



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Nieuwegein;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 20 februari 2024;

gelet op de artikelen 3.1 en 3.8 Wet ruimtelijke ordening;

- de bekendmaking van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Erfstede en het ontwerpexploitatieplan Erfstede in het Gemeenteblad op 7 december 2023 en via elektronische weg;
- de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpexploitatieplan van 8 december 2023 tot en met 18 januari 2024;
- de 8 tijdig ingediende zienswijzen (7 tegen het ontwerpbestemmingsplan en één tegen het ontwerpexploitatieplan).

besluit:

1. De notitie "Beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Erfstede" vast te stellen, waarbij de ingediende zienswijzen niet hebben geleid tot aanpassingen.
2. De notitie "Beantwoording zienswijzen ontwerpexploitatieplan Erfstede" vast te stellen, waarbij de ingediende zienswijzen niet hebben geleid tot aanpassingent.
3. Het bestemmingsplan "Erfstede"¹ ongewijzigd t.o.v. het ontwerpbestemmingsplan Erfstede vast te stellen, waarbij wel een actueel stikstofonderzoek en natuurtoets als bijlagen bij de toelichting zijn gevoegd en de betreffende teksten in de toelichting hierop zijn geactualiseerd.
4. Het exploitatieplan "Erfstede"² ongewijzigd t.o.v. het ontwerpexploitatieplan Erfstede vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 21 maart 2024

Jan Karens
griffier

Marijke van Beukering-Huijbregts
voorzitter

¹ overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0356.BPBI2023HER001-VA02 met bijbehorende bestanden

² overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0356.EXBI2023-VA02 met bijbehorende bestanden

Nieuwegein



2024-048 Bijlage 2

Notitie beantwoording zienswijze

Ontwerpexploitatieplan Erfstede

1. Inleiding

Dit is een reactienota zienswijze betreffende het ontwerpexploitatieplan Erfstede.

Het ontwerp exploitatieplan Erfstede heeft in de periode van 8 december 2023 tot en met 18 januari 2024 ter inzage gelegen. In deze periode is in totaal door één grondeigenaar een zienswijze ingediend tegen het ontwerpexploitatieplan Erfstede ingediend.

De zienswijze wordt in de volgende paragraaf verkort weergegeven en van een reactie voorzien.

2. Zienswijze

Op 16 januari 2024 is door de eigenaar van de onroerende zaken plaatselijk bekend als Erfstede 2 t/m 6 te Nieuwegein, kadastraal bekend gemeente Jutphaas, sectie C, perceelnummer 2235, welke geheel in het exploitatieplangebied ligt, een zienswijze ingediend.

2.1 Weergave zienswijze

Binnen de zienswijze kunnen drie elementen worden geïdentificeerd, waar de zienswijze op ingaat. Het betreft de volgende elementen:

1. Rol Gloudemans

Geciteerd uit zienswijze:

"Het ontwerp exploitatieplan is opgesteld door Gloudemans. Ook is de opsteller van Gloudemans betrokken bij onderhandelingsgesprekken over verwerving van mijn pand. Daarnaast heeft de opsteller van Gloudemans een deskundigenadvies geschreven uitgebracht over de grondprijzen ten behoeve van het exploitatieplan Erfstede. In het deskundigenadvies is onder het kopje 'Onafhankelijkheid' opgenomen dat de opsteller betrokken is bij deze onderhandelingen. Daarmee is naar mijn mening juist geen sprake van onafhankelijkheid. De grondprijzen voor bouwrijpe gronden, zoals deze volgen uit het deskundigenadvies van de opsteller van Gloudemans, zijn door de taxateur van Steenhuijs in het taxatierapport inbrengwaarden opgenomen. Op deze manier heeft verwerver en opsteller van Gloudemans direct invloed op de inbrengwaarde van de onroerende zaken. Dit terwijl er, omdat een voorkeursrecht zoals bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten op mijn eigendommen is gevestigd, ook gesprekken worden gevoerd over aankoop door de gemeente. Naar mijn mening is dit onwenselijk."

2. Exploitatieopzet

Geciteerd uit zienswijze:

"Omdat sprake is van macro-aftopping, kunnen maximaal de grondopbrengsten verhaald worden. Er is echter geen berekening opgenomen met de exploitatiebijdrage voor mij als eigenaar. Dit terwijl de gegevens wel beschikbaar zouden moeten zijn."

"Het is opmerkelijk dat de eenheidsprijs voor eigenaar 3 substantieel hoger is dan bij eigenaar 2. Het is onduidelijk hoe bedragen tot stand zijn gekomen. Graag zie ik dit verduidelijkt worden."

3. Inbrengwaarde

Samenvatting zienswijze:

Zakelijk weergegeven stelt de indiener dat de werkelijke waarde van het kantoor-/winkelcomplex Erfstede 2 t/m 6 te Nieuwegein te laag is vastgesteld. Daartoe wordt aangevoerd dat bij het schatten van de werkelijke waarde is gerekend met een te lage huurwaarde voor wat betreft de winkelruimte, een te hoge WOZ-waarde, een te hoog aanvangsrendement en een te lage gemiddelde m²-prijs. Voorts merkt de indiener op dat de werkelijke waarde lager is vastgesteld dan het laatstelijk door de gemeente gedane aanbod.

2.2 Reactie zienswijze

Ten aanzien van het 1^e element **Rol Gloudemans:**

Bij de waardering van de complexwaarde is gebruik gemaakt van de vergelijkingsmethode en de residuele grondwaardemethode. Omdat de vergelijkingsmethode volgens vaste oordeelkundige jurisprudentie de voorkeur geniet boven de residuele grondwaardemethode is laatstgenoemde methode als controlemethode gebruikt. Bij de residuele grondwaardeberekening is gebruik gemaakt van de inputparameters van het exploitatieplan. Hierbij heeft taxateur zich ervan vergewist dat de inputparameters zijn gebaseerd op objectieve en verificatoire bronnen. De omstandigheid dat het exploitatieplan alsook een gedeelte van de daaraan ten grondslag liggende inputparameters zijn opgesteld door Bureau Gloudemans doet aan de bruikbaarheid daarvan ten behoeve van de residuele grondwaardeberekening als controlemethode niets af.

Ten aanzien van het 2^e element **Exploitatieopzet:**

Op pagina 20 van het ontwerpexploitatieplan Erfstede wordt toegelicht hoe per perceel de opbrengst is bepaald. Kort samengevat komt het er op neer dat het woonprogramma uit de stedenbouwkundige opzet evenredig verdeeld zijn over de bebouwingsmogelijkheden per perceel. Door verschillen in m2 perceel en mogelijkheden qua bouwhoogte ontstaan verschillen in opbrengsten en vervolgens ook exploitatiebijdrage.

Op pagina 25 wordt een voorbeeldberekening van de exploitatiebijdrage getoond waardoor inzichtelijk wordt hoe een exploitatiebijdrage bepaald wordt.

Op pagina 248 is per perceel terug te vinden wat de exploitatiebijdrage is uitgaande van een evenredig verdeeld woonprogramma op basis van de stedenbouwkundige opzet zoals ook gebruikt is bij het bepalen van de opbrengst per eigenaar:

Opgesloten eigenschappen of de gewogen eenheden per kadastraal perceel	Verhuurbare kosten		Inbrengwaarde				Zelfverdiende werkzaamheden	Exploitatiebijdrage		
	contant		bruto	uitgevoerd deel	openbaar deel			Bruto exploitatiebijdrage	Netto exploitatiebijdrage	Exploitatiebijdrage bij aankoop O.R.
Nieuwegein C: 3473 ged. en 3475 ged.	€ 2.223.931	78,46%	€ 1.175.402	100,00%	€ 734.251	61,62%	€ 451.151	38,38%	€ -	€ 1.048.529 -1069,47%
Nieuwegein C: 2235	€ 208.610	7,36%	€ 1.375.000	100,00%	€ 1.106.266	80,46%	€ 268.734	19,54%	€ -	€ 1.166.300 -1412,17%
Nieuwegein C: 1951 en 2403	€ 401.966	14,18%	€ 366.600	100,00%	€ 239.640	65,37%	€ 126.960	34,63%	€ -	€ 35.266 -42,70%
Totaal	€ 2.834.406	100%	€ 2.917.002	100%	€ 2.079.157	64%	€ 846.845	29%	€ -	€ 83.500 -100%

Ten aanzien van het 3^e element **Inbrengwaarde**

Gebruikswaarde

In het taxatierapport d.d. 22 november 2023 heeft de taxateur vastgesteld dat de gebruikswaarde van het complex Erfstede 2 t/m 6 hoger is dan de complexwaarde. Om die reden is de werkelijke waarde van het object gelijkgesteld aan de gebruikswaarde. De schatting van de gebruikswaarde is verricht op basis van een inkomstenbenadering welke is uitgewerkt in de netto aanvangsrendementmethode. Deze methode behelst dat de geschatte bruto huurwaarde van een vastgoedobject wordt gecorrigeerd voor exploitatielasten. De aldus verkregen netto huurwaarde wordt gekapitaliseerd met netto aanvangsrendement. De aldus verkregen gekapitaliseerde huurwaarde wordt gecorrigeerd voor eventuele kapitaalscorrectie en verkrijgingskosten (overdrachtsbelasting, kadastraal recht en notariskosten). De aldus verkregen waarde indiceert de werkelijke waarde van het vastgoedobject.

Huurwaarde winkelruimte

De schatting van de huurwaarde geschiedt op comparatieve wijze, op basis van referentietransacties. Bij de beoordeling van de op de waardepeildatum kenbare referentietransacties is de huurtransactie van de winkelruimte Weverstedehof 7 als het meest vergelijkbaar en bruikbaar beoordeeld. Hierbij is onder andere rekening gehouden met de transactiekenmerken metrage, ligging en welstandsklasse alsmede transactiedatum. Op basis van deze transactie is aan het object een bruto huurwaarde van gemiddeld € 115 per m2 toegedacht. De door reclamant opgevoerde referentietransacties van winkelruimten in het winkelcentrum Hoogzandveld in Nieuwegein-Zuid zijn ons inziens

niet voldoende vergelijkbaar. Dit betreft een buurtwinkelcentrum waarin diverse 'trekkers' zijn gevestigd, zoals Action, Albert Heijn, Trekpleister en diverse horeca.

Heroverweging van de huurwaarde voor winkelruimte op basis van hetgeen door u naar voren is gebracht leidt niet tot een ander oordeel over de inbrengwaarde.

WOZ-waarde

Door u is aangegeven dat is gerekend met een te hoge WOZ-waarde. Uit de door u overgelegde informatie volgt dat de WOZ-waarde per waardepeildatum € 1.020.000 bedraagt terwijl is gerekend met € 1.250.000. Deze constatering is juist. In reactie hierop wordt opgemerkt dat de WOZ-waarde van niet-woningen niet openbaar is. Hoewel het taxatierapport is opgesteld in opdracht van de gemeente Nieuwegein, welke tevens de WOZ-waarde vaststelt, vallen WOZ-waarden van niet-woningen onder fiscale geheimhoudingsbepaling van artikel 40 Wet WOZ. Dit betekent dat de taxateur geen toegang heeft tot de WOZ-waarde van het object en om die reden is aangewezen op een schatting van de WOZ-waarde. In het onderhavige geval heeft taxateur ervoor gekozen om de WOZ-waarde te stellen op € 1.250.000, derhalve circa 10% lager dan de geschatte werkelijke waarde. Deze werkwijze sluit aan bij de *best practice* uit de taxatiepraktijk, ingeval de taxateur niet bekend is met de WOZ-waarde. Het effect van de te hoge WOZ-waarde is overigens gering, in die zin dat de geschatte exploitatielasten dalen van € 18.343 naar € 17.431 (verschil -/- € 912 dan wel -/- 5%) en de uitkomst van de taxatieberekening stijgt van afgerond € 1.375.000 naar afgerond € 1.385.000 (verschil + € 10.000 dan wel + 0,8%). Dit verschil ligt ruimschoots binnen de algemeen aanvaarde taxatiemarges voor commercieel vastgoed.

Heroverweging van de lagere WOZ-waarde leidt vanwege het zeer geringe effect (0,8%) op de uitkomst van de taxatieberekening in combinatie met de algemeen aanvaarde taxatiemarge niet tot een ander oordeel over de inbrengwaarde.

Aanvangsrendement

Bij de schatting van het netto aanvangsrendement (c.q. inverse kapitalisatiefactor) is taxateur uitgegaan van een drietal referentietransacties van kantoorruimten in Nieuwegein. Deze transacties indiceren een bruto aanvangsrendement (kosten koper) van 8,0% tot 9,5%. Het door taxateur geschatte netto aanvangsrendement leidt tot een bruto aanvangsrendement (kosten koper) van 8,8% ten opzichte van de geschatte markthuurl. Dit percentage ligt ongeveer in het midden van de gebonden bandbreedte. Omdat twee van de drie gevonden referentietransacties zijn gerealiseerd voor 1 januari 2023, derhalve voordat het overdrachtsbelastingtarief voor niet-woningen is verhoogd van 8,0% naar 10,4%, ligt de gevonden bandbreedte effectief hoger, waardoor het voor onderhavige object toepasselijke bruto aanvangsrendement effectief aan de onderzijde van de bandbreedte ligt.

Heroverweging van de netto – en bruto aanvangsrendementen op basis van hetgeen door u naar voren is gebracht leidt niet tot een ander oordeel over de inbrengwaarde.

Vierkante meterprijs

Reclamant wijst erop dat de gemiddelde vierkante meterprijs van (€ 1.375.000 / 992 m2 VVO =) gemiddeld € 1.386 lager ligt dan de gevonden kooppreferenties alsook de door reclamant gevonden referentietransactie betreffende de winkelruimte Hoogzandveldweg 16 te Nieuwegein. Taxateur wijst erop dat de gevonden referentietransactie een gemiddelde vierkante meterprijs indiceren in de bandbreedte van € 1.096 tot € 2.310. De door taxateur geschatte werkelijke waarde van € 1.386 per m2 ligt binnen deze bandbreedte. De transactie van de winkelruimte Hoogzandveldweg 16 ziet op de verkoop van een winkelruimte in het hiervoor omschreven buurtwinkelcentrum, welke object taxateur niet vergelijkbaar acht met onderhavig object.

Heroverweging van gevonden gemiddelde vierkante meterprijs op basis van hetgeen door u naar voren is gebracht leidt niet tot een ander oordeel over de inbrengwaarde.

Aanbod gemeente

Reclamant wijst erop dat de werkelijke waarde van het object lager is vastgesteld dan de werkelijke waarde van € 1.550.000 waarvan de gemeente is uitgegaan in het aanbod van 11 april 2023 dat strekt tot minnelijke verwerving tegen een volledige schadeloosstelling. Taxateur wijst erop dat hij in dezen handelt als extern en onafhankelijk taxateur en geen betrokkenheid heeft (gehad) bij de verwerving van percelen in het plangebied in het belang van de gemeente. Om de onafhankelijke oordeelsvorming te waarborgen heeft taxateur niet om inzage gevraagd (of gekregen) inzake onder handen verwervingsdossiers. Taxateur heeft derhalve geen kennis van de uitgangspunten en parameters waarop de gemeente haar bieding heeft gebaseerd en acht het ook niet juist om zich daardoor te laten leiden.

Heroverweging op basis van hetgeen door u naar voren is gebracht leidt niet tot een ander oordeel over de inbrengwaarde.

Conclusie element Inbrengwaarde

Heroverweging op basis van hetgeen door u naar voren is gebracht niet leidt tot een ander oordeel over de inbrengwaarde.

2.3 Conclusie zienswijze

Op basis van de bovenstaande reactie leidt de ingediende zienswijze niet tot wijziging van het (ontwerp)exploitatieplan Erfstede.

