

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 "Tulpentuin"
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 "percelen Tulpentuin" dat behoort bij het ontwerpbestemmingsplan "Hofstad III Loerik V".

2. Algemeen

Het plangebied, met een grootte van circa 3.100 m², ligt in Houten.

Het plangebied is gelegen in het zuidoostelijk deel van Houten. Het plangebied is ingesloten tussen de bestaande bebouwing aan de Heidetuin (noorden), het Overdamspad (zuiden), de Narcissentuin (oosten) en de Anemonentuin (westen). Het gehele plangebied "percelen Tulpentuin" is ontsloten aan reeds gerealiseerde wegen en voorzieningen. Het plangebied betreft de nog te realiseren delen aan de bestaande straat Tulpentuin. Het betreft de huisnummers 10 tot en met 16, 25 tot en met 31 en 26 tot en met 32. Op circa 200 meter afstand van de westelijke zijde is ook de spoorweg gelegen met nabijgelegen het station Houten-Castellum.



Figuur 1: Globale ligging plangebied.

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

2.1. Taxatiemethodiek

Deze taxatie wijkt af van de taxatiestandaarden, zoals deze in het RICS Red Book zijn vastgesteld. De inbrengwaarde dient onder andere bepaald te worden op basis van artikel 40 b t/m f Ontheffingswet.

2.2. Onafhankelijkheid Gloudemans

De deskundigen verklaren dat noch zichzelf, 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 braakliggende gronden betreft, welke geschikt zijn voor woningbouw en dat er geen opstallen in het plangebied zijn gelegen. In het kader van de taxatie is aangenomen dat de percelen in het plangebied vrij van gebruik 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.

Door de gemeente is aangegeven dat er geen kosten voor sanering van de percelen zijn gerealiseerd of dienen te worden geraamd, zoals ook is opgenomen in de exploitatieopzet van het exploitatieplan. In het kader van de taxatie is aangenomen dat er geen verontreiniging in het plangebied aanwezig is.

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.

Voor de te taxeren onroerende zaak is op 19 september 2005 een bouwvergunning verleend (BV20040333) voor het oprichten van 16 vrijstaande woningen met aan- en bijgebouwen. De gemeente heeft per brief, gedateerd 12 maart 2013 aangegeven voornemens te zijn om deze vergunning gedeeltelijk in te trekken. Deze intrekking heeft betrekking op de percelen Tulpentuin 10, 12, 14, 16, 25, 26 en 28 tot en met 32 in Houten. Het is mogelijk om tegen dit ontwerpbesluit tot 1 mei 2013 een zienswijze in te dienen, waarna de gemeente het besluit zal afhandelen. Dit besluit is dan ook nadrukkelijk per peildatum nog niet onherroepelijk.

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, tuin en voortuin.

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 vooromschreven 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, artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet van toepassing verklaard. Bij percelen die onteigend zijn, waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen of die op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de Onteigeningswet. 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.

6. WAARDEBEPALING

Om de waarde te bepalen van de onroerende zaak is zowel gekeken naar de waarde op basis van de vigerende bestemming en verleende vergunning, alsmede de waarde op basis van de complexprijs.

6.1. Waarde vigerende bestemming rekening houdende met de afgegeven bouwvergunning

Voor de onroerende zaak is op basis van artikel 19 WRO in 2005 een bouwvergunning afgegeven. Op basis van deze vergunning mogen de vergunde woningen worden gebouwd¹. Het is dan ook niet mogelijk om af te wijken van deze vergunning en andere woningen te bouwen.

Een redelijk handelend en denkend koper zal bij de waardering van de grond dan ook rekening houden met het vergunde type opstal, de bouwwijze en het bijbehorende bestek. In dit geval zal hij er dan ook rekening mee houden dat op deze locatie vrijstaande woningen zijn vergund. (Op de website van Megahome staan deze te koop voor een bedrag tussen € 525.131,00 en € 629.750,00 vrij op naam).

Als gevolg van de economische omstandigheden is het aantal transacties van duurdere vrijstaande woningen aanzienlijk afgenomen en is deze markt hoegenaamd stil komen te liggen. Hierdoor zijn de, op de te taxeren percelen gelegen woningen, niet verkocht / gebouwd.

Een redelijk handelend koper zal bij de waardering dan ook rekening houden met het feit dat de markt voor de vergunde woningen zeer slecht is en dat het onzeker is op welk moment hij de woningen kan afzetten. Hierdoor zal hij enerzijds rekening houden met aanzienlijke renteverliezen over de investeringen. Anderzijds zal hij er rekening mee houden dat de woningen alleen kunnen worden verkocht indien deze scherp worden geprijsd. Dit laatste is eveneens nodig doordat de vergunning "gedateerd" is, waardoor de woningen achterlopen op de huidige eisen en normen.

Aangezien het afwijken van de verleende vergunning niet mogelijk is, zal een redelijk handelend en denkend koper ervan uitgaan dat er slechts beperkte besparingen in de bouwkosten zijn te realiseren. Het is immers niet mogelijk om te kiezen voor alternatieve materialen / constructies die goedkoper zijn. Hierdoor zal een redelijk handelend en denkend koper de extra (rente) kosten en risico's in de grondwaarde verrekenen.

¹ Het is alleen mogelijk om een andere woning te bouwen indien na het vaststellen van het nieuwe bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt aangevraagd. In dat geval is echter ook een exploitatiebijdrage verschuldigd.

Indien rekening wordt gehouden met voornoemde rentelasten, marktomstandigheden en risico's, wordt de grond per heden gewaardeerd op € 225,00 per m². In voornoemde waardering is geen rekening gehouden met het ontwerpbesluit tot intrekking van de bouwvergunning. Dit is buiten beschouwing gelaten omdat de vergunninghouder nog geen zienswijze heeft ingediend. Immers op het moment dat hij aannemelijk kan maken dat hij binnen afzienbare tijd alsnog met de bouw begint, of kan aantonen dat hij reeds is aangevangen met het buiten de bouwlocatie te vervaardigen van prefabelementen zal de gemeente waarschijnlijk niet overgaan tot het intrekken van de vergunning.

6.2. Complexprijs

Op het moment dat er geen zienswijzen zijn ingediend, of de gemeente de zienswijzen heeft weerlegd en de vergunning gedeeltelijk heeft ingetrokken conform het voornemen, voorziet het vigerende bestemmingsplan niet in een directe mogelijkheid om een (nieuwe) omgevingsvergunning aan te vragen. Na het intrekken van de vergunning dient de onroerende zaak te worden beschouwd als ruwe bouwgrond, gelegen in het complex "Houten-Vinex". Hierbij dienen de reeds aangelegde wegen te worden beschouwd als een onderdeel van het werk, waardoor er geen sprake is van voorstroken, maar sprake is van ruwe bouwgrond. In dat geval ontleent de onroerende zaak de hoogste waarde aan de complexprijs. Deze complexprijs is nader uitgewerkt in het deskundigenadvies inbrengwaarden exploitatiegebied "Hofstad III Loerik V", waarin de complexprijs op € 25,00 per m² is bepaald.

6.3. Conclusie

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de bouwmogelijkheden op basis van de afgegeven bouwvergunning. Hierbij zal een redelijk denkend en handelend koper in zijn waardeoordeel echter rekening houden met de specifieke gevolgen van het feit dat hij slechts de vergunde woning kan bouwen. Op het moment dat de gemeente besluit om de verleende bouwvergunning in te trekken, dient de grond te worden beschouwd als ruwe bouwgrond, die de hoogste waarde ontleent aan de complexprijs. Aangezien dit besluit nog niet is genomen, is vooralsnog uitgegaan van de hoogste waarde van deze twee, te weten de waarde met bouwmogelijkheid.

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. Rotij projecten bv en npb beheer bv Megahome.nl grond bv	2.065	€ 464.625,00
2. NEBO vastgoed bv en diverse anderen	<u>1.064</u>	<u>€ 239.400,00</u>
Totaal	3.129	€ 704.025,00

Aldus gedaan ter plaatse in de maand mei 2013.

De deskundigen,



E.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. 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:**
- Rotij Projecten B.V.
Molenbeekpark 2
7461 BD RIJSSSEN
- npb beheer b.v.
Twentepoort Oost 14 A
7609 RG ALMELO
- Megahome.nl Grond B.V.
Twentepoort Oost 14 A
7609 RG ALMELO

1.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

Gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Houten	B	2996	51.88 ha	20.65 ha

1.3. Omschrijving

De onroerende zaak bestaat uit gronden, welke reeds ontsloten en geschikt zijn voor woningbouw.



1.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

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 zaken

De toebedachte bestemming is vastgelegd in het ontwerpbestemmingsplan "Tulpentuin". De opgenomen bestemming is "Wonen".

1.6. 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.

2.1. **Eigenaar:** Nebo Vastgoed B.V. en diverse anderen
Twentepoort Oost 14 A
7609 RG ALMELO

2.2. **Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied**

Gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Houten	B	3143	70.84 ha	10.64 ha

2.3. **Omschrijving**

De onroerende zaak bestaat uit gronden, welke reeds ontsloten en geschikt zijn voor woningbouw.



2.4. **Vigerende bestemming van de onroerende zaken**

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

2.5. **Toebedachte bestemming van de onroerende zaken**

De toebedachte bestemming is vastgelegd in het ontwerpbestemmingsplan "Tulpentuin". De opgenomen bestemming is "Wonen" en "Tuin-Voortuin".

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 zaak ontleent de hoogste waarde aan de complexprijs.