

MEMORANDUM

Van: Drs. K.F.J.P. de Bont RT RM namens Steenhuijs Grondzaken B.V.

Aan: Het College van burgemeester en wethouders van de Gemeente Hattem

Inzake: Taxatie Inbrengwaarde conform Afdeling 6.4 Wro (GREX) Project Bedrijvenpark H2O te Heerde, Hattem en Oldebroek.
Reactie op zienswijze Van Werven Holding B.V.

Datum: 14 juni 2018

Geacht College,

Hierbij gaat, naar aanleiding van het verzoek door de Ontwikkelingsmaatschappij Hattemerbroek B.V. daartoe, een reactie mijnerzijds waarin ik inga op de zienswijze zoals die is ingebracht tegen het ontwerp Exploitatieplan Bedrijvenpark H2O. De zienswijze is ingebracht door AKD, mr. drs. H. Doornhof namens Van Werven Holding B.V. In deze memo reageer ik overigens enkel op het onderwerp van de inbrengwaarde zoals dat is aangehaald in de zienswijze en waarvoor ik een taxatierapport heb geschreven d.d. 12 maart 2018.

In de zienswijze, bij brief van 15 mei 2018 door AKD gericht aan de raad van de gemeente Hattem en gelijkluidend aan het college van burgemeester en wethouders van Oldebroek, wordt onder paragraaf 2.2 ingegaan op de inbrengwaarde. Daarover wordt het volgende gesteld (citaat).

2.2. Berekening inbrengwaarde inconsequent; gronden op zichtlocatie te laag gewaardeerd

De inbrengwaarde van de binnen het exploitatiegebied gelegen benodigde gronden is voor het Exploitatieplan gebaseerd op een taxatierapport "Bedrijvenpark H2O", d.d. 12 maart 2018 van Steenhuis grondzaken B.V. (hierna: "Taxatierapport"). In het Taxatierapport is de inbrengwaarde berekend aan de hand van de uitgifteprijs van de verschillende kavels. Zo is in het Exploitatieplan vastgesteld dat, afhankelijk van de ligging van de kavel, drie verschillende categorieën gelden. De grondprijzen zijn afhankelijk van de ligging van de kavel:

Locatie	Grondprijs per m ²
Zichtlocaties langs de A28 en de A50	€ 170,-
Representatieve kavels aan de Duurzaamheidsstraat	€ 150,-
Kleinschalige kavels in het midden van het bedrijvenpark	€ 135 - 140,-

De gronden in het te ontwikkelen plandeel in de gemeente Hattem zijn gedeeltelijk (direct) gelegen aan de A28 en de A50. Toch zijn deze gronden, terwijl zij niet aan de Duurzaamheidsstraat zijn gelegen, gewaardeerd met een grondprijs van € 150,- per m². Conform de zelf opgestelde criteria zouden deze gronden gewaardeerd moeten worden met een grondprijs van € 170,- per m². Een motivering voor deze keuze ontbreekt in zowel het Taxatierapport als het Exploitatieplan. Als gevolg van deze berekeningswijze valt het totaal aan opbrengsten lager uit dan het geval zou zijn geweest indien wél met € 170,- per m² zou zijn gerekend.

Het besluit tot vaststelling van het Exploitatieplan is, voor zover het de inbrengwaarde van de gronden in het exploitatieplangebied betreft, in strijd met de bij de voorbereiding van een besluit te betrachten zorgvuldigheid genomen, omdat de gronden niet consequent zijn gewaardeerd dan wel een toereikende motivering ter afwijking van het beleid ontbreekt.

De tekst start inhoudelijk met de stelling door de heer Doornhof dat de inbrengwaarde door mij is **berekend** en wel **aan de hand van de uitgifteprijsen van de verschillende kavels**. Om te voorkomen dat hierover misverstand zou ontstaan, merk ik allereerst op dat de inbrengwaarde door mij niet berekend is, maar geraamd, een en ander zoals dat wordt aangegeven in artikel 6.13, lid 1, sub c. onder 1. In termen van de taxatieleer, wordt zo'n raming ook wel een schatting of taxatie genoemd. Voorts merk ik op dat die raming geen rekenexercitie is, maar het resultaat van een taxatieproces. Ik heb dat proces weergegeven onder Hoofdstuk H, met name paragraaf 2 (2.1 tot en met 2.5) van mijn taxatierapport. Daarenboven is de inbrengwaarde door mij evenmin geschat aan de hand van de uitgifteprijsen van de verschillende kavels. Hier lijkt de heer Doornhof dan ook een en ander door elkaar te halen. Ik heb de inbrengwaarde voor het exploitatieplangebied geschat en niet de uitgifteprijsen voor te zijner tijd bouwrijpe kavels. De heer Doornhof lijkt dit echter als hetzelfde te zien en daarmee vraag ik me zelfs af of het hiervoor ingekopieerde deel van de zienswijze eigenlijk wel ziet op het onderwerp van de inbrengwaarde. Ik overweeg dienaangaande (desalniettemin) nog wel het volgende.

De uitgifteprijsen voor kavels op het Bedrijvenpark H2O zijn door mij onder paragraaf E.1 weergegeven, als één van de vele kenmerkende feitelijkheden van en voor het bedrijvenpark, die door mij – met alle nog andere vermelde in mijn taxatierapport vermelde (markt)informatie – bij mijn taxatie allemaal zijn overwogen. De uitgifteprijsen zijn door mij daarbij niet geschat of gewaardeerd, anders dus dan de heer Doornhof mijns inziens doet voorkomen. Ik heb de uitgifteprijsen enkel als feit meegenomen in mijn waardering, ervan uit gaande dat de betrokken gemeenten en de Ontwikkelingsmaatschappij Hattemerbroek B.V. voor deze uitgifteprijsen in hun plannen hebben gekozen. De door mij geschatte inbrengwaarde voorts, is gebaseerd op in wezen alle informatie – zeer zeker dus niet louter op basis van (of zoals wordt gesteld 'aan de hand van') de uitgifteprijsen – die in het rapport door mij is vermeld. Concreter heb ik de inbrengwaarde geschat binnen de context zoals die in Hoofdstuk H uiteen is gezet en waarin het gaat om de juridische en taxatietechnische kaders, beschouwd ook in de wetsystematiek aangaande het kostenverhaal (Afdeling 6.4 Wro), rekening houdend met de omstandigheden van de grondmarkt per waardepeildatum 1 januari 2018 zoals die door mij zijn weergegeven onder Hoofdstuk I, met de onderbouwing uit de door mij gebruikte comparatieve taxatiemethode voorts zoals ik die weergaf onder Hoofdstuk J en tot slot met inachtneming van daarin expliciet genoemde transacties voor ruwe bouwgrondprijzen (complexprijzen). Ik verwijs gemakshalve naar paragraaf J.3. De context waarbinnen de uitgifteprijsen worden genoemd door de heer Doornhof, is daarmee naar mijn mening onjuist en de verdere stellingen en bemerkingen door de heer Doornhof daarmee voor mij ook reeds in de grondslag.

Ik heb de inbrengwaarden geraamd op basis van een complexbenadering, als één grondprijs voor het gehele complex daarmee. De inbrengwaarde moet immers worden bepaald op basis van (onder meer) artikel 40d van de Ontheeningswet, waaraan in artikel 6.13, lid 5 Wro wordt gerefereerd en in dat (eerste) artikel is het egalisatiebeginsel bij onteigening neergelegd. Dat beginsel ziet op het schatten van zogenoemde complexprijzen. In artikel 6.13, lid 4 Wro is daarnaast bepaald, dat voor de berekening van de kosten en opbrengsten van exploitatie van het exploitatieplangebied, ervan moet worden uitgegaan dat het exploitatiegebied in zijn geheel in exploitatie zal worden gebracht. In dit vorenstaande, ligt nu de gedachte besloten van een complexwaarde, een prijs per vierkante meter die voor iedere vierkante meter in het complex in beginsel even hoog is. Kort en goed gezegd, gaat de Afdeling grondexploitatie er daarmee van uit dat ter bepaling van de inbrengwaarden wordt gekeken naar **alle** kosten en opbrengsten van exploitatie van het exploitatieplangebied (artikel 6.13, lid 4) en egalisatie van de daar op te leggen bestemmingen (artikel 40d Ontheeningswet), waardoor er taxatietechnisch een uniforme waarde per vierkante meter voor het gehele exploitatieplangebied resulteert. Alle kosten, opbrengsten en toekomstige bestemmingen worden omgeslagen voor het geheel.



Op de gedachte van één uniforme complexwaarde voor alle gronden binnen het complex, in casu het exploitatieplangebied, zijn, in rechtspraak over onteigening en over de Afdeling grondexploitatie, overigens wel enkele uitzonderingen te vinden, namelijk daar wanneer moet worden gesproken over bijzondere geschiktheid van een kavel of van een deelcomplex. Dit wordt dan echter niet veroorzaakt door hoe de ligging in de nieuwe situatie zich manifesteert, maar door bijvoorbeeld de ligging aan een reeds bestaande weg (terminologisch een 'bouwstraat' genoemd) of wanneer een perceel of deelcomplex bepaalde, voor de grondexploitatie of anders bruikbare of verkoopbare bodembestandelen in zich heeft. In beide gevallen kunnen dan kosten van grondexploitatie worden bespaard en dat kan zijn invloed hebben op de waardering (als ruwe bouwgrond, gestoeld op de idee van een complex binnen een complex). Dat is echter, zo kunt u ook lezen in mijn taxatierapport onder paragraaf J.2, in casu naar mijn mening niet het geval.

