

Deskundigenadvies inbrengwaarde Schuytgraaf

Opdrachtgever

Gemeente Arnhem

Kenmerk

2934.1-D1d1/td/ab

Deskundigen

T.A. (Bertold) te Winkel

T. (Tomas) Donders

Datum

15 mei 2020

Status

Definitief



Titel	: Deskundigenadvies inbrengwaarde exploitatieplan Schuytgraaf
Opdrachtgever	: Gemeente Arnhem
Kenmerk	: 2934.1-D1d1
Deskundigen	: ir.ing. T.A. te Winkel MRICS RT : T. Donders BBA
Datum	: 15 mei 2020
Status	: Definitief

Gloudemans
Postbus 5044
5201 GA 's-Hertogenbosch
Dorpstraat 28
5391 AW Nuland, gemeente 's-Hertogenbosch
T 073 641 33 12
I gloudemans.nl

Inhoudsopgave

1.	Opdracht	5
1.1.	Opdrachtgever	5
1.2.	Opdrachtnemer	5
1.3.	Deskundigen	5
1.4.	Opdrachtverstrekking	5
1.5.	Onafhankelijkheid	6
1.6.	Doel van de raming	6
1.7.	Exploitatieplangebied	7
1.8.	Type advies	8
1.9.	Te waardenen belang	8
1.10.	Waarderingsgrondslag	8
1.11.	Stukken	8
1.12.	Opname	8
1.13.	Mate van inspectie	9
1.14.	Peildatum	9
1.15.	Reactie van opdrachtgever	9
1.16.	Versies	9
1.17.	Aansprakelijkheid	9
1.18.	Conformiteit NRV / EVS	10
1.19.	Publicatie	10
1.20.	Van toepassing zijnde tuchtrecht	10
1.21.	Algemene voorwaarden	10
2.	Algemene en bijzondere uitgangspunten	11
2.1.	Algemene uitgangspunten	11
2.2.	Bijzondere uitgangspunten	12
3.	Omschrijving plangebied	13
3.1.	Omschrijving per eigenaar	13
3.2.	Ligging van het plangebied	13
3.3.	Bestemming van de onroerende zaak	14
4.	Waardering	20
4.1.	Inleiding	20
4.2.	Wettelijk kader	20
4.3.	Complex	21
4.4.	Relevante gegevens exploitatieplan	21
4.5.	Overwegingen bij de waardering	21
4.6.	Beoordeling der onzekerheden	22
4.7.	Gebruikte methode	22
4.8.	Referenties binnen het plangebied	23
4.9.	Referenties buiten het plangebied	24
4.10.	Back-testing	26
4.11.	Onzekerheden waardering	26
4.12.	Effect bijzondere uitgangspunten op de waardering	26
4.13.	Finale waardering	27
5.	Plausibiliteitsverklaring	28

6. Bijlagen29

1. Opdracht

1.1. Opdrachtgever

Opdrachtgever	Gemeente Arnhem
Contactpersoon	De heer J. Kruit
Adres	Postbus 99
Postcode	6800 AB
Plaats	ARNHEM
Telefoon	0800 1809
E-mail	Jaco.Kruit@arnhem.nl

1.2. Opdrachtnemer

Opdrachtnemer	Gloudemans
Contactpersoon	De heer T.A. te Winkel
Adres	Postbus 5044
Postcode	5201 GA
Plaats	's-HERTOGENBOSCH
Telefoon	073 641 33 12
E-mail	btewinkel@gloudemans.nl

1.3. Deskundigen

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

T. Donders BBA, taxateur / vastgoedadviseur

--

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

1.4. Opdrachtverstrekking

Op 23 maart 2020 heeft opdrachtgever schriftelijk opdracht verstrekt tot het uitvoeren van onderhavige opdracht. Bij deze opdrachtverstrekking zijn geen nadere instructies verleend.

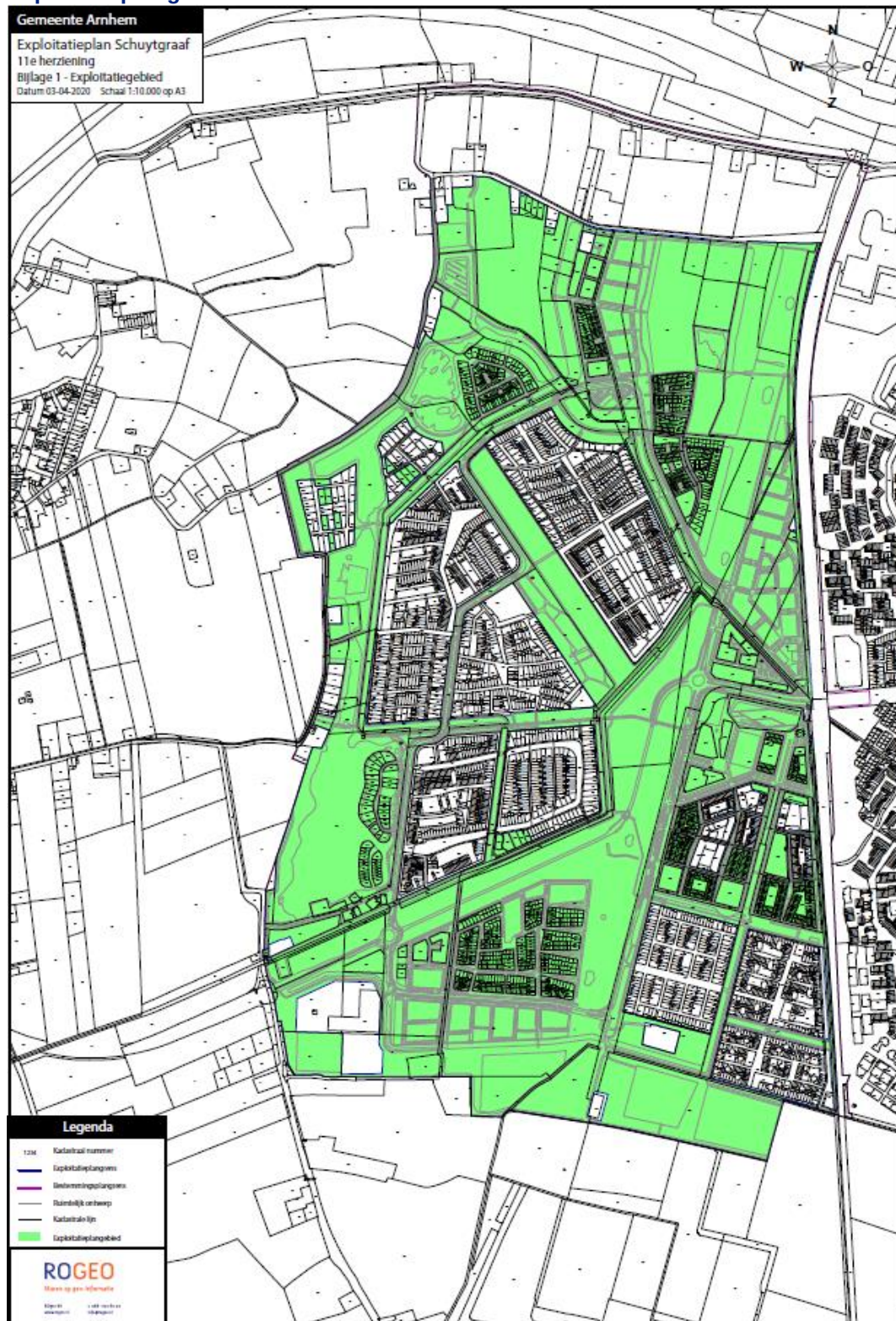
1.5. Onafhankelijkheid

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

1.6. Doel van de raming

Opdrachtgever heeft de deskundigen verzocht een raming te maken van de inbrengwaarde van de gronden ten behoeve van een actualisatie van de exploitatieopzet als bedoeld in artikel 6.13 van de Wet ruimtelijke ordening. Deze exploitatieopzet maakt deel uit van de actualisatie van het exploitatieplan 'Schuytgraaf 2011' dat behoort bij het bestemmingsplan 'Schuytgraaf, veegplan 2017', 'Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening 2a, 2b en 24' en de laatste herziening 'Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening 6 en 11 & beheer'.

1.7. Exploitatieplangebied

Uitsnede exploitatieplangebied (11^e herziening)

2934.1-D1d1

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

Het totale exploitatiegebied (groen op de bovenstaande kaart heeft een oppervlakte van 257.41.24 ha¹, waarvan 45.90.03 ha uitgeefbaar. De eigendommen in het exploitatiegebied zijn in eigendom van 10 verschillende eigenaren, waarvan de gemeente met bijna 210 ha de grootste eigenaar is.

1.8. Type advies

Het advies betreft een raming waarbij een gevelopname heeft plaatsgevonden. Tevens heeft een volledig juridisch en planologisch onderzoek plaatsgevonden naar de feiten en omstandigheden die relevant zijn voor de waardering, behoudens daar waar anders in dit advies is vermeld.

1.9. Te waardenen belang

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

1.10. Waarderingsgrondslag

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

Daarnaast hebben deskundigen voor zover van toepassing uitvoer gegeven aan de overige bepalingen als bedoeld in artikel 40 tot en met artikel 50 Ow en bijbehorende jurisprudentie. Daar waar de jurisprudentie van de afdeling anders geïnterpreteerd wordt dan de Onteigeningsjurisprudentie is door deskundigen aansluiting gezocht bij de uitspraken van de Afdeling.

1.11. Stukken

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

- a. kadastrale uittreksels en kaarten
- b. ruimtelijke plannen zoals beschreven in paragraaf 3.3 van dit advies
- c. informatie op bagviewer.kadaster.nl
- d. informatie op www.bodemloket.nl
- e. GREX Schuytgraaf
- f. Ontwerp 11^e Herziening Exploitatieplan Schuytgraaf 2011

1.12. Opname

De deskundigen hebben de onroerende zaak op 13 maart 2020 bezocht en opgenomen. Aangezien een deel van de achtertuinen/percelen niet vanaf de openbare weg is waar te

¹ Oppervlakte vastgesteld door Rogeo, kadastraal betreft het 257.41.03 ha. Het verschil ontstaat door de gehanteerde afronding van de individuele percelen.

nemen, is tevens gebruik gemaakt van Google Earth om een beeld te vormen van deze percelen.

1.13. Mate van inspectie

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

Als gevolg van de verkaveling in het gebied, alsmede het feit dat een deel van de percelen niet geheel via de openbare wegen zijn op te nemen, zijn een aantal opstallen in het gebied tijdens de opname niet waargenomen. De deskundigen hebben zich voor deze opstallen gebaseerd op de publiekelijk toegankelijke gegevens, zoals het kadaster, luchtfoto's en de BAG-viewer.

Voor de oppervlakte van gebouwen is daar waar mogelijk aangesloten bij de gegevens van de BAG-viewer. Daar waar deze gegevens niet bekend waren, zijn ze ingemeten op basis van een luchtfoto.

1.14. Peildatum

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de waarde. De peildatum die van belang is voor dit advies is **13 maart 2020**.

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

1.15. Reactie van opdrachtgever

Op 22 april 2020 is een conceptadvies verstrekt aan opdrachtgever. De opdrachtgever heeft aangegeven akkoord te zijn met het conceptadvies.

1.16. Versies

Aantal uitgebrachte versies: 2

Afwijking ten opzichte van de eerdere versie(s) bedraagt: n.v.t.

1.17. Aansprakelijkheid

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

1.18. Conformiteit NRVt / EVS

Dit advies betreft wordt door de NRVt geclassificeerd als een wettelijke taxatie waarop de algemene Gedrags- en Beroepsregels van het NRVt van toepassing zijn. Hierbij gaat de praxis en het wettelijke kader boven de kamerreglementen van het NRVt. Daar waar aansluiting mogelijk is, en dit niet strijdig is, is aansluiting gezocht bij de kamerreglementen. Doordat er sprake is van een wettelijke taxatie, en deze op basis van een gevelopname heeft plaatsgevonden wordt er deels afgeweken van de reguliere uitgangspunten van de EVS.

1.19. Publicatie

Publicatie van (gedeelten van) dit deskundigenadvies is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van Gloudemans. Daarbij dient opdrachtgever te voorkomen dat door het verstrekken dan wel delen van het deskundigenadvies concurrentiegevoelige informatie wordt verstrekt aan een derde die daarover anders geen beschikking had gekregen. Opdrachtgever is ermee bekend dat het advies tevens in het kader van interne en externe controle door het NRVt kan worden ingezien. Voor het opnemen van het deskundigenadvies als bijlage aan het exploitatieplan is geen toestemming nodig.

1.20. Van toepassing zijnde tuchtrecht

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

1.21. Algemene voorwaarden

Op de dienstverlening door Gloudemans is van toepassing de Regeling van Rentmeesters 2015.

2. Algemene en bijzondere uitgangspunten

2.1. Algemene uitgangspunten

Titelonderzoek

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

Toestand van bodem en grondwater

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

Om in te schatten in hoeverre bovengenoemd uitgangspunt realistisch is hebben deskundigen het bodemloket (www.bodemloket.nl) geraadpleegd om na te gaan of er informatie beschikbaar is over verontreinigingen op of in de te waardenen onroerende zaak, dan wel in de omgeving, op basis waarvan het vermoeden kan bestaan dat er ook verontreinigingen op of in de te waardenen onroerende zaak aanwezig zijn.

Bestemmingsplaninformatie

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

Publiekrechtelijke beperkingen

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

Valuta en omzetbelasting

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

Maatvoering onroerende zaken

Voor de maatvoering is uitgegaan van de kadastrale oppervlakte.

Asbest

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

Energielabels

Deskundigen hebben geen energielabels ingezien.

Bouwvergunningen

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

2.2. Bijzondere uitgangspunten

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

Onderhavige taxatie betreft een wettelijke taxatie, de afwijkingen worden derhalve gevormd door de wettelijke waarderingsgrondslag. Derhalve worden deze door taxateurs niet gezien als een bijzonder uitgangspunt.

3. Omschrijving plangebied

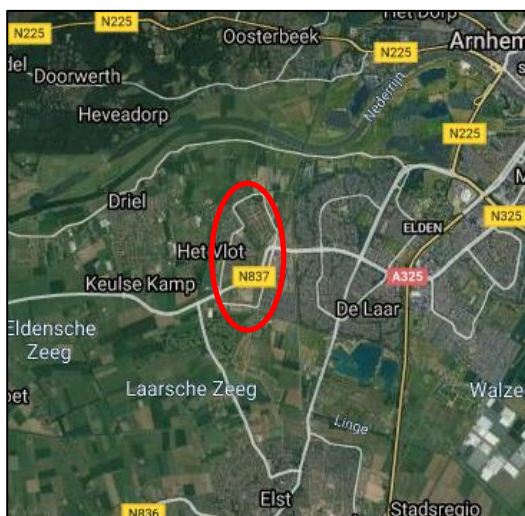
3.1. Omschrijving per eigenaar

In bijlage 1 worden de percelen per eigenaar kort omschreven. Hierbij wordt tevens nader ingegaan op de bestemming en de waarderingsgrondslag. Per eigenaar wordt in totaal het volgende aantal vierkante meters gewaardeerd. In het kaartmateriaal en de versnijdingen van ROGEO zit een kleine discrepantie tussen de kadastrale oppervlaktes en de door ROGEO digitale ingemeten oppervlaktes. Deskundigen en opdrachtgever hebben afgesproken de kadastrale oppervlaktes te volgen, met uitzondering van eigenaar 3. Bij eigenaar 3 zorgt de aangegeven plangrens voor een klein verschil. Hierbij wordt de ingemeten oppervlakte van 1.511 m² aangehouden.

Eigenaar	Oppervlakte gronden kadastraal	ROGEO
Eigenaar 1	2.095.075 m²	2.095.075 m ²
Eigenaar 2	455.452 m²	455.452 m ²
Eigenaar 3	1.597 m ²	1.511 m²
Eigenaar 4	1.597 m²	1.599 m ²
Eigenaar 5	723 m²	689 m ²
Eigenaar 6	545 m²	553 m ²
Eigenaar 7	4.940 m²	4.961 m ²
Eigenaar 8	3.572 m²	3567 m ²
Eigenaar 9	2.647 m²	2657 m ²
Eigenaar 10	8.060 m²	8060 m ²

3.2. Ligging van het plangebied

Het plangebied is globaal gelegen ten westen van het treinstation Arnhem-Zuid. Ten noorden grenst het plan aan de Drielse Rijndijk en rivier de Nederrijn. Ten oosten loopt het plan tot Het Vlot en de Grotenmolenstraat. Aan de zuidzijde van het plan ligt de grens bij Park Lingezegen en Speelbos De Schuytgraaf. Het totale plangebied is circa 400 ha groot.



Overzichtsfoto (bron: www.maps.google.nl)



Uitsnede (bron: www.maps.google.nl)

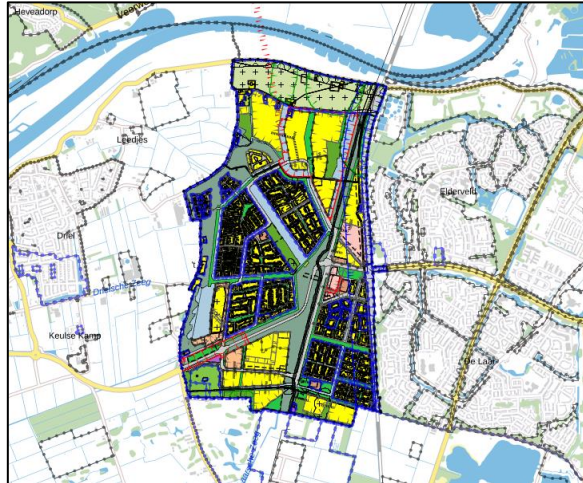
3.3. Bestemming van de onroerende zaak

Vigerend bestemmingsplan

De onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan “Schuytgraaf, veegplan 2017” van de gemeente Arnhem, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 03-05-2018 en onherroepelijk geworden.

In dit bestemmingsplan is een gedeelte van de onroerende zaak bestemd tot “woongebied”. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor:

- a. het wonen, hieronder niet begrepen bewoning van woonwagens of woonschepen, waarbij gestapelde woningen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding ‘gestapeld’;
- b. tuinen en erven;



Fragment verbeelding

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. onderwijs en zandsport;
- b. gezondheids- en welzijnszorg;
- c. levensbeschouwelijke functies;
- d. politieke-, belangen- en ideële organisaties/verenigingen en hobbyclubs;
- e. openbare dienstverlening;
- f. functies vergelijkbaar met die genoemd onder a. tot en met e. van dit lid;
- g. bestaande dienstwoningen;

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, hieronder niet begrepen bewoning van woonwagens of woonschepen;
- b. beroep aan huis, mits dit niet meer bedraagt dan 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning;

In dit bestemmingsplan is een gedeelte van de onroerende zaak bestemd tot “wonen nader uit te werken”. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor:

- a. het wonen, waaronder niet begrepen bewoning van woonwagens of woonschepen;
- b. beroep aan huis, mits dit niet meer bedraagt dan 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning;
- c. maatschappelijke voorzieningen, waaronder tevens kinderdagverblijven worden begrepen;
- d. groen- en speelvoorzieningen;
- e. fiets-, wandel en toegangspaden;
- f. parkeervoorzieningen en straatmeubilair;
- g. buurtontsluitingswegen, wegen, woonstraten en andere voorzieningen ten behoeve van het verkeer;
- h. watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. geluidsafschermende voorzieningen of -bebouwing;
- k. transportleidingen.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl (referentie NL.IMRO.0202.919-0301).

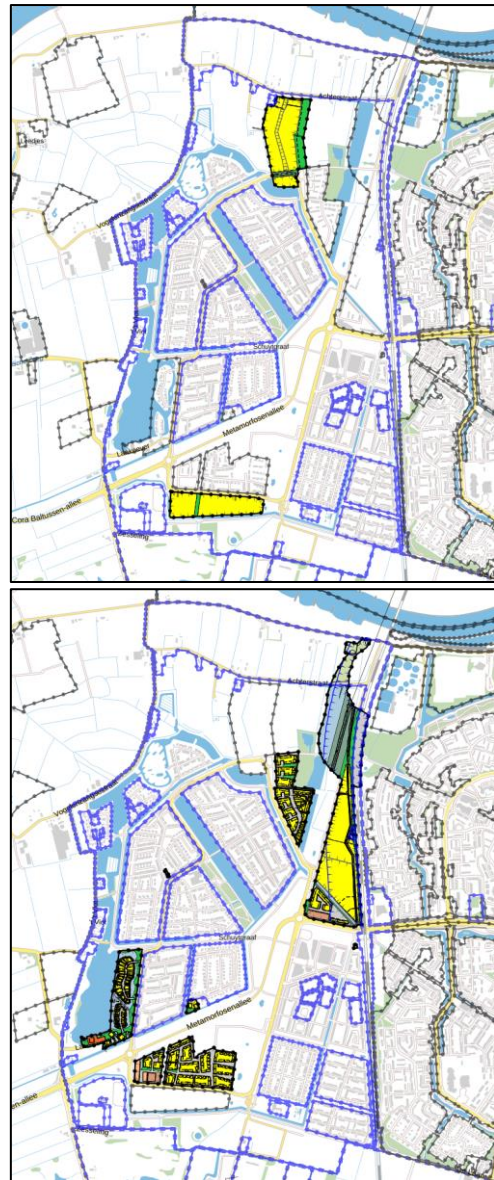
Schuytgraaf veegplan 2017, herzieningen

Op 17-04-2019 heeft de gemeente Arnhem een herziening op het originele bestemmingsplan vastgesteld. In deze herziening worden twee kleine gebieden binnen het plan verder uitgewerkt. Het betreft de velden 2a, 2b en 24.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van de herziening op het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl (referentie NL.IMRO.0202.941-0301).

Daarna heeft nogmaals een herziening plaatsgevonden. Dit bestemmingsplan is door het college B&W vrijgegeven voor inspraak, waarop zienswijzen zijn ingediend. Hierin worden de velden 6, 11 en beheer verder uitgewerkt.

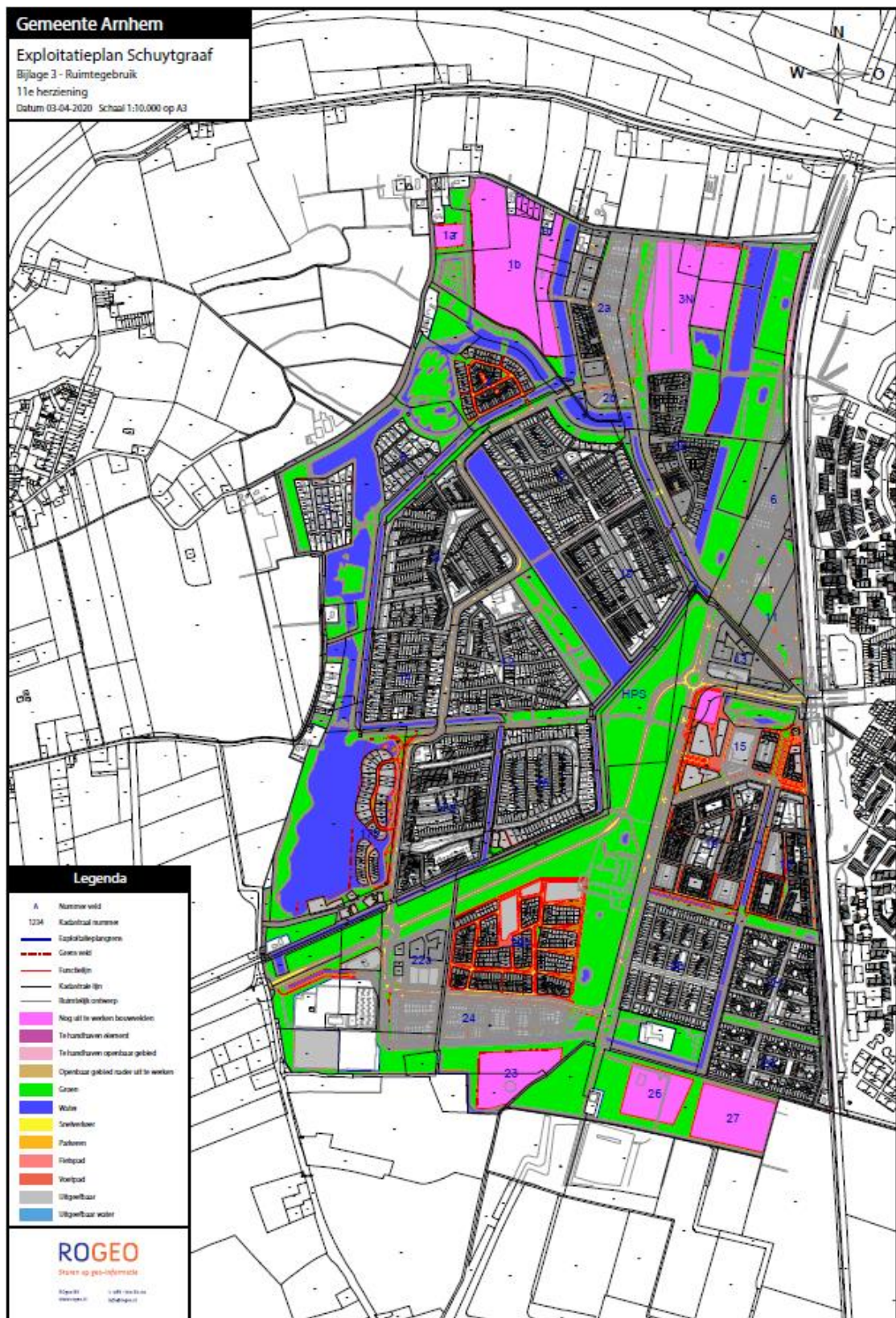
Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van de herziening op het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl (referentie NL.IMRO.0202.954-0201)



Fragment verbeelding

Exploitatieplan

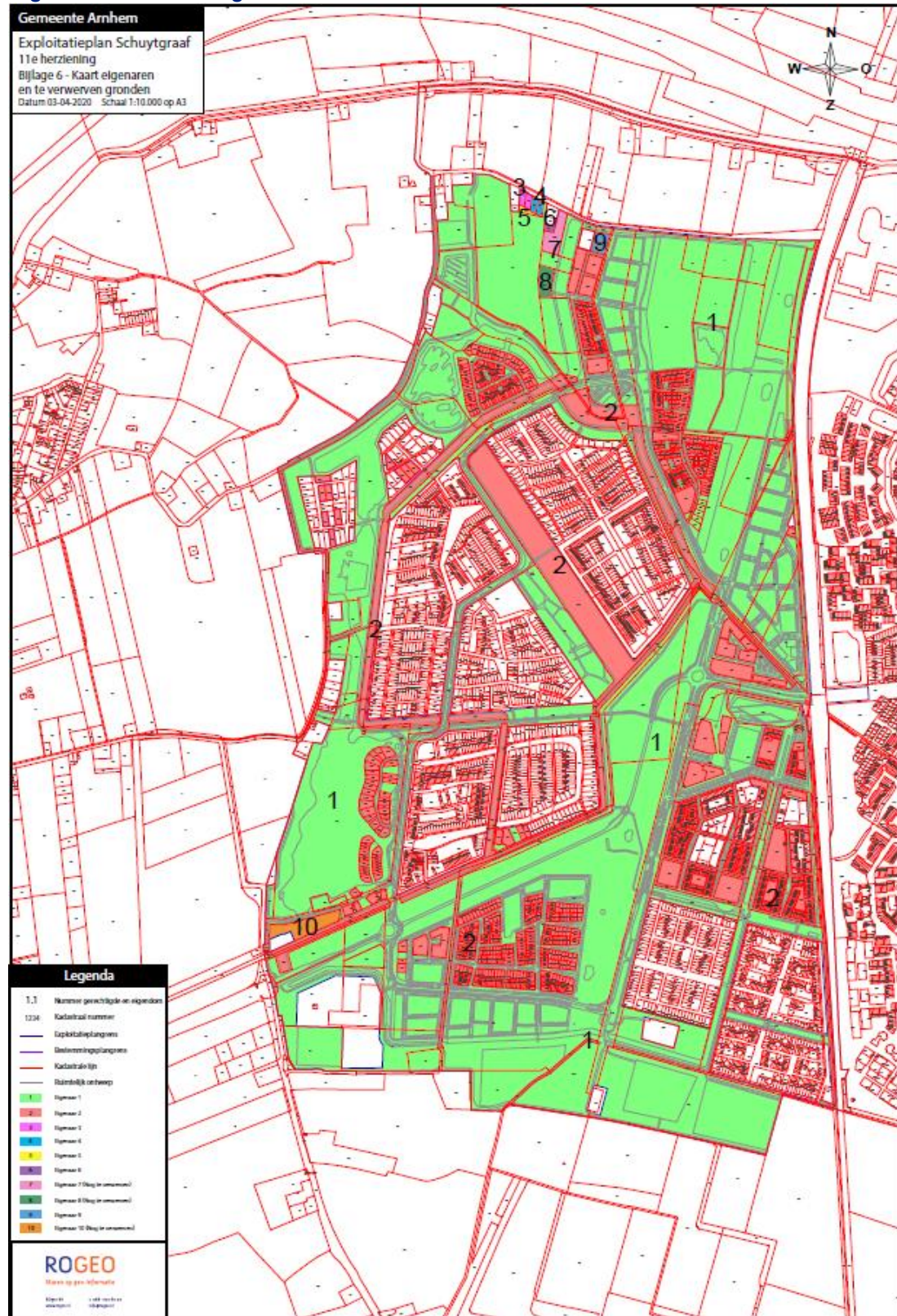
Het exploitatieplan Schuytgraaf 2011 is van oorsprong gekoppeld aan het bestemmingsplan "Schuytgraaf 2011". Sinds het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan in 2012, hebben er, ten einde de verdere ontwikkeling van Schuytgraaf mogelijk te maken, meerdere herzieningen plaatsgevonden van het bestemmingsplan. De 11^e herziening van het exploitatieplan is gekoppeld aan het bestemmingsplan 'Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening velden 6 en 11 & beheer'. Sinds het tot stand komen van het bestemmingsplan in 2011 zijn grote delen van het bestemmingsplan gerealiseerd. Op de onderstaande kaart zijn met rose de bouwvlakken weergegeven die nog gerealiseerd moeten worden.



2934.1-D1d1

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

Eigendomsverhoudingen



2934.1-D1d1

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

Op basis van de eigendomsverhoudingen weergegeven op de kaart wordt de toelichting per eigenaar in bijlage 1 uitgewerkt. Voor de delen die al zijn gerealiseerd is door de deskundigen als uitgangspunt gehanteerd dat deze realisatie in het kader van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden. Om tot een juist kostenverhaal te komen dienen in de exploitatieopzet de gemaakte kosten en opbrengsten te worden opgenomen. De inbrengwaarde is een van deze kostensoorten. Voor het bepalen van deze inbrengwaarde zijn deze verrichte werkzaamheden dan ook geëlimineerd. Dit omdat deze apart in de kosten en opbrengsten zijn opgenomen.

Concreet komt dit erop neer dat bij bijvoorbeeld een bestaande woning geen rekening is gehouden met de opstallen en het bouw- en woonrijp maken. Voor de eigenaar van de woning maakt dit niet uit, omdat voor zijn woning reeds een exploitatiebijdrage is betaald.

4. Waardering

4.1. Inleiding

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

4.2. Wettelijk kader

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

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

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

a/b) Met betrekking tot sub (a/b) wordt opgemerkt dat de grond en opstallen een economisch geheel vormen en door de markt niet afzonderlijk worden gewaardeerd. Een splitsing tussen de grond en opstallen is dan ook niet mogelijk op basis van referenties. Indien de in het kader van het bestemmingsplan gerealiseerde woningen worden geëlimineerd staan er in het exploitatiegebied geen opstallen. Derhalve is er alleen sprake van grondwaarde.

c) Met betrekking tot de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten is als uitgangspunt gehanteerd dat de onroerende zaak vrij van huur en gebruik wordt geleverd. De kosten voor het vrijmaken van eigendom zitten reeds in de getaxeerde waarde verdisconteerd (immers bij koop wordt het volledig eigendom verkregen). Uit onderzoek zijn verder geen rechten en lasten naar voren gekomen waarvoor afzonderlijk kosten gemaakt moeten worden om de gronden daarvan vrij te maken. In zoverre er desondanks gerechtigden zijn die bijvoorbeeld kabels en leidingen hebben liggen is aangenomen dat deze kabels en leidingen verlegd zullen worden zonder dat het recht zelf wordt vergoed. De overige kosten voor verleggen van kabels en leidingen zijn reeds in het exploitatieplan opgenomen.

- d) Het bepalen van de kosten voor sloop, verwijdering en verplaatsing van een opstal is op één perceel van toepassing. De uitwerking hiervan is terug te vinden in de bijlage. Op de rest van de gronden zijn geen opstallen aanwezig, daarom zijn geen verdere kosten geraamd.

4.3. Complex

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

De Locatie Schuytgraaf is in 1991 aangewezen als VINEX-locatie. Deze ontwikkeling is vervolgens vormgegeven met een integraal bestemmingsplan (Schuytgraaf 2011). De verschillende “velden” die zijn gerealiseerd volgen dan ook feitelijk uit het “moederplan”. De deskundigen zijn dan ook van oordeel dat er sprake is van een ruimtelijke en functionele samenhang, waardoor er sprake is van één complex. Als complex hanteren deskundigen in dit rapport het exploitatieplan (‘Ontwerp 11^e Herziening Exploitatieplan Schuytgraaf 2011’).

4.4. Relevante gegevens exploitatieplan

De deskundigen hebben kennis genomen van de gegevens zoals zijn opgenomen in het ontwerp-exploitatieplan. Gelet op de looptijd van het exploitatieplan, alsmede het gegeven dat een deel van de reeds gerealiseerde gebieden geen onderdeel vormen van het exploitatieplan zijn de deskundigen van oordeel dat de gegevens zoals zijn opgenomen in het exploitatieplan niet geschikt zijn voor het opstellen van een residuele berekening voor de complexwaarde. Derhalve zijn de relevante gegevens uit het plan niet opgenomen.

4.5. Overwegingen bij de waardering

Op basis van de in de vorige hoofdstukken vermelde informatie hebben de deskundigen een swot-analyse² opgesteld van de belangrijkste zaken die een redelijk handelend en denkend koper in zijn overwegingen bij de waardering van de onroerende zaak zal meenemen. Op basis van de eerder genoemde feiten en omstandigheden komen deskundigen tot de volgende analyse.

² Strengths, Weaknesses, Opportunities & Threats

Strengths	Weaknesses
- Eigen treinstation Arnhem Zuid. - Relatief veel voorzieningen aanwezig door winkelcentrum Schuytgraaf en tenminste twee basisscholen. - Dorps karakter.	Schuytgraaf is een buitenwijk van Arnhem en ligt qua afstand ver van de binnenstad en de daarbij behorende voorzieningen.
Opportunities	Threats
- Het gebied heeft een grote potentie om te worden ontwikkeld ten behoeve van woningbouw. - Door de ligging met veel groen en water kan een hoogwaardige invulling worden verkregen. - Gunstige woningmarkt welke mede wordt veroorzaakt door de lage rentestand en het beperkte aanbod, alsmede de achtergestelde productie. Gelet op de verwachte bevolkingsgroei zal de woningbehoefte vermoedelijk voor langere tijd groter zijn dan het aanbod.	De Covid-19 pandemie of Coronacrisis heeft ertoe geleid dat diverse nationale overheden maatregelen hebben ingesteld om de verdere verspreiding van het virus te voorkomen. Door deze maatregelen is sprake van buitengewone marktomstandigheden waarvan de aard, omvang en duur vooralsnog onzeker zijn.

4.6. Beoordeling der onzekerheden

De Covid-19 pandemie of Coronacrisis heeft ertoe geleid dat diverse nationale overheden maatregelen hebben ingesteld om de verdere verspreiding van het virus te voorkomen. Door deze maatregelen is sprake van buitengewone marktomstandigheden waarvan de aard, omvang en duur vooralsnog onzeker zijn. De invloed op de in dit rapport gepresenteerde markt cijfers en referentietransacties kan op dit moment niet worden ingeschat. Er dient derhalve rekening te worden gehouden met een onzekere taxatie-uitkomst die mogelijk op een later tijdstip dient te worden geactualiseerd.

4.7. Gebruikte methode

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

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

Bij de waardering van de onroerende zaak hebben de deskundigen gebruikgemaakt van de vergelijkingsmethode. Deze methode is naar oordeel van de deskundigen het meest geschikt om de waarde te bepalen omdat op deze wijze rechtstreeks een toetsing plaatsvindt aan de markt.

Bij de vergelijkingsmethode wordt een parallel getrokken met de gerealiseerde koopprijzen die gehanteerd worden in de (directe) nabijheid van de onroerende zaak, danwel bij soortgelijke onroerende zaken elders. Voor de waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke (plaatselijke) omstandigheden, zoals de ligging, de grootte van percelen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden, het bestaande aanbod, et cetera.

Hierbij wordt door de deskundigen opgemerkt dat de residuele methode minder geschikt is doordat deze zeer gevoelig zijn voor de gehanteerde aannemen en parameters. Dit blijkt o.a. uit de uitspraak van het Gerechtshof Den Haag d.d. 29 januari 2019 (C/10/428853/HA ZA 13-730). Hierin staat aangegeven dat zelfs indien de residuele grondwaardeberekening met de grootst mogelijke deskundigheid en zorgvuldigheid wordt uitgevoerd de uitkomsten van die methode onvoldoende betrouwbaar zijn om op grond daarvan het resultaat van de vergelijkingsmethode aan te passen. Deze uitspraak ligt in lijn met de IVS 410 Ontwikkelingsvastgoed. Daarin staat aangegeven dat de grondwaarde van ontwikkelingsvastgoed zeer gevoelig kan zijn voor wijzigingen in uitgangspunten of prognoses met betrekking tot de inkomsten of opbrengsten van het voltooide project of de ontwikkelingskosten die moeten worden gemaakt. Dit blijft het geval, ongeacht de gehanteerde methode of methoden, of hoe zorgvuldig de verschillende inputparameters ook worden onderzocht met betrekking tot de waardepeildatum. Nu de te taxeren gronden onderdeel vormen van een zeer groot complex met een langdurige complexe exploitatie dient rekening gehouden te worden dat een residuele berekening nog gevoeliger is. Derhalve is deze methode door de deskundigen als ongeschikt beoordeeld.

4.8. Referenties binnen het plangebied

Taxateurs hebben gekeken naar transacties binnen het plangebied. Hier is één onderhandse bekende referentie uit naar voren gekomen die tweeledig is. Deze gronden zijn aangekocht voor hoger bedrag dan deskundigen waarnemen in de markt.

Deze aangekochte gronden zijn daarop verkocht voor een veel lagere prijs met daarop een bouwclaim. De bouwclaim bestaat uit:

- 58 grondgebonden sociale huurwoningen, waarbij de woningen gedurende 10 jaar onder de liberalisatiegrens voor meerpersoonshuishoudens worden verhuurd;
- 93 grondgebonden vrije sector koop- en of huurwoningen;
- met de daarbij behorende achterpaden, erfafscheidingen en bijgebouwen allen binnen de te verkopen Bouwkavels.

Deskundigen stellen vast dat de partij die de gronden heeft aangekocht en daarop voor een lager bedrag heeft doorverkocht met een bouwclaim, een deficit heeft genomen. Naar oordeel van de deskundigen kan op basis hiervan worden geconcludeerd dat er mogelijk meerdere aspecten hebben meegespeeld in de prijsvorming, waardoor deze referentie niet als zuivere transactie kan worden gezien.

4.9. Referenties buiten het plangebied

Uit onderzoek zijn de volgende referenties gevonden voor uitbreidingslocaties in de omgeving:

Datum akte	Kadastraal	Opp. (m ²)	Koopsom/m ²	Opmerkingen
Scherpenzeel oost				
29 mei 2019	Scherpenzeel E 2822, 3564	7.757 m ²	€ 50,27	Volgens de structuurvisie is deze grond gelegen in de tweede tranche. Door de gemeente is aangegeven dat de aankoop noodzakelijk was voor de aanleg van de installatie van een warmtenet. Dit was ook bij de verkoper bekend. Gelet op het feit dat de grond dus eerder nodig was, valt deze het best te vergelijken met gronden die in de eerste tranche zijn gelegen. Gelet op het feit dat de gemeente de grond snel nodig had, heeft zij hierbij een prijs betaald boven de marktwaarde ter voorkoming van onteigening.
9 november 2018	Scherpenzeel E 2907	2.730	€ 46,00*	
Voorthuizen-Zuid				
10 juli 2018	Voorthuizen, G 5982, 5983	16.180	€ 55,62	Deels voor € 35,00 doorverkocht aan gemeente
10 juli 2018	Voorthuizen, G 5982	8.363	€ 35,00	Complex Kromme Akker-Zuid
15 december 2017	Voorthuizen, G 3725	4104	€ 45,00	

Barneveld Noord				
28 maart 2019	Voorthuizen, G, 5933, 5932	40.750	€ 35,00 - € 37,00 per m ²	€ 47,42 per m ² inclusief woning. De woning heeft een woz-waarde (2018) van € 449.000,00. Indien de woning op perceel 5933 voor € 500.000,00 in mindering wordt gebracht op de koopsom, resteert een waarde van circa € 37,00 voor de te ontwikkelen grond. Volgens opgave van de gemeente is bij de aankoop uitgegaan van een koopprijs van de grond van € 35,00 per m ² , hetgeen taxateurs op basis van bovenstaande verrekening niet vreemd overkomt.
Barneveld Zuid				
21-6-2018	Barneveld E 3495, 6219	73.945	€ 48,00 per m ²	Inclusief opstal

* Dit betreft een gedeelte van het 'Flintstonepark'. De grond met een oppervlakte van 2.730 m² is op 9 november 2018 verkocht voor € 81.900,00 aan Ingenious Vastgoed B.V. Taxateurs houden rekening met het feit dat de Koper een kettingbeding is aangegaan, hierover staat het volgende omschreven in de akte van levering Hyp4 74368/40:

"Koper en verkoper zijn overeengekomen dat verkoper van koper een nabetaling zal verkrijgen van € 2.000,-, zegge: tweeduizend euro per nieuw te ontwikkelen woning. Deze nabetaling zal betaald worden nadat desbetreffende nieuwbouwwoningen zijn verkocht." De woningdichtheid binnen het project is per hectare 257 woningen / 14.9471 ha maakt 17,2 woningen per hectare. Zodra wordt uitgegaan van een oppervlakte van 0,2730 hectare worden er gemiddeld 17,2 woningen x 0,2730 maakt 4,7 woningen gerealiseerd op dit perceel. De nabetaling bedraagt op basis van het voorgaande 4,7 woningen x € 2.000,00 maakt € 9.400,00. Aangezien de verwachte uitgifte pas plaatsvindt over 6 jaar hebben taxateurs deze nabetaling netto contant gemaakt tegen 2%. Derhalve een nabetaling van afgerond € 8.300,00. Naast deze nabetaling heeft de koper tevens rekening gehouden met te verwachten sloopkosten en verhuis- en herinrichtingskosten. Taxateurs hanteren voor de sloopkosten dezelfde aanname als bij de grondexploitatie van € 5.000,00 per woning. De verhuis- en herinrichtingskosten worden door taxateurs geraamd op eveneens € 5.000,00. Dit bedrag kan lager uitvallen aangezien de onderliggende huurovereenkomsten niet bekend zijn bij taxateurs. Bij 4 objecten volgt een kostenpost van € 40.000,00. Dit netto contant gemaakt over 6 jaar volgt een kostenpost van € 35.000,00. Rekening houdend met de te maken kosten door de ontwikkelaar volgt een grondprijs van (€ 81.900,00 + € 9.400,00 + € 35.000,00) / 2.730 m² maakt afgerond **€ 46,00 per m² kavel**. Opgemerkt wordt dat deze kosten bij een exploitatieplan door de ontwikkelaar ook weer in mindering zijn te brengen (vormen onderdeel inbrengwaarde).

Weging referenties

De gevonden referenties voor ruwe bouwgrond buiten het plangebied zijn gelegen in kleinere gemeentes in de omgeving van Arnhem en dateren van december 2017 tot en met mei 2019. Daarmee zijn niet alle referenties even goed vergelijkbaar. Zo zijn Scherpenzeel en Voorthuizen dorpen met ca. 10.000 inwoners. Gemeente Arnhem heeft een hogere aantrekkingskracht en grotere markt waardoor de prijzen voor ruwe bouwgrond gemiddeld hoger zullen liggen. Daarnaast is er een groot verschil in de status van de planvorming. Daar waar de referenties in Scherpenzeel en Voorthuizen betrekking hebben op gronden die aan het begin van de planontwikkeling staan (bestemming dient nog te worden gewijzigd, grotere onzekerheid kosten en opbrengsten), betreft de te taxeren locatie een voormalige VINEX locatie die al jaren in ontwikkeling is. Hierdoor zijn de risico's en onzekerheden per peildatum heden veel minder groot. Anderzijds dient rekening gehouden te worden dat de complexwaarde uitgaat van de waarde van een in één geheel in exploitatie te brengen gebied.

Dit terwijl de feitelijke transacties doorgaans betrekking hebben op een deelgebied en hierbij andere aspecten in de prijsvorming een rol kunnen spelen. Zo kan je in de praktijk zien dat voor de eerste te verwerven percelen doorgaans lagere prijzen worden betaald als gevolg van planologisch risico, en rentekosten en dat bij de laatste te verwerven percelen soms een hogere prijs wordt betaald zodat een mooi aaneengesloten eigendom ontstaat, de komst van extra ontwikkelaars in het gebied kan worden voorkomen, extra snelheid kan worden gekregen, danwel onteigening kan worden voorkomen. Nu de complexprijs uitgaat van de waarde per peildatum uitgaande dat het gehele complex als één geheel in exploitatie wordt genomen kunnen bovenstaande aspecten die bij de prijsvorming wel een rol kunnen spelen niet één op één worden meegenomen bij het bepalen van de complexprijs.

De te taxeren gronden, die onderdeel vormen van het complex Schuytgraaf hebben naar oordeel van de deskundige dan ook een hogere waarde dan de referenties uit de omgeving. Dit blijkt tevens uit de referentie in het plangebied, waarbij grond is ingekocht voor € 130,00 per m² en is doorverkocht voor € 51,00 per m² met bouwclaim.

Op basis van de referenties in de omgeving en de laatste transactie in het plangebied, komen de taxateurs heden tot een complexwaarde van **€ 55,00 per m²**.

4.10. Back-testing

Gloudemans heeft de inbrengwaarde niet eerder geraamd. Derhalve heeft geen back-testing plaatsgevonden.

4.11. Onzekerheden waardering

Op basis van de beschikbare marktinformatie, de marktomstandigheden en de door opdrachtgever beschikbaar gestelde informatie, zijn deskundigen van oordeel dat in onderhavig advies rekening dient te worden gehouden met specifieke waarderings-onzekerheden als gevolg van het feit dat is gewerkt met ramingen op basis van gevelopnamen.

Naast deze onzekerheid dient nog rekening gehouden te worden met de algemene taxatieonzekerheid als gevolg van de corona pandemie. Deze pandemie heeft grote gevolgen voor de wereldwijde economie, alsmede de Nederlandse economie. De effecten op de grondprijzen zijn echter nog niet inzichtelijk.

Als laatste is er nog een onzekerheid doordat er in het plangebied recent weinig transacties hebben plaatsgevonden. De enige transactie die heeft plaatsgevonden betreft een bouwclaimovereenkomst, zodat er meerdere factoren hebben meegespeeld bij het bepalen van de koopsom. Derhalve kan deze niet zondermeer gezien worden als zuivere transactie. Bij de beoordeling van de referenties in andere plangebieden dient rekening gehouden te worden dat deze niet zondermeer vergelijkbaar zijn, waardoor een taxatieonzekerheid ontstaat.

4.12. Effect bijzondere uitgangspunten op de waardering

In onderhavig advies zijn geen bijzondere uitgangspunten gehanteerd.

4.13. Finale waardering

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

Eigenaar	Oppervlakte gronden	Inbrengwaarde
Eigenaar 1	2.095.075 m ²	€ 115.230.000,00
Eigenaar 2	455.452 m ²	€ 25.050.000,00
Eigenaar 3	1.511 m ²	€ 85.000,00
Eigenaar 4	1.597 m ²	€ 90.000,00
Eigenaar 5	723 m ²	€ 40.000,00
Eigenaar 6	545 m ²	€ 30.000,00
Eigenaar 7	4.940 m ²	€ 270.000,00
Eigenaar 8	3.572 m ²	€ 240.000,00
Eigenaar 9	2.647 m ²	€ 145.000,00
Eigenaar 10	8.060 m ²	€ 445.000,00

Nuland, 15 mei 2020

De deskundigen,



T.A. te Winkel



T. Donders

5. Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

Bedrijfsnaam	Gloudemans
Naam	ir. F.C.L.G. Schavemaker RT, vastgoedadviseur / taxateur RT279307710 (NRVT, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed) en Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs (NVM)
Adres	Postbus 5044
Woonplaats	5201 GA 's-HERTOGENBOSCH

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

Verklaart:

- Toetsend deskundige heeft onderhavig advies beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde.
- Toetsend deskundige heeft het advies d.d. 15 mei 2020 beoordeeld.
- Toetsend deskundige heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan.
- Toetsend deskundige heeft alle bijlagen in relatie tot de inhoud van het advies bekeken.
- Toetsend deskundige geeft geen garantie op de compleetheid van het advies en de bijlagen.
- Op basis van de beoordeelde stukken is toetsend deskundige van mening dat de waarde in het advies plausibel is.

Aldus door toetsend deskundige,

F.C.L.G. Schavemaker

6. Bijlagen

1. Toelichting per eigenaar