

STEENHUIJS

Grondzaken

Taxatierapport inbrengwaarde "Food & Business Park" te De Klomp, gemeente Ede



TAXATIERAPPORT



Opdrachtgever:
Burgemeester en wethouders van gemeente Ede
Bergstraat 4
6711 DD Ede

Documenteigenschappen:
SH19/109115/definitief
Datum: 5 maart 2020

Opdrachtnemer:
Steenhuijs Grondzaken
Oorsprongpark 12
3581 ET Utrecht
T 085-0020070
mail@steenhuijs.com
www.steenhuijs.com
KvK 30175573
BTW NL81034057B01
IBAN NL98 RABO 0118 5394 69

Inhoudsopgave:

1. ALGEMEEN	5
1.1 Opdrachtgever	5
1.2 Instructies van de opdrachtgever	5
1.3 Opdrachtnemer/taxateur.....	5
1.4 Taxatietype.....	5
1.5 Taxatie object	6
1.6 Doel van de taxatie	6
1.7 Waardepeildatum en opnamedatum.....	6
1.8 Taxatiestandaarden.....	6
1.9 Waarderingsgrondslag (basis van waarde)	7
1.10 Uitgangspunten.....	7
1.11 Bijzondere uitgangspunten.....	7
1.12 Voorwaarden	7
1.13 Onafhankelijkheid taxateur	8
1.14 Concept en track record	9
2. BESCHRIJVING.....	10
2.1 Algemeen	10
2.2 Bestemming	10
2.3 Beschrijving per rechthebbende	11
2.3.1 Brinco Holding BV.....	14
2.3.2 Gemeente Ede	15
2.3.3 De Klomp Investments BV	20
2.3.4 Waterschap Vallei en Veluwe.....	21
2.3.5 Liander Infra NV.....	23
2.3.6 H.J. en G.A. Diepeveen	24
2.3.7 De Staat	25
2.3.8 Provincie Utrecht.....	26
2.3.9 T. Geurtsen	27
3. MARKT.....	29
3.1 Algemeen	29
3.2 Beschrijving van de vastgoedmarkt	29
4. OVERWEGINGEN TEN AANZIEN VAN DE WIJZE VAN WAARDEREN	35
4.1 Inleiding.....	35
4.2 Werkelijke waarde versus onteigeningswaarde	35
4.3 Werkelijke waarde: gebruikswaarde of complexwaarde	36
4.4 Onteigeningswaarde.....	38
4.5 Algemene uitgangspunten	39
4.6 Bijzondere uitgangspunten	39
4.7 Waarderingsmethode	39
4.8 Verzoening en conclusie.....	41
4.9 Schattingonzekerheid.....	42

5. WAARDERING.....	43
5.1 Inleiding.....	43
5.2 Ongebouwde percelen	43
5.3 Gebouwde percelen.....	47
5.4 Gesloopte percelen	47
5.5 Te handhaven openbare ruimte.....	60
5.6 Samenvatting.....	60
5.7 Schattingonzekerheid.....	60
5.8 Eindoordeel taxateur	61
5.9 Plausibiliteitsverklaring	61
6. ONDERTEKENING.....	62

Bijlagen

- Plausibiliteitsverklaring
- Kadastrale uittreksels

1. Algemeen

1.1 Opdrachtgever

Burgemeester en wethouders van gemeente Ede, rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw J. Koster, Projectleider ROG/RP.

Deze taxatie is uitgevoerd conform de overeengekomen opdrachtvoorwaarden zoals neergelegd in de offerte van Steenhuijs Grondzaken d.d. 17 april 2019 en de opdrachtbevestiging van gemeente Ede d.d. 30 april 2019.

1.2 Instructies van de opdrachtgever

De geregistreerde taxateur legt instructies van de opdrachtgever of ieder ander die betrokken is bij de professionele taxatiedienst vast in het taxatierapport.

1.3 Opdrachtnemer/taxateur

De opdracht is aangenomen door de vennootschap met beperkte aansprakelijkheid handelend onder de naam Steenhuijs Grondzaken, gevestigd te 3581 ET Utrecht, Oorsprongpark 12 en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 30175573, namens deze wordt de taxatie uitgevoerd door de heer ing. Albert van Gellicum MRE MRICS RT, register taxateur van onroerende zaken, onder andere ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) in de Kamers Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed en Landelijk en Agrarisch Vastgoed onder registratienummer RT671346927, tevens lid van en Registered Valuer bij de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), lidnummer 1287065.

De taxateur voldoet aan de criteria voor permanente educatie van het NRVT en voldoet aan de Continuing Professional Development (CPD) vereisten van de RICS.

De taxateur verklaart over voldoende actuele, lokale, nationale en internationale (naar gelang het geval) kennis van de specifieke markt te beschikken en de vaardigheden en inzicht te hebben om de taxatie vakbekwaam uit te voeren.

De taxateur verklaart dat bij het uitvoeren van de taxatie is voldaan aan de fundamentele beginselen van objectiviteit en onafhankelijkheid. De objectiviteit en onafhankelijkheid wordt gewaarborgd door naleving van het Reglement "Gedrags- en beroepsregels NRVT" zoals opgesteld door het NRVT en de "Code of ethical principles for professional valuers" zoals opgesteld door de IVSC en het "RedBook, editie 2017" zoals opgesteld door de RICS.

1.4 Taxatietype

Er is een **volledige taxatie** uitgevoerd.

1.5 Taxatie object

Het onderwerp van deze taxatie zijn diverse gebouwde en ongebouwde onroerende zaken in het plangebied van bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Klomp" te De Klomp, gemeente Ede.

Huidig gebruik	diverse gebouwde en ongebouwde onroerende zaken
Eventueel toekomstig gebruik	bedrijfsterrein
Te taxeren belang	de volle eigendom

1.6 Doel van de taxatie

Het doel van de taxatie is het verkrijgen van inzicht in de waarde van het object ten behoeve van exploitatieplan "Bedrijventerrein De Klomp".

1.7 Waardepeildatum en opnamedatum

De waardepeildatum betreft 5 maart 2019. De opnamedatum betreft 13 mei 2019. De inspectie heeft uitsluitend extern plaatsgevonden en is uitgevoerd door taxateur.

1.8 Taxatiestandaarden

Opdrachtnemer verricht de professionele taxatiedienst in overeenstemming met de versie 2017 van de IVS, die zijn opgesteld en worden onderhouden door de International Valuation Standards Council (www.ivsc.org). Tevens verklaart opdrachtnemer op de hoogte te zijn en te handelen overeenkomstig de inhoud van de Reglementen van het NRVt, editie juni 2018, en het RICS Redbook, editie 2017, zoals opgesteld door de RICS.

In dezen is sprake van een taxatie op wettelijke grondslag. In het Reglement Definities is de wettelijke taxatie gedefinieerd als een professionele taxatiedienst (PTD) waarbij wet- en regelgeving en jurisprudentie de registertaxateur dwingen af te wijken van één of meer bepalingen uit de NRVt Reglementen of de internationale standaarden. Afwijkingen kunnen bijvoorbeeld bestaan uit de wijze van opdrachtverstrekking, het waardebegrip, de omvang van de onderzoeksplicht en de rapportagevereisten. Een registertaxateur kan alleen afwijken indien en voor zover de wet of vaste jurisprudentie hem daartoe dwingt. Waar dat niet zo is, moeten de regels voor een PTD onverkort worden gevolgd. De registertaxateur die een wettelijke taxatie uitvoert is onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen verwoord in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van het NRVt. Genoemde reglementen zijn te raadplegen op de website van het NRVt: www.nrvt.nl.

1.9 Waarderingsgrondslag (basis van waarde)

Het te hanteren waardebegrip is inbrengwaarde ex artikel 6.13 lid 5 Wro. Dit artikel luidt als volgt:

"Indien geen sprake is van onteigening wordt de inbrengwaarde van gronden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet .".

1.10 Uitgangspunten

Onderstaand is een uiteenzetting weergegeven van de gehanteerde uitgangspunten welke redelijkerwijs aanvaardbaar zijn en voor waar kunnen worden gehouden zonder de noodzaak van een specifiek onderzoek of verificatie, te weten:

1. In de taxatie is geen rekening gehouden met specifieke fiscale regelgeving betreffende de vennootschapsbelasting of inkomstenbelasting;
2. Alle prijzen zijn exclusief omzetbelasting tenzij anders vermeld;
3. De vastgestelde waarden zijn "kosten koper" tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Onder "kosten koper" verstaan wij de overdrachtsbelasting, notariskosten wegens levering van de onroerende zaak, evenals de kosten verbonden aan de inschrijving ervan in het kadaster.

1.11 Bijzondere uitgangspunten

Niet van toepassing.

1.12 Voorwaarden

De taxatie is gebaseerd op de ter beschikking gestelde informatie van de opdrachtgever en/of derden zoals bijvoorbeeld huur- en oppervlaktegegevens, plankaarten en kadastrale informatie.

Van de door de opdrachtgever en/of derden ter beschikking gestelde informatie is kennis genomen. Voor zover mogelijk heeft taxateur de geleverde informatie getoetst op juistheid. Mocht blijken (of een sterk vermoeden bestaan) dat de beschikbare informatie niet volledig en/of onjuist is wordt in deze rapportage hiervan melding gemaakt. Geen aansprakelijkheid wordt aanvaard indien mocht blijken dat de informatie onvolledig is geweest.

Voor zover juridische informatie aan ons ter beschikking wordt gesteld wijzen wij erop dat wij niet competent zijn als vastgoedjurist. Wij adviseren in voorkomende gevallen uw juridische adviseur te raadplegen bij de interpretatie van genoemde documenten.

De navolgende informatie was beschikbaar:

- kadastrale informatie opgevraagd bij het Kadaster d.d. 24 juni 2019;

- bestemmingsplan informatie opgevraagd bij ruimtelijkeplannen.nl d.d. 24 juni 2019;
- kaart exploitatieplangebied;
- verbeelding bestemmingsplan;
- verwervingsdossiers gebouwde objecten;
- taxatierapport inbrengwaarde "De Klomp Oost" d.d. mei 2014 van Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV;
- perceellijst;
- kadastrale kaart.

De volgende bijzonderheden hebben plaatsgevonden met betrekking tot verificatie van bovenstaande informatie: bij de verificatie zijn geen bijzonderheden waargenomen.

Dit taxatierapport is uitsluitend bestemd voor opdrachtgever en genoemd doel. Uitsluitend tegenover opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht wordt verantwoordelijkheid ten aanzien van de inhoud aanvaard. Publicatie van het taxatierapport als onderdeel van het exploitatieplan is toegestaan, zulks uitsluitend integraal, dat wil zeggen voorzien van alle bijlagen.

Opdrachtnemer heeft een beroepsaansprakelijkheidsverzekering, doch iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering. Dit betreft maximaal € 2.500.000,- per geval en € 5.000.000,- maximaal per jaar. Opdrachtgever erkent dat elk bedrag boven de door de beroepsaansprakelijkheidsverzekering verzekerde som voor eigen rekening is. Op het taxatierapport is een termijn van toepassing voor het stellen van aansprakelijkheid van maximaal twee jaar ingaande per datum van ondertekening rapportage door opdrachtnemer.

De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

Alle bedragen in dit rapport zijn in euro's (€).

1.13 Onafhankelijkheid taxateur

Taxateur verklaart dat hij eerder professionele taxatiediensten heeft uitgevoerd van onroerende zaken in onderhavig plangebied. Dit betreft het taxatierapport inbrengwaarde "De Klomp Oost" d.d. mei 2014. Taxateur heeft deze werkzaamheden verricht voor en namens Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV te Veenendaal. Taxateur en/of Steenhuijs Grondzaken hebben geen betrokkenheid (gehad) bij grondverwerving en/of andere partijdige advisering in het onderhavige plangebied.

1.14 Concept en track record

Opdrachtnemer heeft op 24 juni 2019 (waardepeildatum 13 mei 2019) en op 4 november 2019 (waardepeildatum) aan opdrachtgever een concept toegestuurd. Het definitieve rapport is op 5 maart 2020 (waardepeildatum 5 maart 2020) aan opdrachtgever toegezonden.

2. Beschrijving

2.1 Algemeen

De in dit taxatierapport begrepen onroerende zaken liggen in het plangebied van bestemmingplan en exploitatieplan "Bedrijventerrein De Klomp" te De Klomp, gemeente Ede. Het "Bedrijventerrein De Klomp" wordt vermarkt als "Food & Business Park" en is een thematisch bedrijfsterrein dat zich richt op bedrijven die zich bezighouden met de productie en verwerking van voedingsmiddelen in de ruimste zin van het woord, waaronder foodbedrijven (voedings- en genotmiddelen), maak- en productiebedrijven food en toeleveranciers aan foodbedrijven. Het "Food & Business Park" omvat een bedrijfsterrein ter grootte van 36 ha bruto en 23,3 ha netto uitgeefbaar. Het gebied wordt globaal begrensd door de snelweg A12, spoorlijn Utrecht-Arnhem, lintbebouwing aan de oostzijde van de Veenendaalseweg en Rondweg-Oost.



Kaart uit brochure "Food & Business Park, food als middelpunt"

2.2 Bestemming

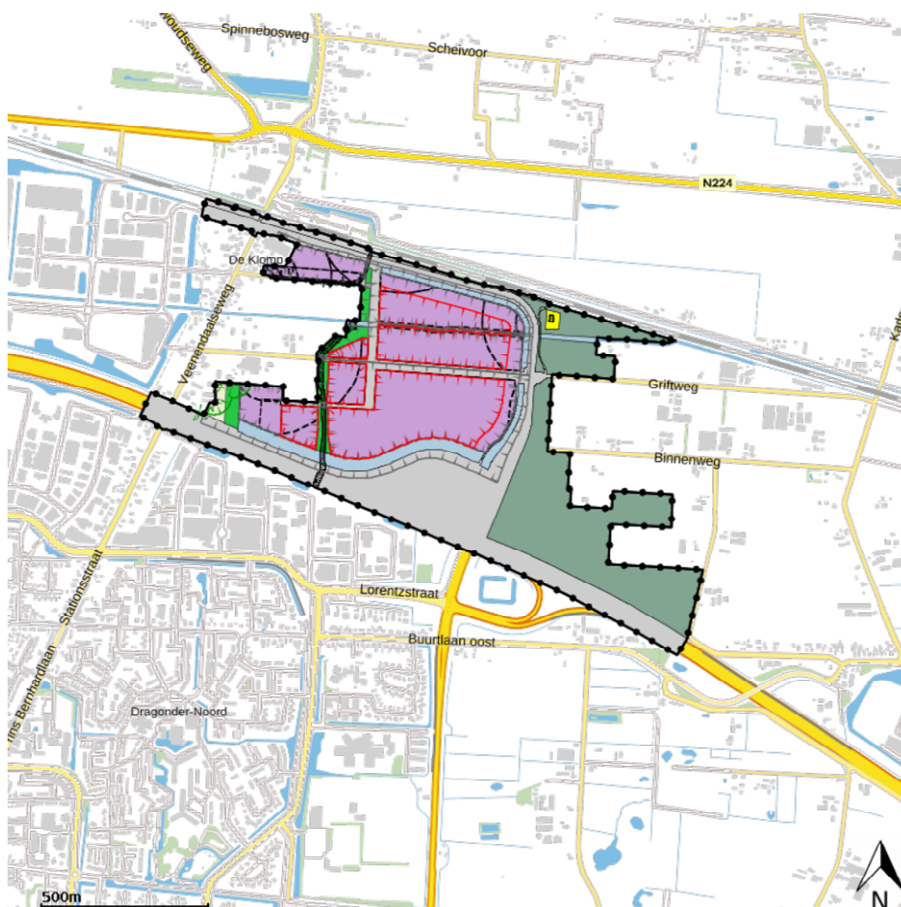
2.2.1 Voorheen geldend bestemmingsplan

Voor de inwerkingtreding van het vigerende bestemmingsplan (zie paragraaf 2.2.2) lagen de in dit taxatierapport begrepen onroerende zaken liggen in het plangebied van bestemmingsplan "ISEV", vastgesteld op 29 januari 2003 en gedeeltelijk goedgekeurd op 31 augustus 2004 door gedeputeerde staten van provincie Gelderland. Het bestemmingsplan is door de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 26 oktober 2005 gedeeltelijk onherroepelijk geworden. Uit de

verbeelding blijkt dat het gebied grotendeels is bestemd als "Bedrijventerrein uit te werken", met uitzondering van de Griftweg en een aanpalend daaraan gelegen strook aan de zuidzijde dat is voorzien van de bestemming "Landschappelijke zone" en de bestemming "water" die is gegeven aan de watergang die in oost-westelijke richting door het plangebied loopt.

2.2.2 Vigerend bestemmingsplan

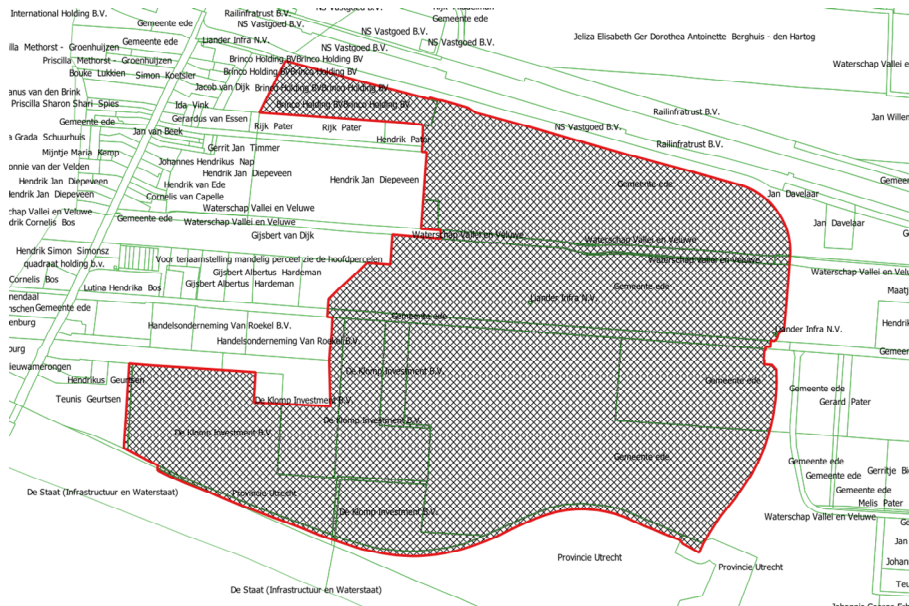
Op de waardepeildatum vigeert het bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Klomp" met planidentificatienummer NL.IMRO.0228.BP2015KLOS0001-0301. Dit bestemmingsplan is op 23 maart 2017 vastgesteld door de raad van gemeente Ede. Op 13 juni 2018 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan over het beroep (nummer 201704050/1/R1, ECLI:NL:RVS:2018:1956). In deze uitspraak is vaststellingsbesluit vernietigd, zulks met in stand blijven van de rechtsgevolgen van het besluit.



Verbeelding "Bedrijventerrein De Klomp"

2.3 Beschrijving per rechthebbende

Binnen het exploitatieplangebied zijn negen unieke eigenaren te onderscheiden.



Eigenaren kaart





Foto's inspectie plangebied d.d. 13 mei 2019

De in dit taxatierapport begrepen percelen worden hierna per eigenaar omschreven.

2.3.1 Brinco Holding BV

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Ede	L	1243 *	3.905 m2	12.245 m2
Ede	M	1515 **	12.315 m2	
Totaal				12.245 m2

* oud M 1210

** oud M 1087

Eigendom en zakelijke rechten

Volgens de eigendomsinformatie d.d. 24 juni 2019 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers berust de eigendom bij **Brinco Holding BV**, statutaire gevestigd in Ede, kantoorhoudend te 6745 XJ De Klomp, Veenendaalseweg 3. Van andere zakelijke rechten is geen sprake.

Publiekrechtelijke beperkingen

Volgens de eigendomsinformatie d.d. 24 juni 2019 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn er geen publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB.

Locatie

Direct ten oosten van het bedrijfscomplex Veenendaalseweg 1.

Omschrijving

Het object betreft een perceel cultuurgrond.

Bestemming

In bestemmingsplan ISEV: "Bedrijventerrein uit te werken".

In bestemmingsplan Bedrijventerrein De Klomp: "Bedrijventerrein".

2.3.2 Gemeente Ede

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Ede	M	133	26.870 m2	254.309 m2
Ede	M	134	11.800 m2	
Ede	M	1291	4.295 m2	
Ede	M	1615 *	81.653 m2	
Ede	M	1616 **	92.024 m2	
Ede	M	1617 ***	217.096 m2	
Totaal				254.309 m2

* oud Ede M 154, 880, 922, 952, 953, 1116, 1267, 129 en 1487

** oud Ede M 1514 en 1551

*** oud Ede M 1604 en 1614

Eigendom en zakelijke rechten

Volgens de eigendomsinformatie d.d. 24 juni 2019 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers berust de eigendom bij **gemeente Ede**, statutaire gevestigd in Ede, zetelend te Ede, kantoorhoudend te 6711 DD Ede, Bergstraat 4.

De eigendom van de percelen met nummers 133 en 1615 zijn belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van gemeente Ede, zetelend te Ede, kantoorhoudend te 6711 DD Ede, Bergstraat 4.

De eigendom van de percelen met nummers 133, 1615 (2x) en 1616 zijn belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de Staat (I&M), zetelend te 's-Gravenhage, kantoorhoudend te 2511 CW 's-Gravenhage, Korte Voorhout 7.

De eigendom van de percelen met nummers 1615 (2x) en 1616 (2x) zijn belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Gasunie Transport Services BV, zetelend te Groningen, kantoorhoudend te 9727 KC Groningen, Concourslaan 17.

De eigendom van de percelen met nummers 1615 en 1616 (2x) zijn belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet

Privaatrecht ten behoeve van Liander Infra NV, zetelend te Arnhem, kantoorhoudend te 6812 AH Arnhem, Utrechtseweg 68.

De eigendom van de percelen met nummers 1616 zijn belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de Staat (LNV), zetelend te 's-Gravenhage, kantoorhoudend te 2511 CW 's-Gravenhage, Korte Voorhout 7.

Publiekrechtelijke beperkingen

Volgens de eigendomsinformatie d.d. 24 juni 2019 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers is het perceel met nummer 1615 belast met een kennisgeving, vordering, bevel of beschikking ingevolge de Wet Bodembescherming van provincie Gelderland (akte register hypotheek 4 deel 72838 nummer 174). Het perceel met nummer 1617 is belast met een kennisgeving, vordering, bevel of beschikking ingevolge de Wet Bodembescherming van provincie Gelderland (akte register hypotheek 4 deel 72838 nummer 173 en 176). Voor het verdere en overige zijn er geen publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB.

Locatie

Grotendeels gelegen aan de oostzijde van het plangebied.

Omschrijving

Het object betreft percelen cultuurgrond gelegen aan de Griftweg en Trapjesweg en de woningen c.a. plaatselijk bekend Trapjesweg 2, Trapjesweg 4, Trapjesweg 6, Trapjesweg 8, Trapjesweg 8a, Griftweg 4, Griftweg 5, Griftweg 6 en Griftweg 6a. Uit de geraadpleegde verwervingsdossiers volgt dat de onroerende zaken allen zijn verworven in verband met een beoogde bedrijfsterreinontwikkeling, aanvankelijk voor ISEV en later voor Bedrijventerrein De Klomp.

Trapjesweg 2: Het object Trapjesweg 2 is op 7 augustus 2008 in verband met een beoogde bedrijfsterreinontwikkeling door gemeente Ede in eigendom verkregen. Het object is inmiddels gesloopt. Ten tijde van de eigendomsverkrijging was sprake van een perceel ter grootte van 1.380 m² met daarop gesitueerd een eenvoudige vrijstaande woning (bj. 1939) met een inhoud van 390 m³ met aangebouwde garage en schuur. De woning is tegen marktwaarde verworven voor een koopsom van € 430.000 k.k. Blijkens de ruimtegebruikskarta van het exploitatieplan kan de oorspronkelijke bestaande bebouwing voor de nieuwe bestemming niet worden gehandhaafd.

Trapjesweg 4: Het object Trapjesweg 4 is op 17 september 2004 in verband met een beoogde bedrijfsterreinontwikkeling door gemeente Ede in eigendom verkregen. Het object is inmiddels gesloopt. Ten tijde van de eigendomsverkrijging was sprake van een perceel ter grootte van 1.42.30 ha met daarop gesitueerd een vrijstaande woning met een inhoud van 450 m³ met garage, voormalige varkens- en kippenschuren. Het object is tegen marktwaarde verworven voor een koopsom van € 676.175. De koopsom van de woning c.a. incl. 2.400 m² ondergrond, tuin en erf bedroeg € 408.000. De ongebouwde percelen zijn verworven voor een koopsom van gemiddeld € 22,50 per m². Blijkens de ruimtegebruikkaart van het exploitatieplan kan de oorspronkelijke bestaande bebouwing voor de nieuwe bestemming niet worden gehandhaafd.

Trapjesweg 6: Het object Trapjesweg 6 is op 28 december 1999 in verband met een beoogde bedrijfsterreinontwikkeling door gemeente Ede in eigendom verkregen. Het object is inmiddels gesloopt. Ten tijde van de eigendomsverkrijging was sprake van een perceel ter grootte van 2.66.10 ha met daarop gesitueerd een vrijstaande woning waarvan een verdere omschrijving ontbreekt. Het object is tegen marktwaarde verworven voor een koopsom van € 635.292. Uit het dossier volgt dat de aan de woning c.a. toegerekende oppervlakte grond woning c.a. incl. 8.100 m² bedroeg. Aldus is sprake van 1.85.10 ha ongebouwde grond welke in de periode 1999 werd verworven voor een prijs van gemiddeld NLG 40 ofwel € 18,15 per m². De werkelijke waarde van de gebouwde onroerende zaken kan derhalve worden herleid tot € 299.335. Blijkens de ruimtegebruikkaart van het exploitatieplan kan de oorspronkelijke bestaande bebouwing voor de nieuwe bestemming niet worden gehandhaafd.

Trapjesweg 8: Het object Trapjesweg 8 is op 9 januari 2009 in verband met een beoogde bedrijfsterreinontwikkeling door gemeente Ede in eigendom verkregen. Het object is inmiddels gesloopt. Ten tijde van de eigendomsverkrijging was sprake van een perceel ter grootte van 0.38.30 ha met daarop gesitueerd een vrijstaande woning met een inhoud van 320 m³ met garage, voormalige rundvee- en varkensschuur en wagenloods. Het object is verworven op onteigeningsbasis voor een koopsom van € 750.000. De werkelijke waarde van de onroerende zaken is toentertijd door de gemeente getaxeerd op afgerond € 620.000. Het restant van de koopsom betrof de vergoeding inkomens- en bijkomende schade. Blijkens de ruimtegebruikkaart van het exploitatieplan kan de oorspronkelijke bestaande bebouwing voor de nieuwe bestemming niet worden gehandhaafd.

Trapjesweg 8a: Het object Trapjesweg 8a is op 19 september 2000 in verband met een beoogde bedrijfsterreinontwikkeling door gemeente Ede in eigendom verkregen. Het object is inmiddels gesloopt. Ten tijde van de eigendomsverkrijging was sprake van een perceel ter grootte van 1.18.30 ha met daarop gesitueerd een vrijstaande woning met een inhoud van 580 m³ met mestvarkens- fokvarkens-, kippenschuur, garage en kippenhok. Het object is verworven op onteigeningsbasis voor een koopsom

van € 1.632.580. De werkelijke waarde van de woning met opstallen is toentertijd door de gemeente getaxeerd op afgerond € 870.800 en voor de grond afgerond € 181.500. Het restant van de koopsom betrof de vergoeding inkomens- en bijkomende schade. Blijkens de ruimtegebruikkaart van het exploitatieplan kan de oorspronkelijke bestaande bebouwing voor de nieuwe bestemming niet worden gehandhaafd.

Griftweg 2a: Het object Griftweg 2a is op 5 januari 2018 in verband met een beoogde bedrijfsterreinontwikkeling door gemeente Ede in eigendom verkregen. Het object is inmiddels gesloopt. Ten tijde van de eigendomsverkrijging was sprake van een perceel ter grootte van 0.42.95 ha met daarop gesitueerd een voormalig varkenshouderijbedrijf met landbouwbedrijfsgebouwen en bedrijfswoning. De onroerende zaak is op onteigeningsbasis verworven voor een koopsom van € 826.744 k.k. De werkelijke waarde van de onroerende zaken is toentertijd door de gemeente getaxeerd op afgerond 722.875. De tot het object behorende oppervlakte ruwe bouwgrond is getaxeerd op ($\text{€ } 97.375 / 3.895 =$) gemiddeld € 25 per m². Het restant van de koopsom betrof de vergoeding voor inkomens- en bijkomende schade. Blijkens de ruimtegebruikkaart van het exploitatieplan kan de oorspronkelijke bestaande bebouwing voor de nieuwe bestemming niet worden gehandhaafd.

Griftweg 4: Het object Griftweg 4 is op 19 februari 2001 in verband met een beoogde bedrijfsterreinontwikkeling door gemeente Ede in eigendom verkregen. Het object is inmiddels gesloopt. Ten tijde van de eigendomsverkrijging was sprake van een perceel ter grootte van 2.151 m² met daarop gesitueerd een woning met bedrijfsruimte. De onroerende zaak is op onteigeningsbasis verworven voor een koopsom van € 657.981 k.k. De werkelijke waarde van de onroerende zaken is toentertijd door de gemeente getaxeerd op afgerond € 475.000. Het restant van de koopsom betrof de vergoeding voor inkomens- en bijkomende schade. Blijkens de ruimtegebruikkaart van het exploitatieplan kan de oorspronkelijke bestaande bebouwing voor de nieuwe bestemming niet worden gehandhaafd.

Griftweg 5: Het object Griftweg 5 is op 6 december 2005 in verband met een beoogde bedrijfsterreinontwikkeling door gemeente Ede in eigendom verkregen. Het object omvat een perceel ter grootte van 0.28.00 ha met daarop gesitueerd een woning (bj. 1965) ter grootte van 525 m³ met werkplaats (bj. 1965) ter grootte van 162 m². De onroerende zaak is op onteigeningsbasis verworven voor een koopsom van € 1.130.000 k.k. De werkelijke waarde van de onroerende zaken is toentertijd getaxeerd op € 631.750. Het restant van de koopsom betrof een vergoeding voor inkomens- en bijkomende schade. Blijkens de ruimtegebruikkaart van het exploitatieplan kan de bestaande bebouwing voor de nieuwe bestemming niet worden gehandhaafd.

Griftweg 6: Het object Griftweg 6 is op 29 december 1999 in verband met een beoogde bedrijfsterreinontwikkeling door gemeente Ede in eigendom verkregen. Het

object is gesitueerd op het perceel met nummer 1382 ter grootte van 1.00.00 ha met daarop gesitueerd een vrijstaande woning (bj. 1910) ter grootte van circa 770 m³ met jongveestal (bj. 1959) van 168 m², werktuigenberging (bj. 1959) van 33 m², berging/schuur (bj. 1959) van 41 m², varkensstal (bj. 1958) van 514 m², varkensstal (bj. 1984) van 58 m², werktuigenberging (bj. 1984) van 109 m², werktuigenberging (bj. 1984) van 46 m², varkensstal (bj. 1969) van 244 m², berging/schuur (bj. 1920) van 77 m², pluimveestal (bj. 1977) van 243 m², varkensstal (bj. 1974) van 192 m², jongveestal (bj. 1990) van 80 m², varkensstal (bj. 1980) van 476 m², jongveestal (bj. 1965) van 64 m² en circa 1.600 m² erfverharding. De opstallen zijn grotendeels voorzien van asbest dakbedekking. De algehele onderhoudstoestand van de opstallen is slecht. De aan de woning toegerekende oppervlakte grond bedraagt circa 1.000 m² en de aan de landbouwbedrijfsgebouwen toegerekende oppervlakte bedraagt circa 9.000 m². Met voornoemd object is 7.63.29 ha cultuurgrond verworven, waarvan 1.18.68 ha buitenplans (ondergrond afrit 23 A12). Voornoemde onroerende zaken zijn tegen marktwaarde verworven voor een koopsom van € 2.382.346 k.k. Blijkens de ruimtegebruikkaart van het exploitatieplan kan de bestaande bebouwing voor de nieuwe bestemming niet worden gehandhaafd.

Griftweg 6a: Het object Griftweg 6a is op 15 december 2011 in verband met een beoogde bedrijfsterreinontwikkeling door gemeente Ede in eigendom verkregen. Het object omvat een perceel ter grootte van 0.14.75 ha met daarop gesitueerd een vrijstaande woning (bj. 1987) ter grootte van 500 m³ met garage. De onroerende zaak is op onteigeningsbasis verworven voor een koopsom van € 552.500. De werkelijke waarde van de onroerende zaak is toentertijd getaxeerd op € 512.000. Het restant van de koopsom betrof een vergoeding voor inkomens- en bijkomende schade. Blijkens de ruimtegebruikkaart van het exploitatieplan kan de bestaande bebouwing voor de nieuwe bestemming niet worden gehandhaafd.

Bestemming

In bestemmingsplan ISEV: "Landschappelijke zone" en "Bedrijventerrein uit te werken".

In bestemmingsplan Bedrijventerrein De Klomp: "Verkeer", "Gemengd" en "Bedrijventerrein".

2.3.3 De Klomp Investments BV

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Ede	M	859	17.420 m2	80.854 m2
Ede	M	860	5.000 m2	
Ede	M	1519 *	12.010 m2	
Ede	M	1560 **	38.325 m2	
Ede	M	1563 ***	15.712 m2	
Totaal				80.854 m2

* oud M 1133

** oud M 1518

*** oud M 1563

Eigendom en zakelijke rechten

Volgens de eigendomsinformatie d.d. 24 juni 2019 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers berust de eigendom bij **De Klomp Investments BV**, statutaire gevestigd in Veenendaal, kantoorhoudend te 3905 TG Veenendaal, Kruisboog 42.

De eigendom van de percelen met nummers 859, 860, 1519 en 1563 zijn belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de Staat (I&M), zetelend te 's-Gravenhage, kantoorhoudend te 2511 CW 's-Gravenhage, Korte Voorhout 7.

De eigendom van de percelen met nummers 859, 1519 en 1563 zijn belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Gasunie Transport Services BV, zetelend te Groningen, kantoorhoudend te 9727 KC Groningen, Concourslaan 17.

Publiekrechtelijke beperkingen

Volgens de eigendomsinformatie d.d. 24 juni 2019 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers is het perceel met nummer 860 belast met een kennisgeving, vordering, bevel of beschikking ingevolge de Wet Bodembescherming van provincie Gelderland (akte register hypotheek 4 deel 72838 nummer 176).

Locatie

De percelen met nummers 859 en 860 liggen aan de oostzijde van het plangebied, naast het inmiddels gesloopte object Griftweg 2a. De percelen met nummers 1519, 1560 en 1563 liggen aan de zuidwestzijde van het plangebied.

Omschrijving

Het object betreft een perceel cultuurgrond.

Bestemming

In bestemmingsplan ISEV: "Bedrijventerrein uit te werken".

In bestemmingsplan Bedrijventerrein De Klomp: "Bedrijventerrein".

2.3.4 Waterschap Vallei en Veluwe

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Ede	M	1110	90 m2	5.584 m2
Ede	M	1118	5.027 m2	
Ede	M	1264 *	9.450 m2	
Ede	M	1293 **	190 m2	
Ede	M	1295 ***	1.325 m2	
Totaal				5.584 m2

* oud M 1108, 1109, 1112 en 1114

** oud M 1226

*** oud M 1239

Eigendom en zakelijke rechten

Volgens de eigendomsinformatie d.d. 24 juni 2019 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers berust de eigendom bij **Waterschap Vallei en Veluwe**, zetelend te Apeldoorn, kantoorhoudend te 7324 AX Apeldoorn, Steenbokstraat 10.

De eigendom van het perceel met nummer 1264 is belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de Staat (RVB), zetelend te 's-Gravenhage, kantoorhoudend te 2511 CW 's-Gravenhage, Korte Voorhout 7.

De eigendom van het perceel met nummer 1264 (2x) is belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Gasunie Transport Services BV, zetelend te Groningen, kantoorhoudend te 9727 KC Groningen, Concourslaan 17.

De eigendom van de percelen met nummers 1293 en 1295 zijn belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Liander Infra NV, zetelend te Arnhem, kantoorhoudend te 6812 AH Arnhem, Utrechtseweg 68.

Publiekrechtelijke beperkingen

Volgens de eigendomsinformatie d.d. 24 juni 2019 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn er geen publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB.

Locatie

Zie omschrijving.

Omschrijving

Het object betreft verschillende watergangen die in de richting oost-west door het plangebied lopen.

Bestemming

In bestemmingsplan ISEV: "Water".

In bestemmingsplan Bedrijventerrein De Klomp: "Water" en "Bedrijventerrein".

2.3.5 Liander Infra NV

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Ede	M	1225 *	16 m2	34 m2 ***
Ede	M	1486 **	16 m2	
Totaal				34 m2 ***

* oud M 1113

** oud M 1294

*** gemeten maat

Eigendom en zakelijke rechten

Volgens de eigendomsinformatie d.d. 24 juni 2019 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers berust de eigendom bij **Liander Infra NV**, zetelend te Arnhem, kantoorhoudend te 6812 AH Arnhem, Utrechtseweg 68.

De eigendom van het perceel met nummer 1486 is belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Liander Infra NV, zetelend te Arnhem, kantoorhoudend te 6812 AH Arnhem, Utrechtseweg 68.

Publiekrechtelijke beperkingen

Volgens de eigendomsinformatie d.d. 24 juni 2019 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn er geen publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB.

Locatie

Het perceel met nummer 1225 ligt direct ten oosten van het inmiddels gesloopte object Griftweg 5. Het perceel met nummer 1486 ligt op de hoek Griftweg / Rondweg De Klomp.

Omschrijving

Het object betreft twee transformatorhuisjes met ondergrond.

Bestemming

In bestemmingsplan ISEV: "Bedrijventerrein uit te werken".

In bestemmingsplan Bedrijventerrein De Klomp: "Water" en "Bedrijventerrein".

2.3.6 H.J. en G.A. Diepeveen

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Ede	M	1265 *	25.520 m2	900 m2
Totaal				900 m2

* oud M 1108

Eigendom en zakelijke rechten

Volgens de eigendomsinformatie d.d. 24 juni 2019 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers berust de eigendom bij de heer Hendrik Jan Diepeveen, geboren te Ede op 6 oktober 1956, wonende te 6745 XL De Klomp, Veenendaalseweg 44, en mevrouw Gertrude An Diepeveen, geboren te Ede op 20 augustus 1958, wonende te 8091 MR Wezep, Boekweitakker 20. Beiden zijn ieder voor de onverdeelde helft gerechtigd tot de eigendom.

De eigendom van het perceel met nummer 1265 (2x) is belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Gasunie Transport Services BV, statutair gevestigd te Groningen, kantoorhoudend te 9727 KC Groningen, Concourslaan 17.

De eigendom van het perceel met nummer 1265 is belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de Staat (RVB), zetelend te 's-Gravenhage, kantoorhoudend te 2511 CW 's-Gravenhage, Korte Voorhout 7.

Publiekrechtelijke beperkingen

Volgens de eigendomsinformatie d.d. 24 juni 2019 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn er geen publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPb.

Locatie

Het perceel met nummer 1225 ligt direct ten oosten van het inmiddels gesloopte object Griftweg 5. Het perceel met nummer 1486 ligt op de hoek Griftweg / Rondweg De Klomp.

Omschrijving

Het object betreft een gedeelte van een perceel cultuurgrond.

Bestemming

In bestemmingsplan ISEV: "Bedrijventerrein uit te werken".
In bestemmingsplan Bedrijventerrein De Klomp: "Groen".

2.3.7 De Staat

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Ede	M	1302 *	34.038 m2	191 m2
Totaal				191 m2

* oud M 122

Eigendom en zakelijke rechten

Volgens de eigendomsinformatie d.d. 24 juni 2019 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers berust de eigendom bij de Staat, zetelend te 's-Gravenhage, kantoorhoudend te 2511 CW 's-Gravenhage, Korte Voorhout 7.

Publiekrechtelijke beperkingen

Volgens de eigendomsinformatie d.d. 24 juni 2019 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn er geen publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB.

Locatie

Het perceel ligt aan de zuidzijde van het plangebied.

Omschrijving

Het object betreft een gedeelte van perceel sloot (-berm).

Bestemming

In bestemmingsplan ISEV: "Bedrijventerrein uit te werken".

In bestemmingsplan Bedrijventerrein De Klomp: "Water".

2.3.8 Provincie Utrecht

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Ede	M	1520 *	2.488 m2	5.355 m2
Ede	M	1581 **	58.225 m2	
Ede	M	1582 ***	15.811 m2	
Totaal				5.355 m2

* oud M 1272

** oud M 1522

*** oud M 1522

Eigendom en zakelijke rechten

Volgens de eigendomsinformatie d.d. 24 juni 2019 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers berust de eigendom bij provincie Utrecht, zetelend te Utrecht, kantoorhoudend te 3584 BA Utrecht, Archimedeslaan 6.

De eigendom van de percelen nummers 1581 en 1582 zijn belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Gasunie Transport Services BV, statutair gevestigd te Groningen, kantoorhoudend te 9727 KC Groningen, Concourslaan 17.

De eigendom van de percelen nummers 1581 (3x) en 1582 (3x) is belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de Staat (I&M), zetelend te 's-Gravenhage, kantoorhoudend te 2511 CW 's-Gravenhage, Korte Voorhout 7.

Publiekrechtelijke beperkingen

Volgens de eigendomsinformatie d.d. 24 juni 2019 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn er geen publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB.

Locatie

Het perceel ligt aan de zuid- en oostzijde van het plangebied.

Omschrijving

Het object betreft een gedeelte van perceel sloot (-berm).

Bestemming

In bestemmingsplan ISEV: "Bedrijventerrein uit te werken".

In bestemmingsplan Bedrijventerrein De Klomp: "Verkeer" en "Water".

2.3.9 T. Geurtsen

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Ede	M	1561 *	10.200 m2	606 m2
Totaal				606 m2

* oud M 1518

Eigendom en zakelijke rechten

Volgens de eigendomsinformatie d.d. 24 juni 2019 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers berust de eigendom bij de heer Teunis Geurtsen, geboren te Ede op 16 december 1967, wonende te 6745 XK De Klomp, Veenendaalseweg 59.

Publiekrechtelijke beperkingen

Volgens de eigendomsinformatie d.d. 24 juni 2019 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn er geen publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB.

Locatie

Het perceel ligt aan de westzijde van het plangebied.

Omschrijving

Het object betreft een gedeelte van het agrarische erf van het object Veenendaalseweg 59.

Bestemming

In bestemmingsplan ISEV: onbekend.

In bestemmingsplan Bedrijventerrein De Klomp: "Agrarisch".

3. Markt

3.1 Algemeen

1. Een taxatie is tijdafhankelijk: de waarde reflecteert de verkregen informatie en marktomstandigheden op de waardepeildatum.
2. Gebeurtenissen na de inspectiedatum maar vóór de waardepeildatum worden (mits redelijkerwijs bij de geregistreerde taxateur bekend) altijd verwerkt in de waardering;
3. Wanneer na de waardepeildatum maar voor de datum van de rapportage een gebeurtenis met betrekking tot het getaxeerde object plaatsvindt, die van substantiële invloed is op de waardering, zal de geregistreerde taxateur dit melden aan de opdrachtgever. In gezamenlijk overleg wordt bepaald hoe om te gaan met deze situatie. De uitkomst hiervan wordt vastgelegd in het taxatierapport;
4. Toekomstige (vermoedelijke) gebeurtenissen na de waardepeildatum en rapportdatum, die al op voorhand bekend zijn bij de geregistreerde taxateur, kunnen in overleg met de opdrachtgever worden opgenomen in de waardering. Dit kan door middel van het hanteren van uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten.

3.2 Beschrijving van de vastgoedmarkt

3.2.1 Macro

In de publicatie "Centraal Economisch Plan 2020" d.d. 3 maart 2020 vat het Centraal Planbureau vat de macro-economische vooruitzichten rond de peildatum 5 maart 2020 als volgt samen:

De economische impact van het coronavirus is op dit moment moeilijk te voorspellen.

In deze raming is aangenomen dat het virus snel onder controle komt, maar is ook een scenario opgenomen waarin het virus zich wijder verspreidt en langduriger impact heeft. Dit risico is op het moment van publicatie mogelijk al deels werkelijkheid geworden. Als de verspreiding van het virus niet snel tot staan wordt gebracht, zal dit de economische groei verder negatief beïnvloeden.

Uitgaand van een beperkt effect van de verspreiding van het coronavirus groeit de Nederlandse economie in 2020 en 2021 gestaag door, met 1,4% in 2020 en 1,6% in 2021. Gegeven de uitzonderlijk lage groei van de wereldhandel en de magere groei in de ons omringende landen doet de Nederlandse economie het relatief goed.

De stikstof- en pfas-problematiek leidt in 2020 tot ongeveer 0,2% lagere groei, in 2021 is het effect nog ongeveer 0,1%. De woninginvesteringen dalen in zowel 2020 als in 2021. De woningmarkt blijft gespannen door de lagere bouwproductie en de voortdurende stijging van het aantal huishoudens.

De werkloosheid ligt op een historisch laag niveau en blijft voorlopig laag. De krappe arbeidsmarkt leidt tot een hogere loonstijging van 2,9% in 2020 en 2,8% in 2021. Gecombineerd met lastenverlichting leidt dit tot een toename van de koopkracht van 2,1% in 2020 en 1,3% in 2021.

Het begrotingsoverschot daalt naar 0,1% bbp in 2021. Hierin is voorzien dat de overheid vooral in 2020 moeite blijft houden de begrote middelen uit te geven, mede door de krappe arbeidsmarkt en de problemen in de bouwsector.

Er zijn naast het coronavirus ook andere risico's bij de raming. De handelspolitiek van de VS blijft onvoorspelbaar, het is onzeker of er invoertarieven op Europese auto's komen en een opleving van het handelsconflict tussen de VS en China is niet uitgesloten. Verder is een onordelijke Brexit afgewend, maar er is nieuwe onzekerheid of de handelsrelatie tussen de EU en het VK tijdig vorm krijgt. In eigen land blijft de invloed van de stikstof- en pfas-problematiek onzeker. De groei kan hoger uitvallen doordat de lonen harder stijgen dan in deze raming is voorzien.

Op de middellange termijn blijft de groei rond 1,5% per jaar. Dat is flink hoger dan in de middellangetermijnverkenning van het CPB in november werd gerapporteerd. De bijstelling komt vrijwel volledig door de hogere bevolkingsprognose van het CBS. De raming van de overheidsfinanciën in de komende kabinetsperiode verbetert door de hogere groei, wat leidt tot een kleiner houdbaarheidstekort van 0,8%.

In de beschouwing bij het CEP vraagt het CPB aandacht voor kansenongelijkheid.

Kinderen van ouders met een laag inkomen hebben een aanzienlijk lagere kans om zelf een hoog inkomen te verwerven dan kinderen van rijke ouders. Dat komt deels doordat rijke ouders hun kinderen financieel kunnen ondersteunen, maar minstens zo belangrijk zijn steuntjes in de rug als een goed netwerk, het leren van ongeschreven regels en de aanwezigheid van rolmodellen. Beleid dat erop gericht is om kinderen van minder gefortuneerde ouders soortgelijke kansen te bieden kan die kinderen helpen hun volledige potentieel te benutten. Dat is niet alleen goed voor die kinderen, maar ook voor de economie. Ongelijke kansen zijn gemiste kansen.

3.2.2 Bedrijfsruimtemarkt – landelijk

In de publicatie "Sprekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten 2019" vat makelaarsorganisatie Dynamis vast de actuele toestand van de bedrijfsruimtemarkt als volgt samen:

De Nederlandse bedrijfsruimtemarkt kent in 2018 een uitzonderlijk hoog opnamevolume. De vraag van gebruikers naar onder andere hallen, loodsen en distributiecentra is al voor het tweede jaar op rij aan het toenemen. Deze groei is het gevolg van meerdere jaren van hoogconjunctuur, sterk stijgende werkgelegenheidscijfers en toenemende handelsactiviteiten. In deze economische context is het aantal opgenomen vierkante meters bedrijfsruimte sterk toegenomen in het afgelopen jaar. Gezien de afhankelijkheid van de conjunctuur zal de bedrijfsruimte vraag naar verwachting gedurende 2019 gaan stagneren.

Logistieke sector aanjager van opnamevolume

In totaal is ruim 3,5 miljoen vierkante meter bedrijfsruimte verhuurd of verkocht in het afgelopen jaar, een stijging van circa 4% ten opzichte van het reeds hoge niveau in 2017. Het hoge opnamevolume is een direct gevolg van de schaalvergroting in de logistieke sector, de nieuwbouw van grootschalige distributiecentra heeft het aantal opgenomen vierkante meters bedrijfsruimte naar recordhoogte gestuwd. In het bijzonder de bedrijfsruimtemarkt van Rotterdam maakt een forse versnelling door, vanaf een zeer hoog niveau. Deze groei wordt mede veroorzaakt door anticipatie-effecten op de Brexit in de Rotterdamse havens.

In 2015 ingezette aanboddaling vlakt af

De aanhoudende vraag naar bedrijfsruimte heeft geleid tot een verdere daling van het aanbodvolume. In totaal wordt er per 1 januari 2019 circa 4,4 miljoen m² bedrijfsruimte aangeboden, daarmee is gedurende 2018 is het beschikbare bedrijfsruimteaanbod met 6% afgenomen. Vergeleken met de aanboddalingen van de afgelopen jaren is de huidige afname echter beperkt. De sterkste dalingen van het aanbod hebben namelijk eerder al plaatsgevonden, vanaf de aanbodpiek in 2015 is het aanbod met ruim 1,6 miljoen m² afgenomen.

Toenemende dynamiek loopt ten einde

De eerste tekenen van een afzwakkende markt zijn al zichtbaar in de vraag naar bedrijfsruimte. Hoewel in 2018 een aanzienlijke opnamestijging in vierkante meters is gerealiseerd, vertoont het aantal transacties een ander beeld. In 2018 heeft een terugval van het aantal transacties plaatsgevonden, maar liefst een tiende minder panden werden verhuurd of verkocht ten opzichte van 2017. De toename van het totale opnamevolume wordt daarom volledig verklaard door schaalvergroting van de transacties.

Ten aanzien van de nieuwbouw van bedrijfsruimte vermeldt de rapportage het volgende:

Nieuwbouwontwikkeling vlak af

De specifieke eisen van gebruikers in de bedrijfsruimtemarkt hebben geleid tot veel nieuwbouwactiviteiten. Met name in 2016 en 2017 is het totale oppervlakte van de verleende vergunningen ten behoeve van bedrijfsgebouwen zeer sterk toegenomen. In 2018 is in de ontwikkeling van verleende bouwvergunningen echter een keerpunt opgetreden. Het aantal vergunde vierkante meters bedrijfsruimte is in 2018 met circa 4% afgenomen ten opzichte van het voorgaande jaar. Aangezien de vergunningen een voorlopende indicator vormen voor de nieuwbouwproductie, zal in de komende jaren een omslagpunt optreden waarbij de nieuwbouwproductie naar verwachting zal gaan afnemen. De ontwikkeling in de bouwvergunningen sluit aan op het eerdergenoemde sterk conjuncturele karakter van bedrijfsruimten. Gebruikers moeten bij hoogconjunctuur zeer snel opschakelen om aan te kunnen sluiten op de toenemende vraag. Door de relatief korte doorlooptijden van bedrijfsgebouwen kan het beschikbare aanbod dan snel aansluiting zoeken op de vraag. Bij een lagere economische groei zullen de investeringen in (nieuwbouw)vastgoed in de bedrijfsruimtesector eerder afzakken dan in andere sectoren.

3.2.3 Bedrijfsruimtemarkt – provinciaal

In de publicatie "Stand van zaken commercieel vastgoed 20, De Nederlandse markt voor kantoren, bedrijfsruimten en winkels" van beroepsorganisatie NVM wordt de bedrijfsruimtemarkt in provincie Gelderland als volgt omschreven:

Bedrijfsruimtemarkt

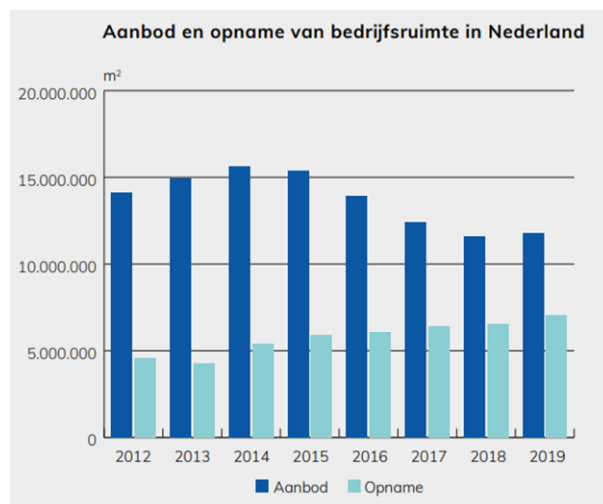
Ook in 2019 werd er op de vrije markt – eigenbouw niet meegerekend – weer meer bedrijfsruimte opgenomen dan in het jaar ervoor, waarmee de trend van voorgaande jaren werd doorgezet. In totaal werd bijna 7,1 miljoen m² bedrijfsruimte verhuurd en verkocht, een toename van ongeveer 8%. De gestegen opname op de bedrijfsruimtemarkt was ook terug te zien in de opnamecijfers van logistiek vastgoed (distributiecentra). In 2019 werd er ruim 2,3 miljoen m² aan logistiek vastgoed verhuurd en verkocht, een toename van 2%. Van het totale aantal gerealiseerde transacties bestond bijna driekwart uit huurtransacties, wat een duidelijke toename betekende ten opzichte van het jaar ervoor. De vraag naar nieuwbouw steeg in 2019 naar recordhoogte. In totaal werd bijna 2 miljoen m² aan nieuwe bedrijfsruimte in gebruik genomen, ofwel 28% van het totale oppervlak aan bedrijfsruimte dat in 2019 werd verhuurd of

verkocht. In 2018 bedroeg het aandeel nieuwbouw nog 20%. In de logistieke sector was het aandeel nieuwbouw zelfs 74%.

Ondanks de goede afzet van bedrijfsruimten nam het direct beschikbare aanbod licht toe, en wel met 1,3%. In totaal werd eind 2019 bijna 11,8 miljoen m² bedrijfsruimte te koop en te huur aangeboden. Overigens was met een toename van het aanbod geen rekening gehouden, aangezien dit de afgelopen jaren voortdurend een daling vertoonde. Het structurele aanbod - vastgoed dat langer dan 3 jaar wordt aangeboden - liet echter een tegengestelde ontwikkeling zien en nam in 2019 met 12% af. Hoewel het totale aanbod het afgelopen jaar een stijging liet zien, waren er in sommige regio's ook tekorten aanpassende bedrijfsruimte. Vooral in het kleinschalige en middensegment was hier en daar sprake van schaarste.

De huurprijzen van bedrijfsruimte, die al sinds 2014 een stijgende lijn vertonen, gingen ook in 2019 omhoog. De toenemende schaarste aan geschikt aanbod in specifieke segmenten van de markt en het grotere aandeel nieuwbouw waren hiervoor verantwoordelijk. Overigens geldt voor verkoopprijzen ook dat ze al enkele jaren licht stijgen. In het algemeen werden er vorig jaar op de bedrijfsruimtemarkt nog nauwelijks incentives verstrekt.

Tenslotte was merkbaar dat ook in 2019 sprake was van een afnemende transactielooptijd. Bedrijfsruimten werden sneller verhuurd en verkocht dan in voorgaande jaren. Met name de verkopen verliepen sneller, mede door de hogere snelheid waarmee ondernemers de financiering van het vastgoed wisten rond te krijgen.



3.2.4 Bedrijfsterreinmarkt – gemeentelijk

Volgens data van beroepsorganisatie NVM is het aanbod en de opname van bedrijfsruimte in gemeente Ede over de laatste jaren als volgt geweest:

	2017	2018	2018	2019
Aanbod	161.829 m2	103.594 m2	130.067 m2	109.009 m2
Opname	14.067 m2	64.657 m2	34.530 m2	50.919 m2
Structureel aanbod (> 3 jaar)	21.108 m2	18.638 m2	17.723 m2	39.726 m2

Bron: NVM-data

Bedrijfsterreinmarkt – regionaal

Over de markt voor bedrijfsterreinen is nauwelijks marktinformatie beschikbaar. Volgens data van provincie Gelderland is gronduitgifte in de Food Valley-gemeenten (Barneveld, Ede, Nijkerk, Scherpenzeel en Wageningen) de laatste jaren als volgt geweest:

Gemeente	2016	2017	2018	2018
Barneveld	13,0 ha	24,3 ha	-	15,1 ha
Ede	3,4 ha	10,4 ha	9,0 ha	0,6 ha
Nijkerk	0,5 ha	5,8 ha	1,3 ha	0,9 ha
Scherpenzeel	-	-	-	-
Wageningen	-	-	-	0,7ha

Bron: bedrijventerreinen.gelderland.nl, geraadpleegd 5 maart 2020

De voorraadcijfers zijn als volgt:

Gemeente	direct uitgeefbaar	niet direct uitgeefbaar	optie
Barneveld	1,0 ha	-	1,0 ha
Ede	1,2 ha	35 ha	6,8 ha
Nijkerk	20,6 ha	-	1,7 ha
Scherpenzeel	-	-	-
Wageningen	12,1 ha	-	1,7 ha

Bron: bedrijventerreinen.gelderland.nl, geraadpleegd 5 maart 2020

4. Overwegingen ten aanzien van de wijze van waarderen

4.1 Inleiding

Opdracht is vaststellen van de inbrengwaarde zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) tegen een nader te bepalen peildatum ten behoeve van het exploitatieplan De Klomp Oost. Tot de inbrengwaarde zoals genoemd in artikel 6.2.3 Bro worden gerekend, voor zover redelijkerwijs toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, de ramingen van:

- a. de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- b. de waarde van opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden niet gehandhaafd kunnen worden;
- c. de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
- d. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

4.2 Werkelijke waarde versus onteigeningswaarde

In artikel 6.13 lid 5 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald, dat indien geen sprake is van onteigening de inbrengwaarde van gronden wordt vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet.

Alle gebouwde objecten in het exploitatiegebied zijn door gemeente Ede verworven. De objecten Trapjesweg 2, 4 en 6, en Griftweg 6 zijn tegen marktwaarde verworven. De overige gebouwde objecten, zijnde Trapjesweg 8 en 8a, en Griftweg 4, 5 en 6a zijn verworven tegen betaling van een volledige schadeloosstelling. Uit bestudering van de verwervingsdossiers is gebleken dat alle voornoemde onroerende zaken zijn verworven met het oog op spoedige ontwikkeling van het gebied tot bedrijfsterrein door de gemeente. Aanvankelijk betrof dit bedrijfsterrein ISEV en thans bedrijfsterrein De Klomp c.q. Food & Business Park. Niet aannemelijk is dat de gemeente erin zou zijn geslaagd om voornoemde onroerende zaken op basis van een andere waarderingsgrondslag dan onteigeningswaarde te verwerven. Taxateur neemt hierbij in aanmerking dat een eigenaar van een onroerende zaak die bestemd is voor bewoning en/of uitoefening van een bedrijf gewoonlijk niet bereid is om in het belang van een ruimtelijke ontwikkeling te verkopen aan een overheid tegen een andere waarde dan de onteigeningswaarde. Een dergelijke eigenaar wacht gewoonlijk

onteigening tegen volledige schadeloosstelling, dan wel een minnelijk verwervingsstraject ter voorkoming daarvan, af. Met inachtneming van het vorenstaande is de verwerving van voornoemde onroerende zaken door ondergetekende in verband met de onderhavige ontwikkeling als noodzakelijk en urgent beoordeeld waardoor de inbrengwaarde van voornoemde onroerende zaken begroot op basis van de onteigeningswaarde.

Uitgaande van een gemeentelijke grondexploitatie ligt het voor de hand dat nog niet verworven objecten in verband met de realisatie van het bedrijfsterrein door de gemeente worden verworven. Vaststaat dat de objecten thans nog niet op basis van een volledige schadeloosstelling door de gemeente zijn verworven en niet ter onteigening is aangewezen. Of, en zo ja op welke termijn en in welke omvang, de objecten worden verworven, ter onteigening worden aangewezen en in het uiterste geval worden onteigend is op dit moment onduidelijk. Voorzichtigheidshalve gaat ondergetekende voor de waardering van de inbrengwaarde van deze objecten derhalve thans uit van de werkelijke waarde. Ondergetekende neemt hierbij in aanmerking dat de gemeente kan besluiten het exploitatieplan te herzien nadat de onroerende zaak ter onteigening is aangewezen, is onteigend dan wel tegen onteigeningswaarde is verworven.

4.3 Werkelijke waarde: gebruikswaarde of complexwaarde

4.3.1 Werkelijke waarde

Het stelsel van artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet geeft regels voor de waardering van de onteigende zaak.

De hoofdregel voor de waardering is opgenomen in artikel 40b, lid 1 van de Onteigeningswet, waarin is bepaald dat vergoed dient te worden de werkelijke waarde, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft. Met deze hoofdregel heeft de wetgever de affectieve waarde willen uitsluiten zodat moet worden uitgegaan van een geobjectiveerde waarde. In artikel 40b, lid 2 van de Onteigeningswet wordt vervolgens invulling gegeven aan de wijze waarop - niet te verwarren met de methode waarmee - de werkelijke waarde wordt bepaald. In dit artikel is bepaald dat moet worden uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper. In het derde lid van artikel is tot slot bepaald dat de werkelijke waarde in bijzondere gevallen naar andere maatstaf wordt bepaald.

In de artikelen 40c tot en met 40e van de Onteigeningswet zijn correcties op de hoofdregel van artikel 40b lid 2 van de Onteigeningswet opgenomen.

Artikel 40c van de Ontheffingswet bevat de zogenaamde eliminatieregel. De eliminatieregel houdt in dat bij het bepalen van de werkelijke waarde geen rekening wordt gehouden met het werk waarvoor onteigend wordt. Sinds het arrest van de Hoge Raad van 9 juli 2010 (ECLI:NL:HR:2010:BL1634) dient de vraag beantwoord te worden in hoeverre de waardevermeerderende of waardeverminderende invloed van een bestemmingsplan bij de vaststelling van de werkelijke waarde van het onteigende buiten beschouwing moet blijven, voor zover de in het bestemmingsplan aan het onteigende gegeven bestemming door niets anders is bepaald dan een ten tijde van de vaststelling van dat bestemmingsplan al bestaand concreet plan voor een werk ter plaatse van onder meer het onteigende (als bedoeld in art. 40c onder 3° Ow) en het bestemmingsplan in zoverre dan ook slechts is vastgesteld teneinde daarmee de juridisch-planologische onderbouwing en regeling te geven om de beoogde aanleg van het werk waarvoor onteigend wordt, mogelijk te maken. Of een samenstel van plannen dat is voorafgegaan aan het bestemmingsplan waarvoor onteigend wordt, is de duiden als een "... concreet plan ...", in de zin van vornoemde uitspraak, kan worden beantwoord op basis van de vijf arresten van de Hoge Raad van 15 januari 2016 (o.a. ECLI:NL:HR:2016:25). In laatstgenoemd arrest zijn de juridische kaders voor eliminatie van de invloed van bestemmingsplannen door de Hoge Raad als volgt uiteengezet:

- a. artikel 40c Ow dient terughoudend te worden toegepast;
- b. de vraag of eliminatie van een door het geldende bestemmingsplan aan het onteigende gegeven bestemming moet plaatsvinden, dient te worden beoordeeld aan de hand van de omstandigheden van het geval. Eliminatie kan niet in abstracto worden voorgeschreven of uitgesloten in bepaalde categorieën van gevallen;
- c. voor eliminatie is alleen plaats indien het werk waarvoor wordt onteigend tot stand wordt gebracht voor rekening en risico van rechtspersonen als bedoeld in art. 2:1 lid 1 en 2 BW ('overheidswerken');
- d. de omstandigheid dat de overheid voorbereidingswerkzaamheden uitvoert ten behoeve van een werk waarvoor wordt onteigend, brengt nog niet mee dat dit werk als een overheidswerk dient te worden aangemerkt.

Artikel 40d van de Ontheffingswet bevat de egalisatieregel welke kort samengevat inhoudt, dat de verschillende bestemmingen binnen één complex worden uitgesmeerd over alle gronden binnen dat complex. Uit de wetsgeschiedenis en de jurisprudentie volgt dat een complex een zelfstandig te exploiteren samenstel van zaken is welke voor de toepassing van het egalisatiebeginsel als één geheel moet worden beschouwd. Hierbij is van belang dat een complex één of meerdere bestemmingsplannen, of gedeelten daarvan, kan omvatten, een bestemmingsplan één of meerdere complexen kan omvatten, een complex kan zich uitstrekken over meerdere gemeenten, een complex meerdere bestemmingen kan omvatten, een complex uitsluitend onrendabele bestemmingen kan omvatten, een complex een samenhangende eenheid dient te vormen en een complex in de tijd bezien samenhang dient te vertonen.

Artikel 40e van de Onteigeningswet schept mogelijkheden om in de eerste plaats te komen tot baatafroming indien de onteigening naast schade ook voordelen oplevert en voorziet in de tweede plaats in mogelijkheden voor vergoeding van planschade binnen het kader van de onteigeningsprocedure.

Artikel 40f van de Onteigeningswet omvat een correctie op artikel 40e van de Onteigeningswet, in die zin dat al uitgekeerde planschade op de vergoeding ingevolge artikel 40e van de Onteigeningswet in mindering wordt gebracht.

4.3.2 Gebruikswaarde

Toepassing van het stelsel van artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet brengt met zich dat beoordeeld moet worden of de onroerende zaken de hoogste waarde ontleen aan het feitelijke en op basis van de geldende overgangsrechtelijke bepalingen toegestane gebruik (de zogenaamde gebruikswaarde) dan wel aan het beoogde gebruik op basis van de toegedachte bestemming (de zogenaamde complexwaarde).

Het stelsel van artikel 40b tot en met 40f voorziet derhalve in de beoordeling van de optimale aanwending (*highest and best use of HABU*).

4.3.3 Complexwaarde

Zoals hiervoor is aangegeven volgt de wetsgeschiedenis en de jurisprudentie dat een complex een zelfstandig te exploiteren samenstel van zaken is welke voor de toepassing van het egalisatiebeginsel als één geheel moet worden beschouwd. Hierbij is van belang dat een complex één of meerdere bestemmingsplannen, of gedeelten daarvan, kan omvatten, een bestemmingsplan één of meerdere complexen kan omvatten, een complex kan zich uitstrekken over meerdere gemeenten, een complex meerdere bestemmingen kan omvatten, een complex uitsluitend onrendabele bestemmingen kan omvatten, een complex een samenhangende eenheid dient te vormen en een complex in de tijd bezien samenhang dient te vertonen. Toepassing van deze criteria resulteert erin dat de begrenzing van het complex gelijkgesteld kan worden aan de begrenzing van het exploitatieplangebied.

4.4 Onteigeningswaarde

De onteigeningswaarde omvat de volledige schadeloosstelling als bedoeld in artikel 40 van de Onteigeningswet. Naast de werkelijke waarde, zoals hiervoor omschreven, kan de schadeloosstelling bestaan uit waardevermindering van het overblijvende (artikel 41 van de Onteigeningswet) en persoonlijke schade die de eigenaar rechtstreeks en noodzakelijk door het verlies van zijn zaak lijdt (artikel 40 van de Onteigeningswet). De persoonlijke schaden bestaan doorgaans uit te compenseren inkomensbestanddelen en vergoeding van noodzakelijke kosten.

4.5 Algemene uitgangspunten

Bij de waardering is voorts uitgegaan van de volgende algemene uitgangspunten die naar de mening van taxateur redelijkerwijs aanvaardbaar zijn en voor realistisch kunnen worden gehouden zonder de noodzaak van een specifiek (nader) onderzoek of verificatie.

- koper en verkoper handelen in alle redelijkheid;
- de hypothetische verkoopperiode zou passend zijn voor de soort onroerende zaken en plaatsvinden vóór de waardepeildatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk zouden blijven;
- de onroerende zaken zouden bij verkoop zo breed mogelijk in de markt worden aangeboden;
- geen rekening zou worden gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde;
- om de waarde te schatten, moet taxateur éérst bepalen wat de optimale aanwending is, ofwel het meest doelmatige en meest doeltreffende gebruik (highest and best use);
- alle gebouw-gebonden installaties en systemen, indien relevant voor de taxatie, functioneren naar behoren, tenzij expliciet anders wordt vermeld in deze rapportage;
- de nog bebouwde objecten, indien relevant voor de taxatie, zijn thans onverhuurd, althans worden als zodanig geleverd;
- de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
- de van opdrachtgever of aan haar verbonden derden verkregen informatie en wijze van handelen zijn correct en niet misleidend.

4.6 Bijzondere uitgangspunten

In dezen is geen sprake van bijzondere uitgangspunten.

4.7 Waarderingsmethode

4.7.1 Inleiding

Bij de waardering van vastgoedobjecten maakt de taxatiepraktijk gebruik van drie taxatiebenaderingen: de comparatieve benadering, de inkomstenbenadering en de kostenbenadering. De drie benaderingen zijn allen gebaseerd op het beginsel van substitutie; de comparatieve benadering gaat uit van substitutie door middel van aankoop van een vergelijkbare andere zaak, de inkomstenbenadering stelt de vraag tegen welke toekomstige geldstromen de zaak te substitueren is en de kostenbenaderingen gaat uit van substitutie door middel van herbouw van de zaak.

Binnen de benaderingen zijn taxatiemethoden te onderscheiden. Voor de comparatieve benadering is de meest toegepaste methode de vergelijkingsmethode. Voor de inkomstenbenadering betreft dit onder andere de kapitalisatiemethode, discounted cashflowmethode en residuele grondwaardemethode te onderscheiden. Voor de kostenbenadering betreft dit de vervangingswaardemethode. Bij de waardering van woningen, agrarische bedrijven en ruwe bouwgrond wordt in de regel gebruik gemaakt van de vergelijkende methode. Bij de waardering ruwe bouwgrond kan tevens gebruik worden gemaakt van de residuele grondwaardemethode.

4.7.2 Vergelijkende methode

Bij de vergelijkende methode wordt een parallel getrokken met de koopprijzen die gehanteerd worden in direct nabijheid van het object. Voor de waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke (plaatselijke) omstandigheden, zoals de ligging, de grootte van percelen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden, de bestaande voorraad aan percelen, het aanbod van percelen, enzovoorts.

4.7.3 Residuele grondwaardemethode

De residuele waardemethode is een methode die in beginsel alleen van toepassing is bij waardebepaling van gronden met een mogelijkheid tot ontwikkeling en/of bebouwing. De methode wordt in de economische theorie aangeduid als 'backward pricing'. Door de productiekosten exclusief de prijs van de grond in mindering te brengen op de te verwachten marktwaarde na realisatie van het gereed product, verkrijgt men de waarde van grond, althans de prijs die men maximaal mag besteden bij verwerving van de grond.

Hoewel deze methode in beginsel geschikt is om een indicatie van een grondwaarde te geven volgt uit de onteigeningsarresten HR 13 augustus 2004, NJ, 2005, 151, HR 15 februari 2008, LJN: BB4775 (art. 81 RO) en HR 15 februari 2008, LJN: BB7646 (art. 81 RO) dat deze methode met de nodige terughoudendheid moet worden toegepast.

Ondanks dat het mogelijk is om alle kosten en opbrengsten die samenhangen met de exploitatie van het gehele complex te ramen naar actueel prijspeil geldt dat een dergelijke exercitie zeer theoretisch is hetgeen weer tot gevolg heeft dat de uitkomsten van de berekening in belangrijke mate worden bepaald door de gehanteerde uitgangspunten. Indien voldoende marktbewijs uit referentietransacties beschikbaar is verdient de vergelijkende methode de voorkeur (vgl. o.a. HR 6 juni 2003, NJ 2003/550 en HR 13 augustus 2004, NJ 2005/151). Toepassing van de residuele grondwaardemethode is overigens geen vereiste voor vaststelling van inbrengwaarden. In de uitspraak van de Afdeling van 1 juni 2011,

zaaknummers 200905555/1/R1 en 200906452/1/R1, is omtrent het gebruik van de vergelijkende methode ten opzichte van de residuele grondwaardemethode als volgt overwogen:

"2.28.7. Ten aanzien van het betoog dat ten onrechte de vergelijkingsmethode in plaats van de residuele of de top-downmethode is gebruikt, overweegt de Afdeling dat de vergelijkingsmethode een in het onteigeningsrecht gebruikelijke en geaccepteerde methode ter bepaling van de waarde is, als bedoeld in artikel 40b van de onteigeningswet en dat deze methode ook ter bepaling van inbrengwaarden kan worden gebruikt. In zoverre faalt het betoog."

In de uitspraak van de Afdeling van 8 augustus 2008, zaaknummer 201100127/1/R2, is omtrent het gebruik van de residuele grondwaardemethode als volgt overwogen:

"2.12.2. (...) Ten aanzien van het betoog van Barenza dat ten onrechte de comparatieve methode in plaats van de 'top-down' methode is gebruikt, overweegt de Afdeling dat de comparatieve methode een in het onteigeningsrecht gebruikelijke en geaccepteerde methode ter bepaling van de waarde is, als bedoeld in artikel 40b van de Onteigeningswet en dat deze methode ook ter bepaling van inbrengwaarden kan worden gebruikt. In zoverre faalt het betoog."

In de uitspraak van de Afdeling van 16 oktober 2013, zaaknummers 201301423/1/R4 en 201301424/1/R4, is omtrent het gebruik van de residuele grondwaardemethode als volgt overwogen:

"16.3. De artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet dwingen niet tot het hanteren van de residuele dan wel de comparatieve methode. Gelet daarop bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat het taxatierapport gebrekkig is reeds vanwege de daarin gevolgde waarderingsmethode. Met het enkel overleggen van een rapport waarin de gronden zijn getaxeerd op basis van een comparatieve waarderingsmethode heeft [appellant A] niet aannemelijk gemaakt dat het taxatierapport van Oranjewoud, dat is uitgevoerd op basis van de residuele grondwaardemethode, onjuist is. [appellant A] heeft overigens niet aannemelijk gemaakt dat het rapport van Oranjewoud zodanige gebreken vertoont, dat de raad zich niet in redelijkheid op dat rapport heeft mogen baseren. Het betoog faalt."

4.8 Verzoening en conclusie

In de conclusiefase komt een taxateur aan de hand van de hem beschikbare gegevens en uitkomsten van de verschillende analyses tot de finale waardering. Dit is de verzoening in het waarderingsproces, waarbij de uitkomst van iedere waarde- en (referentie)objectanalyse haar specifieke invloed heeft. Er moet een balans ontstaan tussen de objectieve en subjectieve elementen die het eindoordeel bepalen.

4.9 Schattingsonzekerheid

De mate van subjectiviteit in de waardebepaling is van invloed op de mate van schattingsonzekerheid en daardoor op de inschatting door een taxateur van de risico's van een afwijking van materieel belang voor een bepaalde schatting. De schattingsonzekerheid kan het gevolg zijn van:

- de informatievoorziening;
- een gebrek aan marktinformatie;
- marktomstandigheden;
- algemene taxatie-onnauwkeurigheid.

Taxateur wijst erop dat, ondanks de nagestreefde zorgvuldigheid door taxateur, een bepaalde schattingsonzekerheid onvermijdelijk is.

5. Waardering

5.1 Inleiding

Bij de waardering wordt onderscheid gemaakt tussen de ongebouwde percelen, gebouwde percelen, gesloopte percelen en te handhaven openbare ruimte.

5.2 Ongebouwde percelen

5.2.1 Vergelijkende methode

In het plangebied zijn de volgende vergelijkingstransacties beschikbaar:

- A. verkoop en levering op 12 juni 2003 van 0.50.00 ha cultuurgrond gelegen aan de Trapjeweg ong. te De Klomp voor een koopsom van totaal € 107.500 hetgeen overeenkomt met een gemiddelde koopsom van gemiddeld € 21,50 per m²;
- B. verkoop en levering op 9 juli 2003 van 1.70.35 ha cultuurgrond gelegen aan de Griftweg ong. te De Klomp voor een koopsom van totaal € 373.300 hetgeen overeenkomt met een gemiddelde koopsom van gemiddeld afgerond € 22 per m² (de waarde van de grond is vastgesteld in de Wvg procedure);
- C. verkoop en levering op 17 september 2004 1.34.88 ha met daarop gesitueerd een vrijstaande woning (bj. omstreeks 1930) plaatselijk bekend Trapjesweg 4 met ondergrond, erf en tuin en cultuurgrond, voor een koopsom van totaal € 676.175. De werkelijke waarde van de cultuurgrond gelegen in het plangebied van exploitatieplan De Klomp Oost is toentertijd getaxeerd op gemiddeld € 22,50 per m²;
- D. verkoop en levering op 16 april 2009 van 3.06.70 ha met daarop gesitueerd een vrijstaande woning (bj. 1982) plaatselijk bekend Trapjesweg 11, op 1.000 m² met ondergrond, erf en tuin en cultuurgrond, voor een koopsom van totaal € 1.185.000. De werkelijke waarde van de cultuurgrond gelegen in het plangebied van exploitatieplan De Klomp Oost is toentertijd getaxeerd op gemiddeld € 27,50 per m²;
- E. verkoop en levering op 31 augustus 2010 van 6.29.85 ha met daarop gesitueerd een vrijstaande woning (bj. 1939) plaatselijk bekend Binnenweg 2, met ondergrond, erf en tuin en cultuurgrond, voor een koopsom van totaal € 1.930.500. De werkelijke waarde van de cultuurgrond gelegen in het plangebied van exploitatieplan De Klomp Oost is toentertijd getaxeerd op gemiddeld € 27,50 per m²;

- F. verkoop en levering op 29 november 2011 van 3.68.79 ha cultuurgrond gelegen aan de Griftweg ong. te De Klomp voor een koopsom van totaal € 710.650. De werkelijke waarde van de cultuurgrond gelegen in het plangebied van exploitatieplan De Klomp Oost is toentertijd getaxeerd op gemiddeld € 27,50 per m²;
- G. verkoop en levering op 23 april 2012 van 0.63.42 ha cultuurgrond met opstallen en toegangsweg gelegen aan de Trapjesweg ong. te De Klomp voor een koopsom van totaal € 178.130;
- H. verkoop en levering op 4 januari 2017 van 38.127 m² cultuurgrond gelegen aan de Griftweg / Veenendaalseweg te De Klomp voor een koopsom van € 1.906.350 (= gemiddeld € 50 per m²);
- I. verkoop en levering op 6 juli 2017 van 5.03.35 ha cultuurgrond gelegen aan de Veenendaalseweg / Griftweg te De Klomp voor een koopsom van € 1.976.480 (= gemiddeld € 39,26 per m²);
- J. verkoop en levering op 24 januari 2018 van (het hiervoor onder I. genoemde perceel van) 5.03.35 ha Veenendaalseweg/Griftweg te De Klomp voor een koopsom van € 2.768.425 excl. BTW (= gemiddeld € 55 per m²);
- K. verkoop en levering op 11 juli 2018 van 1.28.25 ha cultuurgrond gelegen aan de Trapjesweg / Veenendaalseweg te De Klomp voor een koopsom van € 1.174.450 excl. BTW (= gemiddeld € 95 excl. BTW per m²) en € 25.550 (= gemiddeld € 50 per m²);
- L. verkoop en levering op 5 januari 2018 van 0.42.95 ha met daarop gesitueerd een voormalig varkenshouderijbedrijf met landbouwbedrijfsgebouwen, bedrijfswoning en cultuurgrond voor een koopsom van € 826.744. De werkelijke waarde van de 0.38.95 ha cultuurgrond gelegen in het plangebied van exploitatieplan De Klomp Oost is toentertijd getaxeerd op gemiddeld € 25 per m²;

Taxateur is voorts bekend met volgende openbare waarde-indicaties van ruwe bouwgrond:

- M. het taxatierapport "Inbrengwaarde exploitatieplan De Klomp Oost" d.d. mei 2014 van taxateur (destijds handelende voor en namens Kendes Rentmeesters Veenendaal BV) waarin de complexwaarde per waardepeildatum 1 januari 2014 geschat op gemiddeld € 27,50 per m²;
- N. het taxatierapport inbrengwaarde voor het exploitatieplan "Harselaar-Driehoek" van gemeente Barneveld door taxateur C.J. de Gooijert voor en namens Meander

Grondverwerving en Advies, waarin de complexwaarde van ruwe bouwgrond voor bedrijfsterrein geschat op gemiddeld € 35 per m2 per waardepeildatum 1 maart 2014;

- O. de uitspraak van 28 maart 2018 van Rechtbank Gelderland (ECLI:NL:RBGEL:2018:1807) inzake de onteigening door gemeente Barneveld van percelen ruwe bouwgrond voor bedrijfsterrein in de plangebieden de bestemmingsplannen Harselaar-Oost, Harselaar-Driehoek en Harselaar Zuid Fase 1a. In deze procedure is de complexwaarde per waardepeildatum 12 januari 2017 vastgesteld op gemiddeld € 40 per m2. Rechtbankdeskundigen hebben zich gebaseerd op 10 transacties uit de periode september 2014 tot en met februari 2016 die varieerden van € 32,50 tot € 42 per m2. Tegen het onteigeningsvonnis is cassatieberoep ingesteld. Volgens het arrest van de Hoge Raad van 14 juni 2019 (ECLI:NL:HR:2019:929) bevatte het beroep geen cassatiewaardige klachten.

Op basis van voornoemde informatie komt taxateur tot de volgende beoordeling voor wat betreft de complexwaarde van ruwe bouwgrond voor bedrijfsterrein in plangebied "Bedrijventerrein De Klomp":

- in de periode 2003 tot en met 2004 hebben transacties plaatsgevonden voor € 21,50 tot € 22,50 per m2;
- in de periode 2009 tot en met 2012 hebben transacties plaatsgevonden voor € 27,50 per m2+;
- in 2014 is de complexwaarde door taxateur geschat op gemiddeld € 27,50 per m2;
- in 2017 is heeft een transactie plaatsgevonden voor gemiddeld € 50 en € 95 per m2. De koper van deze percelen was de buurman die op het aangrenzende perceel een groothandel in levensmiddelen exploiteert. Vanwege het bijzondere kopersbelang van deze specifieke koper wordt deze transacties niet representatief geacht voor een transactie voor ruwe bouwgrond voor bedrijfsterrein in het betreffende plangebied;
- in 2017 en 2018 hebben transacties plaatsgevonden voor ruim € 39, € 50 en € 55 per m2. Uit één van de akten van levering (register hypotheek 4 deel 69837 nummer 117) alsook uit de Afdelingsuitspraak van 13 juni 2018 inzake het beroep tegen het vigerende bestemmingsplan volgt het voornemen van de (uiteindelijke) koper om de percelen aan te wenden voor de realisatie van een kantoorgebouwen (een campus) voor de eigen ICT-onderneming te realiseren. Vanwege het bijzondere kopersbelang van deze specifieke koper wordt deze transacties niet representatief geacht voor een transactie voor ruwe bouwgrond voor bedrijfsterrein in het betreffende plangebied;
- in het plangebied Harselaar van gemeente Barneveld, waar de uitgifteprijs circa € 50 per m2 hoger liggen dan in de gemeente Ede, is de complexwaarde getaxeerd op € 35 per m2 per 1 maart 2014 en door de onteigeningsrechter bepaald op € 40 per m2 per waardepeildatum 12 januari 2017;

- in verband met de hogere uitgifteprijzen in gemeente Barneveld acht taxateur een prijsverschil voor ruwe bouwgrond voor bedrijfsterrein van € 7,50 tot € 10 per m2 passend.

Voorname overwegingen leiden volgens taxateur tot referenties indiceren een naar het oordeel van taxateur een waarde van **gemiddeld € 32,50 per m2 ruwe bouwgrond**.

5.2.2 Residuele grondwaardemethode

Om de redenen zoals geschetst in paragraaf 4.7.3 wordt de residuele grondwaardemethode afgewezen.

5.2.3 Bijzondere (on)geschiktheid

Beoordeeld dient te worden of binnen het plangebied sprake is van gronden met een van de waarde van het complex afwijkende (hogere of lagere) waarde vanwege fysieke gesteldheid of ligging. Hierbij kan worden gedacht aan gronden die grenzen aan bestaande, te handhaven wegen waarin nutsvoorzieningen reeds aanwezig zijn. Vanwege een hoge mate van technische en juridische bouwrijpheid kunnen deze gronden in beginsel onttrokken worden aan het vereveningsstelsel van artikel 40d van de Ontheffingswet, hetgeen kan leiden tot een hogere werkelijke waarde.

Voorstroken

Hoewel een gedeelte van de getaxeerde gronden ligt aan of nabij bestaande, te handhaven openbare wegen (aangelegde Rondweg), geldt dat de ontsluiting van de bedrijfskavels geschiedt via interne en in het kader van het bestemmingsplan gerealiseerde ontsluitingswegen. Volgens de door opdrachtgever overgelegde ruimtegebruikskaart van het exploitatieplan wordt de bestaande openbare weg Griftweg in de toekomst aangewend als langzaamverkeerverbinding. Eén en ander brengt derhalve niet met zich dat voor deze gronden sprake is van een hogere mate van bouwrijpheid dan de overige gronden in plangebied. Van een voorstrook in ontheffingsrechtelijke zin is derhalve geen sprake. Het vorenstaande wordt overigens ondersteund door het gedrag van kopers en verkopers in het plangebied, welke geen hogere dan de gemiddelde complexwaarde hebben betaald of ontvangen voor gronden aan weerszijde van de Griftweg.

Zichtlocaties

Hoewel de ligging van gedeelten van het plangebied aan of nabij bestaande, te handhaven openbare wegen kan leiden tot hogere uitgifteprijsen is naar oordeel van ondergetekende geen sprake van een bijzondere geschiktheid in onteigeningsrechtelijke zin die moet leiden tot een hogere inbrengwaarde. Deze gronden worden thans niet als bedrijfsterrein gebruik gebruikt, waardoor geldt dat niet op voorhand kan worden gezegd dat deze gronden zelf een zodanig bijzondere geschiktheid hebben dat dit de eigenschap van een zichtlocatie impliceert. Pas het nieuwe bestemmingsplan en de daarin vervatte regeling voor de gronden brengen mee dat vastgesteld kan worden welke gronden als zichtlocatie zijn te beschouwen. Daarbij is bepalend hoe de gronden op grond van het bestemmingsplan mogen worden ingericht en gebruikt. Gelet daarop kan niet los van het bestemmingsplan worden vastgesteld of, en zo ja, aan welk deel van de gronden van het bedrijventerrein de hoedanigheid van zichtlocatie toekomt.

Bodemverontreiniging

Volgens het exploitatieplan is ter zake van de in dit taxatierapport begrepen onroerende zaken geen sprake van verontreiniging van bodem en/of grondwater die moet leiden tot een lagere waarde geen sprake.

Conclusie

Van bijzondere (on-) geschiktheid welke leidt tot een van het complex afwijkende (hogere of lagere) waarde vanwege fysieke gesteldheid of ligging is geen sprake.

5.3 Gebouwde percelen

Behoudens twee transformatorgebouwen van Liander Infra NV op de percelen kadastraal bekend gemeente Ede sectie M nummers 1225 en 1486 bevinden zich geen gebouwde objecten in het plangebied.

5.4 Gesloopte percelen

5.4.1 Overwegingen

Behoudens de hiervoor in paragraaf 5.3 genoemde objecten waren alle gebouwde objecten op de waardepeildatum gesloopt. Zoals hiervoor in paragraaf 4.2 is aangegeven wordt bij waardering van gebouwde onroerende zaken onderscheid gemaakt tussen onroerende zaken welke niet en wel tegen volledige schadeloosstelling zijn verworven. De objecten Trapjesweg 2, 4 en 6, en Griftweg 6 zijn tegen werkelijke waarde verworven. Trapjesweg 8 en 8a, en Griftweg 4, 5 en 6a zijn tegen volledige schadeloosstelling verworven.

Taxateur loopt in dezen tegen de complicatie aan dat op de peildatum niet eigenstandig een

beeld kan worden gevormd van de fysieke toestand van de onroerende zaken en voor zover de onroerende zaken in verband met de beoogde ontwikkeling in het verleden tegen onteigeningswaarde zijn aangekocht en niet eigenstandig een beeld kan worden gevormd over de feiten en omstandigheden die een rol spelen bij het begroten van de schadeloosstelling. Omdat er geen Afdelingsjurisprudentie beschikbaar is waarin deze problematiek expliciet aan de orde is gesteld wordt aan de hand van onderstaande wetsgeschiedenis en literatuur een beeld gevormd over wijze van waarderen op de peildatum van inmiddels gesloopte onroerende zaken die in het verleden zijn verworven, al dan niet tegen volledige schadeloosstelling. De relevant geachte passages zijn door ondergetekende onderstreept.

Wet ruimtelijke ordening

In de memorie van toelichting bij de Wijziging van de Wet ruimtelijke ordening inzake de grondexploitatie (Tweede Kamer, vergaderjaar 2004–2005, 30 218, nr. 3) is inzake de inbrengwaarde het volgende vermeld:

3. Inhoud van het wetsvoorstel

(...)

3.3.c Publiekrechtelijk: kostenverhaal

(...)

Inbrengwaarde

De inbrengwaarde van alle gronden in het exploitatiegebied dient objectief te worden vastgesteld. Dit betekent dat geobjectiveerd wordt van de werkelijk betaalde prijzen. Het ligt voor de hand uit te gaan van de verkeerswaarde van de grond. Omdat bij de grondexploitatie wordt uitgegaan van vrijwillige exploitatie door particuliere eigenaren, is aangesloten bij de grondwaarde die men bij de Wvg hanteert. Wanneer sprake is van onteigening levert aansluiting bij de verkeerswaarde problemen op, omdat de gemeente dan kan blijven zitten met niet verhaalbare kosten, terwijl deze kosten wel noodzakelijk waren voor de grondexploitatie. De schadeloosstelling bij onteigening kan immers hoger uitvallen dan de verkeerswaarde. Daarom wordt bij percelen die onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit genomen is, of die op onteigeningsbasis zijn verworven, aangesloten bij de onteigeningswaarde."

(...)

6. ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

(...)

artikel 6.13 (inhoud exploitatieplan)

(...)

Bij grondexploitatie zijn de inbrengwaarden van de gronden een belangrijk element. Er bestaan verschillende berekeningsmethoden voor die grote verschillen kunnen opleveren. Het wordt wenselijk geoordeeld dat het wetsvoorstel op dit punt duidelijkheid verschaft. De inbrengwaarde dient gebaseerd te worden op de verkeerswaarde van de grond. Er is aangesloten bij de regeling in de Wvg van de verkeerswaarde, omdat ervan uit wordt gegaan dat particuliere eigenaren zelf de planrealisatie ter hand nemen of vrijwillig de grond inbrengen bij de gemeente. Net als bij de Wvg zijn daarom in het vierde lid artikel 40b tot en met 40f van de onteigeningswet van toepassing verklaard. Wanneer sprake is van onteigening levert aansluiting bij de verkeerswaarde problemen op, omdat de gemeente dan kan blijven zitten met niet verhaalbare kosten, terwijl deze kosten wel noodzakelijk waren voor de grondexploitatie. De schadeloosstelling bij onteigening kan immers hoger uitvallen dan de verkeerswaarde. Daarom wordt bij percelen die onteigend zijn waarvoor een onteigeningsbesluit genomen is, of welke op grondslag van onteigening zijn verworven, aangesloten bij de onteigeningswaarde.

Uit de memorie van toelichting volgt derhalve de instructie aan de taxateur om de inbrengwaarde van alle gronden in het exploitatiegebied objectief, derhalve los van de werkelijke bepaalde prijzen, vast te stellen.

Ingeval percelen onteigend zijn of op grondslag van onteigeningswaarde zijn verworven dient aangesloten te worden bij de onteigeningswaarde.

Besluit ruimtelijke ordening

In de nota van toelichting bij het Besluit ruimtelijke ordening is omtrent de taxatie van inbrengwaarden het volgende vermeld:

Artikel 6.2.3

In artikel 6.2.3 is het begrip inbrengwaarde uit artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten eerste, van de Grondexploitatiewet nader uitgewerkt. Artikel 6.13, zevende lid, van de wet, bepaalt dat bij amvb hierover nadere regels worden gesteld.

Bij de uitwerking van dit begrip is aangesloten is bij de omschrijving van de inbrengwaarde die is opgenomen in eerdergenoemd voorstel van VNG en Neprom.

De inbrengwaarde werkt door in de hoogte van de exploitatiebijdrage. Het is daarom noodzakelijk de inbrengwaarde te laten taxeren door onafhankelijke deskundigen om te voorkomen dat de gemeente de regels met betrekking tot staatssteun overtreedt. Voor de taxatie wordt uitgegaan van de verkeerswaarde van gronden en opstallen, welke bepaald wordt aan de hand van de systematiek van de onteigeningswet. Met deze wijze van taxeren bestaat reeds veel ervaring.

Indien er beroep wordt ingesteld met betrekking tot de inbrengwaarde ligt het voor de hand dat de rechter voor de bepaling van de inbrengwaarde een analoge toepassing geeft aan de regeling in de onteigeningswet en ter zake deskundigen benoemt.

Bij de grondexploitatie speelt de inbrengwaarde van de grond een dubbele rol. In de eerste plaats beïnvloedt het de verdeling van de kosten over de verschillende uitgiftepercelen. De inbrengwaarde van alle gronden in het exploitatiegebied wordt bij elkaar opgeteld en samen met alle andere kosten omgeslagen over alle percelen. Over het algemeen zullen eigenaren streven naar een hoge inbrengwaarde voor hun eigen percelen en lage voor overige percelen. Er zullen met name problemen ontstaan indien voor het ene perceel een relatief hoge inbrengwaarde

wordt vastgesteld en voor het andere een relatief lage. Niet alleen kan degene met een lage inbrengwaarde een lager bedrag aftrekken van de exploitatiebijdrage, maar ook valt deze exploitatiebijdrage voor hem hoger uit, omdat de inbrengwaarde van het andere perceel wel hoog is en gedeeltelijk wordt omgeslagen over zijn eigen perceel. Om deze reden verdient het aanbeveling alle percelen te laten taxeren door onafhankelijke deskundigen, zo mogelijk dezelfde taxateurs.

Omdat de inbrengwaarde een kostenpost is heeft het in de tweede plaats invloed op de totale haalbaarheid van een project. Bij een te hoge raming kan de financiële uitvoerbaarheid van een plan voor de gemeente in gevaar komen. Een te lage raming van de inbrengwaarden betekent voor de eigenaren dat het kostenverhaal lager uitpakt. Dat kan ten nadele van de eigenaren die zelf realiseren uitpakken, indien door die lage raming de exploitatie van het eigen perceel onrendabel wordt.

Ontwerpregeling plankosten exploitatieplan 2010

In de bijlage bij toelichting van de "Ontwerpregeling plankosten exploitatieplan 2010" is hieromtrent het volgende vermeld:

Vraag 15: wat zijn de (te verwachten) sloopkosten?

Hier moeten de geraamde of verwezenlijkte kosten die in het exploitatieplan voor sloop opgenomen zijn, opgevoerd worden, inclusief asbestsanering en exclusief BTW. Dit zijn de kosten, bedoeld in artikel 6.2.3, onderdeel d, Bro. Besteed hierbij aandacht aan de historische kosten. Het is mogelijk dat de gemeente 3 jaar geleden een pand heeft gekocht en dat direct heeft gesloopt gezien asbestproblemen en mogelijke beperking van vandalisme. Als 3 jaar later een exploitatieplan wordt gemaakt, treft de taxateur het gebouw niet meer aan en hij zou daarom alleen de maagdelijke grond taxeren. Dit klopt niet indien de locatie eertijds is verworven met het oog op de grondexploitatie en de opstallen toevallig al zijn gesloopt. Indien de gemeente een pand 3 jaar geleden kocht voor een geheel andere functie en om die reden heeft gesloopt en er nu sprake is van een beleidswijziging waarin die grond voor bijvoorbeeld wonen wordt ingebracht, dienen zowel de opstalwaarde als de sloop niet meer te worden meegerekend.

Uit het vorenstaande volgt de instructie aan de taxateur om de sloop van de onroerende zaak te negeren en de onroerende zaak te taxeren als ware de opstallen, die ten behoeve van de beoogde ontwikkeling zijn aangekocht en gesloopt, nog aanwezig.

Literatuur

In de publicatie "Werken met de inbrengwaarde uit de Wro in relatie tot het exploitatieplan", gedateerd 1 september 2014 en opgesteld in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties door de heer J.W. Santing MSc RE MRICS van Deloitte Real Estate wordt dit onderwerp verder uitgediept.

5.2 Toestandsdatum en reeds gesloopte opstallen

Naast de peildatum is de toestandsdatum ook relevant, met name voor reeds aangekochte percelen met opstallen is dit element van belang. In dat soort gevallen kan het zo zijn dat

vooruitlopend op het in procedure brengen van het bestemmingsplan en exploitatieplan de opstallen zijn gesloopt. Ten tijde van de taxatie van de inbrengwaarde treft de taxateur dan een onbebouwd perceel aan terwijl er in het verleden een opstal is aangekocht en er kosten van sloop zijn gemaakt. Mogelijk is zelfs een volledige schadeloosstelling betaald aan de (toenmalige) eigenaren.

Voor de taxatie van de inbrengwaarde doet het in beginsel niet ter zake of de opstallen vooruitlopend op de vaststelling van het exploitatieplan reeds zijn gesloopt. Op grond van artikel 6.2.3. sub b Bro behoort tot de inbrengwaarde de waarde van opstallen die moeten worden gesloopt in verband met de exploitatie van de gronden. De Wro maakt het mogelijk dat ten tijde van de vaststelling van het exploitatieplan sprake is van reeds gemaakte kosten. In artikel 6.2.8 Bro is namelijk bepaald dat in de exploitatieopzet van het exploitatieplan is vastgelegd welk gedeelte van de totale kosten reeds gerealiseerd is. Dit betekent dat ook ten tijde van de uitvoering van de inbrengwaarde taxatie sprake kan zijn van reeds gesloopte opstallen. Deze sloopkosten van de opstallen behoren op grond van artikel 6.2.3 sub d Bro ook tot de inbrengwaarde. Vereiste is dan wel dat de sloop van de opstallen noodzakelijk is geweest voor de ontwikkeling die in het exploitatieplan is voorzien. Dit volgt uit artikel 6.2.3 sub b Bro waarin is opgenomen dat tot de inbrengwaarde behoort de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt.

Voor wat betreft de waarde van de opstallen geldt dat deze ook tot de inbrengwaarde moet worden gerekend. Om de waarde van de gesloopte opstallen te bepalen moet de (fysieke) toestand direct voor het slopen of het moment van aankoop van de opstal worden gereconstrueerd. Bepaald zal moeten worden wat de waarde van die opstal op de peildatum van de taxatie van de inbrengwaarde zou zijn geweest. Hierbij wordt aldus de aankoop en sloop van het object weggedacht. Dit vergt een aantal aannames.

Voor het bepalen van de toestand direct voor sloop of aankoop kan het erg nuttig zijn gebruik te maken van de taxatierapporten die ten grondslag hebben gelegen aan de aankoop. Hierbij valt te denken aan fotomateriaal, gegevens over de maatvoering en verhuursituatie ten tijde van de aankoop.

Hierbij moet een inschatting worden gemaakt van (mogelijke en fictieve) tussentijdse wijzigingen in de bedrijfsvoering en de fysieke toestand van de opstal tussen de sloop en de peildatum van de inbrengwaarde. Er moet antwoord worden gegeven op de vraag hoe het bedrijf/de bedrijfsvoering, zich zou hebben ontwikkeld er van uitgaande dat het bedrijf enkele jaren geleden niet zou zijn gesloopt.

Alternatief is dat er geen ontwikkeling van het bedrijf wordt verondersteld tussen het moment van aankoop/sloop en de peildatum. Dan kan de waarde worden bepaald naar het moment van aankoop/sloop met een actualisatie van deze waarde naar de peildatum. (...)

8 Inbrengwaarde: van geraamde kosten naar gerealiseerde kosten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het bij de inbrengwaarde vervangen van geraamde kosten door gerealiseerde kosten.

De Wro schrijft voor dat alle geraamde kosten moeten worden vervangen door gerealiseerde kosten. Dit geldt dus ook voor de kostenpost inbrengwaarde. Dit houdt in dat bijvoorbeeld de geraamde kosten voor bouw- en woonrijp maken worden vervangen bij een herziening van het exploitatieplan door de daadwerkelijk gerealiseerde kosten. Zolang de werkzaamheden voor het bouw- en woonrijp maken niet zijn uitgevoerd worden de geraamde kosten jaarlijks geïndexeerd. Deze methode is dezelfde als bij een reguliere grondexploitatie.

De Wro gaat verder uit van een betaling van een voorcalculatorisch bepaalde exploitatiebijdrage en eindafrekening op basis van daadwerkelijk gemaakte kosten. De eindafrekening wordt vastgesteld binnen drie maanden na uitvoering van de in een exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen (voetnoot: Artikel 6.20 lid 1 Wro).

Voor de inbrengwaarde geldt dat geobjectiveerd moet worden van daadwerkelijk betaalde prijzen (voetnoot: Kamerstukken II 2004/05, 30 218 nr. 3, p. 26). Dit wil zeggen dat gerealiseerde transacties binnen het exploitatiegebied daarmee niet (per definitie) gelijk gesteld worden aan de inbrengwaarde. De inbrengwaarde moet via een onafhankelijke taxatie tot stand komen.

De Wro spreekt in artikel 6.13 lid 5 over het 'vaststellen' van de inbrengwaarde. In artikel 6.13 lid 1 sub c1 is opgenomen dat sprake is van een raming van kosten. In de Wro is niet expliciet benoemd of de inbrengwaarde 'verschiet' van geraamde kosten naar gerealiseerde kosten en op welk moment dat het geval is. Daarnaast is niet expliciet benoemd wat dan heeft te gelden als gerealiseerde kosten voor de inbrengwaarde.

Het is relevant of de inbrengwaarde als gerealiseerd moet worden beschouwd en vanaf welk moment dit het geval is. Het is namelijk van invloed op de mogelijkheden tot bijstelling van de kostenpost inbrengwaarde. Het raakt daarmee ook de mogelijkheden tot het bijstellen van de hoogte van de exploitatiebijdrage en de wijze waarop binnenplannen wordt verevend. Als de inbrengwaarde in de exploitatieopzet als gerealiseerde kosten moet worden aangemerkt, heeft dit tot gevolg dat het aanpassen van de inbrengwaarde via een herziening van het exploitatieplan niet langer mogelijk is.

Uit de Wro en parlementaire geschiedenis kan niet eenduidig worden afgeleid of en wanneer de inbrengwaarde is gerealiseerd en tot wanneer herziening van de inbrengwaarde mogelijk is: "Na de vaststelling van de inbrengwaarden voor het gehele gebied waarvoor het exploitatieplan geldt, functioneren de inbrengwaarden slechts als de verdeelsleutel voor de kosteneenheden in de kostentoerekening, dit voor zover het plan gedurende de looptijd geen structurele wijzigingen ondergaat." (voetnoot: Kamerstukken I, 2006/07, 30218 D p. 23-24).

In de Wro (artikel 6.15) wordt onderscheid gemaakt in structurele en niet-structurele herzieningen van het exploitatieplan. De drempel om een herziening van het exploitatieplan aan te merken als een structurele herziening ligt vrij laag. Het lijkt niet zo te zijn dat elke structurele herziening van het exploitatieplan ook aanleiding geeft tot het herzien van de inbrengwaarde. Dit geldt bijvoorbeeld bij een beperkte aanpassing van de fasering. Een programmatische wijziging (binnen de grenzen van het bestemmingsplan) kan mogelijk wel aanleiding geven tot een herziening van de inbrengwaarde. In dit citaat is toegelicht dat de inbrengwaarde fungeert als verdeelsleutel voor de kosteneenheden en dat het wijzigen van kosteneenheden in de kostentoerekening in een exploitatieplan geldt als een structurele wijziging. Indien de kostentoerekening wijzigt door middel van een structurele wijziging heeft dit tot gevolg heeft dat daarmee de verdeelsleutel wordt aangepast. Dat maakt niet dat daarmee de inbrengwaarde zelf ook kan worden herzien.

In de Wro lijkt voor twee situaties een expliciete basis voor herziening van de inbrengwaarde te zijn:

- De aanpassing van de waarderingsgrondslag in geval van onteigening of juist het uitblijven daarvan (6.13 lid 5 Wro);*
- De herziening van het exploitatieplan als gevolg van het in procedure brengen van een uitwerkingsplan (6.15 lid 2 Wro)*

8.1 Wijziging waarderingsgrondslag

Interessant is of inbrengen tegen de werkelijke waarde bij de eerste vaststelling van het exploitatieplan in een later stadium dan nog wel gewijzigd kan worden naar een schadeloosstelling. In de loop van de jaren kan een perceel onteigend worden terwijl hierbij de eerste vaststelling geen rekening mee is gehouden.

In artikel 6.13 lid 5 Wro is er rekening mee gehouden dat er gronden 'worden verworven' op onteigeningsbasis. Dit is als volgt toegelicht:

Nu kan het voorkomen dat niet alleen voor maar ook na vaststelling van het exploitatieplan op deze basis gronden worden verworven. Het wetsvoorstel hield daar ten onrechte geen rekening mee. Deze omissie is thans hersteld. (voetnoot: Kamerstukken II 2005/06, 30 218 nr.7. p. 5-6).

De waarderingsgrondslag 'volledige schadeloosstelling' is expliciet geclausuleerd door de wetgever (voetnoot: De omstandigheden waaronder dit als grondslag kan gelden zijn inmiddels door de jurisprudentie nader vorm gegeven. Meer hierover in paragraaf 3.7) Dit leidt er automatisch toe dat de wetgever hier een wettelijke basis heeft gelegd van een verplichte herziening van de inbrengwaarde. Deze herziening heeft twee mogelijke gevolgen. Een aanpassing van de inbrengwaarde als:

- uitgegaan is van werkelijke waarde maar er toch wordt onteigend of er wordt minnelijk op onteigeningsbasis verworven en*
- als uitgegaan is van onteigening maar er wordt niet tot onteigening overgegaan of er wordt tegen de werkelijke waarde minnelijk aangekocht.*

De wijziging van de waarderingsgrondslag betekent dat de kostenpost inbrengwaarde voor het betreffende perceel opnieuw vastgesteld moet worden door een onafhankelijke taxateur. Hierbij moet tegelijkertijd worden nagegaan in hoeverre er aanleiding is de inbrengwaarde van de overige percelen te herzien. Als slechts van één perceel de inbrengwaarde wordt herzien, heeft dit invloed op de omvang van het kostenverhaal voor de eigenaren in het exploitatiegebied en beïnvloedt het de binnenplanse verevening.

Door de volledige schadeloosstelling op te nemen in het exploitatieplan wordt de exploitatieopzet na de herziening van het exploitatieplan belast met een hogere inbrengwaarde. De kostenpost inbrengwaarde wordt in de exploitatieopzet opgehoogd door de wijziging van de inbrengwaarde bij één perceel van de werkelijke waarde naar een volledige schadeloosstelling. Hierna wordt jaarlijks rente bijgeschreven over de volledige schadeloosstelling.

Dat een perceel is onteigend door de gemeente laat onverlet dat volgens de regels van artikel 6.19 Wro een exploitatiebijdrage voor het perceel moet worden berekend. Voor het perceel dat is onteigend, betekent dit dat de aftrekpost inbrengwaarde hoger wordt waardoor de netto-exploitatiebijdrage lager wordt. De extra kosten worden omgeslagen over de overige percelen met een bouwplan. Voor deze percelen gaat derhalve een hogere exploitatiebijdrage gelden.

Het uitgangspunt dat geobjectiveerd moet worden van de werkelijke betaalde prijzen is, ondanks dat onteigend is, onverkort van kracht. In hoeverre er, na een onteigeningsprocedure, nog enige aanleiding is om af te wijken van de door de onteigeningsrechter vastgestelde schadeloosstelling valt te bezien. Er is immers door drie onafhankelijke onteigeningsdeskundigen een volledige schadeloosstelling geraamd. Momenteel is er echter nog geen jurisprudentie voor handen waaruit blijkt of de door de onteigeningsrechter bepaalde schadeloosstelling ook als inbrengwaarde kan gelden. De hier beschreven situatie kan zich alleen voordoen bij een herziening van een exploitatieplan. (...).

In de publicatie "Leidraad inbrengwaarde, 2e druk", gedateerd januari 2015 van drs.ing. F.H. de Bruijne en ir. T.A. te Winkel, is het volgende vermeld:

6.4 Peildatum bij aankoop in het verleden

In dit kader komt de vraag op, hoe moet worden omgegaan met aankopen, die de gemeente reeds in het verleden heeft gedaan. Indien deze aangekochte objecten op het moment van de taxatie leegstaan of zijn gesloopt, kan in beginsel per peildatum alleen de feitelijke situatie worden getaxeerd. Dit strookt echter niet met het doel van de Wro, namelijk het voorkomen dat de gemeente blijft zitten met niet verhaalbare kosten. Hoe dient in deze situatie de inbrengwaarde per peildatum te worden bepaald?

Een mogelijkheid is, de aankoop van de gemeente weg te denken en fictief te taxeren wat de schadeloosstelling zou zijn geweest, als de gemeente het object op de peildatum nog niet zou hebben aangekocht en/of het object nog niet zou zijn gesloopt. Probleem daarbij is echter, dat zich in de tijd tussen de aankoop en de peildatum van de taxatie van de inbrengwaarde allerlei ontwikkelingen voorgedaan hebben en zich hadden kunnen voordoen, die het moeilijk maken om te bepalen, hoe het object er per peildatum uit zou hebben gezien. Denk hierbij bijvoorbeeld aan agrarische bedrijven, waarvan er in de loop van de tijd groei doormaken, maar daarentegen ook veel van deze bedrijven genoodzaakt zijn om te stoppen. Bovendien is er sprake van diverse wettelijke eisen waar het ene agrarische bedrijf eerder aan voldoet, dan het andere bedrijf. Deze fictieve benaderingswijze is dus speculatief.

Gezien het bovenstaande hebben wij overwogen om uit te gaan van de fictie, dat de onroerende zaak er per peildatum van de inbrengwaarde op dezelfde wijze voor zou hebben gestaan, als op de datum van de aankoop door de gemeente en het gebruik van de onroerende zaak niet is gewijzigd. Indien de onroerende zaak een onderneming betreft, zou tevens van de fictie moeten worden uitgegaan, dat de ondernemer de noodzakelijke investeringen zou hebben uitgevoerd en de omvang van de onderneming gelijk zou zijn gebleven.

Bij het bepalen van de inbrengwaarde zou dan het prijspeil moeten worden geactualiseerd naar het niveau van de peildatum van de taxatie, aangezien er tussen de datum van de aankoop en de peildatum waardeontwikkelingen kunnen zijn opgetreden. Bij het bepalen van de inbrengwaarde gaat het immers om de waarde van alle onroerende zaken per peildatum van de taxatie. Met andere woorden, als een object bijvoorbeeld in 2008 op oteigeningsbasis is aangekocht, wordt het object beoordeeld in de staat waarin het zich in 2008 bevond, maar wordt voor het niveau van de waarden en bijkomende schaden het prijsniveau per peildatum (nu 2015) aangehouden. Zoals reeds aangegeven, zou daarbij naar onze mening tevens van de fictie moeten worden uitgegaan, dat het gebruik en de omvang van het object gelijk zijn gebleven en dat de noodzakelijke investeringen hebben plaatsgevonden.

Ook bij deze actualisatie - het bepalen van de inbrengwaarde van de onroerende zaken die in het verleden zijn aangekocht naar peildatum - is een speculatief element aanwezig. Er moet namelijk een inschatting worden gemaakt hoe het bedrijf er, mogelijk jaren na de feitelijke aankoop, zou hebben uitgezien. Dit speculatief element wordt ondervangen op grond van artikel 6.2.4 sub f van het Bro. Op grond van dit artikel kunnen zowel de in artikel 6.2.3 Bro als de onder artikel 6.2.4. sub a tot en met d Bro bedoelde kosten worden opgenomen in de raming van de 'andere kosten' in verband met de exploitatie (artikel 6.13 lid 1 onder c ten tweede van de Wro), voor zover deze noodzakelijk zijn in verband met het in exploitatie brengen van gronden in de nabije toekomst voor bebouwing in aanmerking komen. Dit maakt het mogelijk om de noodzakelijk gemaakte bijkomende kosten voor de aankoop van gronden in het exploitatiegebied op te nemen in de raming van de 'andere exploitatiekosten' (voetnoot: Er wordt hier uitgegaan van de fictie dat sprake is van noodzaak en urgentie om de bijkomende kosten te vergoeden).

In de literatuur (voetnoot: J.W. Santing, Werken met de inbrengwaarde uit de Wro in relatie tot het exploitatieplan, ...) wordt voorgesteld om de waarde van de gesloopte opstallen te bepalen in de fysieke toestand direct voor het slopen of op het moment van aankoop te reconstrueren. Bepaald zou moeten worden wat de waarde van die opstal op de peildatum van de taxatie van de inbrengwaarde zou zijn geweest. Hierbij worden de aankoop en de sloop van het object weggedacht. Dit vergt een aantal aannames.

Wij denken dat de methode om de opstallen net voor de sloop te taxeren een aantal nadelen heeft. Ten eerste is de fysieke kwaliteit ten tijde van de sloop veelal slechter dan ten tijde van aankoop door de gemeente, doordat er na aankoop niet of nauwelijks onderhoud plaatsvindt en de opstallen veelal tijdelijk in gebruik worden gegeven of verhuurd aan derden. Het gevolg van deze verslechtering van de fysieke kwaliteit is dat de opstal veelal minder waard zullen worden. Indien de taxatie van de waarde van de opstallen op basis van de fysieke kwaliteit ten tijde van sloop plaatsvindt, betekent dit dat de gemeente de opstallen in het verleden duurder heeft aangekocht en dus met niet verhaalbare kosten blijft zitten. Indien de opstallen door de gemeente enkele jaren eerder noodzakelijkerwijs zijn aangekocht om het plan te realiseren, betekent dit dat de gemeente alsnog met niet verhaalbare kosten blijft zitten. Dit is strijdig met het doel van de wet, om de gemeente haar kosten volledig te laten verhalen.

Ten tweede kan de sloop van de opstallen de waarde van de grond beïnvloeden. Hiervoor zijn we daar in paragraaf 4.5 op ingegaan. In het kader van de inschatting van de optimale aanwending van een onroerende zaak zoals deze bij iedere taxatie gemaakt moet worden, de zogenaamde best and highest use, kan het door de sloop zijn dat de optimale aanwending van de grond en daarmee de grondwaarde verandert. Dit kan positief zijn als de waarde van ruwe bouwgrond voor woningbouw hoger is dan die van een agrarische bouwkaavel, maar ook negatief indien de waarde van ruwe bouwgrond voor bedrijventerrein lager is dan de ondergrond van een voormalige woning. Ook op deze wijze, kan het gebeuren dat de gemeente met niet verhaalbare kosten blijft zitten of in een enkel geval meer kosten raamt, dan zij maakt. Ook dit laatste is uit oogpunt van zorgvuldigheid niet wenselijk. Daarnaast zal de gemeente deze te veel berekende kosten uiteindelijk aan de eigenaren moeten terugbetalen bij de afrekening op grond van artikel 6.20 Wro.

Op grond van het bovenstaande adviseren wij om na het verrichten van een aankoop, deze kosten als gemaakte kosten als bedoeld in artikel 6.2.8 Bro op te nemen in de exploitatieopzet, mits deze redelijk zijn en onderbouwd met een deugdelijke taxatie. Deze kosten van aangekochte zaken gaan dan als gemaakte kosten mee in de exploitatieopzet en behoeven niet meer te worden getaxeerd. De aangekochte onroerende zaken blijven dan buiten de raming van de inbrengwaarde. Raming van de inbrengwaarde is immers niet meer nodig, omdat de kostenpost inmiddels is gerealiseerd.

Taxateur wijst de door hiervoor omschreven voorgestane werkwijze af omdat deze - hoewel zeer praktisch - in strijd is met de wettelijke instructie als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c ten eerste en artikel 6.13 lid 5 van de Wro. Bovendien lijkt deze werkwijze in strijd met de strekking van de Afdelingsuitspraak van 16 maart 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:903) inzake het exploitatieplan Harselaar-Driehoek van gemeente Barneveld.

Jurisprudentie

In de Afdelingsuitspraak van 11 juli 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:2315) inzake het exploitatieplan "Bedrijvenpark Ambachtsezoom" van gemeente Hendrik-Ido-Ambacht de waardering van inmiddels gesloopte opstallen aan de orde geweest.

49.2. Met betrekking tot de inzichtelijkheid van de in het exploitatieplan gehanteerde inbrengwaarden overweegt de Afdeling als volgt.

49.3. In het taxatierapport inbrengwaarde Ambachtsezoom, dat aan het exploitatieplan ten grondslag is gelegd, hebben de taxateurs de complexprijs bepaald op afgerond € 40,00 per m². Enkele percelen van de gemeente, kadastraal bekend Hendrik-Ido-Ambacht, sectie E, nummers 8398 en 8394, met een oppervlakte van 27.538 m², zijn hiervan echter uitgezonderd. Voor deze gronden is voor het bepalen van de inbrengwaarde, op basis van de oorspronkelijke aankoopprijs, gerekend met een waarde van € 102,00 per m².

Blijkens het taxatierapport betreft het twee bebouwde objecten die de gemeente in het verleden in 2006 heeft aangekocht. De op deze objecten aanwezige bebouwing is reeds gesloopt. Blijkens de zienswijzennota zou daardoor in beginsel alleen de feitelijke situatie per peildatum kunnen worden getaxeerd, waardoor de gemeente met niet verhaalbare kosten kan blijven zou kunnen komen te zitten, hetgeen niet strookt met het doel van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: de Wro). Omdat aan deze aankopen onafhankelijke taxaties ten grondslag liggen, kunnen deze aankopen tegen de oorspronkelijk gemaakte kosten in de exploitatie worden opgenomen, aldus de zienswijzennota. In het taxatierapport is nog vermeld dat - indien de taxateur op dit moment een raming moet maken van de verwervingskosten - hij een reconstructie zou moeten maken van hetgeen er heeft gestaan en hoe deze onroerende zaak er op de peildatum zou hebben uitgezien, waaraan diverse aannames ten grondslag zouden moeten worden gelegd. Nu de gronden destijds op basis van verrichte taxaties zijn aangekocht, waarbij een volledige opname heeft plaatsgevonden, is een raming volgens de taxateurs niet noodzakelijk. Volgens de taxateurs moeten de aankoopkosten als reeds gemaakte kosten in de exploitatieopzet worden opgenomen. Daarbij zien de taxateurs geen aanleiding om te veronderstellen dat deze aankopen niet marktconform zijn geweest.

(...)

49.5. In het licht van deze bepalingen heeft de raad onvoldoende inzichtelijk gemaakt waarom bij de in de exploitatieopzet van het plan opgenomen raming van de inbrengwaarde van de betreffende gemeentelijke gronden niet is aangesloten bij de in het taxatierapport bepaalde complexprijs van afgerond € 40,00 per m² - dan wel bij de verkeerswaarde van deze gronden op basis van het bestaande gebruik ervan dat het vorige bestemmingsplan mogelijk maakte in geval laatstbedoelde waarde hoger zou zijn dan de complexprijs - maar gekozen is voor de destijds daarvoor door de gemeente betaalde aankoop(som)(men). Zonder nadere motivering valt niet in te zien waarom de door de raad naar voren gebrachte omstandigheden, waaronder de destijds gebruikte taxaties en het feit dat de bebouwing inmiddels is gesloopt, een uitzondering rechtvaardigen op de complexprijs. Daarbij wijst de Afdeling erop dat slechts in een beperkt aantal gevallen hierop een uitzondering kan worden gemaakt (vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 27 maart 2013, ECLI:NL:RVS:2013:BZ7440). Voor zover de raad zich op het standpunt stelt dat van de complexprijs kan worden afgeweken omdat de werkelijk gemaakte kosten leidend zijn voor de vaststelling van de inbrengwaarde, wijst de Afdeling op haar uitspraak van 16 maart 2018, ECLI:NL:RVS:2018:903, waarin zij onder 12 heeft overwogen dat bij de vaststelling van het (eerste) exploitatieplan niet mag worden uitgegaan van de op enig moment werkelijk betaalde prijs van de betrokken gronden, maar van de op basis van een taxatie vastgestelde verkeerswaarde ervan op de peildatum van het exploitatieplan.

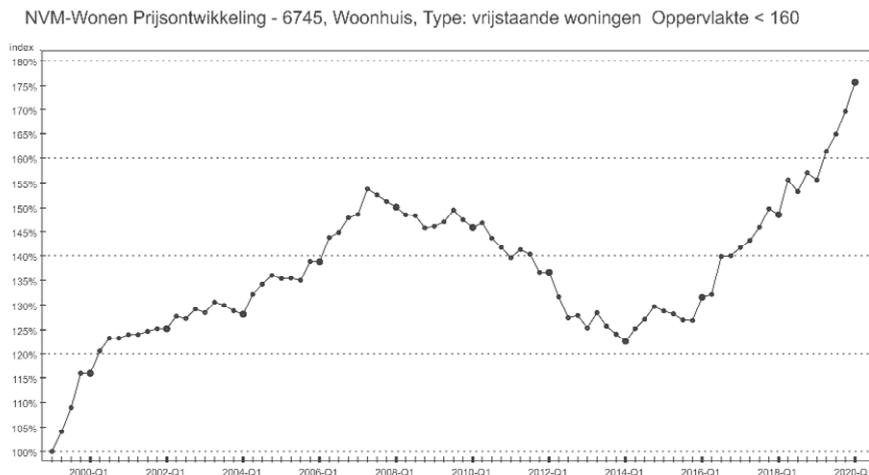
Conclusie

Al het vorenstaande in overweging nemende zal taxateur de inbrengwaarde van de inmiddels verworven en gesloopte onroerende zaken door middel van een taxatie vaststellen, waarbij wordt uitgegaan van de fictie dat de fysieke toestand alsook de persoonlijke omstandigheden van de gebruiker op de peildatum van de inbrengwaarde identiek zijn aan die ten tijde van de verwerving. Van die omstandigheden zal taxateur zich een moeten vormen aan de hand van door opdrachtgever ter beschikking gestelde verwervingsdossiers en taxaties.

Taxateur wijst erop dat deze werkwijze, vanwege een groot aantal ficties en aannamen, afbreuk doet aan de nauwkeurigheid van de taxatie. Bovendien kan deze werkwijze ertoe leiden dat de naar peildatum getaxeerde inbrengwaarde afwijkt van daadwerkelijke betaalde schadeloosstelling. Ingeval de inbrengwaarde op de peildatum lager is dan de feitelijk betaalde schadeloosstelling blijft de gemeente met niet verhaalbare kosten zitten. Ingeval de inbrengwaarde op de peildatum hoger is dan de feitelijk betaalde schadeloosstelling worden hogere dan de werkelijk betaalde kosten ten laste van de grondexploitatie gebracht.

5.4.1 Tegen werkelijke waarde verworven objecten

De tegen werkelijke waarde objecten Trapjesweg 2, 4 en 6, en Griftweg 6 zijn inmiddels gesloopt. De actuele feiten en omstandigheden wijken derhalve sterk af van de feiten en omstandigheden ten tijde van de verwerving. Aldus is het voor taxateur niet mogelijk om zich geheel zelfstandig een beeld te vormen van alle uitgangspunten voor begroting van de werkelijke waarde. Taxateur kan derhalve niet anders dan uitgaan van de juistheid en volledigheid van door derden opgestelde taxatierapporten die gebruikt zijn voor verantwoording van de betreffende transacties. Taxateur neemt hierbij in aanmerking dat deze taxatierapporten zijn opgesteld door twee externe, onafhankelijke en als ter zake deskundig bekend staande taxateurs. De taxaties zijn vervolgens door ondergetekende beoordeeld. Nu een taxatie een schatting van een waarde (of schadeloosstelling) van een object door een taxateur betreft, waarbij geldt dat een schatting een kwantificering onder onzekerheid betreft, valt enig verschil van inzicht niet uit te sluiten. Evenwel heeft taxateur kunnen vaststellen dat de werkelijke waarde zijn begroot in overeenstemming het bepaalde in artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet en daarmee samenhangende jurisprudentie. Taxateur heeft de werkelijke waarde gecorrigeerd voor eventuele buiten het plangebied gelegen gronden alsmede voor ongebouwde grond welke tegen de thans geldende complexwaarde wordt getaxeed. De werkelijke waarde van de gebouwde objecten met de daaraan toegerekende grond is vervolgens geïndexeerd op basis van de prijsindex van NVM Data & Research voor vrijstaande woningen in het postcodegebied 6745.



Grafiek prijsindex vrijstaande woningen (Q1 1999 = 100)

Voor wat betreft het niet gesloopte object (Griftweg 6) heeft ondergetekende zich eigenstandig een beeld gevormd van de actuele werkelijke waarde, zulks op basis van de voor het object meest geëigende taxatiemethoden.

Object	Oppervlakte	Werkelijke waarde prijspeil aankoop	Factor	Waarde per waardepeildatum
Trapjesweg 2	1.380 m2	€ 430.000	1,184	€ 509.180
Trapjesweg 4	6.950 m2	€ 408.000	1,309	€ 682.136 *
Trapjesweg 6	18.510 m2	€ 299.335	1,516	€ 792.027 **
Griftweg 6	10.000 m2			€ 620.000

* inclusief 4.555 m2 niet aan de woning toe te rekenen ruwe bouwgrond à € 32,50 per m2

** inclusief 10.410 m2 niet aan de woning toe te rekenen ruwe bouwgrond à € 32,50 per m2

5.4.2 Tegen onteigeningswaarde verworven objecten

De tegen volledige schadeloosstelling verworven objecten Trapjesweg 8 en 8a, en Griftweg 2a, 4, 5 en 6a zijn inmiddels gesloopt. De actuele feiten en omstandigheden wijken derhalve sterk af van de feiten en omstandigheden ten tijde van de verwerving. Aldus is het voor taxateur onmogelijk om zich geheel zelfstandig een beeld te vormen van alle uitgangspunten voor begroting van de werkelijke waarde en bijkomende persoonlijke schaden. Taxateur kan derhalve niet anders dan uitgaan van de juistheid en volledigheid van door derden opgestelde taxatierapporten die gebruikt zijn voor verantwoording van de betreffende transacties. Taxateur neemt hierbij in aanmerking dat deze taxatierapporten zijn opgesteld door twee externe, onafhankelijke en als ter zake deskundig bekend staande taxateurs. De taxaties zijn vervolgens door taxateur beoordeeld. Nu een taxatie een schatting van een waarde (of schadeloosstelling) van een object door een taxateur betreft, waarbij geldt dat een schatting een kwantificering onder onzekerheid betreft, valt enig verschil van inzicht niet uit te sluiten. Evenwel heeft taxateur kunnen vaststellen dat de schadeloosstelling is begroot in overeenstemming met het bepaalde in artikel 40 en volgende van de Onteigeningswet en daarmee samenhangende jurisprudentie. Taxateur heeft de werkelijke waarde gecorrigeerd voor eventuele buiten het plangebied gelegen gronden alsmede voor ongebouwde grond welke tegen de thans geldende complexwaarde wordt getaxeerd. De werkelijke waarde van de gebouwde objecten met de daaraan toegerekende grond is vervolgens geïndexeerd op basis van de prijsindex van NVM Data & Research voor vrijstaande woningen in het postcodegebied 6745. Voor landbouwbedrijven c.a. is geen andere dan wel betere index voorhanden waardoor ondergetekende zich genoodzaakt ziet voornoemde index voor vrijstaande woningen te volgen. De persoonlijke schaden hebben betrekking op vergoeding van schade en kosten die een rechtstreeks en noodzakelijk gevolg zijn van het heengaan en zich elders vestigen. Ondergetekende meent in zijn algemeenheid te kunnen vaststellen dat deze kostenpost de ontwikkeling van de werkelijke waarde in grote lijnen zal volgen. Voor wat betreft de persoonlijke schaden worden derhalve uitgegaan van eenzelfde verhouding persoonlijke schade/werkelijke waarde als ten tijde van de verwerving.

Het vorenstaande leidt met behulp van de indexering tot de volgende huidige waarde:

Object	Oppervlakte	Ontheeningswaarde bij aankoop	Factor	Ontheeningswaarde per waardepeildatum
Trapjesweg 8	3.633 m2	€ 750.000	1,202	€ 901.740
Trapjesweg 8a	11.830 m2	€ 1.451.080	1,425	€ 2.255.429 *
Griftweg 2a	4.295 m2	€ 826.774	1,183	€ 989.139 **
Griftweg 4	2.151 m2	€ 657.981	1,416	€ 931.963
Griftweg 5	2.791 m2	€ 1.130.000	1,265	€ 1.429.846
Griftweg 6a	1.475 m2	€ 552.500	1,285	€ 710.069

* inclusief 5.774 m2 niet aan de woning toe te rekenen ruwe bouwgrond à € 32,50 per m2

** inclusief 3.895 m2 niet aan de woning toe te rekenen ruwe bouwgrond à € 32,50 per m2

5.5 Te handhaven openbare ruimte

Een bijzonder aandachtspunt vormt de vaststelling van de inbrengwaarde van de bestaande openbare ruimte. Aan bestaande wegen, straten, groenvoorzieningen, waterlopen, enzovoorts, die in het nieuwe plan worden gehandhaafd wordt een symbolische inbrengwaarde van € 1 toegedacht. De inbrengwaarde van openbare ruimte die in het nieuwe plan niet wordt gehandhaafd wordt gelijkgesteld met ruwe bouwgrond en overeenkomstig gewaardeerd. Als te handhaven openbare voorzieningen kunnen worden aangewezen de percelen van Waterschap Vallei en Veluwe, De Staat en Provincie Utrecht.

5.6 Samenvatting

Met inachtneming van het vorenstaande wordt de inbrengwaarde van de percelen als volgt geraamd:

Eigenaar	Oppervlakte	Inbrengwaarde
Brinco Holding B.V.	12.245 m2	€ 397.963
Gemeente Ede	254.309 m2	€ 16.038.584
De Klomp Investment B.V.	80.854 m2	€ 2.627.755
Waterschap Vallei en Veluwe	5.584 m2	€ 1
Liander Infra N.V.	34 m2	€ 8.000
H.J. en G.A. Diepeveen	900 m2	€ 29.250
De Staat	191 m2	€ 1
Provincie Utrecht	5.355 m2	€ 1
T. Geurtsen	606 m2	€ 19.695
Totaal	360.078 m2	€ 19.121.250

5.7 Schattingsonzekerheid

Een taxatie is een zo zorgvuldig mogelijke berekening van de waarde van het

vastgoed. Bij taxeren blijft echter vrijwel altijd sprake van enige vorm van schattingsonzekerheid. Dit kan onder andere worden veroorzaakt door onzekere marktomstandigheden, gebrekkige informatievoorziening door opdrachtgever, gebrekkige marktinformatie en algemene taxatie onnauwkeurigheden.

Rekening houdend met de illiquide markt voor ruwe bouwgrond voor bedrijfsterrein, de hiervoor geschetste onnauwkeurigheden die samenhangen de waardering van gesloopte onroerende zaken alsmede de hiervoor in paragraaf 3.2.1 geschetste onzekerheden in verband met de economische impact van het coronavirus gaat taxateur van een aanzienlijk hogere dan gebruikelijke schattingsonzekerheid.

5.8 Eindoordeel taxateur

Aldus concluderend per waardepeildatum 5 maart 2020 op:

Inbrengwaarde	€ 19.121.250,=
Zegge	negentienmiljoen éénhonderdéénentwintigduizend tweehonderdvijftig euro

5.9 Plausibiliteitsverklaring

Alvorens deze taxatie is uitgebracht zijn de taxatiewerkzaamheden onderworpen aan een plausibiliteitstoets door een controlerend taxateur. Deze controlerend taxateur is hierbij onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen als neergelegd in het Reglement gedrags- en beroepsregels van het NRVT, waaronder het fundamentele beginsel van vakbekwaamheid en vertrouwelijkheid.

De plausibiliteitstoets betreft een toets op aannemelijkheid en geloofwaardigheid van de professionele taxatiedienst, alsmede een toets of de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming is met de daaraan gestelde eisen (IVS) is uitgevoerd. De verklaring dat de plausibiliteitstoets is uitgevoerd blijkt uit het als bijlage aangehecht document. De toetsing is gedaan door de heer drs. Kurt F.J.P. de Bont RT .

6. Ondertekening

Taxateur verklaart gehandeld te hebben te goeder trouw en naar beste weten en kunnen.

Taxateur vertrouwt erop met dit advies te hebben gehandeld overeenkomstig de strekking van de opdracht en de hem ten dienste staande gegevens op een juiste wijze te hebben geïnterpreteerd.

Aldus vastgesteld op 5 maart 2020 te Utrecht,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'A' followed by a long horizontal stroke.

Ing. Albert van Gellicum MRE MRICS RT