

TAXATIERAPPORT

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

inzake het exploitatieplan

Hofstad III Loerik V Zuidwest



In opdracht van:

Gemeente Houten
Postbus 30
3990 DA Houten

Datum:

4 december 2018

Inhoudsopgave

	<u>Pagina</u>
1. Opdracht en bezichtiging	
1.1 Opdrachtgever en opdracht	4
1.2 Opdrachtnemer en taxateur	4
1.3 Onderwerp van rapport (taxatieobject)	4
1.4 Bezichtiging	4
2. Doel van de taxatie	4
3. Verantwoording en aansprakelijkheden	
3.1 Aansprakelijkheid	5
3.2 Juistheid informatie van opdrachtgever	5
3.3 Bezichtiging in plaats van plaatsopname en waardepeildatum	5
3.4 Belangenverstrengeling, onpartijdigheid en onafhankelijkheid	5
3.5 Recht van kopie	5
3.6 Kamer NRVt (waardering) en taxatietype	6
3.7 Instructies van de opdrachtgever	6
3.8 Taxatiestandaarden	6
3.9 Toetsing en 4-ogen principe	6
3.10 Vereisten NRVt buiten toepassing	6
3.11 Overige voorwaarden, uitgangspunten en mededelingen	7
3.12 Bijzondere uitgangspunten	7
4. Waardering	8
5. Omschrijving plan en planologie	
5.1 Omschrijving van het plan Hofstad III Loerik V Zuidwest	9
5.2 Bovenwijkse voorzieningen	12
5.3 Planologie en wijziging	13
5.3.1 Vigerende planologie	13
5.3.2 Nieuwe planologie	13
5.4 Grondslag voor een actualisatie van de inbrengwaarde	14
6. Privaatrechtelijke aspecten	
6.1 Geraadpleegde informatie	18
6.2 Eigendom en bebouwing in het exploitatieplangebied	18
6.3 Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten	18
6.4 Quota, productierechten en milieueffecten	18
6.5 Bodem- en asbestverontreiniging	18
7. Publiekrechtelijke aspecten	
7.1 Toegestaan gebruik	19
7.2 Wet voorkeursrecht gemeenten	19
7.3 Andere publiekrechtelijke beperkingen	19
7.4 Monumenten	19
8. Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening	
8.1 Juridische uitgangspunten	20
8.2 Taxatie technische uitgangspunten, mede beschouwd in de wetsystematiek	21
8.2.1 Algemeen over waarde e.a.	21
8.2.2 Waardebegrip, uitgangspunten bij de waardebepaling en optimale aanwending	22
8.2.3 Waarderingsmethodieken	23
8.2.4 Conclusie ten aanzien van de waarderingsmethodieken door verzoening	23
8.2.5 Schattingsonzekerheid	23
8.3 Grond en waardebepaling	24
8.3.1 Waarderingsgrondslag	24
8.3.2 Grondwaarde	24
8.3.3 Waarderingsmethode	24

9. Grondmarkt	
9.1 Geraadpleegde informatie	26
9.2 De invloed van de regievoerder	26
9.3 Marktinformatie	26
9.3.1 De markt voor bestaande woningen	26
9.3.2 De markt voor nieuwbouwwoningen	27
9.3.3 Lokale ontwikkeling	28
9.3.4 SWOT-analyse	29
10. Onderbouwing waardeoordeel ruwe bouwgrond	
10.1 Complex	30
10.2 Complexprijs en bijzondere geschiktheid	33
10.3 Toegepaste methodiek	34

1. Opdracht en bezichtiging

1.1 Opdrachtgever en opdracht

Opdrachtgever is de gemeente Houten, Onderdoor 25, 3995 DW te Houten. Aan Steenhuijs Grondzaken B.V. is per email van 31 augustus 2017 **opdracht** verleend tot het opstellen van een taxatierapport inzake de inbrengwaarde voor het project Hofstad III Loerik V Zuidwest te Houten, een en ander zoals bedoeld in Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: **Wro**). Eerder was hiertoe aan de gemeente een offerte uitgebracht de dato 1 augustus 2017. De taxatie is uitgevoerd conform de overeengekomen opdrachtvoorwaarden

1.2 Opdrachtnemer en taxateur

De heer drs. K.F.J.P. de Bont RT RM, als adviseur bestuursrechtelijke schadevergoedingen en Register-Taxateur van onroerende zaken verbonden aan en in casu optredend namens Steenhuijs Grondzaken B.V. (**opdrachtnemer**), gevestigd Brede Haven 6, 5211 TL in 's-Hertogenbosch.

De heer drs. K.F.J.P. de Bont RT RM is als Register-Taxateur van onroerende zaken ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (hierna: **NRVT**) onder registratienummer RT246295305. De heer De Bont (hierna ook: **taxateur**) voldoet aan de criteria voor permanente educatie van het NRVT en verklaart de kennis, de vaardigheden en het inzicht te hebben om de taxatie vakbekwaam uit te voeren. Hij verklaart voorts dat bij het uitvoeren van de taxatie is voldaan aan de fundamentele beginselen van objectiviteit en onafhankelijkheid. Deze objectiviteit en onafhankelijkheid wordt onder meer gewaarborgd door naleving van de Algemene gedrags- en beroepsregels zoals die zijn opgesteld door het NRVT en te vinden op www.nrvt.nl.

1.3 Onderwerp van rapport (taxatieobject)

Het onderwerp van rapportage (het **taxatieobject**) betreft het (grootste gedeelte van het) exploitatieplangebied voor het project Hofstad III Loerik V Zuidwest te Houten. Nadere afbakening in (kadastrale) percelen en oppervlakte volgt later nog in dit rapport.

1.4 Bezichtiging

Op 11 september 2018 zijn de betreffende percelen in het te taxeren exploitatieplangebied en de omgeving ervan vanaf de straatzijde bezichtigd. Met geen van de mogelijk belang- of rechthebbenden is in het kader van het opstellen van dit taxatierapport gesproken. Vanwege de aard van de opdracht en de stand van de planvorming, heeft taxateur dit voor opdrachtgever niet wenselijk geacht. Ten deze wordt verwezen naar paragraaf 3.10 hierna.

2. Doel van de taxatie

Het doel van de uitgevoerde taxatie is inzicht te verschaffen in de inbrengwaarden zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 1 sub c onder 1° Wro inzake het woningbouwproject "Hofstad III Loerik V Zuidwest" te Houten aangaande het voor dit project op te stellen exploitatieplan.

3. Verantwoording en aansprakelijkheden

3.1 Aansprakelijkheid

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

3.2 Juistheid informatie van opdrachtgever

De waardering is gedeeltelijk gebaseerd op door opdrachtgever verstrekte gegevens. De door opdrachtgever verstrekte gegevens zijn door de taxateur wel zoveel mogelijk op juistheid gecontroleerd, maar hij neemt geen verantwoordelijkheid voor de juistheid van de door opdrachtgever aangeleverde gegevens. Bij gebruik van informatie in dit taxatierapport zal overigens telkens de bron van verkrijging worden vermeld.

3.3 Bezichtiging in plaats van plaatsopname en waardepeildatum

Er heeft voor geen enkel getaxeed perceel een volledige opname plaatsgevonden. De in het exploitatiegebied gelegen percelen zijn op 11 september 2018 vanaf de straatzijde **bezichtigd** en zo ook de omgeving van dit gebied. De taxateur heeft dit in het belang van opdrachtgever, in de fase waarin het nieuwe bestemmingsplan, exploitatieplan en (de gedachten over) het kostenverhaal zich thans nog bevinden, verstandig geacht. Er wordt dienaangaande verwezen naar de paragrafen 1.4 en 3.10.

Als **waardepeildatum** voor de inbrengwaarden zal logischerwijs de datum van het vaststellen van het exploitatieplan gewenst zijn. Deze datum stond echter nog niet vast op het moment van het opstellen van dit taxatierapport. De taxateur heeft in dit rapport als waardepeildatum **1 september 2018** aangehouden.

Opgemerkt wordt nog dat, wanneer ná de genoemde waardepeildatum maar vóór de datum van de rapportage een gebeurtenis met betrekking tot het getaxeerde plaatsvindt die van substantiële invloed is op de waardering, de taxateur (mits hem redelijkerwijs kenbaar) dit zal melden aan de opdrachtgever en vice versa. De taxateur is thans niet gebleken dat deze situatie zich heeft voorgedaan. Wijzigingen voor de taxatie, als die zich naar aanleiding van het vorenstaande zouden voordoen, zijn dan vastgelegd in het taxatierapport onder paragraaf 3.13 (concept en trackrecord). Tevens is de taxateur er in dit rapport van uitgegaan, dat de door hem aangetroffen situatie bij bezichtiging op 11 september 2018 hetzelfde was in de zin van relevant voor deze taxatie en dit rapport, op de aangehouden waardepeildatum van 1 september 2018.

3.4 Belangenverstrengeling, onpartijdigheid en onafhankelijkheid

De taxateur verklaart dat hij de afgelopen jaren niet betrokken is geweest bij een transactie die eventueel ten grondslag ligt aan of te maken heeft (gehad) met het onderwerp (het taxatieobject) van dit taxatierapport.

De taxateur is voorts van mening dat hij onpartijdig, onafhankelijk (financieel en anderszins) en zonder belangenverstrengeling met opdrachtgever, in objectiviteit en geheel naar eigen inzichten, zorgvuldig en bekwaam en niet onder ongepaste druk de betreffende taxatie heeft kunnen uitvoeren en dit taxatierapport heeft kunnen opstellen. Opgemerkt wordt dat de taxateur niet eerder voor opdrachtgever taxatiewerkzaamheden heeft verricht en dat het door de taxateur te ontvangen honorarium is georganiseerd op regiebasis (uren), daarmee niet afhankelijk van de hoogte van de getaxeerde waarde.

3.5 Recht van kopie

Niets uit dit taxatierapport mag worden gewijzigd, gepubliceerd, gefotografeerd of vermenigvuldigd anders dan na schriftelijke toestemming van taxateur. Wel is taxateur er mee bekend, dat het taxatierapport een openbare status krijgt als bijlage bij het nieuwe exploitatieplan. Vermenigvuldiging in dat kader valt niet onder de bedoeling van deze paragraaf.

3.6 Kamer NRVt en taxatietype

Taxateur is van mening dat de onderhavige taxatie valt binnen het kader van de **Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed (LAV)** van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (hierna: **NRVT**). Verwezen wordt wel naar paragraaf 3.10 hierna. Er is sprake van een volledige taxatie (**taxatietype**).

3.7 Instructies van de opdrachtgever

Door opdrachtgever zijn aan taxateur geen instructies gegeven voor de taxatie, anders dan eventueel en alsdan expliciet als zodanig vermeld in dit rapport.

3.8 Taxatiestandaarden

Taxateur verricht de onderhavige taxatie in overeenstemming met de versie 2016 van de EVS. Tevens verklaart taxateur op de hoogte te zijn van en hij heeft getracht te handelen overeenkomstig de (bedoeling en) inhoud van het relevante reglementen voor Landelijk en Agrarisch Vastgoed zoals opgesteld door het NRVT (te vinden op www.nrvt.nl).

3.9 Toetsing en 4-ogen principe

Mevrouw M.E.A.J. Brands-Van Gils, eveneens verbonden aan opdrachtnemer, heeft dit rapport inhoudelijk en op plausibiliteit doorgenomen en als zodanig voor correct bevonden. Mevrouw M.E.A.J. Brands-Van Gils is taxateur (niet ingeschreven bij het NRVT) en deskundige op het gebied van de Afdeling Grondexploitatie in de Wet ruimtelijke ordening en op het gebied van de Onteigeningswet. Een formele plausibiliteitstoets is achterwege gelaten, omdat dit rapport veel verder strekt, bijvoorbeeld al in juridische zin, dan een singuliere taxatie. Specialistische kennis over de Wro (de Afdeling grondexploitatie) en de onteigeningswetgeving is in casu vereist en vanwege de fase waarin het nieuwe bestemmingsplan, exploitatieplan en (de gedachten over) het kostenverhaal zich thans nog bevinden, heeft de taxateur het voor opdrachtgever vanwege het vertrouwelijke karakter bovendien niet verstandig geacht welke andere taxateur dan ook bij dit rapport en deze taxatie te betrekken. Verwezen wordt dienaangaande naar paragraaf 3.10 hierna.

3.10 Vereisten NRVT deels buiten toepassing

De onderhavige professionele taxatiedienst (**PTD**) wordt mede beheerst door regels die voortkomen uit wet- en regelgeving, in casu de Wet ruimtelijke ordening en de Onteigeningswet en de daarop gebaseerde rechtspraak, alsmede ongeschreven regels van best-practice in advisering aangaande het taxeren van inbrengwaarden en op het gebied van onteigening. Verwezen wordt dienaangaande en daarbij naar het Reglement Definities NRVT 2018, voor zover daarin wordt gesproken over Wettelijke Taxaties (pagina 9 van dat reglement), te vinden op www.nrvt.nl. Te lezen valt in dat reglement onder meer, dat een Wettelijke Taxatie gedefinieerd is als een Professionele Taxatiedienst, waarbij wet- en regelgeving en jurisprudentie de Register-Taxateur evenwel (mogelijk) dwingen af te wijken van één of meer bepalingen uit de NRVT-Reglementen of de aangehangen internationale standaarden. Afwijkingen kunnen bijvoorbeeld bestaan uit de wijze van opdrachtverstrekking, het waardebegrip, de omvang van de onderzoekplicht en de rapportagevereisten. Bepaald is, dat een Register-Taxateur alleen kan afwijken indien en voor zover de wet, regelgeving, usance van het vakgebied of jurisprudentie hem daartoe dwingt. Waar dat niet zo is, moeten de regels voor een Professionele Taxatiedienst onverkort worden gevolgd. De Register-Taxateur die een Wettelijke Taxatie uitvoert, blijft tevens onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen verwoord in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (eveneens te vinden op www.nrvt.nl).

Het taxeren van de Inbrengwaarde is als een Wettelijke Taxatie genoemd in het Reglement Definities NRVT 2018. Ingeval van tegenstrijdigheden tussen de wettelijke en jurisprudentiële kaders, alsook de daarmee samenhangende bestendige praktijk en het voor de betreffende onroerende zaak toepasselijke kamerreglement, staan de wettelijke en jurisprudentiële kaders alsook de daarmee samenhangende bestendige praktijk in rangorde dus boven de reglementen van het NRVT. De vereisten van het NRVT die van toepassing zijn op de taxateur als geregistreerde taxateur bij de uitvoering van de onderhavige opdracht, gelden hiervoor en in casu dan ook niet allemaal of niet per definitie, een en ander zoals hiervoor en hierna nog nader (wordt) omschreven. De taxateur heeft in casu bijvoorbeeld voor het in dit rapport gehanteerde waardebegrip niet dat van marktwaarde gebruikt en in het kader van de aard van de opdracht is een volledige objectinspectie (opname) achterwege gelaten. Het vorenstaande neemt echter niet weg dat taxateur zich zoveel als mogelijk, ter transparantie en in het kader van het leveren van zo hoog mogelijke en objectieve kwaliteit van taxeren, aan de regels en ethiek heeft proberen te houden die het NRVT voorstaan. Bij afwijking is zoveel als nodig geacht, het principe van Comply and Explain aangehangen.

3.11 Overige voorwaarden, uitgangspunten en mededelingen

Onderstaand is een uiteenzetting gegeven van gehanteerde overige voorwaarden en uitgangspunten die door de taxateur redelijkerwijs aanvaardbaar zijn geacht en volgens hem voor realistisch kunnen worden gehouden, een en ander zonder verdere noodzaak van een specifiek (nader) onderzoek of verificatie, alsmede enkele mededelingen zijnerzijds.

Eventuele bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

Aan omissies, tel- en/of schrijffouten, zulks ter beoordeling van de taxateur, kunnen geen rechten worden ontleend.

De in dit rapport genoemde bedragen zijn exclusief BTW , tenzij expliciet anders wordt vermeld.

Alle bedragen in dit rapport zijn weergegeven in euro's (€).

De waarde- en eventuele schadebepaling, het onderzoek daartoe en de rapportage beogen niet te betreffen een bouwkundig en/of locatie-technisch onderzoek en ook geen milieutechnisch onderzoek.

Er is geen rekening gehouden met rechten van derden anders dan in dit rapport gememoreerd en er is geen rekening gehouden met eventueel (nog) te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook of hoe ook genaamd.

Tijdens het uitvoeren van de onderhavige opdracht hebben zich geen afwijkingen voorgedaan ten opzichte van de ondertekende opdrachtbevestiging en de daarvoor dienende offerte.

De taxateur streeft naar transparantie ten aanzien van diens bevindingen, maar is zich ervan bewust dat de overwegingen die geleid hebben tot de waarde- en eventuele schadebepaling in dit taxatierapport niet altijd eenvoudig noch uitputtend in een rapport weer te geven zijn. Tot nadere toelichting aan opdrachtgever bestaat, ook daarom, altijd bereidheid.

3.12 Bijzondere uitgangspunten

Taxateur heeft geen bijzondere uitgangspunten aangehangen bij het vervullen van de onderhavige opdracht, anders dan eventueel en alsdan expliciet als zodanig vermeld in dit rapport.

3.13 Concept en trackrecord

Taxateur heeft op 27 september 2018 aan opdrachtgever per email zijn finale concept van dit taxatierapport gestuurd ter controle. Ook is opdrachtgever daarbij de gelegenheid geboden inhoudelijk te reageren en aanbevelingen te doen. De reactie van opdrachtgever heeft enkel geleid tot een paar tekstuele aanpassingen en die zijn verwerkt in deze eindversie van het taxatierapport.

4. Waardering

De bruto inbrengwaarde verdeeld over de kostensoorten luidt als volgt:

1. Inbrengwaarden gronden:	€ 15.384.000,-
2. Inbrengwaarden opstallen met bijbehorende grond:	--
3. Bijkomende onteigeningsvergoedingen:	--
4. Kosten van het vrijmaken van rechten en lasten(*):	--
5. Sloopkosten(*):	€ 5.000,-

Totale bruto inbrengwaarde:	€ 15.389.000,-

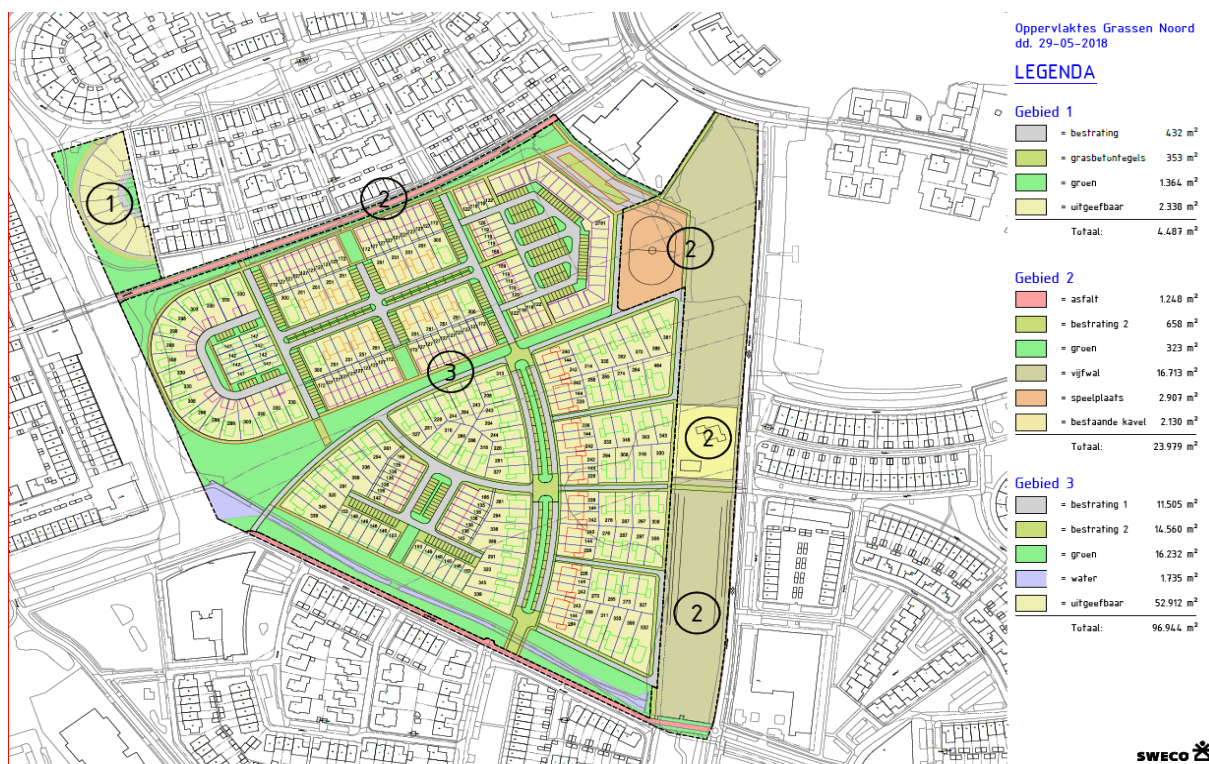
(*): Deze kostenposten zijn door taxateur niet zelfstandig geschat noch gecontroleerd, doch louter uit opgave door opdrachtgever in dit rapport opgenomen en voor juist gehouden.

5. Omschrijving plan en planologie

5.1 Omschrijving van het plan Hofstad III Loerik V Zuidwest

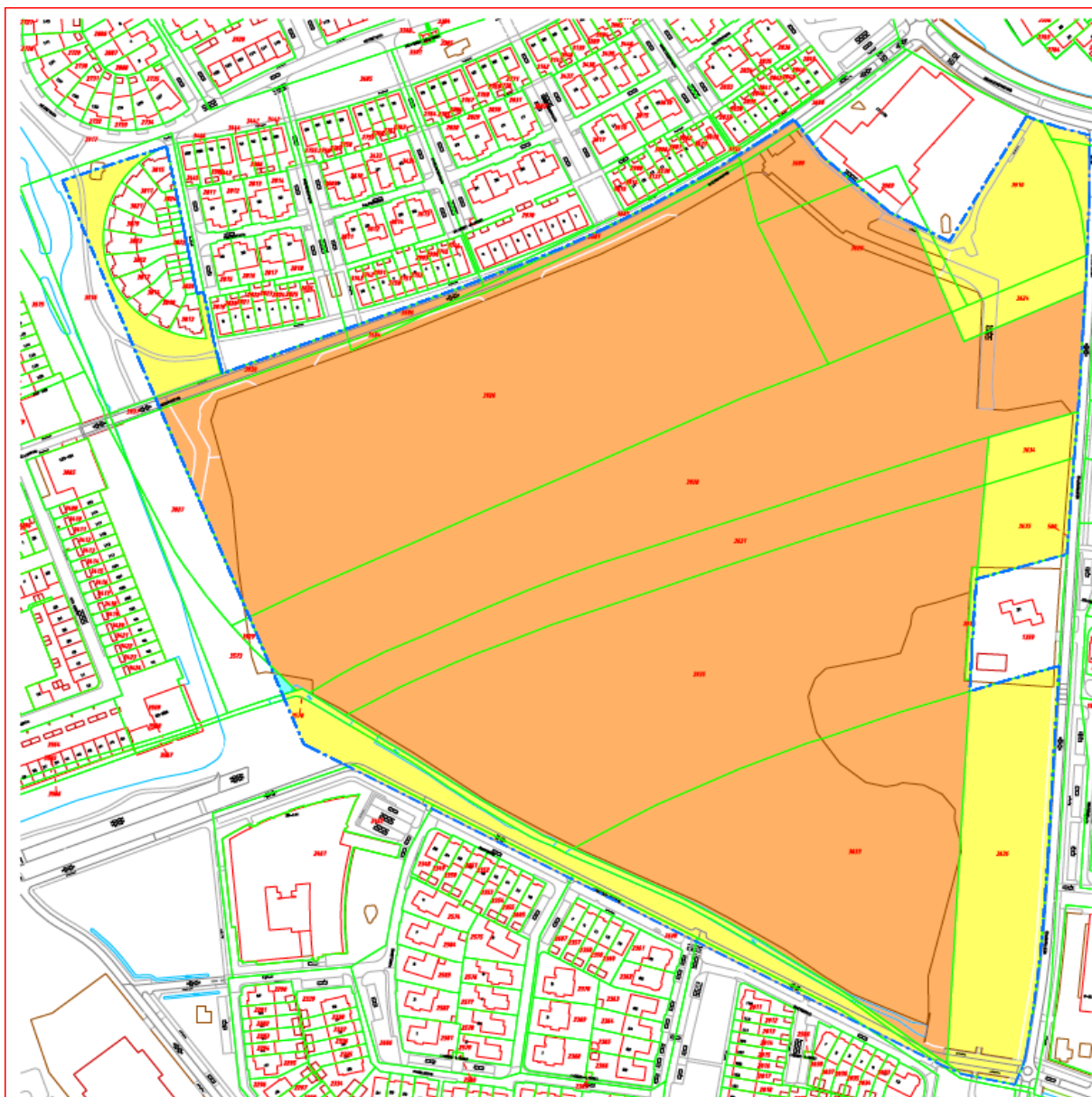
Hofstad III is één van de laatste gebieden in de Vinexlocatie Houten die nog niet ontwikkeld zijn. Het gebied is gelegen aan de zuidoostkant van Houten en is ingeklemd tussen de wijken Castellum, Loerik V en Hofstad IV. Via de ontsluitingsweg Het Gras en de wijk Hofstad IV is Hofstad III vanuit de zuidkant te bereiken. De wijk heeft een driehoekige vorm met een bruto oppervlak van ongeveer 12,5 hectare. De wijk is bedoeld als woongebied en biedt daarnaast nog plaats aan een aantal voorzieningen die (ook) van bovenwijken belang zijn zoals de Vijfwal, fietspaden, de Kromme sloot, het Carré en de basisschool de Vlinder. In het raamwerk voor de Vinexlocatie Houten is verder bepaald dat bij de invulling van het plangebied rekening moet worden gehouden met een bovenwijkse groenplek van 5.000m².

Het totale gebied is, zo blijkt uit meting namens de gemeente, 12.54.10 hectare groot.



Bron: Tekening d.d. 29 mei 2018, ontvangen van de gemeente Houten

Op 18 juni 2013 heeft de raad van de gemeente Houten voor het gebied Hofstad III en vijf deelgebieden in Loerik V het bestemmingsplan "Hofstad III Loerik V" vastgesteld en met dit nieuwe bestemmingsplan is in 2013 een planologische-juridische regeling getroffen die woningbouwontwikkeling in het plangebied mogelijk heeft gemaakt. In het plandeel Loerik V Zuidwest zijn 10 woningen geprojecteerd, Tulpentuin 104-122 even nummers, die met de voorzijde zijn georiënteerd op het westen, richting Castellum. Dit plandeel is inmiddels al gerealiseerd en is **buiten** de taxatieopdracht aan taxateur gelaten. Het door de taxateur getaxeerde gedeelte van het exploitatieplangebied is daarmee 12.30.72 hectare groot, volgt de onderstaande blauwe contour (streep-stippel-lijn), behalve voor de noord-westelijke (min of meer) rechthoek en ziet op de gele (behoudens de voormelde (min of meer) rechthoek), oranje en lichtblauw gemarkeerde gedeelten daarvan. De wit gelaten ondergronden zijn buiten het exploitatieplangebied gelaten.



Eigendomskaart d.d. 17 mei 2018. De gele, oranje en lichtblauwe gebieden vormen tezamen het te taxeren exploitatieplangebied

Opgemerkt wordt nog wel dat het ruimtegebruik in het exploitatieplangebied is bepaald door digitale inmeting namens de gemeente. Hierbij heeft taxateur een afwijking geconstateerd van de totaal telling per kadastraal perceel, althans de oppervlakten in vierkante meters daarvan die volgens het Kadaster binnen het exploitatieplangebied liggen. Nu de oppervlakgegevens uit de digitale inmeting worden gebruikt in de exploitatieopzet van het exploitatieplan, heeft taxateur gemeend het beste aansluiting te kunnen houden bij deze oppervlakteberekening. De afwijking in oppervlakte is overigens zeer beperkt en belooft ten opzichte van het totale exploitatieplangebied van 12.30.47 hectare slechts 25m², amper 0,02% daarmee.

In het bestemmingsplan "Hofstad III Loerik V" is opgenomen dat in het plangebied maximaal 330 woningen mogen worden gerealiseerd, waarvan in deelgebied Hofstad III minimaal 50 woningen daarvan in de sociale sector moeten voorkomen. In de oostflank naast het exploitatieplangebied van Hofstad III ligt (en blijft gehandhaafd) de vrijstaande woning met bijbehorende schuur aan de Hoogdijk 3. Aan de noordzijde, aan de Bloesemtun 17, is de basisschool De Vlinder gesitueerd. Het exploitatieplangebied zelf is onbebouwd. Langs de zuidelijke grens van het plangebied ligt een watergang, de Kromme Sloot. Dit is een natuurlijke waterloop en betreft een restsloot van de Kromme Rijn, die in het verleden werd aangepast om het water uit de ontginningen te leiden in geval van wateroverlast.

In het plangebied bevinden zich twee concentraties met cultuurhistorische waardevolle beplanting, in casu nabij het object aan de Hoogdijk 3 en in het zuidwestelijke deel van het plangebied. Het exploitatieplangebied wordt omsloten door met name bestaande (woon)bebouwing. Aan de noordoostkant grenst het deelgebied aan het perceel van de basisschool de Vlinder met gymzaal. Direct grenzend aan de oostkant van het plangebied ligt een fietspad, het Westrumpad. Ook ten noorden en zuiden van het plangebied bevinden zich parallel aan de plangrenzen vrijliggende fietspaden. Aan de westgrens ligt een fietspad door de wijk Castellum-Oost.

In het exploitatieplangebied liggen gronden die eigendom zijn van vrijwel uitsluitend de gemeente Houten en van Janssen Bouwontwikkeling B.V., op de eigendomstekening hiervoor weergegeven met geel, respectievelijk oranje. Slechts een heel klein gedeelte, op de eigendomstekening hiervoor lichtblauw gemarkeerd, is nog eigendom van een andere partij. De gronden van Hofstad III waren aanvankelijk grotendeels eigendom van Megahome. Megahome is echter op 20 juli 2016 failliet verklaard. De gemeente Houten heeft toen besloten een voorkeursrecht te vestigen op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten om speculatie met de gronden in het plangebied te voorkomen. Via verkoop bij veiling uit het faillissement van MegaHome heeft de overdracht van de gronden plaatsgevonden aan Jansen Bouwontwikkeling B.V. De gemeente had hiertoe besloten om éénmalig ontheffing te verlenen van haar voorkeursrecht en door Jansen Bouwontwikkeling B.V. is een aangepast verkavelingsplan gemaakt, waarbij het plan thans is 308 woningen met de onderstaande differentiatie te realiseren.



Overzicht woningdifferentiatie (plan van 29 maart 2018)

Het paars omkaderd gedeelte wordt een wooncluster met in totaal 102 woningen (waarvan minimaal 92 ten behoeve van sociale huur) bestaande uit appartementen en grondgebonden woningen. Overigens worden er 54 rijwoningen (groentinten), 24 drie-onder-een kap woningen (donkergroen), 20 patiowoningen (blauw), 84 twee-onder-een kap woningen (grijsblauw) en 24 vrijstaande woningen (rood) gerealiseerd. In totaal zijn dit 308 woningen.

De planning voor het realiseren van de woningen in het plangebied ziet er als volgt uit:

Fase 1b incl aanleg Verlengde Kamgras:	OV Q2 2019 – WRM Q2 2020
Fase 1a:	OV Q3 2019 – WRM Q3 2020
Fase 1c:	OV Q4 2019 – WRM Q1 2021
Fase 2 oost:	OV Q3 2020 – WRM Q3 2021
Fase 2 west:	OV Q3 2021 – WRM Q3 2022

Dit betekent dat eind 2022 het gehele woongebied gerealiseerd dient te zijn.

Het exploitatieplangebied voorts, wordt voor 52.912m² uitgeefbaar, dat betekent voor circa 48%. Verder wordt het exploitatieplangebied ingevuld met verharding (23%), groen (14%), speelplaats (2%), vijfwal (12%) en water (1%).

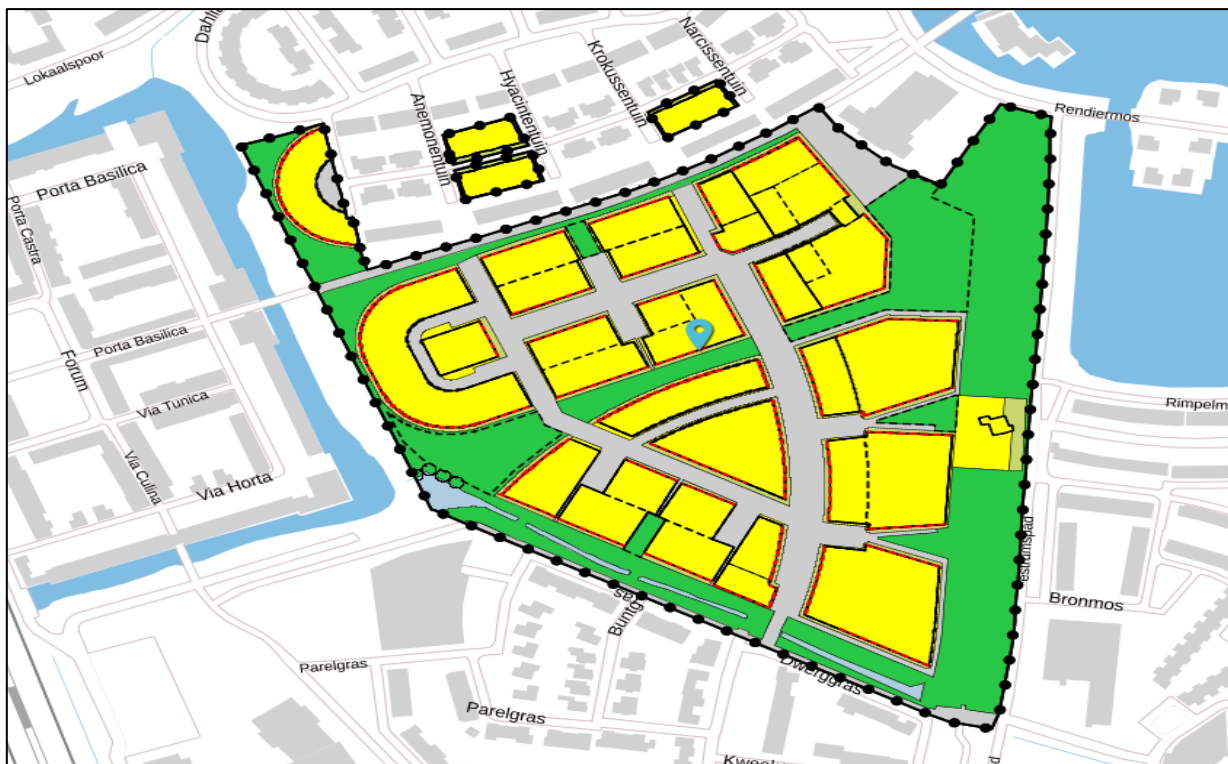
5.2 Bovenwijkse voorzieningen

Het plan voor Hofstad III Loerik V Zuidwest maakt deel uit van de Vinex-opgave voor Houten (Houten-Vinex) uit de jaren '90 van de vorige eeuw. De planvorming daartoe is en was vastgelegd in het Globaal Bestemmingsplan Houten-Vinex, dat in 1999 door de raad is vastgesteld. Hofstad III Loerik V Zuidwest vormt de laatste fase van de ontwikkeling van Houten-Vinex. Binnen de totale ontwikkeling van Houten-Vinex zijn enkele grote infrastructurele werken en voorzieningen gerealiseerd, onder meer de aanleg van de Rondweg, de aanleg van bruggen, de aanleg van geluidsschermen langs het spoor, de inrichting van de stationsomgeving, de aanleg van waterpartijen, de aanleg van Park Schoneveld, de aanleg van fietspaden en de aanleg van Vijfwal. Deze voorzieningen zijn en worden aangelegd ten behoeve van de ontwikkeling van Houten-Vinex in zijn geheel en maken hier integraal onderdeel van uit. De kosten voor deze voorzieningen worden verdeeld over alle deelplannen van Houten-Vinex, zo is vastgelegd in het 'Kostenverhaalsbesluit Vinex locatie Houten' zoals dat op 23 april 1996 door de gemeenteraad van Houten is vastgesteld. Aangezien Hofstad III Loerik V Zuidwest onderdeel uit maakt van de totale ontwikkeling Houten-Vinex, is een deel van deze kosten in het kostenverhaal volgens de gemeente ook aan dit deelplan toerekenbaar. Als verdeelsleutel wordt door de gemeente het aantal woningen gehanteerd. In Houten-Vinex worden in totaal 8.447 woningen gerealiseerd, waarvan 318 in het plangebied Hofstad III Loerik V Zuidwest. Dit betekent dat de kosten voor ongeveer 3,8% toerekenbaar zijn. Ten aanzien van de bovenwijkse voorzieningen, heeft de gemeente de taxateur voorts aangegeven dat er geen (onder)grond (daarvan) zal worden ingebracht in de exploitatieopzet noch kosten daarover verhaald, waardoor de (onder)gronden waarop de voormelde bovenwijkse voorzieningen worden aangebracht, in dit rapport niet ook als inbrengwaarde zijn getaxeerd.

5.3 Planologie en wijziging

5.3.1 Vigerende planologie

Ter plaatse van het exploitatieplangebied, geldt het bestemmingsplan “Hofstad III Loerik V”. Dit bestemmingsplan (met bijbehorend exploitatieplan) is vastgesteld op 18 juni 2013 en op 9 april 2014 onherroepelijk geworden.



De verbeelding bij het bestemmingsplan “Hofstad II Loerik V” uit 2013 (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl 27 september 2018)

Het bestemmingsplan kent de bestemmingen ‘wonen’, ‘verkeer’, ‘groen’ en ‘water’. Voor de expliciete regels per bestemming, verwijst de taxateur naar het bestemmingsplan zoals dat is te vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl.

5.3.2 Het te herziene Exploitatieplan “Hofstad III Loerik V Zuidwest”

Het te herziene Exploitatieplan “Hofstad III Loerik V Zuidwest”, thans nog in ontwerp, behoort bij het bestemmingsplan ‘Hofstad III Loerik V’. De uitgangspunten en planregels van het bestemmingsplan, dat zelf niet zal worden herzien, gelden ook voor dit nog nieuw op te stellen exploitatieplan. Het besluit tot herziening van het exploitatieplan volgt uit het gewijzigde verkavelingsplan, dat op 27 maart 2018 met nr. BWV18.0112 bij besluit door het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Houten is genomen. Het exploitatieplangebied omvat de deelgebieden Hofstad III en Loerik V Zuidwest. Voor de gronden gelegen binnen de grenzen van het exploitatieplangebied is een aangepast verkavelingsplan gemaakt. Het bestemmingsplan voorziet reeds in een directe woonbestemming met verschillende woningtypen, de bijbehorende infrastructuur en overige voorzieningen. In het plangebied Hofstad III Loerik V Zuidwest is sprake van het verrichten van grondwerken, de aanleg van nutsvoorzieningen en riolering, de aanleg van wegen, trottoirs en fietspaden en de aanleg van groenvoorzieningen. De kosten hiervan zijn opgenomen in de exploitatieopzet.

Voor een nadere omschrijving van (de strekking van) het te herziene exploitatieplan, wordt verwezen naar paragraaf 5.1 hiervoor.

5.4 Grondslag voor een actualisatie van de inbrengwaarde

De realisatie van Hofstad III Loerik V Zuidwest betreft een woningbouwproject als onderdeel van het (veel) grotere geheel van de VINEX-ontwikkeling Houten Zuid. Voor (en bij het bestemmingsplan voor) Hofstad III Loerik V Zuidwest is reeds eerder al een exploitatieplan vastgesteld in 2013 dat meest recentelijk is geactualiseerd in 2015. Het te herziene exploitatieplan, zoals dat gaat luiden na de voorgestane herziening thans ervan, gaat de basis vormen voor de toepassing van aangepast kostenverhaal op een na vaststelling van genoemd exploitatieplan te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen. In het voor dit taxatierapport gebruikte te herziene exploitatieplan (concept, versie 23 augustus 2018), wordt vermeld dat er sprake is van een gewijzigd verkavelingsplan en een aangepast woonprogramma en aangegeven is dat dit een wijziging van structurele aard betreft in de zin van artikel 6.15, derde lid, aanhef en onder d Wro. De taxateur overweegt dienaangaande als volgt.

In de hoofdstukken 7, 8 en 9 van de door het Ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties uitgegeven Handreiking 'Werken met de inbrengwaarde uit de Wro in relatie tot het exploitatieplan' van 1 september 2014, wordt het een en ander in het vorenstaande kader aan de orde gesteld. Taxateur verwijst naar deze hoofdstukken en resumeert daaruit het volgende.

Artikel 6.13, lid 4 Wro neemt als uitgangspunt dat voor het berekenen van kosten en opbrengsten ten aanzien van een exploitatieplan, ervan uit wordt gegaan dat het exploitatiegebied geheel in exploitatie zal worden gebracht. Dit is een wettelijke geregelde fictie die van belang is om tot binnenplanse verevening te komen. Feitelijke eigendomsverhoudingen binnen het exploitatiegebied spelen binnen deze fictie geen rol, die worden buiten beschouwing gelaten bij het ramen van de kosten en opbrengsten van de exploitatie. Ook de inbrengwaarde, beschouwd als kostenpost, speelt een rol bij het bewerkstelligen van binnenplanse verevening, omdat de inbrengwaarde van het uitteefbare deel van een perceel op de bruto-exploitatiedbijdrage in mindering moet worden gebracht. Er is derhalve sprake van een exploitatieopzet, waarbij wordt uitgegaan van gehele exploitatie van het exploitatiegebied en waarbij de kostenpost 'ondergrond' ook meegenomen wordt bij de binnenplanse verevening. De waarde van die 'ondergrond' moet daarbij volgens objectieve grondslagen worden vastgesteld. In de Wro is deze kostenpost 'inbrengwaarde' genoemd. Van feitelijk 'inbrengen van gronden in een exploitatie' is weliswaar geen sprake, maar binnen de wettelijke fictie dat het gehele exploitatiegebied in exploitatie wordt gebracht, moet voor het moment van inbrengen wel dit uitgangspunt worden genomen en moet een waarde worden bepaald. Uit de wettekst en in rechtspraak blijkt overigens dat het niet noodzakelijkerwijs de gemeente is die het exploitatiegebied als geheel in exploitatie brengt, de Afdeling Grondexploitatie uit de Wro noopt enkel tot het uitgangspunt dat een exploitatieopzet wordt opgesteld die uitgaat van één exploitant, de gemeente of een andere partij. Er wordt 'enkel' genoemd dat de gemeente de gehele grondexploitatie 'voor haar rekening neemt' of 'ter hand neemt'.

Binnen de wettelijke fictie van artikel 6.13 lid 4, lijkt de kostenpost inbrengwaarde vervolgens een bijzondere positie in te nemen, algemeen en meer in het bijzonder sowieso specifiek aangaande de te hanteren waarderingsgrondslag bij het ramen van deze kostenpost. Bij dit specifieke onderdeel wordt in de rechtspraak namelijk de rol van de gemeente als verwerver van de gronden genoemd en bovendien op zo'n wijze dat er onder meer van wordt uitgegaan dat de gemeente alle gronden tegen de inbrengwaarde verwerft, een en ander terwijl een exploitatieplan in wezen is bedoeld ter kostenverhaal bij juist particuliere grondexploitatie. De fictieve verwerving door de gemeente, de waarderingsgrondslag daarin althans, kan vervolgens zijn die van de werkelijke waarde zoals bedoeld in de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet, ofwel die van volledige schadevergoeding, schadeloosstelling dus, zoals bedoeld in (artikel 40 van) de Onteigeningswet. De inbrengwaarde, zo komt het taxateur voor, wordt in wets-systematisch opzicht als zodanig dan ook eigenlijk veeleer beschouwd als een raming van de verwervingskosten van de betreffende grond, de prijs daarvan althans waartegen de gemeente die (en alle) gronden verwerft, dan als traditionele waarde. De Wro spreekt in artikel 6.13 lid 5, dienaangaande ook over het 'vaststellen' van de inbrengwaarde terwijl in artikel 6.13 lid 1 sub c1 bijvoorbeeld is opgenomen dat sprake is van een raming van kosten.

In de Wro is voorts niet expliciet uitgemaakt of de inbrengwaarde bijvoorbeeld ook moet 'verschieten' van geraamde kosten naar gerealiseerde kosten, noch op welk moment dat dan mogelijk het geval is. Dat geldt voor alle andere kosten die moeten worden verhaald wel. Daarnaast is niet expliciet in de wet terug te vinden wat alsdan zou hebben te gelden als "gerealiseerde" kosten betreffende de inbrengwaarde. Dit maakt tevens dat de inbrengwaarde een bijzonder positie inneemt binnen de systematiek van het kostenverhaal. De Wro schrijft immers voor, dat alle (andere) geraamde kosten uiteindelijk moeten worden vervangen door de dienaangaande daadwerkelijk gerealiseerde kosten. Voor de inbrengwaarde geldt evenwel dat geobjectiveerd moet worden van daadwerkelijk betaalde prijzen. Dit wil zeggen dat gerealiseerde transacties binnen het exploitatiegebied daarmee niet (per definitie) gelijk gesteld worden aan de inbrengwaarde. Dat lijkt (zelfs) ook te gelden voor een ten behoeve van onteigening door een rechter bepaalde schadeloosstelling. De inbrengwaarde moet via een onafhankelijke taxatie tot stand komen.

Het is voorts naar de mening van taxateur terdege relevant of de inbrengwaarde als gerealiseerd moet worden beschouwd voor betreffende grond en zo ja, vanaf welk moment dit het geval is. Dit beïnvloedt naar zijn mening namelijk de mogelijkheden tot bijstelling van de kostenpost inbrengwaarde en (of: want het) raakt daarmee ook de mogelijkheden tot het bijstellen van de hoogte van de exploitatiebijdrage en de wijze waarop binnenplannen wordt verevend. Als de inbrengwaarden voor bepaalde grond in de exploitatieopzet als gerealiseerde kosten moeten worden aangemerkt, kan dit naar de mening van de taxateur tot gevolg hebben dat het aanpassen via hertaxatie van de inbrengwaarde, ondanks een herziening van het exploitatieplan, niet langer mogelijk is. Aanbevelenswaardig is volgens de genoemde leidraad voorts, om de inbrengwaarde als gerealiseerde kosten te beschouwen op het moment dat voor de betreffende gronden de omgevingsvergunning is verleend. Dit is volgens de opstellers van de leidraad immers een objectief bepaalbaar moment en daarnaast is het een moment waarna wijzigingen in de exploitatieopzet en inbrengwaarde niet meer doorwerken in de bruto- en netto exploitatiebijdrage voor de al verleende omgevingsvergunningen. Zulke wijzigingen werken nog wel door, althans kunnen dat, naar alle andere daarna dan nog te verlenen omgevingsvergunningen voor bouwen. Uit de Wro en de parlementaire geschiedenis vanwege de totstandkoming daarvan, kan volgens de leidraad echter niet eenduidig worden afgeleid of en zo ja, wanneer de inbrengwaarde is gerealiseerd en tot wanneer herziening van een inbrengwaarde mogelijk is. Zo valt in de Kamerstukken I (2006/07, 30128 D p. 23-24) te lezen, dat "na de vaststelling van de inbrengwaarden voor het gehele gebied waarvoor het exploitatieplan geldt, de inbrengwaarden slechts nog functioneren als de verdeelsleutel voor de kosteneenheden in de kostentoekening, dit voor zover het plan gedurende de looptijd geen structurele wijzigingen ondergaat.". In de Wro, artikel 6.15, wordt dienaangaande onderscheid gemaakt tussen structurele en niet-structurele herzieningen van het exploitatieplan.

Inmiddels, uit de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 16 maart 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:903, Barneveld), is duidelijk dat de inbrengwaarden de voornoemde bijzondere rol binnen het exploitatieplan inderdaad moet worden toebedacht. De inbrengwaarden zijn niet alleen kosten in de zin van artikel 6.13, eerste lid, aanhef en onder c, ten eerste, van de Wro, maar, voor zover zij zien op de inbrengwaarde van uitgeefbare gronden, vormen zij tevens een aftrekpost bij de berekening van de exploitatiebijdrage als bedoeld in artikel 6.19 van de Wro. Daar waar het gelet op het voornoemd standpunt uit de leidraad logisch werd geacht voor andere kosten dan de inbrengwaarden om deze (uiteindelijk) op gerealiseerde kosten te baseren, is dat dus volgens de Afdeling niet perse het geval voor de inbrengwaarden. In de voormelde uitspraak noemt de Afdeling twee benaderingswijzen waarop de inbrengwaarden kunnen worden beschouwd. Bij reeds verworven gronden, kan de inbrengwaarde worden gebaseerd op de daadwerkelijk betaalde aankoopprijs. Dit wordt in die uitspraak de "werkelijke kostenbenadering" genoemd en dat sluit naar de mening van taxateur aan op wat door hem 'gerealiseerde kosten' worden genoemd. Daarentegen kunnen de grondverwervingskosten ook als inbrengwaarden worden beschouwd in de zin van artikel 6.13, eerste lid, aanhef en onder c, ten eerste, van de Wro en kunnen deze kosten daarom overeenkomstig artikel 6.13, vijfde lid, van de Wro mogelijk bij bedoeling van de wet gebaseerd moeten worden op een taxatie. Dan wordt een taxatiebenadering aangehangen. Kort en goed gezegd, opteert de Afdeling in de voormelde uitspraak ook voor zo'n taxatiebenadering. Dit betekent dat voor de Afdeling, in die kwestie althans, geen aanleiding bestaat de inbrengwaarden anders te ramen in het geval dat deze gronden reeds zijn verworven vóór de eerste vaststelling van het exploitatieplan en taxateur meent uit de uitspraak tevens te moeten afleiden dat het voor de Afdeling dan, anders dan in de leidraad wordt verondersteld, ook niet zo is, dat op het moment waarop een omgevingsvergunning wordt verleend, daarmee de tevoren getaxeerde inbrengwaarde verschiet van raming naar, eveneens op basis van die eerdere taxatie, gerealiseerde kosten. Door de Afdeling is in genoemde uitspraak overwogen dat inbrengwaarden niet statisch zijn en kunnen wijzigen.

De drempel om een herziening van een exploitatieplan zelf aan te merken als een structurele herziening, lijkt vrij laag te liggen. Het lijkt echter niet zo te zijn dat elke structurele herziening van een exploitatieplan ook direct aanleiding geeft tot het mogen herzien van de inbrengwaarde. Wel lijkt inmiddels meer duidelijkheid te bestaan over het antwoord op de vraag wanneer (en/of waarom) een inbrengwaarde na initiële taxatie nog mag worden herzien. Zoals ook wordt aangegeven in de leidraad, de hoofdstukken 8 en 9, lijkt er in de Wro en naar haar strekking een expliciete basis voor herziening van de inbrengwaarde aanwezig, indien de waarderingsgrondslag in geval van onteigening of juist het uitblijven daarvan (6.13 lid 5 Wro) moet worden aangepast. De wijziging van de waarderingsgrondslag betekent dat de kostenpost inbrengwaarde voor het betreffende perceel dan opnieuw vastgesteld moet worden door een onafhankelijke taxateur. Hierbij moet tegelijkertijd worden nagegaan in hoeverre er aanleiding is de inbrengwaarde van de overige percelen te herzien. Als slechts van één perceel de inbrengwaarde wordt herzien, heeft dit immers invloed op de omvang van het kostenverhaal voor de eigenaren in het exploitatiegebied en beïnvloedt het de binnenplanse verevening.

Ook de herziening van het exploitatieplan als gevolg van het in procedure brengen van een uitwerkingsplan (6.15 lid 2 Wro), lijkt een expliciete basis voor herziening van de inbrengwaarde. Over de inbrengwaarde kan gesteld worden dat de raming (mogelijk) globaal mag blijven onder vigeur van een uit te werken bestemming en pas hoeft te worden gedetailleerd bij het uitwerkingsplan. Correctie van de inbrengwaarde (ook naar peildatum) kan dan noodzakelijk en redelijk zijn.

Voorts kan het, naar de mening van de taxateur, noodzakelijk en redelijk zijn de inbrengwaarden te herzien, indien het bestemmingsplan (met exploitatieplan en mogelijk met ook de daarin vervatte (andere) kosten en opbrengsten) wordt of is uitgewerkt, gedetailleerd of herzien. Zowel voor particuliere gronden als voor gemeentelijke gronden verandert dan immers mogelijk de bruto-exploitatiedbijdrage en wellicht geldt dat dan ook voor de te betalen netto-exploitatiedbijdrage, waarbij een en ander los staat van de feitelijke verwervingshandelingen van de gemeente. Als de inbrengwaarde wordt herzien, althans in ieder geval wordt heroverwogen, zal dit doorgaans leiden tot een nieuwe waardepeildatum en zal door een taxateur uiteraard (opnieuw) een onderbouwing en toelichting over de inbrengwaarde bij die nieuwe waardepeildatum overgelegd moeten worden. De taxateur zal gemotiveerd aan moeten geven hoe en op welke gronden hij tot waardebepaling en ook tot herziening, indien aan de orde, is gekomen. Het is aan de taxateur om te bepalen of, ten opzichte van de peildatum van de inbrengwaarde uit het vorige exploitatieplan, volstaan kan worden met een indexering van de getaxeerde inbrengwaarde of dat een (volledige) hertaxatie noodzakelijk is.

Resumerend en concluderend

In de Wro is, resumerend, niet expliciet benoemd wat bijvoorbeeld heeft te gelden als (gerealiseerde) kosten voor de inbrengwaarde indien aan de orde. De methodiek voor het bepalen van de netto-exploitatiedbijdrage, de inbrengwaarde van het uitgeefbare deel van een perceel in mindering gebracht op de bruto-exploitatiedbijdrage, geldt voor elk perceel met een bouwplanmogelijkheid, ongeacht dan of de gemeente eigenaar van de grond is of niet, ongeacht of in werkelijkheid de gemeente de verwerving doet, ongeacht of dit tegen werkelijke waarde dan wel tegen onteigeningsschadeloosstelling gebeurt en ongeacht wat in feitelijke voor de grond wordt of is betaald. Voordat de werkzaamheden zijn gedaan en de kosten gemaakt, nodig om het geheel in exploitatie te brengen en op het moment van inbrengen ten behoeve van de exploitatie van het geheel, wordt er voorts van uit gegaan dat de gemeente alle gronden in het exploitatieplangebied tegen de inbrengwaarde verwerft. Zo komt het taxateur althans voor. Dit maakt naar zijn mening ook, dat de inbrengwaarde moet worden geschat ongeacht de hiervoor genoemde onderwerpen.

In beginsel geldt daarbij vervolgens dat inbrengwaarden alleen kunnen en mogen worden herzien (als zij eerder al eens zijn geraamd) zolang die kostenpost nog niet als gerealiseerd moet worden aangemerkt. Er kunnen zich evenwel, specifiek betreffende inbrengwaarden, omstandigheden voordoen die een volledige hertaxatie van de inbrengwaarde rechtvaardigen, ongeacht die gedachte of veronderstelde gerealiseerdheid van de inbrengwaarde. Een structurele plaanpassing zou, zo meent taxateur, onder omstandigheden altijd nog aanleiding kunnen zijn om een hernieuwde taxatie van de inbrengwaarde toch alsnog te laten uitvoeren. Deze plaanpassingen kunnen immers van invloed zijn op de exploitatiebegroting te berekenen bruto-exploitatiedbijdrage en ook op de daarin te hanteren inbrengwaarde. De hertaxatie is dan noodzakelijk om een realistisch en actueel beeld van de kostenpost inbrengwaarde te krijgen of te houden en dit is zowel voor de gemeente als de particuliere grondeigenaar en de ontwikkelaar van de betreffende grond van belang.

Een en ander lijkt ook te volgen uit bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 8 oktober 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:3645, Valkenswaard) en uit de eerder genoemde uitspraak van de Afdeling van 16 maart 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:903, Barneveld).

Zoals gezegd betekent het nieuwe exploitatieplan in casu voor het project Hofstad III Loerik V Zuidwest tot aangepast kostenverhaal vanwege met name een gewijzigd verkavelingsplan en een aangepast woonprogramma. Dit leidt, volgens de gemeente althans, tot de noodzaak het exploitatieplan te herzien. In het verlengde daarvan, is taxateur voorts, concluderend, van mening dat in dit geval ook de inbrengwaarde opnieuw moeten worden overwogen. De bruto-exploitatiebijdrage verandert immers mogelijk en wellicht dient dit redelijkerwijs dan ook te gelden voor de inbrengwaarden, in de zin van kosten van verwerving. De inbrengwaarden dienen naar de mening van taxateur daarom, vanwege die gewijzigde omstandigheden en de mogelijke noodzaak tot aanpassing van de inbrengwaarde, dan dus opnieuw te worden overwogen, opnieuw getaxeerd daarmee.

6. Privaatrechtelijke aspecten

6.1 Geraadpleegde informatie

Taxateur heeft diverse bronnen en documenten geraadpleegd. Telkens is de bron daarvan in dit taxatierapport vermeld.

6.2 Eigendom en bebouwing in het exploitatieplangebied

Van de nieuw te ontwikkelen gronden in het plangebied, heeft de gemeente maar beperkt eigendom. De overige gronden zijn (zo goed als volledig) eigendom van Jansen Bouwontwikkeling B.V., welke partij de ontwikkeling van het gebied ook op zich zal nemen. Geen van de gronden binnen het exploitatieplangebied zijn bebouwd (geweest).

6.3 Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten

Uit de gegevens over eigendomsinformatie zoals de taxateur die in het Kadaster heeft geraadpleegd, is hem gebleken van diverse (beperkt) zakelijke lasten en rechten. Er is door taxateur evenwel geen expliciet onderzoek gedaan naar deze en mogelijk verder met de onroerende zaken verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 BW en akten waarbij voor omschreven rechten worden gevestigd. **Uitgangspunt** is afwezigheid van waarde-beïnvloedende effecten hiervan.

6.4 Quota, productierechten en milieueffecten

Taxateur heeft geen kennis genomen van de mogelijke aanwezigheid of het bestaan van quota of productierechten en ook niet van eventuele milieueffecten of kosten die gepaard gaan met het teniet doen gaan daarvan, die de dit taxatierapport betreffende inbrengwaarde aangaan. In het kader van de waarderingen in dit taxatierapport zijn daarom dergelijke rechten en effecten dan ook niet overwogen (**uitgangspunt van afwezigheid**).

6.5 Bodem- en asbestverontreiniging

Voor een deel van het exploitatieplangebied is beschikt tot spoedeisend op basis van ecologische risico's. In het concept-exploitatieplan (versie 23 augustus 2018) is dienaangaande vermeld dat onderzoek heeft uitgewezen dat het gebied verontreinigd is met bestrijdingsmiddelen en dat uit een akte van levering van 5 juni 2009, verleden bij notaris mr. R.B.H. van Goor te Wierden, blijkt dat er voor de betreffende percelen een aantekening kennisgeving, vordering bevel of beschikking Wet Bodembescherming bestaat. Dit wordt eveneens in een akte van levering d.d. 14 juli 2011, verleden voor notaris mr. J.R. Schuurman te Wierden, vermeld, zo staat in het voornoemde concept-exploitatieplan. Om woningbouw mogelijk te maken, moet het gebied daarom gesaneerd worden en de kosten worden door de gemeente volledig toerekenbaar geacht aan het plangebied. In het concept-exploitatieplan wordt een bedrag genoemd, geïndexeerd naar de kostenpeildatum van 1 januari 2018, van ongeveer € 880.000,-. Dit bedrag is aan saneringskosten ook als zodanig geraamd heeft de taxateur van de gemeente begrepen. Een saneringsplan is volgens de gemeente overigens nog niet ingediend bij de Provincie.

Taxateur heeft verder geen informatie ontvangen van de gemeente over (onderzoeken naar) andere, verdere of nadere verontreiniging in of van bodem en/of grondwater binnen het exploitatieplangebied. **Uitgangspunt** in de rapport is daarmee aanwezigheid van de genoemde verontreiniging en saneringsplicht en voorts van afwezigheid van verdere verontreiniging (**uitgangspunt van afwezigheid**).

7. Publiekrechtelijke aspecten

7.1 Toegestaan gebruik

Taxateur heeft onderzoek gedaan naar de in het exploitatieplangebied vigerende planologie. Wat betreft het gebruik thans nog ter plaatse, gaat taxateur ervan uit dat dit past binnen het vigerende planologische regime, al dan niet op basis van daarbij behorende overgangsrechtelijke bepalingen. Dit is als **uitgangspunt** als zodanig aangehouden.

7.2 Wet voorkeursrecht gemeenten

Taxateur heeft van opdrachtgever begrepen, en uit de geraadpleegde kadastrale uittreksels van eigendomsinformatie voor de percelen in het exploitatieplangebied zelf opgemaakt, dat er in het exploitatieplangebied op diverse percelen aanwijzingen zijn gelegd vanwege de Wet voorkeursrecht gemeenten. Daarbij merkt de taxateur overigens (nogmaals) op dat de (hoofdzakelijk) andere eigenaar van de gronden binnen het exploitatieplangebied dan de gemeente, Jansen Bouwontwikkeling B.V., ten behoeve van diens aankoop van gronden eind 2017 een éénmalige ontheffing van het voorkeursrecht verleend heeft gekregen en daardoor de hem thans in eigendom behorende gronden heeft kunnen kopen.

7.3 Andere publiekrechtelijke beperkingen

Taxateur heeft uit de geraadpleegde kadastrale uittreksels van eigendomsinformatie voor de percelen in het exploitatieplangebied zelf opgemaakt, dat er in het exploitatieplangebied op de (meeste) percelen de publiekrechtelijke beperking wordt vermeld van een Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening, die is ingeschreven op 31-03-2015. Taxateur is bekend met dit exploitatieplan, wat een geactualiseerde versie is van het in 2013 met het bestemmingsplan "Hofstad III Loerik V" vastgestelde oorspronkelijke exploitatieplan. Voor zover relevant, is hiermee in dit taxatierapport rekening gehouden.

7.4 Monumenten

Taxateur heeft uit de geraadpleegde kadastrale uittreksels opgemaakt dat in het exploitatieplangebied voor enkele (gedeeltelijke) kadastrale percelen sprake is van een (adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving van objecten:

- als beschermd monument
- tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe of
- tot door de gemeente of de provincie verklaard beschermd monument.

Taxateur gaat ervan uit dat eventuele aanwijzingen als vorenstaand bedoeld, geen waarde-beïnvloedende effecten hebben (**uitgangspunt**).

8. Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening

8.1 Juridische uitgangspunten

In de betekenis van de artikelen 6.12 en verder van de Wro is onder meer bepaald dat door een gemeente bij het vaststellen van een bestemmingsplan tevens een exploitatieplan wordt vastgesteld, tenzij de gronden binnen het exploitatieplan reeds volledig eigendom zijn van de gemeente, dan wel dat kostenverhaal volledig anderszins is verzekerd. Daarnaast volgt uit artikel 6.12 Wro dat de plicht tot vaststelling van een exploitatieplan zich voordoet indien zich de noodzaak aandient regels te stellen over de in het genoemde artikel opgenomen onderwerpen van locatie-eisen.

Een exploitatieplan dient voor het verhalen van kosten van de grondexploitatie en bevat onder meer een exploitatieopzet. Deze exploitatieopzet bestaat blijkens artikel 6.13, lid 1 onder c uit:

- 1°. voor zover nodig een raming van de inbrengwaarden van de gronden, welke inbrengwaarden voor de toepassing van deze afdeling worden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van die gronden;
- 2°. een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie, waaronder een raming van de schade die op grond van artikel 6.1 voor vergoeding in aanmerking zou komen;
- 3°. een raming van de opbrengsten van de exploitatie, alsmede de peildatum van de onder 1° tot en met 3° bedoelde ramingen;
- 4°. een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden;
- 5°. voor zover nodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen;
- 6°. de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

In dit rapport zijn de inbrengwaarden van de gronden, bedoeld onder 1° hiervoor, binnen het betreffende exploitatieplangebied geraamd. Deze inbrengwaarden betreffen de waarden van de in het exploitatiegebied gelegen gronden, eventueel te amoveren en reeds geamoveerde opstallen en opstanden en indien van toepassing volgens artikel 6.13, lid 5 Wro, bijkomende schadevergoedingen zoals bedoeld in de Onteigeningswet. Deze waarden en vergoedingen tezamen worden in de praktijk de netto inbrengwaarden genoemd.

In artikel 6.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vermeld dat tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten eerste van de wet, voor zover deze redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, worden gerekend de ramingen van:

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

De kosten zoals vermeld in de leden c en d van artikel 6.2.3 Bro worden doorgaans, tezamen met de netto inbrengwaarden, de bruto inbrengwaarden genoemd.

8.2 Taxatietechnische uitgangspunten, mede beschouwd in de wetsystematiek

8.2.1 Algemeen over waarde e.a.

Artikel 6.13, lid 4 Wro stelt, dat voor de berekening van de kosten en opbrengsten ervan wordt uitgegaan dat het exploitatiegebied in zijn geheel in exploitatie wordt gebracht. In lid 5 van voormeld artikel wordt voorts ter bepaling van de inbrengwaarden gerefereerd aan de Onteigeningswet. Gesteld wordt dat, indien geen sprake is van onteigening, de inbrengwaarde van gronden vastgesteld wordt met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet en dat voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, de inbrengwaarde gelijk is aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet. Schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet, is geregeld in artikel 40 van de Onteigeningswet.

Een schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet vormt volgens **artikel 40** van de Onteigeningswet een volledige vergoeding voor alle schade die rechtstreeks en noodzakelijk door het verlies van de betreffende onroerende zaak of zaken wordt geleden.

De waardebepaling in dit rapport betreft een waardering op grond van de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet (hierna: **OW**). Dit is niet hetzelfde als een taxatie van de marktwaarde zoals die door het NRVt wordt voorgestaan, een en ander met name ook vanwege de correctiefactoren op de werkelijke waarde conform artikel 40b OW, zoals die moeten worden toegepast volgens de artikelen 40c tot en met 40f OW. Dienaangaande en daarom wordt verwezen naar paragraaf 3.10. Voor eventuele schadebepaling anders dan die waarde aangaat, de bepaling derhalve van eventuele bijkomende onteigeningsvergoedingen, gelden de betreffende Kamer-reglementen van het NRVt niet.

In **artikel 40b** is bepaald dat de waarde vastgesteld moet worden als zijnde de werkelijke waarde die tot stand zou komen bij een veronderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen redelijk denkende en handelende partijen.

In **artikel 40c** is het zogenoemde eliminatiebeginsel neergelegd. De strekking hiervan is dat bij de waardebepaling met het (plan van het) werk waarvoor wordt onteigend geen rekening gehouden mag worden. Discussie is in dit kader, ook in rechtspraak, al geruime tijd gaande over de vraag of onder zo een (plan van het) werk, ook het bestemmingsplan moet worden verstaan op basis waarvan in voorkomende gevallen wordt onteigend. In een aantal maat- en richtinggevende arresten van 15 januari 2016 (ECLI:NL:HR:2016:24, ECLI:NL:HR:2016:25, ECLI:NL:HR:2016:66, ECLI:NL:HR:2016:67 en ECLI:NL:HR:2016:68), alsook daarna nog en specifiek, heeft de Hoge Raad – kort en goed – uitgemaakt dat het betreffende bestemmingsplan onder omstandigheden ook moet worden verstaan onder een plan voor het werk en de invloed daarvan op de waarde dan moet worden geëlimineerd. Dit is het geval als de onteigenaar een overheid is die de realisatie van het overheidswerk waarvoor wordt onteigend geheel voor eigen rekening en risico neemt en er bovendien een voldoende concreet plan vooraf is gegaan aan het bestemmingsplan, wat daardoor nog enkel het voor (de realisatie van) het werk noodzakelijke juridisch-planologische kader vormt. Wordt aan één der voornoemde criteria niet voldaan, dan mag het bestemmingsplan bij de waardebepaling niet worden weggedacht, niet worden geëlimineerd derhalve, een en ander evenwel indachtig overwogen de redelijkheid en billijkheid.

In de onderhavige kwestie is het een private partij aan wie de ontwikkeling van het gebied Hofstad III Loerik V Zuidwest wordt overgelaten. Grondexploitatie en uitgifte van percelen zijn daarmee geen activiteiten die de gemeente op zich neemt, opstalexploitatie evenmin. Realisatie van het woningbouwgebied Hofstad III Loerik V Zuidwest is in het voorkomende geval echter wel 'het werk waarvoor wordt onteigend'. Dit reeds maakt dat het werk waarvoor de nieuwe planologie dienst zou doen bij onteigening, niet geheel voor rekening en risico van de gemeente Houten wordt gerealiseerd en dat maakt vervolgens dat bij de waardebepaling in casu dit nieuwe bestemmingsplan derhalve niet moet worden weggedacht, niet moet worden geëlimineerd dus.

Artikel 40d stelt voorts dat binnen een als één geheel in exploitatie te brengen gebied alle bestemmingen worden 'omgeslagen'. Hierop wordt nog nader teruggekomen. En ofschoon wel genoemd in de Afdeling 6.4 Wro, wordt aan de **artikelen 40e en 40f** in de praktijk en jurisprudentie bij onteigening nauwelijks nog betekenis gegeven.

8.2.2 Waardebegrip, uitgangspunten bij de waardebepaling en optimale aanwending

In artikel 40b van de Onteigeningswet is neergelegd dat de werkelijke waarde van de onteigende zaak, niet de denkbeeldige die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft, wordt vergoed. Bij het bepalen van de werkelijke waarde wordt uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper. In bijzondere gevallen wordt de werkelijke waarde naar andere maatstaf bepaald. De werkelijke waarde zoals hiervoor omschreven geeft hiermee het in dit rapport gehanteerde **waardebegrip**. Daarbij is reeds hiervoor geconstateerd, dat ook de correctiefactoren uit de artikelen 40c tot en met 40f van de Onteigeningswet bij de waardebepaling betrokken dienen te worden.

Onderstaand is voorts een uiteenzetting weergegeven van de gehanteerde **uitgangspunten** bij de waardebepaling die naar de mening van taxateur redelijkerwijs aanvaardbaar zijn en voor realistisch kunnen worden gehouden zonder de noodzaak van een specifiek (nader) onderzoek of verificatie.

- Koper en verkoper handelen in alle redelijkheid.
- De hypothetische verkoopperiode zou passend zijn voor de soort onroerende zaken en plaatsvinden vóór de waardepeildatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk zouden blijven.
- De onroerende zaken zouden bij verkoop zo breed mogelijk in de markt worden aangeboden.
- Geen rekening zou worden gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde.
- Om de marktwaarde te schatten, moet taxateur éérs bepalen wat de optimale aanwending is, ofwel het meest doelmatige en meest doeltreffende gebruik (highest and best use).
- Alle gebouw-gebonden installaties en systemen, indien relevant voor de taxatie, functioneren naar behoren, tenzij expliciet anders wordt vermeld in deze rapportage.
- De nog bebouwde objecten, indien relevant voor de taxatie, zijn thans onverhuurd, althans worden als zodanig geleverd.
- De bodem geschikt is voor het beoogde gebruik vanwege woningbouw c.a.
- De van opdrachtgever of aan haar verbonden derden verkregen informatie en wijze van handelen zijn correct en niet misleidend.

De **optimale aanwending** is de meest waarschijnlijke bestemming van een vastgoedobject die binnen een reeks van gebruiksmogelijkheden op basis van haar fysieke, economische, sociale en juridische kwaliteiten mogelijk is en resulteert in een zo hoog mogelijk vastgestelde taxatiewaarde van de onroerende zaak. Volgens de taxatieleer en gebruik in de praktijk, moet de werkelijke waarde in het kader van de optimale aanwending bij een aanstaande planologische wijziging worden beschouwd als de hoogste van of de waarde uitgaande van een veronderstelde voortzetting van het huidige, reeds bestaande of reeds mogelijke vastgoedgebruik (vaak genoemd: de gebruikswaarde) of de waarde uitgaande van de ontwikkelingspotentie vanwege het nieuwe, aanstaande (bestemmings)plan (vaak genoemd: de complexwaarde).

De meest optimale bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de getaxeerde percelen, allen onbebouwd in casu, zijn door taxateur per in het exploitatieplan gelegen kadastraal perceel onderzocht. De conclusie daaruit is dat de in het exploitatieplangebied gelegen, althans de door taxateur gewaardeerde gronden, onbebouwd zijn en in die hoedanigheid hun optimale aanwending hebben in de ontwikkelingspotentie vanwege het nieuwe, aanstaande plan.

8.2.3 Waarderingsmethodieken

Diverse taxatiemethoden bieden een taxateur de mogelijkheid om een waardering rekenkundig te onderbouwen. De geschatte waarde is daarbij het resultaat van verschillende onderzoeken en van één of meerdere waarderingsmethoden. Daarbij moet voortdurend bedacht worden dat een waarde zich niet gemakkelijk laat vangen in formules. De markt van vastgoed is uitermate complex, met als belangrijke kenmerken onder meer ondoorzichtigheid, immobiliteit, vertraagde prijsreacties, het ontbreken van consumentensoevereiniteit en emotionele binding. Een en ander maakt het een taxateur uitermate lastig, waarbij hij veel ervaring zal moeten inzetten om de markt-kenmerken in een evenwichtige verhouding te brengen tot de taxatiemethode.

Voor de bepaling van de waarde van een vastgoedobject, doet een taxateur er verstandig aan gebruik te maken van één of meerdere waarderingsmethoden. Taxateur heeft in casu gebruik gemaakt van comparatieve systematiek met het vinden van referenties, een en ander getoetst aan de exploitatiebegroting uit het aanstaande exploitatieplan (ontwerp, versie 23 augustus 2018).

2.4 Conclusie ten aanzien van de waarderingsmethodieken door verzoening

In de conclusiefase komt een taxateur aan de hand van de hem beschikbare gegevens en uitkomsten van de verschillende analyses tot de finale waardering. Dit is de verzoening in het waarderingsproces, waarbij de uitkomst van iedere waarde- en (referentie)objectanalyse haar specifieke invloed heeft. Er moet een balans ontstaan tussen de objectieve en subjectieve elementen die het eindoordeel bepalen.

2.5 Schattingonzekerheid

De mate van subjectiviteit in de waardebepaling is van invloed op de mate van schattingonzekerheid en daardoor op de inschatting door een taxateur van de risico's van een afwijking van materieel belang voor een bepaalde schatting. De schattingonzekerheid kan het gevolg zijn van:

- de informatievoorziening;
- een gebrek aan marktinformatie;
- marktomstandigheden;
- algemene taxatie-onnauwkeurigheid.

Opdrachtgever wordt erop gewezen dat, ondanks de nagestreefde zorgvuldigheid door taxateur, een bepaalde schattingonzekerheid onvermijdelijk is.

8.3. Grond en waardebepaling

8.3.1 Waarderingsgrondslag

Bij de raming van de inbrengwaarde(n) is van belang of er sprake zal zijn (of is geweest) van onteigening of minnelijke overeenstemming juist ter voorkoming daarvan. Artikel 6.13, lid 5 Wro geeft dienaangaande aan hoe de inbrengwaarden van grond moeten worden bepaald. Indien géén sprake is van onteigening, moet de inbrengwaarde van gronden worden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Ontheigeningswet. Voor gronden die onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of die op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge (artikel 40 van) de onteigeningswet.

De gronden binnen het exploitatieplangebied zijn (op een kleine spie na) in handen van de gemeente Houten en Janssen Bouwontwikkeling B.V. Er hoeven voor de beoogde ontwikkeling geen gronden meer verworven te worden (**uitgangspunt**), waardoor onteigening dan valt uit te sluiten. Taxateur is dan van mening dat als inbrengwaarden voor de betreffende percelen de waarde moet worden gehanteerd, een en ander zoals bedoeld in de artikelen 40b tot en met 40f van de Ontheigeningswet, en niet ook bijkomende onteigeningsvergoedingen.

Voor de door de gemeente reeds verworven gronden, heeft taxateur voorts van de gemeente geen informatie gekregen over de vragen of, zo ja waarom en waartegen dan, die gronden zijn verworven op onteigeningsbasis of niet. Reeds om die reden is er door hem voor geopteerd om ook voor de reeds verworven gronden de waarde zoals bedoeld in de artikelen 40b tot en met 40f van de Ontheigeningswet als inbrengwaarde te hanteren en niet ook bijkomende onteigeningsvergoedingen.

8.3.2 Grondwaarde

Voor de onbebouwde gronden in het exploitatieplangebied, zal de hoogste waarde zich naar de mening van taxateur, zoals hiervoor reeds gesteld, ontleen aan de toekomstige ontwikkelingspotentie. De waarde voor dergelijke gronden, is door taxateur geschat op **€ 125,-**. Deze waarde is geschat op basis van bij taxateur beschikbare informatie over transacties, projecten en waardebepalingen die door bij het project betrokken partijen en andere (markt)partijen zijn gedaan, rekening houdend met de markt voor onroerende zaken in (de gemeente) Houten en omgeving, alsmede verder in Nederland, de status van de herontwikkelingsplannen en tevens met de huidige economische situatie. De door taxateur gebruikte referenties en analyses worden onder de Hoofdstukken 10 en 11 nader toegelicht.

8.3.3 Waarderingsmethode

Naar de mening van taxateur prevaleert als meest geschikte taxatie- of waarderingsmethode voor plannen in de fase waarin het project thans verkeert, een vergelijkingsmethode. Die prevaleert ook boven bijvoorbeeld een residuele methode voor grondwaardeberekening. Hoewel het mogelijk is om alle kosten en opbrengsten die samenhangen met de exploitatie van het gehele complex te ramen naar de te hanteren waardepeildatum, geldt dat een dergelijke exercitie sterk afhankelijk is van de gekozen input en kan leiden tot schijnzekerheid. De uitkomsten van de berekening wordt namelijk in sterke mate bepaald door te hanteren uitgangspunten. Advocaat-Generaal van de Hoge Raad in onteigeningszaken, mr. Huydecoper, merkte dienaangaande (inzake een onteigeningskwestie) bijvoorbeeld op voor het arrest van de Hoge Raad van 15 februari 2008 inzake HIT/Schiedam (LJN:BB4775) dat: "(...) men kan begrijpen waarom de methode van de residuele grondwaarde in de beschikbare rechtsbronnen met enige terughoudendheid wordt benaderd: het is een middel om zich over de waarde van de grond een deugdelijk beredeneerde indruk te vormen, maar ook een middel dat een aanmerkelijke ruimte laat voor het insluipen van (taxatie)fouten. Die fouten kunnen, individueel of samen, de gevonden uitkomst zeer ingrijpende beïnvloeden."

Ook de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de **Afdeling**) overweegt veelal in eenzelfde trant. Verwezen wordt naar bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 10 augustus 2011, gemeente Zuidplas. Daarnaast is het naar de mening van de taxateur nog maar de vraag, of een redelijk denkend en handelend koper in casu en in het vrije economische verkeer überhaupt telkens tot eenzelfde residuele grondwaardeberekening komt als een andere marktpartij en zeker ook bijvoorbeeld als een gemeente, wanneer die bijvoorbeeld een exploitatiebegroting maakt.

Een dergelijke koper, zoals in casu van ruwe bouwgrond voor nieuwe woningbouw, is immers niet persé reeds gebonden aan de wettelijke systematiek van afdeling 6.1 Wro en een aantal belangrijke verschillen kenmerken zich voor die redelijk denkend en handelend koper sowieso, bijvoorbeeld in de vragen of hij zal en kan rekenen vanuit grond- en/of opstalexploitatie en of hij zal rekenen met dezelfde opslagen voor (ontwikkelings-) winst en risico en bijvoorbeeld met eenzelfde vergoeding voor inzet van eigen vermogen en met vergelijkbare voorwaarden als die een gemeente heeft voor wat betreft het aantrekken van vreemd vermogen. Tussen de verschillende marktpartijen, ontwikkelaars en bouwers, die een plan als het onderhavige willen en kunnen ontwikkelen, zijn voorts in de vermelde parameters ook verschillende profielen te onderscheiden, van risico, van gewenst rendement, van mogelijkheden van inzet van eigen en vreemd vermogen (en kosten daarvan), van interne en externe kostenbeheersing en zo meer.

Met inachtneming van het vorenstaande en rekening houdend met de omstandigheid dat naar de mening van taxateur hem voldoende referenties aan en informatie over ruwe bouwgrond(transacties) voor woningbouwgebied beschikbaar zijn, ziet taxateur in casu dan ook af van toepassing van residuele grondwaardebepaling. Taxateur merkt nog op, zoals al eerder aangegeven, dat dit ook in lijn is met het overwegende standpunt van de Hoge Raad in onteigeningskwesties, die vindt dat deze methode met de nodige terughoudendheid moet worden toegepast (zie bijvoorbeeld de onteigeningsarresten HR van 13 augustus 2004, NJ, 2005, 151, HR van 15 februari 2008, LJN: BB4775 (art. 81 RO) en HR van 15 februari 2008, LJN: BB7646 (art. 81 RO)). Dit kan momenteel ook niet bijvoorbeeld enkel toetsend met een exploitatiebegroting door de gemeente, aangezien die nog niet bestaat. Enkel als toets is de exploitatiebegroting uit het exploitatieplan in ogenschouw genomen.

De in casu gebruikte **comparatieve benadering** voorts, kenmerkt zich door de in de markt gerealiseerde transacties en geanalyseerde complexprijzen uit het project Hofstad III, uit andere projecten in (de buurt van de plaats) Houten en voorts uit gebieden verder in Nederland, binnen de huidige economische contouren, te vergelijken met de grond in het exploitatieplangebied die getaxeerd moet worden. Dat houdt in dat – voor zover mogelijk – de onderzochte transacties en prijzen met de in casu te taxeren gronden vergelijkbaar zijn gemaakt.

9. Grondmarkt

9.1 Geraadpleegde informatie

Taxateur heeft kennis genomen van macro-economische analyses van de analyseafdelingen van (inter)nationaal opererende taxatie- en makelaarskantoren. Voorts is er kennis genomen van grondtransacties in het gebied en uit vergelijkbare ontwikkelingen, als ook van in andere projecten bepaalde en geschatte complexprijzen voor nog te realiseren woningbouwgebieden.

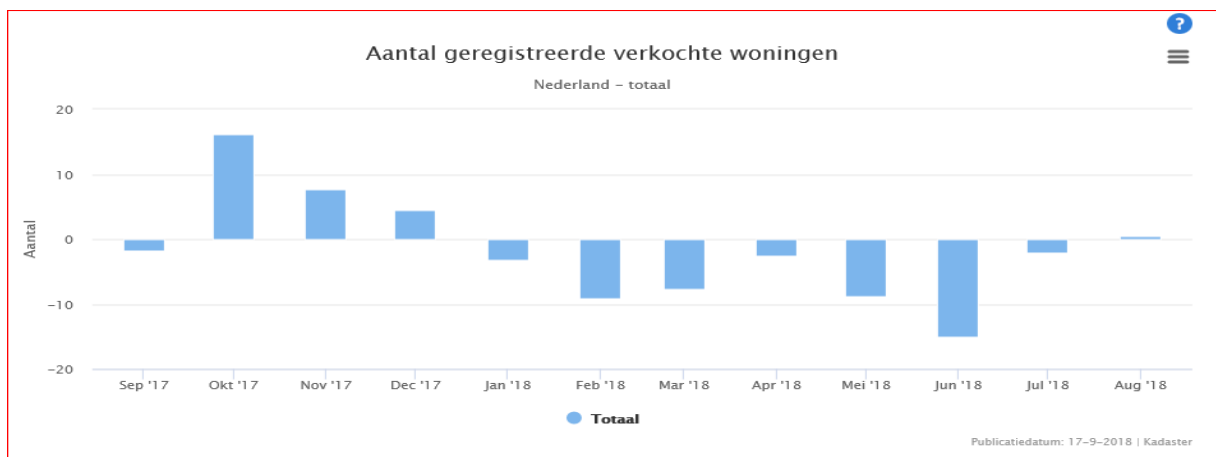
9.2 De invloed van de regievoerder

De regievoerder in deze, de gemeente Houten, heeft – als regisseur – invloed op de grondmarkt, maar verwerft voor Hofstadt III en Loerik V Zuidwest niet (meer). Invloed op de inbrengwaarde of grondprijzen door deze, vooral regisserende functie, wordt door de taxateur niet voorzien.

9.3 Marktinformatie voor de waardepeildatum van 1 september 2018 (geankerd uit het tweede kwartaal voor 2018)

9.3.1 De markt voor bestaande woningen

Voor het vierde achtereenvolgende kwartaal heeft de Nederlandse Vereniging voor Makelaars, de NVM, medio 2018 een daling in het aantal transacties geregistreerd. In vergelijking met een jaar eerder zijn in het 2^e kwartaal van 2018 naar schatting 10,6% minder bestaande koopwoningen verkocht. In totaal wisselden bij NVM-makelaars bijna 39.000 woningen van eigenaar. Dat zijn er 4.600 minder dan een jaar geleden. De daling van het aantal verkochte woningen is het sterkst onder appartementen. Van dit woningtype werden bijna 18% minder woningen verkocht dan een jaar eerder. Bij de eengezinswoningen 'beperkt' de daling zich tussen 7% en 9%. Volgens het Kadaster begint de daling van het aantal transacties wel minder te worden in het 3^e kwartaal van 2018 en lijkt er in de afgelopen maand augustus voor het eerst een kleine stijging zichtbaar gemiddeld in Nederland



Bron: Kadaster Dashboard, 17 september 2018

De prijs van de verkochte gemiddelde woning is in het 2^e kwartaal van 2018 met zo'n 10% toegenomen berichten NVM en het Kadaster. De prijsstijging is onder appartementen veruit het hoogst, met een plus van ruim 16%. De eengezinswoningstypen noteren plussen van 7,3% tot 8,6%

De looptijd van verkochte woningen bedroeg medio 2018 ongeveer 45 dagen en dat is 16 dagen minder dan een jaar geleden. Het verschil tussen de oorspronkelijke vraagprijs en transactieprijs is gedaald tot vrijwel nul. Een derde van de woningen is boven de vraagprijs verkocht.

Het woningaanbod is in een jaar tijd met een derde gedaald. Er stonden halverwege het afgelopen kwartaal in de totale bestaande koopwoningmarkt 69.000 huizen te koop. De vraagprijs van de gemiddeld in aanbod staande woning komt in het 2^e kwartaal van 2018 uit op 375.000 euro en de vraagprijzen liggen daarmee zo'n 10,7% hoger dan een jaar geleden.

Een potentiële koper had het afgelopen kwartaal gemiddeld keuze uit minder dan 4 woningen. Daarmee nam de verkoopkans van woningen die te koop komen verder toe. 72% van de nieuw in aanbod gekomen woningen is binnen 90 dagen verkocht.

Uit cijfers van de NVM blijkt dat in de regio Bunnik-Zeist, de NVM-regio waarbinnen Houten valt, gedurende het 2^e kwartaal van 2018 de transactiepreizen circa 10,1% zijn gestegen ten opzichte van het jaar daarvoor. Het aantal transacties is, net als gemiddeld in Nederland, ook in de regio Bunnik-Zeist gedaald in het tweede kwartaal van 2018, met ongeveer 9%.

Bron: NVM, Kadaster en www.oozo.nl

9.3.2 De markt voor nieuwbouwwoningen

In het 2^e kwartaal van 2018 zijn zo'n 7.300 nieuwbouwwoningen verkocht via NVM-makelaars, een stabilisatie met een jaar geleden. Al ruim een jaar stabiliseert het aantal verkochte woningen in een periode van 4 kwartalen op zo'n 30.000. Voor de totale markt is dit circa 43.000 koopwoningen in een jaar, een tekort van 13.000 om aan de behoefte te voldoen volgens de overheidsopgaves. Het aantal nieuw in verkoop gebrachte koopwoningen daalde met 9% ten opzichte van een jaar geleden. Als gevolg daarvan stonden er in het midden van het 2^e kwartaal van 2018 nog geen 13.000 nieuwbouwwoningen te koop, de laagste stand sinds het begin van de meting in 2013. Anno 2018 wordt ruim driekwart van alle nieuwbouw gekocht door een doorstromer, een huishouden dat een koopwoning achterlaat. De NVM vindt dit in de basis een positieve ontwikkeling, omdat er zo in de bestaande bouw een woning vrijkomt voor verkoop aan onder meer starters. Op lokaal niveau kan er ook behoefte zijn aan nieuwbouw voor starters om de grote woningvraag van starters op te vangen. Gezinnen vormen nog steeds met afstand de grootste groep nieuwbouwkopers, maar de groei vindt vooral plaats in de groep doorstromende babyboomers.

De prijs van de gemiddeld verkochte nieuwbouwwoning is in een jaar tijd met ruim 14% toegenomen tot ongeveer 339.000 euro. Het lage aanbod, de hoge prijzen en het gegeven dat de meeste nieuwbouw voor doorstromers wordt geproduceerd, leidt ertoe dat vooral de starters steeds moeilijker aan een woning komen.

Van alle nieuwbouwwoningen die te koop worden gezet, is twee kwartalen later onder 70% van alle koopcontracten een handtekening gezet. Daarmee wordt de belangrijke voorwaarde om te starten met de bouw dus gemiddeld na een half jaar al gehaald.

Bron: NVM en NEPROM

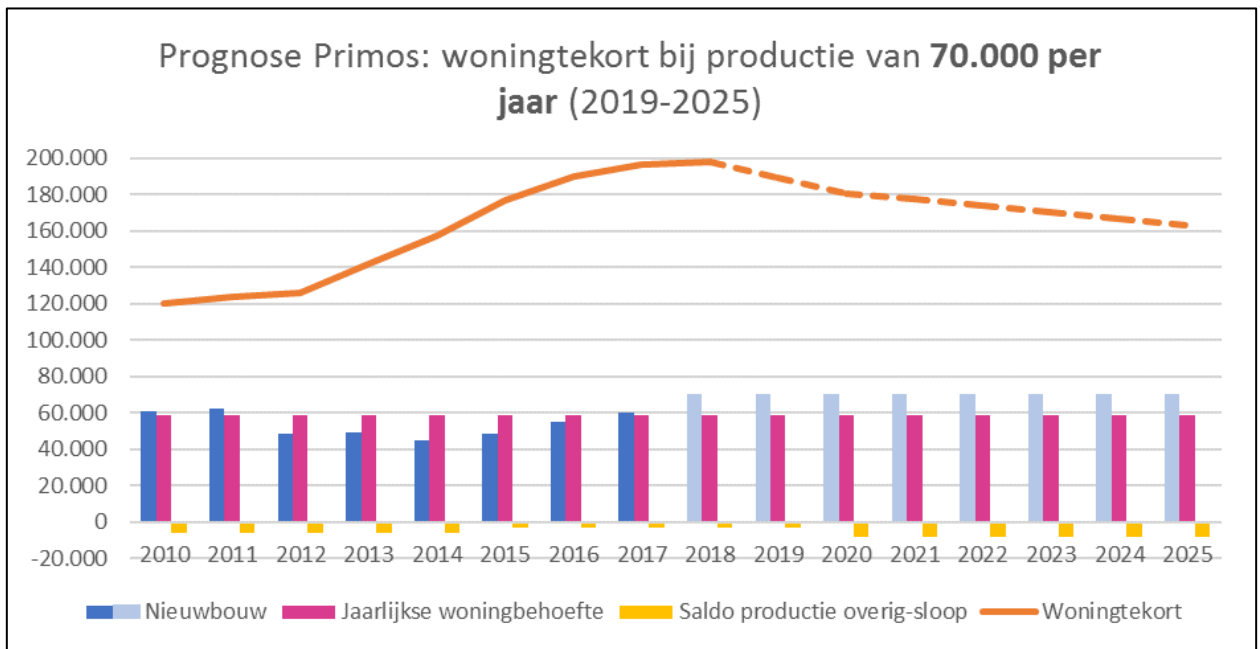
ABF Research gaat in de Primos-prognoses voor de periode tot 2025 uit van gemiddeld 70.000 te produceren nieuwbouwwoningen per jaar. Hiermee zal het grote woningtekort niet verder oplopen. Een woningtekort van 100.000 woningen is acceptabel, blijkt ook uit de Primos-prognoses van ABF Research. Met een bouwproductie van 70.000 per jaar wordt dit woningtekort van 100.000 pas in 2040 gehaald. De NVM acht echter een snellere terugloop absoluut noodzakelijk. Na toevoeging van de verkoop van particuliere kavels valt de realisatie van circa 55.000 nieuwbouw-koopwoningen te verwachten in 2018. Dit is ook het beeld wat het Kadaster laat zien.



Bron: Kadaster Dashboard, 17 september 2018

De stijgende transactieaantallen worden aangewakkerd door een opvallend hoog nieuw aanbod in 2017. In totaal zijn circa 35.000 nieuwbouwwoningen via een of meer NVM-makelaars in 2017 in verkoop gegaan.

Voor een gemiddelde nieuwbouwwoning is in het laatste kwartaal van 2017 gemiddeld 328.000 euro betaald (2.550 euro per m²), een stijging van 14% ten opzichte van een jaar eerder (de prijs per vierkante meter steeg met 11%). De autonome prijsontwikkeling werd versterkt door een toename van nieuwbouw in de dure (stedelijke) regio's van Nederland en een focus op ontwikkelen van grote woningen.



Bron: NVM, Primos

Ontwikkelaars en bouwers verkochten in 2017 zo'n 8% meer nieuwe koopwoningen dan in 2016. Zij verwachten dat in dit jaar, 2018, de groei verder doorzet, maar onvoldoende zal zijn om tegemoet te komen aan het toenemende woningtekort. In 2017 werden 37.000 nieuwe koopwoningen verkocht, zo melden ontwikkelaars en beleggers verenigd in de NEPROM. Gezamenlijk zijn zij verantwoordelijk voor circa de helft van de Nederlandse woningbouwproductie. Na het dieptepunt in 2013 met 14.400 verkopen, is de afzet van nieuwe koopwoningen in de afgelopen jaren volgens de jongste Monitor Nieuwe Woningen voortdurend gestegen. Daarmee zit de verkoop weer bijna op het niveau van ruim 10 jaar geleden, toen jaarlijks meer dan 40.000 nieuwe koopwoningen werden verkocht.

Bron: NEPROM

9.3.3 Lokale ontwikkeling

Houten is een plaats en forensengemeente in de Nederlandse provincie Utrecht. Het ligt ten zuidoosten van de stad Utrecht tussen de rijkswegen A12, A27 en de rivier de Lek. De gemeente telt ongeveer 50.000 inwoners (31 mei 2018, bron: CBS) en heeft een totale oppervlakte van zo'n 59 vierkante kilometer. Houten heeft zo'n 20.200 huishoudens. De prijsontwikkeling van woningen in Houten gaat door, ook in 2018. Op de website van woningmarktcijfers.nl is het beeld te vinden dat tot en met het 2^e kwartaal van 2018 de gemiddelde vraagprijs voor een woning in de gemeente Houten zo'n € 518.000,- bedraagt.

Bron: www.huizenzoeker.nl

Op www.nieuwbouw-houten.nl is terug te vinden dat er in Houten thans vier nieuwbouwprojecten bestaan en in de regio nog 113 andere projecten. Desalniettemin wordt er gesproken over spanning op de woningmarkt in de regio Utrecht. Uit cijfers van de NVM blijkt dat in de regio Bunnik-Zeist gedurende het 2^e kwartaal van 2018 de transactieprijzen circa 10,1% zijn gestegen ten opzichte van het jaar daarvoor. Het aantal transacties is, net als gemiddeld in Nederland, ook in de regio Bunnik-Zeist gedaald in het tweede kwartaal van 2018, met ongeveer 9%.

Bron: NVM, www.woningmarktcijfers.nl en www.huizenzoeker.nl

9.3.4 SWOT-analyse

Hierna volgen de resultaten uit een kwalitatieve analyse van de onderwerpen die ook de meeste kopers van bouwpercelen ten behoeve van woningbouw waarschijnlijk in ogenschouw zullen nemen en die naar de mening van taxateur van belang zijn bij de waardering in dit taxatierapport. De onderstaande, zogenoemde SWOT-analyse, is gebaseerd op bedrijfseconomisch gedachtengoed waarbij sterktes en zwaktes van het vastgoed zelf en extern kansen en bedreigingen uit de omgeving worden beschouwd. Op basis van dergelijke beschouwingen komt taxateur tot het onderstaande beeld.

Sterktes:

- Het plangebied ligt op korte afstand van de stad Utrecht en is als uitloopgebied interessant, terwijl de behoefte aan nieuwe woningen lokaal evenzo bestaat.
- De infrastructuur rondom (en in) het plangebied is goed en de bereikbaarheid van en uit het plangebied ook, onder andere vanwege een verbinding met de Rijksweg A27.
- De kavels in het plangebied komen te liggen in een relatief nieuwe woonomgeving op korte afstand van een agrarische omgeving, waarbij veel maatschappelijke voorzieningen in de nabijheid liggen.
- Voorzieningen zijn aanwezig in Houten zelf en de nabijgelegen plaatsen Nieuwegein en Utrecht. Voorts is de locatie via hoogwaardig openbaar vervoer ook van en naar andere grote steden goed bereikbaar
- Het plangebied en de kavels erin bieden ruimte voor woningen uit alle sectoren, van sociaal tot dure koop, en dit maakt het verzorgingsgebied groot in oppervlakte zowel als in diversiteit aan geïnteresseerden.
- De nieuw te bouwen woningen krijgen de meest moderne bouwstaten, op het gebied van architectuur, energie, duurzaamheid en diverse andere factoren, waarmee zij tot de top van innovativiteit en moderniteit in Nederland behoren.

Zwaktes:

- De verkoopprijzen voor de te realiseren woningen zijn hoog, in het exploitatieplan wordt gesproken van gemiddeld circa € 362.000,- voor rijwoningen, van gemiddeld circa € 420.000,- voor hoekwoningen, van gemiddeld circa € 610.000,- voor twee-onder-één-kap woningen en van gemiddeld circa € 627.000,- voor vrijstaande woningen, waardoor de doelgroep van kopers relatief beperkt is en waarmee onder meer risico op verkoopstagnatie bestaat.

Kansen:

- De economie, regionaal en nationaal, trekt sterk aan en de vraag naar nieuwbouwwoningen groeit sterk.
- Vastgoedbeleggers en investeerders hebben inmiddels hun defensieve koophouding uit de economische en financiële crisis verlaten en lijken inmiddels zelfs weer in hogere risicoprofielen te investeren en ontwikkelen.
- Vanuit een grotere regio, de grote regio Utrecht, bestaat een sterke behoefte aan woningen, waardoor er een groot potentieel afzetgebied bestaat.
- Hofstad III en Loerik V Zuidwest is niet de enige nieuwe woningbouwlocatie in (de omgeving) van Houten.
- Eindgebruikers dreigen in de huidige woningmarkt koopschuw gedrag te gaan vertonen.
- De gemeente Houten bedrijft zelf voor de getaxeerde locatie geen actieve grondpolitiek (meer), waardoor bouwinitiatieven en daadwerkelijke realisatie wordt overgelaten aan één marktpartij. Daarmee lijkt het risico wat verhoogd op ongecoördineerde prijsopdrijvende effecten en willekeuriger dan gewenste bouw en planning.

10. Onderbouwing waardeoordeel ruwe bouwgrond

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

10.1 Complex

In dit rapport is bij het bepalen van de inbrengwaarden aansluiting gezocht bij de artikelen 40b tot en met f van de Ontheiingenswet, een en ander zoals voorgeschreven in artikel 6.13, lid 5 Wro. Daarbij zijn in beginsel allerlei taxatiemethoden toegestaan. Een voorkomende taxatiemethode bij gronden met ontwikkelingspotentie is die van het bepalen van de residuele grondwaarde, een andere bijvoorbeeld die van het gebruiken van vergelijkbare transacties (in diverse taxatiemethoden). De methode van het bepalen van de residuele grondwaarde bestaat in feite uit een taxatie op basis van een exploitatieopzet voor een bepaald (ontwikkelings)gebied en heeft daarmee raakvlakken met hetgeen is bepaald in artikel 40d OW waarin wordt gesproken over een als één geheel in exploitatie te brengen complex. De strekking van artikel 40d OW, waarop in essentie artikel 6.13, lid 4 Wro aansluit, heeft naar de mening van de taxateur toepassing bij de waardebepaling in dit rapport. Er is weliswaar door de taxateur niet zelfstandig residueel gerekend, maar vergelijkenderwijs is wel met resultanten gewerkt die uit zulke berekeningen zijn voortgekomen. Er is ter waardebepaling aansluiting gezocht bij de ruwe bouwgrondprijs (deze is hoger dan de agrarische gebruikswaarde zonder bebouwingsmogelijkheden) als zijnde de gemiddelde prijs per vierkante meter voor het in exploitatie te brengen complex aan woningbouw c.a. In het kader van de waardebepaling is door de taxateur overigens gemeend dat het exploitatieplangebied als een op zichzelf staand complex moet worden beschouwd. Taxateur overweegt dienaangaande het volgende.

Artikel 40d van de Ontheiingenswet, waarin het egalisatiebeginsel is neergelegd dat de basis is voor de gedachten over complexen in de ontheiingensleer, luidt als volgt.

Artikel 40d OW

1. Bij het bepalen van de prijs van een onroerende zaak wordt rekening gehouden:
 - a. met ter plaatse geldende voorschriften en gebruiken betreffende lasten en baten, welke 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;
 - b. met alle bestemmingen die gelden voor zaken, die deel uitmaken van het complex, in dier voege dat elke bestemming van een zaak de waardering van alle zaken binnen het complex beïnvloedt.
2. Onder een complex wordt verstaan de als één geheel in exploitatie gebrachte of te brengen zaken.

Om te bepalen of de ontwikkeling wel of niet tot één of meerdere complexen behoort, dan wel een complex binnen een groter geheel aan complex(en) vormt, is enerzijds de ruimtelijke en functionele samenhang (en doorgaans ook bijvoorbeeld financiële en kostentechnische samenhang en het tijdspad van ontwikkeling in tijd in termen van continuïteit) tussen de ontwikkelingen van belang en anderzijds de ter plaatse geldende voorschriften en gebruiken betreffende lasten en baten en omslag daarvan die uit de exploitatie van de zaak of van een complex waarvan zij deel uitmaakt naar verwachting zullen voortvloeien, althans voor zover een redelijk handelend verkoper en koper hiermee rekening plegen te houden. Daarbij, volgens lid 1 sub b en lid 2 van artikel 40d, dient van een complex te worden gesproken wanneer sprake is van een als één geheel in exploitatie gebrachte of te brengen zaken en zal voor zo'n complex gelden dat alle bestemmingen die gelden voor zaken, die deel uitmaken van het complex, elke bestemming van een andere zaak daarin op zijn beurt de waardering van alle zaken binnen het complex weer beïnvloedt.

Van der Schans brengt in zijn artikel 'Complexen en complicaties - De egalisatieregels in het ontheiingensrecht', gepubliceerd in *Bouwrecht* 1995 (p. 893 e.v.) daartoe enkele onderwerpen en overwegingen onder het licht die hierna ook aan de orde zullen komen. Ook Hoekstra doet dit in een *Liber Amoricum* uit 2014 aan oud-collega Van Mierlo en schrijft daarin over 'Complexe zaken'. Taxateur verwijst voor het leerstuk van de egalisatie sowieso naar deze beide publicaties en ziet daarin en voorts in de ontheiingensrechtspraak en andere literatuur over artikel 40d van de Ontheiingenswet voor het volgende aanleiding.

Allereerst constateert taxateur dat het thans vigerende bestemmingsplan “Hofstad III Loerik V” in 2013 is vastgesteld met daarbij het toenmalig en in 2015 meest recent geactualiseerde gelijknamige exploitatieplan. Daaraan vooraf ging (en vigeerde) het globale bestemmingsplan “Globaal bestemmingsplan Houten-Vinex”, een zogenoemd moederplan met daarin een uitwerkingsplicht. Dat plan was het moederplan voor de Vinex-locatie Houten als geheel. Hoewel de stedenbouwkundige uitgangspunten voor Hofstad III Loerik V aansluiten op het voorheen geldende plan voor Houten-Vinex, is voor de stedenbouwkundige uitgangspunten van de diverse met dat moederplan beoogde wijken steeds uitgegaan van de landschappelijke situatie en kenmerken, waardoor de wijken van elkaar verschillen. Bovendien zijn architectonisch verschillende uitgangspunten gekozen. Het globale bestemmingsplan “Globaal bestemmingsplan Houten-Vinex” is daarmee zonder meer wel de basis geweest voor de verdere planvorming, ook voor de andere delen van Houten-Vinex en evenzo voor het bestemmingsplan “Hofstad III Loerik V”, maar dit laatste bestemmingsplan is daarentegen geen uitwerkingsplan geworden van het moederplan en ook geen louter operationele invulling, zo meent de taxateur uit de inleidende hoofdstukken van het bestemmingsplan “Hofstad III Loerik V” uit 2013 te moeten opmaken. Met het bestemmingsplan “Hofstad III Loerik V” is kennelijk voor de gemeente Houten een nieuw plan gevormd, omdat het tot dan toe vigerende moederplan volgens de gemeente verouderd was en hierdoor geen actueel beleidskader meer vormde voor toekomstige ontwikkelingen voor het gehele plangebied. Met het nieuwe bestemmingsplan uit 2013 werd (wederom: volgens de gemeente Houten) een actuele planologisch-juridische regeling aangeboden, die economisch en maatschappelijk wel weer haalbaar werd geacht. Het nieuwe bestemmingsplan is dan ook geen uitwerkingsplan geworden op basis van het moederplan (ex artikel 3.6 Wro), maar een herziening van het vigerende bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wro. Het vorenstaande valt te lezen in de inleidende hoofdstukken van het bestemmingsplan zelf.

Voorts, Hofstad III Loerik V is onderdeel van het grote geheel aan Houten-Vinex, maar maakt daarvan tegelijkertijd slechts een zeer beperkt deel uit. Het wordt een woonwijk binnen het gebied van de Vinex-locatie die naar de mening van de taxateur evenwel (zo goed als) zelfstandig kan worden ontwikkeld als zodanig en waarvoor bijvoorbeeld vanwege de aansluiting op de bovenwijkse voorzieningen in het grotere geheel nog geen 4% aan kosten worden toegerekend. Het functionele verband met de Vinex-locatie als geheel, is voorts (en daarom) naar de mening van de taxateur ook maar zeer beperkt en voor zover het voorzieningen betreft, zou Hofstad III Loerik V in wezen ook gebruik kunnen maken van dergelijke voorzieningen in Houten die niet met deze Vinex-opgave zelf te maken hebben. De woningbouw in Hofstad III Loerik V heeft daarmee naar de mening van de taxateur dan ook niet persé noodzakelijk verband met de vanwege de Vinex-Houten aangelegde voorzieningen, behoudens enkelings wellicht enige vorm van medegebruik daarvan, bijvoorbeeld met aansluiting op het wegennet. Ontsluiting van het gebied zal overigens plaatsvinden via de reeds bestaande buurtweg Kamgras door Hofstad IVa en vanaf de nieuwe inrikker Het Gras bij de Rondweg. Er worden verder geen doorkoppelingen gemaakt voor autoverkeer met andere omliggende wijken en hiermee ligt Hofstad III als het ware aan het einde van het verkeerssysteem. Verkeersvoorzieningen zoals ontsluiting en overigens evenzo andere voorzieningen in Hofstad III Loerik V (speelruimten, water en groen) zijn dan weliswaar van oorsprong bedoeld voor Houten-Vinex als geheel, maar voor de woonwijk Hofstad III Loerik V lijken die voorzieningen op zichzelf niet of nauwelijks, hooguit slechts zeer beperkt relevant, nog minder noodzakelijk. De woonwijk zou naar de mening van de taxateur namelijk ook kunnen worden ontwikkeld (vrijwel) zonder die voorzieningen en uitsluitend gericht op het woongebied zelf. Van de over-en-weer functionele noodzaak tot elkaar, een voorwaarde uit de onteigeningsleer over egalisatie om van één complex te kunnen spreken, is tussen Hofstad III Loerik V met Houten-Vinex dan ook niet evident reeds geen sprake, in ieder geval niet in beide richtingen. De basisschool De Vlinder voorts, een bovenwijkse voorzieningen ten behoeve van diverse deelgebieden in Houten-Vinex, behoort overigens wel tot het gebied van Hofstad III Loerik V, maar heeft reeds een ontsluiting via de wijk Tulpentuin en is ook buiten het onderhavige exploitatieplan voor Hofstad III Loerik V gehouden.

In tijd bezien vervolgens, is de aanleg van het gebied binnen het exploitatieplangebied voor Hofstad III Loerik V een sluitstuk van Houten-Vinex. Voor een complex, zoals bedoeld in artikel 40d van de Onteigeningswet, is het niet nodig dat een als complex te beschouwen geheel ook daadwerkelijk en volkomen in tijd bezien als geheel wordt ontwikkeld, maar voldoende continuïteit moet wel zichtbaar zijn en inmiddels is het moederplan voor Houten-Vinex bijna 20 jaar oud en ligt het exploitatieplangebied al lange tijd braak. De vraag of voldoende continuïteit bestaat of heeft bestaan, is daarom naar de mening van de taxateur dan ook niet reeds op voorhand meteen al bevestigend te beantwoorden.

Voorts, Taxatiebureau Gloudemans houdt het er in zijn rapport van mei 2013 bij taxatie van de inbrengwaarden voor het bestemmings- en exploitatieplan “Hofstad III Loerik V” nog voor, zo valt te lezen onder paragraaf 5.2 van dat rapport, dat geen aanleiding bestaat om de verschillende deelgebieden en uitgewerkte bestemmingsplannen als afzonderlijke complexen te zien van het geheel dat Houten-Vinex aan complex vormt, waarbij volgens deze taxateur het exploitatieplangebied “Tulpentuin” dan volgens hem echter weer wel een afzonderlijk te waarderen planologische situatie heeft. Volgens Gloudemans geldt dat echter niet voor Hofstad III Loerik V. Aangaande dit laatste meent taxateur thans anders.

Hofstad III Loerik V betreft inmiddels, althans sinds eind 2017, een gebied dat door de gemeente in de markt procedureel als het ware is vrijgegeven voor herontwikkeling, terwijl de woningbouw daarin geheel aan de markt wordt overgelaten zonder verdere dreiging van overheidsingrijpen, bijvoorbeeld door onteigening. De gemeente heeft daarmee haar tot dan toe meer betrokken rol als gebiedsontwikkelaar losgelaten en gebroken met haar eigen beleid, zo overweegt taxateur. Procedureel heeft zij dit naar de mening van taxateur gedaan door éénmalige ontheffing te verlenen van het gevestigde voorkeursrecht vanwege de Wvg om zo verkoop van ongeveer 10 hectare van de circa 12 hectare van het exploitatieplangebied mogelijk te maken voor een marktpartij. Daarna en daarbij heeft de gemeente bovendien besloten en daarmee als het ware aan de markt toegezegd, de reeds bestaande onteigeningspraktijk en door taxateur veronderstelde mogelijkheden dienaangaande niet meer in te zetten, teneinde ontwikkeling van het plangebied volkomen op zelfstandige voet door een marktpartij te zullen (en kunnen) laten uitvoeren. Voorts, aan de mogelijkheid tot koop door een marktpartij werden bij de veiling die eind 2017 werd gehouden voor de verkoop van voormelde 10 hectare ook diverse, hierna nog te vermelden voorwaarden gekoppeld. Verwezen wordt ten dezen ook naar de analyse van de transactie uit veiling tussen MegaHome en Jansen Bouwontwikkeling B.V. hierna onder paragraaf 10.3. Dit heeft naar de mening van de taxateur een afwijking veroorzaakt van de tot dan toe ter plaatse geldende voorschriften en gebruiken betreffende lasten en baten, welke uit de exploitatie van de zaak of het complex waarvan zij in beginsel deel uitmaakt (Houten-Vinex) en die naar verwachting zouden voortvloeien en betreffende de omslag daarvan. Zo is onder meer toegezegd dat een gedeelte van de te betalen exploitatiebijdrage (die ten aanzien van de bouw voor sociale huurwoningen) zou worden bevroren tot maximaal het prijspeil van 2015 (de eind 2017 bestaande meest recente actualisatie van het exploitatieplan). De gemeente heeft zich daarnaast bijvoorbeeld ook bereid verklaard de exploitatiebijdrage direct bij de kopers te vorderen, niet bij de ontwikkelaar. Andere voorwaarden, wat toezeggingen zijn geweest, waren bijvoorbeeld dat voor ‘slechts’ 30% van de vrije sectorwoningen een maximale verkoopprijs werd bedongen door de gemeente en gesteld werd tevens dat voor de verkoop van de te bouwen sociale huurwoningen aan een woningbouwvereniging de prijs daartoe zou worden betaald zou liggen op het evenredige gedeelte van de geschatte inbrengwaarde. Ook daarmee heeft de gemeente naar de mening van de taxateur dan – in de strekking van lid 1 van artikel 40d van de Onteigeningswet – de ter plaatse geldende voorschriften en gebruiken betreffende lasten en baten, welke uit de exploitatie van de zaak of het complex waarvan zij in beginsel deel uitmaakt (Houten-Vinex) gewijzigd voor het exploitatieplangebied van Hofstad III Loerik V. Zij heeft het kostenverhaal en de dynamiek van dat kostenverhaal veranderd, een en ander bezien met de hiervoor reeds omschreven gewijzigde rol die zij vanaf daar (procedureel) is gaan innemen. Daarmee had de redelijk handelend verkoper en koper rekening te houden eind 2017 en meerdere partijen (b)lijken dat ook daadwerkelijk te hebben gedaan, zo is taxateur wel duidelijk geworden uit de veiling eind 2017 waarover hiervoor al werd geschreven.

Naar de mening van de taxateur bestaat er dienaangaande dan thans ook aanleiding het exploitatieplangebied voor Hofstad III Loerik V inzake de inbrengwaarde, te taxeren als een zelfstandig (waarde)complex met haar eigenstandig geldende voorschriften en gebruiken betreffende lasten en baten die uit de exploitatie van dit ‘complex’ volgen, een en ander refererend aan artikel 40d, lid 1, sub a van de Onteigeningswet. Ten opzichte van de door Gloudemans in 2013 nog gehanteerde complexprijs voor Houten-Vinex als geheel ad € 25,- per vierkante, zijn inmiddels in feitelijke overigens ook prijzen betaald en geboden voor de met woningen te bebouwen gronden in het exploitatieplangebied van Hofstad III Loerik V tot bijna een 8-voud van het voormelde bedrag. In termen van redelijkheid en billijkheid valt dan naar de mening van de taxateur ook reeds niet meer vol te houden dat de waarde, zoals die bepaald moet worden conform (als eerste artikel genoemd) artikel 40b van de Onteigeningswet. De strekking van de uitzonderingsregels daarop uit de artikelen 40c tot en met 40f OW, dus ook die van de uitzonderingsregel uit artikel 40d, zijn naar zijn mening dan inmiddels te ingrijpend geworden om bij toepassing ervan nog in redelijkheids- en billijkheidstermen te kunnen spreken.

Als de feitelijke transactieprijs wordt beschouwd overigens, dan vormt die naar de mening van de taxateur – eerst en vooral welhaast – juist de legitimering om van het vorenstaande uit te gaan, van een afzonderlijk te taxeren complex wat Hofstad III Loerik V dan is. De daadwerkelijke koper heeft met de koopprijs van bijna € 200,- per vierkante meter dan toch tenminste evident anders zijn financiële afwegingen gemaakt dan wanneer de inbrengwaarde van Gloudemans uit 2013 zou zijn aangehouden.

Tot slot merkt de taxateur overigens nog op, dat diens waardebepaling als complex naar zijn mening heeft plaats te vinden voor het gehele exploitatieplangebied van Hofstad III Loerik V dat in dit taxatierapport is getaxeerd, dat wil zeggen met inbegrip van de onrendabele gedeelten van dat plangebied die voornamelijk eigendom zijn van de gemeente. De bestemmingen die voor die gedeelten van het plan gelden, maken immers deel uit van het complex en wel “in die voege dat elke bestemming van een zaak de waardering van alle zaken binnen het complex beïnvloedt” en dit is de exacte strekking van artikel 40, lid 1 sub b van de Onteigeningswet. Bij de schatting van de inbrengwaarde heeft de taxateur er ook rekening mee gehouden dat de onderlinge bestemmingen binnen het exploitatieplangebied over en weer hun waarde-invloed hebben gehad om het in rondere Nederlandse bewoordingen te zeggen. Voor een nog weer afzonderlijk te beschouwen complex voor bijvoorbeeld dan enkel de gemeentelijke eigendom daar weer uit, of het met de waardering van die gronden zoeken van aansluiting op alsnog het gehele complex voor Houten-Vinex, bestaan naar de mening van taxateur dan geen goede gronden.

10.2 Complexprijs en bijzondere geschiktheid

Bij waardebepaling van gronden op basis van ontwikkelingspotentie moet, althans, dat is in casu door de taxateur als zodanig beschouwd, conform artikel 6.13, lid 4 Wro gekeken worden naar de omslag van alle baten en lasten en conform artikel 40d OW naar omslag van (toekomstige) bestemmingen. Bij toepassing van artikel 40d OW wordt dus voorbij gegaan aan ‘toevallige’ bestemmingen die op een betrokken perceel of perceelgedeelte zullen worden gelegd; de bestemmingen worden uitsluitend op complexniveau in aanmerking genomen. Een en ander kan in beginsel geschieden door de grondwaarde te bepalen voor het gehele plangebied en deze vervolgens toe te rekenen aan alle vierkante meters die in het plangebied zijn betrokken. Dan wordt het zogenoemde egalisatiebeginsel uit artikel 40d OW toegepast, de strekking daarvan althans, en per vierkante meter eenzelfde waarde vastgesteld, de ruwe bouwgrondprijs, ook wel pot- of planprijs genoemd. Ook in dit rapport is voor de gronden binnen het exploitatiegebied een dergelijke ruwe bouwgrondprijs geschat. Enkel wanneer zich percelen of gedeelten daarvan als bijzonder (on)geschikt voor de toekomstige ontwikkeling manifesteren, kan een uitzondering op het vorenstaande beginsel van toepassing zijn. Beoordeeld dient te worden, of binnen het plangebied sprake is van gronden met een van de waarde van het complex afwijkende (hogere of lagere) waarde vanwege fysieke gesteldheid of ligging. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan gronden die grenzen aan bestaande, te handhaven wegen, waardoor vanwege een reeds aanwezige mate van technische en juridische bouwrijpheid deze gronden mogelijk geheel of ten dele onttrokken kunnen worden aan het vereveningsstelsel van artikel 40d van de Onteigeningswet, hetgeen kan leiden tot een hogere werkelijke waarde. Ook een gunstiger ligging kan onder omstandigheden aanleiding zijn om te moeten constateren tot verschillende complexprijzen, hoewel dan nadrukkelijk rekening dient te houden met het verbeterde kostenverhaal door de inwerkingtreding van de Afdeling grondexploitatie als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008. Hierdoor zal verevening binnen een afgebakend gebied in zijn gehaal al snel plaatsvinden. Alle kosten van het plan moeten immers ook over de ‘potentiële’ voorstrook worden omgeslagen, aangezien deze voorstrook evenzo zal meeprofitieren van de voorzieningen ten algemene nutte binnen het complex. Voorts kan ook vanwege bodembestanddelen nog een vorm van bijzondere (on)geschiktheid bestaan voor delen van een complex, die onder omstandigheden ook zouden kunnen leiden tot een genuanceerder beeld dan één complexprijs.

De taxateur is in casu niet gebleken dat er binnen het exploitatiegebied sprake is van percelen met bijzondere (on)geschiktheid en dit is dan ook als **uitgangspunt** genomen.

10.3 Toegepaste methodiek

De inbrengwaarden als prijzen voor ruwe bouwgrond, zijn door taxateur zoals gesteld geschat op € 125,- per vierkante meter (complexwaarde). Eerst en vooral heeft taxateur zich daartoe laten leiden door de hierna aangegeven en door hem onderzochte transacties, prijsstellingen en projecten (met getaxeerde inbrengwaarden, ook door andere taxateurs dan hemzelf en verder gelegen in het land).

Overwogen zijn de volgende **transacties in het exploitatieplangebied**.

Blijkens een akte van levering van 19 december 2017, heeft Jansen Bouwontwikkeling B.V. uit een faillissement van MegaHome.nl Grond B.V. diverse (gedeelten van) percelen grond met een gezamenlijke oppervlakte van 10.25.70 ha gekocht. Het betrof de percelen, kadastraal bekend als gemeente Houten, sectie B de nummers 3388, 3389, 3390, 3930, 3926, 3928, 3631, 3935, 3633, 3686, 3684, 3683, 3681, 3688, 3689 en 3629. De percelen zijn in de akte aangeduid als bouwterrein gelegen in het bouwplan Hofstad III Loerik V te Houten. De koopsom bedroeg € 20.133.641,49 exclusief BTW, dit is een prijs van ongeveer € 196,- per vierkante meter. Nu deze transactie tamelijk recent is gedaan en bovendien een groot deel van het gehele exploitatieplangebied betreft, is de taxateur van mening dat deze transactie evidente betekenis toekomt. Taxateur heeft de transactie geanalyseerd (voor zover voor hem mogelijk) en hem is dienaangaande met name het volgende gebleken.

De transactie is tot stand gekomen uit een veiling waarin de curator in het faillissement van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid MegaHome.nl Grond B.V. als verkopende partij heeft opgetreden. Aan deze verkoop zijn door de gemeente, die op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) en met in het vooruitschiet een reeds opgestarte onteigeningsprocedure een sterke juridische positie had, behoorlijk wat voorwaarden gekoppeld, waarna de gemeente bij tegemoetkoming aan die voorwaarden de intentie kenbaar had gemaakt een éénmalige ontheffing van de Wvg te willen verlenen en geen onteigeningsprocedure door te zetten, zodat één partij of partijen in de gelegenheid zou komen de betreffende gronden te kopen en ook in de gelegenheid zou blijven die gronden in het kader van het project voor Hofstad III Loerik V tot ontwikkeling te brengen. De voorwaarden zijn te vinden op het internet op <https://bis.houten.nl/bis/pdf/document/downloadPdf/voorwaarden-voor-samenwerking-met-ontwikkelaars-bplan-hofstad-iii-loerik-vdhdb/>. De voorwaarden zijn door de taxateur geanalyseerd en hem zijn daaruit met name de volgende, voor de prijsstelling eind 2017 bij inschrijving, maar ook voor de taxatie van de inbrengwaarde in dit taxatierapport relevant geachte aspecten gebleken.

Het plan voor Hofstad III Loerik V kon met de vorenstaande veiling voor het grootste gedeelte vrijwel kant en klaar worden ingekocht. De betreffende gronden zijn namelijk de ondergronden van in ieder geval alle in het plan te bouwen nieuwe woningen en de gemeente is (nagenoeg) de enige andere partij met eigendom in het plangebied. Verwezen wordt ten deze naar de onder paragraaf 5.1 opgenomen Eigendomskaart. De daarin geel gemarkeerde gronden zijn eigendom van de gemeente, de oranje gemarkeerde gronden zijn eigendom geworden van Jansen Bouwontwikkeling B.V., de 'winnaar' van de veiling en koper blijkens de voornoemde akte van levering van 19 december 2017.

Het voor het gebied vigerende bestemmingsplan was eind 2017 ook reeds onherroepelijk, dat is het bestemmingsplan "Hofstad III Loerik V" uit 2013. Daarmee was planologisch gezien eind 2017 ook reeds vaststaand en volkomen duidelijk wat de gemeente op het planologische vlak voor ogen stond en nu bij het voormelde bestemmingsplan in 2013, later nog geactualiseerd in 2015, tevens een exploitatieplan behoorde, waren de parameters die voor de grondexploitatie en het kostenverhaal de gemeente voorstonden ook helder, inclusief inzicht in de hoogte van de bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen die de gemeente in het kostenverhaal zou betrekken. Wel werd bij de veiling aangegeven dat het exploitatieplan nog zou worden herzien, hetgeen ook een andere inbrengwaarde zou kunnen gaan betekenen, zo werd meegedeeld. Tevens werd aangegeven met welke bedragen voor bodemsanering en voor archeologisch onderzoek uitgegaan mocht worden. Het vorenstaande maakt dat met de inkoop van de betreffende gronden behoorlijk wat onzekerheden (al) niet meer zouden bestaan voor een partij met ontwikkelende intentie. De taxateur is van mening dat dit een bijzondere omstandigheid is die in de vrije markt zelden zo duidelijk zal voorkomen, een en ander uiteraard zich vertalend naar bijzonder, in wezen uitzonderlijk gunstige omstandigheden voor een koper. Desalniettemin gaan diverse marktpartijen met zulke omstandigheden verschillend om in de vorm van wat zij daar financieel tegenover willen zetten, dat wil zeggen betreffende de prijs die diverse partijen voor zulke gronden willen betalen.

Hoewel taxateur niet heeft meegekregen van de gemeente welke andere partijen een bieding hebben uitgebracht en evenmin hoe hoog die biedingen waren, waren er volgens de gemeente wel meerdere partijen die biedingen hebben gedaan en hoewel die niet het prijsniveau hebben durven aan te bieden dat Jansen Bouwontwikkeling B.V. deed, waren ook die andere biedingen volgens de gemeente substantieel. De taxateur schat daarmee in dat die andere biedingen zeker niet (beduidend) lager hebben gelegen dan gemiddeld € 125,- per vierkante meter. Dit maakt dat de door taxateur geschatte inbrengwaarde van juist dit bedrag per vierkante meter niet zonder praktische realiteit is, waarbij overigens direct door de taxateur wordt opgemerkt dat de daadwerkelijke betaalde prijs per vierkante meter ad ongeveer € 196,- naar zijn mening ook niet meteen de maatstaf voor de taxatie van de inbrengwaarde in dit rapport hoort te zijn. Verwezen wordt naar Hoofdstuk 8 hiervoor, met name paragraaf 8.2 daaruit, waarin taxateur een beknopte weergave uitschreef van een taxatieproces. Eén van de gehanteerde uitgangspunten daarin (paragraaf 8.2.2) is bijvoorbeeld dat geen rekening zou worden gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde. Het is de taxateur maar tot op zeker hoogte duidelijk geworden hoe de bidders en hun biedingen bij veiling tot stand zijn gekomen en zicht op de redenen aangaande en keuzen over wat Jansen Bouwontwikkeling B.V. zelf expliciet heeft doen besluiten tot het willen kopen voor € 196,- per vierkante meter – voorwaar een erg hoog bedrag zoals hierna in comparatieve zin nog zal blijken – is taxateur goeddeels onduidelijk gebleven. Met deze marktpartij heeft de taxateur niet kunnen spreken over de transactie en dit reeds maakt dat hij voorzichtig moet omgegaan met de transactie in dit taxatierapport en omzichtig te werk is gegaan ermee voor zover dat invloed betreft op de door hem getaxeerde inbrengwaarde. Direct aansluiting met de taxatie van de inbrengwaarde op deze transactie acht de taxateur opportuun en onzuiver. Dit wordt overigens ook nog ingegeven door het volgende.

Er zijn nog een aantal facetten te benoemen die naar de mening van de taxateur maken dat de transactie die Jansen Bouwontwikkeling B.V. uiteindelijk wilde doen en deed, in termen van het ramen van een ruwe bouwgrondprijs als inbrengwaarde, in objectieve waardebeoordeling ten minste tot voorzichtigheid noopt inzake directe toepasbaarheid in de taxatie. De taxateur wijst dienaangaande op het volgende.

Eén van de voorwaarden voor de gemeente bij de voornoemde verkoop, was dat het project snel tot ontwikkeling moest worden gebracht. Een korte wacht- en doorlooptijd veroorzaakt relatief lage kosten van financiering en weinig verdragingskosten (rente) voor een ontwikkelaar, maar meer in het bijzonder geldt voor de betreffende transactie, dat de gemeente zich met deze voorwaarde van snelle ontwikkeling evengoed committeerde aan diezelfde eis van een snelle doorlooptijd. Dit maakt dat een kopende ontwikkelaar, in de regel toch ook rekening houdend met doorlooptijden van gemeentelijke procedures voor bijvoorbeeld planologie, onderzoek en vergunningen, erop mocht vertrouwen dat ook de gemeente zonder noemenswaardige vertraging haar faciliterende bijdrage zou leveren. Dit is naar de mening van de taxateur een bijzonder aspect dat weinig vaak zo sterk als in kwestie zal voorkomen. Daarbij komt dat de betreffende locatie het laatste deel vormt van een veel groter geheel (Vinex Houten) en een ontwikkelaar hoeft dan ook nauwelijks nog rekening te houden met het risico dat de ontwikkeling uiteindelijk toch niet zal doorgaan. Bij de risico-inschattingen en -calculaties in de investeringsbeslissingen van de kopende ontwikkelaar zal hiermee ook terdege rekening zijn gehouden, evenals dus het relatief sterk beperkte risico op een langdurige periode van planontwikkeling en –realisatie.

Taxateur heeft voorts geconstateerd dat de doorverkoop na ontwikkeling van de sociale woningen al was vastgelegd, althans dat als voorwaarde bij de veiling was opgenomen dat een gemeentelijke woningbouwvereniging de te bouwen sociale huurwoningen zou overnemen en wel tegen het evenredige gedeelte van de inbrengwaarde die in de nieuwe situatie aan dit bouwdeel zou zijn toe te rekenen. Ook over de afzet voor de sociale huurwoningen bestond voor een koper derhalve geen volledige onduidelijkheid meer en dat geldt zelfs in bepaalde mate voor de prijs die daarvoor aan de ontwikkelaar zal worden betaald. Ook voor een aantal andere (en grotere) kostenposten die in het kostenverhaal terug zouden komen, werden al genoemd en ook in financieel tamelijk absolute zin. Op de kostenschattingen vanuit het geldende exploitatieplan (de meest actuele versie uit 2015) werd gewezen, waardoor bijvoorbeeld richting werd gegeven aan de hoogte van de kosten voor bovenplanse voorzieningen waarmee de kopende ontwikkelaar rekening had te houden en ook voor kosten van sanering en archeologisch onderzoek werd in absolute bedragen aangegeven waarmee rekening gehouden moest worden. Voorts werd bij de veiling meegedeeld dat de exploitatiebijdrage zou worden herzien, behoudens die ten aanzien van de sociale huurwoningen (punt 14, lid 3 in de voorwaarden voor verkoop). Dit was een voorwaarde die gunstig lijkt uit te hebben gepakt voor de inschrijvers, omdat die bijdrage door oprenting en wijziging van inbrengwaarde hoger zou kunnen uitvallen dan de bijdrage die uit het plan van 2015 bleek.

Voorts werd tevens een limitering aan de verkoopprijs voor vrije sectorwoningen van 'slechts' 30% van dat type woningen als voorwaarde geëist, terwijl de rest van de verkoopprijzen werd vrijgelaten. Tot slot valt nog op dat een toezegging door de gemeente werd gedaan om exploitatiebijdragen direct van kopers te innen en niet van de kopende ontwikkelaar, die zich enkel garant hoefde te stellen daarvoor.

Jansen Bouwontwikkeling B.V. kocht naar de mening van de taxateur, resumerend, dan ook bijna een geheel plan onder nogal wat gunstige bijkomende toezeggingen en inzichten. Los ervan dat dan vrijwel volledig zelfstandige en eigenstandige ontwikkeling mogelijk wordt en risico's op bijvoorbeeld verplicht overleg en afstemming en ook conflicten over (wijze en periode van) ontwikkeling worden weggenomen, kwamen er naar de mening van de taxateur diverse toezeggingen en inzichten die in wezen niet meer te beschouwen zijn als 'gebruikelijk' in de vrije commerciële markt. Dit betekent niet dat er zaken zijn toegezegd of toegelicht die ongeoorloofd waren, zo oordeelt taxateur in ieder geval niet, maar juist die zaken vertekenen wel het objectieve waardeoordeel. Ze hebben met andere woorden naar de mening van de taxateur gemaakt dat de prijs zoals die is betaald door Jansen Bouwontwikkeling B.V. tot zekere hoogte te begrijpen valt, maar dat die prijs niet maatgevend kan worden geacht voor een objectieve waardebeoordeling. Om die redenen zit er dan ook een discrepantie tussen de bij de voornoemde transactie gerealiseerde prijs en de door de taxateur in dit rapport geschatte inbrengwaarde. Al de genoemde aspecten maken de feitelijke transactie een zeer bijzondere en naar de mening van taxateur een zeer uitzonderlijke en dit heeft voor de taxateur aanleiding gegeven voor de raming van de inbrengwaarde in dit rapport wel aansluiting te zoeken bij de betreffende transactie, maar de transactieprijs die daaruit gerealiseerd werd fors naar beneden bij te stellen teneinde de hoogte van de door taxateur geschatte inbrengwaarde in beeld te krijgen.

Overwogen zijn voorts de volgende **transacties buiten het exploitatieplangebied (2015 tot heden)**.

Begin 2016 (op 24 februari 2016 volgde de notariële verklaring van betaling na veiling) is bij veiling door Reuvers Projectontwikkeling B.V. en Polman Investment B.V. in Houten, in het aan het exploitatieplangebied Hofstad III Loerik V Zuidwest grenzende woningbouwplan Heidetuin, initieel een oppervlakte grond van 0.69.63 hectare gekocht voor een totale transactieprijs (exclusief kosten) van € 990.000,-, wat gemiddeld neerkomt op ongeveer € 142,- per vierkante meter. Na uitmeting bleek de betreffende oppervlakte overigens 0.47.06 hectare te zijn.

Door de gemeente Westland is in maart 2016 in Poeldijk een oppervlakte grond van 2.21.12 hectare, gelegen in het woningbouwgebied De Kreken fase 2 en 4, verkocht voor een koopsom van € 2.874.690,- wat gemiddeld neerkomt op ongeveer € 130,- per vierkante meter.

In het plangebied Het Vierde Kwadrant, een woningbouwlocatie in Kockengen, is bij akte van levering van 21 januari 2016 een oppervlakte van 3 hectare gekocht door BPD Ontwikkeling B.V., waarbij voor de ruwe bouwgrond een prijs van € 90,- per vierkante meter is betaald.

Door de gemeente Westland is bij leveringsakte van 29 december 2015 een perceel grond gekocht van 1.71.78 hectare, gelegen in het woningbouwgebied De Kreken fase 2 en 4, voor een koopsom van € 1.548.000,- wat gemiddeld neerkomt op ongeveer € 90 per vierkante meter.

Door de gemeente Westland is bij leveringsakte van 23 december 2016 een perceel grond gekocht van 0.79.45 hectare, gelegen in het woningbouwgebied Westmade, voor een koopsom van € 675.325,- wat gemiddeld neerkomt op ongeveer € 85,- per vierkante meter. De verkoper is projectontwikkelaar AM waardoor het vermoeden bestaat dat sprake is van aanvullende voorwaarden (zoals bijvoorbeeld een bouwclaim) die taxateur niet bekend zijn.

Door Novaform Vastgoedontwikkelaars B.V. is bij leveringsakte van 29 januari 2016 te Monster een perceel grond gekocht van 2.27.78 hectare, gelegen in het woningbouwgebied Westmade, voor een koopsom van € 3.106.465,- wat gemiddeld neerkomt op ongeveer € 137 per vierkante meter. Hier lijkt echter sprake te zijn geweest van schadeloosstelling op basis van de Onteigeningswet, waardoor de voormelde transactieprijs niet geheel zuiver op enkel ruwe bouwgrond lijkt te zien.

Overwogen zijn ook nog de volgende **transacties en prijsstellingen buiten het exploitatieplangebied (tot 2015, vóór en in de economische recessie)**.

In het plangebied Hooghkamer te Teylingen is in december 2010 een prijsadvies ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten uitgebracht van € 85 per vierkante meter.

In het plangebied Turfspoor te Lisserbroek (gemeente Haarlemmermeer) zijn tot eind 2008 verwervingsprijzen betaald tot € 100 per vierkante meter voor ruwe bouwgrond. De ontwikkeling van het project met 850 nieuwe woningen was opgenomen in de gemeentelijke en provinciale structuurvisie, doch die is in 2012 opgeschort.

In het plangebied Braassemerland, een woningbouwlocatie voor 2.500 woningen te Roelofarendsveen (gemeente Kaag en Braassem) zijn tot eind 2007 prijzen betaald tot € 100 per vierkante meter voor ruwe bouwgrond.

In het plangebied Offem-Zuid, een woningbouwlocatie voor 750 woningen te Noordwijk, rekende de gemeente Noordwijk in 2013 met een inbrengwaarde van € 100 per vierkante meter voor ruwe bouwgrond.

In het plangebied Trappenberg-Kloosterschuur, een woningbouwlocatie voor 100 woningen te Katwijk, rekende de gemeente Katwijk in 2012 met een inbrengwaarde van € 100 per vierkante meter voor ruwe bouwgrond.

Overwogen zijn tot slot tevens de volgende **prijsstellingen en waarderingen voor woningbouwprojecten buiten Houten**.

Buiten het grondgebied van de gemeente Houten, heeft de taxateur ook nog andere vastgoedinformatie overwogen ten behoeve van zijn waardeoordeel over ruwe bouwgrond in de vorm van projectmatige vergelijkingen. Taxateur heeft gemeend op deze wijze nog additionele informatie te kunnen (en moeten) overwegen bij het schatten van de waarde voor ruwe bouwgrond zoals dat in dit rapport door hem is gedaan. Overwogen is dienaangaande nog het volgende.

In het woningbouwcomplex Honderdland te Maasdijk, gemeente Westland, is per waardepeildatum van februari 2017 de inbrengwaarde als werkelijke waarde (als bedoeld in artikel 40b tot en met 40f van de Ontheffingswet) geschat op € 75,- per vierkante meter.

In het **project “Oude Tempel” te Soest** worden op Landgoed Oude Tempel in een bosrijke omgeving 230 tot 300 nieuwe woningen gebouwd, onderdeel van het regionale programma Hart van de Heuvelrug. Start van de bouw is eind 2017 (per waardepeildatum voor dit project naar verwachting, bestemmingsplan is nog in voorontwerpfase)) heeft de gemeente in maart 2016 grond aangekocht aan complexprijs/ruwe bouwgrond, voor € 42,- per vierkante meter.

Het **project “Vroondaal” te Den Haag** betreft een nieuw te bouwen woonwijk met voorzieningen waarin circa 1.585 nieuwe woningen worden gebouwd op ongeveer 64 hectare. Het plan wordt in drie deelgebieden ontwikkeld en voor ongeveer 62% uitgeefbaar. De SAOZ heeft de inbrengwaarden geschat in een rapport van 27 januari 2014 en daarin worden uitgifteprijzen voor vrijstaande woningbouw genoemd van € 650,- per vierkante meter, waarbij door de taxateurs van de SAOZ wordt gerekend met een gemiddelde uitgifteprijs van ongeveer € 500,- per vierkante meter. Het bestemmingsplan is per waardepeildatum in de conceptfase. De inbrengwaarde voor het exploitatieplan met als waardepeildatum 1 januari 2014 wordt aan complexprijs/ruwe bouwgrond geschat op € 136,- per vierkante meter.

Door de gemeente **Waddinxveen** wordt in het kader van de herontwikkeling van **het project Triangel** in 2017 gerekend met en verworven tegen een complexprijs voor ruwe bouwgrond ad € 50,- tot € 60,- per vierkante meter. Dit project is planologisch reeds ingepast en een groot deel van de nieuwe woningbouw is reeds gerealiseerd. Bij beschikking in het kader van de Wvg van 21 december 2017 is in dit project voor een nog te ontwikkelen perceelgedeelte ter grootte van ongeveer 5.500 vierkante meter voorts door de Rechtbankdeskundigen een prijs (afgeleid uit de beschikking) bepaald van gemiddeld ongeveer € 145,- per vierkante meter.

Bij die prijsbepaling speelde echter een rol dat een deel van de te ontwikkelen grond al nagenoeg technisch bouwrijp was, waardoor een zuiver beeld voor een ruwe bouwgrondprijs hierin niet helemaal transparant is te zien.

In het **project “Hooghkamer” te Voorhout**, een nieuw te bouwen woonwijk aan de rand van Voorhout in de gemeente Teylingen waarin circa 800 nieuwe woningen worden gebouwd in een hoogwaardige leefomgeving met een centraal gelegen groot park en water, is de complexprijs/ruwe bouwgrond geschat op € 57,50,- per vierkante meter (bron: het exploitatieplan). Op 22-12-2015 is in het exploitatiegebied een transactie gedaan voor 0.37.64 ha op circa € 61,- per vierkante meter. Hooghkamer wordt in fasen gebouwd in de periode vanaf 2012 tot 2020 en het gebied gaat bestaan uit vijf woonbuurten (zones), elk met een eigen identiteit. Het bestemmingsplan is onherroepelijk en de inbrengwaarde is voor het exploitatieplan geschat met als waardepeildatum 1-4-2015.

De gemeente **Ermelo** heeft met het plan **De Driesprong** in ongeveer 70 nieuwe woningen voorzien. Het gaat om een bruto plangebied van circa 2 ha, waarvan ongeveer 33% uitgeefbaar is voor woningen. Taxatie- en Adviesbureau Van Reekum en Kraak beredeneert in het taxatierapport een inbrengwaarde (als complexwaarde voor ruwe bouwgrond) per waardepeildatum van 1 januari 2017 van € 71,40 per vierkante meter. Het nieuwe bestemmingsplan had toen al een onherroepelijke status.

De gemeente **Westland** heeft met het plan **De Gouw Fase 3** in ongeveer 39 nieuwe woningen voorzien. Het gaat om een bruto plangebied van circa 3,3 ha, waarvan ongeveer 50% uitgeefbaar is voor woningen. De Lorijn Raadgevers o.g. beredeneert in het taxatierapport een inbrengwaarde (als complexwaarde voor ruwe bouwgrond) per waardepeildatum van 1 januari 2017 van € 90,- per vierkante meter. Het nieuwe bestemmingsplan was toen als conceptontwerp in procedure.

Toets aan de in het exploitatieplan opgenomen exploitatiebegroting

Taxateur heeft de in het exploitatieplan opgenomen exploitatiebegroting nog getoetst aan de haalbaarheid ervan bij het aanhouden van een inbrengwaarde van € 125,- per vierkante meter. Het kan immers zo zijn dat met deze hoogte van inbrengwaarde, geschat op basis van vergelijkbaar gemaakte transacties, in casu een tekort ontstaat in de exploitatiebegroting die ervoor zorgt dat het plan, althans gezien vanuit de grondexploitatie ervan, in wezen niet meer voldoende rendabel uitvoerbaar is.

Van de gemeente heeft taxateur begrepen dat met een inbrengwaarde van € 125,- per vierkante meter, de grondexploitatie dan sluit op een deficit. De daadwerkelijke berekening daarvan heeft taxateur niet ontvangen, desalniettemin overweegt hij over het vorenstaande het volgende.

De vraag komt met het vorenstaande aan de orde of een deficit een neerwaartse bijstelling noodzakelijk maakt voor de door de taxateur geraamde inbrengwaarde, aangezien de vraag bij een negatief saldo van een exploitatiebegroting rijst of een redelijk denkend en handelende partij die de ontwikkeling van het gebied voor zijn rekening kan en wil nemen, bij dergelijke kosten die bij verwerving voor de benodigde grond betaald moet (hetgeen de term inbrengwaarde vertegenwoordigt), die ontwikkeling dan ook nog wel zal of kan doen. Taxateur overweegt dienaangaande als volgt.

Allereerst moet worden geconstateerd dat een negatief saldo zoals dat kennelijk blijkt uit de exploitatiebegroting, een gevolgtrekking is uit de residuele begrotingen die in de exploitatieopzet in het exploitatieplan door de gemeente zijn gemaakt. Deze opzet is gemaakt binnen het systeem voor kostenverhaal. De begrotingen daarin worden daarmee ingegeven vanuit kostencalculatie en met het exclusieve oogpunt om in beeld te brengen welke en hoeveel kosten op de bouwer(s) van de voorgestane woningen kunnen en mogen worden verhaald. Hoewel de rekenexercitie dienaangaande in systematische zin zeker wel overeenkomsten vertoont met residuele waardebepaling zoals die door een taxateur uitgevoerd kan worden, dient in acht te worden gehouden dat beide manieren van residueel rekenen reeds per definitie niet hetzelfde doel hebben. Het één wordt gedaan vanuit het oogpunt van en met het doel om in beeld te brengen welke kosten een gemeente kan en mag verhalen op zelfrealisatoren, terwijl het ander dient om in beeld te brengen wat de waarde van de grond binnen het exploitatieplangebied is, die representatief staat voor de kosten waarvoor een ontwikkelaar/bouwer juist die bouw nog voldoende rendabel kan en wil doen. Dit maakt een verschil, temeer al omdat diverse parameters in dergelijke residuele begrotingen anders ingevuld plegen te worden door een gemeente die wordt verondersteld de grondexploitatie uit te voeren ten opzichte van een marktpartij die de ontwikkeling tot stand wil brengen als ondernemer. Het schatten van waarde is niet hetzelfde als het begroten van kosten eenvoudiger gezegd. Zo zullen er doorgaans, verwezen wordt ook naar paragraaf 8.3.3. hiervoor, verschillen bestaan tussen gemeenten en ontwikkelaars op het gebied van gekozen profielen van risico, op het gebied van gewenst en (door aandeelhouders geëist) rendement, op het gebied van mogelijkheden van inzet van eigen en vreemd vermogen en van kosten daarvan, op het gebied van interne en externe kostenbeheersing en van regie en zo meer. Een residuele grondwaardebepaling is bovendien sowieso al erg gevoelig voor zelfs kleinere financiële invullingen en afwijking van de parameters uit die methodiek, aan de opbrengsten- zowel als aan de kosten- en risicokant, maar bijvoorbeeld ook in de systematisch te hanteren rekenrente, waardoor dan bij op zich geringe afwijkingen al grote effecten kunnen ontstaan op de einduitkomst. Het vorenstaande reeds, maakt naar de mening van de taxateur dan ook al dat een negatief resultaat uit een gemeentelijke grondexploitatiebegroting niet direct ook hoeft te betekenen dat de daarin gehanteerde inkoopprijs voor de te ontwikkelen grond – dat is de inbrengwaarde – niet marktconform is. Belangrijk(er) echter nog acht de taxateur (ook) het volgende.

De gemeente Houten voert voor het plan Hofstad III Loerik V Zuidwest faciliterend grondbeleid, wat maakt dat zij de ontwikkeling overlaat aan een marktpartij(en). Was dat anders en had de gemeente actief grondbeleid gevoerd, dan had de gemeente immers geen ontheffing van de Wet voorkeursrecht gemeente verleend aan Jansen Bouwontwikkeling B.V. voor de transactie in 2017 en was zij zelf gaan verwerven en mogelijk onteigenen (zij was ook al gestart met een onteigeningsprocedure). Dit is echter niet gebeurd, de gemeente heeft de grond- zowel als opstalexploitatie – in ieder geval voor de gronden die thans eigendom zijn van Jansen Bouwontwikkeling B.V. – overgelaten aan de markt. De kosten die de gemeente maakt door grondexploitatie (ook bovenwijks) worden vervolgens verhaald op die marktpartij en wel naar rato van proportionaliteit, profijt en toerekenbaarheid. Daarmee moet het zuivere kostenverhaal voor de gemeente verzekerd worden verondersteld.

Voorts, het systeem van de Afdeling grondexploitatie in de Wro ziet op het verhalen van kosten door een gemeente die in beginsel, al dan niet fictief, de grondexploitatie doet. De exclusiviteit van die exploitatie is blijkens rechtspraak overigens niet louter aan 'de' gemeente voorbehouden. De aankoopprijs voor de betreffende gronden voorts, dat is de inbrengwaarde, is onderdeel van de te verhalen kosten. Om tot een schatting van die inbrengwaarde te komen, wordt in de Wro gerefereerd aan de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet, waarin aangaande onteigening is neergelegd wat de spelregels zijn voor de waardebepaling. De spelregels vanuit de Wro en de Onteigeningswet geven evenwel geen voorschrift noch richting aan voor de wijze waarop een waarde moet worden bepaald. De Wro in de Afdeling grondexploitatie schrijft met andere woorden geen expliciete waarderingsmethode voor, de Onteigeningswet evenmin. Beide wetten leggen alleen de waarderingsgrondslagen vast en die is, voor zover hier relevant, voor beide wetten hetzelfde, te weten die van de 'werkelijke waarde' zoals omschreven in artikel 40b van de Onteigeningswet of in voorkomend geval volledige schadevergoeding zoals bedoeld in artikel 40 van de Onteigeningswet. Taxateurs die een inbrengwaarde schatten, zijn in beginsel dan ook vrij in hun keuze voor een bepaalde waarderingsmethode. Er is geen wets- of rechtsregel die hen voorschrijft op welke wijze zij de waarde van een te taxeren object moeten uitvoeren. Dit maakt dat er dus ook geen verplichting bestaat voor een taxateur, zoals ondergetekende die ook is, om enkel naar de resultaten uit een begroting van grondexploitatie te (mogen) kijken of zich daaraan bij de raming van de inbrengwaarde exclusief te houden. Enkel de regel geldt, dat de werkelijke waarde moet worden geschat. De taxatiemethode die een taxateur in rapporten als het onderhavige kan of moet gebruiken, is dus niet gelimiteerd tot bijvoorbeeld residuele grondwaardebepaling uit (enkel) grondexploitatie. In de systematiek van waardebepaling bij onteigening hoeft dat niet, evenmin in de systematiek van de Afdeling grondexploitatie vanuit de Wro. De keuze voor een taxatiemethode wordt wel ingegeven door de noodzaak tot geobjectiveerde waardebepaling, die van de werkelijke waarde, die een taxateur kan gebruiken en dat vraagstuk wordt in belangrijke mate beheerst door het antwoord op de vragen welke partij de meest gereede partij is voor de onderhavige ontwikkeling en hoe die partij zal (kunnen en willen) gaan ontwikkelen. In de Onteigeningswet wordt in die zin terminologisch gerefereerd aan redelijk denkende en handelende partij(en).

De meest gereede partij die de ontwikkeling voor Hofstad III Loerik V Zuidwest ter hand kan en zal nemen, nu de gemeente dit niet zelf doet, is naar de overtuiging van taxateur in dit geval een ontwikkelaar die kan (financieel en qua kennis, kunde en (overige) middelen), wil en durft te investeren in het realiseren van het plan Hofstad III Loerik V Zuidwest. Zo'n ontwikkelaar neemt bij diens investeringsbeslissing op projectniveau niet alleen grondexploitatie in ogenschouw, maar beschouwt exploitatie van het gehele project en daarmee dus ook de exploitatie van de opstallen. Zolang dat en die maar voldoen aan de competenties van de ontwikkelaar als bouwer (de ontwikkelaar zal ook een bouwbedrijf moeten zijn of betrekken) en er door en met het project aan diens winst-, financierings- en risicodoelstellingen, -mogelijkheden en -eisen naar verwachting zal worden voldaan, zal een dergelijke ontwikkelaar het plan logischerwijs willen realiseren.

In het algemeen moet worden geconstateerd dat dergelijk ontwikkelende partijen thans in Nederland aanwezig zijn. Hoewel enkel ter illustratie, zijn AM Vastgoed en BPD en in kwestie ook Jansen Bouwontwikkeling B.V. bijvoorbeeld zulke partijen. En hoewel de gemeente aan de taxateur geen inzicht heeft verschaft over welke andere partijen dan Jansen Bouwontwikkeling B.V. bij de veiling eind 2017 betrokken zijn geweest en ook niet over hun biedingen, plegen die partijen plegen doorgaans allemaal opstalexplotatie te betrekken in hun keuze van (wijze van) ontwikkeling van een gebied zoals het onderhavige exploitatieplangebied. Dat lijkt in ieder geval te gelden althans voor de partijen die mee hebben gedaan met de veiling eind 2017, want met € 196,- per vierkante meter (of iets in die orde van grootte) als inkoopprijs voor de grond, komt een grondexploitatie op zich zeer waarschijnlijk (wat er verder van de gemeentelijke grondexploitatie in het exploitatieplan ook zij) voor geen enkele partij uit. Desalniettemin heeft taxateur van de gemeente wel begrepen dat de lagere inschrijvingen dan de beste allemaal lager lagen dan wat Jansen Bouwontwikkeling wilde betalen, maar naar de veronderstelling van de taxateur zeer waarschijnlijk niet lager dan € 125,- per vierkante meter.

Vanwege de vorenstaande redenen en redeneringen, ziet taxateur dan ook geen aanleiding om te moeten veronderstellen dat het deficit in de gemeentelijke grondexploitatiebegroting ook zal betekenen dat een redelijk handelend en denken grondeigenaar, -koper of -ontwikkelaar geen € 125,- per vierkante meter zal willen betalen voor het in eigendom verkrijgen van de grond in het exploitatieplangebied van Hofstad III Loerik V Zuidwest.

Er was naar mededeling door de gemeente aan taxateur genoeg animo voor de veiling waarbij bijna 80% van de tot ontwikkeling te brengen gronden in het gebied betrokken waren en de 'winnaar' is zelfs voor een veel hoger bedrag dan de door ondergetekende geschatte (inbreng)waarde per vierkante meter, bijna € 200,-, nog bereid gebleken de betreffende gronden in te kopen en de ontwikkeling ter hand te nemen. Alsdan acht de taxateur een aanpassing van de door hem geschatte inbrengwaarde vanwege een tekort in de grondexploitatiebegroting uit het nieuwe exploitatieplan niet nodig en evenmin noodzakelijk uit geobjectieerde waardebeoordeling. De conclusie uit het vorenstaande is overigens tevens natuurlijk, dat een deficit, bij wijze van voorbeeld dat zoals is begroot door de gemeente, naar de mening van de taxateur kennelijk uit opstalexploitatie door ontwikkelaars voldoende kan worden goedge maakt.

Waardebepaling vanuit analyse in verzoening

Resumerend, rekening houdend met onderlinge verschillen en overeenkomsten, waaronder planologische status, omvang van de te ontwikkelen gebieden, verschillen qua typologie aan voorgestane bouw en gebruik, uitgifteprijs, percentages uitgeefbaarheid, planhorizon en meer, meent de taxateur voor het onderhavige exploitatieplangebied van het project Hofstad III Loerik V Zuidwest uit te moeten gaan van een ruwe bouwgrondprijs als inbrengwaarde per waardepeildatum van 1 september 2018 van € 125,- per vierkante meter voor alle in het exploitatieplan gelegen gronden. Dit is het resultaat van de verzoening zoals die eerder in dit rapport wordt omschreven en dat maakt dat taxateur thans, in de conclusiefase en aan de hand van de beschikbare gegevens en uitkomsten van de verschillende rekenkundige analyses, die de rekenkundige onderbouwing van andere informatie en analyses overigens weer zijn, tot de finale waardering komt. De taxateur hecht er overigens nog aan te melden dat de inbrengwaarde in dit rapport in ieder geval ook mede is geschat op basis van zijn ervaring en kennis.

Aldus gedaan naar beste kunnen en weten te 's-Hertogenbosch op 4 december 2018.



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