

Bijlage 2 Rapportage actualisatie inbrengwaarden

Rho Adviseurs voor leefruimte
T.a.v. mevrouw ir. J.L.H.C. Bakker
Postbus 150
3000 AD ROTTERDAM

Uitsluitend verzonden per e-mail

Gloudemans B.V.
Postbus 5044
5201 GA 's-Hertogenbosch

Dorpstraat 28 Nuland,
gemeente 's-Hertogenbosch

T 073 641 33 12
I gloudemans.nl

KvK Oost-Brabant
nr. 16032293

Bank NL57 RABO 0144 5042 94
BIC RABONL2U
Btw-nr. NL0011.48.680.B01

Nuland, 19 december 2019
Kenmerk: 1875.1-B1d/fs/ab
Onderwerp: Gemeente Weesp / Taxatie inbrengwaarde en planschaderisicoanalyse



Geachte mevrouw Bakker,

In het kader van de actualisatie van het exploitatieplan heeft u mij verzocht om de geraamde complexwaarde – fase 1, fase 2 en groen – te actualiseren. Onderstaand zal ik hier nader op ingaan. De onderwerpen die worden behandeld zijn:

- Onderscheid waardering verschillende delen waarin woningbouw plaatsvindt.
- Referenties in complex, buiten complex en andere informatie over de waardeontwikkeling.

Afgesloten wordt met een conclusie. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat voor de waardering wordt uitgegaan van de oorspronkelijke toestand van de gronden. Dit omdat de werken en werkzaamheden die in het kader van het plan zijn uitgevoerd dienen te worden geëlimineerd. Derhalve heeft geen nieuwe fysieke opname plaatsgevonden. Daar waar in onderstaande brief wordt gesproken over fasen, worden de fasen bedoeld die in het taxatierapport zijn onderscheiden. Deze zijn anders dan de feitelijke bouwfasen.

Naar aanleiding van de conceptbevindingen zijn door de GEM nog een tweetal referenties aangedragen, waarvan één referentie in het plangebied. Deze referenties zijn in onderhavige brief verwerkt. Als gevolg van deze aanvullende informatie is de raming bijgesteld.

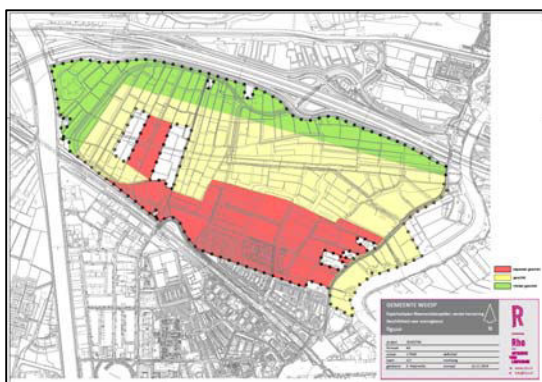
Onderscheid fase 1 en fase 2

Bij de actualisatie in 2019 hebben de taxateurs overwegingen om op basis van bijzondere geschiktheid een verdeling te maken tussen de verschillende woningbouwdelen opnieuw beoordeeld en getoetst aan de feitelijke omstandigheden. Daaruit zijn een tweetal aspecten naar voren gekomen op basis waarvan de taxateurs van oordeel zijn dat een redelijk handelend en denkend koper per heden een enigszins gewijzigde verdeling zal hanteren.

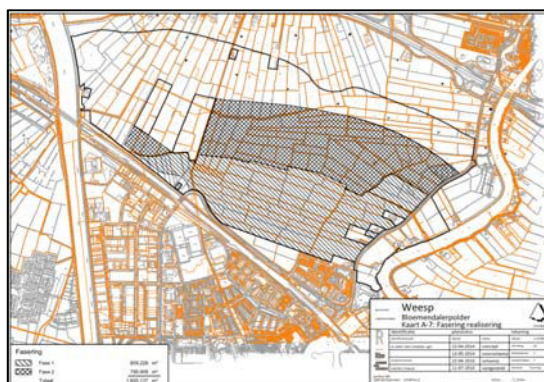
- Op basis van de referentietransacties in het plangebied kan niet de conclusie worden getrokken dat marktpartijen (in dit geval voornamelijk de GEM) onderscheid maken tussen de waarde van de verschillende delen met een woonbestemming. Door de fluctuaties tussen deze transacties, alsmede het feit dat de basis daarvan ligt in de oude SUOK kan op basis van deze transacties echter ook niet de conclusie worden getrokken dat er géén onderscheid is.

- Uit de luchtfoto op de volgende bladzijde blijkt dat de feitelijke werkzaamheden ook reeds deels plaatsvinden in delen die door de taxateurs in het taxatierapport waren aangeduid als de "2^e fase". Ondanks dat deze gronden dan ook van nature iets minder geschikt zijn, blijken deze wel te worden ontwikkeld voordat het zuidelijke deel geheel gereed is. Hierbij dient wel te worden opgemerkt dat een deel van deze gronden in het exploitatieplan (vastgesteld 11 juli 2016) zijn aangeduid als eerste fase. Het verschil in de aanduiding tussen de fasen zoals omschreven in het taxatierapport en exploitatieplan valt te verklaren doordat in het taxatierapport de fasering is gebaseerd op bijzondere geschiktheid en in het EP daar een andere grondslag aan ligt.
- De fasering uit het exploitatieplan (zie kaart hieronder) bij de herziening komt te vervallen. Wel is opgenomen dat met uitzondering van de ontwikkeling aan de Korte Muiderweg het woongebied altijd moet aansluiten met in ontwikkeling zijnde, danwel reeds ontwikkelde woongebieden. Deze formulering is dynamischer dan de oorspronkelijke fasering. Doordat de eerste gebieden reeds in ontwikkeling zijn, sluit deze wel aan bij de bijzondere geschiktheid. Tevens blijkt uit de koppelingen van het EP dat de westelijke ontsluiting moet worden gerealiseerd als er 840 woningen in gebruik zijn genomen. Ondanks dat deze eerder mag worden aangelegd, kan dit eveneens worden gezien als indicatie dat het noord-westelijke deel later wordt aangelegd.
- De marktomstandigheden zijn in de tussengelegen periode aanzienlijk veranderd. Daar waar in 2016 de grondmarkt nog aan het herstellen was en marktpartijen vooruit konden met posities die ze voor de crisis hadden verworven, is de grondmarkt sindsdien aanzienlijk verbeterd. De ontwikkelaars hebben weer "spek op de ribben" gekregen en zijn weer bereid om grondposities te verwerven. Deze grondhonger is in de regio Amsterdam als gevolg van de overspannen woningmarkt bovengemiddeld. Gelet op de goede vooruitzichten op de afzet van de woningen, zal voor een koper het aspect bijzondere geschiktheid – die in dit geval werd bepaald door de ligging – in mindere mate meespelen.

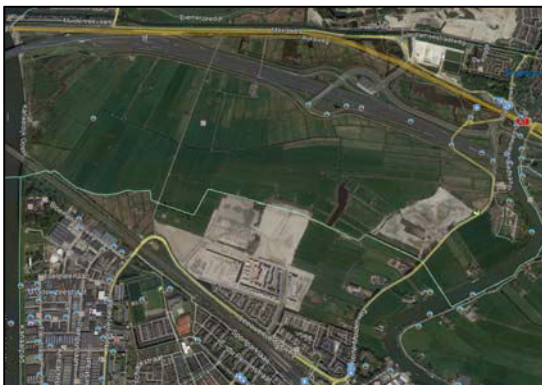
Op basis van bovenstaande punten hebben de taxateurs de oorspronkelijke verdeling in het taxatierapport, de oorspronkelijke fasering uit het EP, de feitelijke fasering en de nieuwe fasering uit het EP naast elkaar gezet om de verschillen inzichtelijk te maken. Dit is hieronder weergegeven.



Bijzondere geschiktheid oorspronkelijke taxatie



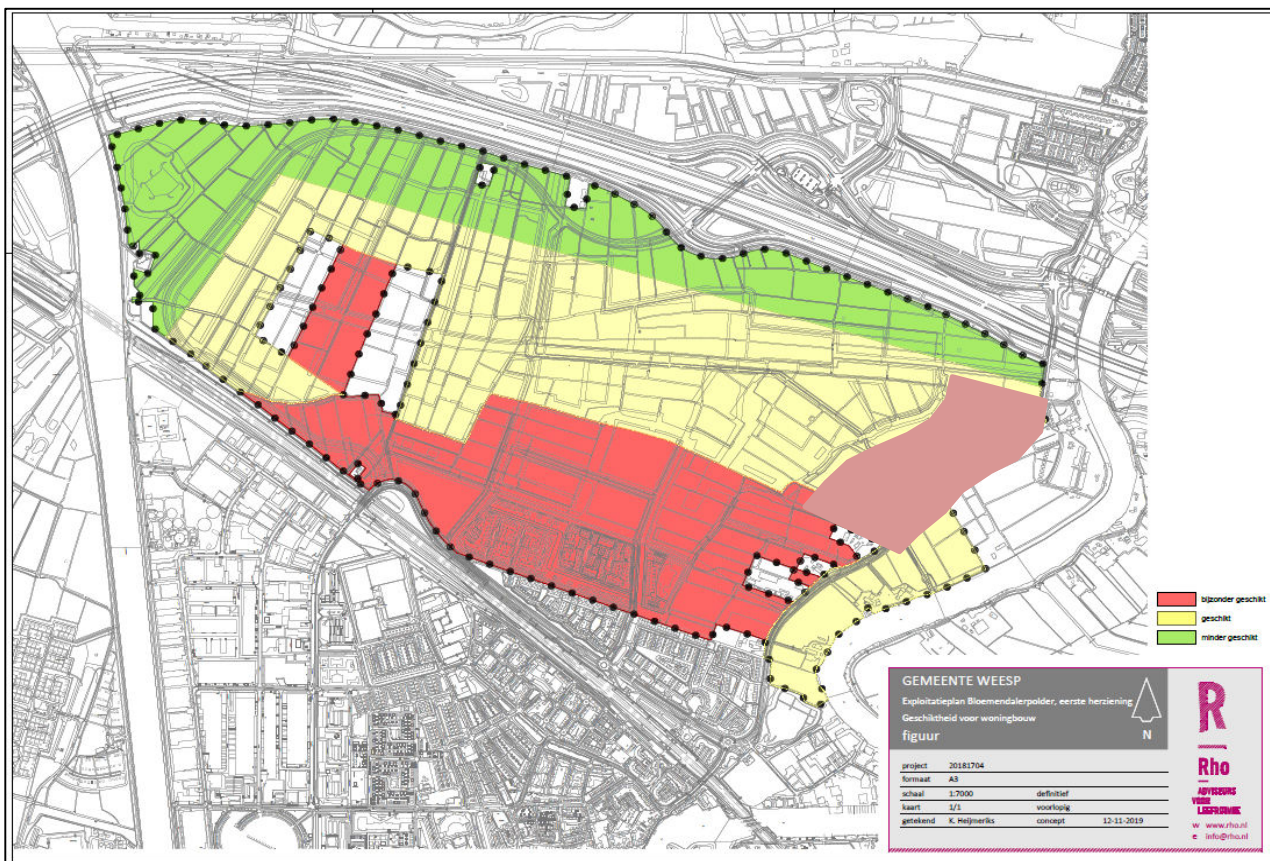
Kaart oorspronkelijke fasering EP



Luchtfoto werkzaamheden

Op basis van deze kaarten blijkt dat er verschillen zitten tussen de benaderingen, hetgeen te verklaren is doordat ze ook niet dezelfde grondslag hebben. Anderzijds blijkt ook dat er grote overeenkomsten zijn. Voor een groot deel komt de bijzondere geschiktheid overeen met de oorspronkelijke fasering uit het EP die weer overeenkomt met de feitelijke werkzaamheden. Naar oordeel van de taxateurs zit het grootste verschil in de noord-oosthoek. Daar wijken de feitelijke werkzaamheden af van de oorspronkelijk gehanteerde bijzondere geschiktheid. Dit is naar oordeel van taxateurs ook zeker deels te verklaren. Binnen het woongebied zijn immers geen harde grenzen aanwezig. Iedere grens, dus ook die van de bijzondere geschiktheid, is dan ook in zekere mate arbitrair. Door de taxateurs is in het taxatierapport daarbij aansluiting gezocht bij de ligging en de aanwezige waterlopen. Naar oordeel van de taxateurs zal een redelijk handelend en denkend koper op basis van de bovenstaande kaarten nog zeker rekening houden met de bijzondere geschiktheid. Dit omdat het plan zo groot is dat de markt duidelijk een onderscheid zal maken in gronden die kansrijk zijn en daardoor sneller aan snede zullen komen en gronden die door de ligging minder kansrijk zijn en later aan snede zullen komen. Wel zien taxateurs op basis van bovenstaande feiten en omstandigheden aanleiding om de grens van de bijzondere geschiktheid aan te passen.

Op basis van de feitelijke omstandigheden zal een redelijk handelend en denkend koper tevens rekening houden met de bijzondere geschiktheid van de gronden die reeds zijn ontsloten aan de Korte Muiderweg. Door de ligging aan deze weg beschikken deze gronden immers over een ontsluiting en zijn deze makkelijker te ontwikkelen. Op onderstaande kaart zijn deze gronden met zalmrose ingekleurd. Bij de begrenzing van dit deel is aansluiting gezocht bij een (voormalige) waterloop. Het gebied rond deze waterloop is in het bestemmingsplan aangeduid als specifieke vorm van waarde, cultuurhistorie.



Nieuwe referenties in het plangebied

Uit onderzoek zijn de volgende recente transacties naar voren gekomen:

Datum	Locatie	Kadastraal	Oppervlakte	Prijs per m ²
22-05-2018	Bloemendalerweg	Weesp, B, 6287 ¹	0.31.07 ha	€ 95,38
01-06-2018	Rijksweg / Leeuwendeldse-weg ²	Weesp, 6293, 6294, 2207, 2208, 2209, 2221, 2222, 2243, 2263	14.17.15 ha	€ 89,63
09-11-2018		Weesp, B, 6286 ³	0.36.91 ha	€ 97,88
19-11-2018		Weesp, B, 6065, 6437 ⁴	10.04.07 ha	€ 66,83

¹ Transactie tussen de partijen uit de GEM. Volgens de akte van levering betreft het een koopsom inclusief alle schade.

² Verkocht door Delta Lloyd. De koopsom is voor 50% voldaan bij de levering. Voor het overige deel is een schulderkenning overeen gekomen. De voorwaarden voor deze "lening" zijn niet uit de akte van levering te halen. Derhalve is niet bekend in hoeverre over de lening rente verschuldigd is, danwel dat deze reeds onderdeel vormt van de koopsom.

³ Deze akte heeft betrekking op de inbreng van gronden van de GEM.

⁴ Deze akte heeft betrekking op de inbreng van gronden van de GEM, deze gronden liggen in het zuidelijke deel van het plangebied dat in het vorige rapport was aangeduid als eerste fase.

05-12-2018		Weesp, B, 6432, 6430 F 2609 ²³	2.92.00 ha	€ 135,50
22-02-2019		Weesp, F, 2263, 2605, 2600 ⁵	2.64.85 ha	€ 135,13
22-02-2019		Weeso, F, 2562, 2253, 2219, 2596, 2262, 2261, 2260, 2568, 2595 ⁶ .	12.82.85 ha	€ 100,05
17-04-2019		Weesp, F, 2165, 2483,2206,2484,2481,2205,2477,2464,2463,2471,2475,2488,2447,2520,2482,2480,2460,2470,2461,2473,2466,2476,2462,2521,2478,2448,2469 ⁷	32.14.78 ha	€ 22,56
03-12-2019		Weesp, B, 5865	2.68.00 ha	€ 60,00

Met betrekking tot de voornoemde transacties die hebben plaatsgevonden merken deskundigen op dat deze voornamelijk betrekking hebben op transacties tussen de partijen uit de GEM. Deze partijen hebben in de SUOK afspraken gemaakt over de wijze waarop de kosten en opbrengsten zullen worden verdeeld. Hierdoor zijn bij het tot stand komen van deze prijzen diverse zaken betrokken, waardoor deze niet gelijkgesteld kunnen worden met de markttransacties. Dit is dan ook de reden dat ze in onze vorige taxatie zijn weggeschreven. Dit blijkt echter ook uit de grote fluctuaties tussen de prijzen, waarbij bijvoorbeeld de laatste transactie, heeft plaatsgevonden voor € 22,56 per m² en de voorgaande transactie van gronden die in hetzelfde gebied zijn gelegen voor ruim € 100,00 per m².

Indien naar alle transacties die sinds 2018 hebben plaatsgevonden wordt gekeken blijkt dat de aankoopssom € 55.417.569,00 bedraagt bij een oppervlakte van 78.11.68 ha⁸. Dit komt neer op een gemiddeld bedrag van **€ 70,94 per m²**. Het totale plangebied heeft een oppervlakte van circa 292 ha, zodat deze referenties betrekking hebben op circa 25% van het plangebied.

Ondanks dat de verschillende transacties (met uitzondering van de laatste) naar oordeel van taxateurs niet gezien kunnen worden als markconforme prijzen, geeft het aantal transacties en de totale oppervlakte die daarmee gemoeid is wel een goed beeld van de locatie en kunnen deze niet buiten beschouwing worden gelaten. Dit omdat kan worden aangenomen dat het plan voor de partijen (GEM) met deze verwervingen nog steeds haalbaar zou zijn.

Met betrekking tot de laatste transactie van 3 december 2019 wordt opgemerkt dat deze gegevens zijn gebaseerd op een door verkopers getekende koopovereenkomst d.d. 3 december 2019, waarbij een koopsom van € 60,00 per m² is overeengekomen.

⁵ Deze akte heeft betrekking op de inbreng van gronden van de GEM, deze gronden liggen grotendeels in het zuidelijke deel van het plangebied dat in het vorige rapport was aangeduid als tweede fase.

⁶ Deze akte heeft betrekking op de inbreng van gronden van de GEM, deze gronden liggen grotendeels in het zuidelijke deel van het plangebied dat in het vorige rapport was aangeduid als tweede fase.

⁷ Deze akte heeft betrekking op de inbreng van gronden van de GEM, deze gronden liggen grotendeels in het zuidelijke deel van het plangebied dat in het vorige rapport was aangeduid als tweede fase.

⁸ Gebaseerd op de transactiegegevens uit kadata.

Tevens zijn afspraken gemaakt over de realisatie van maximaal 20 woningen door verkoper op de bij hem resterende grond. In tegenstelling tot de overige transacties betreft deze transactie geen transactie tussen de partijen uit de GEM, derhalve kan deze worden beschouwd als marktconforme transactie. Wel wordt door de taxateurs opgemerkt dat zij uit de koopovereenkomst niet kunnen halen welke exploitatiebijdrage betaald moet worden voor de 20 woningen. Daarnaast valt niet uit de sluiten dat het eerste taxatierapport inbrengwaarden een rol heeft gespeeld bij het tot stand komen van deze koopsom. Op basis van deze omstandigheden zijn de taxateurs van oordeel dat deze koopsom met enige nuancering dient te worden beschouwd.

Referenties buiten het plangebied

Buiten het plangebied hebben taxateurs kennis genomen van de volgende transacties:

Datum	Locatie	Kadastraal	Oppervlakte	Prijs per m ²
22-07-2016	Eemnes	Eemnes, L, 1162	0.18.22 ha	€ 86,71
21-12-2017	Crailo, kolonel Palmkazerne	Diverse percelen ⁹	40.70.79 ha	+/- € 68,50
05-04-2018	Linschoten, Nieuwe Zandweg 23	Linschoten, sectie B, nummer 1929	3.15.70 ha	€ 56,00 onbebouwd, € 66,50 voor geheel
24-12-2018	Eemnes	Eemnes sectie L nummer 1307, 1304, 1295 en G nummers 4152 en 4162	1.27.13 ha	€ 104,27
2019	Kaag en Braassem	Diverse transacties ¹⁰	1.94.39 ha	+/- € 97,00

Naast bovenstaande transacties hebben de taxateurs gemerkt dat als gevolg van de grondhonger de afgelopen jaren de prijzen voor ruwe bouwgrond zijn gestegen. Hierbij worden vaker koopsommen overeengekomen die niet meer onderbouwd kunnen worden met een residuele berekening vanuit het complex, maar duidelijk de prijzen zijn die de ontwikkelaars vanuit hun eigen exploitatie en overwegingen bereid zijn om te betalen. Wel dient rekening gehouden te worden dat bovenstaande locaties feitelijk minder vergelijkbaar zijn. Gelet op de verschillen tussen de diverse transacties zijn de taxateurs van oordeel dat het “verrekenen c.q. corrigeren” van deze referenties niet zinvol is. Wel dient bij het beoordelen rekening gehouden te worden dat de Bloemendalerpolder niet alleen hoge kosten in de grondexploitatie heeft als gevolg van de grondslag en de groencompensatie, maar tevens een laag percentage uitgeefbaar. Met betrekking tot de locatie in Linschoten dient te worden opgemerkt dat deze planologisch minder ver is. Dit betreft een locatie met agrarisch bedrijf erop. Voor de waarde van de grond is aansluiting gezocht bij de splitsing van de koopsom in de akte, waarbij de oppervlakte van het bouwblok is bepaald op basis van het feitelijke gebruik.

⁹ Dit betreft een te ontwikkelen kazerne, met diverse verontreinigingen, explosieven en grote delen te behouden groen. De koopsom hoeft pas in 2019 betaald te worden. Het weergegeven bedrag betreft hier de contante waarde van.

¹⁰ Op basis van eerdere Wvg-prijsadviezen, deskundigenbericht bij onteigening en residuele berekening hebben wij de inbrengwaarde daar aanzienlijk lager getaxeerd. Als gevolg van het succesvolle beroep op zelfrealisatie is er echter geen KB gekregen voor de onteigening. Uiteindelijk is door de GEM besloten om fors boven de waarde te betalen om de gronden te verkrijgen.

Gegevens grondexploitatie

Uit het exploitatieplan (berekening 17 december 2019) blijkt dat de totale opbrengsten in verband met de exploitatie op € 357.950.000,00 geraamd worden (netto contante waarde). De totale kosten bedragen volgens opgave van het exploitatieplan € 215.380.000,00 (netto contante waarde zonder verwerving). Dit houdt in dat er residueel een bedrag over is voor de verwervingen van € 142.570.000,00. Bij een te exploiteren oppervlakte van 2.979.484 m² resulteert dit in een gemiddeld bedrag van **€ 47,85** per m².

Aangezien een residuele berekening gevoelig is voor de input, zal iedere residuele berekening die wordt opgesteld een andere uitkomst hebben.

Op basis van deze gegevens zou een redelijk handelend en denkend koper dan ook zeker rekening houden met dat er nog kansen zijn (hogere opbrengsten), maar ook dat er nog risico's zijn die niet in de grondexploitatie zijn ingeprijsd. Hierbij kan gedacht worden aan actuele risico's zoals de PFAS en de PAS etc, maar ook risico's als extra prijsstijgingen of dalende opbrengsten. Op dit moment lijken deze risico's (PFAS en de PAS) de grondmarkt deels te bevriezen. De verkopers willen namelijk eerst afwachten wat de oplossingen zijn en willen tot die tijd de prijs nog niet laten zakken. De kopers willen eveneens eerst de oplossingen afwachten, danwel de risico's wel in de prijs verdisconteren waardoor er nog geen overeenstemming kan worden bereikt. Daarnaast zal een deel van de kopers terughoudend zijn met de investeringen omdat de crisis grote financiële gevolgen heeft voor de bouw, waardoor ze voorzichtig zijn met investeringen. Naast de kansen dient dan ook zeker rekening gehouden te worden met risico's. Indien wordt uitgegaan van een bandbreedte van +/- 10% resulteert dit in een waarde van tussen de afgerond **€ 43,00 en de € 52,50 per m²**. Dit bevestigt dat de referenties van buiten het plangebied met de nodige voorzichtigheid moeten worden toegepast.

Conclusie

Uit de referenties volgt dat de partijen uit de GEM diverse transacties hebben gedaan. De totale oppervlakte van deze transacties komt overeen met 25% van het plangebied (niet gecorrigeerd voor gronden die vaker zijn verkocht). De gemiddelde koopsom van transacties sinds 2018 in het plangebied bedraagt **€ 70,94 per m²**, waarbij wordt opgemerkt dat de meest recente prijsovereenstemming is bereikt voor een lager bedrag. Indien vervolgens naar ontwikkelingen in de regio wordt gekeken, blijkt dat de meest recente transacties rond de **€ 85,00 per m²** liggen. Deze transacties zijn zeker niet zondermeer vergelijkbaar. Zo is Eemnes een kleine reguliere uitbreidingslocatie, Crailo een voormalige kazerne en spelen bij Kaag en Braassem diverse belangen mee in de uiteindelijke koopsom en betreft de locatie in Linschoten een bestaand agrarisch bedrijf. Wel blijkt uit deze transacties dat er forse koopsommen worden betaald. In het algemeen ontstaat het beeld dat voor kansrijke gewilde locaties de prijzen fors zijn gestegen.

In het taxatierapport van 26 april 2016 is een gedifferentieerde complexprijs voor woningbouw opgenomen van respectievelijk € 60,00 en € 30,00 per m². Rekening houdende met de gevonden referenties in het plangebied, de referenties buiten het plangebied alsmede de algemene prijsstijgingen, komen de taxateurs per heden uit op een waarde van afgerond **€ 70,00 per m²** voor de gronden die op basis van hun bijzondere geschiktheid vermoedelijk als eerst aan snede komen. Voor de gronden die niet bijzonder geschikt zijn, is de waarde door taxateurs geraamd op gemiddeld **€ 45,00 per m²**. Deze prijsstijging voor deze gronden is procentueel ten opzichte van de vorige taxatie hoger dan de stijging van de gronden met bijzondere geschiktheid. Hierbij hebben de taxateurs laten meespelen dat het aantal uitbreidingslocaties in de regio beperkt zijn, waardoor deze schaars zijn. Nu deze grond ook al positief is bestemd als woongebied, heeft deze locatie een lager risicoprofiel dan locaties waar de bestemming nog gewijzigd moet worden. Wel duurt het nog een aanzienlijke periode dat deze gronden worden ontwikkeld en dient rekening gehouden te worden met een aanzienlijk kostenverhaal.

Voor het groencomplex zijn geen nieuwe transacties gevonden. Er rekening mee houdende dat deze echter ook deels zullen profiteren van de gunstigere omstandigheden doordat deze onderdeel vormen van het complex zal voor deze gronden de waarde ook toenemen. Bij gebrek aan nieuwe referenties is deze waarde intuïtief bepaald, waarbij dezelfde stijging is aangehouden als voor de gronden in de eerste fase. Deze zijn derhalve gewaardeerd op € **17,50 per m²**.

Ter toetsing is nog gekeken wat het effect is indien in de grondexploitatie de bovengenoemde parameters worden ingevoerd. Hieruit volgt dat met de genoemde parameters de gemiddelde getaxeerde waarde binnen de bandbreedte van de residuele berekening valt. Hiermee valt de getaxeerde waarde zowel vanuit de referenties alsmede vanuit de residuele berekening te onderbouwen.

Met vriendelijke groet,



F.C.L.G. Schavemaker
