

Deskundigenadvies inbrengwaarde

Bestemmingsplan Noortveer

Opdrachtgever

Gemeente Voorschoten

Kenmerk

1067.2-D1c1/fs/s

Deskundigen

F.C.L.G. (Frank) Schavemaker

T.A. (Bertold) te Winkel

Datum

6 juni 2018

Status

Definitief



Titel	: Deskundigenadvies inbrengwaarde Bestemmingsplan Noortveer
Opdrachtgever	: Gemeente Voorschoten
Kenmerk	: 1067.2-D1c1
Deskundigen	: ir. F.C.L.G. Schavemaker RT : ir.ing. T.A. te Winkel MRICS RT
Datum	: 6 juni 2018
Status	: Definitief

Gloudemans
Hintham 117c
5246 AE Rosmalen
Postbus 455
5240 AL Rosmalen
T 073 641 33 12
F 073 643 03 98
I gloudemans.nl

Inhoudsopgave

1.	Opdracht	5
1.1.	Opdrachtgever	5
1.2.	Opdrachtnemer	5
1.3.	Deskundigen	5
1.4.	Opdrachtverstrekking	5
1.5.	Onafhankelijkheid	6
1.6.	Doel van de raming	6
1.7.	Exploitatieplangebied	6
1.8.	Type advies	6
1.9.	Te waardenen belang	7
1.10.	Waarderingsgrondslag	7
1.11.	Stukken	7
1.12.	Opname	7
1.13.	Mate van inspectie	7
1.14.	Peildatum	7
1.15.	Reactie van opdrachtgever	8
1.16.	Versies	8
1.17.	Aansprakelijkheid	8
1.18.	Conformiteit NRV / EVS	8
1.19.	Publicatie	8
1.20.	Van toepassing zijnde tuchtrecht	8
1.21.	Algemene voorwaarden	8
2.	Algemene en bijzondere uitgangspunten	10
2.1.	Algemene uitgangspunten	10
2.2.	Bijzondere uitgangspunten	11
3.	Omschrijving plangebied	12
3.1.	Omschrijving per eigenaar	12
3.2.	Ligging van het plangebied	12
3.3.	Bestemming van de onroerende zaak	12
4.	Waardering	15
4.1.	Inleiding	15
4.2.	Wettelijk kader	15
4.3.	Complex	15
4.4.	Overwegingen bij de waardering	16
4.5.	Gebruikte methode	17
4.6.	Referentietransacties nabij het plangebied	18
4.7.	Referenties glastuinbouw	19
4.8.	Residuele waarde	20
4.9.	Back-testing	20
4.10.	Onzekerheden waardering	20
4.11.	Effect bijzondere uitgangspunten op de waardering	21
4.12.	Finale waardering	21
5.	Plausibiliteitsverklaring	22

6. Bijlagen23

1. Opdracht

1.1. Opdrachtgever

Opdrachtgever	Gemeente Voorschoten
Contactpersoon	De heer M. Kortleever
Adres	Postbus 393
Postcode	2250 AJ
Plaats	VOORSCHOTEN
Telefoon	071 560 06 00
E-mail	mkortleever@wodv.nl

1.2. Opdrachtnemer

Opdrachtnemer	Gloudemans
Contactpersoon	De heer F.C.L.G. Schavemaker
Adres	Postbus 455
Postcode	5240 AL
Plaats	ROSMALEN
Telefoon	073 641 33 12
E-mail	fschavemaker@gloudemans.nl

1.3. Deskundigen

Deskundigen	ir. F.C.L.G. Schavemaker RT, vastgoedadviseur / taxateur RT279307710 (NRVT, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed)
	ir.ing. T.A. te Winkel MRICS RT, beëdigd rentmeester NVR / taxateur 6207912 (RICS Valuation Scheme), RT586908102 (NRVT, Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed, Kamer Wonen, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Groot Zakelijk Vastgoed), D0223 (LRGD), Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs (NVM) en Register DOBS

De deskundigen verklaren over voldoende kennis, ervaring en lokale bekendheid te beschikken om de onderhavige opdracht te kunnen verrichten.

1.4. Opdrachtverstrekking

Op 23 april 2018 heeft opdrachtgever per e-mail opdracht verstrekt tot het uitvoeren van onderhavige opdracht. Bij deze opdrachtverstrekking zijn geen nadere instructies verleend.

1.5. Onafhankelijkheid

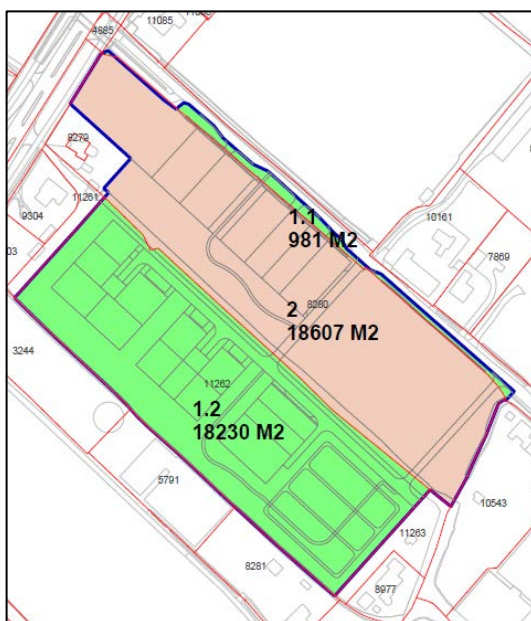
- a. Deskundigen verklaren dat zij geheel onafhankelijk zijn van de opdrachtgever en dat er geen banden bestaan tussen de opdrachtgever en de deskundigen die de schijn kunnen opwekken dat de onafhankelijkheid van de deskundigen in twijfel moet worden getrokken.
- b. Deskundigen verklaren niet betrokken te zijn bij aan- of verkoop van de onroerende zaak, danwel ander advieswerk met betrekking tot de onroerende zaken te hebben verricht op basis waarvan hun onafhankelijkheid in twijfel kan worden getrokken.
- c. Deskundigen verklaren dat het honorarium voor onderhavige opdracht niet afhankelijk is van de uitkomst van de waarde van onderhavige onroerende zaak en dat het totale honorarium dat Gloudemans het afgelopen jaar van opdrachtgever heeft ontvangen een minimaal aandeel vertegenwoordigt in de totale inkomsten uit honoraria, waardoor Gloudemans niet financieel afhankelijk is van opdrachtgever.

1.6. Doel van de raming

Opdrachtgever heeft de deskundigen verzocht een raming te maken van de inbrengwaarde van de gronden ten behoeve van een exploitatieopzet als bedoeld in artikel 6.13 van de Wet ruimtelijke ordening. Deze exploitatieopzet maakt deel uit van het exploitatieplan dat behoort bij het bestemmingsplan Noortveer.

1.7. Exploitatieplangebied

Op onderstaande kaart is het bestemmingsgebied aangegeven. Het exploitatiegebied is gelijk aan het bestemmingsgebied.



Uitsnede exploitatieplangebied

1.8. Type advies

Het advies betreft een raming waarbij een gevelopname heeft plaatsgevonden. Tevens heeft

een volledig juridisch en planologisch onderzoek plaatsgevonden naar de feiten en omstandigheden die relevant zijn voor de waardering, behoudens daar waar anders in dit advies is vermeld.

1.9. Te waarderen belang

Het te ramen belang omvat de volledige eigendom van de onroerende zaak. Aangezien de eigenaren van de onroerende zaak niet zijn gesproken en er geen informatie bekend is over de gebruikssituatie, is aangenomen dat de onroerende zaak vrij van huur, gebruik, en/of pacht is.

1.10. Waarderingsgrondslag

Aangezien het deskundigenadvies is gebaseerd op een wettelijke grondslag, kan bij de waardering niet worden aangesloten bij de reguliere waardebegrippen, zoals bijvoorbeeld zijn opgenomen in het Red Book van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Op basis van het wettelijke kader waarbinnen deze raming plaatsvindt, hanteren de deskundigen als taxatiebasis voor de raming het begrip **werkelijke waarde**. De definitie van de werkelijke waarde ligt verscholen in artikel 40b tot en met 40f Ow en bijbehorende jurisprudentie.

Daarnaast hebben deskundigen voor zover van toepassing uitvoer gegeven aan de overige bepalingen als bedoeld in artikel 40 tot en met artikel 50 Ow en bijbehorende jurisprudentie.

1.11. Stukken

De deskundigen hebben kennisgenomen en zijn uitgegaan van de volgende stukken:

- a. kadastrale uittreksels en kaarten
- b. ruimtelijke plannen zoals beschreven in paragraaf 3.3 van dit advies
- c. informatie op www.bagviewer.nl
- d. startnotitie bestemmingsplan Noortveer
- e. taxatie Santen & Gasille d.d. 9 februari 2018

1.12. Opname

De deskundigen hebben de onroerende zaak op 26 april 2018 bezocht en opgenomen.

1.13. Mate van inspectie

Conform de opdracht is de onroerende zaak enkel middels een gevelopname opgenomen en is geen contact geweest met de eigenaar. De deskundigen hebben dan ook een inschatting moeten maken over de inrichting en afwerking van de onroerende zaak. De deskundigen merken op dat deze inschatting kan afwijken van de feitelijke situatie, waardoor tevens de waarde van de onroerende zaak kan wijzigen. In dat geval dient de waarde te worden geactualiseerd. Voornoemde mate van inspectie sluit aan bij het wettelijke kader, waarin wordt gesproken over een raming van de inbrengwaarde.

1.14. Peildatum

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de waarde. De peildatum die van belang is voor dit advies is **1 januari 2018**. Aangenomen is dat

er tussen de peildatum en inspectiedatum geen wijzigingen aan de onroerende zaken hebben plaatsgevonden.

De opinie van de waarde is alleen geldig op de voornoemde peildatum. Gebeurtenissen die na de inspectiedatum en peildatum hebben plaatsgevonden zijn niet in dit advies betrokken.

1.15. Reactie van opdrachtgever

Op 22 mei 2018 is een conceptadvies verstrekt aan opdrachtgever. Op 24 mei 2018 heeft opdrachtgever per e-mail een reactie gegeven op het conceptadvies. Daarna is op 27 mei 2018 de laatste versie van de grondexploitatie van “Noortveer” en “Duivenvoorde Corridor” toegezonden. De deskundigen hebben naar aanleiding van deze reacties de teksten in het deskundigenadvies verduidelijkt. Deze gegevens hebben geen invloed gehad op de finale waardering. Op 4 juni 2018 is aangegeven dat de oppervlakte van het exploitatiegebied afwijkt van de getaxeerde oppervlakte. Hierop is het taxatierapport herzien.

1.16. Versies

Aantal uitgebrachte versies: 2

Afwijking ten opzichte van de eerdere versie(s) bedraagt: 0,2% als gevolg van de wijzigingen in de getaxeerde oppervlakte.

1.17. Aansprakelijkheid

Door Gloudemans wordt geen aansprakelijkheid aanvaard jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht, zoals overeengekomen in de opdrachtbevestiging.

1.18. Conformiteit NRVt / EVS

Dit advies wordt door de NRVt geclassificeerd als een wettelijke taxatie waarop de algemene Gedrags- en Beroepsregels van het NRVt van toepassing zijn. Hierbij gaat de praxis en het wettelijke kader boven de kamerreglementen van het NRVt. Daar waar aansluiting mogelijk is, en dit niet strijdig is, is aansluiting gezocht bij de kamerreglementen.

1.19. Publicatie

Publicatie van (gedeelten van) dit deskundigenadvies is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van Gloudemans. Opdrachtgever is ermee bekend dat het advies tevens in het kader van interne en externe controle door het NRVt kan worden ingezien. Voor het opnemen van het deskundigenadvies als bijlage aan het exploitatieplan is geen toestemming nodig.

1.20. Van toepassing zijnde tuchtrecht

Op het handelen van de deskundigen is het Tuchtrecht van het Nederlandse Register Vastgoed Taxateurs van toepassing, alsmede van de branche- en beroepsorganisaties waarbij de deskundigen zijn aangesloten (zie hiervoor de certificeringen zoals genoemd in paragraaf 1.3).

1.21. Algemene voorwaarden

Op de dienstverlening door Gloudemans is van toepassing de Regeling van Rentmeesters

2015.

2. Algemene en bijzondere uitgangspunten

2.1. Algemene uitgangspunten

Titelonderzoek

In artikel 6.13, lid 1, sub c onder 1 staat aangegeven dat voor zover nodig een raming van de inbrengwaarde in het exploitatieplan dient te worden opgenomen. Aangezien het een raming betreft heeft er geen titelonderzoek plaatsgevonden. Aangenomen is dat geen eventuele met de onroerende zaak verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen zijn gevestigd die een wezenlijk zware belasting betekenen.

Door de gemeente is wel aangegeven dat de sloot tussen de percelen bevaarbaar moet blijven voor de bestaande woningen aan de Veurseweg.

Toestand van bodem en grondwater

In het kader van deze raming is geen onderzoek verricht naar de milieuhygiënische toestand van bodem en/of grondwater, die naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of volksgezondheid. Als uitgangspunt voor de raming geldt dat er geen sprake is van verontreiniging van bodem en/of grondwater, die het gebruik conform de vigerende bestemming en/of het huidige gebruik in de weg staan, dan wel leiden tot het treffen van maatregelen.

Bestemmingsplaninformatie

In het kader van deze opdracht is het bestemmingsplan geraadpleegd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Als uitgangspunt voor deze opdracht geldt dat deze informatie actueel en volledig is. Voor de voorgenomen ontwikkeling en (ontwerp) bestemmingsplannen is uitgegaan van de door opdrachtgever beschikbaar gestelde informatie.

Publiekrechtelijke beperkingen

De deskundigen hebben in het kader van deze opdracht kadastrale uittreksels geraadpleegd. Als uitgangspunt voor dit advies geldt dat de publiekrechtelijke beperkingen, zoals weergegeven op de kadastrale uittreksels, actueel en volledig zijn.

Valuta en omzetbelasting

Alle in het advies genoemde bedragen zijn in euro's exclusief omzetbelasting, tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met omzetbelasting.

Maatvoering onroerende zaken

De oppervlakten van onroerende zaken zijn globaal geraamd op basis van kadastrale gegevens en gegevens zoals zijn opgenomen in de bagviewer. Gelet op de geformuleerde opdracht heeft geen inmeting plaatsgevonden conform de NEN 2580. In de NEN 2580 worden onder andere de volgende definities voor de oppervlakten onderscheiden:

- de gebruiksoppervlakte (gbo);
- de verhuurbare vloeroppervlakte (vvo);
- de bruto vloeroppervlakte (bvo).

In onderstaand schema worden de belangrijkste verschillen tussen de definities weergegeven:

Omschrijving	gbo	vvo	bvo
Woon-/werkoppervlakte	wel	wel	wel
Sanitair/bergruimte	wel	wel	wel
Horizontale verkeersoppervlakte	wel	wel	wel
Niet dragende scheidingswanden	wel	wel	wel
Vloeren onder trappen, hellingbanen en dergelijke	wel	niet	wel
Installatieruimte	wel	niet	wel
Verticale verkeersoppervlakte	wel	niet	we
Liftschacht	niet	niet	wel
Trapgat groter dan 4 m ²	niet	niet	wel
Niet vrijstaande leidingschacht $\geq 0,5$ m ²	niet	niet	wel
Vide groter dan 4 m ²	niet	niet	niet
Delen vloeren met hoogte < 1,5 m ¹	niet	niet	wel
Opgaande scheidingsconstructies	niet ¹	niet	wel

In de bagviewer, te vinden op <https://bagviewer.kadaster.nl/>, wordt het aantal m² gbo aangegeven.

Asbest

In het kader van onderhavige opdracht is geen onderzoek verricht naar de aanwezigheid van asbest en parasieten in de opstallen.

Energielabels

Deskundigen hebben geen energielabels ingezien.

Bouwvergunningen

Aangenomen is dat alle bebouwing is gerealiseerd met bouwvergunning/omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

2.2. Bijzondere uitgangspunten

In het kader van de opdracht zijn behoudens het wettelijke kader waarbinnen de raming dient plaats te vinden, geen bijzondere uitgangspunten overeengekomen, waarmee bij onderhavig advies rekening dient te worden gehouden.

Het wettelijke kader wordt in dit geval dan ook niet gezien als een bijzonder uitgangspunt, maar als een afwijkende waarderingsgrondslag.

¹ Bij woningen worden in afwijking van de NEN 2580 dragende binnenwanden wel meegenomen.

3. Omschrijving plangebied

3.1. Omschrijving per eigenaar

In bijlage 1 worden de percelen per eigenaar kort omschreven. Hierbij wordt tevens nader ingegaan op de bestemming en de waarderingsgrondslag.

3.2. Ligging van het plangebied

Het plangebied is globaal gelegen op de hoek van de Kniplaan en de Veurseweg in het buitengebied van Voorschoten in de zogenaamde Duivenvoordecorridor. Dit is een overwegend open en agrarisch landschap is ecologisch, recreatief en cultuurhistorisch van betekenis. In het gebied liggen een aantal vrijstaande woningen, alsmede agrarische bedrijven en een glastuinbouwbedrijf.



Overzichtsfoto (bron: [Google earth](#))



Uitsnede (bron: [Google earth](#))

3.3. Bestemming van de onroerende zaak

Vigerend bestemmingsplan

De onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan "buitengebied 2010" van de gemeente Voorschoten. Het bestemmingsplan is op 13 juni 2010 onherroepelijk geworden.

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak bestemd tot "uit te werken buitenplaats 2". Met de dubbelbestemming "waarde Archeologie" en "Beschermd stads en dorpsgezicht". Een klein deel heeft de dubbelbestemming "waterkering".



Fragment verbeelding

De gronden met de uit te werken buitenplaats 2 bestemming zijn bestemd voor:

- a) de ontwikkeling van een buitenplaats of landgoed (niet zijnde bedoeld voor agrarische exploitatie);
- b) de instandhouding, het natuurlijk beheer en/of ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel aan de betreffende gronden eigen cultuurhistorische-, landschaps-, botanische- en/of natuurwaarden;
- c) verkeer en verblijf;
- d) wonen met de daarbij behorende tuinen en erven;
- e) erven en tuinen, behorende bij bestaande woningen die niet binnen deze bestemming zijn gelegen;
- f) parkeer-, nuts- en groenvoorzieningen;
- g) een gemaal ter plaatse van de functieaanduiding 'gemaal';
- h) water;
- i) waterkering;
- j) extensief recreatief medegebruik indien en voor zover de sub b. bedoelde waarden en/of belangen daardoor niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl (referentie NL.IMRO.0626.2010Buitengebied-BP50)

Uitwerking

Uit de startnotitie bestemmingsplan Noortveer blijkt de volgende uitwerking.

“Als kader voor het bestemmingsplan Noortveer wordt een maximum bebouwd oppervlak van 2.000 m² aan woongebouwen meegegeven. Met 2.000 m² bebouwd oppervlak wordt bedoeld netto bouwoppervlak. In het bestuursconvenant/uitgangspunten van de provincie wordt het uitgangspunt gehanteerd dat de footprint van de bebouwingsoppervlakte aan kassen en bedrijfsgebouwen (=100%) gereduceerd wordt naar 15% footprint bebouwingsoppervlakte aan woongebouwen. In het betreffende gebied stonden/staan circa 30.000 m² aan kassen en bedrijfsgebouwen. Door te kiezen voor 2.000 m² (6,7%) aan woongebouwen wordt ruimschoots voldaan aan bovengenoemde uitgangspunten. Tuinen, infrastructuur, groen en water vallen hier niet onder.

Omschrijving	Oppervlakte	Percentage
Oppervlakte	37.000 m ²	100%
Kader Noortveer te bouwen woonbebouwing	2.000 m ²	5,4%
Oppervlakte groen	15.000 m ²	40,5%
Beschikbare grond anders dan woonbebouwing	20.000 m ²	54,1%

Al reeds eerder heeft de gemeenteraad uitgesproken dat in de Duivenvoordecorridor geen sociale woningbouw gerealiseerd wordt. In het geldende bestemmingsplan worden appartementen, vrijstaande woningen en aaneengesloten woningen mogelijk gemaakt. Voor het bestemmingsplan wordt hierbij aangesloten.

De maximale hoogte van de woningen wordt gelijk gesteld aan de woninghoogte zoals deze in het bestemmingsplan Buitengebied zijn opgenomen”.

Hoogte	
Appartementen	14 meter
Vrijstaande woningen	9 meter
Aaneengesloten woningen	10,5 meter

(einde citaat)

Ontwerp stedenbouwkundig plan

Uit de verbeelding van het ontwerp stedenbouwkundig plan blijkt dat wordt uitgegaan van de hiernaast weergegeven invulling. Deze bestaat uit in totaal 19 woningen, waarvan 8 vrijstaande, 8 tweekappers en 3 geschakelde woningen. In totaal is circa 9.000 m² uitgeefbaar. Dit houdt in dat circa 24% van het plan uitgeefbaar is. Het overige deel dient ingericht te worden als groen, water en infrastructuur.

Aangenomen is dat het nog vast te stellen bestemmingsplan in overeenstemming is met het stedenbouwkundige plan.



Fragment (schets) ontwerp stedenbouwkundig plan.

4. Waardering

4.1. Inleiding

De opdracht omvat het ramen van de inbrengwaarde. Hieronder wordt een toelichting op de uitgangspunten gegeven die zijn gehanteerd voor het vaststellen van de inbrengwaarde van de gronden.

4.2. Wettelijk kader

Volgens artikel 6.13 van de Wro moet in de exploitatieopzet voor zover nodig een raming van de inbrengwaarde van de gronden worden gemaakt. Deze inbrengwaarden worden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van die gronden. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden tot de kosten, die redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, gerekend de ramingen van:

- de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
- de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten;
- de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied (deze kosten zijn voorsnog niet in de inbrengwaarde verrekend).

In de Memorie van Toelichting op het wetsvoorstel wordt aangegeven dat de inbrengwaarde gebaseerd dient te worden op de verkeerswaarde van de grond. Hierbij zijn net als bij de Wet voorkeursrecht gemeenten, artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet van toepassing verklaard. Bij percelen die zijn onteigend, waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen of die op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de Onteigeningswet.

Aangezien de gemeente reeds de administratieve onteigeningsprocedure aan het opstarten is (de deskundigen hebben een daarbij behorende tekening d.d. 18-3-2018 ontvangen), is als uitgangspunt gehanteerd dat dit perceel op onteigeningsbasis wordt verworven.

Voor de percelen die door de gemeente in het verleden op basis van schadeloosstelling zijn aangekocht, is bij het bepalen van de inbrengwaarde tevens uitgegaan van de inbrengwaarde op basis van volledige schadeloosstelling.

4.3. Complex

Om te bepalen of de ontwikkelingen tot één of meerdere complexen behoren, is zowel de ruimtelijke als functionele samenhang tussen de ontwikkelingen van belang, alsook de ter plaatse geldende regels en gebruiken betreffende lasten en baten, die uit de exploitatie van de zaak of van een complex, waarvan zij deel uitmaakt, naar verwachting zullen voortvloeien en betreffende de omslag daarvan, voor zover een redelijk handelend koper en verkoper hiermee rekening plegen te houden. In onderstaande paragraaf zal eerst kort worden ingegaan op de planologische geschiedenis van deze locatie, waarna de functionele en ruimtelijke samenhang zal worden beoordeeld. Vervolgens zal de link worden gelegd naar het exploitatieplan.

Indien naar de uitgangspunten van de startnotitie wordt gekeken, blijkt dat de ontwikkeling onderdeel vormt van een grotere grondexploitatie. In de toelichting op het bestemmingsplan “Buitengebied 2010” staat het volgende opgenomen:

“Via het bestemmingsplan is het mogelijk om binnen de gebieden die zijn bestemd als ‘Overig - Uit te werken buitenplaats’ nieuwe woningen op te richten, dit in het kader van kostendragende woningbouw. Het betreft hierbij over het algemeen vrijstaande woningen of eengezinswoningen en appartementen in een representatieve ‘setting’. De keuze voor deze woningtypen is vooral ingegeven door het beoogde totaalbeeld voor de Duivenvoordecorridor maar ook door de wens, om met de grondopbrengsten conform de eisen uit het streekplan Zuid-Holland West zowel de groenontwikkeling op de buitenplaatsen als de sanering en verplaatsing van de nu nog aanwezige tuinbouwbedrijven te dekken”....

“De groenontwikkeling in de corridor wordt in de eerste plaats gestimuleerd door de ontwikkeling van de nieuwe buitenplaatsen op terreinen, die thans nog voor de glastuinbouw worden gebruikt”...

“De grondexploitatie is voor het eerst vastgesteld op 7 november 2006 en heeft een doorlooptijd tot en met 31 december 2011. Op basis van de huidige gegevens is sprake van een sluitende grondexploitatie. Per 1 januari 2007 heeft opnieuw een herziening plaatsgevonden. Deze is vastgesteld door de Raad op 5 juli 2007. Conclusie is dat de grondexploitatie ook na deze actualisering een kostenneutraal resultaat laat zien.”....

Op basis van bovenstaande komen de deskundigen tot de conclusie dat het bestemmingsplan Noortveer, ondanks dat het geen uitwerking betreft maar een nieuwe bestemmingsplanprocedure, gezien dient te worden als een uitwerking van de “Buitenplaats 2” zoals genoemd in het bestemmingsplan Buitengebied 2010”. Deze ontwikkeling heeft een ruimtelijke en functionele samenhang met de groenontwikkeling in het buitengebied. De woningen worden daarbij gebruikt als kostendrager om enerzijds mogelijk te maken dat de bestaande glastuinbouwbedrijven worden geamoveerd en anderzijds de bestemming van delen van het plangebied wordt gewijzigd van agrarisch naar natuur.

Indien naar de baten en lasten wordt gekeken, blijkt dat de grondexploitatie van Noortveer onderdeel vormt van de (negatieve) exploitatie van de Duivenvoorde Corridor (grex. d.d. 22-5-2018). Hierbij wordt het positieve resultaat van de grex van Noortveer gebruikt voor de noodzakelijke groenontwikkeling van het buitengebied. Uit het exploitatieplan volgt dat de opbrengsten zijn geraamd op € 7.713.800,00, exclusief subsidies. Uit het EP volgt verder een gefaseerde uitgifte in 2020, 2021 en 2022. Indien naar de gehele grex van de Duivenvoorde Corridor wordt gekeken, waarvan Noortveer onderdeel vormt, blijkt dat deze², zelfs met een rentepercentage van 2,82% negatief is.

Op basis van de ruimtelijke en functionele samenhang alsmede de wijze waarop de baten en lasten worden omgeslagen zijn de deskundigen van oordeel dat de ontwikkeling onderdeel vormt van het complex “Duivenvoorde Corridor” en het exploitatiegebied Noortveer bij de waardering niet dient te worden gezien als een afzonderlijk complex.

4.4. Overwegingen bij de waardering

Op basis van de in de vorige hoofdstukken vermelde informatie hebben de deskundigen een swot-analyse³ opgesteld van de belangrijkste zaken die een redelijk handelend en denkend

² CW saldo per 1 januari 2018 sluit op € 2.257.000,00 negatief.

³ Strengths, Weaknesses, Opportunities & Threats

koper in zijn overwegingen bij de waardering van de onroerende zaak zal meenemen. Op basis van de eerder genoemde feiten en omstandigheden komen deskundigen tot de volgende analyse.

Strengths	Weaknesses
• Mooie ligging in het buitengebied, met een goede ontsluiting en op korte afstand van voorzieningen. • Meerdere woningen in het luxe segment in de omgeving, waardoor de voorgenomen ontwikkeling aansluit bij de markt. • Aanwezige waterloop.	• beperkte bebouwingsdichtheid, waardoor de opbrengsten worden beperkt; • Aanwezigheid voormalige bedrijfswoningen (te handhaven) waardoor er niet een geheel vrije indeling is.
Opportunities	Threats
• De marktontwikkelingen zijn uitermate positief, ook voor het hogere segment.	• Renteverhogingen kunnen de financieringen in gevaar brengen. • In de grondexploitatie zitten een aantal onzekerheden, zoals het uitgiftetempo alsmede de ramingen van de kosten en opbrengsten. Daarnaast dient de opbrengst (woningbouw) als kostendrager voor de aankoop / sloop van de bestaande agrarische bebouwing en de natuurcompensatie.

4.5. Gebruikte methode

Voor het waarderen van vastgoed zijn drie benaderingen toepasbaar: de marktbenadering, de inkomstenbenadering en de kostenbenadering.

1. Bij de marktbenadering, ook wel de comparatieve benadering genoemd, wordt de waarde bepaald aan de hand van gerealiseerde transactieprijzen, die door middel van het aanbrengen van correcties vergelijkbaar worden gemaakt met het te waarderen object (vergelijkingsmethode).
2. Bij de inkomstenbenadering wordt gekeken naar de netto-opbrengsten die uit de toekomstige exploitatie voortvloeien. Voorbeelden van deze benadering zijn de bruto- of netto-huurwaarde-kapitalisatiemethode (BAR/NAR), de discounted-cash-flowmethode (DCF) of de residuele waardemethode.
3. De kostenbenadering wordt onder andere gebruikt indien er onvoldoende referenties zijn om de vorenstaande benaderingen te hanteren doordat er geen markt is, of doordat het specifiek of uniek vastgoed betreft. Bij de kostenbenadering baseert men de waarde op herbouw- of vervangingskosten.

Bij de waardering van de onroerende zaak hebben de deskundigen gebruikgemaakt van de vergelijkingsmethode en de residuele waardebepalingsmethode. Deze methoden zijn naar oordeel van de deskundigen het meest geschikt om de waarde te bepalen omdat het een herontwikkelingslocatie betreft, waarbij zowel dient te worden gekeken naar de waarde op basis van de huidige gebruiksmogelijkheden, alsmede op basis van de voorgenomen herontwikkeling.

Bij de vergelijkingsmethode wordt een parallel getrokken met de gerealiseerde koopprijzen die

gehanteerd worden in de (directe) nabijheid van de onroerende zaak. Voor de waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke (plaatselijke) omstandigheden, zoals de ligging, de grootte van percelen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden, het bestaande aanbod, et cetera.

De residuele waardebepalingsmethode is een methode die in beginsel alleen van toepassing is bij waardebepaling van gronden met een mogelijkheid tot projectontwikkeling en/of bebouwing. De methode wordt in de economische theorie aangeduid als 'backward pricing'. Door de stichtingskosten 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. Bij de residuele waardebepalingsmethode worden derhalve drie bestanddelen onderscheiden: de waarde van de grond in onbebouwde staat (WG), de productiekosten (Po) en de waarde van het samenstel grond en opstellen nadat het vastgoedobject gereed is (W). De residuele waardebepalingsmethode kan vervolgens als volgt worden samengevat: $W - Po = WG$.

4.6. Referentietransacties nabij het plangebied

Onderstaande referentietransacties betreffen in het Kadaster geregistreerde transacties met bijbehorende transactiepreizen.

#	datum	plaatselijk bekend	kadastraal bekend	oppervlakte (ha)	prijs per m ² (€)	Beoordeling ten opzichte van de te taxeren locatie				
						locatie	object	perceel (m ²)	kwaliteit	eindoordeel
1	28-2-2013	Veurseweg 253 en 287 Voorschoten	Voorschoten, sectie B 8972, 2995, 8978	29756	€ 117	=	=	=	=	=
2	25-1-2012	Veurseweg 236a en 265 te Voorschoten	Voorschoten, sectie B nummer 11072	53696	€ 130	=	=	=	=	=
3	21-12-2017	Laantje van Wissen te Voorschoten	Voorschoten, B nummer 11475	1005	€ 0	=	-	-	-	-
4	21-12-2017	Laantje van Wissen te Voorschoten	Voorschoten, B nummer 11474	3400	€ 12,00	=		-	=	-
5	2016	Laantje van Wissen te Voorschoten	Voorschoten, B nummer 11404	1715	€ 416	=	+	=	+	+
6	2016	Laantje van Wissen te Voorschoten	Voorschoten, B nummer 11405	1765	€ 419	=	+	=	+	+

Met betrekking tot de eerste (gedateerde) referentietransactie wordt opgemerkt dat dit het naastgelegen perceel is dat door de gemeente is aangekocht. Uit de akte van levering blijkt dat het perceel op het moment van aankoop nog bebouwd was (glastuinbouw). Tevens

behoort tot deze transactie een tweede voormalige bedrijfslocatie (Veurseweg 253) die tevens in een buitenplaats is gelegen. Uit de akte van levering blijkt dat er naast de koopsom tevens een vergoeding is betaald voor de desinvesteringsbijtelling en eventuele (plan) schade. Derhalve heeft deze transactie betrekking op meer aspecten dan enkel de waarde. Uit de door de gemeente aangeleverde taxatierapporten blijkt dat de onroerende zaak is aangekocht op basis van volledige schadeloosstelling.

De tweede transactie betreft bestaande glastuinbouwbedrijven (twee locaties) die door de gemeente zijn aangekocht in het plangebied. In de koopsom is blijkens de akte van levering eveneens opgenomen: eventuele btw-herziening, desinvesteringsbijtelling en eventueel overige (plan)schade. Derhalve heeft deze transactie betrekking op meer aspecten dan enkel de waarde.

De derde transactie betreft de aankoop van een groenzone door de gemeente. Deze transactie kan beschouwd worden als de "uitgifteprijs" van het groen. Derhalve geeft deze transactie geen informatie over de inbrengwaarde.

De vierde transactie betreft een familietransactie. In de akte is het voorgenomen gebruik niet opgenomen. Gelet op de transactieprijs alsmede het feit dat dit een familietransactie betreft, kan worden gesteld dat deze transactie niet gebruikt kan worden als referentietransactie.

De vijfde en zesde transactie hebben betrekking op de uitgifteprijs van bouw kavels in het plangebied. Deze transactie zijn derhalve ook niet vergelijkbaar.

4.7. Referenties glastuinbouw

Naast de referenties in het plangebied is tevens gekeken naar referenties van glastuinbouwbedrijven. Gelet op de beperkte hoeveelheid beschikbare transacties is daarbij in een ruim zoekgebied gekeken. Hieruit zijn de volgende referenties naar voren gekomen.

Straat	Huis-nr	Plaats	transactie-prijs	m2 Glas	m2 Perceel	% glas	€ per m2 glas	€ per m2 grond	Kenmerken	Datum afmelding
Laan van Vijverberg	13	DE LIER	€ 900.000	13.006	16.815	77%	€ 69,20	€ 53,52	Glas 1979, 2002, woning 1979, 575 m3	19-12-2016
A.H. Verweijweg	46	BERKEL EN RODENRUS	€ 950.000	13.350	16.780	80%	€ 71,16	€ 56,62	Glas 2014, huis 1979 460 m3	26-09-2017
Albrandswaardseweg	100	POORTUGAAL	€ 1.350.000	17.970	43.367	41%	€ 75,13	€ 31,13	Woning 1994, 480 m3	06-09-2016
Korte Noordweg	34	WATERINGEN	€ 1.245.000	18.406	25.847	71%	€ 67,64	€ 48,17	Glas 1998, woning 1920	02-11-2016
Wateringseweg	114	POELDIJK	€ 1.220.000	17.115	26.371	65%	€ 71,28	€ 46,26	Woning 1970, 500 m3	26-07-2016
Willemansweg	1	OOSTVOORNE	€ 1.700.000	16.732	22.643	74%	€ 101,60	€ 75,08	Woning 2002, 650 m2	28-02-2018
Wilgenlei	17	BLESWIJK	€ 1.675.000	22.400	25.760	87%	€ 74,78	€ 65,02	Glas 2001, geen woning	10-03-2017
A.H. Verweijweg	20	BERKEL EN RODENRUS	€ 1.994.000	33.175	41.211	81%	€ 60,11	€ 48,39	Glas, 1995, 2006, eventueel met woning	08-12-2017
Hoefslag	0	PUNACKER	€ 1.798.023	-	79.034	0%	-	€ 22,75	Grond zonder glas	20-02-2017
Huijsitterweg 17-19	0	LEDSCHENDAM	€ 1.500.000	29.000	40.947	71%	€ 51,72	€ 36,63	Glas 1998-200, woning 1980, 564 m3	22-01-2018
Herenweg	44	MOERKAPPELLE	€ 1.150.000	-	172.500	0%	-	€ 6,67	Grond zonder glas. Vraagprijs € 29,00 / m2	19-09-2017
Dorpsdijk	40	VIERPOLDERS	€ 1.710.000	31.549	93.358	34%	€ 54,20	€ 18,32	Voornamelijk grond met kleine kas	21-11-2017
Groeneweg	50	'S-GRAVENZANDE	€ 4.100.000	31.504	40.993	77%	€ 130,14	€ 100,02	woning 1998, 580 m3	03-01-2018
Wilgenlei	18	BLESWIJK	€ 6.850.000	63.050	72.128	87%	€ 108,64	€ 94,97	Glas 2006, woning 2006, 750 m2	12-05-2017
Gemiddelde						60%	€ 77,97	€ 50,25		

Indien naar bovenstaande referenties wordt gekeken voor glastuinbouw, blijkt dat de top zich rond de € 130,00 per m² glas bevindt voor moderne bedrijven. Gemiddeld bedraagt deze € 77,97 per m² glas (afgerond € 80,00). Indien de moderne bedrijven uit het overzicht worden weggelaten, zakt de gemiddelde waarde naar circa € 70,00 per m² glas⁴. De ondergrens voor bestaande glastuinbouwobjecten ligt rond de € 50,00 per m² glas. Indien deze transacties worden vergeleken met het te taxeren objecten, dient rekening gehouden te worden met de volgende correcties:

- Ouderdom;
- Afwezigheid woning;
- Bebouwingsdichtheid.

4.8. Residuele waarde

Een redelijk handelende koper zal naast bovengenoemde referentietransacties en de verhaalbare kosten op basis van het exploitatieplan eveneens een berekening maken op basis van zelfrealisatie, waarbij hij rekening houdt met zijn eigen inschattingen. Deze eigen inschattingen kunnen afwijken van de gegevens zoals zijn opgenomen in het exploitatieplan. Deze inschattingen kunnen onder andere betrekking hebben op de verwachte verkoop-opbrengst van de grond (die mag afwijken van het gemeentelijk beleid), de verwachte afzetsnelheid, alsmede de opbrengsten van de opstalexplotatie.

Op basis van de in § 4.3 en § 4.4 genoemde gegevens zal een redelijk handelend en denkend koper er rekening mee houden dat Noortveer onderdeel vormt van een groter complex (Duivenvoorde Corridor) dat een negatieve grondexploitatie heeft. De voorgenoemde woningbouwontwikkeling is hierbij de kostendrager voor het amoveren van de glasopstanden en het vergroenen van het buitengebied. Een redelijk handelend en denkend koper zal dan ook op basis van deze gegevens concluderen dat de onroerende zaken de hoogste waarde ontleen aan de huidige gebruiksmogelijkheden.

4.9. Back-testing

Gloudemans heeft de inbrengwaarde niet eerder geraamd. Derhalve kan geen back-testing plaatsvinden. Wel zijn de uitkomsten getoetst aan de referentietransacties van (voormalige) glastuinbouwbedrijven die door de gemeente op basis van volledige schadeloosstelling zijn aangekocht. Tevens is kennis genomen van de door de gemeente aangeleverde taxatie d.d. 2 februari 2018. Naar oordeel van de deskundigen worden de verschillen daarmee voornamelijk verklaard door het feit dat de deskundigen de onroerende zaak hebben opgenomen middels een gevelopname, terwijl de genoemde taxatie is gebaseerd op een volledige opname.

4.10. Onzekerheden waardering

Op basis van de beschikbare marktinformatie, de marktomstandigheden en de door opdrachtgever beschikbaar gestelde informatie, zijn deskundigen van oordeel dat in onderhavig advies rekening dient te worden gehouden met specifieke waarderings-onzekerheden als gevolg van het feit dat is gewerkt met ramingen op basis van gevelopnamen, waardoor er geen zicht is op de afwerking en de aanwezige installaties en teeltafhankelijke voorzieningen. Als gevolg hiervan dient rekening gehouden te worden met een bandbreedte op de waardering. Deze is door deskundigen intuïtief bepaald op circa 25% van de waarde.

⁴ Aangezien het te waarderen perceel hoegenaamd is volgebouwd, en de referenties een lagere bebouwingsdichtheid hadden, is gekeken naar de waarde per m² glas. De bedrijfsruimten zijn daarbij tot het glas gerekend.

4.11. Effect bijzondere uitgangspunten op de waardering

In onderhavig advies zijn geen bijzondere uitgangspunten gehanteerd.

4.12. Finale waardering

Met inachtneming van alle in dit advies genoemde uitgangspunten en informatie is de inbrengwaarde per eigenaar als volgt geraamd:

De gemeente Voorschoten:

€ 2.130.000,00 (zegge: tweemiljoen honderddertigduizend euro)

Van den Berg:

€ 2.250.000,00 (zegge: tweemiljoen honderdvijftigduizend euro)

Totaal:

€ 4.380.000,00 (zegge: viermiljoen driehonderdtachtigduizend euro)

Bovengenoemde opinie van de waarde is voorlopig en is afhankelijk van de voltooiing van het definitieve advies.

Rosmalen, 6 juni 2018

De deskundigen,

F.C.L.G. Schavemaker

T.A. te Winkel

5. Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

Bedrijfsnaam	Gloudemans
Naam	ing. J.P.A.M. Broekmans MRICS RT, taxateur / grondzakendeskundige 6770110 (RICS Valuation Scheme), RT709721051 (NRVT, Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed, Kamer Wonen, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Groot Zakelijk Vastgoed) en Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs (NVM) en Register DOBS
Adres	Postbus 455
Woonplaats	5240 AL ROSMALEN

Verder hierna te noemen: “**toetsend deskundige**”,

Verklaart:

- Toetsend deskundige heeft onderhavig advies beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde.
- Toetsend deskundige heeft het advies d.d. 6 juni 2018 beoordeeld.
- Toetsend deskundige heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan.
- Toetsend deskundige heeft alle bijlagen in relatie tot de inhoud van het advies bekeken.
- Toetsend deskundige geeft geen garantie op de compleetheid van het advies en de bijlagen.
- Op basis van de beoordeelde stukken is toetsend deskundige van mening dat de waarde in het advies plausibel is.

Aldus door toetsend deskundige,

J.P.A.M. Broekmans

6. Bijlagen

- 1.** Toelichting per eigenaar
- 2.** Berekening schadeloosstelling

Toelichting per perceel

1.1. Eigenaresse:

Gemeente Voorschoten
Leidseweg 25
2252 LA VOORSCHOTEN

1.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Voorschoten	B	11262	1.81.40 ha	1.81.40 ha
Voorschoten	B	10162	0.66.22 ha	0.09.81 ha
				1.91.21 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

1.3. Omschrijving Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak betreft thans een perceel grasland. Ten tijde van de aankoop door de gemeente was de onroerende zaak bebouwd. Op basis van informatie van Google Earth blijkt dat er circa 16.250 m² aan opstallen stond (glas en twee bedrijfsruimten).



Luchtfoto huidige situatie



Luchtfoto situatie bij aankoop

Uit de door de gemeente verstrekte taxatierapporten uit 2006 en 2008 blijkt dat de onroerende zaak bestond uit een breedkapper van 8.545 m², bouwjaar 1979, voorzien van een dek uit 1990. De kas werd verwarmd middels buisverwarming en heteluchtverwarming en was voorzien van assimilatieverlichting en schermdoeken. De onroerende zaak was in 1990 uitgebreid met eveneens een breedkapper. Deze had een oppervlakte van 7.490 m² en de zelfde voorzieningen als de oudere kas. De bedrijfsruimte was uit 1990 en had een oppervlakte van 450 m². De kassen werden gebruikt voor de teelt van Strelitzia's.

De onroerende zaak kadastraal bekend als gemeente Voorschoten, sectie B nummer 10162 is plaatselijk bekend als de Kniplaan.

1.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten.

1.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie, behoudens de aanduiding dat de onroerende zaak is bezwaard met Wvg.

1.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

De onroerende zaak is thans bestemd tot uit te werken buitenplaats. Aangezien het voormalige gebruik (glastuinbouw) is beëindigd en de opstallen zijn gesloopt valt dit gebruik niet meer onder het overgangsrecht.

1.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De onroerende zaak zal worden bestemd tot woongebied, met bijbehorende werken en voorzieningen.

Het wegprofiel van de Kniplaan zal ter plaatse van het woongebied worden herzien. (aansluiting op de te realiseren woningen/kavels langs de Kniplaan).

1.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de provinciale weg. Wel vinden er naast de locatie nog teeltactiviteiten plaats, waardoor een zelfstandige ontwikkeling niet wenselijk is.

Objectbeoordeling

Het object is thans onbebouwd, waardoor er geen belemmeringen zijn voor de herontwikkeling.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Op basis van de vigerende bestemming zijn er zonder uitwerking geen significante gebruiksmogelijkheden voor verhuur.

Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid wordt gelet op de ontwikkelpotentie goed geacht.

1.9. Toelichting waardebepaling

Bij de waardering is rekening gehouden dat uit de door de gemeente aangeleverde taxatierapporten blijkt dat de waarderingen in 2006 en 2008 hebben plaatsgevonden op basis van volledige schadeloosstelling. Uit de akte van levering blijkt dat de onroerende zaak is aangekocht op basis van een schadeloosstelling.

In de Memorie van Toelichting op de Wro is aangegeven dat de inbrengwaarde gebaseerd dient te worden op de verkeerswaarde van de grond. Hierbij zijn net als bij de Wet voorkeursrecht gemeenten, artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet van toepassing verklaard. Bij percelen die zijn onteigend, waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen of die op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de Onteigeningswet. Nu de te taxeren percelen zijn verworven op basis van volledige schadeloosstelling, is de inbrengwaarde bepaald op basis van volledige schadeloosstelling.

De gemeente heeft na de aankoop de opstallen geamoveerd. Dit houdt in dat de onroerende zaak op dit moment niet meer bebouwd is. Aangezien de Wro uitgaat van het gemeentelijke kostenverhaal en de feitelijke kosten zijn gemaakt voor de aankoop van een glastuinbouwbedrijf op basis van volledige schadeloosstelling, is bij het bepalen van de inbrengwaarde uitgegaan van de fictie dat het bedrijf er nog staat. Aangezien de door de gemeente aangeleverde taxatierapporten van ver voor de datum van aankoop zijn, geven deze slechts beperkte informatie over de feitelijke situatie op het moment van aankoop. Taxateurs kunnen dan ook niet met zekerheid stellen wat de staat van de opstallen op het moment van aankoop was. Taxateurs hebben hiervoor dan ook aannamen moeten doen.

Gelet op het feit dat de teelt van Strelitzia's geen moderne kassen of technieken vraagt, is aangenomen dat de onroerende zaak regulier zou zijn onderhouden en daar waar nodig (technisch) aangepast. Dat houdt in dat er per heden verouderde kassen zouden staan die geschikt zijn voor de specifieke teelt waarvoor ze werden gebruikt. De highest en best use bestaat dan ook uit het voortzetten van de exploitatie. Hierbij is uitgegaan van een waarde van € 32,50 per m² opstand en € 27,50 per m² grond (rekening houdende met de beperkte oppervlakte). Deze uitkomst is getoetst aan de genoemde referentiestransacties. Op basis van deze uitgangspunten bedraagt de gemiddelde waarde (grond en glas) afgerond € 56,00 per m² glas. Dit ligt in lijn met onderzijde van de referentiestransacties.

Met betrekking tot de investeringsschade is aangenomen dat de eigenaar een vervangend bedrijf zou kopen om daar, na het verplaatsen van de eigen plannen de exploitatie voort te zetten. De reden dat is gekozen voor de aankoop van een bestaand bedrijf is dat deze kweek geen moderne kassen of technieken vraagt, waardoor een maatman bij de investeringsbeslissing zou kiezen voor de lagere huisvestingslasten van een bestaand bedrijf. Wel is rekening gehouden met de aanpassingskosten om de kas geschikt te maken voor de teelt. De onrendabele top is daarbij integraal vergoed.

Bij het bepalen van de bijkomende schade is rekening gehouden met aanloop- en stagnatieschade doordat de planten pas na circa 3 jaar weer op volledige productie zijn. Verder is rekening gehouden met de aankoopkosten, aanpassingskosten, verplaatsingskosten planten en verhuiskosten.

Op basis van de bovenstaande uitgangspunten ramen taxateurs de inbrengwaarde op basis van het (voormalige gebruik) op afgerond € 2.130.000,00. Dit komt neer op een bedrag van afgerond € 117,00 per m². Dit bedrag ligt in lijn met de feitelijke transacties die in het verleden in het plangebied hebben plaatsgevonden.

Met betrekking tot het deel dat noodzakelijk is van de Kniplaan is door de deskundigen overwogen dat de bestemming en het gebruik van de weg niet verandert. Deze is derhalve gewaardeerd op € 1,00 de massa.

De totale inbrengwaarde van het gemeentelijke eigendom bedraagt derhalve afgerond € 2.130.000,00.

2.1. Eigenaren:

De heer Abraham Cornelis Antonius van den Berg
Hofweg 33
2253 AJ VOORSCHOTEN

Mevrouw Theresia Cornelia Maria van Marwijk
Hofweg 33
2253 AJ VOORSCHOTEN

2.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte¹
Voorschoten	B	8280	1.92.52 ha	1.86.07 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

¹ Aangezien het te taxeren perceel een gedeeltelijk perceel betreft, is voor de oppervlakte uitgegaan van de digitaal ingemeten oppervlakte zoals is weergegeven in het exploitatieplan.

2.3. Omschrijving Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een glastuinbouwbedrijf plaatselijk bekend als Veurseweg 285a bestaande uit breedkappers. In het midden is een bedrijfsruimte gevestigd (bouwwijze breedkappers). Volgens de informatie van de de bagviewer is het pand in 1981 gebouwd en heeft het een oppervlakte van 14768 m². In de omgeving worden voornamelijk woningen (landelijk gebied) alsmede enkele (agrarische) bedrijven aangetroffen.

Glas

Bouwjaar: 1981
Oppervlakte: 14.768 m²

Het betreft een glasopstand, type breedkap met inpandige bedrijfsruimten.



Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is redelijk. De onderhoudsstaat is redelijk. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Gelet op de ouderdom van de kassen kan worden gesteld dat deze gedateerd zijn.

2.4. Gebruik

Het huidige gebruik is van de buitenzijde van de kas niet te zien. Op de bedrijfsruimte staat aangegeven dat de kas wordt gebruikt door Sunshine Grow. Uit de website blijkt dat dit bedrijf, dat is gevestigd op deze locatie en gespecialiseerd is in Oleander, Hibiscus en Croton.

2.5. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten.

2.6. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie, behoudens een aanduiding dat de onroerende zaak is bezwaard met Wvlg.

2.7. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

De onroerende zaak is thans bestemd tot uit te werken buitenplaats.

2.8. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De onroerende zaak zal worden bestemd tot woongebied, met bijbehorende werken en voorzieningen.

2.9. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de provinciale weg. Ondanks dat de locatie is gelegen in het buitengebied is het eveneens gunstig gelegen ten opzichte van voorzieningen.

Objectbeoordeling

Het object betreft een verouderde kas met een beperkte oppervlakte. Derhalve is het object als glastuinbouwbedrijf minder courant en hooguit geschikt voor specifieke teelten.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Gelet op het feit dat het bedrijf nog in gebruik is, wordt de mate van verhuurbaarheid / gebruik als courant beschouwd.

Mate van verkoopbaarheid

Een redelijk handelend en denkend koper zal er bij de waardering rekening mee houden dat het huidige gebruik onder het overgangsrecht valt. Derhalve zal hij in de afweging meenemen of de onroerende zaak de hoogste waarde ontleent aan het huidige gebruik, danwel op basis van de toekomstige invulling. Gelet op het feit dat beide varianten mogelijk zijn, wordt de mate van verkoopbaarheid als goed beoordeeld.

2.10. Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak is op basis van een volledige schadeloosstelling geraamd. (zie hiervoor toelichting hoofdrapport). Bij het ramen van de inbrengwaarde op basis van volledige schadeloosstelling dient de vraag worden gesteld in hoeverre deze dient te gebeuren op basis van liquidatie danwel reconstructie. Hierbij is niet de persoonlijke voorkeur van belang, maar dient gekeken te worden naar de wijze waarop een maatman in dezelfde situatie zou handelen.

Om een gemotiveerde keuze te maken tussen liquidatie danwel reconstructie zijn o.a. gegevens nodig over het bedrijf, het bedrijfsresultaat, de leeftijd van de eigenaar, eventuele bedrijfsopvolging alsmede de beschikbaarheid van vervangende locaties. Doordat de deskundigen de eigenaar niet hebben gesproken en deze informatie niet tot hun beschikking hebben, kunnen zij niet motiveren welke keuze een maatman in dit geval zou maken. Derhalve is bij het ramen van de inbrengwaarde uitgegaan van reconstructie van het bedrijf. Hierbij zijn de uitgangspunten gelijk gehouden aan die van de raming van de inbrengwaarde van het gemeentelijk eigendom, waarbij rekening is gehouden met de afwijkende teel specifieke voorzieningen.

Met betrekking tot de investeringsschade is eveneens uitgegaan van de aankoop van een vervangend bedrijf. Hierbij is er rekening mee gehouden dat de koper wel een aanzienlijke investering doet om het bedrijf aan te passen bij zijn teelt. Aangezien deze kosten afhankelijk zijn van de huidige teelt in het bedrijf zijn deze kosten globaal geraamd. De onrendabele investering is daarbij integraal vergoed.

Met betrekking tot de verplaatsing is rekening gehouden met de verhuiskosten, alsmede de aanloop en stagnatieschade.

Op basis van bovenstaande uitgangspunten wordt de inbrengwaarde geraamd op € 2.250.000,00 (€ 121,00 per m²).

Berekening schadeloosstelling	
Algemeen	
Opdrachtgever:	Gemeente Voorschoten
Project:	Inbrengwaarde gemeentelijk eigendom
Dossier:	1067.2
Datum:	6 juni 2018
Status:	Definitief

Vermogensschade						
Werkelijke waarde op basis voormalig gebruik	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid	Bedrag	Subtotaal	Totaal
Breedkappers incl. voorzieningen en bedrijfsruimte	16.035	m²	€ 32,50	€ 521.138	€ 521.138	
Subtotaal						
Grond						
Agrarische grond	18.140	m²	€ 27,50	€ 498.850	€ 498.850	
Subtotaal						
Totaal						€ 1.019.988
Totaal vermogensschade						€ 1.019.988
Afgerond						€ 1.020.000

Investeringschade/inkomensschade						
aankoopkosten vervangend bedrijf	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid	Bedrag	Subtotaal	Totaal
Vervangend bedrijf	1	post	€ 1.250.000,00		€ 1.250.000	
Aanpassingskosten	16.035	m²	€ 75,00	€ 1.202.625		
onrendabele top	20%		€ 240.525,00	€ 240.525	€ 962.100	
Totale investering						€ 2.212.100
Af: vrijkomend kapitaal						€ 1.019.988
Resteert meer te investeren						€ 1.192.113
Jaarlijks nadeel						
Resteert meer te investeren	5,00%	over resterende investering				€ 59.606
Af: economische voordelen	15,00%	over jaarlijks resterende investering				€ 8.941
Resteert jaarlijks nadeel						€ 59.606
Totale investeringsschade	10	jaar				€ 596.056

Overige schaden						
Aankoopkosten	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid	Bedrag	Subtotaal	Totaal
Aankoopkosten notaris en makelaar	2,50%		€ 2.212.100,00		€ 55.303	
Onrendabele top					€ 240.525	
bodemonderzoek	1	post	€ 15.000,00		€ 15.000	
Verplaatsingskosten planten	-	0	€ 15,00		€ -	
Aanloop- en stagnatieschade	1	post	€ 150.000,00		€ 150.000	
verhuiskosten	1	post	€ 15.000,00		€ 15.000	
Deskundigenkosten	1	post	€ 35.000,00		€ 35.000	
Totaal overige schaden						€ 510.828
Kostenposten P.M.						+ 2 P.M.

Recapitulatie		Totaal bedragen
Vermogensschade	€	1.019.988
Investeringschade/inkomensschade	€	596.056
Overige schaden	€	510.828
		+ 2 P.M.
Totaal schadeloosstelling	€	2.126.871
Afgerond	€	2.130.000
		+ 2 P.M.

Berekening schadeloosstelling	
Algemeen	
Opdrachtgever:	Gemeente Voorschoten
Project:	Inbrengwaarde Van den Berg
Dossier:	1067.2
Datum:	6 juni 2018
Status:	Definitief

Vermogensschade						
	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid	Bedrag	Subtotaal	Totaal
Werkelijke waarde op basis huidige gebruik						
Breedkappers incl. voorzieningen en bedrijfsruimte	14.768	m²	€ 32,50	€ 479.960		
Subtotaal					€ 479.960	
Grond						
Agrarische grond	18.607	m²	€ 27,50	€ 511.693		
Subtotaal					€ 511.693	
Totaal						€ 991.653
Totaal vermogensschade						€ 991.653
Afgerond						€ 992.000

Investeringschade/inkomensschade						
	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid	Bedrag	Subtotaal	Totaal
aankoopkosten vervangend bedrijf						
Vervangend bedrijf	1	post	€ 1.250.000,00		€ 1.250.000	
aanpassingskosten	14.768		€ 100,00	€ 1.476.800		
onrendabel	20%			€ 295.360	€ 1.181.440	
Totale investering						€ 2.431.440
Af: vrijkomend kapitaal						€ 991.653
Resteert meer te investeren						€ 1.439.788
Jaarlijks nadeel						
Resteert meer te investeren	5,00%	over resterende investering				€ 71.989
Af: economische voordelen	10,00%	over jaarlijks resterende investering				€ 7.199
Resteert jaarlijks nadeel						€ 71.989
Totale investeringschade	10	jaar				€ 719.894

Overige schaden						
	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid	Bedrag	Subtotaal	Totaal
Aankoopkosten						
Aankoopkosten notaris en makelaar	2,50%		€ 2.431.440,00		€ 60.786	
onrendabele top					€ 295.360	
bodemonderzoek	1	post	€ 15.000,00		€ 15.000	
Aanloop- en stagnatieschade	1	post	€ 100.000,00		€ 100.000	
verhuiskosten	1	post	€ 35.000,00		€ 35.000	
Deskundigenkosten	1	post	€ 30.000,00		€ 30.000	
Totaal overige schaden						€ 536.146
Kostenposten P.M.						+ 2 P.M.

Recapitulatie		Totaal bedragen
Vermogensschade	€	991.653
Investeringschade/inkomensschade	€	719.894
Overige schaden	€	536.146
		+ 2 P.M.
Totaal schadeloosstelling	€	2.247.692
Afgerond	€	2.250.000
		+ 2 P.M.