

Onderwerp: Memo reactie zienswijzen op inbrengwaardetaxatie Keenenburg te Midden-Delfland
Van: Mr. ing. J. de Vries RT
Datum: 12 februari 2019

1 Inleiding en vraagstelling

In opdracht van de gemeente Midden-Delfland stelden wij het Taxatierapport “Keenenburg te Schipluiden” op en zonden deze aan de gemeente toe op 18 september 2018. Dit rapport is met het bestemmingsplan en exploitatieplan ter inzage gelegd. Naar aanleiding van de terinzagelegging van het bestemmingsplan, het exploitatieplan en de inbrengwaardetaxatie zijn zienswijzen ingediend. Eén van de zienswijzen had tevens betrekking op de inbrengwaardetaxatie. Deze zienswijze is ingediend door Westmaas Makelaardij namens (een deel van) de familie van den Berg.

De gemeente verzocht ons op 9 januari 2019 op de taxatietechnische punten een reactie te geven. Tevens verzocht de gemeente ons het taxatierapport te herijken naar een peildatum van 1 januari 2019.

In deze memo gaan wij in op de zienswijzen, voor zover deze betrekking heeft op de taxatietechnische onderdelen. Daarnaast treft u bijgaand het herijkte inbrengwaarderapport aan. Voor zover de zienswijze aanleiding heeft gegeven tot aanpassing van het rapport, zijn deze in het herijkte rapport verwerkt. De wijzigingen ten opzichte van het eerdere rapport zijn in blauw opgenomen.

2 Reactie op de zienswijzen

Onze reactie hebben wij zoveel mogelijk gebundeld onder de kopjes die ook in de zienswijzen zijn genoemd. Daardoor blijft de reactie leesbaar en kan de koppeling met de zienswijzen blijvend worden gelegd. Eerst wordt een korte analyse gegeven van de inhoud van de zienswijze op dit punt waarna de reactie daarop wordt gegeven. Tevens wordt een conclusie getrokken of er wijzigingen moeten worden opgenomen in het herijkte inbrengwaarderapport.

Ontbreken van zelfstandig onderzoek door taxateurs De Lorijn

Inhoud zienswijze:

De taxateur van De Lorijn zou op een aantal punten zelfstandig onderzoek hebben moeten instellen en zich niet hebben mogen baseren op de uitgangspunten van derden. De grondeigenaar verwijst concreet naar de kostenraming van PAS B.V. en de maximale bouw mogelijkheden binnen dit ontwerp (inclusief vergunningsvrije bouwwerken).

Reactie:

Zoals de Afdeling bijvoorbeeld heeft overwogen in haar uitspraak van 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1338, dient voor de raming van de inbrengwaarde in beginsel de datum van het vaststellen van het bestemmingsplan en het exploitatieplan te worden aangehouden, omdat het bij de bepaling van de inbrengwaarde in beginsel gaat om de waarde die de gronden in het exploitatieplan hebben op het tijdstip van de vaststelling van dat plan tegelijkertijd met de vaststelling van het bestemmingsplan. Dit betekent dat bij het bepalen van de inbrengwaarde uit moet worden gegaan van de plannen die in het bestemmingsplan worden opgenomen. Zelfstandig onderzoek naar een andere invulling ligt in dit type taxatie niet voor de hand. Wij hebben beoordeeld dat het voorgenomen plan reëel is voor de locatie en de kern waarin het exploitatiegebied zich bevindt. Daarom zijn wij dan ook uitgegaan van het door de gemeente voorgelegde bestemmingsplan.

Om inzicht te krijgen in de exploitatiekosten beoordelen wij de exploitatiebegroting marginaal. De residuele waardemethode is niet gelijk aan de exploitatiebegroting zoals opgenomen in het exploitatieplan. Wij taxeren de marktwaarde van de grond, in de veronderstelling dat een derde deze grond zou willen kopen en in ontwikkeling zou willen brengen. De exploitatiebegroting is veeleer een opzet van de grondexploitatie die door de gemeente wordt opgesteld.

Conclusie:

Dit onderdeel leidt in onze ogen niet tot aanpassingen in de herijkte inbrengwaardetaxatie. Op basis van de hiervoor genoemde uitspraak, heeft de gemeente ons wel gevraagd het rapport te herijken naar de peildatum 1 januari 2019.

Oppervlakte exploitatieplangebied

Inhoud zienswijze:

De taxateur moet ook zelfstandig onderzoek doen naar de afbakening van het complex. De gehanteerde oppervlakte van het exploitatiegebied is 1.200 m² te groot.

Deze zienswijzen komt ook terug bij de beoordeling van de begrenzing van het exploitatiegebied.

Reactie:

Het complex in de zin van de taxatie hoeft niet gelijk te zijn aan het exploitatiegebied zoals opgenomen in het exploitatieplan. Daarom wordt door de taxateur zelf onderzoek gedaan naar de afbakening van het complex. Zie hiervoor paragraaf 4.5 van het inbrengwaarderapport.

Bij het bepalen van het complex is artikel 40d onteigeningswet en de daarbij behorende jurisprudentie van toepassing.

Artikel 40 d omschrijft het complex als volgt:

“Onder een complex wordt verstaan de als één geheel in exploitatie gebrachte of te brengen zaken.”

Bij het bepalen van een als één geheel in exploitatie gebrachte of te brengen zaken wordt volgens vaste jurisprudentie gekeken naar de ruimtelijke en functionele samenhang tussen de verschillende onderdelen. Als deze samenhang er is, dan wordt uitgegaan dat de gronden allen behoren tot het complex.

De zienswijze gaat vooral om een deel met de groenbestemming aan de straatzijde van het plan. Er wordt gesteld dat het bestaande groen niet behoort tot het complex.

Wij zijn deze mening niet toegedaan. In elk bestemmingsplan wordt groen opgenomen, dat is hier ook het geval, of dit nu bestaand groen is of nader in te richten groen. In het bestemmingsplan is deze groenstrook en haar functie ten opzichte van het woningbouwplan beschreven. De groenstrook staat ten dienste van de voorziene woningbouw. Daarnaast worden er op een deel van de groenstrook een toegang en parkeerplaatsen gerealiseerd. Ook maakt de groenstrook deel van het ensemble voor de woning. Door de relatie tussen woningbouw en groenstrook, de gekozen insteek van het stedenbouwkundig plan en de functie van de groenstrook in het ensemble van gebouwen, zijn wij van mening dat de groenstrook en de woningbouw in ruimtelijk en functionele samenhang met elkaar staan. Daarom gaan wij er vanuit dat de groenstrook onderdeel is van het complex en dat deze in de residuele grondwaardebenadering moet worden betrokken.

Overigens wordt de marktwaarde niet alleen bepaald aan de hand van de residuele grondwaardebenadering, maar ook door de comparatieve methode. Het blijkt dat deze benaderingen een nagenoeg gelijke uitkomst hebben. Zij worden met elkaar verzoend.

Conclusie:

Er vindt geen wijziging plaats in de herijking van het inbrengwaarderapport.

Bouwprogramma

Inhoud zienswijze:

Volgens de familie Van den Berg kunnen er planologisch veel grotere woningen worden gerealiseerd en is het bouwprogramma te beperkt. Voorts is een onjuiste verhouding tussen de gebruiksoppervlakte en de bruto vloeroppervlakte gehanteerd. Volgens de familie Van den Berg leiden een juiste verhouding en berekening tot 800 m² meer gebruiksoppervlakte van de te ontwikkelen woningen.

Reactie:

Wij verwijzen hierbij naar de reactie het onderdeel "Ontbreken van eigen onderzoek". Wat de woonoppervlakte van de woningen betreft hebben wij gekeken naar de redelijke invulling van het plangebied. Voor de taxatie van de inbrengwaarde is het niet verplicht om uit te gaan van de maximale invulling van het bestemmingsplan. Wij vinden dat we per type woning een redelijke en marktconforme woonoppervlakte hebben aangehouden.

Conclusie:

Er vindt geen wijziging plaats in de herijking van het inbrengwaarderapport.

Referentietransactie bij vergelijkingsmethode

Inhoud zienswijze:

De referentietransacties voor het uitvoeren van de vergelijkingsmethode zijn onjuist vastgesteld. De grondeigenaar meent dat de gebruikte referenties niet relevant zijn of niet goed bruikbaar. De familie Van den Berg voert enkele andere transacties aan.

Reactie:

In de zienswijze worden een aantal andere transacties genoemd. Deze zijn volgens de familie Van den Berg relevant. Naar aanleiding van de in de zienswijze overlegde gegevens hebben wij nader onderzoek verricht. Ook hebben wij de genoemde transacties geduid om te bezien of deze vergelijkbaar zijn en in de vergelijking met de door ons aangevoerde referentietransacties moeten worden betrokken.

Locatie 1 Kruisweg Nootdorp (aktenummer 68523/162)

Op basis van het aktenummer komen wij uit op een akte van ene woning in Goes. Waarschijnlijk is er een spelfout gemaakt in de nummering van de akte. Helaas kunnen wij de goede akte niet vinden.

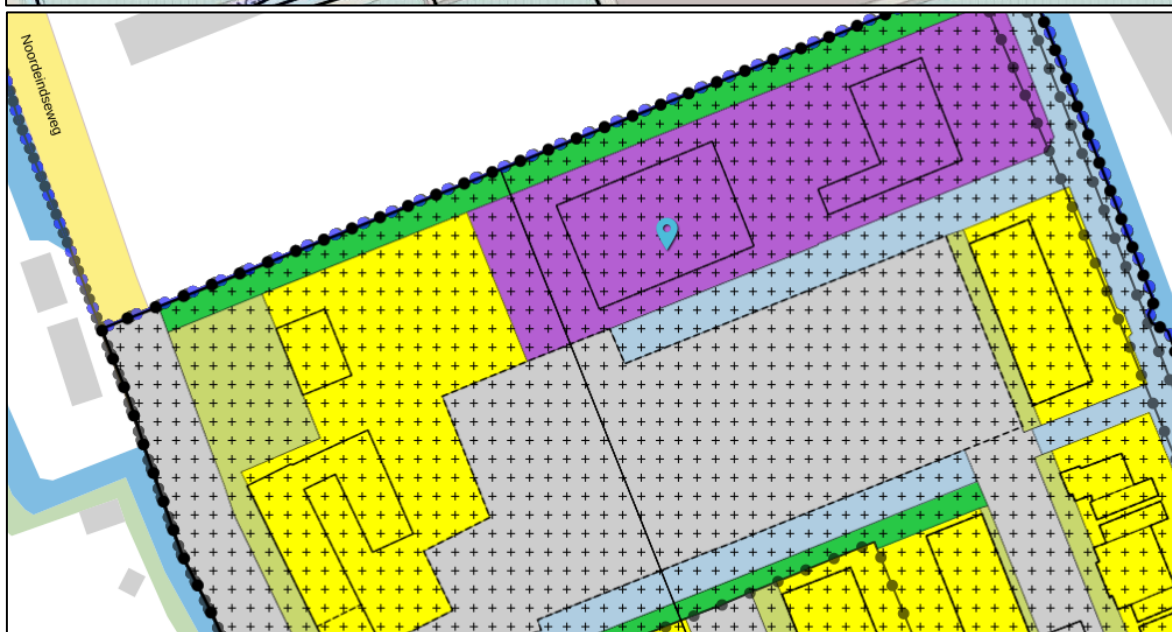
Locatie 2 Noordeindseweg 38-40 (aktenummer 69880/57)

De locatie heeft een oppervlakte van 3.450 m². Het perceel is bebouwd met opstallen. De locatie ligt aan de rand van de kern Delftgauw en betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Pijnacker, sectie F, nummer 2034 en 2036.



Het perceel lijkt op basis van de luchtfoto in gebruik als bedrijfslocatie met twee schuren en verharding.

Op basis van het bestemmingsplan “Historische kern Delftgauw”, vastgesteld in 2013 heeft de locatie een bedrijvenbestemming. De gronden ten zuiden van de locatie hebben de bestemming “verkeer-verblijfsdoeleinden” en een deel “wonen”. De structuurvisie “Ruimte maken, Ruimte laten” uit 2014 lijkt voor deze locatie te voorzien in een woningbouwontwikkeling.



Nu de oppervlakte beperkt is, er sprake is van een bedrijfsbestemming en er in verhouding veel bebouwing op het perceel aanwezig is, vinden wij deze locatie niet vergelijkbaar met de locatie Keenenburg. De prijs zal mede bepaald zijn aan de hand van de bedrijfsbestemming en de bebouwing.

Locatie 3/4 Madepolderweg Den Haag (akte 70437/168 en 70437/166)

De beide locaties liggen in het plangebied Vroondaal. De eerste akte betreft een transactie met een oppervlakte van 16.034 m², voor de kadastrale percelen gemeente Loosduinen, sectie K, nummers 1513, 2543, 1407 en 1648.



Luchtfoto toestand 2013



Luchtfoto toestand 2018

De verkochte locatie was op basis van de luchtfoto uit 2013 bebouwd met een aantal bedrijfsgebouwen, opslag etc. Daarnaast was een glasopstand aanwezig. Op basis van de luchtfoto 2018 zien we deze bebouwing niet meer terug. Achter de woningen hebben de gronden op basis van het bestemmingsplan “Madestein – Vroondaal” de bestemming “woongebied 2” gekregen. De woningen aan de Madestein hebben ook een woonbestemming.

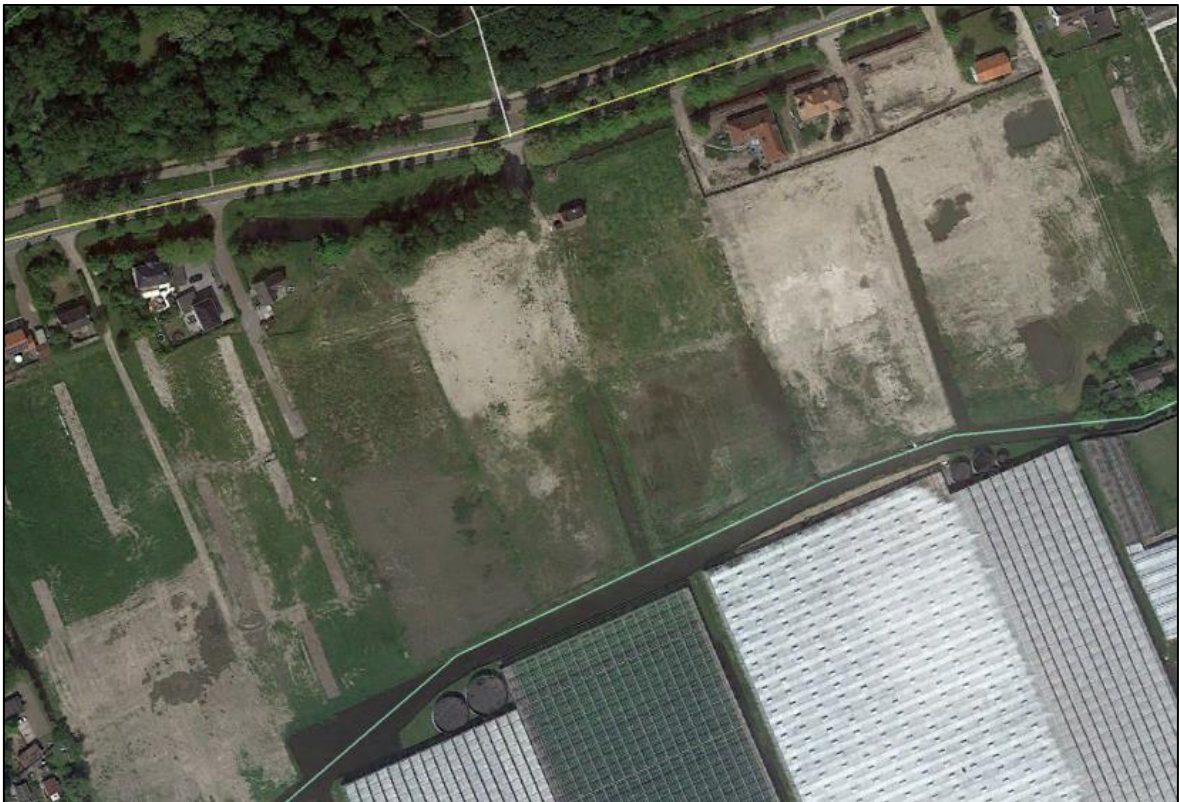
Uit de akte blijkt dat er sprake is van een bouwclaimovereenkomst en ABC-levering. De verkoper saneert, sloopt de opstallen, vrij van huur en levert als bouwterrein. De inhoud van de bouwclaimovereenkomst is niet bekend. De woningen aan de Madepolderweg blijven bij de voormalige eigenaren. In de akte is opgenomen dat planschade in het aankoopbedrag zit. De akte geeft geen duidelijk inzicht in de omstandigheden van de totstandkoming van de prijs. Er zijn teveel variabelen. Onduidelijk is wat er is betaald voor de grond en welke vergoedingen zijn overeengekomen voor de bouwclaim. Daarnaast is niet duidelijk of er een zogenaamde ruwe bouwgrond is betaald of dat er sprake was van schadeloosstelling van bedrijven. Op basis van deze onzekerheid zijn wij van mening dat deze transactie niet als referentie kan worden meegenomen.

De tweede akte ziet op één perceel aan de Madepolderweg, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K, nummer 2461 met een oppervlakte van 7.107 m². Deze locatie ligt in hetzelfde gebied als de voorgaande locatie. Op basis van de huidige luchtfoto zien we dat de locatie inmiddels onbebouwd is. Voorheen stond er een glasopstand op.





Luchtfoto toestand 2013



Luchtfoto toestand 2018

Ook hier is sprake van een levering als onderdeel van een bouwclaimovereenkomst. De akte geeft geen duidelijk inzicht in de omstandigheden van de totstandkoming van de prijs. Er zijn teveel variabelen. Onduidelijk is wat er is betaald voor de grond en welke vergoedingen zijn

overeengekomen voor de bouwclaim. Daarnaast is niet duidelijk of er een zogenaamde ruwe bouwgrond is betaald of dat er sprake was van schadeloosstelling van bedrijven. Op basis van deze onzekerheid zijn wij van mening dat deze transactie niet als referentie kan worden meegenomen.

Locatie 5 Hoornblad Nootdorp (akte 72185/176)

Het betreft een perceel in het centrum van Nootdorp, ingericht als volkstuin. Het naastgelegen perceel is bebouwd met bedrijfsbebouwing. Er is sprake van een herontwikkeling naar woningbouw. Bestemmingsplan Het gildehof is vastgesteld op 20 december 2018. De gronden zijn nagenoeg feitelijk bouwrijp. Er hoeven weinig kosten te worden gemaakt ten aanzien van aan te kopen strook. Op basis van het bestemmingsplan zien we dat het perceel geheel uitgifbaar is.





Op basis van de ligging in het dorp, de beperkte kosten voor het in ontwikkeling brengen en het feit dat sprake is van een perceel dat volledig uitgifbaar is, achten wij deze transactie niet vergelijkbaar met de locatie Keenenburg.

Locatie 6 Madepolderweg Den Haag (akte 73338/83)

Deze locatie ligt in hetzelfde gebied als de locaties 3 en 4. Het bestemmingsplan geeft ook hier de bestemming “woongebied” aan.







De locatie is bebouwd met een glastuinbouwbedrijf met een luxe woning, koetshuis, bedrijfsopstallen en weinig onbebouwde grond. Voor een deel van de gronden wordt het eeuwig durend erfpachtsrecht verkocht. Op basis van de aanwezige bebouwing, waaronder een luxe landhuis, moeten wij constateren dat het onduidelijk is of de koopprijs tot stand is gekomen op basis van een ruwe bouwgrondprijs of de huidige gebruikswaarde. Wij kunnen deze referentie dan ook niet gebruiken als referentietransactie.

Locatie 7 Katwijkerlaan 137 Pijnacker (akte 73416/129)

Op basis van de akte is sprake van een uitgifte via verkoop bij inschrijving door de gemeente. Op basis van de verkaveling die ook reeds te zien is door de tijdelijke grenzen kunnen op het perceel (22) grote kavels worden gerealiseerd. In de zienswijze wordt dit ook aangegeven. De openbare voorzieningen zijn beperkt. Er is geen gedifferentieerd woningbouwplan, waarbij ook de goedkopere segmenten zijn opgenomen, zoals dit wel het geval is in Keenenburg. We hebben geen kennis kunnen nemen van de verplichtingen jegens gemeente, bijvoorbeeld over de betaling van een exploitatiebijdrage of anderszins. De vraag is dus of deze kosten in de prijs zijn verdisconteerd. Dit maakt de referentie moeilijk vergelijkbaar met de locatie Keenenburg.



Locatie 8 Burg. Winkellaan Nootdorp (akte 73932/194)





De akte betreft een perceel met een beperkte oppervlakte, namelijk 2.155 m². Het perceel is kadastraal bekend gemeente Nootdorp, sectie C, nummers 6051 en 6052. Op het perceel staat de bovenstaande woning. De rest van het perceel is ingericht als tuin. Het lijkt ons dat we deze referentie buiten beschouwing moeten laten omdat de bebouwing en bestemming fors drukt op de waarde van het perceel.

Conclusie

Het is niet makkelijk om passende referenties te vinden voor de ruwe bouwgrondprijs voor de locatie Keenenburg. Daarom is ook gekozen om de uitkomst op basis van de vergelijkingstransacties te staven met de uitkomst van de residuele grondwaardemethode. De locaties die door de familie Van den Berg zijn aangedragen hebben slechts een beperkte vergelijkbaarheid, aangezien veel transacties betrekking hebben op bebouwde percelen, onderdeel zijn van bouwclaimovereenkomsten en qua ligging moeilijk vergelijkbaar zijn. Wij handhaven ons standpunt ten aanzien van de uitkomst van het onderzoek naar vergelijkingstransacties.

Referenties nieuwbouwprijzen

Inhoud zienswijze:

Namens de familie Van den Berg wordt een overzicht gegeven van nieuwbouwtransacties, welke uitkomen op een hogere prijs per m² woonoppervlakte.

Reactie:

De transacties van nieuwbouwwoningen gebruikten wij als input voor de opbrengsten in de residuele grondwaardeberekening.

De door ons gerechercheerde nieuwbouwtransacties liggen in de kernen Schipluiden en Den Hoorn. Wij achten deze kernen vergelijkbaar met de te realiseren woningen in Keenenburg. In verband met de herijking van de taxatie naar een peildatum van 1 januari 2019 hebben wij nader onderzoek verricht naar de recente transacties. Deze hebben wij ingevoegd in de herijking van het inbrengwaarderapport. Op basis van deze transacties zien wij niet een heel ander beeld dan in september 2018. Wij hebben tevens gekeken naar de kwartaalcijfers van de NVM. Op basis van beide gegevens hebben wij de vrij-op-naamprijzen in het plan ten opzichte van 1 september 2018 verhoogd met 2,5%.

Conclusie

In verband met de herijking van het taxatierapport naar een peildatum 1 januari 2019 hebben wij nadere vergelijkingstransacties nieuwbouwwoningen genoemd en hebben de vrij-op-naamprijzen met 2,5% sinds 1 september 2018 verhoogd. Dit resulteert in een gewijzigde input bij de residuele grondwaardeberekening.

Anderzijds zien we op basis van de BDB-index ook een stijging van de bouwkosten. Deze is volgens de BDB-index 2^e ten opzichte van 3^e kwartaal 2018 beperkt. Hij gaat uit van 1%.

Gegevens van het 4^e kwartaal zijn nog niet bekend. Ook deze hebben wij als gewijzigde input gebruikt voor de herijking van de residuele grondwaardeberekening.

Kostenposten

Inhoud zienswijze:

Bij de input voor de residuele grondwaardeberekening zijn een aantal kostenposten opgenomen. Er worden opmerkingen gemaakt over de keuzes die wij daarin hebben gemaakt.

Reactie:

De kengetallen en kostenposten die wij hanteren zijn deels opgenomen op basis van bijvoorbeeld het Bouwkostenkompas en deels ook op basis van kennis en ervaring bij herontwikkeling van locaties. De rente voor het aantrekken van vreemd vermogen bij een dergelijke ontwikkeling varieert van 3 tot 5,5%, een en ander afhankelijk van het risicoprofiel en de solvabiliteit van de ontwikkelaar. Daarom zijn wij bijvoorbeeld uitgegaan van 4% rente. Voor de bijkomende kosten en AK/winst/risico gaan wij uit van een gemiddelde van deze kosten volgens het Bouwkostenkompas. De hoogte van de percentages hangen samen met het risico van deze ontwikkeling.

Op basis van nader onderzoek door de gemeente worden de saneringskosten geschat op € 150.000,--. Deze hebben wij dan ook aangepast in onze residuele grondwaardeberekening.

Conclusie:

De kosten van de sanering zijn door de gemeente naar aanleiding van de opmerkingen in de zienswijze opnieuw onderzocht. Uitkomst is dat er rekening moet worden gehouden met € 150.000,- aan saneringskosten. Dit wijkt niet veel af van onze eerdere schatting. We zijn in de herijkte residuele grondwaardeberekening uitgegaan van dit bedrag.

Berekening residuele grondwaarde

Inhoud zienswijze:

Op basis van de uitgangspunten die de familie Van den Berg hanteert heeft de adviseur een eigen residuele grondwaardeberekening opgesteld. Deze wijkt af van de berekening die wij in ons inbrengwaarderapport hebben opgenomen.

Reactie:

Duidelijk is dat de bijgevoegde residuele grondwaardeberekening uitgaat van andere uitgangspunten dan de berekening die wij in ons inbrengwaarderapport hebben opgenomen. In het voorgaande hebben wij gereageerd op deze uitgangspunten. Wij komen tot de conclusie dat wij onze uitgangspunten, behoudens aanpassing vrij-op-naamprijzen, bouwkosten en saneringskosten, in stand laten. Wij gaan niet verder in op de bij de zienswijze gevoegde residuele grondwaardeberekening.

Conclusie:

Er vindt geen wijziging plaats in de herijking van het inbrengwaarderapport, anders dan de herijking naar het prijspeil 1 januari 2019.

Gebruikswaarde boerderij

Inhoud zienswijze:

De vaststelling van de gebruikswaarde van de boerderij acht de familie Van den Berg te laag. Zij wijzen er daarbij op dat sprake is van twee woningen en schuren. Tevens verwijzen zij naar een eerdere overeenstemming tussen hen en de gemeente in 2003.

Reactie:

Ten aanzien van de overeenstemming in 2003 hebben wij navraag gedaan bij de gemeente. Zij meldde dat er toendertijd geen overeenstemming was bereikt en dat een levering geen doorgang heeft gevonden. Indexering van een niet overeengekomen prijs vanaf 2003 naar heden lijkt ons niet reëel. Wij houden hier geen rekening mee in onze taxatie.

Er is feitelijk sprake van twee wooneenheden. Deze zijn echter onlosmakelijk met elkaar verbonden en dus niet afzonderlijk te verkopen. Wij kunnen de redenering van de familie Van den Berg niet volgen dat uit moet worden gegaan van twee volwaardige woningen. De gebruikswaarde van de boerderij hebben wij geraamd op basis van een geveltaxatie. Naar aanleiding van de zienswijze hebben wij de gemeente om nadere informatie gevraagd. In januari 2018 heeft de heer Mooij van Morris makelaars de boerderij bezocht. Hij heeft deze boerderij niet afzonderlijk getaxeerd, dan wel deze gegevens hebben wij niet van de gemeente ontvangen, maar heeft wel de staat van de woningen vastgelegd. Deze onderhoudstoestand hebben wij van de gemeente ontvangen. Daaruit moeten wij concluderen dat de onderhoudstoestand van de woningen matig is en de inrichting zwaar verouderd. Wel zien we dat de woonoppervlakte groter is dan dat wij in eerste instantie hebben ingeschat. Dat brengt ons tot een lichte aanpassing van de gebruikswaarde van de boerderij naar € 785.000,-. Het argument dat de schuren voor een liefhebber nog een ruime restwaarde hebben, onderschrijven wij daarbij niet. Er is wel een restwaarde, maar de kwaliteit van de schuren is dusdanig dat de kosten van het opknappen erg hoog zullen zijn. Een grote meerwaarde zien wij daarom niet.

Conclusie:

In de herijking van de inbrengwaardetaxatie gaan wij uit van een gebruikswaarde van de boerderij (met twee aan elkaar verbonden wooneenheden) van € 785.000,-.

./.