



Gemeente Venlo
Afdeling Ruimte en Economie
T.a.v. de heer H. Brabers
Postbus 3434
5902 RK te Venlo

Ulvenhout, 5 september 2016

Inzake: Taxatie Inbrengwaarde - Project Trade Port Noord (ontwerpbesluit 6^e herziening Exploitatieplan). Ingebrachte visie namens de heer L.P.H.B. in 't Zandt door De Lorijn Raadgevers

Geachte heer Brabers,

Van uw collega, mevrouw F. Arts, ontvang ik de bij uw gemeente ingediende zienswijze inzake voormeld project. De Lorijn Raadgevers o.g., de heer mr. R.S. Hoekstra, heeft deze zienswijze opgesteld en ingediend namens de heer L.P.H.B. in 't Zandt, wonende aan de Helenaveenweg 14 te 5975 MS in Sevenum. Ook de door de heer Huijts en mij in het kader van voormeld project getaxeerde inbrengwaarde, wordt in de zienswijze besproken. Om die reden is door mevrouw Arts en uzelf aan ons verzocht daarop schriftelijk te reageren. Deze brief gelieve u als zodanig te beschouwen. Ik merk op dat ik me zal beperken tot datgene wat de inbrengwaarde en/of ons taxatierapport dienaangaande betreft. De overige punten uit de zienswijze laat ik buiten beschouwing.

Mede namens de heer de heer ing. B.N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT,
met vriendelijke groet,

Drs. K.F.J.P. de Bont RT RMT



Bij rapport van 4 mei 2016 werden door de heer Huijts en mij de inbrengwaarden geschat voor de daarvoor in aanmerking komende gronden binnen het exploitatieplangebied van voormeld project. De gronden van de heer In 't Zandt maken daar ook deel van uit en de zienswijze, voor zover de inbrengwaarde aangaande, richt zich ook op die gronden, althans, zo maak ik op uit het schrijven van de heer Hoekstra van 28 juli 2016 dat ik van mevrouw Arts mocht ontvangen. In volgorde van de in dat document aangehaalde onderwerpen, treft u hierna onze reactie op de diverse punten van zienswijze.

1. Door de heer Hoekstra wordt gesteld dat, wanneer wordt teruggegrepen op de uitspraak van de Afdeling (Bestuursrechtspraak van de Raad van State) van 30 december 2015 (zaaknr. 201505429/1/R6 en 201506937/1/R6), de referenties buiten de huidige plangrenzen niet mogen worden gebruikt. De plannen op die gronden zijn immers dusdanig anders, dat deze transacties niet te vergelijken zijn, aldus de heer Hoekstra. In ieder geval wordt volgens hem niet gemotiveerd waarom deze referenties onverkort van toepassing zijn. Hij legt dit uit door te stellen dat: "In ieder geval merk ik op dat de referenties tussen C.V. Trade Port Noord, de Provincie Limburg, Werklandmaatschappij Klavertje 4 geen onderdeel kunnen zijn van de inbrengwaardetaxatie. Het betreft transacties tussen overheden met hetzelfde belang, als het ware 'familietransacties'. Ondanks de verplichting van een marktconforme transactie ligt staatssteun (al dan niet geoorloofd) op de loer en lijken de prijzen hier naar beneden te zijn afgerond."

Allereerst lees ik in de uitspraken van de Afdeling van 30 december 2015 waarnaar wordt verwezen, anders dan de heer Hoekstra stellig verwoord, zonder meer niet expliciet dat 'referenties buiten de huidige plangrenzen niet mogen worden gebruikt' in het kader van de taxatie van inbrengwaarde. In de uitspraken komt, als ik het goed lees, zelfs geen enkele overweging voor over inbrengwaarden. In de rechtsoverwegingen 5 tot en met 5.2 wordt het onderwerp aangehaald inzake transacties voor het bepalen van uitgifteprijzen, niet voor inbrengwaarden. Dat zou ik overigens ook erg vreemd vinden, het is immers aan een taxateur om te bepalen, weer te geven en te motiveren of, waarom en zo ja hoe transacties aan de beeldvorming over een waardeoordeel bijdragen, zodat zij de taxateur bruikbaar blijken voor juist diens waardeoordeel. Dergelijke bruikbaarheid kan komen van transacties die zich hebben afgespeeld in het, in casu, exploitatieplangebied, maar naar mijn mening evengoed van daarbuiten. Ook transacties uit een verdere omgeving of waarderingen en grondslagen daartoe van/binnen andere projecten (zelfs) kunnen onder omstandigheden bruikbaar zijn voor het waardeoordeel van een taxateur. Het analyseren van transacties (of gerechtelijke uitspraken, vonnissen, prijsadviezen et cetera) is immers niets anders dan een hulpmiddel voor een taxateur om te komen tot een gedegen afweging van informatie naar zijn waardeoordeel en een en ander kan tevens dienen ter objectivering en onderbouwing van diens oordeel. Naar mijn mening bestaat er in ons rapport hierover ook geen onduidelijkheid.

Ik merk overigens op dat de heer Hoekstra het vorenstaande evenzo toch ook lijkt te onderkennen. Hij geeft namelijk tevens aan dat hij eigenlijk bedoelt dat hij vindt dat de door de heer Huijts en mij dusdanig gebruikte transacties die hij omschrijft als 'familietransacties', zoals die zijn opgenomen in onderdeel K4 van het taxatierapport van mei 2016, niet bruikbaar zijn. Ik kan de heer Hoekstra, systematisch in ieder geval, wel volgen voor zover hij meent dat met bijvoorbeeld de referenties tussen C.V. Trade Port Noord, de Provincie Limburg, Werklandmaatschappij Klavertje 4 om- en voorzichtig moet worden omgegaan, vanwege precies de redenen die hij noemt.

Dit wordt door de heer Huijts en mij evenwel ook duidelijk onderkend, ik verwijs onder meer naar Hoofdstuk J (onder 2 bijvoorbeeld). Juist door de onderkenning hiervan en de analyses zoals aangegeven onder Hoofdstuk K onder 4, hebben de heer Huijts en ik naar mijn mening nu juist wel de zorgvuldigheid en voorzichtigheid betracht die nodig is bij de door de heer Hoekstra bedoelde transacties. Gemakshalve verwijs ik dienaangaande onder meer naar Hoofdstuk K onder 4 en bijlage 3 en meer in het algemeen naar de uitleg over de waarderingssystematiek die wij hebben aangehangen en zoals die is weergegeven onder bijvoorbeeld de hoofdstukken I, J en K. Dat de heer Hoekstra een en ander aan motivering kennelijk anders ziet, moge uiteraard zo zijn.

2. Daarnaast geldt dat de inbrengwaardetaxatie uit 2012 nog steeds onderdeel is van het exploitatieplan, naast de geactualiseerde versie van 2016. De vraag is waarom dit het geval is? Als er met twee maten gemeten kan worden, leidt dit mogelijk tot onduidelijkheden of zelfs fouten.

De heer Hoekstra merkt terecht op dat de inbrengwaardetaxatie uit 2012 nog steeds onderdeel is van het exploitatieplan. Althans, dat geldt voor de delen van het exploitatieplangebied die al zijn vergund en met openbare werken door de gemeente al gerealiseerd. Deze delen zijn met de kleuren geel en groen weergegeven op de tekening op bladzijde 10 van het taxatierapport uit 2015. De reden hiertoe is overigens te lezen op bladzijde 9 van het taxatierapport, laatste alinea betreffende het gedeelte waarin aan de Handreiking 'Werken met de inbrengwaarde uit de Wro in relatie tot het exploitatieplan' van 1 september 2014 wordt gerefereerd, waarnaar ik hier gemakshalve verwijs.

3. In de actualisatie van de inbrengwaardetaxatie is een stijging van de waarde per vierkante meter getaxeerd van €3,--. Gezien de huidige (verbeterde) marktomstandigheden en de beperkte capaciteit in Nederland voor grootschalige industrie zoals op TPN mogelijk is, wordt getwijfeld aan deze conclusie.

De constatering dat de inbrengwaarde in 2016 per vierkante meter €3,- hoger is geschat dan in 2012, is juist. Over 'de huidige (verbeterde) marktomstandigheden en de beperkte capaciteit in Nederland voor grootschalige industrie zoals op TPN mogelijk is' hebben de heer Huijts en ik in het taxatierapport van 4 mei 2016 geschreven onder bijvoorbeeld de hoofdstukken E en J en de in dat rapport genoemde en geanalyseerde transacties, prijs- en waardebepalingen hebben aan ons vervolgens de in het rapport opgenomen waarde ook bevestigd. Dat de heer Hoekstra hieraan twijfelt, aan de in het taxatierapport opgenomen, 'met €3,- per vierkante meter gestegen waarde', kan uiteraard. Hij onderbouwt die twijfel echter niet anders dan via een loutere stelling. Een marktanalyse bijvoorbeeld, prijsonderzoek, taxatietechnische argumenten of een taxatie(rapport), al dan niet van hemzelf, blijven achterwege. Een nadere inhoudelijke reactie op de door de heer Hoekstra geuite twijfel, is dan ook niet mogelijk.

Gemeente Venlo
Mevrouw Arts
f.arts@venlo.nl

info@stec.nl
www.stec.nl
HR 10144762

Datum : 5 september 2016
Ons kenmerk : 16.270 (Hub Ploem)
Onderwerp : Reactie op zienswijze, ingediend namens de heer L.P.H.B. in 't Zandt te Sevenum aangaande rapportage uitgifteprijsen 6^e herziening exploitatieplan Trade Port Noord Venlo

Geachte mevrouw Arts,

In april 2016 adviseerden wij u over marktconforme uitgifteprijsen voor Trade Port Noord (TPN) in Venlo. U werkt namelijk aan de 6^e herziening van het exploitatieplan voor deze locatie en hiervoor is actueel onderzoek nodig. U merkt dat de oorspronkelijke kavelindeling onvoldoende aansluit bij de marktvraag en wenst daarom voor de belangrijkste doelgroepen het plan te herzien. Hiervoor is actualisatie van marktconforme grondprijzen – gezien de huidige marktomstandigheden en doelgroepen – noodzakelijk. Tegen uw ontwerpbesluit is een zienswijze ingediend namens de heer In 't Zandt die deels gaat over het door Stec Groep opgestelde advies. U vraagt ons te reageren op dat onderdeel van deze zienswijze. In deze brief leest u deze reactie.

De inhoud van de zienswijze

Eerst schetsen we kort de belangrijkste inhoudelijke aspecten ten aanzien van het advies van Stec Groep uit de zienswijze. In de zienswijze worden de volgende aspecten benoemd:

1. Appellant beweert een marginale onderbouwing van de geadviseerde grondprijzen door Stec Groep;
2. Appellant beweert dat benoemde referenties niet van toepassing zijn op het plangebied TPN en hierdoor niet gebruikt kunnen worden bij de bepaling van de uitgifteprijsen;
3. Appellant beweert dat informatie over bijzondere voorwaarden bij transacties ontbreken;
4. Appellant beweert dat de berekening voor de residuele waardebepaling ontbreekt waardoor de marktconformiteit niet getoetst kan worden.

Hierna geven we per aspect een reactie.

Reactie Stec Groep op zienswijze

1. Onderbouwing uitgangspunten grondprijzen

Allereerst: de zienswijze spreekt van een marginale onderbouwing van het rapport "Marktconforme uitgifteprijsen Trade Port Noord Venlo". Dit rapport is opgenomen als bijlage 20 bij het ontwerpbesluit tot 6e herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord. Echter, er wordt niet toegelicht op welke aspecten of punten de onderbouwing marginaal is.

Stec Groep acht de onderbouwing wel volledig en voldoende ter onderbouwing van haar grondprijسادvies. We leggen dit hierna – nogmaals – uit.

We benadrukken allereerst doel en functie van de rapportage van Stec Groep aan. Het rapport betreft een analyse van marktconforme uitgifteprijsen voor het exploitatieplan TPN. Het exploitatieplangebied vormt een gedeelte van het bedrijventerrein TPN. Wat betreft doelgroepen en het marktsegment is Stec Groep van oordeel dat, voor wat betreft de uitgevoerde analyse, het bedrijventerrein TPN niet los kan worden gezien van de ontwikkeling van bedrijventerreinen door DCGV buiten TPN. Dit is in het Stec-rapport uitgelegd in paragraaf 1.1 en op de kaart (bijlage A) in het rapport. Voor een uit te voeren marktanalyse kan daarom niet worden volstaan met te kijken naar het kleine exploitatieplangebied, maar dient dit vanuit een groter geheel te worden belicht.

Bovendien wil Stec Groep nogmaals benadrukken dat in de analyse gebruik is gemaakt van de residuele grondprijsystematiek, waarbij een directe relatie wordt gelegd tussen de commerciële waarde (=huurwaarde en aanvangsrendement), de bouwkosten, de bijkomende kosten en de grondwaarden van een onroerend goed object. Door de commerciële waarde te verminderen met de bouwkosten en bijkomende kosten, resteert de waarde van de grond. In bijlage B bij de rapportage zijn de uitgangspunten voor het bepalen van de residuele waarde toegelicht en beschreven. Stec Groep kiest voor deze systematiek omdat deze methode het best inspeelt op de waarde van de te realiseren functie in een gebied.

Ten opzichte van de marktanalyse uit 2011, zoals die ten grondslag heeft gelegen aan het oorspronkelijke exploitatieplan, is (bovendien) de marktsituatie gedurende de jaren gewijzigd. Het gaat in 2016 om een ander segment en een andere uitgiftecategorie naar grootte van kavels. Als gevolg hiervan konden in het verleden alleen bedrijven geaccommodeerd worden na partiele herziening van bestemmingsplan- en/of exploitatieplan. De belangrijkste wijzigingen in de marktsituatie zijn als volgt samen te vatten:

- De logistieke sector is door schaalvergroting en consolidatie op zoek naar zeer grote kavels, oplopend tot circa 20 hectare per transactie. De bestemmingsregeling en, daarvan afgeleid, de verkaveling van Trade Port Noord was hier niet op ingericht. Vanuit flexibiliteit is het verder van belang dat de interne wegenstructuur van wegen rondom de (kleinere) klaverbladen voor daarvoor in aanmerking komende klavers zo min mogelijk is vastgelegd¹ in het plan en ingespeeld kan worden op de actuele marktvraag (van hoofdzakelijk zeer grootschalige bedrijven).
- De ontwikkeling van de bouwhoogte van logistieke bedrijvigheid heeft niet zo een sterke vlucht genomen als voorspeld. Bovendien constateren we dat er geen relevante (huur)prijsontwikkeling tussen panden met verschillende bouwhoogten bestaat als gevolg hiervan.
- De realisatie van centrale voorzieningen in de klaverharten (bijvoorbeeld voor functies als tankstations en restaurants) is niet aan de orde omdat de marktvraag hiervoor uit blijft. Bovendien zijn er meer geschikte plekken in de gemeente Venlo om deze voorzieningen te faciliteren.
- De uitplaatsing van recyclingbedrijven uit Trade Port West is niet meer aan de orde. Hierdoor is er geen ruimtebehoefte van recyclingbedrijven op Trade Port Noord (Klaver

¹ In Klaver 3 is nog wel een bindend stelsel van rondwegen opgenomen.

- 4b). De klaver- en kavelindeling kan hierdoor meer gericht worden op (andere vormen van) industrie en logistiek.
- Het beleid is erop gericht om naast logistieke bedrijven ook nadrukkelijk ruimte te bieden voor (maak)industrie. Klaverblad 4a is bestemd met een hoge milieucategorie om bedrijven in de industrie te kunnen faciliteren. Klaver 4a is hiervoor extra geschikt gezien de minder courante vorm voor logistieke bedrijven en de ligging ver verwijderd van woningen

Stec Groep heeft in haar rapportage uitgebreid de uitgangspunten voor de locatie (hoofdstuk 2) en de onderbouwing voor de gehanteerde parameters (hoofdstuk 3 en bijlage B) beschreven. Op basis van referenties, statistische gegevens, onderzoeken (van derden) en ervaringen is in de bijlage (B) inzicht gegeven in de (ontwikkeling van) parameters die input vormen voor de berekening van de marktconforme grondprijzen. Een en ander is gebaseerd op de bouw mogelijkheden in het plan. Achtereenvolgens wordt een analyse gemaakt van de gerealiseerde huurprijzen, de aanvangsrendementen en bouwkosten. Telkens wordt de situatie in Venlo / Noord-Limburg en op vergelijkbare locaties (met doelgroep grootschalige logistiek en industrie) beschreven. Hierdoor is het mogelijk om een inschatting te geven van de bandbreedte voor de parameters die gezamenlijk de residuele grondprijs te bepalen. Bij de gehanteerde residuele waardebepaling (normatief) wordt op basis van deze gegevens - en niet op basis van een concreet bouwplan - een prijs bepaald die voor grondprijsbeleid gehanteerd kan worden.

2. Referenties niet van toepassing op plangebied TPN

Van belang is dat de gemeente Venlo (en de regio Noord-Limburg) en Trade Port Noord daarbinnen, zich - met succes - richt op het aantrekken van logistieke bedrijven. Binnen de logistiek is onmiskenbaar een trend naar zeer grootschalige kavels zichtbaar (>5 en vaak >10 hectare). Nationaal vinden 'slechts' enkele transacties per jaar plaats. Vanwege deze constatering zijn de vraag- en transactie prijzen van zowel Venlo (TPN / DCGV-gebied) als locaties in Midden- en Zuid-Nederland vergeleken. De hiervoor gestelde argumentatie legitimeert deze bredere blik.

Stec Groep herkent zich niet in de zienswijze dat gebruik gemaakt is van referenties die niet van toepassing zouden zijn op het plangebied van dit exploitatieplan. Ter toelichting verwijzen we in dit geval naar de diverse bouwstenen om te komen tot een inschatting van residuele grondwaarde (bijlage B bij de rapportage). Hiervoor worden gebruikt: gerealiseerde huurprijzen, referenties van vergelijkbare locaties en onderzoeken van derden. Op deze wijze wordt een zo goed mogelijke inschatting gegeven van de waarde van de grond voor het bestemde gebruik. Juist het gebruik maken van referenties (in Venlo, maar zeker ook daarbuiten gelet op het specifieke marktsegment) is noodzakelijk om een inschatting te geven van de bovenstaande parameters. De residuele grondprijs systematiek is niet gebaseerd op - in het verleden - gerealiseerde verkoopprijzen van grond, zoals reclamant in haar zienswijze mogelijk vaststelt. De stelling dat de in figuur 1 en 2 opgenomen transacties gelden als referentie transacties is onjuist, nu zij niet deze functie hebben in de rapportage. Het gaat bij de residuele grondprijs systematiek over de waarde van de grond op basis van de mogelijke functies in het plangebied. De parameters opgenomen in de bijlage (B) van het rapport zijn bedoeld als referentie. Ter controle wordt wel gekeken naar de (vraag- en gerealiseerde) grondprijzen op vergelijkbare bedrijventerreinen. Dit heet ook wel de comparatieve methode. Om een beeld te krijgen van deze prijzen is gekeken naar (gerealiseerde en gevraagde)

grondprijzen voor kavels in het DCGV-gebied, maar ook op andere terreinen in Zuidoost-Nederland (locaties die zich richten op logistiek als belangrijke doelgroep). Het enkel gebruik maken van transacties (in huur en koopmarkt) in Venlo zou te beperkend zijn, omdat er diverse redenen kunnen zijn voor een prijsstelling of transactiewaarde. Door meerdere (vergelijkbare) plekken en transacties te bekijken is een reëel beeld geschetst van de parameters die vertaald zijn naar de situatie in het voorliggende exploitatieplan.

3. Informatie over bijzondere voorwaarden van gehanteerde referentietransacties

Op basis van de zienswijze is het Stec Groep onduidelijk waarop de zinsnede 'bijzondere voorwaarden van deze transacties' doelt.

Indien de zienswijze refereert aan de in hoofdstuk 2 opgenomen figuur 1 en 2, dan is er verwarring over de methodiek van de residuele grondwaardesystematiek. Deze methodiek kijkt namelijk naar de ontwikkeling van de parameters huurprijs, aanvangsrendement en bouwkosten om de waarde van de grond en het bouwperceel te bepalen. De in hoofdstuk 2 opgenomen prijzen zijn gerealiseerde transacties die in de markt tot stand zijn gekomen en hebben niets van doen met de parameters om de waarde van de grond vast te stellen. Ze worden enkel gebruikt om gevoel (benchmark) te geven bij de uitkomst van de residuele grondprijs.

Stec Groep is van mening dat de waarde van grond meest marktconform kan worden bepaald door gebruik te maken van de residuele grondprijsystematiek. Stec Groep heeft in bijlage B van haar rapport uitvoerig beschreven waarop de parameters voor de residuele methodiek op gebaseerd zijn.

4. Berekening residuele waardebepaling ontbreekt en is niet toetsbaar op marktconformiteit

De stelling dat de berekening van de residuele waardebepaling ontbreekt en zodoende niet getoetst kan worden is onjuist.

De berekening komt tot stand met de volgende formule:

$$\frac{\text{huurprijs} * \text{vormfactor}}{\text{bruto aanvangsrendement}} = \text{commerciële waarde}$$

$$\text{commerciële waarde} - \text{bouwkosten} = \text{residuele waarde}$$

De gehanteerde input voor de berekening zoals opgenomen op pagina 6 van de rapportage van Stec Groep is hiermee te verifiëren (er heeft afronding plaatsgevonden). De hiervoor vermelde formule is niet expliciet terug te vinden in de rapportage. Wel is de berekening beschreven in de inleiding van hoofdstuk 3. We bevelen aan de rapportage op dit vlak aan te vullen. Zoals aangegeven hanteert Stec Groep de normatieve residuele grondprijsmethodiek. Dit betekent dat op basis van de mogelijkheden in het plan wordt gekeken naar de waarde van de grond. Deze methodiek past het beste bij het bepalen van uitgifteprijzen voor grondprijsbeleid.

Tot slot

Tot zover de reactie op de zienswijze van de heer In 't Zandt. Op basis van deze reactie bevelen wij aan de rapportage aan te vullen met de formule voor de residuele grondprijsberekening en de beschrijving van het doel van hoofdstuk 2 in de rapportage. Het gewijzigde rapport hebben wij volledigheidshalve bijgevoegd.

