

Taxatierapport

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

inzake het project Exploitatieplan Hardenberg, Sportboulevard



In opdracht van :

Gemeente Hardenberg
Postbus 500
7770 BA Hardenberg

Datum :

06 maart 2012

ONTEIGENINGEN – TAXATIES – PLANSCHADES – NADEELCOMPENSATIES

A.A.J. Roes Groenlo is ingeschreven in de kamer van koophandel te Arnhem onder nummer 51575485. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudende voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.

Inhoudsopgave

- A. OPDRACHT/OPNAME
 - 1. Opdrachtgever
 - 2. Opdrachtnemer (taxateur/deskundige)
 - 3. Opname

- B. DOEL VAN DE TAXATIES

- C. VERANTWOORDING EN AANSPRAKELIJKHEDEN
 - 1. Aansprakelijkheid
 - 2. Juistheid informatie opdrachtgever
 - 3. Bezichtiging in plaats van plaatsopname en invloed daarvan op de taxaties
 - 4. Belangenverstrengeling, onpartijdigheid en onafhankelijkheid
 - 5. Recht van kopie

- D. WAARDERING
 - 1. Peildatum
 - 2. Inbrengwaarde

- E. OMSCHRIJVING PLAN EN OMGEVING
 - 1. Gebruikte informatie
 - 2. De voorgenomen herontwikkeling
 - 3. Het in dit taxatierapport 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 en publiekrechtelijke) rechten en lasten
 - 4. Quota, productie- en andere rechten
 - 5. Bodem- en grondwaterverontreiniging
 - 6. Asbesthoudende bouwmaterialen
 - 7. Overdrachtsbelasting, BTW en transportkosten
 - 8. Premies, subsidies en overige bijdragen
 - 9. Vigerende planologie
 - 10. Reeds verworven en gesloopt vastgoed
 - 11. Monumenten

- G. AFDELING 6.4 VAN DE WET RUIMTELIJKE ORDENING
 - 1. Juridische uitgangspunten
 - 2. Taxatie technische uitgangspunten vanuit de wetsystematiek

- H. ONDERBOUWING WAARDE- EN SCHADEONDERDELEN
 - 1. Complex
 - 2. Bijzondere geschiktheid
 - 3. Toegepaste methodiek
 - 4. Onbebouwde gronden
 - 5. Bebouwde gronden
 - 6. Peildatum en reeds gesloopte opstallen

Bijlagen:

- Waarderingsoverzicht
- Kaart grondgebruik en uitgiftecategorieën



A. OPDRACHT/OPNAME

1 Opdrachtgever

De gemeente Hardenberg, per adres Postbus 500, 7770 BA Hardenberg, heeft aan A.A.J. Roes Groenlo opdracht verleend tot het taxeren van de inbrengwaarden zoals bedoeld in Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening, hierna Wro, betreffende het project Exploitatieplan Hardenberg, Sportboulevard te Hardenberg.

2 Opdrachtnemer (taxateur/ deskundige)

A.A.J. Roes RT, onteigeningsdeskundige / makelaar - taxateur bij A.A.J. Roes Groenlo, als makelaar - taxateur beëdigd op 15 maart 1973 door de Arrondissementsrechtbank te Zutphen, Ingeschreven als Register Taxateur bij Stichting VastgoedCert te Rotterdam in de Kamer: Bedrijfsmatig Onroerend Goed, Certificaatnummer BV02.111.2172
Kamer: Landelijk Vastgoed, Certificaatnummer LV02.111.1027
Kantoorhoudende aan de Beethovenstraat 1, 7141 CJ Groenlo
Telefoonnummer 00 31 544 465301, telefaxnummer 00 31 544 461491
E-mail: a.roes@roesgroenlobv.nl

3 Opname

Op 15 augustus 2011 en 10 oktober 2011 zijn de betreffende percelen bezichtigd. Met geen van de mogelijk belang- of rechthebbenden is in het kader van het opstellen van dit taxatierapport gesproken.

B. DOEL VAN DE TAXATIES

Het doel van de uitgevoerde taxaties is inzicht te verschaffen in de inbrengwaarden zoals bedoeld in artikel 6.13 Wro inzake het project Exploitatieplan Hardenberg, Sportboulevard te Hardenberg, een en ander ten behoeve van een nog op te stellen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro. Er kunnen geen rechtsgevolgen met betrekking tot mogelijke aansprakelijkheid dezerzijds jegens derden c.q. opdrachtgever verbonden worden aan de inhoud van dit rapport.

C. VERANTWOORDING EN AANSPRAKELIJKHEDEN

1 Aansprakelijkheid

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

2 Juistheid informatie opdrachtgever

De waardering is gedeeltelijk gebaseerd op door de opdrachtgever verstrekte gegevens. De door de opdrachtgever verstrekte gegevens zijn door ondergetekende wel zoveel mogelijk op juistheid gecontroleerd, maar ondergetekende neemt geen verantwoordelijkheid voor de juistheid van de door opdrachtgever aangeleverde gegevens.

3 Bezichtiging in plaats van plaatsopname en invloed daarvan op de taxaties

Er heeft voor geen enkel getaxeerd perceel, gebouw of opstal een volledige opname of onderzoek naar de (bedrijfs)exploitatie plaatsgevonden. De objecten zijn bovendien niet in pandig bezichtigd. Voor alle waarderingen en overige schadebepalingen geldt dat deze zijn gemaakt op basis van gevelopnames en door de opdrachtgever verstrekte en ondergetekende zelf verzamelde (object)gegevens en informatie. De door opdrachtgever verstrekte informatie betreft met name de oppervlakten en exploitatiewijzen daarvan voor de (voorheen) in het exploitatiegebied aanwezige gebouwen.

4 Belangenverstremgeling, onpartijdigheid en onafhankelijkheid

Ondergetekende verklaart dat hij de afgelopen jaren niet betrokken is geweest bij een taxatie of transactie die eventueel ten grondslag ligt aan of te maken heeft (gehad) met (de inhoud van) dit taxatierapport.

5 Recht op kopie

Niets uit dit taxatierapport mag worden gewijzigd, gepubliceerd, gefotografeerd of vernenigvuldigd anders dan na schriftelijke toestemming van ondergetekende.



D. WAARDERING

1 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 echter nog niet vaststaat, is als peildatum voor de waarderingen in dit rapport de datum van 06 maart 2012 aangehouden, de datum waarop door ondergetekende het meest recent kadastraal onderzoek naar eigendomssituaties is uitgevoerd. Het verdient aanbeveling om, wanneer duidelijkheid bestaat over de datum van vaststelling van het exploitatieplan, dit rapport te actualiseren.

2 Inbrengwaarde

Voor een volledig per perceel gesplitst waarderingsoverzicht wordt verwezen naar bijlage 1 bij dit rapport.

De (netto) inbrengwaarde (afgerond) verdeeld over de kostensoorten bedraagt:

1. Inbrengwaarden grond en opstallen,	€	1.119.690,--
2. Bijkomende schaden (OW)	€	69.000,--

Totale (netto) inbrengwaarde	€	1.188.690,--
		=====

zegge: een miljoen een honderd acht en tachtig duizend zes honderd en negentig Euro.

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

- I Sloopkosten
- II Kosten van het vrijmaken van rechten en lasten
- III Kosten van sanering van verontreiniging (inclusief asbest)
- IV Waarden/afkoopkosten quota, productie- en milieurechten
- V Overdrachtsbelasting, transportkosten en BTW
- VI Kosten deskundige bijstand zoals aangegeven op het waarderingsoverzicht

E. OMSCHRIJVING PLAN EN OMGEVING

1 Gebruikte informatie

Van de gemeente Hardenberg zijn een eigenarenlijst, een (ontwerp) overzichtstekening, een verwijzing naar de link <http://www.hardenberg.nl/wonen-leven/bouwen-en-verbouwen/ruimtelijkeplannen/bestemmingsplannen/hardenberg/sportboulevard-ontwerp/> ontvangen en informatie over de voorgenomen ontwikkeling. Daarnaast is – aangaande de in het plangebied (voorheen) aanwezige bebouwing – van de gemeente informatie ontvangen over deze bebouwing en de wijze van gebruik. Voorts is door ondergetekende zelf informatie opgevraagd uit de openbare registers over de omvang en eigendomssituaties van in het exploitatiegebied gelegen percelen. Vorenstaande informatie is verwerkt in een waarderingsoverzicht dat als bijlage 1 aan dit rapport is gehecht.

2 De voorgenomen herontwikkeling

Het exploitatiegebied beslaat ongeveer 06.90.42 hectare (exploitatieplangrens). De Sportboulevard is gepland aan de zuidzijde van de Jan Weitkamplaan in Hardenberg, tegenover het Röpcke Zweers Ziekenhuis.

Na de vaststelling en het onherroepelijk worden van dit exploitatieplan en het bestemmingsplan zal worden gestart met de aanbesteding van het bouwrijp maken. De bouwrijp werkzaamheden worden in twee fasen uitgevoerd waarbij de start van fase 1 is gepland in 2012. Deze planning geldt voor zover de grondpositie van de gemeente dit toelaat. Na het bouwrijp maken zal in 2012 worden gestart met de aanleg van de atletiekbaan en -accommodatie alsmede het beachcourt. Vervolgens staan vanaf 2014 de realisatie van het zwembad, vanaf 2015 de realisatie van de sporthal en vanaf 2016 de realisatie van het RTC inclusief de speciale bouwplaats gepland. De resterende civieltechnische werkzaamheden staan gepland in 2015 en 2016. Indien de marktsituatie van het moment hier aanleiding toe geeft, kan de gemeente besluiten te versnellen of te vertragen. In het geval van zelfrealisatie geldt hierbij dat bij vertraging dient te worden aangesloten bij het uitvoeringstempo dat de gemeente hanteert.

3 Het in dit taxatierapport onderzochte exploitatiegebied

In het bij dit taxatierapport als bijlage gevoegde waarderingsoverzicht zijn, per (deel van een) perceel dat in het exploitatiegebied is gelegen, de (inbreng)waarden opgenomen. Met het waarderingsoverzicht is het exploitatiegebied derhalve tevens afgebakend. In het waarderingsoverzicht zijn onder meer ook de kadastrale eigenaren per 06 maart 2012 vermeld en in categorieën het door de gemeente gewenste toekomstige gebruik.



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

1 Geraadpleegde informatie

Van de gemeente zijn zoals reeds vermeld een eigenarenlijst en een (ontwerp) overzichtstekening en een verwijzing naar de hiervoor aangegeven "link" ontvangen en informatie over de voorgenomen ontwikkeling. Daarnaast zijn – aangaande de in het plangebied (voorheen) aanwezige bebouwing en percelen – van de gemeente gegevens ontvangen, alsmede over reeds (ook door de gemeente) in het plangebied gedane transacties. Vorenstaande gegevens en informatie zijn bij het bepalen van de inbrengwaarden naar eigen inzicht door ondergetekende verwerkt in dit taxatierapport.

2 Eigendomssituatie en exploitatiegebied

In het als bijlage aan dit taxatierapport gehechte waarderingsoverzicht zijn de op 06 maart 2012 uit het kadaster gebleken eigenaren vermeld. Met dit overzicht is het exploitatiegebied zoals bij de totstandkoming van dit taxatierapport is onderzocht, zoals reeds gesteld, afgebakend.

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

Enkel vanuit de openbare registers is voor diverse percelen kennis genomen van de 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 (taxatie technisch inhoudelijk) is gesproken, heeft ondergetekende geen rekening kunnen houden met eventueel waarde beïnvloedende effecten op dit vlak.

Er is door ondergetekende overigens – om vorenstaande reden – vooralsnog 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 voorszreven rechten werden gevestigd. Eerst als met de betrokken rechthebbenden kan worden gesproken, zal ondergetekende zich een duidelijk beeld kunnen vormen van eventuele bepalingen die een waarde beïnvloedend effect hebben. De betreffende percelen waarop voornoemde rechten, lasten en plichten rusten zijn daarom gewaardeerd, de aanwezigheid daarvan weggedacht.

4 Quota, productie- en andere rechten

Ondergetekende heeft geen kennis genomen van mogelijke quota en/of productie- en andere rechten in het kader van de exploitatie van (agrarische) bedrijven in het exploitatiegebied. In het kader van de waardering van de in het exploitatiegebied aanwezige bedrijven zijn deze derhalve niet meegenomen. Rechten in de zin van milieuruimte, zoals bijvoorbeeld hindercirkels op het gebied van geluid of geur, zijn ook niet meegenomen in de taxaties van de (agrarische) bedrijven waarbij die rechten mogelijk horen.

Aangenomen mag naar de mening van ondergetekende overigens worden dat, indien dergelijke bedrijven worden gekocht, hiermee ook voornoemde rechten overgenomen worden. Omdat het de gemeente is die (fictief) de grondverwerving doet en daarmee (wederom fictief) eigenaar wordt van bedrijven met dergelijke rechten, staat het de gemeente daarna vrij om deze rechten teniet te doen gaan. Het vorenstaande betekent naar de mening van ondergetekende dan dat deze rechten dan ook geen invloed hebben op de waarde van de andere getaxeerde (onbebouwde) percelen. Als de gemeente eigenaar wordt van de bedrijven waarbij de bedoelde rechten horen, staat het haar immers vrij deze rechten te laten vervallen, zodat er op dat vlak geen beperkingen hoeven te bestaan voor de (te herontwikkelen) percelen. Alsdan is er naar de mening van ondergetekende ook geen sprake van waardedruk op de (te herontwikkelen) percelen als gevolg van voormelde rechten.

5 Bodem- en grondwaterverontreiniging

Ondergetekende heeft geen kennis genomen van (onderzoeken naar) mogelijke verontreiniging in of van bodem en/of grondwater. In dit rapport is ervan uitgegaan dat hiervan geen sprake is, althans, niet op een dusdanige wijze dat dit waarde- of schadetechnische invloed heeft. Het verdient aanbeveling, indien over verontreiniging informatie bestaat, dit taxatierapport te laten actualiseren door te laten onderzoeken of en zo ja, hoe aanwezige verontreiniging van invloed is op de (inbreng)waarden.

6 Asbesthoudende bouwmaterialen

Ondergetekende heeft geen kennis genomen van (onderzoeken naar) mogelijk asbesthoudende materialen in de aanwezige bebouwing of op, dan wel in de bodem. In dit rapport is ervan uitgegaan dat hiervan geen sprake is, althans, niet op een dusdanige wijze dat die waarde- of schadetechnische invloed heeft. Het verdient aanbeveling, indien hierover informatie bestaat, dit taxatierapport te laten actualiseren door te laten onderzoeken of en zo ja, hoe aanwezige asbest van invloed is op de (inbreng)waarden.

7 Overdrachtsbelasting, BTW en transportkosten

Het is ondergetekende 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 bedragen in dit taxatierapport exclusief omzetbelasting, tenzij expliciet anders vermeld.

8 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.

9 Vigerende planologie

Ondergetekende heeft geen specifiek onderzoek gedaan naar de in het exploitatiegebied thans nog vigerende bestemmingsplannen en bestemmingen per perceel. Wat betreft de bebouwde percelen en de voorheen bebouwde gaat ondertekende ervan uit dat het gebruik van de gebouwen past(e) binnen het thans ter plaatse nog vigerend planologisch regime en dat deze planologische mogelijkheden door de (voormalige) eigenaren reeds waardetechnisch optimaal zijn, respectievelijk waren aangewend. Hetzelfde geldt voor de getaxeerde onbebouwde percelen.

10 Reeds verworven en gesloopt vastgoed

In het exploitatiegebied ligt grond die reeds door de gemeente is verworven en waarvan de ter plaatse voorheen aanwezige opstallen vóór de peildatum van dit taxatierapport al waren gesloopt. Dienaangaande wordt verwezen naar paragraaf H.6 hierna.

11 Monumenten

Ondergetekende neemt aan dat in het plangebied geen sprake is van een (adviesaanvraag voor) aanwijzing dan wel aanwijzingsbesluit, dan wel registerinschrijving van objecten:

- 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 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. Dit exploitatieplan dient voor het verhalen van kosten van de grondexploitatie. Een exploitatieplan bevat onder meer een exploitatieopzet. Deze exploitatieopzet bestaat weer uit onder andere:

1. een raming van de inbrengwaarden van de gronden, welke inbrengwaarden 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 Wro voor vergoeding in aanmerking zal komen;
3. een raming van de opbrengsten van de exploitatie, alsmede de peildatum van de onder 1 tot 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 binnen het betreffende exploitatiegebied getaxeerd. Deze inbrengwaarden betreffen de waarden van de in het exploitatiegebied gelegen gronden, de waarden van de in het exploitatiegebied (voorheen) aanwezige opstallen en, indien van toepassing, bijkomende schadevergoedingen als bedoeld in de Ontheiingenswet. Deze waarden/vergoedingen tezamen worden in de praktijk de netto inbrengwaarden genoemd.

In artikel 6.2.3, de leden c en d van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vermeld dat als onderdeel van de inbrengwaarden ook de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten (lid c) en de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen (lid d) moeten worden beschouwd. 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. De kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten zijn door ondergetekende evenwel en zoals reeds vermeld niet onderzocht. Datzelfde geldt voor kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing.

2 Taxatie technische uitgangspunten vanuit de wetsystematiek

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 en dat de gemeente daartoe (al dan niet fictief) de noodzakelijke grondverwerving verricht.

In de Afdeling grondexploitatie wordt voorts ter bepaling van de inbrengwaarden gerefereerd aan de Ontheiingenswet. Gesteld wordt dat, ook indien geen sprake is van ontheiing, de inbrengwaarde van gronden vastgesteld wordt met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Ontheiingenswet (Ow) en dat voor gronden welke ontheiigend zijn of waarvoor een ontheiingensbesluit is genomen, of welke op ontheiingensbasis zijn of worden verworven, de inbrengwaarde gelijk is aan de schadeloosstelling ingevolge de ontheiingenswet.

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 taxatie heeft ondergetekende in dit rapport het waardebegrip van de **marktwaaarde (vrij van huur en gebruik)** gebruikt. Bedoeld wordt met marktwaaarde

"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. Dit geldt in beginsel echter niet voor het (aanstaande) bestemmingsplan op basis waarvan (mogelijk) zal worden onteigend.

Artikel 40d Ow 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 jurisprudentie nauwelijks betekenis gegeven.

Volgens onteigeningsjurisprudentie en gebruik in de praktijk, moet de werkelijke waarde (de marktwaaarde) worden beschouwd als de hoogste van of de waarde uitgaande van een veronderstelde voortzetting van het huidige vastgoedgebruik (vaak genoemd de huidige gebruikswaaarde) of de waarde uitgaande van de ontwikkelingspotentie van het nieuwe bestemmingsplan (vaak genoemd de ontwikkelingswaaarde).

In het aan dit rapport gehechte waarderingsoverzicht zijn, naast niet-bebouwde gronden, ook de opstallen getaxeerd die in het exploitatiegebied liggen, respectievelijk lagen en al zijn gesloopt in het kader van de voorgenomen herontwikkeling van het exploitatiegebied. Bij de raming van de inbrengwaarden is in het kader van het vorenstaande 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 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 inbrengwaaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet.

De gemeente heeft in het verleden diverse percelen binnen het exploitatiegebied reeds verworven. Deze verwervingen zijn, zo heeft ondergetekende van de gemeente begrepen, zonder uitzondering op onteigeningsbasis – tegen volledige schadevergoeding als bedoeld in artikel 40 Ow derhalve – verworven. Op basis van artikel 6.13, lid 5 tweede zin heeft ondergetekende voor die betreffende percelen een onteigeningsschadeloosstelling gehanteerd.

Bij de inbrengwaarden zijn ook de bijkomende schaden opgenomen. Op basis van genoemd artikel 6.13 lid 5 Wro dient de marktwaaarde te worden gehanteerd als waarderingsgrondslag bij de inbreng in de taxatie behorende bij het exploitatieplan. Op basis van jurisprudentie is duidelijk dat slechts bij uitzondering een onteigeningsschadeloosstelling daarvoor in de plaats mag worden gebruikt. Enkel als een gemeente aannemelijk kan maken dat onteigend zal en kan worden en een gemeente bovendien kan aantonen dat de enkele vergoeding van de marktwaaarde niet zal leiden tot overeenstemming, dat een schadeloosstelling op onteigeningsbasis als inbrengwaaarde kan worden opgevoerd. In geval van perceel sectie C nummer 2198 is hiervoor als enige perceel bijkomende schade op basis van de Onteigeningswet opgevoerd.

In dit geval wordt met het plan een woning aangetast op basis waarvan de eigenaar de aankoop van het geheel voorstaat. Gemeente is voornemens voor de verwerving van percelen in dit gebied daadwerkelijk te verwerven desnoods bij onteigening. Zeker geldt dit voor betroffen perceel daar dit benodigd is vanwege de noodzakelijke realisatie van de ontsluiting van het plan. Inmiddels is dit gehele perceel inclusief woning aangekocht door de gemeente.

Normaliter zal door een eigenaar bij aantasting van de woning bij aankoop van het benodigde perceel gebruik worden gemaakt van artikel 38 Ontheingingswet. Onder deze conditie is dit perceel geheel aangekocht inclusief woning en opstallen.

In deze situatie bestaat naast de koopsom de taxatie uit het totaal van bijkomende kosten van € 69.000,-. Het betreft hierbij de som van de financieringsschade bij de aankoop van een vervangend object (€ 42.000,-) en de bijkomende kosten zoals overdrachtskosten, herinrichtingskosten en verhuiskosten (€ 27.000,-).

Het uitgangspunt van het gebruiken van schadeloosstellingen als inbrengwaarden geldt naar mening van ondergetekende evenwel niet voor diverse van de hiervoor bedoelde percelen, namelijk niet voor die percelen die weliswaar in het exploitatiegebied liggen, maar die tevens reeds lange(re) tijd bij de gemeente in eigendom zijn en destijds niet zijn verworven met het oog op de voorgenomen herontwikkeling. Dit betreft percelen met de categorie I, II, III en IV, alsmede parkeren, ontsluiting, water en grond, waarvoor naar de mening van ondergetekende enkel de marktwaarde als inbrengwaarde mag worden gehanteerd en niet onteigeningschadeloosstellingen. Het betreft de percelen, kadastraal bekend als gemeente Stad-Hardenberg, sectie C, nummers 2375, 2374, 2372, 1889, 2501, 2504, 2317 en 2345.

De gemeente Hardenberg heeft – zo is ondergetekende meegedeeld – als beleid ervoor gekozen dat voor gronden met een openbare bestemming (in het exploitatieplan aangeduid als openbare ruimte of openbaar gebied) gestreefd wordt naar overname in eigendom van de gemeente, een en ander met het oog op de gemeentelijke taken van beheer en onderhoud. Voor zover deze gronden thans nog geen eigendom van de gemeente zijn, wenst de gemeente een deel van deze gronden (uiterlijk) te verwerven wanneer de inrichting van de openbare ruimte in het betreffende deelgebied gereed is en er geen bouwverkeer meer plaatsvindt. Voor een ander deel wenst de gemeente deze gronden eerder te verwerven, waaronder overigens ook nog een deel van de toekomstig uitgeefbare gronden. Voor de gronden welke op korte termijn beschikbaar dienen te zijn, houdt de gemeente reeds nu rekening met de mogelijkheid van de inzet van het onteigeningsinstrument. Voor de overige, op langere termijn nog te verwerven gronden, houdt de gemeente daar vooralsnog geen rekening mee.

De percelen die de gemeente op korte termijn (al dan niet gedeeltelijk) nog wenst te verwerven, betreffen de percelen kadastraal bekend als gemeente Stad-Hardenberg, sectie C, nummers 1888, 2342, 2343, 2371, 2373, 2472 en 2503.

Deze gronden zijn, samen met de door de gemeente op basis van onteigening reeds verworven gronden, door ondergetekende ingebracht op basis van schadeloosstellingen als bedoeld in artikel 40 van de Ontheingingswet.

Opdrachtgever heeft ondergetekende laten weten dat het perceel Stad-Hardenberg, sectie C, nummer 2561 (eigendom Future Pipe Industries B.V.) nu een groenstrook is en deze wordt in het bestemmingsplan meegenomen als bedrijfsbestemming. Het maakt echter geen onderdeel uit van het exploitatieplan en is derhalve door ondergetekende ook niet vermeld op het waarderingsoverzicht.

H.ONDERBOUWING WAARDE- EN SCHADEOORDELEN

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de uitgangspunten en de systematiek die in dit rapport zijn gehanteerd ten behoeve van het bepalen van de inbrengwaarden.

1 Complex

In dit rapport is bij het bepalen van de inbrengwaarden aansluiting gezocht bij de artikelen 40b tot en met f van de Ontheingingswet, een en ander zoals voorgeschreven in Afdeling 6.4 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). De methode van het bepalen van de residuele grondwaarde bestaat in feite uit een taxatie op basis van een grondexploitatieopzet voor een bepaald (ontwikkelings)gebied en heeft daarmee raakvlakken met hetgeen is bepaald in artikel 40d Ontheingingswet waarin wordt gesproken over een als één geheel in exploitatie te brengen complex. De strekking van artikel 40d Ow zou naar de mening van ondergetekende dan ook toepassing kunnen hebben bij de waardebeoordelingen in dit rapport, waarmee overigens niet is gezegd dat gesproken moet worden van een complex als bij ontheinging bedoeld in dat artikel.

2 Bijzondere geschiktheid

Bij waardebeoordeling van gronden op basis van toekomstige ontwikkelingspotentie moet, althans, dat is in casu door ondergetekende als zodanig beschouwd, conform artikel 40d gekeken worden naar de omslag van alle baten en lasten en toekomstige bestemmingen. Daarbij wordt in de regel voorbij gegaan aan de 'toevallige' bestemmingen die op de betrokken percelen of perceelsgedeelten liggen of zullen worden 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 zogenaamde 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.

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. Nu nog nauwelijks in beeld is hoe (wat er zal worden gebouwd en aangelegd is al wel op hoofdlijn bekend) ontwikkeld zal worden, neemt ondergetekende vooralsnog aan dat van percelen met bijzondere (on)geschiktheid geen sprake is. Wederom verdient het aanbeveling dit rapport op dit onderwerp te laten actualiseren als het bestemmingsplan en exploitatieplan in verder gevorderd stadium zijn.

3 Toegepaste methodiek

Een vraag die beantwoord moet worden, is hoe de betreffende gronden en opstallen/opstanden in het exploitatiegebied gewaardeerd dienen te worden. Het komt ondergetekende voor dat taxeren op basis van vergelijking vooralsnog de meest zuivere methode is om de inbrengwaarden te bepalen, onder de werking van de thans nog vigerende planologie en aangaande het huidige gebruik zowel als onder de werking van de aanstaande nieuwe planologie en aangaande het voorgenomen toekomstige gebruik. Het bepalen van een residuele grondwaarde wordt door ondergetekende vanwege het negatieve resultaat aan de opbrengsten / kostenkant niet van toepassing geacht.

Het taxatie technische axioma van de optimale aanwending dient daarbij wel in acht te worden gehouden. Dit wil zeggen dat bij de waardebepaling moet worden gekeken naar de meest gereede combinatie van beste prijs en hoogste mate van courantheid, zoals die in de vrije markt voor onroerende zaken ook leidt tot een waardeoordeel. Dit betekent sowieso dat de werkelijke waarden worden bepaald op de hoogste van de gebruikswaarde (uitgaande van voortgezet gebruik overeenkomstig de huidige mogelijkheden) of die van de waarde vanwege de verwachte ontwikkelingspotentie.

4 Onbebouwde gronden

Voor de (ook voorheen) onbebouwde percelen in het exploitatiegebied ontleent de hoogste waarde zich naar de mening van ondergetekende aan de toekomstige ontwikkelingspotentie. Deze onbebouwde (doch mogelijk wel verharde) gronden zijn per peildatum voor dit taxatierapport gewaardeerd op € 11,50 per vierkante meter. Deze waarde is geschat op basis van taxatie technische inzichten van ondergetekende en zijn ervaringen met in bepaalde mate vergelijkbare andere projecten.

Bij het taxeren, dat geldt ook voor de bebouwde gronden zoals die hierna onder 5 worden besproken, is voorts rekening gehouden met inzicht van ondergetekende in de huidige (algemenere) vastgoedmarkt in Hardenberg en omgeving, de huidige status van de herontwikkelingsplannen ten aanzien van het betreffende exploitatiegebied en tevens met de thans bestaande relatief ongunstige economische situatie.

5 Bebouwde gronden

In het kader van dit rapport is voor de (voorheen aanwezige) opstallen met erven die in het exploitatiegebied liggen, geconstateerd dat de hoogste waarde zich (momenteel nog) ontleent aan het thans bestaande (dan wel voormalige) gebruik. Dit geldt voor die percelen waarop bebouwing van enig substantiële aard aanwezig is (was) en/of die daaraan (direct) dienstig zijn (waren). Voor de (overige) onbebouwde gronden ontleent de hoogste waarde zich naar de mening van ondergetekende – zoals hiervoor onder 4 uiteengezet – aan de toekomstige ontwikkelingspotentie. De in het exploitatiegebied aanwezige (voorheen) bebouwde percelen zijn op hun huidige gebruikswaarde getaxeerd, een en ander is terug te vinden in het als bijlage aan dit rapport gehechte waarderingsoverzicht.

6 Peildatum en reeds gesloopte opstallen

De taxatieleer (in het algemeen) schrijft voor dat iedere taxatie uitgevoerd moet worden naar een kenbare waardepeildatum. In de Wro is aangaande een voor inbrengwaarden te hanteren peildatum in feite niets expliciet geregeld. Omdat het exploitatieplan, tegelijkertijd vast te stellen met het nieuwe bestemmingsplan, doorgaans zo actueel mogelijk gewenst zal zijn, wordt in de praktijk en om die reden als peildatum voor het bepalen van de inbrengwaarden wel veelal gehanteerd de datum van het ter visie leggen van het exploitatieplan. In het onderhavige geval is echter nog niet bekend wanneer dit zal gebeuren, wat in een waardepeildatum voor dit rapport heeft geresulteerd van – zoals reeds vermeld – 06 maart 2012.

In het beginsel betekent het vorenstaande taxatie technisch dat per peildatum door ondergetekende moet worden getaxeerd aan de hand van wat er per die datum is aangetroffen. Dat zou echter ook betekenen dat voor die percelen waarop opstallen en opstanden stonden en die op 06 maart 2012 reeds waren gesloopt in het kader van de voorgenomen herontwikkeling, de waardering heeft plaats te vinden als onbebouwde grond.

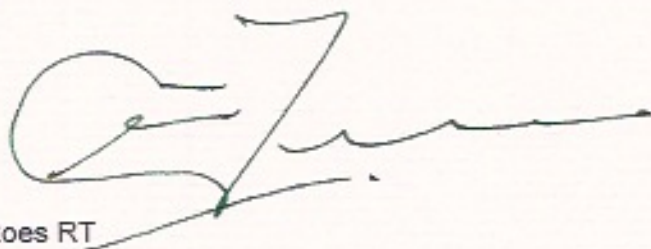
Ondergetekende heeft geconstateerd dat in het kader van de voorgenomen herontwikkeling van het betreffende exploitatiegebied door de gemeente Hardenberg reeds anticiperend is verworven en gesloopt. Zoals naar de mening van ondergetekende bijvoorbeeld blijkt uit artikel 6.2.3, sub c Bro, behoort tot de inbrengwaarde evenzo de waarde van de opstallen (en opstanden) die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt. De wetgever gaat er daarbij, zo is ondergetekende gebleken uit regels vanwege de Wro, het Bro en verdere recente uitvoeringsregels, van uit dat bij het opstellen van het eerste exploitatieplan deze kosten ook reeds eerder kunnen zijn gemaakt in het kader van de voorgenomen herontwikkeling. Artikel 6.2.8 Bro expliciteert ook vorenstaande veronderstelling. Verondersteld mag, naar de mening van ondergetekende, daarmee worden dat, indien de onroerende zaak eertijds is verworven met het oog op de locatieontwikkeling, deze waarde (ook van opstallen) en eventuele sloopkosten tot de inbrengwaarde(n) moeten worden gerekend. Posterieur aan de aankoop dient daarbij overigens wel getoetst te worden of de onroerende zaken zijn gelegen binnen het vastgestelde exploitatiegebied. Enkel dan kan immers worden gesteld dat verwerving (en sloop) inderdaad noodzakelijk was in het kader van de voorgenomen herontwikkeling.

De wetsregels (en de totstandkoming daarvan) overwegend in het kader van dit taxatierapport betreffende voorgenomen grondexploitatie, dan wel het tot uitvoer brengen van het nieuwe bestemmingsplan, mogen naar de mening van ondergetekende de waarden van reeds gesloopte opstallen en opstanden dan ook worden ingebracht in de exploitatieopzet en – begroting ten behoeve van het exploitatieplan. Ondergetekende heeft aanleiding gevonden die waarden in het onderhavige taxatierapport onder te brengen op basis van het criterium dat er een voldoende aannemelijk oorzakelijk verband bestaat tussen de aankoop en sloop destijds en de voorgenomen herontwikkeling.

Dit criterium is in feite ook neergelegd in artikel 6.2.3, sub c Bro, terwijl daarin ook is voorzien in de wetsregel dat, als sloop aantoonbaar noodzakelijk moet worden geacht voor de voorgenomen toekomstige ontwikkeling, het niet relevant is of ten tijde van het opstellen van het exploitatieplan deze noodzakelijke sloop nog moet plaatsvinden of dat er al is gesloopt. Zoals gesteld dient als eis wel dat de betreffende opstallen en opstanden in het onderhavige exploitatiegebied moeten zijn gelegen.

Voor die opstallen die per datum van opname reeds waren gesloopt doch wel in het exploitatiegebied lagen, is het aan de aankoop van dit bedrijf ten grondslag liggende gemeentelijke taxatierapport door ondergetekende ontvangen en op feitelijkheden en maatvoering geanalyseerd. Dit heeft geleid tot een waardeoordeel voor die inmiddels gesloopte opstallen per de voor dit rapport gehanteerde peildatum.

Aldus gedaan naar beste kunnen en weten te Groenlo op 06 maart 2012.



A.A.J. Roes RT

Bijlagen:

- Waarderingsoverzicht
- Kaart grondgebruik en uitgiftecategorieën

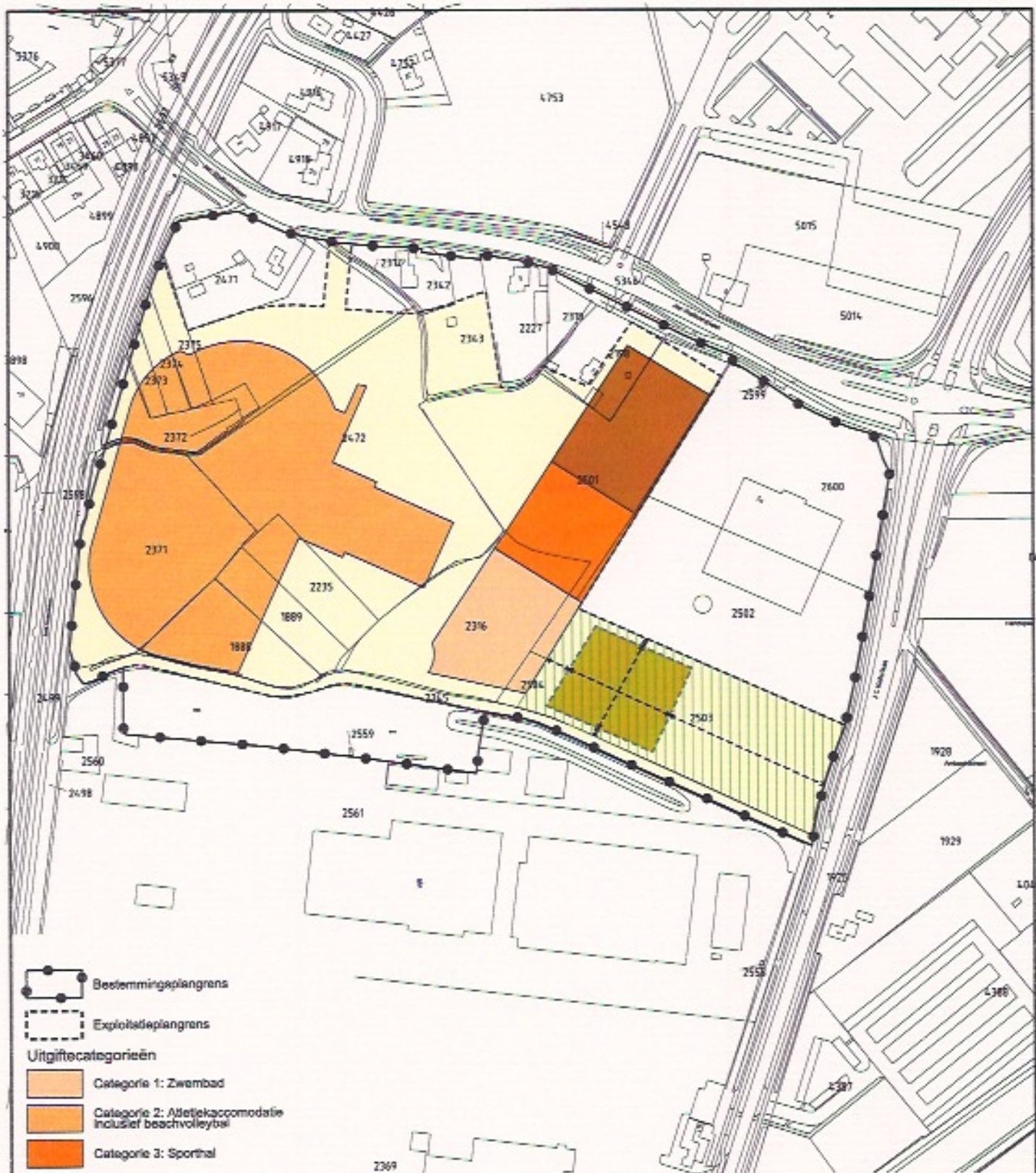
KADASTALE PERCEELSgegevens

Gemeente	Secitie	Nr	Naam	Opp. Kadastraal
Stad Hardenberg	C	1888	ERVEN R. GEERTJES	2.680
Stad Hardenberg	C	2198	GEMEENTE HARDENBERG	2.135
Stad Hardenberg	C	2235	GEMEENTE HARDENBERG	2.000
Stad Hardenberg	C	2316	GEMEENTE HARDENBERG	6.630
Stad Hardenberg	C	2317	GEMEENTE HARDENBERG	270
Stad Hardenberg	C	2342	(ERVEN) G. SIERINK	1.260
Stad Hardenberg	C	2343	(ERVEN) G. SIERINK	2.200
Stad Hardenberg	C	2345	GEMEENTE HARDENBERG	2.510
Stad Hardenberg	C	2371	FUTURE PIPE INDUSTRIES B.V.	7.807
Stad Hardenberg	C	2372	GEMEENTE HARDENBERG	1.748
Stad Hardenberg	C	2373	A.G.J. GEERTJES	463
Stad Hardenberg	C	2472	A.G.J. GEERTJES	18.934
Stad Hardenberg	C	2503	U. RINGMA	10.000
Stad Hardenberg	C	2501	GEMEENTE HARDENBERG	10.865
Stad Hardenberg	C	2504	GEMEENTE HARDENBERG	335
Stad Hardenberg	C	1888	GEMEENTE HARDENBERG	1.740
Stad Hardenberg	C	2374	GEMEENTE HARDENBERG	737
Stad Hardenberg	C	2375	GEMEENTE HARDENBERG	955
			Totaal	73.259

TAXATIE INBRENGWAARDEN

Opp. binnen expl. plan	Waarde grond	Waarde opstal(en)	Totale waarde grond en opstal(en)	Sloop- kosten	Bijkomende schaden (OW)	Totaal
2.680	€ 30.820,00		€ 30.820,00			€ 30.820,00
1.145	€ 223.000,00	€ 112.000,00	€ 335.000,00		€ 69.000,00	€ 404.000,00
2.000	€ 23.000,00		€ 23.000,00			€ 23.000,00
6.630	€ 76.245,00		€ 76.245,00			€ 76.245,00
58	€ 667,00		€ 667,00			€ 667,00
63	€ 4.599,00		€ 4.599,00			€ 4.599,00
1.846	€ 21.229,00		€ 21.229,00			€ 21.229,00
2.510	€ 28.865,00		€ 28.865,00			€ 28.865,00
7.713	€ 88.757,00		€ 88.757,00			€ 88.757,00
1.602	€ 18.423,00		€ 18.423,00			€ 18.423,00
420	€ 4.830,00		€ 4.830,00			€ 4.830,00
17.650	€ 206.425,00		€ 206.425,00			€ 206.425,00
10.000	€ 115.000,00		€ 115.000,00			€ 115.000,00
10.682	€ 122.843,00		€ 122.843,00			€ 122.843,00
335	€ 3.852,50		€ 3.852,50			€ 3.852,50
1.740	€ 20.010,00		€ 20.010,00			€ 20.010,00
708	€ 8.142,00		€ 8.142,00			€ 8.142,00
955	€ 10.982,50		€ 10.982,50			€ 10.982,50
69.042	€ 1.097.690,00	€ 112.000,00	€ 1.119.690,00	€ 0,00	€ 69.000,00	€ 1.188.690,00

R



Bestemmingsplangrens

Exploitatieplangrens

Uitgiftecategorieën

- Categorie 1: Zwembad
- Categorie 2: Atletiekaccommodatie inclusief beachvolleybal
- Categorie 3: Sporthal
- Categorie 4: RTC
- Categorie 5: Speciale bouwplaats
- Zoekgebied categorie 5 speciale bouwplaats

* Categorie 5, speciale bouwplaats omvat een uitgeefbaar oppervlak van 3000 m², welke wordt gesitueerd binnen het aangegeven zoekgebied. Exacte afmetingen en locatie zijn nader te bepalen

Niet uitgeefbaar

Openbaar gebied

2369

Gemeente Hardenberg

Exploitatieplan Sportboulevard

Kaart grondgebruik en uitgiftecategorieën

kaart 3

datum: 27-10-2011

schaal: 1 : 2000

status: Concept

projectnr.: 115.00.02.62.00.00

gezien: ...

Nr. IMRO.0180 exploitatie.0103

BügelHajema
Bügel voor U en ons

BügelHajema Adviseurs bv, Bureau naar Rijksdienst voor Orde en Milieu BNSP
Postbus 274, 9400 AD Assen T 0982 310 200 E assen@buegelhajema.nl
W www.buegelhajema.nl