

BIJLAGE 2. ONDERDEEL UITMAKEND VAN HET RAADSVOORSTEL

vaststelling van het bestemmingsplan "Schuytgraaf, veegplan 2017" en het exploitatieplan Schuytgraaf 2011, 9^e herziening

Zienswijzenrapport 9^e herziening exploitatieplan Schuytgraaf

Voorliggend document bevat een samenvatting en beantwoording van de ingediende zienswijze naar aanleiding van het ontwerp negende herziening exploitatieplan "Schuytgraaf 2011".

De 9^e herziening van het exploitatieplan heeft ingevolge het bepaalde in artikel 6.14 lid 1 en 6.15 lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), samen met het bestemmingsplan Schuytgraaf, veegplan 2017 vanaf 23 november 2017 gedurende zes weken, tot en met 3 januari 2018 in ontwerp ter inzage gelegen. In dit kader is één zienswijze ontvangen. Deze is beantwoord in voorliggend zienswijzenrapport.

Dit rapport maakt onderdeel uit van het raadsvoorstel tot vaststelling van de 9^e herziening van het exploitatieplan.

Het rapport is als volgt opgebouwd.

Onder A. is de naam en woonplaats opgenomen van degene die een zienswijze heeft ingediend.

In onderdeel B. worden de zienswijzen samengevat en volgt de gemeentelijke reactie en een conclusie.

A *Indiener zienswijzen ontwerpexploitatieplan Schuytgraaf 2011, 9^e herziening*

De heer H.J.M. van Schaik te Utrecht

B. *Samenvatting en beantwoording van de ingediende zienswijze*

De zienswijzen zijn in hun totaliteit beoordeeld. Inhoudende dat onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet worden benoemd wel bij de beoordeling zijn betrokken.

Afgesloten wordt met een voorstel van het college van burgemeester en wethouders aan de gemeenteraad om het plan al dan niet gewijzigd vast te stellen

Zienswijze

a. *Hoogte brutobijdrage.*

Reclamant stelt dat bij de globaal berekende brutobijdrage ad € 225.459,86 iedere realiteitszin en billijkheid uit het oog lijkt te zijn verloren. Hij noemt deze bijdrage torenhoog en geeft aan dat deze hoogte zelfrealisatie in de weg staat.

De "werkelijke waarde" van de grond is gelijk aan of lager dan de exploitatiebijdrage die een bouwaanvrager moet betalen. Een adequate lening om een dergelijke hoge bijdrage te kunnen financieren is niet mogelijk.

b. *Hoogte inbrengwaarde*

Reclamant stelt ten aanzien van de inbrengwaarde dat er in zes jaar tijd (tussen januari 2005 en januari 2011) geen waardevermeerdering van de grond heeft plaatsgevonden en noemt dit merkwaardig. In het voorjaar van 2008 was de 'werkelijke waarde' door een beëdigd taxateur aanzienlijk hoger geschat dan de in het exploitatieplan opgenomen € 27,50 per m². Ook de belastingdienst zal bij verkoop uitgaan van een veel hoger minimumbedrag per m² dan € 27,50. Reclamant stelt dat t.a.v. zijn percelen geen recht is gedaan aan de taxatie van de 'werkelijke waarde' van de percelen. Dit houdt de aftrek op de brutobijdrage kunstmatig laag.

c. *Rol gesloopte opstallen*

Reclamant stelt dat de taxateur bij de taxatie in 2011 een onbebouwd terrein aantrof, terwijl reclamant de in het verleden aanwezige opstallen heeft gesloopt. De waarde van deze opstallen en de sloopkosten behoren tot de inbrengwaarde. Reclamant stelt dat de opstallen gesloopt moesten worden voor de ontwikkeling. Hij is van mening dat in het exploitatieplan niet blijkt dat deze kosten zijn opgenomen en vraagt de raad de inbrengwaarde van kavel AF AF 701 opnieuw vast te stellen.

BIJLAGE 2. ONDERDEEL UITMAKEND VAN HET RAADSVOORSTEL

vaststelling van het bestemmingsplan "Schuytgraaf, veegplan 2017" en het exploitatieplan Schuytgraaf 2011, 9^e herziening

Beantwoording

- a. De bruto bijdragen zijn in deze negende herziening van het exploitatieplan voor het eerst opgenomen. Dit was in het moederplan en de voorgaande herzieningen niet het geval. De bruto bijdragen zijn opgenomen om meer inzicht te bieden.
Reclamant gaat uit van een bruto bijdrage. De werkelijke last op zijn eigendom wordt gevormd door de netto bijdrage. In een exploitatieplan betekent dit dat op de bruto bijdrage in ieder geval van de inbrengwaarde wordt afgetrokken. Wanneer een exploitant bovendien kosten voor bouwrijp maken heeft gemaakt, krijgt hij deze kosten eveneens in aftrek (artikel 6.19 Wro aanhef en sub a en b). De inbrengwaarde waarmee in het ontwerp van de negende herziening is gerekend bedraagt voor het eigendom van reclamant € 46.697,02, inclusief rente (conform de renteparameter zoals opgenomen in het exploitatieplan en de herzieningen sindsdien). Dat betekent dat de bijdrage na aftrek van inbrengwaarde neerkomt op € 178.762,84.
Deze exploitatiebijdrage is gebaseerd op een normatief programma. Het werkelijke bedrag kan afwijken van de huidige berekening in geval bij een uitwerkingsplicht een ander programma qua uitgeefbaar en openbaar gebied (en de verhouding tussen die beide) wordt verondersteld. Bij het uitwerkingsplan voor het betreffende perceel zal de exploitatiebijdrage meer afgestemd zijn op het te verondersteld ontwikkelen programma en op het verondersteld aan te leggen openbaar gebied. Aangenomen wordt dat reclamant met de term 'werkelijke waarde' doelt op de uitgifteprijs van bouwrijpe grond, zoals deze in het exploitatieplan is geraamd. De werkelijke waarde in die zin kan nooit lager zijn dan de netto-exploitatiebijdrage..
- b. De inbrengwaardetaxatie is reeds verricht voor het moederexploitatieplan en heeft rechtskracht verkregen. Zie ook de reactie bij onderdeel c.
- c. Het opnieuw vaststellen van de inbrengwaarde, waartoe reclamant verzoekt, kan niet aan de orde zijn. De gronden zijn in het jaar van vaststelling van het moederexploitatieplan 'ingebracht' en voor dat peiljaar getaxeerd. Vanaf dat moment gelden de kosten van inbrengwaarde als boekwaarde. In de herzieningen daarna is rente toegerekend.
Iets anders is de vraag of de bedoelde opstallen in het moederexploitatieplan een plek hadden moeten krijgen. Het betreft opstallen die ruim voor de vaststelling van het bestemmingsplan en moederexploitatieplan in 2011 al gesloopt waren. Voor de goede orde is aan reclamant informatie opgevraagd over de opstallen (datum van de sloop, foto's van de opstallen niet ouder dan twee jaar vóór de sloop, sloopkosten en andere informatie waarvan reclamant meent dat deze relevant kan zijn). Reclamant heeft enkele foto's overgelegd en facturen van sloopwerkzaamheden. Deze informatie is vervolgens aan de taxateur van de inbrengwaarden voorgelegd met de vraag of dit reden geeft de taxatie op dit punt aan te passen of dat het binnen de complexwaarde blijft passen. De taxateur heeft hierover op 19 januari 2018 geadviseerd (zie bijlage bij dit zienswijzenrapport). De conclusie is dat deze informatie geen aanleiding geeft een hogere inbrengwaarde op te nemen dan het bedrag zoals dat is opgenomen in het exploitatieplan.

Voorstel college:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het exploitatieplan plan gewijzigd vast te stellen.

Bijlage: notitie inbrengwaarde art. 6.13 lid 5 Wro



notitie inbrengwaarde art. 6.13 lid 5 Wro

Datum: 19 januari 2018 - middag

Aan: mw. mr. S.C.W. (Susianne) Meurs
adviseur grondzaken gemeente Arnhem

Betreft: Schuytgraaf; inbrengwaarde perceel Arnhem, sectie
AF nummer 701 gedeeltelijk groot 738 m2, belang-
hebbende Van Schaik

I Casus:

- a. op 30 november 2010 bracht ondergetekende aan gemeente Arnhem uit: Taxatierapport Grex inbrengwaarde Schuytgraaf
- b. waardepeildatum 1 januari 2010
- c. in verband met reactie van belanghebbende Van Schaik op 9^e herziening exploitatieplan verzoekt gemeente bij mailbericht van 17 januari 2018 aan ondergetekende om een beoordeling van de bij dat bericht meegezonden stukken van Van Schaik, waarvan de inhoud als hier herhaald dient te worden beschouwd.
- d. de gemeente wenst uiterlijk heden over de reactie van ondertekende te beschikken; een nadere bezichtiging ter plekke heeft niet plaats gevonden.
- e. van het perceel Arnhem, sectie AF nummer 701, in totaal groot 801 m2, valt een gedeelte niet in het exploitatieplan; de oppervlakte in het exploitatieplan bedraagt 738 m2.

II Taxatiebenadering:

- a. waardepeildatum 1 januari 2010
- b. ingevolge regelgeving NRVt betreft deze notitie inbrengwaarde een zogenoemde niet-marktwaardetaxatie.
- c. verwezen wordt naar de overwegingen in voornoemd taxatierapport van 30 november 2010.
- d. het onderhavige perceel is zelfstandig in ogenschouw genomen en niet in combinatie met het oostelijk daarvan gelegen perceel AF nummer 700, dat volgens de ingebrachte stukken van Van Schaik (in het verleden) eenzelfde eigenaar kende.
- e. het betoog van Van Schaik komt er kort gezegd op neer dat hij op de voet van artikel 6.2.3 Bro (mede) de waarde van reeds gesloopte opstallen en gemaakte sloopkosten in



de kosten van art. 6.13 lid 1 onder c meegerekend wenst te zien. Hij heeft een opgave gedaan van de voorheen aanwezige opstallen en van gemaakte sloopkosten c.a.

III Weegfactoren:

- a. primair: per waardepeildatum waren de opstallen reeds geruime tijd gesloopt. De inbrengwaarde die de gemeente in het exploitatieplan heeft opgenomen bedraagt EUR 27,50 per m². Per waardepeildatum was er sprake van onbebouwde grond, waarbij ondergetekende het niet aannemelijk acht dat opstallen via overgangsrecht ge- dan wel herbouwd konden worden. Naar de regels van het onteigeningsrecht is er te waarderen als ruwe bouwgrond en is daarop geen opwaartse correctie op de voet van art. 40 e Ontheffingswet van toepassing.

Indien het al zo zou zijn (quod non) dat de opstallen herbouwd zouden kunnen worden, dan is de inschatting van ondertekende dat de bouwkosten hoger zijn dan de meerwaarde die door die bouw ontstaat. Aldus een onrendabele investering die een redelijk handelend (ver)koper zich niet zal getroosten.

Aldus: 738 m² x EUR 27,50,-- per m² = EUR 20.295.

- b. subsidiair: het arrest HR 16 april 2004 inzake Hoogezand-Sappemeer / Lambeck (NJ 2004 nr. 507) leert dat ruwe bouwgrondwaarde en opstalwaarde niet "bij elkaar opgeteld" mogen worden; naast de ruwe bouwgrondwaarde kan volgens dat arrest hooguit voor vergoeding in aanmerking komen de sloopwaarde van de opstallen en die schat ondergetekende in casu op nihil.

Op de voet van artikel 40c Ontheffingswet kan onder omstandigheden gelden dat het vigerende bestemmingsplan Schuytgraaf geëlimineerd moet worden en dat teruggeval- len moet worden op een voorafgaand bestemmingsplan. Ondergetekende oordeelt dat er hier geen aanleiding is tot eliminatie en als dat al zou gebeuren, dan komt de waarde met inachtneming van de beperkingen van het overgangsrecht en het genoemde over artikel 40 e Ontheffingswet niet hoger dan de ruwe bouwgrondwaarde onder het bestemmingsplan Schuytgraaf.

- c. meer subsidiair: in het geval wel gerekend zou worden met de aanwezige opstallen dan geldt de navolgende taxatie benadering, die uit de aard der zaak globaal is vanwege het feit dat ondergetekende de gesloopte opstallen niet heeft kunnen bezichtigen:

i.	grondwaarde als bebouwd object	EUR 8.000,--
ii.	opstal 1 (stalletje paarden)	EUR 5.500,--
iii.	opstal 2 (schuur)	EUR 6.500,--
iv.	opstal 3 (koelschuur bouwjaar 1953)	nihil
v.	treurwilg: genereert in de markt ten opzichte van hiervoor genoemde waarden, geen meerwaarde	<u>nihil</u>

Totaal EUR 20.000,--

Nu voornoemde waarde lager ligt dan de ruwe bouwgrondwaarde, geldt volgens het onteigeningsrecht deze hogere ruwe bouwgrondwaarde.

IV sloopkosten

- de overgelegde nota's geven naar het oordeel van ondertekende een reëel beeld van de destijds gemaakte kosten

- daar waar in de nota ad EUR 20.068,87 kosten begrepen zijn van grondsanering wordt opgemerkt dat het gaat om het opheffen van bodemverontreiniging. Zou de bodemverontreiniging per waardepeildatum niet opgeheven zijn, dan heeft die een nega-



tieve invloed op de (inbreng)waarde; HR 24-06/16 inzake Tiel / Vabeog Amersfoort;
ECLI:NL:HR:2016:1273

IV Samenvatting:

1. voor deze kavel geldt een inbrengwaarde van EUR 27,50 per m2 voor 738 m2 is EUR 20.295,--
2. voor zover sloopkosten in de kosten van art. 6.13 lid 1 onder c meegerekend worden, merkt ondergetekende nadrukkelijk op dat kosten van sanering van vervuilde grond niet kunnen worden aangemerkt als kosten van inbrengwaarden.

Naar ik hoop heb ik hiermee de problematiek voldoende duidelijk weergegeven. Uiteraard vindt u mij tot het verstrekken van een nadere toelichting gaarne bereid.

Met vriendelijke groet,

mr. H.J.A. (René) van Hoogmoed RT
rentmeester NVR
www.hoogstate.nl