

1.10. Zienswijzen

Op basis van de taxatie die als onderdeel van het ontwerp exploitatieplan ter inzage heeft gelegen, zijn een aantal zienswijzen ingediend. De zienswijzen die betrekking hebben op de taxatie inbrengwaarde zijn hieronder verkort weergegeven, waarna cursief de reactie van de taxateurs is weergegeven.

- a) De inbrengwaarde van de Kniplaan zou hoger dan € 1,00 moeten liggen. Hierbij is aangegeven dat binnen de bestemming ook parkeervoorzieningen mogelijk zijn en dat deze een hogere waarde vertegenwoordigen dan een weg.

De vigerende bestemming van de Kniplaan is "Verkeer – Verblijfsgebied". Binnen deze bestemming zijn eveneens parkeer-, groen- en nutsvoorzieningen mogelijk. Als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan wijzigt de bestemming van de weg dan ook niet. Zelfs indien er parkeervoorzieningen worden gerealiseerd, zullen deze een openbaar karakter hebben, waardoor hier geen waarde aan valt toe te kennen. Nu de bestemming van deze gronden niet wijzigt, zijn deze gronden niet te onteigenen. Voor de waardering is derhalve uitgegaan van de werkelijke waarde. Nu er voor openbare wegen geen markt bestaat (er zijn geen opbrengsten, wel kosten voor onderhoud), worden deze gewaardeerd op een symbolisch bedrag.

Hierbij is aangesloten bij diverse transacties tussen bijvoorbeeld gemeenten en provincies, waarbij wegen worden overgedragen voor € 1,00 de massa.

Als tweede wordt opgemerkt dat indien de stelling van de belanghebbende wel zou worden gevolgd, de weg niet alleen een inbrengwaarde zou hebben, maar dat tevens daaraan een opbrengst moet worden toegerekend. Dit houdt in dat in dat geval de ondergrond van de weg geen rol speelt in het kostenverhaal.

Op basis van bovenstaande zien de deskundigen dan ook geen aanleiding om tot een andere waardering te komen.

- b) Met betrekking tot de voormalige kas is in de zienswijze aangegeven dat de belanghebbende zich niet kan vinden in het feit dat de taxateurs bij de waardering gebruik hebben gemaakt van aannamen.

Conform de wet dient te worden uitgegaan van een raming van de inbrengwaarde. Derhalve zijn volledige opnamen niet noodzakelijk. Het gevolg daarvan is dat er altijd sprake is van een bepaalde onzekerheidsmarge. Om zoveel mogelijk onzekerheden uit te sluiten hebben taxateurs oudere taxatierapporten bij de gemeente opgevraagd om een goed beeld te krijgen van de onroerende zaak. De taxateurs hebben hierbij dan ook alles gedaan om een zo goed mogelijk beeld te krijgen van de voormalige kas om tot een zorgvuldige waardering te komen. Uit de zienswijze blijkt niet dat de taxateurs van verkeerde uitgangspunten zijn uitgegaan. Derhalve zien zij geen aanleiding om op basis hiervan de waardering te herzien.

- c) Voorts is in de zienswijze aangegeven dat de getaxeerde waarde lager ligt dan de oorspronkelijke koopprijs, waarbij wordt opgemerkt dat bij de oorspronkelijke koopprijs een zeer beperkt gedeelte betrekking had op een verouderde kas buiten het plangebied met een lagere pothoogte.

Met betrekking tot de oorspronkelijke aankoop wordt als eerste opgemerkt dat uit eerdere uitspraken van de Afdeling duidelijk volgt dat de prijs die is betaald voor een onroerende zaak niet van belang is, en dat uitgegaan dient te worden van een onafhankelijke taxatie.

Als tweede wordt opgemerkt dat als gevolg van tijdsverloop en economische ontwikkelingen de waarde van onroerende zaken kunnen veranderen.

Als derde wordt opgemerkt dat de transactie betrekking had op drie percelen. Daarvan lag 1.15.26 ha met daarop een glastuinbouwbedrijf buiten het exploitatiegebied en 1.82.30 ha lag in het exploitatiegebied. Naar oordeel van de taxateurs kan dit dan ook niet worden aangeduid als een "zeer beperkt gedeelte". Van de totale oppervlakte van 2.97.56 ha lag immers bijna 39% buiten het exploitatiegebied. Van de betaalde schadeloosstelling heeft dan ook een aanzienlijk deel betrekking op een glastuinbouwbedrijf dat buiten het exploitatiegebied is gelegen. Deze kosten kunnen niet worden meegenomen bij het bepalen van de inbrengwaarde.

Voor zoverre in de zienswijze is geconcludeerd dat de getaxeerde waarde overeenkomt met de transacties aan de onderzijde van de bandbreedte, dient rekening gehouden te worden dat de te taxeren onroerende zaak een verouderd bedrijf was. Gelet op de ligging, grootte en glasopstanden bevindt de waarde van dergelijke bedrijven zich inderdaad aan de onderzijde van de bandbreedte.

- d) In de zienswijze is aangegeven dat er over het gemeentelijke perceel een erfdienstbaarheid van uitweg loopt, zodat er rekening gehouden moet worden met kosten voor het vrijmaken van de gronden van zakelijke lasten.

Gelet op het feit dat het perceel verschillende malen kadastraal is vernummerd is het voor taxateurs niet met zekerheid na te gaan hoe het recht van overpad loopt. Indien naar de feitelijke situatie wordt gekeken, blijkt dat de woning plaatselijk bekend als 287a over dit perceel haar uitweg heeft.

Gelet dat er geen andere woningen liggen en het perceel tevens deels aan het water is gelegen, lijkt het erop dat de erfdienstbaarheid betrekking heeft op deze woning. Indien naar het stedenbouwkundig plan wordt gekeken, is hierin duidelijk rekening gehouden met de ontsluiting van deze woning naar de Veurscheweg. Hierdoor is in het plan reeds rekening gehouden met dit zakelijk recht. Desondanks dienen de wijzigingen notarieel worden vastgelegd. Indien rekening wordt gehouden met het feit dat het perceel in verband met de voorgenomen ontwikkeling toch verkaveld moet worden en deels getransporteerd, worden de extra kosten voor het aanpassen van de erfdienstbaarheid geraamd op € 1.000,00.

1.11. Conclusie zienswijzen

In zoverre de zienswijzen betrekking hebben op de voornoemde onroerende zaak, zien taxateurs hierin geen aanleiding om tot een gewijzigde waardering te komen, behoudens de aanpassing van de kosten voor het vrijmaken van rechten. Deze zijn geraamd op € 1.000,00.

2.10.1. Zienswijzen

Na het ter visie leggen van het ontwerp exploitatieplan is er door de belanghebbende bij het exploitatie een zienswijze ingediend die deels betrekking heeft op de getaxeerde inbrengwaarde. Hieronder zullen de verschillende punten uit deze zienswijze worden samengevat, waarna wordt aangegeven op welke wijze ermee in het taxatierapport is omgegaan. Hierbij is de reactie van de taxateurs cursief weergegeven.

- a) Uit het bij de zienswijze toegevoegde partijdeskundig waardeadvies blijkt dat de inbrengwaarde van de gronden € 3.183.000,00 zou moeten bedragen.

Het partijdeskundig waardeadvies betreft geen onafhankelijke taxatie. Tevens blijkt uit dit rapport alleen wat de waarde volgens de belanghebbende zou moeten zijn. Uit dit partijdeskundig waardeadvies blijkt niet waarom de door taxateurs gehanteerde en onderbouwde uitgangspunten niet correct zijn.

- b) In het partijdeskundig waardeadvies zijn tien verschillende referenties betrokken van vergelijkbare kwekerijen. Daaruit blijkt dat de van deze referenties vele malen hoger liggen dan door Gloudemans zijn getaxeerd, waarom er gegronde redenen zijn om te twijfelen aan de taxatie van Gloudemans.

Als eerste wordt opgemerkt dat taxateurs bij hun taxatie gebruik gemaakt hebben van 14 referentietransacties. Uit de zienswijze en het tegenrapport blijken niet dat deze referenties niet bruikbaar zijn. Bij het selecteren van de referenties hebben taxateurs voornamelijk gezocht naar vergelijkbare bedrijven. Daarbij is rekening gehouden dat er in de glastuinbouw de afgelopen jaren een aanzienlijke schaalvergroting heeft plaatsgevonden. Hierdoor is de markt voor kleinere, gedateerde glastuinbouwbedrijven met een ongunstige breedte / diepte verhouding zonder aanzienlijke uitbreidingsmogelijkheden aanzienlijk verslechterd. Hierdoor valt de onroerende zaak dan ook op geen enkele wijze te vergelijken met grotere, modernere bedrijven. Voor de vergelijking dient dan niet alleen gekeken te worden naar de teeltmogelijkheden, maar ook naar het bouwjaar van het bedrijf, de omvang, de ligging, kavelvorm en de uitbreidingsmogelijkheden. Indien naar de te taxeren onroerende zaak wordt gekeken, blijkt dat het glas uit 1981, 1983 en uit 2000 is. Daarmee is de kas tussen de 18 en 38 jaar oud. De in het tegenrapport opgenomen referenties hebben een gemiddelde leeftijd van 18 jaar (op basis van de BAG-viewer) en zijn derhalve en stuk moderner dan de te taxeren onroerende zaak. De oudste kas van de genoemde referenties is uit 1991. De nieuwste uit 2008. Indien naar de gemiddelde grootte van de referenties wordt gekeken, bedraagt deze 2,5 ha. Dit is bijna dubbel zo groot als de te taxeren onroerende zaak en derhalve een stuk couranter. Voorts wordt opgemerkt dat een deel van de referenties tevens is voorzien van een bedrijfswoning, die bij de te taxeren onroerende zaak niet in de waardering is betrokken.

Met betrekking tot de in het referentieonderzoek opgenomen grondprijzen wordt opgemerkt dat deze grotendeels afkomstig zijn uit de uitsplitsing van de koopsom zoals zijn opgenomen in de akte van levering. Deze uitsplitsing wordt echter gemaakt om fiscale redenen, met het voornaamste doel om de belastingdruk te verlagen. Deze opsplitsing geeft dan ook geen beeld van de marktwaaarde van de verschillende onderdelen. Enkel de koopsom van de gehele onroerende zaak geeft hierbij aan wat de markt bereid is om te betalen.

Indien rekening wordt gehouden met het type opstal, de ouderdom etc, zijn van de 10 in het partijdeskundige waardeadvies genoemde referenties de transacties aan de Madeweg 72 te Monster en de Hollewating 21 te Kwintshul het meest vergelijkbaar. In de transactie Madeweg 72 in Monster is echter een woning betrokken. In de akte van levering is hieraan een waarde toegekend van € 311.400,00. Indien deze transactie daarvoor wordt gecorrigeerd bedraagt de aankoop nog maar € 938.660,00. Vervolgens zijn de kas en het glas van deze transactie groter dan van het te taxeren object, zodat deze koopsom op basis van de oppervlakte nog naar beneden moet worden gecorrigeerd. De transactie in Kwintshul heeft betrekking op een moderner bedrijf, dat op een betere locatie is gelegen.

Derhalve dient de transactieprijs hiervoor eveneens te worden gecorrigeerd. Indien dan ook naar de genoemde referenties wordt gekeken, en rekening wordt gehouden met de feitelijke omstandigheden, sluiten deze aan bij de bevindingen zoals in het taxatierapport inbrengwaarde zijn verwoord. De taxateurs zien in deze referenties dan ook geen aanleiding om tot een ander waardeoordeel te komen.

Voorts wordt door de taxateurs opgemerkt dat indien inhoudelijk naar het rapport wordt gekeken, en daarbij in het bijzonder naar de omschrijving van de onroerende zaak, deze aansluit bij oudere omschrijvingen van de onroerende zaak die taxateurs hadden ingezien. Uit het partijdeskundig waardeadvies volgt echter dat er sindsdien geen wezenlijke investeringen hebben plaatsgevonden. Dit sluit aan bij het beeld dat de taxateurs hadden op basis van de gevelopname. Nu de feitelijke inrichting en afwerking overeenkomt met het beeld dat taxateurs hadden op basis van de gevelopname, zien zij hierin ook geen aanknopingspunten om tot een gewijzigde waardering te komen.

- c) In de zienswijze wordt weergegeven dat wordt getwijfeld aan de wijze waarop de taxatie tot stand is gekomen, omdat door Gloudemans in de taxatie is aangegeven dat zij aannamen heeft moeten maken van een aantal zaken, nu de eigenaar niet is gehoord.

Zoals reeds eerder is aangegeven dient de inbrengwaarde geraamd te worden. Aan een raming liggen aannamen ten grondslag. In het taxatierapport is ervoor gekozen om de onzekerheden als gevolg van deze raming uit te schrijven, zodat de keuzen en onzekerheden voor iedereen duidelijk zijn. Daarnaast biedt dit belanghebbende de mogelijkheid om inhoudelijk te reageren middels zienswijzen indien zij van oordeel zijn dat de aannamen niet correct zijn. Het uitschrijven van de keuzen en onzekerheden is hierbij juist gedaan in het kader van de zorgvuldigheid. In onderhavige taxatie is bij gebrek aan nadere informatie uitgegaan van reconstructie van het bedrijf. Nu dit tevens in het in opdracht van belanghebbende partijdeskundige waardeadvies als uitgangspunt is opgenomen, blijken deze aannamen correct te zijn. Taxateurs zien hierin dan ook geen aanleiding om andere uitgangspunten te hanteren.

- e) Onderdeel van de zienswijze is het toegevoegde partijdeskundige waardeadvies. Niet alle punten die daarin zijn genoemd zijn in de zienswijze opgenomen. Hieronder volgen nog een aantal punten die de taxateurs zijn opgevallen.

-Met betrekking van de waardering blijkt uit het partijdeskundige waardeadvies dat niet ter discussie staat dat de onroerende zaak de hoogste waarde ontleent aan de huidige gebruiksmogelijkheden.

-Bij de waardering is in het partijdeskundige waarde advies uitgegaan van de gecorrigeerde vervangingswaarde. Gelet op het feit dat de kas niet meer courant is, hebben taxateurs de voorkeur gegeven aan de comparatieve methode waarbij is uitgegaan van feitelijke transacties. De finale waardering is daarbij getoetst aan de referenties. Indien de uitkomst van de gecorrigeerde vervangingswaarde wordt vergeleken met de meest geschikte referenties, blijkt dat deze niet markconform is.

- in het partijdeskundige waardeadvies wordt uitgegaan van een perceel van 16.612 m², waarbij de woning op 2.640 m² wordt gehandhaaft. Volgens het exploitatieplan is het in te brengen perceel echter 18.607 m².

- voor de reconstructie is uitgegaan van een vervangingswaarde van € 4.997.000,00. Dit wordt op geen enkele wijze gemotiveerd. Dit komt neer op een bedrag van € 375,00 per m² kas. Indien wordt gekeken naar de referentietransacties blijkt dat de duurste kassen – die volgens het partijdeskundige waardeadvies vergelijkbare teelten hadden – zijn verkocht voor circa € 130,00 per m² kas. Naar oordeel van taxateurs zal een maatman in dit geval dan ook zoeken naar een bestaande kas en deze aanpassen. Daarmee valt de totale investering (investeringschade, bijkomende schade en onrendabele top) aanzienlijk lager uit, hetgeen de continuïteit van het bedrijf ten goede komt. De keuzen uit het partijdeskundige waardeadvies worden op geen enkele wijze onderbouwd.

Enkel de rekenkundige som van de verplaatsing wordt weergegeven.

- het verschil tussen het partijdeskundige waardeadvies en de taxatie inbrengwaarde wordt dan ook grotendeels verklaard doordat de taxateurs bij de waardering hebben gekeken naar vergelijkbare verouderde kassen en niet hebben gekozen voor een gecorrigeerde vervangingswaarde. Uit deze referenties volgt een lagere waarde. Daarnaast valt de totale schadeloosstelling uit het partijdeskundige waardeadvies hoger uit doordat is gekozen voor volledige nieuwbouw, in plaats van de goedkopere optie om een vergelijkbaar bestaand bedrijf te kopen en dat daar waar nodig aan te passen.

2.11. Conclusie zienswijzen

Taxateurs zien op basis van de zienswijzen geen aanleiding om tot een andere inbrengwaarde te komen.