

# TAXATIERAPPORT

**BETREFFENDE DE INBRENGWAARDEN IN HET KADER  
VAN AFDELING 6.4 (GRONDEXPLOITATIE)  
VAN DE WET RUIMTELIJKE ORDENING  
INZAKE EXPLOITATIEGEBIED "SION - 'T HAANTJE"  
TE RIJSWIJK-ZUID**

**Opdrachtgever:**      **Programmabureau Rijswijk-Zuid  
Postbus 5305  
2280 HH Rijswijk**

**Peildatum:**            **April 2011**

## **1. OPDRACHT**

Op verzoek van de heer A. de Jong van het Programmabureau Rijswijk-Zuid heeft ondergetekende, ir. H. Leonard, registermakelaar-taxateur onroerende zaken (RMT07.901.5485) en onteigeningsdeskundige, kantoorhoudende Van Strijpsingel 508, 3311 HP Dordrecht,

volgens zijn beste kennis en wetenschap getaxeerd in het kader van het opstellen van het ontwerp exploitatieplan "Sion - 't Haantje" te Rijswijk-Zuid per peildatum april 2011 de inbrengwaarden volgens artikel 6.13 Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) van de objecten die zich bevinden in het betreffende exploitatiegebied.

Expliciet wordt opgemerkt dat onderhavige taxatie een zogenaamde globale geveltaxatie betreft, omdat er uitsluitend vanaf de openbare weg (op 18 april 2011) en vanaf luchtfoto's een zichtopname van de buitenzijde van de objecten heeft plaatsgevonden. Geen enkel object is bezocht en er is geen contact geweest met mogelijke belang- of rechthebbenden. Nadrukkelijk wordt dan ook opgemerkt dat bij een precieze opname van de objecten kan blijken dat de taxatie aangepast dient te worden, omdat de feitelijke gegevens afwijken van de globale gegevens en uitgangspunten waarop onderhavige taxatie is gebaseerd.

## **2. EIGENDOM, ZAKELIJKE RECHTEN EN KADASTRALE AANTEKENINGEN**

In het kader van de onderhavige opdracht heeft geen kadastrale recherche plaatsgevonden anders dan de door de opdrachtgever verstrekte informatie.

Er is geen kennis genomen van en derhalve rekening gehouden met zakelijke rechten, erfdienstbaarheden, bijzondere (kwalitatieve) rechten en verplichtingen en/of overige bezwarende bepalingen onder welke titel dan ook.

## **3. OMSCHRIJVING TE TAXEREN OBJECTEN**

Het exploitatiegebied "Sion - 't Haantje" bevindt zich in Rijswijk-Zuid en is weergegeven op de kaart van **bijlage 1** en heeft een omvang van ongeveer 119 hectare. Het bestaande gebruik van het gebied betreft glastuinbouw, diverse bedrijfsmatige bebouwing, grasland, volkstuincomplexen en woningen.

Een overzicht van de te taxeren objecten in dit exploitatiegebied, de betreffende kadastrale gegevens, oppervlaktegegevens en eigenaren is weergegeven in **bijlage 2**.

## **4. PLANOLOGISCH REGIME**

Ondergetekende heeft geen specifiek onderzoek gedaan naar de in het exploitatiegebied vigerende bestemmingsplannen en bestemmingen per perceel. Er wordt vanuit gegaan dat het globaal waargenomen feitelijk gebruik in overeenstemming is met het toegestane gebruik.

De beoogde bestemming van het gebied is vastgelegd in het (grotendeels globale) ontwerp bestemmingsplan "Sion - 't Haantje" dat tezamen met het voornoemde ontwerp exploitatieplan in mei 2011 ter inzage zal worden gelegd. Het is volgens dit ontwerp bestemmingsplan de bedoeling om het volgende programma als één samenhangend geheel in één ononderbroken stroom te realiseren in de

periode 2011-2023, waarbij start gronduitgifte is voorzien in 2013:

- ongeveer 2.940 woningen;
- ongeveer 15 hectare uitgeefbaar bedrijventerrein;
- ongeveer 22.850 m<sup>2</sup> bvo voorzieningen (winkels, maatschappelijk, niet-commercieel);
- ongeveer 10.990 m<sup>2</sup> bvo kantoren en overige bedrijvigheid.

## **5. WAARDERING**

De inbrengwaarde volgens artikel 6.13 Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bestaat uit de volgende componenten:

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

Omdat de gemeente reeds een groot gedeelte van het exploitatiegebied heeft verworven op onteigeningsbasis en het voornemen bestaat om dit voor de nog niet verworven objecten te continueren worden de inbrengwaarden gebaseerd op de schadeloosstelling ingevolge de Onteigeningswet. Dit geldt echter niet voor objecten waar een beroep op zelfrealisatie verwacht wordt. Voor dergelijke objecten zijn de inbrengwaarden gebaseerd op de waarde conform artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet.

De taxatie van de inbrengwaarden is in eerste instantie verricht op basis van het bestaande gebruik. Omdat er geen informatie bekend is over gebruiksrechten zoals huur en pacht, is uitgegaan van eigen gebruik door de eigenaar en dat oplevering zal geschieden vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten alsmede leeg en ontruimd. Bij de taxatie van de reeds door de gemeente verworven objecten is gebruik gemaakt van informatie uit de taxatierapporten die ten grondslag aan de transacties hebben gelegen. Indien de bebouwing van deze objecten op peildatum is gesloopt met het oog op de gebiedsontwikkeling, dan is bij de taxatie uitgegaan van de feitelijke toestand zoals die was ten tijde van de verwerving.

Indien de getaxeerde ruwe bouwgrondprijs van een object met het oog op de nieuw te realiseren bestemming echter hoger is dan de inbrengwaarde op basis van bestaand gebruik, dan is de inbrengwaarde gebaseerd op deze ruwe bouwgrondprijs. Bij de taxatie van de ruwe bouwgrondprijs is het exploitatiegebied als een complex conform artikel 40d van de Onteigeningswet beschouwd.

Bij de taxatie van de inbrengwaarde is gebruik gemaakt van:

- referentietransacties en referentiegrondexploitaties, zonodig gecorrigeerd in verband met de financiële en economische crisis;
- de onderhavige exploitatieopzet;
- algemene marktkennis, intuïtie en ervaring van ondergetekende.

Wat betreft de waardering van de ruwe bouwgrondprijs in het exploitatiegebied "Sion - 't Haantje" wordt het volgende opgemerkt. In de periode april 2007 tot en met december 2008 hebben enkele aankooptransacties door de gemeente Rijswijk plaatsgevonden van onbebouwde (of nauwelijks bebouwde) objecten in het onderhavige exploitatiegebied voor prijzen variërend van € 95,-- tot € 115,-- per m<sup>2</sup>. Algemeen bekend is dat nadien in verband met de financiële en economische crisis nauwelijks

meer transacties ter zake ruwe bouwgrond hebben plaatsgevonden en dat het prijsniveau aanmerkelijk is gedaald. Ondergetekende is niet bekend met transacties die op dit moment als referentie voor de bepaling van de ruwe bouwgrondprijs in het onderhavige exploitatiegebied gehanteerd kunnen worden. Voor de bepaling van de onderhavige ruwe bouwgrondprijs wordt daarom aansluiting gezocht bij de exploitatieopzet van het ontwerp exploitatieplan "Sion - 't Haantje. Gezien deze, globaal op marktconformiteit getoetste, exploitatieopzet en rekening houdend met de nodige met een dergelijke opzet gepaard gaande onzekerheden alsmede met het globale karakter van de onderhavige taxatie (die ook onzekerheden voor de schadeloosstellingen op basis van bestaand gebruik met zich meebrengt) taxeert ondergetekende de ruwe bouwgrondprijs voor de onbebouwde (of nauwelijks bebouwde) objecten op een bedrag van € 50,-- per m<sup>2</sup>.

Rekening houdend met vorenstaande overwegingen en alle relevante factoren alsmede het globale karakter van de opname taxeert ondergetekende per peildatum april 2011 de inbrengwaarden van de objecten in het onderhavige exploitatiegebied zoals uitgesplitst weergegeven in **bijlage 2** op een totaal bedrag van

€ 130.868.490,-- (zegge: één honderd dertig miljoen acht honderd acht en zestig duizend vier honderd negentig euro).

Onderhavige bedragen zijn, voor zover van toepassing en niet anders vermeld, kosten/koper en exclusief bij een overdracht eventueel verschuldigde omzetbelasting. Bij de bepaling van de bijkomende schaden in het kader van de schadeloosstelling op basis van bestaand gebruik is wel rekening gehouden met het in een voorkomend geval niet kunnen terugvorderen van omzetbelasting door de betreffende rechthebbende, bijvoorbeeld indien de rechthebbende een particulier is.

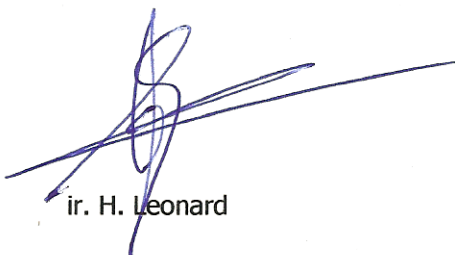
Bij de waardering is ondergetekende er vanuit gegaan dat de bodem, het grondwater en de opstallen geen waardebeïnvloedende milieuonvriendelijke materialen en/of stoffen bevatten c.q. verontreinigd zijn, voor zover niet specifiek hiervoor anders is vermeld. Er is derhalve geen rekening gehouden met eventuele hiermee gepaard gaande saneringskosten. Mocht dit uitgangspunt niet overeenkomstig de feitelijke situatie zijn, dan kan dit de voornoemde waardering in negatieve zin beïnvloeden.

Bij de waardering is geen rekening gehouden met quota, productie- of toeslagrechten, premies, subsidies of overheidsbedragen in welke vorm dan ook of hoe ook genaamd.

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

Ten aanzien van dit rapport aanvaardt ondergetekende geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever en het doel waartoe het is opgemaakt. Er kunnen geen rechtsgevolgen met betrekking tot mogelijke aansprakelijkheid dezerzijds jegens derden c.q. opdrachtgever verbonden worden aan de inhoud van dit rapport. De aansprakelijkheid van ondergetekende is beperkt tot het bedrag van zijn honorarium met een maximum van het bedrag dat in het betreffende geval door zijn beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar wordt uitgekeerd.

Aldus opgemaakt te goeder trouw te Dordrecht op 29 april 2011,



ir. H. Leonard