afrekening. Pas dan worden de afgerekende bedragen als opbrengsten opgevoerd in de NAG. Financiële gevolgen, anders dan dat straks exploitatiebijdragen per initiatiefnemer moeten worden berekend (of herberekend) op basis van het dan vastgestelde exploitatieplan Zuiderloo, eerste herziening (2023), zijn er niet. Bijdragen kunnen hoger dan wel lager uitvallen dan op basis van het vernietigde herziening aangenomen of (door derden) verwacht. Dit wordt t.z.t. van geval tot geval bekend.

DUURZAAMHEID

n.v.t.

PARTICIPATIE

Het ontwerp is ter inzage gelegd van 2 november 2023 tot en met 13 december 2023. Ter inzage legging van het ontwerp exploitatieplan Zuiderloo (2023) – 1e herziening is bekend gemaakt door middel van een publicatie in de Uitkijkpost, in het Gemeenteblad en op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. De eigenaren van de in het exploitatiegebied gelegen gronden zijn afzonderlijk aangeschreven.

Na vaststelling wordt het besluit tot vaststelling van het exploitatieplan Zuiderloo, eerste herziening opnieuw gepubliceerd in de Uitkijkpost, in het Gemeenteblad en op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarbij zal aangegeven worden wanneer de termijn om beroep in te stellen zal starten en op welke manier en waar de documenten met bijlagen te raadplegen zal zijn. Ook zullen degenen die een zienswijze hebben ingediend worden geïnformeerd. Eigenaren van de in het exploitatiegebied gelegen gronden worden opnieuw afzonderlijk aangeschreven en in kennis gesteld van de vaststelling.

UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE

Vaststelling van het exploitatieplan door de raad is gepland op 26 februari 2024.

- Raadscommissie: 5 februari 2024 (oordeelsvorming)
- Raad: 26 februari 2024 (besluitvorming)
- Publicatie vaststelling Uitkijkpost en Gemeenteblad: 6 maart 2024
- Kennisgeving indieners zienswijzen en eigenaren: 6 maart 2024
- Ter inzage legging voor beroep: gedurende zes weken van 6 maart 2024 tot en met 17 april 2024

BIJLAGEN

Bijlagen:

- Bijlage 1: Ontwerp exploitatieplan Zuiderloo, eerste herziening (2023) inclusief bijlagen
- Bijlage 2: Publicatie ontwerp Uitkijkpost
- Bijlage 3: Publicatie ontwerp Gemeenteblad
- Bijlage 4: Kennisgeving ontwerp eigenaren
- Bijlage 5: Zienswijzen (geanonimiseerd)
- Bijlage 6: Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen (geanonimiseerd)
- Bijlage 7: Staat van wijzigingen (geanonimiseerd)
- Bijlage 8: Oplegbrief taxateur d.d. 11 december 2023

Ad. 1 Ontwerp-exploitatieplan Zuiderloo, eerste herziening (2023) inclusief bijlagen

Bijlagen:

- Kaart exploitatieplangebied Zuiderloo met begrenzing

- Kaart met eigendommen binnen het exploitatieplangebied Zuiderloo
- Kaart nog te realiseren en gerealiseerde kadastrale percelen binnen het exploitatiegebied Zuiderloo
- Taxatie inbrengwaarde Zuiderloo te Heiloo (incl. sloopkosten), Tiede Randstedelijk Rentemeester en Taxateur (september 2023)
- Nadere onderbouwing onderzoekskosten (archeologie en bodem)
- Nadere onderbouwing grondwerken en saneren
- Nadere onderbouwing aanleg voorzieningen bouw- en woonrijp maken; (a) overzichtskaart werkzaamheden gemeente, (b) raming restant werkzaamheden bouw- en woonrijp maken, (c) bouw- en woonrijp maken grondeigenaren
- Samenvatting Plankostenscan (versie april 2023) voor exploitatiegebied Zuiderloo per 1-7-2023
- Taxatie residuele grondwaarde Zuiderloo te Heiloo, Tiede Randstedelijk Rentemeester en Taxateur (september 2023)
- Kasstroomoverzicht exploitatieplan Zuiderloo

ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN

n.v.t.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Heiloo



T. Kemper
gemeentesecretaris



M. ten Bruggencate
burgemeester

Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerp exploitatieplan Zuiderloo, eerste herziening (2023)

Het ontwerp exploitatieplan Zuiderloo, eerste herziening (2023) heeft vanaf 2 november 2023 tot en met 13 december 2023 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van ter inzagelegging is één zienswijze ingediend. De zienswijzen is tijdig ingediend. In onderstaande tabel wordt de ingediende zienswijze samengevat weergegeven (kolom 1) en voorzien van een beantwoording (kolom 2). In kolom 3 tenslotte wat dit betekent voor het exploitatieplan. Ook zijn ambtshalve wijzigingen gewenst. Hieronder (bij Ambtshalve wijzigingen) worden deze samengevat.

Zienswijzen	Reactie op de zienswijze	Actie
1. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] a. [REDACTED] acht het in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel om bijlagen verbindend te verklaren voor een juridisch instrument dat aan de weg van ontwikkeling van het perceel kan staan zonder dat er een redelijke uitleg van de consequenties van het instrument wordt gegeven. Temeer omdat de bijlagen beperkend zijn voor de ontwikkeling van het perceel, waarmee onherroepelijke planologische rechten worden beperkt. b. Voor dit moment beperkt [REDACTED] zich tot het maken van bezwaar tegen de vermelding van een groene invulling van haar perceel. Daarvoor is geen juridische basis in het bestemmingsplan, noch	a. De zienswijze is ingediend naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerp exploitatieplan Zuiderloo, eerste herziening 2023. De zienswijze kan daarmee alleen gericht zijn op de inhoud van het exploitatieplan, niet op dat van het (onherroepelijke) bestemmingsplan of de uitwerking die op basis daarvan nog plaats moet vinden. De zienswijze beperkt zich hiermee tot het opnemen van een bedrag à € 5.000,- voor de groeninrichting van het perceel [REDACTED] in bijlage 7a en 7b van het exploitatieplan Zuiderloo, eerste herziening (2023). Het bedrag van € 5.000,- maakt onderdeel uit van een raming van nog te verrichten werkzaamheden door de gemeente in het bestaande en toekomstige openbaar gebied (bijlage 7b). Ter verduidelijking is hierbij een kaart opgenomen (bijlage 7a). De gemeente heeft met het opnemen van bedragen in deze versie van het exploitatieplan duidelijk proberen te maken welke investeringen nog moeten worden gedaan om het project af te kunnen ronden. De gemeente had ook kunnen besluiten dit inzicht niet te geven, maar heeft dit uiteindelijk wel gedaan. De basis voor het opnemen van het bedrag ligt in het bestemmingsplan. Uit het bestemmingsplan komt duidelijk naar voren dat bij uitwerking van het perceel rekening moet worden gehouden met een greppel en een onderhoudsstrook van 3 meter langs die greppel. b. Het bedrag van € 5.000,- ziet op de inrichting van het onderhoudspad langs de reeds bestaande greppel. Dit onderhoudspad moet op het perceel van indiener worden gelegd nu de greppel op het naastgelegen perceel is gerealiseerd. De noodzaak tot groeninrichting betreft dus niet het hele perceel, maar slechts een gedeelte van het perceel c.q. een strook langs de bestaande greppel ter breedte van 3 meter. Om dit te verduidelijken zal de tekst in bijlage 7a worden aangepast van 'Groeninrichting perceel [REDACTED] in 'Groeninrichting onderhoudsstrook greppel [REDACTED]'. In bijlage 7b zal de tekst 'Inrichten groenstrook perceel [REDACTED] (...)' worden gewijzigd in 'inrichten onderhoudsstrook greppel perceel [REDACTED] (...)'. c. Het perceel van [REDACTED] moet in z'n geheel worden uitgewerkt. Daarbij moet rekening worden gehouden met een onderhoudsstrook langs de bestaande greppel ter breedte van 3	1. <i>Bijlage 7a: Tekst 'Groeninrichting perceel [REDACTED] wijzigen in 'Groeninrichting onderhoudsstrook greppel [REDACTED]'</i> 2. <i>Bijlage 7b: Tekst 'Inrichten groenstrook perceel [REDACTED] (...)' wijzigen in 'inrichten onderhoudsstrook greppel perceel [REDACTED] (...)'</i>

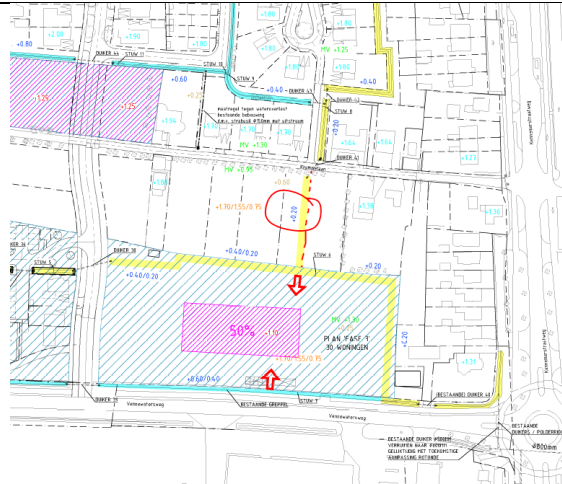
in het stedenbouwkundige plan, kwaliteitshandboek OR of het IPOR. c. [REDACTED] vraagt de raad te bevestigen dat het perceel nader kan worden uitgewerkt zonder in acht te nemen groen- of onderhoudsstrook langs de greppel. En dientengevolge het exploitatieplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen.	meter, in eigendom over te dragen aan de gemeente in het kader van een nog op te stellen posterieure overeenkomst tussen gemeente en [REDACTED]. De basis hiervoor is vastgelegd in het onherroepelijke bestemmingsplan Zuiderloo (vastgesteld op 7 december 2015). Het perceel heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Woongebied – Uit te werken'. De uitwerkingsregels zijn opgenomen in artikel 16 lid 2 onder 1. Belangrijkste regel hierin is dat het uitwerkingsplan in hoofdlijnen passend moet zijn binnen de uitgangspunten zoals opgenomen in het stedenbouwkundige plan, beeldregieplan en het inrichtingsplan openbare ruimte (IPOR). Zie onder a van het desbetreffende artikel. Daarnaast moet er overeenkomstig de keur een onderhoudsstrook van minimaal 3 meter worden opgenomen naast watergangen en/of (watervoerende) greppels'. Zie onder f van het desbetreffende artikel. In zowel het stedenbouwkundig plan als het inrichtingsplan openbare ruimte (IPOR) zijn kaarten opgenomen die de waterstructuur binnen het plangebied betreffen. De kaarten laten zien dat een greppel is gelegd over het perceel van [REDACTED]. In plaats van een greppel dient (uiteindelijk en enkel) een noodzakelijke onderhoudsstrook te worden gerealiseerd. De greppel zelf is in het kader van een goede waterhuishouding op een eerder moment gegraven op het naastgelegen perceel. Hierover is met de eigenaar van naastgelegen perceel begin 2021 overeenstemming bereikt. De greppel was toen al nodig om overtollig water in het plangebied Zuiderloo af te voeren. Garantie op het kunnen plegen van onderhoud werd toen echter niet verkregen. Dit moet dus alsnog bereikt. Idee was overigens (destijds) dat de eigenaren van de vier oostelijk van de greppel gelegen percelen hiervoor zorg zouden dragen bij de gemeenschappelijke en integrale ontwikkeling van hun percelen. Deze ontwikkeling bleek uiteindelijk niet mogelijk en eigenaren zijn tot separate ontwikkeling c.q. verkoop van hun percelen overgegaan. Met als gevolg dat één van de eigenaren ([REDACTED]), met de aanleg van de onderhoudsstrook wordt geconfronteerd.	
---	---	--



Afbeelding 1: In blauw de te realiseren greppels, in groen de bestaande greppels

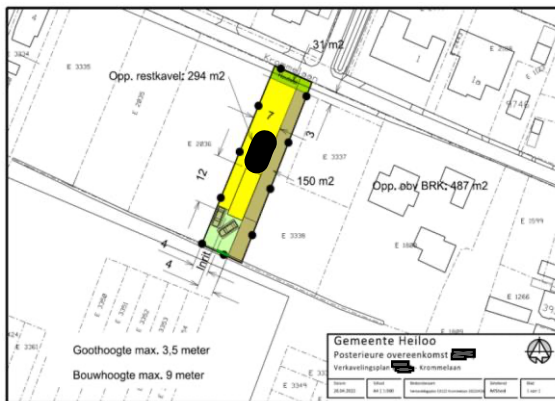
In de zienswijze wordt ook gesproken over de legger van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Bij de verlening van de watervergunning in 2019 waren nog lang niet alle greppels in Zuiderloo gegraven. In de legger zijn de beoogde greppels echter evengoed opgenomen en alvast als “tertiaire” watergang geduid, dit met de intentie om ze na het graven van die greppels, dus wanneer ze een waterafvoerende functie hebben alsnog de status “secundair” te geven. De greppel op het naastgelegen perceel  is formeel nog niet opgeleverd en overgedragen aan de gemeente. Zodra dit het geval is zal de vraag bij het Hoogheemraadschap worden gelegd om het onderhoudsregiem aan te passen van “tertiair” naar “secundair”. Waarschijnlijk kan dit tussentijds, maar mogelijk dat het moet meegenomen bij een nieuwe vaststelling van de legger eind volgend jaar.

De verleende watervergunning is overigens ook duidelijk op dit punt. In de watervergunning is vastgelegd dat alle greppels “secundair” worden. Op de bij de watervergunning horende tekening staat betreffende greppel duidelijk weergegeven. Watervergunning is afgegeven op 25 april 2019.



Afbeelding 2: Uitsnede tekening behorende bij de watervergunning

Nut en noodzaak van een onderhoudsstrook langs de greppel is nog steeds aanwezig. De greppel vervult een belangrijke rol op het watersysteem van Zuiderloo en vormt een belangrijke schakel in de hoofdafvoer. Het onderhoud moet door de gemeente worden gedaan. De mogelijkheid om vanaf de andere zijde te onderhouden ontbreekt. Om de onderhoudsstrook te kunnen bereiken is inmiddels een dam met duiker gelegd in de greppel aan de Wegedoor. Overigens resteren er wel degelijk ontwikkelingsmogelijkheden op het perceel. Deze zijn  geschetst. Rekening houdend met een onderhoudsstrook van 3 meter breed en de overdracht van de grond onder de aanwezige houtwal aan de zijde van de Krommelaan resteert een kavel van 294 m2 met een breedte van 7 meter. Daarbinnen kan een kleine vrijstaande woning van 4 meter breed worden gerealiseerd.



Afbeelding 3: Ontwikkelingsmogelijkheid perceel 

Ambtshalve wijzigingen

Achtergrond

**1. Aanpassen v.o.n.-prijzen tabel 6
'Berekening gewogen eenheden
exploitatiegebied Zuiderloo' op pagina
27**

De genoemde v.o.n.-prijzen in tabel 6 zijn niet overeenkomstig de prijzen die per 1 juli 2023 gelden en in dit exploitatieplan worden gehanteerd. In tabel 4 zijn wel de juist v.o.n.-prijzen opgenomen. Tabel 6 wordt zodanig aangepast dat deze met tabel 4 overeenkomt. Woningbouw in categorie 2 kent een maximale v.o.n.-prijs van €281.000,-. In categorie 3 bedraagt deze v.o.n.-prijs maximaal €388.000,-. Alles daarboven valt in categorie 4.

Tabel 2023

	Koop	Huur
Categorie 1	Tot € 218.500,-	Tot € 647,19
Categorie 2	€ 218.500,- tot € 281.000,-	€ 647,19 tot € 808,06
Categorie 3	€ 281.000,- tot € 388.000,-	€ 808,06 tot € 1.087,--
Categorie 4	Vanaf € 388.000,-	Vanaf € 1.087,--

1&2 <281.000 von,
3 <388.000 von en
4 >388.000 von
in plaats van
1&2 <245.000 von,
3 <388.000 von en
4 >339.000 von

Staat van wijzigingen ontwerp exploitatieplan Zuiderloo, eerste herziening (2023)

Het ontwerp exploitatieplan Zuiderloo, eerste herziening (2023) heeft vanaf 2 november 2023 tot en met 13 december 2023 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van ter inzagelegging is één zienswijze ingediend. De zienswijzen is tijdig ingediend. In onderstaande tabel wordt de ingediende zienswijze samengevat weergegeven (kolom 1) en voorzien van een beantwoording (kolom 2). In kolom 3 tenslotte wat dit betekent voor het exploitatieplan. Ook zijn ambtshalve wijzigingen gewenst. Hieronder (bij Ambtshalve wijzigingen) worden deze samengevat.

<i>Wijziging op basis van de ingekomen zienswijzen</i>	
1. 	1. Bijlage 7a: Tekst 'Groeninrichting perceel ' wijzigen in 'Groeninrichting onderhoudsstrook greppel  2. Bijlage 7b: Tekst 'Inrichten groenstrook perceel  (...)' wijzigen in 'inrichten onderhoudsstrook greppel perceel  (...)'
<i>Ambtshalve wijzigingen</i>	
1. Aanpassen v.o.n. -prijzen tabel 6 'Berekening gewogen eenheden exploitatiegebied Zuiderloo' op pagina 27	1&2 <281.000 von, 3 <388.000 von en 4 >388.000 von in plaats van 1&2 <245.000 von, 3 <388.000 von en 4 >339.000 von Tabel blijft voor de rest ongewijzigd.

Gemeente Heiloo
De heer M. Stijkel
Postbus 1
850 AA Heiloo

Heemstede, 6 januari 2024

Betreft: Marktontwikkeling.

Geachte heer Stijkel,

September jl. hebben wij een taxatierapport betreffende de inbrengwaarde van het plangebied Zuiderloo opgesteld. Tevens is er een taxatierapport opgesteld inzake de residuele grondwaarde van het beoogde programma binnen dit gebied. Beide taxatierapporten hebben als peildatum 1 juli 2023. U heeft gevraagd of er tussen heden (dagtekening van deze brief) en de peildatum sprake is geweest van een gewijzigde markt, waarmee de getaxeerde waardes niet meer actueel zouden zijn.

Wij hebben een analyse gemaakt op basis van de data die beschikbaar is binnen de NVM/Brainbay, het betreft een analyse van nieuwbouw over het derde kwartaal van 2023 over heel Nederland, deze rapportage zenden we bijgaand mee. Er is ten tijde van het schrijven van deze brief nog geen analyse van nieuwbouw over het vierde kwartaal van 2023 beschikbaar.

Uit de analyse blijkt dat er weinig nieuw aanbod op de markt komt en dat de verkoop van nieuwbouw moeizaam verloopt, al zit de verkoop sinds het tweede kwartaal van 2023 in de lift. Verder blijkt dat de verkoopprijzen van nieuwbouwwoningen in genoemde periode relatief stabiel zijn gebleven.

De transactieprijs per m² voor bestaande woningen in Heiloo laat in het derde kwartaal van 2023 een stijging van 4,4 % zien, de transactieprijs laat een stijging van 6,6% zien. Hierbij moet in ogenschouw worden genomen dat deze prijzen zijn gebaseerd op een relatief klein aantal transacties (te weten 78). Dit maakt dat enkele bijzondere transacties relatief veel invloed hebben op de cijfers. Zo zijn er in de genoemde periode opvallend veel 2-onder-1-kapwoningen verkocht; 18 ten opzichte van 14 over beide voorgaande kwartalen. Ook verschilt de prijsontwikkeling per woningcategorie aanzienlijk: de transactiepreisen voor hoekwoningen is tegenomen met 14%, die van de 2-onder-1-kapwoningen is afgenomen, met -2%. Ook hier moet opgemerkt worden dat er nog geen rapportage over het vierde kwartaal beschikbaar is.

Er kan dan ook geconcludeerd worden dat er, op basis van de marktgegevens van transacties van bestaande woningen in Heiloo, sprake is van een stijging van de transactiepreisen. Het marktoverzicht van Heiloo 3^e kwartaal 2023 zenden we tevens in de bijlage mee.

We hebben gekeken naar de verkoop- en vraagprijzen van nieuwbouwwoningen binnen de gemeente Heiloo die recent zijn verkocht. Hieruit blijkt dat de vraagprijzen per m2 van het nieuwbouw project Groots zich in een vergelijkbare bandbreedte bevinden als de door ons gehanteerde waardes per m2. In december 2023 zijn er nog een viertal vrijstaande nieuwbouwwoningen in het plan Liguster afgemeld, deze woningen zijn verkocht tegen de vraagprijs.

Wij concluderen dat de transactieprijzen van bestaande woningen binnen Heiloo een (lichte) prijsstijging indiceren. Uit het landelijke beeld van transactieprijzen en nieuwbouw blijkt echter dat deze in het derde kwartaal ongewijzigd zijn gebleven. Uit de marktcijfers van nieuwbouw in Heiloo komt een gelijk beeld naar voren.

Ten aanzien van de getaxeerde complexwaarde merken wij het volgend op. De complexwaarde is getaxeerd op basis van referentietransacties van gronden met een ontwikkelpotentie. De prijsontwikkeling van dergelijke gronden volgt de woningmarkt met een aanzienlijke vertraging. De prijzen komen tot stand door aanzienlijk meer factoren dan de thans geldende woningwaarde. Taxateur heeft geen marktontwikkeling gezien waarbij de gronden met een ontwikkelpotentie significant is gewijzigd. Taxateur heeft in en om Heiloo gezocht naar relevante referenties, hij heeft deze niet gevonden.

Al met al concluderen wij dan ook dat er geen aanleiding is om op basis van de marktontwikkeling het taxatierapport aan te passen. Mocht er al sprake zijn van een prijs/waardewijziging dan valt deze binnen de geldende taxatieonzekerheid.

In het vertrouwen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,



Tiede de Boer
Rentmeester NVR en Beëdigd NVM taxateur

Bijlage:

- Analyse nieuwbouw 3^e kwartaal 2023
- Marktoverzicht Heiloo 3^e kwartaal 2023