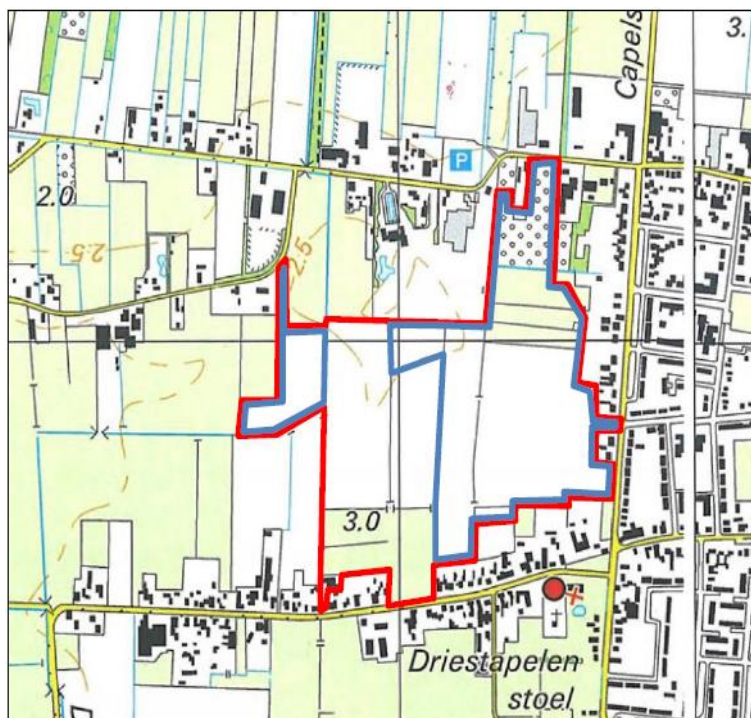




TAXATIERAPPORT

Betreffende de inbrengwaarden in het kader van Afdeling 6.4 (Grondexploitatie)
van de Wet ruimtelijke ordening

inzake het project "Sweensstraat-West" te Loon op Zand



In opdracht van: Gemeente Loon op Zand
Postbus 7
5170 AA te Kaatsheuvel

Datum: 9 maart 2015

Inhoudsopgave

A. Opdracht

1. Opdrachtgever
2. Opdrachtnemer (taxateurs)

B. Doel van de taxaties

C. Verantwoording en aansprakelijkheden

1. Aansprakelijkheid
2. Juistheid informatie van opdrachtgever
3. Bezichtiging in plaats van plaatsopname
4. Belangenverstrengeling, onpartijdigheid en onafhankelijkheid
5. Recht van kopie

D. Waardering

1. Bezichtiging
2. Peildatum
3. Inbrengwaarde

E. Omschrijving plan en omgeving

1. Ontvangen informatie
2. De voorgenomen herontwikkeling
3. Het in dit rapport onderzochte exploitatiegebied

F. Gebruikte informatie en afbakening van het onderzoekskader (aannames)

1. Geraadpleegde informatie
2. Eigendomssituatie en exploitatiegebied
3. Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en overige (zakelijke, persoonlijke en publiekrechtelijke) rechten en lasten
4. Quota, productie- en andere rechten
5. Bodem- en grondwaterverontreiniging
6. Overdrachtsbelasting, BTW en transportkosten
7. Premies, subsidies en overige bijdragen
8. Vigerende planologie
9. Reeds door de gemeente verworven percelen en gesloopt vastgoed
10. Onteigening
11. Monumenten

G. Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening

1. Juridische uitgangspunten
2. Taxatietechnische uitgangspunten beschouwd in de wetsystematiek
 - 2.1 Algemeen
 - 2.2 Optimale aanwending
 - 2.3 Marktwaaarde of onteigeningschadeloosstelling

H. Onderbouwing en waardeoordelen

1. Algemeen
2. Toegepaste waarderingsmethode bij gebruikswaarde
3. Toegepaste waarderingsmethode bij gebruikswaarde met verwachtingswaarde
 - 3.1 Complex
 - 3.2 Complexprijs en bijzondere geschiktheid
 - 3.3 Toegepaste waarderingsmethode
 - 3.4 Schatting waarde

Bijlagen:**Waarderingsoverzicht****Taxatieverslagen bebouwde percelen**

A. OPDRACHT/OPNAME

1 Opdrachtgever

De gemeente Loon op Zand, per adres postbus 7, 5170 AA te Kaatsheuvel, heeft aan R/W Grondzaken B.V. per email van 20 oktober 2014, verzocht om een actualisatie van dit taxatierapport. Deze vraag volgde na een reeds in 2011 verleende en vervulde opdracht tot het taxeren van de inbrengwaarden zoals bedoeld in Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (**hierna Wro**) betreffende het project "Sweensstraat-West" te Loon op Zand.

2 Opdrachtnemer (taxateurs)

Het taxatierapport is opgesteld door **drs. K.F.J.P. de Bont RT** en **M.E.A.J. Brands-van Gils**, beiden als adviseur en taxateur verbonden aan R/W Grondzaken B.V., per adres Gommersstraat 19, 4891 AP te Rijsbergen, telefoonnummer: 076-5649115, e-mail: kurtdebont@rwgrondzaken.nl.

B. DOEL VAN DE TAXATIES

Het doel van de uitgevoerde taxaties is inzicht te verschaffen in de inbrengwaarden zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 1 sub c onder 1^o Wro inzake fase 1 van het project "Sweensstraat-West" te Loon op Zand, een en ander ten behoeve van een nog op te stellen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro.

C. VERANTWOORDING EN AANSPRAKELIJKHEDEN

1. Aansprakelijkheid

De taxaties en dit rapport zijn uitsluitend bestemd voor het genoemde doel en de genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever, tenzij met schriftelijke toestemming van de taxateurs. Er kunnen voorts geen rechtsgevolgen met betrekking tot mogelijke aansprakelijkheid dezerzijds jegens derden c.q. opdrachtgever verbonden worden aan de inhoud van dit rapport.

2. Juistheid informatie van opdrachtgever

De taxaties zijn gedeeltelijk gebaseerd op door de opdrachtgever verstrekte gegevens, met name over de voorgenomen nieuwe plannen. Aangaande de in het getaxeerde gebied aanwezige bebouwing, is van de gemeente tevens informatie ontvangen over de maatvoering van deze bebouwing en de wijze van gebruik ervan. Voorts is door de taxateurs zelf onder meer informatie opgevraagd uit de openbare registers over eigendom- en kadastrale situaties van de in het exploitatiegebied gelegen percelen. De door de opdrachtgever verstrekte gegevens zijn door de taxateurs wel zoveel en voor zover mogelijk op juistheid gecontroleerd, maar zij nemen geen verantwoordelijkheid voor de juistheid van de door opdrachtgever aangeleverde gegevens.

3. Bezichtiging in plaats van plaatsopname

Er heeft voor geen enkel getaxeerd perceel, gebouw of opstal een volledige opname of onderzoek naar de (bedrijfs)exploitatie plaatsgevonden. Gebouwen en/of bouwwerken zijn bovendien niet inpandig bezichtigd. Voor alle waarderingen en mogelijk overige schadebepalingen geldt dat deze tot stand zijn gebracht op basis van visuele inspectie vanaf de straatzijde en met behulp van door opdrachtgever verstrekte en door de taxateurs zelf verzamelde (object)gegevens en informatie.

4. Belangenverstrengeling, onpartijdigheid en onafhankelijkheid

De onder A, sub 2 vermelde taxateurs verklaren dat zij de afgelopen jaren niet betrokken zijn geweest bij een taxatie of transactie die eventueel ten grondslag ligt aan of te maken heeft (gehad) met (de inhoud van) dit taxatierapport. De taxateurs zijn daarmee van mening dat zij onpartijdig, onafhankelijk en zonder belangenverstrengeling, in objectiviteit en geheel naar eigen inzichten, de taxaties hebben kunnen uitvoeren en dit taxatierapport hebben kunnen opstellen.

5. Recht van kopie

Niets uit dit taxatierapport mag worden gewijzigd, gepubliceerd, gefotografeerd of vermenigvuldigd anders dan na schriftelijke toestemming van de taxateurs.

D. WAARDERING

1. Bezichtiging

Op 10 november 2011 zijn de betreffende percelen vanaf de straatzijde bezichtigd en gefotografeerd. Met geen van de mogelijk belang- of rechthebbenden is in het kader van het opstellen van dit taxatierapport gesproken.

2. Peildatum

Als peildatum voor de inbrengwaarden zal doorgaans de datum van het vaststellen van het exploitatieplan gewenst zijn. Dan is ook het onderdeel van de inbrengwaarden in het exploitatieplan immers het meest actueel. Omdat deze datum in casu echter nog niet vaststaat, is als peildatum voor de waarderingen in dit rapport de datum van ondertekening aangehouden.

3. Inbrengwaarde

Voor een volledig per perceel gesplitst waarderingsoverzicht wordt verwezen naar bijlage 1 bij dit rapport, terwijl daarmee dus is uitgegaan van een exploitatiegebied ter grootte van 11.41.50 ha. Voor taxatieverslagen van de bebouwde percelen wordt verwezen naar bijlage 2 bij dit rapport.

De (netto) inbrengwaarde wordt geschat op:

1. Inbrengwaarden grond en opstallen:	€ 2.783.800,-
2. Bijkomende onteigeningsvergoedingen:	--

Totale (netto) inbrengwaarde:	€ 2.783.800,-

De navolgende posten zijn niet in de taxatieopdracht betrokken en zullen door de gemeente rechtstreeks in het exploitatieplan worden opgenomen (voor zover van toepassing):

- i. Kosten van het vrijmaken van rechten en lasten.
- ii. Kosten van sloop, opruiming etc..
- iii. Kosten van sanering van verontreiniging.
- iv. Waarden/afkoopkosten quota, productie- en milieurechten.
- v. Overdrachtsbelasting, transportkosten en BTW.

E. OMSCHRIJVING PLAN EN OMGEVING

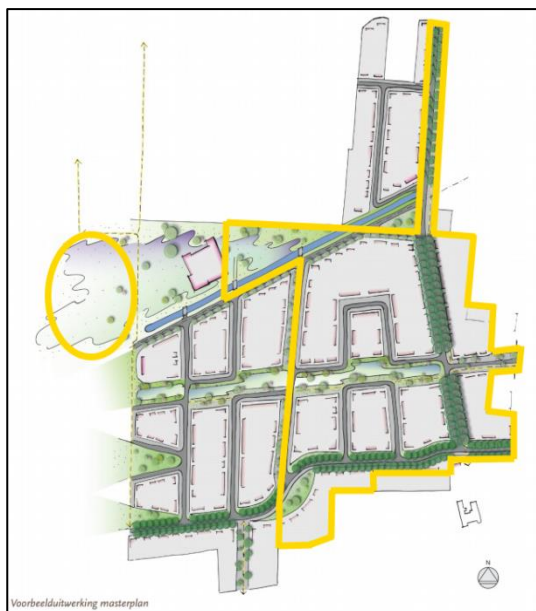
1. Ontvangen informatie

Van de gemeente Loon op Zand is, naast diverse (kadastrale) tekeningen en andere objectinformatie, onder meer informatie ontvangen over de voorgenomen ontwikkeling. Indien gebruikt, zal die informatie in dit rapport steeds met bron worden vermeld.

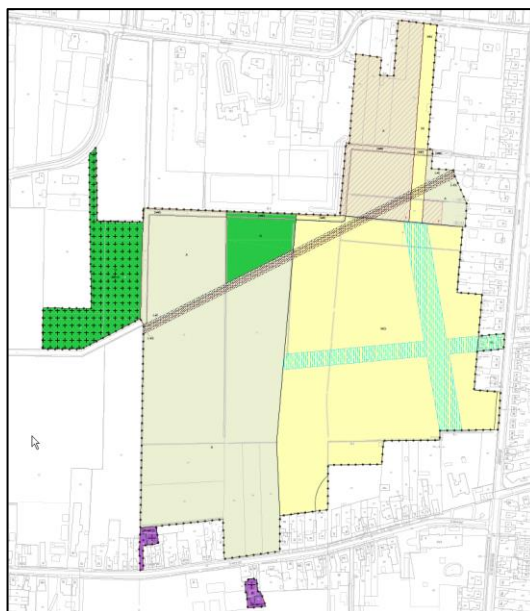
2. De voorgenomen herontwikkeling

Het plan Sweensstraat-West ligt tussen de Sweensstraat, de Rechtvaart, de Erasstraat en de Waterloop. Het plan heeft de bedoeling te voorzien in de woningbehoefte in Kaatsheuvel voor de jaren 2015-2026, beslaat in totaal ongeveer 21 hectare met (naar huidige inzichten), kent een uitgeefbaarheidspercentage van ongeveer 56% en heeft de bedoeling uiteindelijk 450 woningen te bouwen met bijbehorende infrastructuur, groen- en watervoorzieningen. De gemeente staat een hoogwaardig woongebied voor ogen met daarin grondgebonden woningen. Een voorontwerp bestemmingsplan hiervoor is op 28 mei 2014 ter visie gelegd.

De realisatie gebeurt in fasen, waarbij het de bedoeling is de komende tien jaar eerst ongeveer 220 woningen te realiseren. Deze eerste woningbouw, naar verwachting gereed voor verkoop vanaf 2015 en aangeduid met 'Fase 1', zal plaatsvinden in het gebied direct grenzend aan de Sweensstraat. De planning voor de fasen daarna is nog niet bekend, naar verwachting zal de uitvoering van deze fase nog zo'n tien jaar op zich laten wachten. Op de onderstaande tekeningen is een en ander terug te vinden.



Bron: Masterplan (voorbeelduitwerking)



Bron: Bestemmingsplan "Sweensstraat-West"
(concept ontwerp)

3. Het in dit taxatierapport onderzochte exploitatiegebied

In het bij dit taxatierapport als bijlage 1 gevoegde waarderingsoverzicht zijn, per (deel van een) perceel dat in het exploitatiegebied is gelegen, de inbrengwaarden opgenomen. Met het waarderingsoverzicht is het exploitatiegebied derhalve tevens afgebakend.

F. GEBRUIKTE INFORMATIE EN AFBAKENING VAN HET ONDERZOEKSKADER (AANNAMES)

1. Geraadpleegde informatie

Van de gemeente zijn zoals reeds vermeld diverse (kadastrale) tekeningen ontvangen en informatie over de voorgenomen herontwikkeling (een en ander aangaande de voorgenomen herontwikkeling is samengevat weergegeven onder Hoofdstuk E, sub 2). Daarnaast zijn -aangaande de in het plangebied aanwezige bebouwing en percelen- van de gemeente gegevens ontvangen. Tevens hebben de taxateurs informatie ontvangen over het gemeentelijke uitgiftebeleid voor grondprijzen betreffende woningbouw voor het jaar 2013. Verder hebben de taxateurs een aantal hen gebleken transacties onderzocht die later in dit rapport nog worden genoemd. Deze transacties zijn door de taxateurs zelf en zelfstandig geverifieerd, onder meer aan de hand van door hen bij het kadaster opgevraagde akten. Informatie, indien die is gebruikt ter waardering van de dit rapport betreffende gronden, is genoemd onder hoofdstuk H hierna. Vorenstaande gegevens en informatie zijn bij het bepalen van de inbrengwaarden naar eigen inzichten door de taxateurs verwerkt en gebruikt in dit taxatierapport.

2. Eigendomssituatie en exploitatiegebied

In het als bijlage 1 aan dit taxatierapport gehechte waarderingsoverzicht zijn de uit het kadaster gebleken eigenaren vermeld. Met dit overzicht is het exploitatiegebied zoals bij de totstandkoming van dit taxatierapport is onderzocht, zoals overigens reeds gesteld, afgebakend.

3. Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en overige (zakelijke, persoonlijke en publiekrechtelijke) rechten en lasten

Enkel vanuit de openbare registers is voor diverse percelen kennis genomen van de kennelijke aanwezigheid van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en overige (zakelijke en publiekrechtelijke) rechten en lasten. Nu echter de betreffende percelen niet nader geïnspecteerd zijn en met de eigenaren en mogelijk andere recht- en belanghebbenden niet is gesproken en de taxateurs niet duidelijk is of deze rechten zich daadwerkelijk manifesteren **binnen** het getaxeerde exploitatiegebied, hebben de taxateurs geen rekening gehouden met eventueel waarde beïnvloedende effecten op dit vlak.

Er is door de taxateurs overigens - om dezelfde vorenstaande redenen - ook geen nader onderzoek gedaan naar eventueel met de onroerende zaken verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige (zakelijke en publiekrechtelijke) lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 van Boek 3 BW en andere akten of besluiten waarbij voor omschreven rechten worden gevestigd. Eerst als met de betrokken belang- of rechthebbenden kan worden gesproken, zullen de taxateurs zich een helder beeld kunnen vormen van eventuele bepalingen die een waarde beïnvloedend effect hebben. De betreffende percelen waarop voornoemde rechten, lasten en plichten (eventueel) rusten zijn daarom gewaardeerd, de eventuele invloed op waarde van zakelijke en persoonlijke lasten en rechten weggedacht.

4. Quota, productie- en andere rechten

De taxateurs hebben geen kennis genomen van mogelijke quota en/of productie- en andere rechten in het kader van bijvoorbeeld de exploitatie van (agrarische) bedrijven in of geldend voor het exploitatiegebied. Rechten in die zin, zoals bijvoorbeeld hindercirkels op het gebied van geluid of geur, zijn dan ook niet meegenomen in de taxaties.

5. Bodem- en grondwaterverontreiniging

De taxateurs hebben kennis genomen van een verkennend onderzoek (uitgevoerd door Oranjewoud en vrijgegeven op 11 augustus 2010) naar mogelijke verontreiniging in of van bodem en/of grondwater aangaande de percelen, kadastraal bekend als gemeente Loon op Zand, sectie P de nummers 360, 361, 363 en 364. De conclusie uit dit verkennend bodemonderzoek is dat er voor zowel de grond als het grondwater geen aanleiding bestaat voor het instellen van een vervolgonderzoek.

De taxateurs hebben geen kennis genomen van verdere (onderzoeken naar mogelijke) verontreiniging in of van bodem en/of grondwater. In dit rapport is er daarom van uitgegaan dat van verontreiniging in of van bodem en/of grondwater geen sprake is, althans niet op een dusdanige wijze dat dit waarde technische invloed heeft. Ditzelfde geldt voor mogelijk asbesthoudende materialen in de aanwezige bebouwing of op, dan wel in de bodem.

6. Overdrachtsbelasting, BTW en transportkosten

Het is de taxateurs niet bekend of de gemeente in casu verplicht is overdrachtsbelasting of BTW te betalen, doch in ieder geval zullen kosten van notarieel transport moeten worden gemaakt. In de berekening van de inbrengwaarden zijn voormelde kosten niet opgenomen. Voorts zijn alle in dit taxatierapport genoemde bedragen of waarden exclusief BTW, tenzij expliciet anders vermeld.

7. Premies, subsidies en overige bijdragen

Er is in dit taxatierapport geen rekening gehouden met eventueel nog te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook of hoe ook genaamd.

8. Vigerende planologie

In het exploitatiegebied vigeren thans nog verschillende bestemmingsplannen met verschillende bestemmingen per perceel.

Voor het perceel, kadastraal bekend als gemeente Loon op Zand, sectie P nummers 360 is het bestemmingsplan "Rechtvaart 2010" nog vigerend. Voornoemd perceel heeft een agrarisch onbebouwbaar bestemming, althans, het gedeelte dat in het exploitatiegebied ligt.

Thans vigeert voor de percelen, kadastraal bekend als gemeente Loon op Zand, sectie P de nummers 732, 896, 812, 848 en 1081 nog het bestemmingsplan "Buitengebied 1997", waarbij op alle percelen de bestemming 'Agrarisch gebied' van toepassing is. Voornoemde percelen hebben allen een agrarisch onbebouwbaar bestemming, althans, die delen die in het exploitatiegebied liggen.. De percelen P 403 en 404 liggen voorts in het bestemmingsplan "Buitengebied 2011" en hebben soortgelijke agrarisch onbebouwbaar bestemming.

Thans vigeert voor het perceel, kadastraal bekend als gemeente Loon op Zand, sectie P nummer 635 nog het bestemmingsplan "Erasstraat" met een agrarisch onbebouwbaar bestemming. Het perceel P 634 heeft deels een woonbestemming volgens de ter plaatse geldende beheersverordening, deels een agrarische. Bebouwing van enig substantiële aard, behoudens voor P 634, is niet toegestaan op voormelde percelen, althans, op die delen die in het exploitatiegebied liggen.

9. Reeds door de gemeente verworven percelen en gesloopt vastgoed

In het exploitatiegebied liggen percelen die reeds door de gemeente zijn verworven. Door de gemeente is (vooralsnog) geen bebouwing gesloopt.

10. Onteigening

De taxateurs hebben van de gemeente vernomen dat er in het exploitatiegebied geen sprake is van vastgoed waarvoor een aanwijzing of een concreet voornemen daartoe bestaat in het kader van de Onteigeningswet. Wel heeft de gemeente de taxateurs aangegeven dat zij voornemens is nog grond te verwerven in het exploitatiegebied. Of het instrument van onteigening zal worden ingezet ingeval minnelijke verwerving niet lukt, en überhaupt of er op onteigeningsbasis minnelijk getracht zal worden te verwerven, is de taxateurs niet evident duidelijk geworden.

11. Monumenten

Van de gemeente hebben de taxateurs begrepen dat er in het exploitatiegebied geen sprake is van vastgoed waarvoor een (adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit, dan wel registerinschrijving van objecten geldt:

- als beschermd monument (ex art. 3, 4 of 6 Monumentenwet);
- tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe (ex. art. 35 Monumentenwet);
- tot door de gemeente of de provincie verklaard beschermd monument.

G. AFDELING 6.4 VAN DE WET RUIMTELIJKE ORDENING

1. Juridische uitgangspunten

In de betekenis van de artikelen 6.12 en verder van de Wro is onder meer bepaald dat door een gemeente bij het vaststellen van een bestemmingsplan tevens een exploitatieplan wordt vastgesteld, tenzij de gronden binnen het exploitatieplan reeds volledig eigendom zijn van de gemeente, dan wel dat kostenverhaal volledig anderszins is verzekerd. Een exploitatieplan dient voor het verhalen van kosten van de grondexploitatie en bevat onder meer een exploitatieopzet. Deze exploitatieopzet bestaat blijkens artikel 6.13, lid 1 onder c uit:

- 1°. voor zover nodig een raming van de inbrengwaarden van de gronden, welke inbrengwaarden voor de toepassing van deze afdeling worden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van die gronden;
- 2°. een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie, waaronder een raming van de schade die op grond van artikel 6.1 voor vergoeding in aanmerking zou komen;
- 3°. een raming van de opbrengsten van de exploitatie, alsmede de peildatum van de onder 1° tot en met 3° bedoelde ramingen;
- 4°. een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden;
- 5°. voor zover nodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen;
- 6°. de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

In dit rapport zijn de inbrengwaarden van de gronden, bedoeld onder 1° hiervoor, binnen het betreffende exploitatiegebied bepaald. Deze inbrengwaarden betreffen de waarden van de in het exploitatiegebied gelegen gronden, de waarden van de in het exploitatiegebied aanwezige opstallen en, indien van toepassing volgens artikel 6.13, lid 5 Wro, bijkomende schadevergoedingen als bedoeld in de Onteigeningswet. Deze waarden/vergoedingen tezamen worden in de praktijk de netto inbrengwaarden genoemd.

In artikel 6.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vermeld dat tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten eerste van de wet, voor zover deze redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, worden gerekend de ramingen van:

- a. de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- b. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
- 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.

De kosten zoals vermeld in de leden c en d van artikel 6.2.3 Bro worden, tezamen met de netto inbrengwaarden, de bruto inbrengwaarden genoemd. Deze kosten zijn in dit rapport evenwel niet onderzocht of betrokken.

2. Taxatietechnische uitgangspunten beschouwd in de wetsystematiek

2.1 Algemeen

Artikel 6.13, lid 4 Wro stelt dat voor de berekening van de kosten en opbrengsten ervan wordt uitgegaan dat het exploitatiegebied in zijn geheel in exploitatie wordt gebracht.

In artikel 6.13, lid 5 Wro wordt voorts ter bepaling van de inbrengwaarden gerefereerd aan de Onteigeningswet. Gesteld wordt in dit artikel dat indien geen sprake is van onteigening, de inbrengwaarde van gronden vastgesteld wordt met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet.

In **artikel 40b** Ow is bepaald dat de waarde vastgesteld moet worden als zijnde de werkelijke waarde die tot stand zou komen bij een veronderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen redelijk denkende en handelende partijen. Vanwege deze regel en het doel van de onderhavige taxatie(s) hebben de taxateurs in dit rapport het waardebegrip van de **marktwaarde (vrij van huur en gebruik)** gebruikt. Bedoeld wordt met marktwaarde:

“het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een op gepaste afstand tot elkaar staande bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing zou worden uitgeruild op de dag waarop de waarde ervan wordt bepaald, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.”

In **artikel 40c** Ow is het zogenoemde eliminatiebeginsel neergelegd. De strekking hiervan is dat bij de waardebepaling met het (plan van het) werk waarvoor wordt onteigend geen rekening gehouden mag worden. Discussie is in dit kader, ook in rechtspraak, al geruime tijd gaande over de vraag of onder zo een plan (van het werk) ook het bestemmingsplan moet worden verstaan op basis waarvan in voorkomende gevallen wordt onteigend. In een aantal vrijwel gelijklopende onteigeningsarresten van 9 juli 2010 (onder meer HR 9 juli 2010, LJN BL1634, BL1639, BN0763 (NJ 2010/631 en TBR 2010/204)) oordeelde de Hoge Raad met zoveel woorden namelijk dat, als het bestemmingsplan op basis waarvan onteigend wordt, is vastgesteld teneinde daarmee (in feite enkel) de juridisch-planologische onderbouwing en regeling te geven die de beoogde aanleg van het werk waarvoor onteigend wordt, mogelijk moet maken, dit bestemmingplan dan moet worden aangemerkt als behorende tot de in artikel 40c Onteigeningswet bedoelde plannen en waarvan de invloed daarvan op de werkelijke waarde van het onteigende dan buiten beschouwing moet blijven. Op de uitspraken van 9 juli 2010, gevolgd overigens door evenzoveel arresten van het Hof 's-Gravenhage van 31 januari 2012, is inmiddels behoorlijk wat rechtspraak en ook literatuur gevolgd, waarin de lijn van het 'eliminieren van het bestemmingsplan op basis waarvan wordt onteigend' is verijnd en (veelal) doorgezet. Verwezen wordt ten deze naar onder meer het arrest van de Hoge Raad van 8 februari 2013 (LJN BY4119, o.a. TBR 2013/44, 'Ballast Nedam/Staat') en de vonnissen van de Rechtbank Gelderland van 10 april 2013 (ECLI:NL:RBGEL:2013:CA4028), Rechtbank 's-Hertogenbosch van 12 januari 2011 (LJN BP3093), Rechtbank Arnhem van 6 juli 2011 (LJN BR2030), Rechtbank Haarlem van 27 april 2011 (LJN BQ6279 en 5185), Rechtbank Utrecht van 21 september 2011 (LJNBT2940), Rechtbank Rotterdam van 21 mei 2014 (ECLI:NL:RBROT:2014:4822, 'Hoog Dalem'), Rechtbank Middelburg van 16 juli 2014 (85397 / HA ZA 12-235, 'De Meijer'), Rechtbank Limburg van 20 augustus 2014 (C/04/117006 / HA ZA 12-217),

Rechtbank Den Haag van 3 december 2014 (ECLI:NL:RBDHA:2014:15081) en Rechtbank Midden-Nederland van 17 december 2014 (ECLI:NL:RBMNE:2014:6820).

In literatuur en praktijk wordt sinds de hiervoor (en zo)genoemde ‘9 juli Arresten’ ook uitvoerig onderzocht wat de (on)juistheid van en in de vorenstaande rechtspraak nu is, waarbij tevens de vraag rijst naar de bedoeling van de wetgever. Illustratief zijn in dat kader bijvoorbeeld de publicaties van Vermeulen en Procee in ‘Overheid en Aansprakelijkheid’ van oktober 2013 (Afl. 4, bladzijde 177 en verder), van Van Helvoirt in de ‘Nieuwsbrief Grondzaken’ van 23 mei 2014 (Hekkelman Advocaten & Notarissen), van De Vries Robbé in ‘Bijzonder geschikt voor het werk (Van Mierlo Bundel)’ (IBR 2012, p. 149-155) en het verslag van het seminar van de VvOR in december 2014 (TBR 2015/4) als ook de diverse annotaties onder meerdere hiervoor reeds vermelde uitspraken, zoals bijvoorbeeld die van E. Van der Schans onder de arresten van 9 juli 2010 (TBR 2010, 204), van E.W.J. de Groot (BR 2011/11) en van P.C.E. Van Wijmen onder het arrest van de Hoge Raad van 8 februari 2013 (NJ 2013/318). Een aantal dringende vragen dienen zich in deze literatuur aan, zoals bijvoorbeeld de vraag of het elimineren van een ‘lucratief’ nieuw bestemmingsplan eigenlijk wel de bedoeling van de wetgever en de strekking van de onteigeningsrechtspraak van de Hoge Raad correct weergeeft, de vraag of met deze lijn nog wel recht wordt gedaan aan artikel 40b (over de werkelijke waarde), de vraag of er ongewenste effecten ontstaan in de minnelijke verwerving juist ter voorkoming van daadwerkelijke onteigening, de vraag of er tweespalt wordt veroorzaakt in prijsstelling en -schatting bij zelfrealisatie ten opzichte van bij daadwerkelijke onteigening en zo nog meer.

Evidente duidelijkheid aan antwoord over de vragen of, dan wel hoe artikel 40c in relatie tot een nieuw bestemmingplan op basis waarvan wordt onteigend moet worden beschouwd, is er naar de mening van de taxateurs evenwel (nog) niet. Niet in rechtspraak in hoogste aanleg (van de Hoge Raad) en ook niet van de wetgever. Er is dienaangaande dus sprake van een nog niet geheel uitgekristalliseerd onderwerp. Illustratief zijn naar de mening van de taxateurs daaromtrent bijvoorbeeld de rechtsoverwegingen 4.17 en 4.18 van de Rechtbank Rotterdam in haar vonnis, hiervoor reeds genoemd, van 21 mei 2014 (Hoog Dalem).

Begin citaat-

“4.17.

De rechtbank heeft zich gerealiseerd dat haar oordeel ertoe kan leiden dat prijsverschillen ontstaan, al naar gelang

i) het de overheid is of een derde die overgaat tot realisatie van de bestemming (hetgeen ook tot gevolg kan hebben dat de overheid eerder zelf zal overgaan tot realisatie van waardevermeerderende bestemmingen), en

ii) al dan niet fasegewijs tot realisering van de bestemming wordt overgegaan, waarbij dan ook nog prijsverschillen kunnen ontstaan afhankelijk van de plaats die twee of meer onteigenden innemen in die fasering.

Daarbij geldt dat de onteigende (in beginsel) geen invloed heeft op de vraag of de overheid dan wel een derde gaat realiseren, en evenmin op de vraag of sprake zal zijn van een realisatie in fasen.

Dat deze prijsverschillen kunnen bestaan is naar het oordeel van de rechtbank echter het onvermijdelijke gevolg van de huidige stand van het recht op dit punt.

4.18.

Hiermee komt de rechtbank toe aan beoordeling van de waarde die deskundigen aan het onteigende toekennen, onder eliminatie van het bestemmingsplan (...). Deskundigen hebben de waarde vastgesteld aan de hand van vergelijkingstransacties. Zij merken daarbij op dat het voorgaande een zeldzame combinatie van factoren oplevert die het onteigende moeilijk vergelijkbaar maakt met referentiegronden en dat zij om die reden de vergelijkmethode met de nodige voorzichtigheid toepassen.”

-einde citaat

Uit deze rechtsoverwegingen spreekt, ook door de onteigeningsrechter, kenmerkend de momenteel bestaande twijfel over de juistheid en toepasbaarheid van de 'nieuwe systematiek'. Desalniettemin constateerde de Rechtbank Rotterdam dat dit voor wat zij noemt 'het onvermijdelijke gevolg van de huidige stand van het recht op dit punt' is.

Aan een bestaand concreet plan voor het project, vooruitlopend op het aanstaande nieuwe bestemmingplan, worden bij onteigening in het vorenstaande onderwerp weinig stringente eisen gesteld (verwezen wordt ten deze naar onder meer de arresten van het Hof 's-Gravenhage van 31 januari 2012 en HR 8 februari 2013 (Ballast Nedam)). Een formele status of een definitief plan lijken dienaangaande niet nodig. Wel moet een plan voldoende concreet zijn.

Over de betreffende herontwikkeling aan de Sweensstraat-West, wordt reeds gedurende een reeks van jaren gesproken. Zo is er in de Structuurvisie-plus uit 2004 voor een groot deel van fase 1 al voorzien in woningbouw ter plaatse, wordt op 13 oktober 2009 een groot deel van het gehele plan aangewezen in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten, worden in 2010 diverse nieuwsbrieven verspreid waarin stedenbouwkundige visies en plannen zijn aangegeven en wordt op 15 januari 2010 een "Nota van randvoorwaarden en uitgangspunten" vastgesteld.

Op 13 december 2012 (op 12 augustus 2012 ter visie gelegd als ontwerp) wordt voorts de "Structuurvisie Sweensstraat-West" vastgesteld. Daarin worden onder meer wettelijke en beleidskaders genoemd en voorgenomen ruimtelijke uitgangspunten en woonprogramma's uitgewerkt, alsmede aandachtspunten geschetst betreffende verkeersontsluiting en parkeren, openbare ruimte, milieuzonering, water en riolering, ecologie en landschap en wordt tevens een doorkijk gegeven naar mogelijkheden qua uitvoering, fasering en planologische regeling. Op 19 september 2013 wordt daarna het "Masterplan Sweensstraat-West" vastgesteld, wat door de gemeente de globale en flexibele basis voor verdere uitwerking wordt genoemd en waarin, net als in de "Structuurvisie Sweensstraat-West" (waarop de meeste uitgangspunten in het Masterplan, zoals het woonprogramma, genoemd te zijn 'geïnspireerd'), voorgenomen ruimtelijke uitgangspunten, woonprogramma's en allerlei andere aandachtspunten worden omschreven, alsmede een voorbeelduitwerking wordt aangegeven.

Het "Masterplan Sweensstraat-West" van 19 september 2013, goeddeels gebaseerd op en een verdere uitwerking van de "Structuurvisie Sweensstraat-West" van 13 december 2012, moet naar de mening van de taxateurs worden beschouwd als een voldoende concreet plan dat vooraf is gegaan aan het aanstaand nieuwe bestemmingsplan (vooralsnog in voorontwerp), waarbij dat bestemmingsplan in wezen daarmee slechts nog de (noodzakelijke) juridisch-planologische onderbouwing vormt om tot ontwikkeling van het gebied te kunnen komen en waarvan de inhoud (waaronder de woningbouwbestemmingen) in materiële zin eigenlijk reeds was voorzien in het Masterplan.

Ten behoeve van de verwezenlijking van met het Masterplan beoogde woningbouw c.a., zal naar de mening van de taxateurs in casu het aanstaand nieuwe bestemmingsplan worden vastgesteld (en dit bestemmingsplan zou een eventueel onteigeningstraject kunnen dienen). Wordt bijvoorbeeld de verbeelding van het aanstaand nieuwe bestemmingsplan (uit het voorontwerp) naast de voorbeelduitwerking uit het Masterplan gelegd, dan valt terstond op dat de op de verbeelding weergegeven inrichting van het plangebied sterk is afgestemd op de voorbeelduitwerking uit het Masterplan. En dit geldt in wezen goeddeels ook voor de inhoud van het aanstaand nieuwe bestemmingsplan. Daaraan doet, gelet op de mate van concreetheid van het Masterplan en hetgeen de Hoge Raad heeft overwogen in het arrest Ballast Nedam/Staat, niet af dat de in het Masterplan opgenomen opzet voor het exploitatiegebied als een 'inspiratie'-ontwerp wordt verwoord en aangemerkt dat nog nader dient te worden uitgewerkt. Het aanstaande nieuwe bestemmingsplan ten behoeve van woningbouw c.a. in het project Sweenstraat-West, is naar de mening van de taxateurs dan ook een plan voor het werk zoals bedoeld in artikel 40c van de Onteigeningswet dat bij de waardebepaling in dit rapport dient te worden geëlimineerd en het effect daarvan op de waarde daarom evenzo. Het Masterplan is overigens niet zo een plan. Los ervan dat het, bijvoorbeeld, stedenbouwkundig een ruimere althans flexibelere strekking heeft, is het tevens slechts een plan dat nog nader dient te worden uitgewerkt.

Bij waardering met eliminatie van de invloed van de aanstaand nieuwe bestemmingen, zou de waarde van de betreffende gronden bepaald moeten worden op basis van de bestaande (agrarische) inrichting van het exploitatiegebied en het bestaande (agrarische) gebruik van de betreffende gronden met inachtneming van hetgeen hieromtrent in de diverse, thans nog vigerende bestemmingsplannen is bepaald (verwezen wordt naar hoofdstuk F onder 8). Dit zou dan maken dat als inbrengwaarde(n) de (planologisch) agrarisch onbebouwbare gronden als zodanig moeten worden gewaardeerd en de beide woningen c.a. aan Sweenstraat 49 en 51 ook als zodanig. Een redelijk denkend en handelend verkoper en koper zullen naar de mening van de taxateurs echter bij een aldus gedachte verkoop van de betreffende onroerende zaken binnen het exploitatiegebied rekening houden met:

- a) de ligging van het exploitatiegebied, die voor wat betreft de waarde gunstig is gezien de beperkte mogelijkheden voor uitbreidingslocaties om landelijke kwaliteit te kunnen bieden. Elders is dat in het (nabije) gebied namelijk nauwelijks nog mogelijk, bijvoorbeeld al door krapte in ruimte vanwege uitleggebied (vooral ten zuiden) voor de Efteling, de aanwezige N261 ten oosten en Sprang-Capelle en Waalwijk nagenoeg direct ten noorden van Kaatsheuvel;
- b) de omstandigheid dat blijkens (gemeentelijk) beleid sedert in ieder geval 2004 (vanaf de Structuurvisie-plus uit dat jaar) ook metterdaad kenbaar aangestuurd wordt op een woningbouwontwikkeling in het betreffende gebied.

Deze omstandigheden rechtvaardigen naar de mening van de taxateurs de prijsverhogende verwachting dat op termijn de (agrarische) bestemming(en) toch vervangen zouden worden door een op stedelijke inrichting gerichte bestemming. Deze verwachting wordt evenwel getemperd door de onzekerheid over het tijdstip waarop een dergelijke bestemmingswijziging tot stand zou zijn gekomen en wat de bestemmingswijziging daartoe concreet zou inhouden. Voor de hand lijkt daarbij een bestemming tot woongebied ca. te liggen.

Artikel 40d Ow voorts, stelt dat binnen een als één geheel in exploitatie te brengen gebied, alle baten en lasten (en bestemmingen) worden 'omgeslagen'.

Ofschoon wel genoemd in de Afdeling 6.4 Wro, wordt aan de **artikelen 40e en 40f** Ow in de praktijk en rechtspraak vooralsnog niet vaak betekenis gegeven.

2.2 Optimale aanwending

Volgens de taxatieleer en gebruik in de praktijk, moet de werkelijke waarde (de marktwaarde) bij een aanstaande planologische wijziging worden beschouwd als de hoogste van **of** de waarde uitgaande van een veronderstelde voortzetting van het huidige vastgoedgebruik (vaak genoemd de huidige gebruikswaarde) **of** de waarde uitgaande van de ontwikkelingspotentie (vaak genoemd de ontwikkelingswaarde). Nu de laatstgenoemde waarde, de ontwikkelingswaarde op basis van de nieuw toebedachte bestemmingsregeling, vanwege hetgeen hiervoor is gesteld aangaande de eliminatieregel ex artikel 40c Onteigeningswet, feitelijk niet mag worden gebruikt, is de (inbreng)waarde in dit rapport door de taxateurs bepaald door de feitelijke en op basis van de thans nog geldende juridisch-planologische (on)mogelijkheden van het exploitatiegebied, op basis van de hiervoor reeds genoemde huidige gebruikswaarde derhalve doch met daarenboven een verwachtingswaarde.

2.3 Marktwaarde of onteigeningschadeloosstelling

Bij de raming van de inbrengwaarde(n) is in dit kader van belang of er sprake zal zijn (of is geweest) van onteigening of minnelijke overeenstemming juist ter voorkoming daarvan. Artikel 6.13, lid 5 Wro geeft dienaangaande aan hoe de inbrengwaarden van grond moeten worden bepaald: voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet.

De gemeente heeft diverse (gedeelten van) percelen binnen het exploitatiegebied (reeds) in eigendom. De taxateurs zijn er niet, anders dan enkel via mededeling door de gemeente althans, mee bekend dat deze (gedeelten van) percelen zijn verworven tegen meer dan enkel de waarde. De taxateurs hebben althans geen inzage gehad in aankoop- of verwervingsdossiers. In het exploitatiegebied is naar mededeling door de gemeente overigens ook geen sprake van vastgoed waarvoor reeds een aanwijzing of een concreet voornemen daartoe bestaat in het kader van de Onteigeningswet. Onder meer om deze redenen zijn de taxateurs van mening dat als inbrengwaarden voor de voormelde percelen in dit taxatierapport de marktwaarden moeten worden bepaald en niet ook bijkomende onteigeningsvergoedingen als bedoeld in de Onteigeningswet. Doorslaggevend(er) voor de taxateurs ditaangaande is overigens dat het naar de mening van de taxateurs sowieso aan de gemeente is, en niet aan hen, eventueel voldoende aannemelijk te maken dat op onteigeningsbasis is dan wel zal worden verworven waarbij alsdan wellicht een schadeloosstelling als bedoeld in de Onteigeningswet voor die percelen mag of moet worden opgenomen als inbrengwaarde.

H. ONDERBOUWING EN WAARDEOORDELEN

In dit hoofdstuk wordt, aansluitend op hoofdstuk G hiervoor, nader ingegaan op de taxatietechnische uitgangspunten en -systematiek die in dit rapport zijn gehanteerd ten behoeve van het bepalen van de inbrengwaarden.

1. Algemeen

In dit rapport is, ten behoeve van het bepalen van de inbrengwaarden, zoals gesteld aansluiting gezocht bij de artikelen artikel 40b tot en met f van de Ontheffingswet, een en ander zoals voorgeschreven in artikel 6.13, lid 5 Wro. Daarbij zijn in beginsel allerlei taxatiemethoden toegestaan. Een voorkomende taxatiemethode bij gronden met ontwikkelingspotentie is die van het bepalen van de residuele grondwaarde, een andere bijvoorbeeld die van het gebruiken van vergelijkbare transacties (in diverse taxatiemethoden).

Een vraag die beantwoord moet worden, is hoe de betreffende gronden in het exploitatiegebied thans gewaardeerd dienen te worden? Daarbij komt speciale betekenis toe aan de optimale aanwending zoals is omschreven in paragraaf G 2.2 hiervoor, maar in het onderhavige geval tevens ook aan het elimineren van (de invloed van) het aanstaand nieuwe bestemmingsplan vanwege artikel 40c van de Ontheffingswet.

Het taxatietechnische axioma van de optimale aanwending ('highest and best use') refereert aan het meest waarschijnlijke gebruik van een object dat binnen een reeks aan gebruiksmogelijkheden op basis van zijn fysieke, economische, sociale en juridische kwaliteit is toegestaan, zoals die factoren in de vrije markt voor onroerende zaken ook bepalend zijn voor uiteindelijke prijsvorming. Dit betekent in de onderhavige kwestie dat de 'werkelijke' waarde (de marktwaarde) op die voet moet worden beschouwd als de hoogste van of de waarde uitgaande van een veronderstelde voortzetting van het huidige vastgoedgebruik of de waarde uitgaande van de ontwikkelingspotentie. Omdat de toepassing van artikel 40c van de Ontheffingswet in casu evenwel een juridische kwaliteit is waarmee rekening moet worden gehouden -en daarmee (de invloed van) het nieuwe bestemmingsplan bij de waardebepaling moet worden weggedacht-, moet voor de waardebepaling de ontwikkelingspotentie vanwege het nieuwe, aanstaande bestemmingsplan, buiten beschouwing blijven. De inbrengwaarden in dit rapport moeten naar de mening van de taxateurs dan, zoals eerder in dit rapport reeds gesteld, worden bepaald aan de hand van de gebruikswaarde evenwel met daarenboven een verwachtingswaarde vanwege de ligging van het exploitatiegebied en vanwege het beleid sedert in ieder geval 2004 dat ook metterdaad kenbaar aangestuurd wordt op een woningbouwontwikkeling in het betreffende gebied. Verwezen wordt naar hoofdstuk G onder 2.1.

2. Toegepaste waarderingsmethode bij gebruikswaarde

Het komt de taxateurs voor dat taxeren ten behoeve van de voornoemde waarde, de gebruikswaarde, op basis van vergelijking het meest preferent is. Het gaat hier namelijk om onbebouwde (landbouw)grond en twee woningen. De taxateurs hebben ter waardebepaling diverse agrarische transacties achterhaald als ook transacties aangaande woningen in of nabij het exploitatiegebied, deze geanalyseerd en als referentie bruikbaar geacht voor hun waardeoordelen. Er is daarmee eerst en vooral kennis genomen van (grond)transacties in het gebied en regionaal vergelijkbare ontwikkelingen, afkomstig uit de perioden 2012-2014 en uit (de omgeving van) Loon op Zand, Udenhout, Kaatsheuvel, Sprang-Capelle en Berkel-Enschot. Een en ander is daarbij voorts uiteraard ook beschouwd in combinatie met taxatietechnische inzichten en de ervaring van de taxateurs.

De 'zuiver' agrarische waarde (basis-waarde zonder bebouwingsmogelijkheden en zonder verwachting) schatten de taxateurs in casu op € 7,- per vierkante meter en die waarde geldt dan voor de perceelnummers 732, 812, 848, 896, 1081, 403 en 404. Omdat het perceel met nummer 635 relatief dicht bij de daarvóór aanwezige woning(en) ligt, zal de waarde (zonder verwachting) voor dit perceel naar beste schatting ongeveer € 10,- per vierkante meter bedragen. Het perceel met nummer 360 ligt voorts dicht bij een (aantal) woning(en) en bedrijf(ven), waardoor de waarde (zonder verwachting) voor dit perceel naar beste schatting ongeveer € 20,- per vierkante meter zal bedragen. De woningen aan de Sweensstraat 49 en 51 tot slot, waarden de taxateurs per woning op € 260.000,-, verwezen wordt ten deze naar bijlage 2.

3. Toegepaste waarderingsmethode bij gebruikswaarde met verwachtingswaarde

3.1 Complex

In dit rapport is bij het bepalen van de inbrengwaarden, zoals reeds eerder gesteld, aansluiting gezocht bij de artikelen artikel 40b tot en met f van de Onteigeningswet, een en ander zoals voorgeschreven in artikel 6.13, lid 5 Wro. Daarbij zijn zoals gezegd in beginsel allerlei taxatiemethoden toegestaan, zoals bijvoorbeeld die van het bepalen van de residuele grondwaarde. Het gebruiken van vergelijkbare transacties (in diverse taxatiemethoden) is een andere methode. De methode van het bepalen van de residuele grondwaarde bestaat in feite uit een taxatie op basis van een exploitatieopzet voor een bepaald (ontwikkelings)gebied en heeft daarmee raakvlakken met hetgeen is bepaald in artikel 40d Onteigeningswet waarin wordt gesproken over een als één geheel in exploitatie te brengen complex.

3.2 Complexprijs en bijzondere geschiktheid

Bij waardebepaling van gronden op basis van ontwikkelingspotentie moet, althans, dat is in casu door de taxateurs als zodanig beschouwd in de strekking van artikel 40d van de Onteigeningswet gekeken worden naar de omslag van alle baten en lasten en van (toekomstige) bestemmingen. Daarbij wordt in de regel voorbij gegaan aan de 'toevallige' bestemmingen die op de betrokken percelen of perceelsgedeelten zullen worden, in casu zijn gelegd; de bestemmingen worden uitsluitend op complexniveau in aanmerking genomen. Een en ander kan in beginsel geschieden door de grondwaarde te bepalen voor het gehele plangebied en deze vervolgens toe te rekenen aan alle vierkante meters die in het plangebied zijn betrokken. Dan wordt het zogenoemde egalisatiebeginsel uit artikel 40d Ow toegepast, de strekking daarvan althans, en per vierkante meter eenzelfde waarde vastgesteld, de ruwe bouwgrondprijs, ook wel pot- of planprijs genoemd. Voor de bebouwde gronden is de taxateurs evenwel gebleken dat, vanwege de optimale aanwending, de huidige gebruikswaarde moet worden gehanteerd. Voorts, enkel wanneer zich percelen of gedeelten daarvan als bijzonder (on)geschikt voor de toekomstige ontwikkeling manifesteren, kan een uitzondering op het vorenstaande beginsel van toepassing zijn. De taxateurs is evenwel niet gebleken dat er binnen het exploitatiegebied sprake is van percelen met bijzondere (on)geschiktheid.

3.3 Toegepaste waarderingmethode

Een vraag die beantwoord moet worden, is hoe de betreffende gronden in het exploitatiegebied met verwachtingswaarde gewaardeerd dienen te worden? Het gebruiken van residuele berekeningsmethoden leidt naar het oordeel van de taxateurs in casu niet voldoende valide tot een zuiver beeld van marktwaarde zoals die in het vrije marktverkeer tussen een redelijk handelend koper en redelijk handelend verkoper als prijs zou worden overeengekomen. Een dergelijke berekening leidt slechts tot een rekensom, waarbij de uitkomst bepaald wordt door uit te gaan van verkoopprijzen van bouwrijpe grond of van woningen die in de huidige woningmarkt, onder druk staan, respectievelijk qua waardeontwikkeling fragiel zijn. De uitkomst bij een dergelijke berekening wordt voorts ook bepaald door een groot aantal schattingen en aannames met betrekking tot bijvoorbeeld bouwkosten en andere onzekere maar niettemin in geldbedragen uitgedrukte factoren. Bij deze aanpak moet worden geconstateerd dat kleine rekenkundige wijzigingen kunnen leiden tot exponentieel vergrote wijzigingen van het als restwaarde van de grond uit de berekening voortvloeiende eindresultaat. Momenteel lijkt zo'n methode de taxateurs daarom minder geschikt en een methode van vergelijking preferent. Terzijde wordt overigens opgemerkt dat dit in lijn is met jurisprudentie van de Hoge Raad inzake onteigeningen. De taxateurs zijn daarom van mening dat de best bruikbare en meest te objectiveren methode er één is die gebruik maakt van (in bepaalde mate) vergelijkbare transacties en/of projectresultaten, waarbij de taxateurs zich eerst en vooral hebben laten leiden door de hierna nog nader aangegeven en door hen onderzochte transacties en projecten.

De taxateurs zijn, na bestudering van de voornoemde stukken en informatie, tot de conclusie gekomen dat door bijvoorbeeld private partijen, maar ook door de gemeente zelf, bij aankopen meer betaald is dan een agrarische waarde, een en ander juist vanwege plannen voor toekomstige nieuwe woningbouw. Hoewel bij het tot stand komen van een waardeoordeel, de waarden vooralsnog slechts moeilijk volledig transparant en concreet zijn vast te stellen en onomstotelijke onderbouwingen van waardeoordelen niet zijn te geven, zijn de taxateurs van mening dat de waarden van de binnen het exploitatiegebied gelegen onbebouwde gronden hoger liggen dan de (agrarische) gebruikswaarden.

3.4 Schatting waarde

Voor de onbebouwde percelen in het exploitatiegebied (Fase 1) is de gebruikswaarde met verwachtingswaarde per peildatum voor dit taxatierapport geschat op € 20,- per vierkante meter. Alles bijeengenomen, verwezen wordt tevens naar hoofdstuk G onder 2.1, zijn de taxateurs dus van oordeel dat sprake is van een aanzienlijke verwachtingswaarde die de koopprijs zal opstuwten tot een niveau dat ruimschoots uitstijgt boven alleen een (zuivere) agrarische waarde. Dat is dan ook het niveau waarop deskundigen de waarde van de betreffende percelen taxeren, behoudens de woningen met ondergrond aan de Sweenstraat 49 en 51 waarvoor de waarden hoger zijn geschat dan € 20,- per vierkante meter.

Voormelde waarde van € 20,- per vierkante meter, is eerst en vooral geschat op basis van taxatietechnische inzichten van de taxateurs en hun ervaringen met in bepaalde mate vergelijkbare andere projecten als ook door hen geanalyseerde transacties. Bij hun onderzoek naar vergelijkingsprijzen zagen de taxateurs zich voor het probleem gesteld dat enerzijds het wegdenken van de invloed van het aanstaand nieuwe bestemmingsplan en anderzijds de desalniettemin aanwezige gunstige ligging en aanwezige voornemen metterdaad tot ontwikkeling te komen een zeldzame combinatie poneert die de getaxeerde gronden moeilijk vergelijkbaar maken met referentiegronden of -projecten. De taxateurs hebben vanuit deze invalshoeken de referenties moeten beschouwen ter indicatie voor het grondwaardeniveau in het exploitatiegebied.

Uit hetgeen hiervoor is overwogen volgt onder meer dat de waarde van de gronden moest worden bepaald door uit te gaan van een agrarisch object met een sterk prijsverhogende verwachting dat -samengevat- de agrarische bestemming op termijn vervangen zou worden door (aannemelijk) woningbouw, evenwel zonder (andere) concrete plannen dan die zijn opgenomen in het aanstaand nieuwe bestemmingsplan. De onderstaande transacties zijn, doorgaans, tot stand gekomen ter realisering van woningbouwontwikkeling, maar de taxateurs hebben daarop waar nodig dan een “min” laten plaatshebben voor zover de verwachting bij die transacties hen verder gevorderd voorkwam dan bij de gronden in het exploitatiegebied voor het project Sweensstraat-West (Fase 1).

De taxateurs hebben zich voor hun waardeoordeel laten leiden door met name het volgende.

- “Notitie Grondprijzen Loon op Zand 2013” van de gemeente Loon op Zand;
- de transactie aangaande de kadastrale percelen Loon op Zand, sectie P de nummers 360, 361, 363 en 364 (kenbaar uit een akte van levering van 18-3-2010);
- de transacties aangaande het kadastrale perceel Loon op Zand, sectie Q nummer 535 (kenbaar uit twee akten van levering van 27-1-2010);
- de transactie aangaande het kadastrale perceel Loon op Zand, sectie Q nummer 536 (kenbaar uit een akte van levering van 28-12-2009);
- de transactie aangaande het kadastrale perceel Loon op Zand, sectie Q nummer 537 (kenbaar uit een akte van levering van 29-12-2009);
- de transactie aangaande het kadastrale perceel Loon op Zand, sectie Q nummer 568 (kenbaar uit een akte van levering van 27-1-2010);
- de transactie aangaande het kadastrale perceel Oosterhout (NB), sectie U nummer 202 (kenbaar uit een akte van levering van 18-12-2009);
- de transactie aangaande het kadastrale perceel Oosterhout (NB), sectie Q nummer 2367 (kenbaar uit een akte van levering van 31-8-2011);
- de transactie aangaande het kadastrale perceel Oosterhout (NB), sectie U nummer 201 (kenbaar uit een akte van levering van 6-1-2010);
- de transactie aangaande het kadastrale perceel Oosterhout (NB), sectie U nummer 207 (kenbaar uit een akte van levering van 23-6-2011);
- de transactie aangaande het kadastrale perceel Loon op Zand, sectie P nummer 848 (kenbaar uit een koopovereenkomst van 14 januari 2013).

Voormelde referentietransacties en documenten zijn vrijwel allemaal relatief gedateerd. Om het effect op de grondwaarde van de financiële- en vastgoedcrisis beter in beeld te krijgen, is daarom ook onderzoek gedaan naar aanknopingspunten buiten het gebied en zelfs de regio. In bepaalde mate -doch met de nodige voorzichtigheid en overweging van steeds de specifieke merites- is daarbij ook nog gekeken naar enigszins vergelijkbaar geachte projecten waarover de taxateurs informatie hebben en waarvan de meest relevante kenmerken hierna worden weergegeven. Hierbij is rekening gehouden met de huidige markt voor onroerende zaken in Loon op Zand en omgeving en tevens met de huidige ongunstige economische situatie, waarbij zeker ook het volgende nog is overwogen.

De grondmarkt lijdt onder de economische- en financiële crisis. De verkoop van woningen is ten opzichte van de periode voor 2008 gehalveerd in aantal. Dit veroorzaakt ook een verdere ontspanning op de nieuwbouwontwikkeling van woningbouwgebieden. De noodzaak tot het voortvarend ontwikkelen van woningen is minder. Ontwikkelaars en gemeenten die vooruitstrevend grondposities hebben verworven krijgen te maken met dalende afzet en oplopende rentekosten. Deze fase is zeer herkenbaar in de cyclus van de vastgoedmarkt. Nochtans is er beperkt zicht op herstel. De grootste hypotheekbanken van Nederland, deden bericht van de verwachting dat de woningmarkt medio 2014 weer zal aantrekken, met in concentratiegebieden stijgende woningprijzen. Rondom de grote steden in de Randstad (Den Haag, Amsterdam en Utrecht) wordt verwacht dat de eerste krapte over enkele jaren weer zichtbaar is in de woningmarkt. Voor zover thans transacties tot stand komen op de grondmarkt, zijn die evenwel nog zeer beperkt in aantal en mogelijk ingegeven door stimuleringsmaatregelen en/of afzetgaranties. Ook verkopers verwachten bij een laag- of oplopende conjunctuur dat de grondprijs nog zal gaan stijgen en zullen in reactie daarop de verkoop aan overheid of ontwikkelaar uitstellen. In Nederland vindt momenteel een 'shake out' tussen ontwikkelaars plaats. De ontwikkelingsmaatschappijen die te weinig afzetkansen hebben en waar de financieringslast hoog is, gaan failliet of moeten op zoek naar een gewijzigde financieringsconstructie. Het financieren van speculatieve investeringen, hetgeen ruwe bouwgrond in zijn aard is, is zeer moeilijk. De grotere ontwikkelaars, die voldoende eigen en vrij beschikbaar vermogen hebben, kunnen nog grondaankopen doen. De markt is in die zin -nog steeds- een kopersmarkt. Daar waar een koper voldoende perspectief ziet in een plangebied, de risico's beperkt zijn en de te realiseren prijs interessant, wordt er een transactie gedaan.

Door de taxateurs zijn de volgende projecten overwogen.

Leerdam - Plan Boekgraaf

De gemeente Leerdam heeft begin jaren 2000 besloten de uitleglocatie Broekgraaf te ontwikkelen tot woongebied. Het betreffende perceel valt onder bestemmingsplan Boekgraaf, dat is vastgesteld op 16 juni 2010. De bestemming luidt: wonen. Het plangebied is groot 71.83.35 ha. In exploitatie wordt gebracht 58,8 ha. Uitgeefbare gronden zijn overwegend voor wonen (24,5 ha) en sport (5 ha). Van de woningen wordt 24 % in de sociale sector gerealiseerd en 5% als particuliere kavels. In totaal zijn 1.000 woningen gepland. In het voorjaar van 2012 is begonnen met de ontwikkeling van het eerste deelplan. De gronden zijn eind 2010 (blijkens het vastgestelde exploitatieplan Wro) grotendeels verworven. De transactie inzake perceel Leerdam K 47 is geanalyseerd. De verwerving van dat perceel heeft plaatsgevonden bij overeenkomst van 15 februari 2012 en bij akte van 22 december 2012. De grootte van het perceel is 01.97.40 ha. De prijs is € 883.000 (€ 45,- per m²). Verkoper was Projectontwikkelaar Bunnik IJsselstein BV, koper was de gemeente Leerdam. Het perceel was onbebouwd. Er is een rentevergoeding overeengekomen. Deze transactieprijs is overigens geheel in lijn met een Wvg-advies dat op grond van artikel 16 Wvg (oud) door drie gerechtelijke deskundigen aan de rechtbank Dordrecht is uitgebracht. Op 27 augustus 2010 adviseerden de deskundigen voor 06.01.30 ha grond (perceel Leerdam D 236) een prijs van € 40,- per m². Zij bepaalden deze prijs als 'complexwaarde' (artikel 40d Ow) en wel op basis van de vergelijkingsmethode. Het bestemmingsplan Boekgraaf op het moment van uitbrengen van het advies nog (net) niet vigerend.

Waalwijk - plan landgoed Driessen

In totaal zijn tussen de noordkant van de kern Sprang-Capelle en het Halve Zolenfietspad ongeveer 2.700 nieuwe woningen voorzien. Het landgoed Driessen is een deelontwikkeling van het exploitatiegebied Driessen. Het gaat om een bruto plangebied van 127 ha, waarvan 44 ha uitgeefbaar voor woningen. Het bestemmingsplan is vastgesteld op 14 juni 2013. Er heeft een transactie plaatsgevonden na oktober 2008. Bij akte van 8 september 2009 is 11.21.03 ha in het plan verworven voor gemiddeld € 28,50 per m². Deze transactie is, voor zover de taxateurs hebben kunnen verifiëren, geanalyseerd door bureau Gloudemans. Dit kantoor beredeneert in het taxatierapport inbrengwaarde (ex art. 6.13 Wro) dat deze referentietransactie een complexwaarde van € 35 per m² indiceert.

De conclusie door de taxateurs (ondergetekenden), is dat er sprake is van een transactie die van kort na het ontstaan van de crisis dateert, zodat voorzichtigheid geboden is. Omdat de kadastrale aanduiding en akte aan de taxateurs tevens ontbreken, is de enige bron voor deze transactie de inbrengwaardetaxatie door bureau Gloudemans bij het exploitatieplan. Een tweede reden voor voorzichtigheid.

Houten - Hofstad III Loerik V

Per peildatum mei 2013 hebben de heren De Bruijne en Schavemaker, verbonden aan bureau Gloudemans te Rosmalen, een deskundigenadvies inbrengwaarde gemaakt. Het plangebied in het betreffende project is gelegen binnen reeds gerealiseerde woongebieden. Het gebied dient een woondichtheid van tenminste 35 en ten hoogste 40 woningen per hectare te bedragen. Er is in 2005 bouwvergunning afgegeven voor het bouwen van vergunde woningen. De taxateurs van bureau Gloudemans schrijven:

“Als gevolg van de economische omstandigheden is het aantal transacties van duurdere vrijstaande woningen aanzienlijk afgenomen en is deze markt hoegenaamd stil komen te liggen. Hierdoor zijn de, op de te taxeren percelen gelegen woningen, niet verkocht/gebouwd. Een redelijk handelend koper zal bij de waardering dan ook rekening houden met het feit dat de markt voor de vergunde woningen zeer slecht is en dat het onzeker is op welk moment hij de woningen kan afzetten. Hierdoor zal hij enerzijds rekening houden met aanzienlijke renteverliezen over de investeringen. Anderzijds zal hij er rekening mee houden dat de woningen alleen kunnen worden verkocht indien deze scherp worden geprijsd. Dit laatste is eveneens nodig doordat de vergunning “gedateerd” is, waardoor de woningen achterlopen op de huidige eisen en normen. Indien rekening wordt gehouden met voornoemde rentelasten, marktomstandigheden en risico's, wordt de grond per heden gewaardeerd op € 225,00 per m². In voornoemde waardering is geen rekening gehouden met het ontwerpbesluit tot intrekking van de bouwvergunning.

.....
Na het intrekken van de vergunning dient de onroerende zaak te worden beschouwd als ruwe bouwgrond. Hierbij dienen de reeds aangelegde wegen te worden beschouwd als een onderdeel van het werk, waardoor er geen sprake is van voorstroken, maar sprake is van ruwe bouwgrond. In dat geval ontleent de onroerende zaak de hoogste waarde aan de complexprijs. Deze complexprijs is nader uitgewerkt in het deskundigenadvies exploitatiegebied “Hofstad III Loerik V”, waarin de complexprijs op € 25,00 per m² bepaald.”

Omdat de kadastrale aanduiding en akte aan de taxateurs (ondergetekenden) tevens ontbreken, is de enige bron voor deze transactie de inbrengwaardetaxatie door bureau Gloudemans bij het exploitatieplan. Een reden voor voorzichtigheid.

Aldus gedaan naar beste kunnen en weten te Ulvenhout op 9 maart 2015.

Mede namens mevrouw M.E.A.J. Brands-van Gils,



K.F.J.P. de Bont

Bijlagen:

1. Waarderingsoverzicht
2. Taxatieverslagen bebouwde percelen

Taxatieverslag

Sweensstraat 49, 5171 BN Kaatsheuvel



Kadastrale gegevens

Kadastrale gemeente	Loon op Zand
Perceel	P 634 gedeeltelijk
Totale oppervlakte	4.710 m ² (totaal P 634)
Aan Sweensstraat 49 toe te rekenen (in exploitatiegebied)	471 m ²
Eigenaar	Cascade Woonstichting (woning is thans nog verhuurd)

Objectgegevens

Woning	circa 400 m ³ (met daarbij garage)
--------	---

Waardebepaling (levering in onverhuurde staat)	€ 260.000
--	-----------

Taxatieverslag

Sweensstraat 51, 5171 BN Kaatsheuvel



Kadastrale gegevens

Kadastrale gemeente	Loon op Zand
Perceel	P 634 gedeeltelijk
Totale oppervlakte	4.710 m ² (totaal P 634)
Aan Sweensstraat 51 toe te rekenen (in exploitatiegebied)	471 m ²
Eigenaar	Cascade Woonstichting (woning is thans nog verhuurd)

Objectgegevens

Woning	circa 400 m ³ (met daarbij garage)
--------	---

Waardebepaling (levering in onverhuurde staat)	€ 260.000,00
--	--------------

<u>Kadastrale</u>				<u>Deeloppervlakte (m2)</u>	<u>Oppervlakte</u>	<u>Status</u>		<u>Waarde</u>
<u>Gemeente</u>	<u>Sectie</u>	<u>Nummer</u>	<u>Adres</u>	<u>in exploitatiegebied</u>	<u>volgens kadastraal uittreksel</u>	<u>per peildatum</u>	<u>Eigenaar van gedeelte in exploitatiegebied volgens kadaster</u>	<u>onbebouwde grond</u>
Loon op Zand	P	360	Rechtvaart	3127	7830	onbebouwd/niet substantieel bebouwd	Gemeente Loon op Zand	€ 62.540
Loon op Zand	P	634	Sweenstraat 41-51	960	4710	wonen erf tuin	Cascade Woonstichting	
Loon op Zand	P	635	Erasstraat	2394	6348	onbebouwd/niet substantieel bebouwd	De heer W.A.P. van Kuijk	€ 47.880
Loon op Zand	P	732	Sweensstraat	78300	78300	onbebouwd/niet substantieel bebouwd	Gemeente Loon op Zand	€ 1.566.000
Loon op Zand	P	812	Sweenstraat	592	5270	onbebouwd/niet substantieel bebouwd	De heer L.P.A.P. van der Linden	€ 11.840
Loon op Zand	P	848	Sweensstraat	5360	5360	onbebouwd/niet substantieel bebouwd	Stichting WSG	€ 107.200
Loon op Zand	P	1081	Rechtvaart	1390	11810	watergang	Waterchap Brabantse Delta	€ 27.800
Loon op Zand	P	731	Sweensstraat	5925	25670	onbebouwd/niet substantieel bebouwd	De heer C.D. Zwaans en de heer J.M.C.M. Zwaans	€ 118.500
Loon op Zand	P	896	Sweenstraat 25	1092	12760	onbebouwd/niet substantieel bebouwd	de heer J.J. M. Hodes	€ 21.840
Loon op Zand	P	403	Hoge Zandschel	7540	7540	onbebouwd/niet substantieel bebouwd	Gemeente Loon op Zand	€ 150.800
Loon op Zand	P	404	Hoge Zandschel	7470	7470	onbebouwd/niet substantieel bebouwd	Gemeente Loon op Zand	€ 149.400
Totaal				114150	173068			€ 2.263.800

Waarde	Kosten vrijmaken		Bijkomende schade (Ow)		
bebouwing + grond	rechten	Sloopkosten	onteigeningsvergoedingen	Totaal	Opmerkingen
				€ 62.540	
€ 520.000				€ 520.000	Sweensstraat 49 en 51
				€ 47.880	
				€ 1.566.000	
				€ 11.840	
				€ 107.200	
				€ 27.800	
				€ 118.500	
				€ 21.840	
				€ 150.800	
				€ 149.400	
€ 520.000				€ 2.783.800	