

DESKUNDIGENADVIES INBRENGWAARDE

Opdrachtgever:

Gemeente Houten
Postbus 30
3990 DA HOUTEN

Deskundigen:

drs.ing. F.H. de Bruijne MRICS RT, beëdigd rentmeester-taxateur, en
ir. F.C.L.G. Schavemaker, taxateur, beiden
verbonden aan Gloudemans,
gevestigd Hintham 117c, 5246 AE Rosmalen,
Postbus 455, 5240 AL Rosmalen

hierna te noemen: "de deskundigen"

Exploitatiegebied:

Het exploitatiegebied omvat de gronden gelegen in exploitatieplan "Hofstad III Loerik V"
gelegen in het ontwerpbestemmingsplan "Hofstad III Loerik V"

hierna te noemen: "het exploitatiegebied"

Peildatum:

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke
toestand en het tijdstip voor de getaxeerde waarde.
De peildatum is mei 2013.

1. Opdracht

De heer ir. P.J. Bos heeft namens de gemeente Houten de deskundigen verzocht een taxatie te maken van de inbrengwaarde van de gronden ten behoeve van een exploitatieopzet als bedoeld in artikel 6.13 van de Wet ruimtelijke ordening. Deze exploitatieopzet maakt deel uit van het exploitatieplan "Hofstad III Loerik V" dat behoort bij het ontwerpbestemmingsplan "Hofstad III Loerik V".

2. Algemeen

Het plangebied, met een grootte van circa 12,5 ha, ligt in Houten.

Het plangebied is gelegen in het zuidoostelijk deel van Houten. Het noordelijk deel grenst aan het Overdamspad te gemeente Houten. Het Overdamspad is een geasfalteerde weg met voorzieningen, daarnaast is de weg voorzien van tijdelijke verkeersvertragende maatregelen. De westelijke zijde van het plangebied is deels aan een tijdelijke bouwweg en deels aan een sloot met daaraan parallel een geasfalteerd fietspad plaatselijk bekend als het Krommeslootpad gelegen. Op circa 200 meter afstand van de westelijke zijde is ook de spoorweg gelegen met nabij gelegen het station Houten-Castellum. De oostelijke zijde van het plangebied grenst eveneens aan een fietspad, plaatselijk bekend als Westrumspad. De onroerende zaak is lager gelegen dan de voornoemde omliggende wegen.



Figuur 1: Globale ligging plangebied.

De percelen zijn vanaf de weg opgenomen. Er heeft geen contact plaatsgevonden met de eigenaren.

2.1. Taxatiemethodiek

Deze taxatie wijkt af van de Taxatie Standaarden, zoals deze in het RICS Red Book zijn vastgesteld. In onteigeningsituaties dient, in afwijking van de waardebasis marktwaarde, de 'werkelijke waarde' van de onroerende zaak te worden bepaald volgens artikel 40b van de Onteigeningswet. De inbrengwaarde dient onder andere bepaald te worden op basis van deze uitgangspunten.

2.2. Onafhankelijkheid Gloudemans

De deskundigen verklaren dat noch zijzelf, noch ons kantoor, enige betrokkenheid hebben gehad met de uitvoering van de plannen, noch in studiefase, noch in de uitvoerende fase en dat er ook geen banden bestaan tussen de opdrachtgever en de deskundigen en/of ons kantoor die de schijn kunnen opwekken dat de onafhankelijkheid van deskundigen en/of ons kantoor in twijfel moet worden getrokken.

3. Korte omschrijving van de percelen in het plangebied

In bijlage 1 worden de percelen per eigenaar en grondplannummer kort omschreven. Indien meerdere grondplannummers bij elkaar één onroerende zaak vormen, zijn deze groepsgewijs aangegeven. Waar naar de mening van de deskundigen een aanvullende toelichting op de onroerende zaak wenselijk is, is deze bij de betreffende onroerende zaak opgenomen.

Tijdens de opname is geconstateerd dat het plangebied grotendeels nog in gebruik is voor agrarische doeleinden en dat er geen opstallen in het plangebied zijn gelegen. Aangezien er geen contact heeft plaatsgevonden met de eigenaar / eigenaren van de percelen in het plangebied, alsmede de gebruiker(s), is niet bekend op welke wijze dit gebruik is geregeld. In het kader van de taxatie is aangenomen dat de percelen in het plangebied vrij van gebruik kunnen worden opgeleverd.

4. Overige gegevens

4.1. Bodem- en grondwaterverontreinigingen

In het kader van de onderhavige taxatieopdracht heeft geen fysiek onderzoek plaatsgevonden naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigingen in de bodem en van het grondwater. Wel is uit het eigendomsonderzoek het navolgende gebleken.

In de akte van levering, d.d. 5 juni 2009, verleden bij notaris mr. R.B.H. van Goor te Wierden, blijkt dat er voor de percelen met nummers 50, 459, 2889, 3030 en 3070, een aantekening kennisgeving, vordering bevel of beschikking Wet Bodembescherming bestaat. Dit wordt eveneens in de akte van levering d.d. 14 juli 2011, verleden voor notaris mr. J.R. Schuurman te Wierden vermeld.

Door de gemeente is aangegeven dat de kosten voor sanering van de percelen zijn geraamd op € 2.266.866,00, zoals ook is opgenomen in de exploitatieopzet van het exploitatieplan. In het kader van de taxatie is aangenomen dat de verontreiniging nog in het plangebied aanwezig is, en dat het plangebied in het kader van de beoogde ontwikkeling moet worden gesaneerd.

4.2. Bestemming van de onroerende zaak

4.2.1. Vigerende bestemmingsplannen

Het vigerende bestemmingsplan is een globaal bestemmingsplan met een uitwerkingsplicht. De onroerende zaak is opgenomen in het bestemmingsplan "Globaal Bestemmingsplan Houten-Vinex", van de gemeente Houten, vastgesteld bij raadsbesluit van 27 april 1999 en goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van Utrecht op 7 december 1999.

De onroerende zaak is in het bestemmingsplan aangewezen tot "Woongebied" (art. 11 WRO) met nadere aanduiding "Woondoeleinden A".

Deze gronden zijn aangewezen voor de bij woongebied horende functies, zoals horeca, bijzondere doeleinden (scholen, kerken), verkeer, groen, water en wonen. Op de betreffende gronden mag slechts worden gebouwd in overeenstemming met een door het college van burgemeester en wethouders nader uitgewerkt plan. Een dergelijk plan moet voldoen aan de in het bestemmingsplan "Globaal Bestemmingsplan Houten-Vinex" opgenomen uitwerkingsregels. Voor wat betreft de nadere aanduiding "Woondoeleinden A" dient de woningdichtheid tenminste 35 woningen en ten hoogste 40 woningen per ha te bedragen.

4.2.2. Toegedacht bestemmingsplan

Het bestemmingsplan "Hofstad III Loerik V" voorziet op de binnen de exploitatieplangrens opgenomen percelen in een directe bestemming voor wonen, verkeer en groen.

4.2.3. Bestemming per onroerende zaak

In de bijgevoegde omschrijving per eigenaar is, indien van toepassing, verder ingegaan op de exacte bestemming per getaxeerde onroerende zaak.

4.3. Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten

Er is geen kennis genomen van eventuele met de onroerende zaken in het plangebied verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 BW en andere akten waarbij voor omschreven rechten werden gevestigd.

5. WAARDEBEPALING ALGEMEEN

Hieronder wordt een toelichting op de uitgangspunten gegeven, die zijn gehanteerd voor het vaststellen van de inbrengwaarde van de gronden.

5.1. 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 (artikel 6.2.3 Bro) worden tot de kosten, die redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, gerekend de ramingen van:

- a. de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- b. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
- c. de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten;
- d. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

Ad a/b:

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, de artikelen 40b tot en met 40f van de Ontheffingswet van toepassing verklaard. Bij percelen die onteigend zijn, waarvoor een ontheffingsbesluit is genomen of die op ontheffingsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de Ontheffingswet. Door de gemeente is aangegeven dat zij niet spoedig tot onteigening willen overgaan. Derhalve zijn de percelen op basis van de verkeerswaarde gewaardeerd.

Ad c:

In het kader van de taxatie is aangenomen dat de gronden vrij van gebruik, huur en of pacht zijn.

Ad d:

Deze kosten worden door de gemeente apart in de exploitatieopzet van het exploitatieplan opgenomen en vormen om deze reden geen onderdeel van deze taxatie. Deze kosten worden in de exploitatieopzet van het exploitatieplan geraamd op € 0,00 excl. btw. Conform artikel 6.2.3 Bro dienen de sloopkosten wel onderdeel te zijn van de te taxeren inbrengwaarde. Deskundigen hebben de raming van sloopkosten beoordeeld en zijn van mening dat in het onderhavige exploitatieplangebied en op de te taxeren onroerende zaak geen sloopkosten, als bedoeld in artikel 6.2.3 Bro, te voorzien zijn.

5.2. Complex

Om te bepalen of de ontwikkelingen tot een of meerdere complexen behoren, is zowel de ruimtelijke en functionele samenhang tussen de ontwikkelingen van belang, alsmede de ter plaatse geldende voorschriften 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 verkoper en koper 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 onroerende zaak is opgenomen in het bestemmingsplan "Globaal Bestemmingsplan Houten-Vinex", van de gemeente Houten, vastgesteld bij raadsbesluit van 27 april 1999 en goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van Utrecht op 7 december 1999.

De deskundigen zijn van oordeel dat het feit, dat de onroerende zaak thans wordt opgenomen in een nieuw bestemmingsplan, niet hoeft in te houden dat de verschillende deelgebieden / uitgewerkte bestemmingsplannen van het bestemmingsplan "Globaal Bestemmingsplan Houten-Vinex", daardoor thans gezien dienen te worden als afzonderlijke complexen. Immers, het nieuwe ruimtelijke besluit heeft geen invloed op de ruimtelijke en functionele samenhang. Om te beoordelen of er nog steeds sprake is van één complex, dient echter ook gekeken te worden naar de wijze waarop de financiële aspecten zijn vormgegeven.

Uit het ontwerpbestemmingsplan "Hofstad III Loerik V" volgt dat het bestemmingsplangebied bestaat uit één exploitatieplangebied "Hofstad III Loerik V" en één exploitatieplangebied "Tulpentuin". Dit laatste exploitatieplangebied betreft reeds ontsloten braakliggende percelen, waarvoor thans een bouwvergunning is verleend, maar waarvan de bestemming nog niet is gerealiseerd.

In beide exploitatieplannen zijn de verhaalbare kosten van de bovenwijkse voorzieningen voor werken, werkzaamheden en maatregelen uit het bestemmingsplan "Globaal Bestemmingsplan Houten-Vinex" over de exploitatieplangebieden omgeslagen.

Op basis van deze feiten zien de deskundigen geen aanleiding om de verschillende deelgebieden / uitgewerkte bestemmingsplannen als afzonderlijke complexen te zien en zijn de deskundigen van oordeel dat het bestemmingsplan "Globaal Bestemmingsplan Houten-Vinex" als één complex dient te worden beschouwd, waarbij het exploitatieplangebied "Tulpentuin" een afzonderlijk te waarderen planologische situatie heeft.

6. WAARDEBEPALING ONDERBOUWING

Om de waarde te bepalen van de onroerende zaak is een residuelewaardeberekening opgesteld. Daarnaast heeft een referentieonderzoek plaatsgevonden. Beide worden hieronder nader toegelicht.

6.1. Residuele waarde exploitatieplan

Naast een referentieonderzoek is een grondexploitatie opgesteld in het kader van het vast te stellen exploitatieplan.

Met betrekking tot het kostenverhaal is er rekening mee gehouden dat een redelijk handelend koper zal uitgaan van het kostenverhaal op basis van de Wro. Hieronder is een nadere toelichting opgenomen van de exploitatieopzet, zoals opgenomen in het exploitatieplan "Hofstad III Loerik V". De onderstaande bedragen zijn afgeleid van het exploitatieplan.

6.1.1. Kosten

Met betrekking tot de kosten voor bouw- en woonrijp maken is gerekend met normgetallen (€ 4.597.598,00). De onderzoekskosten zijn geraamd op € 648.000,00. De kosten voor de bodemsanering zijn geraamd op € 2.266.866,00. De kosten buiten het exploitatiegebied zijn op basis van de Economische uitvoerbaarheid Houten-Vinex en de gemeentelijk fondsen voor bovenwijkse voorzieningen Vinex en Stedelijke voorzieningen geraamd op € 5.252.185,00. De kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering en planontwikkeling zijn geraamd op 35% van het subtotaal aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken, € 2.969.936,00. In totaal zijn de kosten geraamd op circa € 15,7 mln.

6.1.2. Opbrengsten

Bij het bepalen van de opbrengsten is uitgegaan van het indicatief woningbouwprogramma zoals is opgenomen in het exploitatieplan. Voor de gronduitgifteprijs is aansluiting gezocht bij het gemeentelijke grondprijzenbeleid. In het grondprijzenbeleid van 2012 staan de volgende uitgifteprijs opgenomen:

VON-categorie-indeling	Woningen grondquote incl. btw	Appartementen grondquote incl. btw
Sociale huur	Kavelprijs € 17.127,00	Kavelprijs met stapelingsfactor
Sociale koop tot € 200.000,00	20%	15%
VS laag € 200.000,00 tot € 250.000,00	26%	17,5%
VS middel € 250.001,00 tot € 300.000,00	31%	20%
VS hoog I € 300.001,00 tot € 350.000,00	33%	22%
VS hoog II € 350.001,00 tot € 400.000,00	34%	24%
VS hoog III € 400.001,00 en hoger	35%	26%
Overige vrije sector	Minimaal € 487,00 per m ² (excl. btw), afhankelijk van locatie, kavelgrootte en kwaliteit. Fonds Volkshuisvesting: administratief wordt € 908,00 afgezonderd van de opbrengst. Anti-speculatiebeding van toepassing.	

6.1.3. Ruimtegebruik

Voor het ruimtegebruik is aangesloten bij de uitgangspunten van het vast te stellen exploitatieplan en bestemmingsplan.

6.1.4. Fasering

Aangezien nog een deel van de planologische procedure moet worden doorlopen, is aangenomen dat de werkzaamheden voor het bouwrijp maken medio 2014 kunnen beginnen. De uitgifte van de gronden is voorzien in 2014 tot en met 2018.

6.1.5. Resultaat grondexploitatie / residuele waarde

Uit de opgestelde exploitatieopzet blijkt dat de residuele waarde per 1 januari 2013 circa € 28,50 per m² bedraagt. Bij deze berekening van de residuele waarde dient te worden opgemerkt, dat geen rekening is gehouden met een vergoeding voor winst en risico op de grondexploitatie. Tevens zal een redelijk handelend koper er rekening mee houden dat het ruimtelijke programma, alsmede de fasering nog kunnen veranderen en dat nog niet de gehele planologische procedure is doorlopen.

Indien rekening wordt gehouden met deze aspecten zal dit een waardedrukkend effect op de residuele berekening hebben.

6.2. Vergelijkingstransacties binnen plangebied

De deskundigen hebben kennis genomen van de volgende vergelijkingstransacties binnen het plangebied:

Kadastrale aanduiding	Oppervlakte koop prijs	Datum	Koopsom per m ²	Koopsom per m ² geïndexeerd ¹
1. Houten, sectie B nummers 463, 572 en sectie H nummer 127	0.38.24 ha	22-8-2001	€ 136,47	€ 158,41
2. Houten, sectie B nummers 306, 307, 401, 587, 588, 589, 590	8.50.65 ha	4-12-2000	€ 84,16	€ 102,54
3. Houten, sectie A nummer 7384	0.17.58 ha	3-12-2004	€ 80,00	€ 80,66
4. Houten, sectie H nummers 265, 266	0.30.55 ha	16-9-2003	€ 155,48	€ 166,86
5. Houten, sectie B nummer 463	0.38.24 ha	21-8-2001	€ 136,47	€ 158,41
6. Houten, sectie B, nummers 50, 2763, 2832, 2884, 2889, 56, 442, 307, 459, 1360, 430, 2714, 2721, 2763, 2781, 2795, 2810, 2832, 2884 en 2721	9.00.00 ha	14-7-2011	€ 23,50	€ 21,40

Opgemerkt dient te worden dat van de eerste vijf bovengenoemde transacties slechts één referentie betrekking heeft op onbebouwde grond. Van de overige vier referenties is wel bekend dat er ten tijde van de aankoop opstallen aanwezig waren. Aangezien deze ondertussen zijn geamoveerd, is niet meer te herleiden hoe deze koopsommen tot stand zijn gekomen. Derhalve zijn deze transacties dan ook niet te gebruiken als referentietransactie.

De enige transactie van de eerste vijf bovengenoemde transacties, waarbij geen opstallen waren betrokken, betreft de transactie van 3 december 2004. Deze transactie heeft bijna 8 jaar geleden plaatsgevonden. Opgemerkt dient te worden dat deze transactie tot stand is gekomen voor de economische crisis en voor inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening.

¹ Voor het indexeren is gebruikgemaakt van de vastgoedindex van het kadaster. De bedragen zijn geïndexeerd tot december 2012. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat deze index niet is bedoeld voor het indexeren van grondwaarden. Echter, voor grondwaarden is geen index beschikbaar.

In zijn algemeenheid geldt dat de markt voor ruwe bouwgrond als gevolg van de economische crisis vrijwel geheel is stilgevallen. In de eerste plaats moet worden vastgesteld dat marktpartijen bij de totstandkoming van deze transactie nog niet bekend waren met de gevolgen van de economische crisis voor de woningmarkt.

In de tweede plaats wordt vastgesteld dat marktpartijen bij de totstandkoming van deze transactie niet bekend hadden kunnen zijn met de mogelijkheden van verbeterd kostenverhaal op grond van de per 1 juli 2008 in werking getreden afdeling 6.4 Wro en met de omvang van de exploitatiebijdrage. Tevens volgt uit diverse onteigenings- en voorkeursrechtjurisprudentie, dat rechtbanken, in navolging van deskundigencommissies en bij gebrek aan referentietransacties, bij aanvang van de economische crisis het prijspeil van ruwe bouwgrond met circa 15% hebben verlaagd ten opzichte van het prijspeil van ruwe bouwgrond vóór de economische crisis (vgl. o.a. Rechtbank Alkmaar 11 maart 2009, zaaknummer 101794 / HA RK 08-27, LJN: BH5887, Rechtbank Arnhem 29 december 2010, zaaknummer 1884645 / HA ZA 09-1443 ON, en Rechtbank Dordrecht 26 januari 2011, zaaknummer 77793 / HA RK 08-2062, LJN: BP2241).

In de huidige situatie moet worden vastgesteld dat de gevolgen, de duur en de diepte van de economische crisis bij de aanvang daarvan niet waren te voorzien, waardoor een extra correctie geboden is. Derhalve geeft een indexatie geen betrouwbaar beeld.

De laatstgenoemde transactie, referentie 6, heeft betrekking op de verkoop van delen van de vastgoedportefeuille tussen diverse bedrijven die aan elkaar gelieerd lijken te zijn. Deze transactie is van recentere datum en wordt hieronder nader uitgewerkt.

Uit de akte van levering, d.d. 14 juli 2011, verleden bij notaris mr. J.R. Schuurman, te Wierden, blijkt dat de te taxeren onroerende zaak, tezamen met andere onroerende zaken is verkocht aan NEBO Vastgoed B.V. De te taxeren onroerende zaak is blijkens de akte van levering gewaardeerd op een bedrag van € 2.114.920,00. Voor 9.00.00 ha komt dit neer op een bedrag van € 23,50 per m². Bij deze levering is beroep gedaan op vrijstelling van de overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter q van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer, aangezien koper de gekochte cultuurgrond als bedoeld in dit wetsartikel ten behoeve van de landbouw bedrijfsmatig exploiteert of doet exploiteren.

Ten slotte is bij akte van levering, d.d. 5 juni 2009, verleden bij notaris mr. R.B.H. van Goor, te Wierden, gebleken dat de te taxeren onroerende zaak, tezamen met andere onroerende zaken eveneens eerder dan de voornoemde akte van levering d.d. 14 juli 2011 is verkocht. De verkopers van de onroerende zaak waren NPB Bouw B.V., Mega Projecten B.V., Mega Onroerend Goed B.V. en NBP Onroerend Goed B.V. De onroerende zaak is verkocht aan megahome.nl Grond B.V. De te taxeren onroerende zaak is blijkens de akte van levering onderdeel van een grote, omvangrijke transactie, waardoor de transactieprijs voor de te taxeren onroerende zaken niet herleid kan worden. Om deze reden is het niet mogelijk geweest om deze transactie als vergelijkingstransactie in dit deskundigenadvies te betrekken.

Uit recente jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak (28 november 2012, Gemert-Bakel, 201011530/1/R3) blijkt dat voornoemde transacties, waarbij ook mogelijk andere waardebepalende aspecten een rol hebben gespeeld onderdeel uitmaken van het onderzoek behorende bij de vergelijkingmethode, indien geen sprake is van aanmerkelijke waardevermeerdering. Dat is thans voor de taxatie van de onderhavige onroerende zaak eveneens het geval, waardoor deze transacties volgens de deskundigen direct vergelijkbare referentietransacties binnen het plangebied zijn.

6.3. Vergelijkingstransacties buiten plangebied

De deskundigen hebben onderzoek verricht naar referentietransacties in andere uitbreidingslocaties binnen de provincie Utrecht. Hierbij zijn de volgende referentietransacties gevonden:

Locatie	Oppervlakte	Koopsom (€)	Datum	Koopsom per m ²	Koopsom per m ² geïndexeerd ²
1. Utrecht/ Leidsche Rijn	0.48.15 ha	302.500,00	7-01-2010	€ 62,82	€ 54,98
2. Utrecht/ Leidsche Rijn (Strijkviertel)	6.70.25 ha	2.555.000,00	1-07-2009	€ 38,12	€ 33,82
3. Utrecht/ Leidsche Rijn (Strijkviertel)	22.23.15 ha	6.150.000,00	21-02-2007	€ 27,66	€ 25,22
4. Utrecht/ Rijnsburg	3.42.10 ha	1.200.000,00	15-10-2007	€ 35,07	€ 30,24
5. Utrecht/ Rijnsburg	12.00.00 ha	4.200.000,00	31-12-2007	€ 35,00	€ 30,10
6. Utrecht/ Rijnsburg	21.38.20 ha	9.113.318,00	4-5-2008	€ 42,62	€ 35,59

De eerstgenoemde transactie betreft een transactie in een deelplangebied van de woningbouwontwikkeling Leidsche Rijn, waarvoor de overige kadastrale percelen reeds vanaf 2004 in het eigendom van de gemeente Utrecht waren. Deze gronden betreffen het laatste resterende kadastrale perceel, dat benodigd is voor de integrale en gehele ontwikkeling van dit deelplangebied naar woningbouw en bijbehorende openbare ruimte. Derhalve is het denkbaar dat deze transactie een hogere prijs per m² heeft dan overige vergelijkbare transacties voor woningbouwontwikkeling. Daarnaast dient opgemerkt te worden dat de overige, in hetzelfde deelplangebied, onroerende zaken (veelal grond inclusief opstallen) alle door de gemeente in de periode van 1998 tot en met 2004 zijn aangekocht. Aangezien deze opstallen ondertussen zijn geamoveerd, is niet meer te herleiden hoe deze koopsommen tot stand zijn gekomen. Derhalve zijn deze overige transacties niet te gebruiken als referentietransactie. De aankooprijzen varieerden van circa € 34,00 per m² tot circa € 73,00 per m².

Het gewogen geïndexeerde gemiddelde van de voornoemde koopsommen komt op een bedrag van afgerond € 30,79 per m².

6.4. Complexprijs

6.4.1. Trend

Als deskundigen naar de landelijke prijsontwikkeling van ruwe bouwgrond kijken, valt ten eerste op dat het aantal transacties sterk is teruggelopen. Wat verder opvalt, is dat de ruwe bouwgrondprijzen ook landelijk flink onder druk staan. In de meeste gevallen ontbreken echter voldoende gegevens om een duidelijke lijn te trekken in de prijsontwikkeling van ruwe bouwgrond sinds de crisis.

Onderstaande casus is een voorbeeld waaruit blijkt dat de markt op dit moment aanzienlijk lager waardeert dan in het verleden en afslagen hanteert die kunnen oplopen tot 50%.

² Voor het indexeren is gebruikgemaakt van de vastgoedindex van het kadaster. De bedragen zijn geïndexeerd tot december 2012.

Voor de onteigening van een perceel ruwe bouwgrond in het plan Meerpolder in de gemeente Lansingerland heeft in 2008 de rechtbank van Rotterdam de complexwaarde bepaald op € 100,00 per m². In 2012 hebben drie transacties plaatsgevonden van ruwe bouwgrond. Deze transacties laten een duidelijke breuk zien met de referenties uit het verleden.

1. Op 2 mei 2012 is 1.004 m² van het perceel kadastraal bekend gemeente Berkel en Rodenrijs, sectie C nummer 3243, door de heer M.J.M. van den Burg aan de gemeente Lansingerland geleverd. De gemiddelde verwervingsprijs bedroeg € 49,80 per m². In de akte van levering staat opgenomen dat de gemeente de onroerende zaak wil gebruiken voor de aanleg van een straat die onderdeel vormt van het plan Meerpolder.
2. Op 7 mei 2012 is 1.183 m² van het perceel kadastraal bekend gemeente Berkel en Rodenrijs, sectie C nummer 5242, door de heer J.N. Olieman aan de gemeente Lansingerland geleverd. De gemiddelde verwervingsprijs bedroeg € 50,00 per m². In de akte van levering staat opgenomen dat de gemeente de onroerende zaak wil gebruiken voor de aanleg van een straat die onderdeel vormt van het plan Meerpolder.
3. Op 31 mei 2012 is 3.287 m² van het perceel kadastraal bekend gemeente Berkel en Rodenrijs, sectie C nummer 5579, door de heer A.J.A. van der Burg aan de gemeente Lansingerland geleverd. De gemiddelde verwervingsprijs bedroeg € 50,00 per m². In de akte van levering staat opgenomen dat de gemeente de onroerende zaak wil gebruiken voor woningbouw.

Uit de casus blijkt dat sinds de onteigening uit 2008 de marktwaarde van ruwe bouwgrond in dat plangebied met circa 50% is afgewaardeerd. Hieruit volgt o.a. dat de prijs van ruwe bouwgrond harder daalt dan de huizenprijzen. Opgemerkt wordt dat deze daling afhankelijk van de marktsituatie per locatie zal verschillen.

6.4.2. Complexprijs

Een redelijk handelende koper zal naast bovengenoemde referentietransacties en de verhaalbare kosten op basis van het exploitatieplan eveneens een berekening maken op basis van zelfrealisatie, waarbij hij rekening houdt met zijn eigen inschattingen. Deze eigen inschattingen kunnen afwijken van de gegevens zoals zijn opgenomen in het exploitatieplan. Deze inschattingen kunnen onder andere betrekking hebben op de verwachte verkoopopbrengst van de grond (die mag afwijken van het gemeentelijk beleid), de verwachte afzetsnelheid, alsmede de opbrengsten van de opstalexplotatie. Met betrekking tot dit laatste moment zal hij er rekening mee houden dat als uitgangspunt voor het bestemmingsplan wordt gehanteerd dat de bestemming in een periode van 10 jaar wordt gerealiseerd. Sommige delen zullen spoedig worden gerealiseerd, andere delen zullen aan het einde van de periode worden gerealiseerd. Gemiddeld genomen zal hij er rekening mee houden dat zijn investering over een periode van 5 jaar rentedragend zal zijn (gemiddelde van de planperiode van 10 jaar).

In de huidige markt wordt door marktpartijen een onderscheid gemaakt tussen locaties die binnen een korte termijn aan snede zijn, dan wel locaties waarbij allerlei onzekerheden spelen. Als gevolg van de beperkte financieringsmogelijkheden zijn marktpartijen nog voornamelijk geïnteresseerd in locaties met beperkte risico's, waarbij de zekerheid bestaat dat snel (lees binnen enkele jaren) kan worden begonnen met de ontwikkeling en dat de verwachting bestaat dat de woningen ook nog redelijk kunnen worden afgezet.

Voor de gronden gelegen in bestemmingsplan "Hofstad III Loerik V" zal een koper er enerzijds rekening mee houden dat het bestemmingsplan "Globaal Bestemmingsplan Houten-Vinex" al deels is gerealiseerd. Hierdoor zijn de risico's dat dit uitgewerkte bestemmingsplan "Hofstad III Loerik V" niet doorgaat zeer beperkt. Een koper zal dan ook alleen maar rekening houden met de mogelijkheid dat de nog te realiseren delen later worden ontwikkeld en dat de exacte invulling nog niet geheel bekend is. In relatie tot de huidige marktsituatie in Houten-Vinex staan er op de peildatum circa 120 woningen te koop in de deelgebieden Hofstad en Loerik, variërend van vraagprijzen tussen € 175.000,00 en € 699.000,00.

Dit vormt concurrentie voor de ontwikkeling van de gronden gelegen in het bestemmingsplan "Hofstad III Loerik V". Naar het oordeel van de deskundigen zal een koper de locatie dan ook niet waarderen als een "risicovrije" locatie, maar ook niet als een zeer risicovolle investering.

De waarde van de gronden met de woonbestemming, op basis van voornoemde vergelijkingen en opmerkingen, rekening houdend met de huidige financiële en economische omstandigheden navolgend aan de voornoemde vergelijkingen en residuele berekening, wordt dan ook bepaald op € 25,00 per m² (zegge vijftientig euro per vierkante meter).

6.4.3. Openbare gronden

De (gemeentelijke) openbare gronden, die in de nieuwe bestemming openbaar blijven vallen niet in het complex. Derhalve zijn deze op € 1,00 voor de massa gewaardeerd. Voor de wegen / openbaar groen / water, die in de toekomst komen te vervallen en dus onderdeel gaan vormen van het complex, dient een hogere inbrengwaarde gehanteerd te worden. Op basis van de thans beschikbare kaarten en kadastrale informatie lijkt het dat een bestaande watergang ter grootte van 929 m² gehandhaafd blijft.

6.5. Bijzondere (on)geschiktheid

6.5.1. Voorstroken

Het plangebied was voor de realisatie van het bestemmingsplan "Globaal Bestemmingsplan Houten-Vinex" hoofdzakelijk in agrarisch gebruik. De voorzieningen, alsmede de inrichting van de wegen, waren niet toereikend in het nieuwe plan. De deskundigen zijn dan ook van oordeel dat een redelijk handelend koper geen significante meerwaarde zou toekennen aan de gronden die direct waren ontsloten aan deze wegen. Derhalve is bij de raming geen meerwaarde toegekend aan de bijzondere geschiktheid door de ligging ten opzichte van bestaande wegen.

6.5.2. Fasering

In het exploitatieplan Hofstad III Loerik V is onder paragraaf 4.3, artikel 3 de volgende fasering opgenomen.

"Exploitatieplan:

1. De uitvoering van werken en werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, met uitzondering van de aanleg van de bouwweg ten behoeve van de nog te bouwen woningen aan de Tulpentuin, mag niet eerder worden aangevangen dan het moment waarop voor de te bouwen woningen Tulpentuin 10-16 even, 25, 29 en 31 oneven, en 26-32 even een omgevingsvergunning is verleend.

2. Bij de uitvoering van werken en werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen moet bij de fasering de volgende chronologie in acht worden genomen:

1) deelgebied Loerik V Zuidwest;

2) Hofstad III noordelijk deel:

a) noordoostelijk deel;

b) noordwestelijk deel;

3) Hofstad III zuidelijk deel:

a) zuidoostelijk deel (langs Vijfwal);

b) zuidwestelijk deel.

De fasering is weergegeven op de kaart "Exploitatieplangebied en fasering Hofstad III Loerik V Zuidwest", die als bijlage 1 bij dit exploitatieplan is opgenomen.

3. Burgemeester en Wethouders kunnen de fasering nader aanpassen."

Voornoemde fasering volgt uit de regeling van het exploitatieplan. Uit de uitspraak van de Afdeling inzake de gemeente Wierden, d.d. 25 mei 2011, blijkt dat het exploitatieplan dient te worden geëlimineerd bij het bepalen of er sprake is van een bijzondere geschiktheid. Derhalve dient voor het bepalen van de bijzondere geschiktheid niet gekeken te worden naar de fasering in de regels, maar naar de specifieke ligging van de percelen. De markt zal daarbij een perceel dat door de bijzondere geschiktheid (ligging) de meest logische plaats is om de ontwikkeling te starten hoger waarderen dan een perceel dat logischerwijze pas als laatste ontwikkeld kan worden.

Nu in onderhavig plangebied de ontwikkeling feitelijk op meerdere locaties zou kunnen beginnen, is er geen sprake van een locatie met een bijzondere geschiktheid. Derhalve is er naar het oordeel van de deskundigen geen aanleiding om een deel van de gronden als gevolg van de fasering afwijkend te waarderen.

6.6. Waardering gemeentelijke gronden

Uit bovenstaande gegevens kan worden afgeleid dat het plangebied, uitgezonderd de te handhaven watergang, de hoogste waarde ontleent aan de complexprijs.

Voor het bepalen van de inbrengwaarde van de gronden die in eigendom zijn van de gemeente, dan wel fictief in eigendom zijn van de gemeente, is er door de deskundigen rekening mee gehouden dat een redelijk handelend koper bij de waardering wel de wegen afzonderlijk zal waarderen, maar bij de overige gronden geen gedifferentieerde prijzen zal hanteren. Een redelijk handelend koper zal er voor deze gronden van uitgaan dat de hogere en lagere waarden elkaar compenseren. Derhalve zijn deze gronden gemiddeld op de complexprijs van € 25,00 per m² (zegge: vijfentwintig euro) gewaardeerd en het water op € 1,00 (zegge: één euro) de massa.

6.7. Waardering gronden die nog niet in eigendom van de gemeente zijn

Voor de gronden die nog niet in eigendom van de gemeente zijn, kan niet worden gewerkt met de bovengenoemde vereenvoudiging. Immers, de inbrengwaarde vormt een onderdeel van de kosten die bij zelfrealisatie in mindering worden gebracht. Derhalve is in de bijlage een toelichting gegeven op de waardering per eigenaar, waarbij is gekeken naar de specifieke omstandigheden per perceel.

Onderstaand is de toestand van het plangebied weergegeven ten tijde van de opname.



7. Waardering

Op basis van de bovengenoemde waarderingen per m² is de inbrengwaarde per eigenaar als volgt:

Eigenaar	Te taxeren deel m ²	Inbrengwaarde bedrag
1. gemeente Houten	929	€ 1,00
2. gemeente Houten	914	€ 22.850,00
3. gemeente Houten en Rotij projecten bv	3.242	€ 81.050,00
4. NEBO vastgoed bv en gemeente Houten	84.386	€ 2.109.650,00
5. NEBO vastgoed bv en diverse anderen	176	€ 4.400,00
6. NEBO vastgoed bv en Rotij projecten bv NEBO vastgoed bv en gemeente Houten en Rotij projecten bv en npb beheer	33.696	€ 842.400,00
7. bv	1.367	€ 34.175,00
8. Rotij projecten bv en npb beheer bv Megahome.nl grond bv	446	€ 11.150,00
Totaal	125.156	€ 3.105.676,00

Aldus gedaan ter plaatse in de maand mei 2013.

De deskundigen,


F.H. de Bruijne


F.C.L.G. Schavemaker

Het taxatierapport mag alleen worden toegepast door de opdrachtgever voor het doel waarvoor de opdracht is verstrekt. De deskundigen zijn er mee bekend dat het rapport onderdeel uit kan maken van het exploitatieplan.

Bijlage: 1. omschrijving per object

BIJLAGE 1

Toelichting per perceel

1.1. Eigenaar: Gemeente Houten
Onderdoor 25
3995 DW HOUTEN

1.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

Gemeente	sectie	Nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Houten	B	3204	0.23.06 ha	0.9.92 ha

1.3. Omschrijving

De onroerende zaak bestaat uit gronden, waarvan tijdens de opname is geconstateerd dat ze in gebruik zijn als watergang.

1.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaak

Het vigerende bestemmingsplan is "Globaal Bestemmingsplan Houten-Vinex". De onroerende zaak heeft hierin de bestemming "Woongebied (artikel 11 WRO)".

1.5. Toebedachte bestemming van de onroerende zaak

De toebedachte bestemming is vastgelegd in het ontwerpbestemmingsplan "Hofstad III Loerik V". De opgenomen bestemming is "Water".

1.6. Toelichting waardebeoordeling

Deze (gemeentelijke) openbare gronden, die in de nieuwe bestemming openbaar blijven, vallen niet in het complex. Derhalve zijn deze op € 1,00 gewaardeerd.

2.1. Eigenaar: Gemeente Houten
Onderdoor 25
3995 DW HOUTEN

2.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

Gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Houten	B	500	0.27.30 ha	0.3.38 ha
Houten	B	663	0.73.80 ha	0.01.11 ha
Houten	B	2462	0.32.50 ha	0.00.75 ha
Houten	B	2606	0.26.34 ha	0.01.29 ha
Houten	B	2608	0.13.01 ha	0.01.15 ha
Houten	B	2587	0.40.48 ha	0.01.46 ha

2.3. Omschrijving

De onroerende zaken bestaan uit gronden, waarvan tijdens de opname is geconstateerd dat ze grotendeels nog in gebruik zijn voor agrarische doeleinden.

2.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

Het vigerende bestemmingsplan is "Globaal Bestemmingsplan Houten-Vinex". De onroerende zaken hebben hierin de bestemming "Woongebied (artikel 11 WRO)".

2.5. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De toebedachte bestemming is vastgelegd in het ontwerpbestemmingsplan "Hofstad III Loerik V". De opgenomen bestemming is "Wonen".

2.6. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardebeoordeling is zowel gekeken naar de waarde op basis van de ligging in het complex, waarbij rekening is gehouden met de bijzondere ongeschiktheid en fasering. De onroerende zaken ontleen de hoogste waarde aan de complexprijs.

3.1. Eigenaar: Rotij Projecten B.V.
Molenbeekpark 2
7461 BD RIJSSEN

Gemeente Houten
Onderdoor 25
3995 DW HOUTEN

3.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

Gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Houten	B	3145	13.44.82 ha	0.32.42 ha

3.3. Omschrijving

De onroerende zaak bestaat uit gronden, waarvan tijdens de opname is geconstateerd dat ze grotendeels nog in gebruik zijn voor agrarische doeleinden.

3.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaak

Het vigerende bestemmingsplan is "Globaal Bestemmingsplan Houten-Vinex". De onroerende zaak heeft hierin de bestemming "Woongebied (artikel 11 WRO)".

3.5. Toebedachte bestemming van de onroerende zaak

De toebedachte bestemming is vastgelegd in het ontwerpbestemmingsplan "Hofstad III Loerik V". De opgenomen bestemming is "Wonen".

3.6. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardebeoordeling is zowel gekeken naar de waarde op basis van de ligging in het complex, waarbij rekening is gehouden met de bijzondere ongeschiktheid en fasering. De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de complexprijs.

4.1. Eigenaar: Nebo Vastgoed B.V.
Voorstraat 58
8317 AH KRAGGENBURG

Gemeente Houten
Onderdoor 25
3995 DW HOUTEN

4.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

Gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Houten	B	56	2.26.70 ha	2.29.00 ha
Houten	B	1360	2.60.35 ha	2.60.35 ha
Houten	B	430	0.72.60 ha	0.71.22 ha
Houten	B	50	2.03.00 ha	2.02.66 ha
Houten	B	459	0.58.00 ha	0.46.70 ha
Houten	B	442	0.55.00 ha	0.33.93 ha

4.3. Omschrijving

De onroerende zaken bestaan uit gronden, waarvan tijdens de opname is geconstateerd dat ze grotendeels nog in gebruik zijn voor agrarische doeleinden.

4.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

Het vigerende bestemmingsplan is "Globaal Bestemmingsplan Houten-Vinex". De onroerende zaken hebben hierin de bestemming "Woongebied (artikel 11 WRO)".

4.5. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De toebedachte bestemming is vastgelegd in het ontwerpbestemmingsplan "Hofstad III Loerik V". De opgenomen bestemming is "Wonen".

4.6. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardebeoordeling is zowel gekeken naar de waarde op basis van de ligging in het complex, waarbij rekening is gehouden met de bijzondere ongeschiktheid en fasering. De onroerende zaken ontleen hun hoogste waarde aan de complexprijs.

5.1. Eigenaar: Nebo Vastgoed B.V. en diverse anderen
Voorstraat 58
8317 AH KRAGGENBURG

5.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

Gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Houten	B	3143	0.70.84 ha	0.01.28 ha
Houten	B	3250	3.18.78 ha	0.00.48 ha

5.3. Omschrijving

De onroerende zaken bestaan uit gronden, waarvan tijdens de opname is geconstateerd dat ze grotendeels nog in gebruik zijn voor agrarische doeleinden.

5.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

Het vigerende bestemmingsplan is "Globaal Bestemmingsplan Houten-Vinex". De onroerende zaken hebben hierin de bestemming "Woongebied (artikel 11 WRO)".

5.5. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De toebedachte bestemming is vastgelegd in het ontwerpbestemmingsplan "Hofstad III Loerik V". De opgenomen bestemming is "Wonen".

5.6. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardebeoordeling is zowel gekeken naar de waarde op basis van de ligging in het complex, waarbij rekening is gehouden met de bijzondere ongeschiktheid en fasering. De onroerende zaken ontleen hun hoogste waarde aan de complexprijs.

6.1. Eigenaar: Nebo Vastgoed B.V.
Voorstraat 58
8317 AH KRAGGENBURG

Rotij Projecten B.V.
Molenbeekpark 2
7461 BD RIJSSEN

6.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

Gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Houten	B	2889	5.00.24 ha	3.36.96 ha

6.3. Omschrijving

De onroerende zaken bestaan uit gronden, waarvan tijdens de opname is geconstateerd dat ze grotendeels nog in gebruik zijn voor agrarische doeleinden.

6.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

Het vigerende bestemmingsplan is "Globaal Bestemmingsplan Houten-Vinex". De onroerende zaken hebben hierin de bestemming "Woongebied (artikel 11 WRO)".

6.5. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De toebedachte bestemming is vastgelegd in het ontwerpbestemmingsplan "Hofstad III Loerik V". De opgenomen bestemming is "Wonen".

6.6. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardebeoordeling is zowel gekeken naar de waarde op basis van de ligging in het complex, waarbij rekening is gehouden met de bijzondere ongeschiktheid en fasering. De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de complexprijs.

- 7.1. Eigenaar:**
- Nebo Vastgoed B.V.
Voorstraat 58
8317 AH KRAGGENBURG
- Rotij Projecten B.V.
Molenbeekpark 2
7461 BD RIJSSEN
- Gemeente Houten
Onderdoor 25
3995 DW HOUTEN
- npb beheer b.v.
Twentepoort Oost 14 A
7609 RG ALMELO

7.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

Gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Houten	B	3030	1.11.93 ha	13.67 ha

7.3. Omschrijving

De onroerende zaak bestaat uit gronden, waarvan tijdens de opname is geconstateerd dat ze grotendeels nog in gebruik zijn voor agrarische doeleinden.

7.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaak

Het vigerende bestemmingsplan is "Globaal Bestemmingsplan Houten-Vinex". De onroerende zaak heeft hierin de bestemming "Woongebied (artikel 11 WRO)".

7.5. Toebedachte bestemming van de onroerende zaak

De toebedachte bestemming is vastgelegd in het ontwerpbestemmingsplan "Hofstad III Loerik V". De opgenomen bestemming is "Wonen".

7.6. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardebeoordeling is zowel gekeken naar de waarde op basis van de ligging in het complex, waarbij rekening is gehouden met de bijzondere ongeschiktheid en fasering. De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de complexprijs.

- 8.1. Eigenaar:** Nebo Vastgoed B.V. / Megahome.nl Grond B.V.
Voorstraat 58
8317 AH KRAGGENBURG
- Rotij Projecten B.V.
Molenbeekpark 2
7461 BD RIJSSEN
- npb beheer b.v.
Twentepoort Oost 14 A
7609 RG ALMELO

8.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

Gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Houten	B	2996	0.51.88 ha	0.04.46 ha

8.3. Omschrijving

De onroerende zaak bestaat uit gronden, waarvan tijdens de opname is geconstateerd dat ze grotendeels nog in gebruik zijn voor agrarische doeleinden.

8.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaak

Het vigerende bestemmingsplan is "Globaal Bestemmingsplan Houten-Vinex". De onroerende zaak heeft hierin de bestemming "Woongebied (artikel 11 WRO)".

8.5. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De toebedachte bestemming is vastgelegd in het ontwerpbestemmingsplan "Hofstad III Loerik V". De opgenomen bestemming is "Wonen".

8.6. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardebeoordeling is zowel gekeken naar de waarde op basis van de ligging in het complex, waarbij rekening is gehouden met de bijzondere ongeschiktheid en fasering. De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de complexprijs.