

TAXATIERAPPORT

Inbrengwaarde exploitatieplan
Broeklanden Fase II te Elburg

Inhoud

1.	Inleiding.....	3
1.1	Opdrachtgever	3
1.2	Ondergetekenden	3
1.3	Onafhankelijkheid	3
1.4	Opdracht	3
1.5	Doel	3
1.6	Datum opname	4
1.7	Waardepeildatum.....	4
1.8	Procedure.....	4
1.9	Aansprakelijkheid	5
2.	Plangebied	6
2.1	Ligging.....	6
2.2	Planologie	7
2.3	Huidig gebruik	8
2.4	Eigendomssituatie.....	8
2.5	Zakelijke rechten	8
2.6	Persoonlijke rechten	8
2.7	Wet voorkeursrecht gemeenten.....	9
2.8	Exploitatieplan.....	9
3.	Uitgangspunten, overwegingen en waardebegrippen	10
3.1	Algemeen.....	10
3.2	Milieuaspecten	10
3.3	Het begrip inbrengwaarde.....	10
3.4	Vaststelling van de inbrengwaarde	11
3.5	Waarderingsgrondslag	11
3.6	Waarderingsmethodiek	12
4.	Complexwaarde	13
4.1	Complexafbakening	13
4.2	Comparatieve methode	13
4.3	Residuele benadering.....	17
4.4	Conclusie	18
5.	Inbrengwaarden per perceel.....	19
6.	Bijlagen.....	20
6.1	Kaart exploitatiegebied.....	20
6.2	Ruimtegebruik huidige situatie.....	21
6.3	Eigendomskaart.....	22
6.4	Eigendommen op perceelsniveau	23
6.5	Uitgeefbaar per eigenaar	24

1. Inleiding

1.1 Opdrachtgever

De Gemeente Elburg, p/a Zuiderzeestraatweg Oost 19, 8081 LA Elburg. De opdracht is door het college van burgemeester en wethouders schriftelijk verstrekt bij brief van 2 oktober 2014, kenmerk 8707.

1.2 Ondergetekenden

Deze taxatie is verricht door:

- de heer W. Ritsema, SCVM gecertificeerd makelaar/taxateur kamer Wonen (10R1422SCVM), DNV gecertificeerd registermakelaar/taxateur onroerende zaken (woningen en woon- winkelpanden CERT-96460-2010-SCVM-ROT –RvA); SCVM gecertificeerd makelaar/taxateur kamer BOG (11B1422SCVM), DNV gecertificeerd registermakelaar/taxateur Bedrijfsmatig Vastgoed (CERT-108782-2011-BOG-ROT-RvA), en
- de heer ing. W. Haaksema, rentmeester NVR en registertaxateur Landelijk Vastgoed (VastgoedCert LV 02.111.1245),

beiden verbonden aan Kendes Rentmeesters & Adviseurs, Schrevenweg 3, 8024 HB Zwolle.

1.3 Onafhankelijkheid

De taxateurs verklaren te dezer zake te handelen als extern en onafhankelijk taxateur. De taxateur noch Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV hebben enige betrokkenheid (gehad) bij planvorming, grondverwerving en/of adviesdiensten betreffende de ontwikkeling van het plangebied Broeklanden fase II.

1.4 Opdracht

Aan ondergetekenden is door de opdrachtgever verzocht te taxeren:

De inbrengwaarden van de onroerende zaken behorende tot het exploitatieplangebied Broeklanden fase II te Elburg, als bedoeld in artikel 6.13, lid 5, Wet ruimtelijke ordening, juncto artikel 6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening. Een overzicht van de inbrengwaarde van de te taxeren objecten wordt gegeven in hoofdstuk 5.

1.5 Doel

Het ten behoeve van de opdrachtgever inzichtelijk maken van de inbrengwaarden voor het exploitatieplangebied Broeklanden fase II.

De inbrengwaarde maakt conform de Wro deel uit van de financiële vertaling van de fictieve situatie waarin de gemeente optreedt als ontwikkelaar van het gehele exploitatieplan. De inbrengwaarden van de percelen worden als kostenpost in het exploitatieplan verwerkt teneinde te calculeren welke exploitatiebijdrage door de vergunninghouder van een omgevingsvergunning aan de gemeente is verschuldigd indien en voor zover het betalen van de exploitatiebijdrage als voorschrift aan de omgevingsvergunning is verbonden.

1.6 Datum opname

Een visuele opname van het plangebied door ondergetekenden heeft plaatsgevonden op 30 oktober 2014.

1.7 Waardepeildatum

De inbrengwaarde wordt vastgesteld per peildatum 1 januari 2015. Uitgangspunt is de waardepeildatum zoveel mogelijk te laten aansluiten op de datum van het vaststellen van het exploitatieplan. De taxateurs verwachten niet dat de waardeontwikkeling tussen de datum van dit rapport en de waardepeildatum zodanig is dat bijstelling van de inbrengwaarde noodzakelijk is. Indien tussen de datum van dit rapport en het vaststellen van het exploitatieplan een grote tijdsspanne ontstaat, adviseren ondergetekenden een actualisatie van dit rapport

1.8 Procedure

In het kader van de vaststelling van een exploitatieplan voor het gebied Broeklanden fase II hebben de taxateurs op 7 november 2014 telefonisch een tussentijds overleg gehad met de heer W. Weessies, planeconoom, werkzaam bij de gemeente Elburg. De opdracht tot taxatie en telefonische afstemming heeft daarvoor plaatsgevonden in de maand oktober 2014. Op verzoek van opdrachtgever worden de inbrengwaarden gewaardeerd naar de bij 1.7 aangegeven peildatum.

Aan ondergetekenden zijn beschikbaar gesteld, fysiek dan wel via raadpleging van openbare stukken via de gemeentelijke website:

- kadastrale lijst met eigendomssituatie en oppervlakten;
- bestemmingsplan bedrijventerrein Broeklanden;
- kaart "Exploitatieplan Broeklanden II Bijlage 2" waarop het huidige ruimtegebruik is aangegeven;
- kaart "Exploitatieplan Broeklanden II Bijlage 3" waarop het exploitatiegebied is weergegeven;
- kaart "Exploitatieplan Broeklanden II Bijlage 4" waarop de eigendomssituatie is weergegeven;
- kaart "Exploitatieplan Broeklanden II" met daarop aangegeven de oppervlakte per (deel)perceel en de eigendomsverhouding tussen de gemeente Elburg en Megahome.nl Beheer BV;
- kaart "Exploitatieplan Broeklanden II" waarop de uitgeefbare oppervlakte per eigenaar is aangegeven.

Het onderhavige taxatierapport is vooraf in concept aan opdrachtgevers toegezonden ter beoordeling van de gehanteerde uitgangspunten en overwegingen.

1.9 Aansprakelijkheid

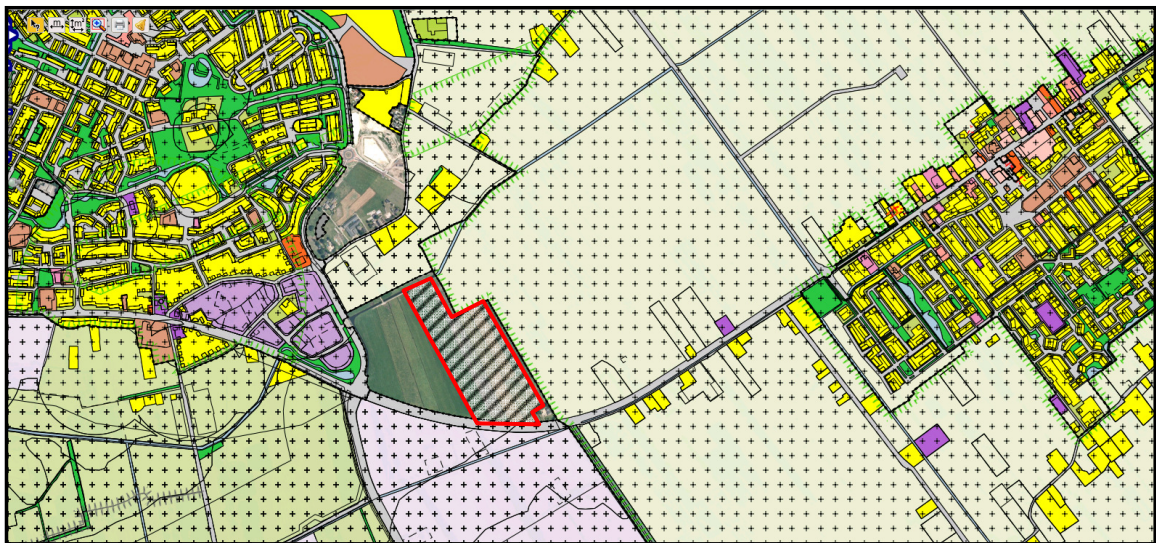
Ten aanzien van de inhoud van dit rapport aanvaarden ondergetekenden geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever.

De taxatie van de inbrengwaarde is verricht in verband met de wens een exploitatieplan op te stellen. De deskundigen hebben de taxatie opgesteld op basis van de gegeven opdracht en verstrekte informatie. De gegevens en informatie uit het rapport kunnen niet worden gebruikt voor andere doeleinden dan voor het doel waarvoor dit rapport door de deskundigen is opgesteld.

2. Plangebied

2.1 Ligging

Het exploitatieplangebied ter grootte van circa 10.44.45 hectare betreft een uitbreiding van het reeds bestaande bedrijventerrein Broeklanden fase I en is gelegen ten zuiden van de kern Oostendorp en ten oosten van de Broeklandstraat. Aan de zuidzijde grenst het gebied aan de Zuiderzeestraatweg Oost (N 308). Het plangebied heeft een landelijk karakter (grasland) zonder bebouwing.



Figuur 1: globale planbegrenzing (rode omkadering)



Figuur 2: exploitatiegebied (tevens bijlage 1)

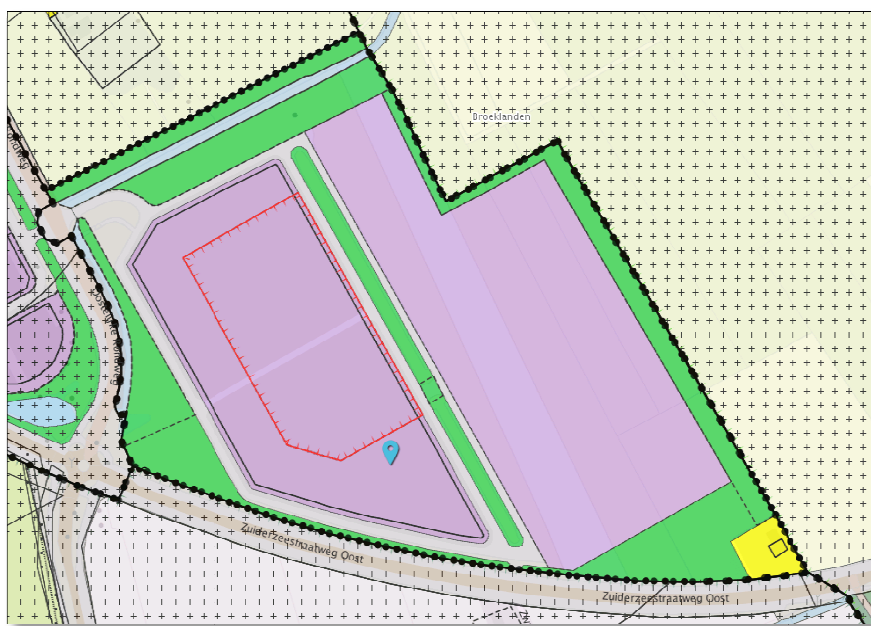
2.2 Planologie

Voor het van kracht worden van het huidige bestemmingsplan waren de in dit rapport bedoelde percelen en perceelsgedeelten bestemd als “agrarisch”. De vigerende bestemming is vastgelegd in het bestemmingsplan Bedrijventerrein Broeklanden zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Elburg op 28 april 2005 en goedgekeurd door het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland op 13 december 2005.

De gronden binnen het exploitatiegebied hebben op basis van het vigerende plan de bestemming “uit te werken bedrijfsdoeleinden -UB-” en “Groenvoorzieningen”. De overige gronden binnen het bestemmingsplan hebben overwegend de bestemming “Bedrijven”. De infrastructuur is vastgelegd voor middel van de bestemming “verblijfsdoeleinden” en het plan wordt omgeven door “Groenvoorzieningen”. In de zuidoostelijke hoek van het plan is een locatie bestemd met “Woondoeleinden” die overigens geen deel uitmaakt van het exploitatieplan.

Per 15 oktober 2014 is het voorontwerp bestemmingsplan Bedrijventerrein Broeklanden 2015 in procedure gebracht waarin in hoofdzaak de enkelbestemmingen “Bedrijventerrein”, “Bedrijventerrein - Uit te werken” zijn voorzien, alsmede de bestemmingen “Groen”, “Water” en “Verkeer - Verblijfsgebied”.

Voor wat betreft het in dit rapport bedoelde exploitatieplan zijn de bestemmingen “Bedrijventerrein - Uit te werken”, alsmede de bestemmingen “Groen” en “Water” voorzien.



Figuur 3: uitsnede bestemmingsplankaart (ontwerp bestemmingsplan Bedrijventerrein Broeklanden 2015)

2.3 Huidig gebruik

De percelen en perceelsgedeelten die deel uitmaken van het exploitatiegebied worden gebruikt voor landbouwkundige doeleinden (grasland) en worden omgeven door watergangen en greppels. De percelen grasland zijn ontsloten vanaf de Zuiderzeestraatweg en vanaf een kavelpad aan de noordzijde. Zie de als bijlage 2 bij dit rapport gevoegde tekening “Ruimtegebruik huidige situatie”.

2.4 Eigendomssituatie

Het exploitatiegebied is per de datum van dit rapport voor wat betreft 5.42.85 ha eigendom van de gemeente Elburg. De overige gronden met een gezamenlijke oppervlakte van 5.01.60 ha zijn in zijn geheel eigendom van ontwikkelaar Megahome.nl Beheer BV. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt derhalve 10.44.45 ha. Zie de als bijlage 3 bij dit rapport gevoegde tekening “Eigendomskaart” en bijlage 4 waarop de eigendommen op perceelsniveau zijn aangeduid.

Eigenaar	Kad gem	Sectie	Nummer	In EP
Megahome.nl Beheer BV	Elburg	E	480	16.230
Megahome.nl Beheer BV	Elburg	E	481	10.420
Megahome.nl Beheer BV	Elburg	E	164	10.780
Megahome.nl Beheer BV	Elburg	E	165	12.730
Gemeente Elburg	Elburg	E	497	14.540
Gemeente Elburg	Elburg	E	366	17.450
Gemeente Elburg	Elburg	E	365 ged.	12.924
Gemeente Elburg	Elburg	E	568 ged.	3.149
Gemeente Elburg	Elburg	E	568 ged.	6.222
Totale oppervlakte				104.445

Figuur 4: eigendomssituatie per kadastraal perceel

2.5 Zakelijke rechten

Er is een beperkte kadastrale recherche uitgevoerd op basis van kenbare gegevens uit de openbare registers. Gebleken is dat ten aanzien van de percelen in het plangebied geen beperkingen bekend zijn in de landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

2.6 Persoonlijke rechten

Blijkens mededeling van de opdrachtgever zijn de gemeentelijke agrarische percelen weliswaar in gebruik bij derden, maar dit gebruik, in de vorm van huur- of pachtovereenkomsten, is van tijdelijke aard.

Uitgangspunt is daarom dat deze eigendommen op korte termijn vrij opleverbaar zijn. Voor wat betreft de percelen die eigendom zijn van Megahome.nl Beheer BV is niet bekend hoe het gebruik geregeld is. Aangenomen wordt dat dit gebruik eveneens van tijdelijke aard is. De ontwikkelaar heeft ten aanzien van tijdige oplevering van de gronden immers hetzelfde belang als de gemeente.

2.7 Wet voorkeursrecht gemeenten

De percelen gelegen binnen het exploitatiegebied zijn niet aangewezen (geweest) als gronden waarop de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing is.

2.8 Exploitatieplan

Op basis van de tekening “Exploitatieplan Broeklanden II”, die als uitgangspunt dient voor het toekomstige exploitatieplan, blijkt het volgende ruimtegebruik:

Netto plangebied	104.445 m ²	100%
Uitgeefbaar	63.391 m ²	61%
Openbaar	41.054 m ²	39%

Figuur 4: voorzien ruimtegebruik

Een en ander is visueel gemaakt op de bij dit rapport gevoegde tekening “Uitgeefbaar per eigenaar” (bijlage 5).

3. Uitgangspunten, overwegingen en waardebegrippen

Dit taxatierapport is gebaseerd op de volgende uitgangspunten, waarderingsgrondslagen en waarderingsmethoden.

3.1 Algemeen

Ten aanzien van de taxaties in dit rapport is gebruik gemaakt van de ter beschikking staande informatie zoals die door de gemeente Elburg is aangereikt en van de digitaal beschikbare informatie van de website van de gemeente. Daarnaast is gebruik gemaakt van marktinformatie die bekend is ten aanzien van het plangebied. Er is geen direct contact geweest met de eigenaren in het plangebied. De maatvoering van de gehele kadastrale percelen is exact, tenzij sprake is van gedeeltelijke percelen. Uitgangspunt voor de gehanteerde oppervlakten is de kadastrale grootte.

3.2 Milieuaspecten

De kosten voor eventuele saneringen worden, anders dan de invloed die dit heeft op de werkelijke waarde, niet meegenomen in de post inbrengwaarde. Saneringskosten, voor zover deze aan de orde zijn, worden, conform artikel 6.2.4. lid b Bro, als aparte kostenpost opgenomen in het exploitatieplan.

3.3 Het begrip inbrengwaarde

Artikel 6.13 lid 1 onder c eerste Wro geeft aan dat in de exploitatieopzet van het exploitatieplan een raming van de inbrengwaarden van de gronden is opgenomen. De inbrengwaarde betreft de waarde van gronden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet. Hiermee wordt bedoeld de systematiek van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg), die uitgaat van vrijwillige verkoop (verkeerswaarde).

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.

Deze taxatie beperkt zich tot het onderdeel onder artikel 6.2.3, lid a. Artikel 6.2.3, lid b, wordt buiten beschouwing gelaten omdat zich op de gronden geen opstallen bevinden. Het onderdeel onder artikel 6.2.3, lid c, wordt in het onderhavige rapport buiten beschouwing gelaten omdat wordt aangenomen dat

alle gronden - zonder kosten - pacht- en huurvrij zijn te maken. Het onderdeel onder artikel 6.2.3, lid d, wordt in het onderhavige rapport buiten beschouwing gelaten omdat deze kosten, voor zover van toepassing, als aparte post (binnen de post inbrengwaarden) in het exploitatieplan worden opgenomen.

3.4 Vaststelling van de inbrengwaarde

Voor de taxatie moet in beginsel worden uitgegaan van de verkeerswaarde van de gronden. De wet en memorie van toelichting geven daarbij geen bepalingen over de methode van waardebepaling en het is daarom aan ondergetekenden een passende methode van waarden te hanteren.

Voor gronden 1) welke onteigend zijn, of 2) waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis 3) zijn of 4) worden verworven, behoort de inbrengwaarde gelijk te zijn aan de volledige schadeloosstelling ingevolge de Onteigeningswet. De gemeente Elburg heeft in het verleden een actief verwervingsbeleid gevoerd maar heeft dat beleid bijgesteld en laat de verwervingen aan marktpartijen over. Het inzetten van het onteigeningsinstrument is voor het in dit rapport bedoelde plangebied derhalve niet aan de orde.

In het plangebied heeft de gemeente inmiddels meerdere percelen in eigendom. De resterende gronden zijn eigendom van projectontwikkelaar Megahome.nl Beheer BV. Ten aanzien van deze gronden wordt in beginsel rekening gehouden met zelfrealisatie. Voor wat betreft Megahome.nl Beheer BV en de aan haar gelieerde partijen kan op basis van publiekelijk bekende informatie ten aanzien van de financiële situatie echter worden vastgesteld dat het alleszins onduidelijk is of deze partij(en) daadwerkelijk zelf tot ontwikkeling zal/zullen overgaan.

3.5 Waarderingsgrondslag

Bij de taxatie van de inbrengwaarde is bezien op welke wijze de betreffende objecten gewaardeerd dienen te worden, zijnde op basis van de huidige gebruikswaarde of complexwaarde. Het betreft een uitleglocatie met een agrarische functie. De hoogste waarde van de onbebouwde objecten zal worden ontleend aan de waarde op basis van het toekomstige gebruik, zijnde de reeds vigerende (uit te werken) bedrijfsbestemming. Deze waarde ligt hoger dan de agrarische (gebruiks)waarde als landbouwgrond. Er zijn geen gronden met opstallen aanwezig.

De complexwaarde wordt gewaardeerd als ruwe bouwgrond. Van ruwe bouwgrond is sprake zodra een bestemmingsplan (binnenkort) de mogelijkheid biedt tot bouwplanontwikkeling. Bij ruwe bouwgrond moet veelal nog rekening gehouden worden met de kosten die aan de overheid betaald moeten worden voor het realiseren van de planontwikkeling. Dat gaat bijvoorbeeld om baatbelasting, aanlegkosten infrastructuur en bovenwijkse voorzieningen, bijdragen parkeren, onrendabele plankosten etc..

3.6 Waarderingsmethodiek

Wat betreft de te hanteren waarderingsmethodiek is voor het bepalen van de inbrengwaarde in de onderhavige situatie het karakter van de objecten bepalend. De vergelijkingsmethode heeft in dat kader de voorkeur. Binnen het plangebied zijn enkele referentietransacties voorhanden. De als ruwe bouwgrond aan te merken percelen kunnen op basis van de complexprijs worden gewaardeerd, uitgaande van het gegeven dat alle te taxeren percelen in één complex zijn gelegen. Hier wordt in het volgende hoofdstuk nader op ingegaan. De comparatieve methode is in dit geval leidend ten opzichte van een eventuele residuele grondwaardebenadering. Een residuele benadering dient slechts als ondersteuning van de comparatieve methode.

4. Complexwaarde

Hierna wordt aan de hand van vergelijkingstransacties de waarde van de ruwe bouwgrond bepaald. Hoofdstuk 5 behandelt vervolgens de waardering op perceelsniveau.

4.1 Complexafbakening

Volgens het egalisatiebeginsel van artikel 40d Ontheffingswet moeten alle gronden binnen een “complex” (met uitzondering van bijkomende factoren) gelijk worden gewaardeerd. De hoofdregel betekent dus: egaliseren van alle binnen een complex aan de gronden toegekende afzonderlijke bestemmingen. Een complex is overigens niet noodzakelijkerwijs gelijk aan het gebied van een bestemmingsplan.

Gelet op voorgaande komt naar het oordeel van ondergetekenden de complexafbakening ex artikel 40d ontheffingswet overeen met het exploitatieplangebied. Op basis van ruimtelijke en functionele samenhang tussen de beoogde ontwikkelingen in het plangebied is naar mening van ondergetekenden sprake van een in één geheel te ontwikkelen plan. De infrastructuur voorziet volgens de bestemmingsplankaart aan de noordzijde immers in een directe toegang vanaf de Oostelijke Rondweg tot fase II. Bovendien is er een duidelijke fysieke scheiding tussen de beide fasen in de vorm van een brede groenstrook. Ook uit de besluitvorming van 30 januari 2012 met betrekking tot de vaststelling van de grondexploitatie voor Broeklanden fase I blijkt dat er geen afhankelijkheid bestaat tussen de beide fasen. Derhalve wordt in het vervolg van de waardering het onderhavige exploitatieplangebied als één complex aangemerkt.

De percelen grond grenzend aan en zichtbaar vanaf de Zuiderzeestraatweg (N 308) zijn voor een deel van de aspirant-kopers uit oogpunt van representativiteit interessant (zichtlocaties) hetgeen zich kan vertalen in differentiatie in de uitgifteprijs. Ondergetekenden zien echter geen reden om de nabij de Zuiderzeestraatweg gelegen grond binnen het complex hoger te waarderen. In de uitspraak van de Raad van State van 25 mei 2011 (200907178/1/R3) over het exploitatieplan voor het bedrijventerrein Enter-Rijssen 2008 is geoordeeld dat er *“bij de taxatie van de waarde van de in geding zijnde gronden in dit geval geen aanleiding bestond voor het maken van een onderscheid tussen de waarde van de gronden als onderdeel van het complex en enig deel van die gronden die door het plan een zichtlocatie worden.”*

4.2 Comparatieve methode

Ten aanzien van de waardering op basis van de comparatieve methode wordt het volgende overwogen.

De waarde van de onbebouwde, agrarisch in gebruik zijnde percelen kan worden benaderd aan de hand van vergelijkingstransacties. De percelen worden beschouwd als ruwe bouwgrond. Binnen het plangebied

bedrijventerrein Broeklanden fase II heeft omstreeks 2006 een aantal bruikbare referentietransacties plaatsgevonden die tot stand zijn gekomen met de kennelijke intentie om de percelen aan te wenden voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein.

Referenties bedrijventerrein binnen het plangebied

1. Overdracht per 10-03-2006 van de familie Van der Voort aan de Gemeente Elburg van een perceel grasland nabij de Zuiderzeestraatweg Oost (Elburg-E-163, thans 497), groot 1.47.40 ha, tegen een koopsom van € 17,-- per m².
2. Overdracht 24-3-2006 van de heer H. van Dorp aan Mega Projecten BV te Almelo van twee percelen grasland nabij de Zuiderzeestraatweg Oost (Elburg-E-164 en Elburg-E-165), gezamenlijk groot 2.35.10 ha, tegen een koopsom van € 17,-- per m². De gronden zijn bestemd voor projectmatige doeleinden.
3. Overdracht per 23-01-2006 van de heer D. Bos aan Mega Projecten BV te Almelo van een perceel grasland gelegen aan de Oostendorperstraatweg (Elburg-E-480), groot 1.62.30 ha, tegen een koopsom van € 16,-- per m². De gronden zijn bestemd voor projectmatige doeleinden.
4. Overdracht per 23-01-2006 van de heer B. van Dorp en mevrouw J.G. van de Rozenberg aan Mega Projecten BV te Almelo van een perceel grasland gelegen aan de Oostendorperstraatweg (Elburg-E-481), groot 1.04.20 ha voor een koopsom van € 17,-- per m². De gronden zijn bestemd voor projectmatige doeleinden.
5. Overdracht per 31-12-2004 van de heer D. Bos en mevrouw E. Hoekert aan de Gemeente Elburg van twee percelen grasland nabij de Zuiderzeestraatweg Oost (Elburg-E-375 en Elburg-E-168), gezamenlijk groot 11.24.00 ha, tegen een koopsom van € 16,79 per m².

Ten aanzien van recentere transacties (2011) in het plangebied die betrekking hebben op Megahome.nl Beheer BV en de aan haar gelieerde BV's heeft de Rechtbank Overijssel bij vonnis van 4 september 2013 beslist deze rechtshandelingen te vernietigen ten gevolge waarvan de inschrijvingen "waardeloos" zijn verklaard en daarmee niet bruikbaar voor dit rapport. Een en ander houdt verband met het feit dat de Rabobank het verwerven van de gronden heeft gefinancierd en dat er meningsverschillen zijn gerezen over de financieringswijze. Na het doen van een dividenduitkering kon Megahome/NPB niet meer voldoen aan de solvabiliteitsratio. De Rabobank heeft de financieringsrelatie opgezegd en het saldo opgeëist. De Rabobank stelt onder meer dat Megahome/NPB tegen niet marktconforme waarden activa heeft overgedragen.

Referenties buiten het plangebied

Voor gronden binnen plangebieden voor ontwikkeling van bedrijventerreinen in ondermeer Zwolle/Hessenpoort II, Doetinchem/A18 Bedrijvenpark, Apeldoorn/Beekbergsebroek en Deventer/Bedrijvenpark A1 zijn bedragen betaald voor ruwe bouwgrond in een bandbreedte van € 20,--/m² tot € 25,--/m².

Gelet op de schaalgrootte van de betreffende terreinen en de directe ontsluiting op snelwegen zijn deze referenties niet direct bruikbaar voor deze rapportage maar dient aansluiting te worden gezocht met meer vergelijkbare bedrijventerreinen, zoals het bedrijventerrein H2O (gemeenten Hattem, Heerde en Oldebroek) en Lorentz III te Harderwijk.

Ten aanzien van de waardering op basis van de comparatieve methode wordt het volgende overwogen.

1. Levering per 9-2-2012 van Railinfratrust BV en ProRail BV aan de Gemeente Hattem van enkele percelen landbouwgrond nabij de Hilsdijk te Hattem, kadastraal bekend gemeente Hattem, sectie G, nummers 8, 9, 12, 13, 14 en 68 (alle gedeeltelijk), gezamenlijk groot 0.62.03 ha. De koopsom bedroeg € 14,32 per m².
2. Levering per 1-12-2011 van de heren A.S. van der Velde en G.J. van der Velde aan de Gemeente Hattem van een perceel landbouwgrond nabij de Zuiderzeestraatweg te Hattem, kadastraal bekend gemeente Hattem, sectie G, nummer 14 (gedeeltelijk), ter grootte van 1.09.13 ha. De koopsom bedroeg € 17,-- per m².
3. Levering per 18-10-2007 van de heer J. Pruijm, mevrouw C.H.J. van Bragt en mevrouw L. Schmidt aan de Gemeente Hattem van een perceel landbouwgrond nabij de Oostersedijk te Hattem, kadastraal bekend gemeente Hattem, sectie G, nummer 8 (gedeeltelijk), ter oppervlakte van 1.07.38 ha. De koopsom bedroeg € 17,-- per m².
4. Levering per 14-09-2007 van de heer J. Brouwer aan de Gemeente Harderwijk van twee percelen grasland nabij de Nobelstraat te Harderwijk, kadastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie A, nummers 4114 en 4116, gezamenlijk groot 1.27.00 ha. De koopsom bedroeg € 18,15 m².
5. Levering per 07-12-2007 van Scherpenzeel Holding BV aan de Gemeente Harderwijk van een perceel grasland nabij de Nobelstraat te Harderwijk, kadastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie A, nummer 333, ter oppervlakte van 1.07.10 ha. De koopsom bedroeg € 18,15 per m².
6. Levering per 27-12-2006 van de Diakonie der Hervormde Gemeente Hattem in de Protestantse Kerk in Nederland aan de Gemeente Hattem van een perceel grasland nabij de Oostersedijk te Hattem, kadastraal bekend gemeente Hattem, sectie G, nummer 9 (gedeeltelijk), ter oppervlakte van 1.25.80 ha. De koopsom bedroeg € 17,-- per m².

Alle genoemde referenties betreffen percelen landbouwgrond die ten tijde van de notariële overdracht onbebouwd waren.

Geconcludeerd kan worden dat er in de afgelopen jaren in en in de omgeving van het plangebied nauwelijks nieuwe referentietransacties zijn ontstaan. Als gevolg van de marktomstandigheden zijn er geen nieuwe bedrijventerreinen ontwikkeld. Daarmee zijn de meest recente referenties de hiervoor genoemde transacties en kunnen deze bepalend worden geacht voor de waarde van de ruwe bouwgrond.

Actualisatie complexwaarde

Sinds de laatste gerealiseerde transactiecijfers in 2006 zijn in het plangebied geen aankopen meer verricht als ruwe bouwgrond. Ondergetekenden zijn van mening dat de destijds marktconforme complexwaarde in perspectief moet worden geplaatst en moet worden gecorrigeerd voor marktontwikkelingen.

Sinds 2008 hebben een tweetal ontwikkelingen plaatsgevonden die van invloed zijn op de markt voor ruwe bouwgrond. Allereerst is de Wro per 1 juli 2008 in werking getreden. Middels de Grexwet is het voor gemeenten mogelijk meer kosten te verhalen dan voorheen, met als theoretisch gevolg dat per saldo een residueel lagere prijs voor ruwe bouwgrond resteert. Daarnaast heeft de krediet-/economische crisis een nog groter effect. Veel plannen voor nieuwbouw zijn ofwel vertraagd ofwel geannuleerd. Dit heeft tot gevolg (gehad) dat de vraag naar en verkoop van 'warme' gronden sterk is afgenomen. Momenteel ontstaat naar het oordeel van ondergetekenden een nieuw evenwicht in de prijsvorming van ruwe bouwgrond, waarbij de langere doorlooptijd van plannen en hogere rentekosten moeten worden verdisconteerd.

Uit meerdere prijsadviezen van deskundigen in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten blijkt dat wordt onderkend dat prijzen als gevolg van de economische crisis neerwaarts moeten worden bijgesteld.

Verwezen wordt naar:

- LJN: BH5887 rechtbank Alkmaar, maart 2009;
"In het nader advies van 26 januari 2009 heeft de deskundige onder meer overwogen dat de heersende kredietcrisis de ontwikkeling van het project Zandzoom zal vertragen. Door verlenging van de ontwikkelingstermijn lopen de rentelasten op." Dientengevolge is de prijs met circa 10% neerwaarts bijgesteld.
- LJN: BK5499, Rechtbank 's-Gravenhage, november 2009;
"Deskundigen hebben tenslotte de door hen in hun rapport van 15 september 2008 vastgelegde taxatie naar beneden bijgesteld. Zij voeren hiertoe aan dat sinds dat moment de economische situatie dermate is gewijzigd dat aanpassing van de taxatie noodzakelijk is."
- Deskundigenadvies ex artikel 16 Wvg (mr. J.G. de Vries Robbé), benoemd door de rechtbank Zwolle-Lelystad, december 2009:
"Ondergetekenden denken aan een prijs voor ruwe bouwgrond die gaat richting € 35,- per m², waarbij dan het effect van de huidige economische situatie nog niet is meegenomen. Als ondergetekenden de crisis wel in hun beschouwingen betrekken, dan komen zij op een prijs in de orde van grootte van € 30,- per m²". Ofwel een neerwaartse correctie van bijna 15%.

Al het voorgaande overwegende zijn ondergetekenden van mening dat een neerwaartse correctie voor de complexwaarde voor Broeklanden fase II gerechtvaardigd is. Deze mening wordt versterkt door het feit dat de gemeente Elburg in 2014 besloten heeft de uitgifteprijzen voor het bedrijventerrein Broeklanden fase I te verlagen met 14 tot 17%. Volgens de cijfers van de NVM voor de koopsomontwikkeling bedrijfsruimte in de periode 2006 tot 2012 zijn met circa 15% gedaald.

Vanaf 2012 stijgen de koopsommen weer met 6% (2013). Er vanuit gaande dat deze trend zich doorzet voor 2014 dan bedraagt het verschil tussen 2006 en 2014 circa 2%.

Op grond van bovenstaande komen ondergetekenden tot een complexwaarde per 1 november 2014 van € 16,50 per m².

4.3 Residuele benadering

Bij het opstellen van dit rapport is kennis genomen van het hoofdstuk "De Exploitatieopzet" van het concept exploitatieplan zoals dat door de opdrachtgever beschikbaar is gesteld. Deze gegevens zijn door ondergetekenden beoordeeld en gecorrigeerd voor de verwervingskosten. Ten aanzien van de te hanteren oppervlakte is uitgegaan van het exploitatieplangebied, zijnde 10.44.45 hectare. De contante waarde is berekend per 1 januari 2015, waarbij gerekend is met een rentepercentage van 5% op jaarbasis en exploitatieduur van 10 jaar. De netto contante waarde bedraagt € 602.814, wat neer komt op een gemiddelde residuele waarde van € 22,27 per m².

De residuele benadering wordt over het algemeen niet als leidend beschouwd, omdat deze methode sterk afhankelijk is van de gekozen input en kan leiden tot schijnzekerheid. Uit jurisprudentie blijkt dat deze methode met terughoudendheid moet worden toegepast.

In een uitspraak van de ABR van 10-08-2011 (gemeente Zuidplas) overwoog de Afdeling dat de residuele methode op zich niet is uitgesloten, maar dat in de exploitatieplannen niet inzichtelijk is gemaakt van welke kosten en opbrengsten bij het toepassen van deze methode is uitgegaan, zodat de exploitatieplannen op het onderdeel van de daarin opgenomen ramingen van de inbrengwaarden in strijd zijn met het motiveringsbeginsel.

Zie de conclusie van A-G Huydecoper bij het arrest HR 15 februari 2008 inzake HIT/Schiedam (LJN: BB4775), waarin onder meer wordt opgemerkt:

"aan de hand ... kan men begrijpen, waarom de methode van de residuele grondwaarde in de beschikbare rechtsbronnen met enige terughoudendheid wordt benaderd: het is een middel om zich over de waarde van de grond een deugdelijk beredeneerde indruk te vormen, maar een middel dat een aanmerkelijke ruimte laat voor het insluipen van (taxatie)fouten. Die fouten kunnen, individueel of samen, de gevonden uitkomst zeer ingrijpende beïnvloeden."

In haar vonnis van 30 juli 2014 (C/19/9/92819 / HA ZA 12-137) heeft de Rechtbank Noord-Nederland in de onteigeningszaak Hoogeveen/Benamins overwogen dat de deskundigen hun taxatie hebben gebaseerd op de vergelijkingsmethode en dat de berekening van de grondexploitatie diende ter globale toetsing. De rechtbank is daarom in haar beoordeling uitgegaan van de uitkomsten van de vergelijkingsmethode. De rechtbank laat hetgeen ter zake van de grondexploitatie door de deskundigen is overwogen en door partijen naar voren is gebracht buiten beschouwing.

Daarnaast is het de vraag of een redelijk handelend koper in het vrije economische verkeer tot eenzelfde residuele grondwaardeberekening komt als een gemeente. Een redelijk handelend koper (van ruwe bouwgrond voor bedrijfsterrein) is niet gebonden aan de wettelijke systematiek van afdeling 6.1 Wro. De belangrijkste verschillen zijn dat een redelijke handelend koper:

1. zal rekenen met opslagen voor (ontwikkelings-) winst en risico;
2. zal rekenen met een hogere vergoeding voor inzet van eigen vermogen
3. ten opzichte van een gemeente tegen minder gunstige voorwaarden (hogere rente) vreemd vermogen zal kunnen aantrekken;
4. rekening zal houden met het risico van wijziging van de exploitatiebijdrage bij herziening van het exploitatieplan.

Gelet op de beschikbaarheid van bruikbare referenties wordt de comparatieve methode als leidend beschouwd.

4.4 Conclusie

Op basis van voorgaande overwegingen wordt een complexwaarde per peildatum bepaald voor de ruwe bouwgrond van € 16,50 per m².

5. Inbrengwaarden per perceel

In dit hoofdstuk worden, op basis van voorgaande uitgangspunten, de percelen gelegen binnen het exploitatieplangebied gewaardeerd.

De inbrengwaarden zijn als volgt per eigenaar bepaald.

Huidige eigenaar	Kad. bekend Gem. Elburg	Oppervlakte in expl. plan	Complexwaarde	Inbrengwaarde
Megahome.nl Beheer BV	E 480	16.230	€ 16,50	€ 267.795,00
Megahome.nl Beheer BV	E 481	10.420	€ 16,50	€ 171.930,00
Megahome.nl Beheer BV	E 164	10.780	€ 16,50	€ 177.870,00
Megahome.nl Beheer BV	E 165	12.730	€ 16,50	€ 210.045,00
Gemeente Elburg	497	14.540	€ 16,50	€ 239.910,00
Gemeente Elburg	366	17.450	€ 16,50	€ 287.925,00
Gemeente Elburg	365 (ged.)	12.924	€ 16,50	€ 213.246,00
Gemeente Elburg	568 (ged.)	3.149	€ 16,50	€ 51.958,50
Gemeente Elburg	568 (ged.)	6.222	€ 16,50	€ 102.663,00
Totaal		104.445		€ 1.723.342,50

Het totaal van de inbrengwaarden van alle binnen het exploitatiegebied gelegen percelen wordt op de peildatum bepaald op:

€ 1.723.343,00

zegge: een miljoen zevenhonderddrieëntwintig duizend en driehonderddrieënveertig euro.

Aldus gedaan overeenkomstig de strekking van de opdracht en in de overtuiging de ten dienste staande informatie op de juiste wijze te hebben geïnterpreteerd en verwerkt.

Zwolle, 12 december 2014.

De deskundigen,

.....

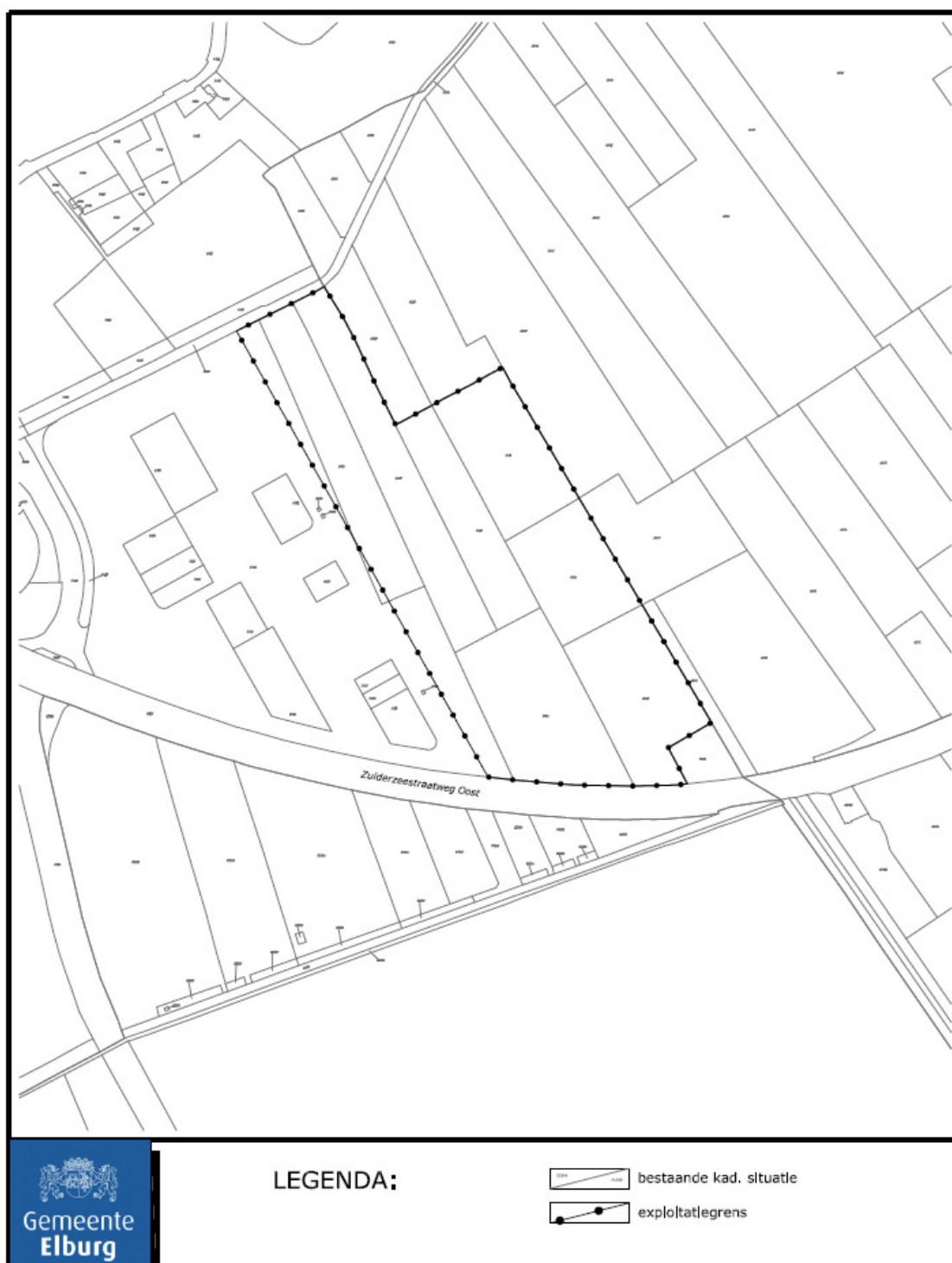
W. Ritsema

.....

W. Haaksema

6. Bijlagen

6.1 Kaart exploitatiegebied



6.2 Ruimtegebruik huidige situatie



6.3 Eigendomskaart



6.4 Eigendommen op perceelsniveau



6.5 Uitgeefbaar per eigenaar

