



TAXATIERAPPORT

Betreffende de inbrengwaarden in het kader van
Afdeling 6.4 (Grondexploitatie) van de Wet ruimtelijke ordening

inzake

Exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 3^e Herziening'
("Kampershoek 2.0")



In opdracht van:

Gemeente Weert
Postbus 950
6000 AZ Weert

Status:
Datum:

Definitief
29 september

Inhoudsopgave

	<u>Pagina</u>
A. Opdracht en bezichtiging	
1. Opdrachtgever, opdracht en instructies	4
2. Opdrachtnemer en uitvoerend taxateurs	4
3. Onderwerp van rapport (taxatieobject)	5
4. Bezichtiging	5
B. Doel van de taxatie	5
C. Verantwoording en aansprakelijkheden	
1. Aansprakelijkheid	5
2. Juistheid informatie van opdrachtgever	5
3. Bezichtiging in plaats van plaatsopname en waardepeildatum	5
4. Belangenverstrengeling, onpartijdigheid en onafhankelijkheid	6
5. Recht van kopie	6
6. Kamer NRVt en taxatietype	6
7. Instructies van de opdrachtgever	6
8. Taxatiestandaarden	6
9. Toetsing en plausibiliteit	7
10. Vereisten NRVt buiten toepassing	7
11. Overige voorwaarden, uitgangspunten en mededelingen	7
12. Bijzondere uitgangspunten	8
13. Concept en trackrecord	8
D. Waardering	9
E. Omschrijving plan en planologie	
1. Omschrijving exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 3 ^e Herziening'	10
2. Planologie en wijziging	12
2.1 Vigerende bestemmingsplannen	12
2.1.1 Bestemmingsplan "Kampershoek-Noord 2010"	12
2.1.2 Bestemmingsplan "Kampershoek Noord 2010, 1e Partiële herziening"	14
2.1.3 Bestemmingsplan "Kampershoek Noord 2010, 2e partiele herziening"	15
2.1.4 Bestemmingsplan "Kampershoek Noord 2010, 3e partiele herziening"	16
2.2 Het nieuwe bestemmingsplan "Kampershoek Noord 2010, 4e partiele herziening"	17
2.3 Wijziging en reden voor een nieuwe taxatie van de inbrengwaarde	20
F. Privaatrechtelijke aspecten	
1. Geraadpleegde informatie	23
2. Bebouwing, eigendom en nog voorgenomen verwerving in het exploitatieplangebied	23
3. Eigendom zonder bebouwing in het exploitatieplangebied	24
4. Eigendom buiten het exploitatieplangebied	24
5. Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten	24
4. Quota, (productie)rechten en milieueffecten	25
5. Bodem- en asbestverontreiniging	25
G. Publiekrechtelijke aspecten	
1. Toegestaan gebruik	26
2. Wet voorkeursrecht gemeenten en de onteigeningswet	26
3. Monumenten	26

H. Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening

1. Juridische uitgangspunten	27
2. Taxatie technische uitgangspunten, mede beschouwd in de wetsystematiek	28
2.1 Algemeen over waarde e.a.	28
2.2 Waardebegrip, uitgangspunten bij de waardebepaling en optimale aanwending	29
2.3 Waarderingsmethodieken	30
2.4 Conclusie ten aanzien van de waarderingsmethodieken door verzoening	30
2.5 Schattingsonzekerheid	30
3. Grond en waardebepaling	31
a. Waarderingsgrondslag	31
b. Waarderingsmethode	31
c. Grondwaarde	32
4. Bebouwd en voorheen bebouwd vastgoed en waardebepaling	33
a. Bebouwd en voorheen bebouwd vastgoed	33
b. Waarderingsmethode en waarde	35

I. Grondmarkt

1. Geraadpleegde informatie	39
2. De invloed van de regievoerder	39
3. Marktsituatie per 1 juli 2020	39
4. SWOT-analyse	48

J. Onderbouwing waardeoordeel ruwe bouwgrond

1. Complex	49
2. Complexprijs en bijzondere geschiktheid	49
3. Toegepaste methodiek	50
4. Toets aan de in het exploitatieplan opgenomen exploitatiebegroting	55
5. Waardebepaling	57
6. Waardebepaling vanuit analyse in verzoening en backtesting	58

Bijlage

A. Opdracht en bezichtiging

1. Opdrachtgever, opdracht en instructies

Opdrachtgever is de gemeente Weert, postbus 950, 6000 AZ te Weert, vertegenwoordigd door de heer C.A.W. Sprangers.

Aan Steenhuijs Grondzaken B.V. is op 20 februari 2017 per brief (en eerder al per email van 7 februari 2017) opdracht verleend tot het geven van een oordeel over de vraag of, in relatie tot de op dat moment voorgenomen 1^e herziening van het exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010, herziening van de eerder door een andere taxateur getaxeerde inbrengwaarde noodzakelijk was. Voorts is opdracht verstrekt tot het doen van onderzoek naar die vraag en in voorkomend geval tot het opstellen van een taxatierapport inzake de inbrengwaarde voor de 1^e Herziening exploitatieplan Kampershoek Noord 2010 (het zogenoemde project "Kampershoek 2.0") te Weert, een en ander zoals bedoeld in Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: **Wro**). De genoemde noodzaak tot herziening is destijds aanwezig geacht en de taxatie is daarna uitgevoerd conform de overeengekomen opdrachtvoorwaarden.

Aan Steenhuijs Grondzaken B.V. is vervolgens op 22 juni 2017 per email opdracht verleend voor het geven van een oordeel over de vraag of, in het kader van een voorgenomen 2^e herziening van het betreffende exploitatieplan, de inbrengwaarde nog actueel zou zijn en in die zin ook zou kunnen dienen als basis voor de 2^e herziening van het exploitatieplan. In dat kader is een markttechnische update uitgevoerd ten behoeve van de inbrengwaarden zoals bedoeld in de Afdeling Grondexploitatie (Wro) voor de 2^e Herziening van het betreffende exploitatieplan. Ondergetekende heeft destijds die vraag bevestigend beantwoord en de update is uitgevoerd conform de overeengekomen opdrachtvoorwaarden.

Aan Steenhuijs Grondzaken B.V. is vervolgens op 21 februari 2018 per e-mail (en per brief bevestigd op 12 april 2018) opdracht verleend tot het geven van een oordeel over de vraag of, in relatie tot de toentertijd voorgenomen 3^e herziening van het exploitatieplan, herziening van de eerder getaxeerde inbrengwaarde noodzakelijk was. Voorts is opdracht verstrekt, en omdat noodzaak tot hertaxatie aanwezig werd geacht is de inbrengwaarde gehertaxeed inzake het exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010, 3^e Herziening, een en ander zoals bedoeld in Afdeling 6.4 van de Wro. Het ontwerpbesluit (met het taxatierapport) voor deze 3^e herziening is ter visie gelegd op 1 juni 2018, maar dat heeft niet geleid tot vaststelling. De procedure is tussentijds beëindigd.

Aan Steenhuijs Grondzaken B.V. is vervolgens per brief van 1 augustus 2019 **opdracht** verleend tot het geven van een oordeel over de vraag of, in relatie tot de thans voorgenomen 3^e herziening van het exploitatieplan, herziening van de eerder getaxeerde inbrengwaarde noodzakelijk is en zo ja, om een taxatierapport op te stellen voor de herziene inbrengwaarde. De noodzaak tot herziening van de inbrengwaarde is aanwezig geacht en de inbrengwaarde is gehertaxeed inzake het exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 3^e Herziening', een en ander zoals bedoeld in Afdeling 6.4 van de Wro. Deze taxatie en dit taxatierapport zijn uitgevoerd conform de overeengekomen opdrachtvoorwaarden.

2. Opdrachtnemer en uitvoerend taxateurs

De heer drs. K.F.J.P. de Bont RT in samenwerking met de heer drs. P.C. Van Arnhem MRE FRICS RT (hierna ook: de **taxateurs**), beiden als adviseur bestuursrechtelijke schadevergoedingen en registertaxateur (ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs) verbonden aan en in casu optredend namens Steenhuijs Grondzaken B.V., gevestigd Oorsprongpark 12, 3581 ET te Utrecht. De heer De Bont voldoet aan de criteria voor permanente educatie van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) en verklaart de kennis, de vaardigheden en het inzicht te hebben om de taxatie vakbekwaam uit te voeren.

De heer drs. P.C. van Arnhem MRE FRICS RT is als registertaxateur van onroerende zaken ingeschreven bij het NRVT in de kamers Bedrijfsmatig vastgoed met de aantekening Grootzakelijk Vastgoed onder registratienummer RT764287599 en hij is tevens lid van en Registered Valuer bij de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), lidnummer 0850066. De heer Van Arnhem voldoet aan de criteria voor permanente educatie van het NRVT, hij voldoet aan de Continuing Professional Development (CPD) vereisten van de RICS en verklaart de kennis, de vaardigheden en het inzicht te hebben om de taxatie vakbekwaam uit te voeren.

De taxateurs verklaren dat bij het uitvoeren van de taxatie is voldaan aan de fundamentele beginselen van objectiviteit en onafhankelijkheid. De objectiviteit en onafhankelijkheid wordt gewaarborgd door naleving van het Reglement “Gedrags- en beroepsregels NRV” zoals opgesteld door het NRV en de “Code of ethical principles for professional valuers” zoals opgesteld door de IVSC en het “RedBook, editie 2017” zoals opgesteld door de RICS. De heer Van Arnhem merkt nog op dat hij in 2010/2011 in het kader van een Wvg-procedure (prijsvaststelling) enkele percelen in het exploitatieplangebied heeft gewaardeerd in opdracht van de rechtbank Limburg, maar dat staat naar zijn mening aan zijn objectiviteit en onafhankelijkheid niet in de weg, ook al omdat hij daarbij een vergelijkbare onafhankelijke en onpartijdige rol heeft vervuld.

3. **Onderwerp van rapport (taxatieobject)**

Het onderwerp van rapportage (**het taxatieobject**) betreft het exploitatieplangebied voor het exploitatieplan ‘Kampershoek-Noord 2010, 3^e Herziening’ te Weert. Nadere afbakening in (kadastrale) percelen van het taxatieobject volgt later nog in dit rapport.

4. **Bezichtiging**

Op 9 maart 2017 en 12 augustus 2019 zijn de betreffende percelen in het te taxeren exploitatieplangebied en de omgeving ervan vanaf de straatzijde bezichtigd. Met geen van de mogelijk belang- of rechthebbenden is in het kader van het opstellen van dit taxatierapport gesproken. Ten deze wordt verwezen naar de paragrafen C.3 en C.10 hierna.

B. **Doel van de taxatie**

Het doel van de uitgevoerde taxatie is inzicht te verschaffen in de inbrengwaarden zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 1 sub c onder 1^o Wro aangaande het project Kampershoek Noord 2010 te Weert aangaande de 3^e herziening van het exploitatieplan daarvoor. Taxatietechnisch benaderen de taxateurs de opdracht als een volledige en nieuwe taxatie in termen zoals het NRV die als zodanig voorstaat. De keuze voor een volledige en nieuwe taxatie, wordt door de taxateurs nader toegelicht onder Hoofdstuk E, paragraaf 2.3 hierna.

C. **Verantwoording en aansprakelijkheden**

1. **Aansprakelijkheid**

De taxatie en dit rapport zijn uitsluitend bestemd voor het genoemde doel en voor de genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan opdrachtgever, tenzij met schriftelijke toestemming van taxateurs. Er kunnen geen rechtsgevolgen met betrekking tot mogelijke aansprakelijkheid dezerzijds jegens derden c.q. opdrachtgever verbonden worden aan de inhoud van dit rapport.

2. **Juistheid informatie van opdrachtgever**

De waardering is gedeeltelijk gebaseerd op door opdrachtgever verstrekte gegevens. De door opdrachtgever verstrekte gegevens zijn door de taxateurs wel zoveel mogelijk op juistheid gecontroleerd vanuit de hen toegankelijke (openbare) bronnen, maar zij nemen geen verantwoordelijkheid voor de juistheid van de door opdrachtgever aangeleverde gegevens. Bij gebruik van informatie in dit taxatierapport zal overigens zo veel mogelijk de bron van verkrijging worden vermeld.

3. **Bezichtiging in plaats van plaatsopname en waardepeildatum**

Er heeft voor geen enkel getaxeerd perceel een volledige opname plaatsgevonden. De in het exploitatieplangebied gelegen percelen zijn op 9 maart 2017 en 12 augustus 2019 vanaf de straatzijde **bezichtigd** en zo ook de omgeving van het gebied. De taxateurs hebben dit gedaan, omdat een volledige opname door hen vanwege de aard van de opdracht niet noodzakelijk wordt geacht voor de bij de herontwikkeling betrokken partijen noch in het kader van de zorgvuldige uitvoering van de opdracht. Bij opdrachten als de onderhavige is het ook gebruikelijk dat met geveltaxaties wordt gewerkt, zo heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, de hoogste rechter op het gebied van taxaties voor inbrengwaarden, in haar rechtspraak al gesteld. Er wordt dienaangaande wel verwezen naar de paragrafen A.4 en C.10.

Overigens gaat het thans om een 3^e herziening van een exploitatieplan, dat in de originele versie reeds dateert van 2010 (de procedurele start ervan). Het oorspronkelijke taxatierapport is openbaar en maakt onderdeel uit van het oorspronkelijke exploitatieplan en de herzieningen daarop. Om een goed beeld te krijgen van en inzicht in de situatie ten tijde van de eerste taxatie voor de inbrengwaarden bij het originele exploitatieplan, hebben de taxateurs ook het oorspronkelijke taxatierapport in ogenschouw genomen. Indien daaruit informatie is gebruikt, dan wordt dit als zodanig in het onderhavige taxatierapport ook vermeld.

Als **waardepeildatum** voor de onderhavige inbrengwaarde zal logischerwijs de datum van het vaststellen van de 3^e herziening van het exploitatieplan gewenst zijn. De vaststelling zal naar verwachting eind 2020 plaatsvinden. Nu als peildatum in de exploitatieopzet voor de opbrengsten en andere kosten (niet zijnde de inbrengwaarde) in het herziene exploitatieplan is uitgegaan van 1 juli 2020 en dit taxatierapport in september 2020 is opgesteld, is in dit rapport als waardepeildatum eveneens **1 juli 2020** aangehouden.

Opgemerkt wordt nog dat, wanneer ná de genoemde waardepeildatum maar vóór de datum van de rapportage een gebeurtenis met betrekking tot het getaxeerde plaatsvindt die van substantiële invloed is op de waardering, de geregistreerde taxateurs (mits hen redelijkerwijs kenbaar) dit zullen melden aan de opdrachtgever en vice versa. Wijzigingen die relevant zijn voor de waardebepaling in dit taxatierapport, als die zich in het kader van het vorenstaande hebben voorgedaan, zijn vastgelegd in het taxatierapport onder paragraaf C.13 (concept en trackrecord). De taxateurs zijn er met dit rapport tevens van uitgegaan, dat de door hen aangetroffen situatie bij de bezichtigingen hetzelfde was qua relevantie voor deze taxatie en dit taxatierapport op de aangehouden waardepeildatum van 1 juli 2020

4. **Belangenverstrengeling, onpartijdigheid en onafhankelijkheid**

De taxateurs verklaren dat zij de afgelopen jaren niet betrokken zijn geweest bij een transactie die eventueel ten grondslag ligt aan of te maken heeft (gehad) met het taxatieobject waarvoor dit taxatierapport is opgesteld. De taxateurs zijn voorts van mening dat zij onpartijdig, onafhankelijk (financieel en anderszins) en zonder belangenverstrengeling met opdrachtgever, in objectiviteit en geheel naar eigen inzichten, zorgvuldig en bekwaam en niet onder ongepaste druk de betreffende taxatie hebben kunnen uitvoeren en dit taxatierapport hebben kunnen opstellen. Opgemerkt wordt dat de taxateurs wel eerder voor opdrachtgever taxatiewerkzaamheden hebben verricht, maar dat dit steeds in dezelfde onafhankelijke rol heeft plaatsgevonden. Het door de taxateurs te ontvangen honorarium overigens, is georganiseerd op regiebasis (uren) en daarmee niet afhankelijk van de hoogte van de getaxeerde waarde.

5. **Recht van kopie**

Niets uit dit taxatierapport mag worden gewijzigd, gepubliceerd, gefotografeerd of vermenigvuldigd anders dan na schriftelijke toestemming van de taxateurs. Wel zijn de taxateurs ermee bekend dat het taxatierapport een openbare status krijgt als bijlage bij het exploitatieplan zoals dat luidt met de 3^e herziening. Vermenigvuldiging in dat kader valt niet onder de bedoeling van deze paragraaf.

6. **Kamer NRVT en taxatietype**

Taxateurs zijn van mening dat de onderhavige taxatie valt binnen het kader van de **Kamer Bedrijfsmatig vastgoed, Grootzakelijk** van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (hierna: **NRVT**). Verwezen wordt wel naar paragraaf C.10 hierna. Er is sprake van een volledige taxatie (**taxatietype**).

7. **Instructies van de opdrachtgever**

Door opdrachtgever zijn aan de taxateurs geen instructies gegeven voor de taxatie, anders dan eventueel en alsdan expliciet als zodanig vermeld in dit rapport.

8. **Taxatiestandaarden**

Taxateurs hebben de onderhavige taxatie verricht in overeenstemming met de versie 2020 van de IVS. Taxateurs verklaren voorts op de hoogte te zijn van en zij hebben getracht te handelen overeenkomstig de (bedoeling en) inhoud van het relevante reglementen voor Bedrijfsmatig Vastgoed (Grootzakelijk) zoals opgesteld door het NRVT (te vinden op www.nrvt.nl), waarbij wordt opgemerkt dat de onderhavige taxatie in termen van het NRVT een Wettelijke Taxatie betreft. Hierop komen taxateurs hierna nog nader terug. Tevens verklaren de taxateurs op de hoogte te zijn van en te handelen overeenkomstig de inhoud van het RICS Redbook, editie 2017, zoals opgesteld door de RICS.

9. Toetsing en plausibiliteit

Mevrouw M.E.A.J. Brands-Van Gils, eveneens verbonden aan opdrachtnemer, heeft dit rapport inhoudelijk en op plausibiliteit doorgenomen en als zodanig voor correct bevonden. Mevrouw M.E.A.J. Brands-Van Gils is taxateur (niet ingeschreven bij het NRVt), deskundige op het gebied van de Afdeling Grondexploitatie in de Wet ruimtelijke ordening en op het gebied van de onteigeningswet. Een formele plausibiliteitstoets is achterwege gelaten, omdat dit rapport reeds is opgesteld door twee bij het NRVt geregistreerde taxateurs die elkaar en elkaars werk over en weer controleren. Daarbij hebben de taxateurs nog overwogen dat dit taxatierapport als onderdeel van het herziene exploitatieplan openbaar gemaakt zal worden en publiekelijk ter visie zal worden gelegd. Daarna kan een toetsing door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in beroep altijd nog worden gevraagd door iedere belanghebbende bij het herziene exploitatieplan. Met het vorenstaande menen de taxateurs dat voldoende toetsing, inhoudelijk en op plausibiliteit, is aangelegd en is geborgd voor dit taxatierapport. Verwezen wordt nog naar paragraaf C.10 hierna.

10. Vereisten NRVt deels buiten toepassing

Het taxeren van een inbrengwaarde is als een Wettelijke Taxatie genoemd in het Reglement Definities NRVt 2020. Te lezen valt in dat reglement onder meer, dat een Wettelijke Taxatie gedefinieerd is als een professionele taxatiedienst, waarbij wet- en regelgeving en jurisprudentie de registertaxateur evenwel dwingen af te wijken van één of meer bepalingen uit de NRVt-Reglementen of de aangehangen internationale standaarden. In casu ziet het vorenstaande op vooral de Wet ruimtelijke ordening en de onteigeningswet en de daarop gebaseerde rechtspraak, alsmede ongeschreven regels van best-practice in advisering aangaande het taxeren van inbrengwaarden en op het gebied van onteigening. Afwijkingen kunnen bijvoorbeeld bestaan uit de wijze van opdrachtverstrekking, het waardebegrip, de omvang van de onderzoekplicht en de rapportagevereisten.

Een registertaxateur kan alleen afwijken indien en voor zover de wet, regelgeving, best-practice van het vakgebied of rechtspraak hem daartoe dwingt. Waar dat niet zo is, moeten de regels voor een professionele taxatiedienst onverkort worden gevolgd en de registertaxateur die een Wettelijke Taxatie uitvoert, blijft tevens onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen zoals die zijn verwoord in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (eveneens te vinden op www.nrvt.nl). Ingeval van tegenstrijdigheden tussen de wettelijke en jurisprudentiële kaders, alsook de daarmee samenhangende bestendige praktijk enerzijds en het voor de betreffende onroerende zaak toepasselijke kamerreglement en algemene regels anderzijds, staan de wettelijke en jurisprudentiële kaders als ook de daarmee samenhangende bestendige praktijk in rangorde boven de reglementen en regels vanwege het NRVt. De vereisten van het NRVt die van toepassing zijn op de taxateurs als geregistreerde NRVt-taxateurs, gelden bij de uitvoering van de onderhavige opdracht dan ook niet allemaal of althans niet per definitie. De taxateurs hebben in casu bijvoorbeeld voor het in dit rapport gehanteerde waardebegrip niet direct dat van marktwaarde gebruikt, maar de waarde zoals die is weergegeven in de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. In het kader van de aard van de opdracht is bijvoorbeeld een volledige objectinspectie (opname) voorts ook achterwege gelaten. Het vorenstaande neemt echter niet weg, dat taxateurs zich zoveel als mogelijk, ter transparantie en in het kader van het leveren van zo hoog mogelijke en objectieve kwaliteit van taxeren, aan de regels en ethiek hebben proberen te houden die het NRVt voorstaan.

11. Overige voorwaarden, uitgangspunten en mededelingen

Onderstaand is een uiteenzetting gegeven van gehanteerde overige voorwaarden en uitgangspunten die door de taxateurs redelijkerwijs aanvaardbaar zijn geacht en volgens hen voor realistisch kunnen worden gehouden, een en ander zonder verdere noodzaak van een specifiek (nader) onderzoek of verificatie, alsmede enkele mededelingen zijnerzijds.

In de taxatie is geen rekening gehouden met specifieke fiscale regelgeving betreffende bijvoorbeeld de vennootschapsbelasting of inkomstenbelasting.

De vastgestelde waarden zijn “kosten koper” tenzij uitdrukkelijk anders wordt vermeld. Onder “kosten koper” verstaan de taxateurs de overdrachtsbelasting, notariskosten wegens levering van de onroerende zaak en de (overige) kosten verbonden aan de inschrijving in het kadaster.

Eventuele bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

Aan omissies, tel- en/of schrijffouten, zulks ter beoordeling van de taxateurs, kunnen geen rechten worden ontleend.

De in dit rapport genoemde bedragen zijn - indien van toepassing - exclusief BTW en exclusief overdrachtsbelasting, tenzij expliciet anders wordt vermeld.

Alle bedragen in dit rapport zijn weergegeven in euro's (€).

De waarde- en eventuele schadebepaling, het onderzoek daartoe en de rapportage beogen niet te betreffen een bouwkundig en/of locatie-technisch onderzoek en ook geen milieutechnisch onderzoek.

Er is geen rekening gehouden met rechten van derden anders dan in dit rapport genoemd en er is geen rekening gehouden met eventueel (nog) te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook of hoe ook genaamd.

Tijdens het uitvoeren van de onderhavige opdracht hebben zich geen afwijkingen voorgedaan ten opzichte van de ondertekende opdrachtbevestiging en de daarvoor dienende offerte.

Van de door de opdrachtgever ter beschikking gestelde informatie is kennis genomen. Voor zover redelijkerwijs mogelijk hebben de taxateurs de geleverde informatie getoetst op juistheid ervan. Mocht blijken (of een sterk vermoeden bestaan) dat de beschikbare informatie niet volledig en/of onjuist is, dan wordt in deze rapportage hiervan melding gemaakt en wordt dit aan opdrachtgever voorgelegd. Geen aansprakelijkheid wordt aanvaard indien mocht blijken dat de informatie onvolledig of onjuist is geweest.

Dit taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever en het in dit rapport genoemde doel. Uitsluitend tegenover opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht wordt verantwoordelijkheid ten aanzien van de inhoud aanvaard. Uitsluitend publicatie van het taxatierapport als onderdeel van het exploitatieplan is toegestaan, zulks bovendien enkel integraal, dat wil zeggen voorzien van alle bijlagen en als onderdeel van het exploitatieplan.

Opdrachtnemer heeft een beroepsaansprakelijkheidsverzekering, doch iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval wordt uitgekeerd onder de werking van de beroepsaansprakelijkheidsverzekering. Dit betreft maximaal € 2.000.000,- per geval en € 4.000.000,- maximaal per jaar. Op het taxatierapport is een termijn van toepassing voor het stellen van aansprakelijkheid van maximaal twee jaar ingaande per datum van ondertekening van dit rapport door de opdrachtnemer.

De taxateurs streven naar transparantie ten aanzien van hun bevindingen, maar zijn zich ervan bewust dat de overwegingen die geleid hebben tot de waarde- en eventuele schadebepaling in dit taxatierapport niet altijd eenvoudig noch uitputtend in een rapport weer te geven zijn. Tot nadere toelichting aan opdrachtgever bestaat, ook daarom, altijd bereidheid.

12. Bijzondere uitgangspunten

Taxateurs hebben geen bijzondere uitgangspunten aangehangen bij het vervullen van de onderhavige opdracht, anders dan eventueel en alsdan expliciet als zodanig vermeld in dit rapport.

13. Concept en trackrecord

Taxateurs hebben op 23 september 2020 aan opdrachtgever per e-mail hun finale concept voor dit taxatierapport voorgelegd ter reactie. Opdrachtgever is daarbij de gelegenheid geboden te reageren en aanbevelingen te doen.

De reactie van opdrachtgever bestond uit enkele opmerkingen over actuelere gegevens en een enkele andere, niet inhoudelijke opmerking. De bemerkingen zijn verwerkt en hebben niet geleid tot aanpassing van de taxatie.

D. Waardering

De bruto inbrengwaarde verdeeld over de kostensoorten is als volgt geraamd:

1. Inbrengwaarden gronden:	€ 20.111.580,-
2. Inbrengwaarden opstallen met bijbehorende grond:	€ 7.457.093,75
3. Bijkomende onteigeningsvergoedingen:	€ 1.737.300,00
4. Kosten van het vrijmaken van rechten en lasten	--
5. Sloopkosten(*)	€ 426.675,06

Totale bruto inbrengwaarde afgerond:	€ 29.732.648,81
---	------------------------

(*): Deze kosten zijn door de taxateurs niet zelfstandig geschat. De door de gemeente aangeleverde bedragen zijn in aannemelijkheid beschouwd en in dit rapport daarna opgenomen en voor juist gehouden. Aangaande de sloopkosten wordt nog opgemerkt dat dit enkel de kosten van sloop van (voormalige) gebouwen en bebouwing in het exploitatieplangebied betreft en niet bijvoorbeeld ook het opbreken en opruimen van asfalt van vervallen of aangepaste wegen, groen en andere openbare voorzieningen. Die kosten zijn in de exploitatiebegroting separaat opgenomen.

Verwezen wordt naar het als bijlage 1 aan dit taxatierapport gehechte Waarderingsoverzicht.

E. Omschrijving plan en planologie

1. Omschrijving exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 3^e Herziening'

De gemeente Weert zal naar verwachting eind september van 2020 het besluit tot de 3^e herziening van het exploitatieplan als ontwerp in procedure brengen. Overigens geldt dit ook voor het aan die procedure verbonden ontwerpbestemmingsplan "Kampershoek-Noord 2010, 4^e partiële herziening".

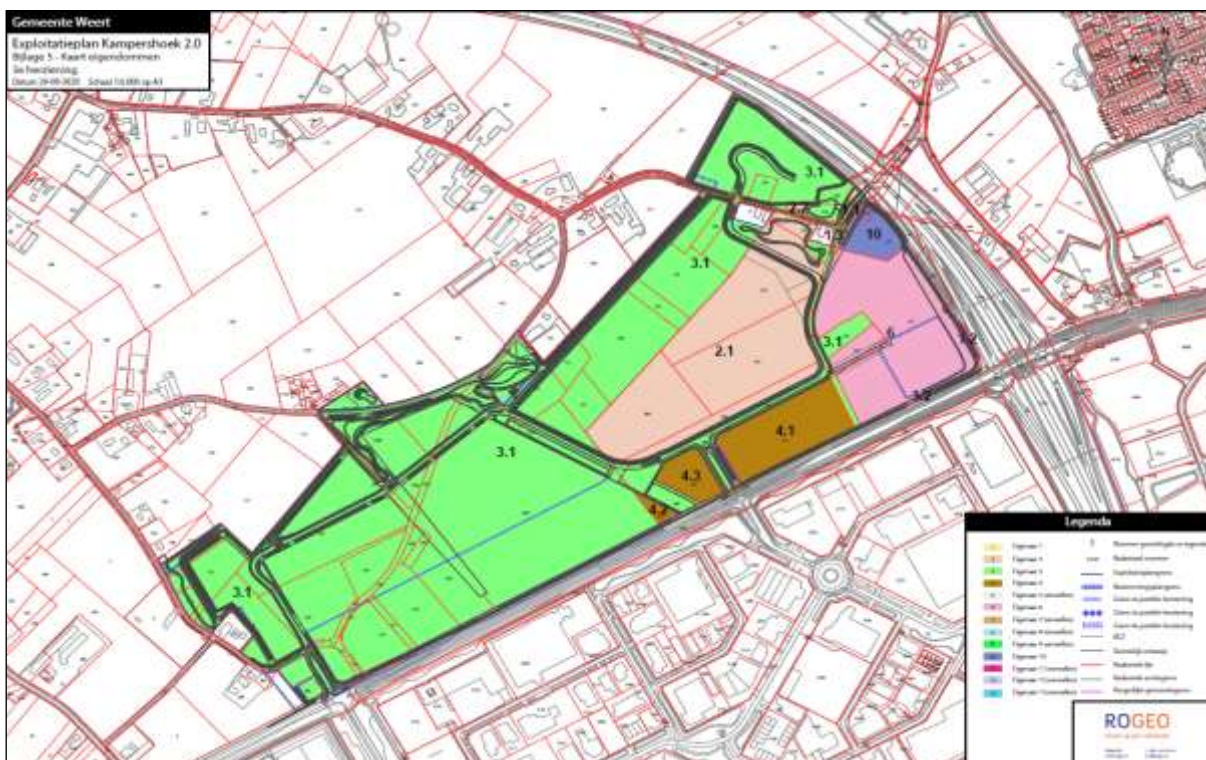
Het gebied 'Bedrijventerrein Kampershoek 2.0' wordt aan de zuidzijde begrensd door de Ringbaan Noord en het bestaande bedrijventerrein Kampershoek. Aan de noordzijde wordt het begrensd door de Heerweg, aan de westzijde door de Rakerstraat en aan de oostzijde grenst het bedrijventerrein aan de A2. De ontsluiting van het bedrijventerrein wordt voorzien op twee locaties aan de Ringbaan Noord. Het plangebied bestaat feitelijk nog voor een deel uit agrarische gronden in de vorm van graslanden en akkers. Doordat fysieke perceelgrenzen ontbreken (geen houtsingels, hagen of prikkeldraad) heeft het plangebied een open en kaal karakter. Aan de randen van het plangebied zijn (en waren) op een aantal plekken woningen en/of bedrijven en een bomenstructuur of bomenrij aanwezig. Op het nieuwe bedrijventerrein worden straks bedrijven toegestaan die vallen onder de milieucategorieën 1, 2, 3.1, 3.2 en 4.1., in de westelijke hoek een ambulancepost en in de oostelijke hoek wordt Horeca (in casu een hotel c.a.) toegestaan.



Kaart Ruimtegebruik (Bijlage 4 bij het exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 3^e Herziening', kaartversie 29 september 2020)

De taxateurs is voorts uit namens de gemeente ontvangen informatie, behorend bij het in bewerking zijnde exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 3^e Herziening', onder meer het volgende gebleken.

Het totale door taxateurs te taxeren exploitatieplangebied beslaat een oppervlakte van 712.942 vierkante meter. Ten opzichte van de 2^e Herziening is dit gebied verkleind. Verwezen wordt ten dezen naar het als bijlage 1 aan dit taxatierapport gehechte Waarderingsoverzicht, waarin ook het exploitatieplangebied is afgebakend qua oppervlakte en qua kadastrale percelen per de voor dit taxatierapport aangehouden waardepeildatum. In het exploitatieplangebied ligt grond van verschillende eigenaren. Ook dit is terug te vinden in bijlage 1. Onderstaand is tevens de eigendommenkaart opgenomen zoals die als bijlage 5 aan het exploitatieplan is gehecht.



Kaart Eigendommen (Bijlage 5 bij het exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 3^e Herziening', kaartversie 29 september 2020)

Opgemerkt wordt nog dat het ruimtegebruik in het exploitatieplangebied is bepaald door digitale inmeting namens de gemeente. Hierbij hebben de taxateurs een afwijking geconstateerd van de totaalstelling per kadastraal perceel, althans de oppervlakten in vierkante meters daarvan die volgens het Kadaster geheel binnen het exploitatieplangebied liggen. Nu de oppervlaktegegevens uit de digitale inmeting worden gebruikt in de exploitatieopzet van het exploitatieplan, hebben de taxateurs gemeend om voor de kadastrale percelen die deels binnen het exploitatieplangebied zijn gelegen, het beste aansluiting te kunnen houden bij deze oppervlakteberekening. De afwijking in oppervlakte is overigens zeer beperkt en belooft met 792 vierkante meter ten opzichte van het totale exploitatieplangebied van 712.942 vierkanter meter slechts 0,1%.

Van het nieuwe bedrijventerrein is ongeveer 75,7% (als percentage van het totale exploitatieplan gebied) uitgiftebaar, terwijl het overige zal worden ingericht met openbare ruimte ten behoeve van de functies verhardingen (infrastructuur), groen en water. Op de kaart ruimtegebruik is dit met verschillende kleuren aangegeven. De uitgifteperiode en de exploitatie van het gebied, behoudens een gedeelte dat reeds is gerealiseerd in de periode tussen 2011 en 2019, lopen tot en met 2032. Het exploitatieplangebied wordt qua ligging van de uitgiftebare grond ingedeeld met zichtlocaties aan de Rijksweg A2 (ongeveer 13,0%), een hotellocatie (ongeveer 2,9%), reguliere kavels aan de Ringbaan-Noord (ongeveer 9,2%), een ambulancepost (ongeveer 0,4%), overige kavels A (8,8%), overige kavels B (0,4%), logistiek A (0,6%), logistiek B (34,9%), logistiek C (12,7%), logistiek D (16,0%) en een uitgiftebare groenstrook (1,2%). De uitgiftepreisen voor Kampershoek 2.0, uitgezonderd de uitgiftebare groenstrook waarvoor een uitgifteprijs van € 1,- wordt aangehouden, variëren met inachtneming van de door de gemeente Weert gehanteerde uitgiftepreisen van € 116,98 tot € 165,- per vierkante meter exclusief BTW.

2. Planologie en wijziging

2.1 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het exploitatieplangebied zijn diverse (partiële) herzieningen van de ter plaatse geldende planologie aan de orde gekomen, dan wel worden dat nog gebracht. Hierna volgt een chronologisch overzicht.

2.1.1 Bestemmingsplan “Kampershoek-Noord 2010”

Voor het exploitatieplangebied is thans grotendeels het bestemmingsplan “Kampershoek-Noord 2010” (nog) vigerend. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 6 juli 2011, in werking getreden op 31 oktober 2011 en bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: **Afdeling**) op 5 september 2012 onherroepelijk geworden met uitzondering toentertijd van de bestemming 'Kantoor' in de zuidoostelijke hoek. De rest van het bestemmingsplan en ook het gehele exploitatieplan “Kampershoek-Noord 2010” werden wel in stand gelaten en onherroepelijk.



De verbeelding bij het bestemmingsplan “Kampershoek-Noord 2010”

Gelijktijdig met het bestemmingsplan “Kampershoek-Noord 2010” is het Exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 vastgesteld. Het gebied van het exploitatieplan heeft betrekking op een gedeelte van het bestemmingsplangebied.

Voor zover taxateurs hebben kunnen opmaken van de verbeelding uit het bestemmingsplan “Kampershoek-Noord 2010”, vigeren in het exploitatieplangebied de bestemmingen 'Bedrijventerrein', 'Verkeer', 'Water', 'Leiding - Hoogspanningsverbinding', 'Waarde - Archeologie', 'Waarde - Cultuurhistorie' en 'Waterstaat - Waterlopen'. Samengevat geven deze bestemmingen het volgende aan.

De met de bestemming 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor industriële, ambachtelijke, logistieke en groothandelsbedrijven van categorie 2, 3.1, 3.2 en 4.1, kantoren, als ondergeschikt onderdeel van het bedrijf, dan wel als onderdeel van een bedrijfsverzamelgebouw, detailhandel, als ondergeschikt onderdeel van het bedrijf, horeca, als ondergeschikt onderdeel van het bedrijf, de tijdelijke opslag van grond, welke vrijkomt bij het in ontwikkeling nemen van het bedrijventerrein Kampershoek-Noord, met de daarbij behorende (ontsluitings)wegen en voorzieningen ter ontsluiting van de bedrijven, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en infiltratie- en bergingsvoorzieningen.

De met de bestemming 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud of de aanleg van voorzieningen voor het wegverkeer, voorzieningen voor verblijf, groenvoorzieningen, infiltratie- en bergingsvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en de tijdelijke opslag van grond.

De met de bestemming 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden ten dienste van het oppervlaktewaterbeheer, primaire watergangen, secundair water en waterpartijen, vijvers en waterlopen en de aanleg en/of instandhouding van waterhuishoudkundige voorzieningen.

De met de bestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een bovengrondse hoogspanningsverbinding van ten hoogste 150 kV.

Met de bestemming aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de aanwezige of te verwachten archeologische waarden en terreinen.

Met de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en versterking van de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle elementen, in de vorm van monumentale of karakteristieke bebouwing en karakteristieke boomgaarden, erfbeplanting, brandpoelen, historische groenstructuren, -wegenstructuren en -landschappen.

Met de bestemming 'Waterstaat – Waterlopen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming, beheer en onderhoud van primaire wateren, zoals watergangen en regenwaterbuffers, overeenkomstig de Keur van het Waterschap Peel en Maasvallei.

Aangaande de gebruiks- en bebouwingsvoorschriften wordt dezerzijds verwezen naar het betreffende bestemmingsplan zelf.

2.1.2 Bestemmingsplan “Kampershoek Noord 2010, 1^e Partiële herziening”

Sinds 2013 is het bestemmingsplan “Kampershoek Noord 2010, 1^e Partiële herziening” voor een klein gedeelte van het exploitatieplangebied vigerend, te weten daar waar het bestemmingsplan “Kampershoek-Noord 2010” door de Afdeling werd vernietigd in de zuidoostelijke hoek van het plangebied. Dit betrof de bestemming ‘Kantoor’ uit dat bestemmingsplan. Met de 1^e partiële herziening is het bestemmingsplan “Kampershoek-Noord 2010” gerepareerd. De bestemmingsregeling voor de deellocatie van de kantoorvestiging is aangepast. De 1^e partiële herziening is vastgesteld op 26 juni 2013 en in werking getreden en onherroepelijk geworden op 16 augustus 2013. Het exploitatieplan “Kampershoek-Noord 2010” bleef ongewijzigd met de 1^e partiële herziening van het bestemmingsplan.



De verbeelding bij het bestemmingsplan “Kampershoek Noord 2010, 1^e Partiële herziening”

Voor zover de taxateurs hebben kunnen opmaken van de verbeelding uit het bestemmingsplan “Kampershoek-Noord 2010, 1^e partiële herziening”, vigeren in het exploitatieplangebied op de waardepeildatum de bestemmingen ‘Kantoor’ en ‘Waarde - Archeologie’.

De met de bestemming ‘Kantoor’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), bestemd voor kantoren, horeca, als ondergeschikt onderdeel van het kantoor, de tijdelijke opslag van grond, met daaraan ondergeschikt (ontsluitings)wegen en voorzieningen ter ontsluiting van de kantoren, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, infiltratie- en bergingsvoorzieningen. De bestemming ‘Waarde - Archeologie’ achten de taxateurs voor de onderhavige taxatie minder relevant.

Aangaande de gebruiks- en bebouwingsvoorschriften wordt dezerzijds verwezen naar de betreffende partiële herziening van het bestemmingsplan zelf.

2.1.4 Bestemmingsplan “Kampershoek Noord 2010, 3^e partiele herziening”

Onder meer vanwege een gewenst aantal gewijzigde regels voor een ter plaatse nieuw te vestigen distributiecentrum, een en ander op een zuidelijk deel van het bestemmingsplangebied, hebben burgemeester en wethouders van de gemeente Weert op 30 mei 2018 het bestemmingsplan “Kampershoek Noord 2010, 3^e partiele herziening” vastgesteld. Dit bestemmingsplan is daarna onherroepelijk geworden. Gelijktijdig is de 2^e herziening van het exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 vastgesteld en onherroepelijk geworden.



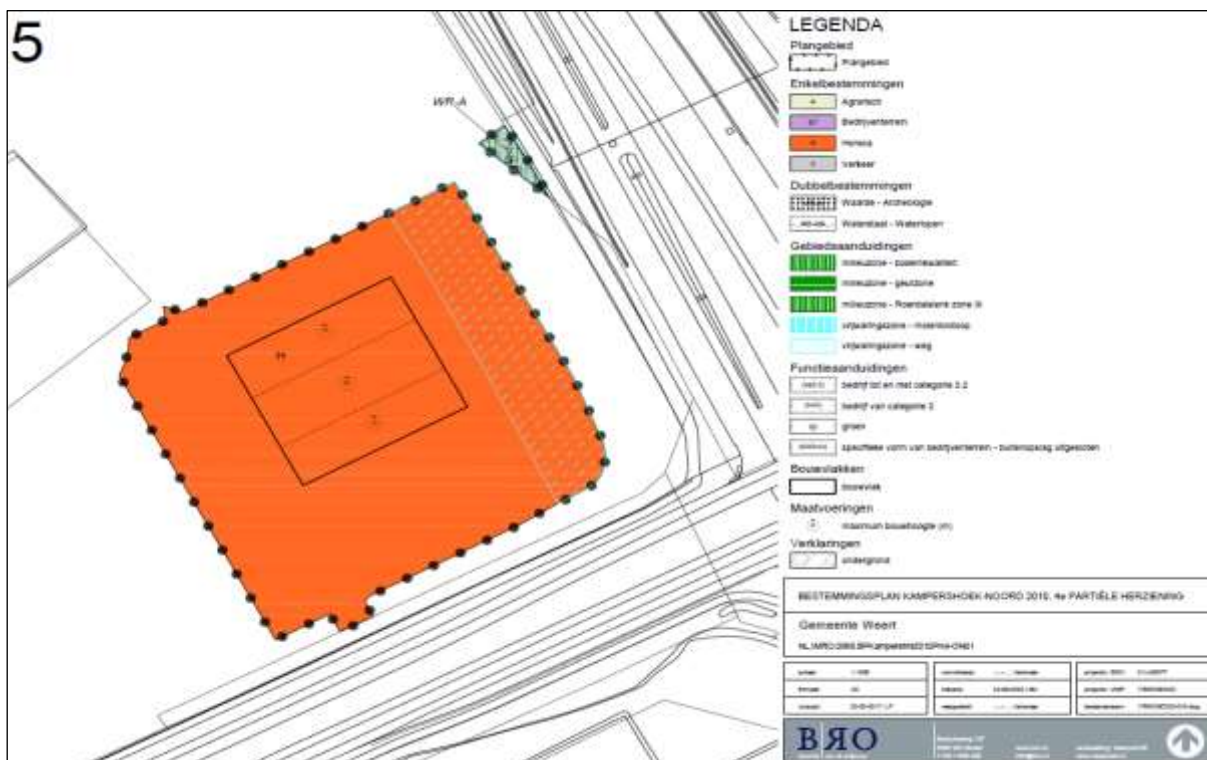
Verbeelding bij het bestemmingsplan “Kampershoek Noord 2010, 3^e partiele herziening”

Voor het plangebied geldt een enkelbestemming ‘Bedrijventerreinen’ en enkele functieaanduidingen. De voor ‘Bedrijventerrein’ aangewezen gronden zijn bestemd voor industriële, ambachtelijke, logistieke en groothandelsbedrijven van categorie 2, 3.1 en 3.2 die zijn opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten, kantoren als ondergeschikt onderdeel van het bedrijf, dan wel als onderdeel van een bedrijfsverzamelgebouw, detailhandel als ondergeschikt onderdeel van het bedrijf, horeca als ondergeschikt onderdeel van het bedrijf en voor de tijdelijke opslag van grond, welke vrijkomt bij het in ontwikkeling nemen van het bedrijventerrein Kampershoek-Noord. Tevens ziet de bestemming ‘Bedrijventerreinen’ op de bij het vorenstaande behorende (ontsluitings)wegen en voorzieningen ter ontsluiting van de bedrijven, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en infiltratie- en bergingsvoorzieningen, inclusief benodigde voorzieningen voor voorbehandeling en risicobeperking in verband met het te infiltreren en/of te bergen water, met dien verstande dat per bouwperceel op eigen terrein in voldoende parkeervoorzieningen moet worden voorzien en met dien verstande dat ten minste 5 % van het oppervlak van de gronden binnen de bestemming voor groenvoorzieningen en/of infiltratie- en bergingsvoorzieningen moet worden gebruikt. Met deze partiële herziening van het bestemmingsplan is overigens ook de aanvankelijke verkeersbestemming voor de oostwestverbinding herzien in een bestemming ‘Bedrijventerreinen’.

Het toegestane bebouwingspercentage voor bedrijven is maximaal 70% en de toegestane bouwhoogten variëren van minimaal 10 tot maximaal 15 meter.

2.2 Het nieuwe bestemmingsplan “Kampershoek-Noord 2010, 4^e partiële herziening”

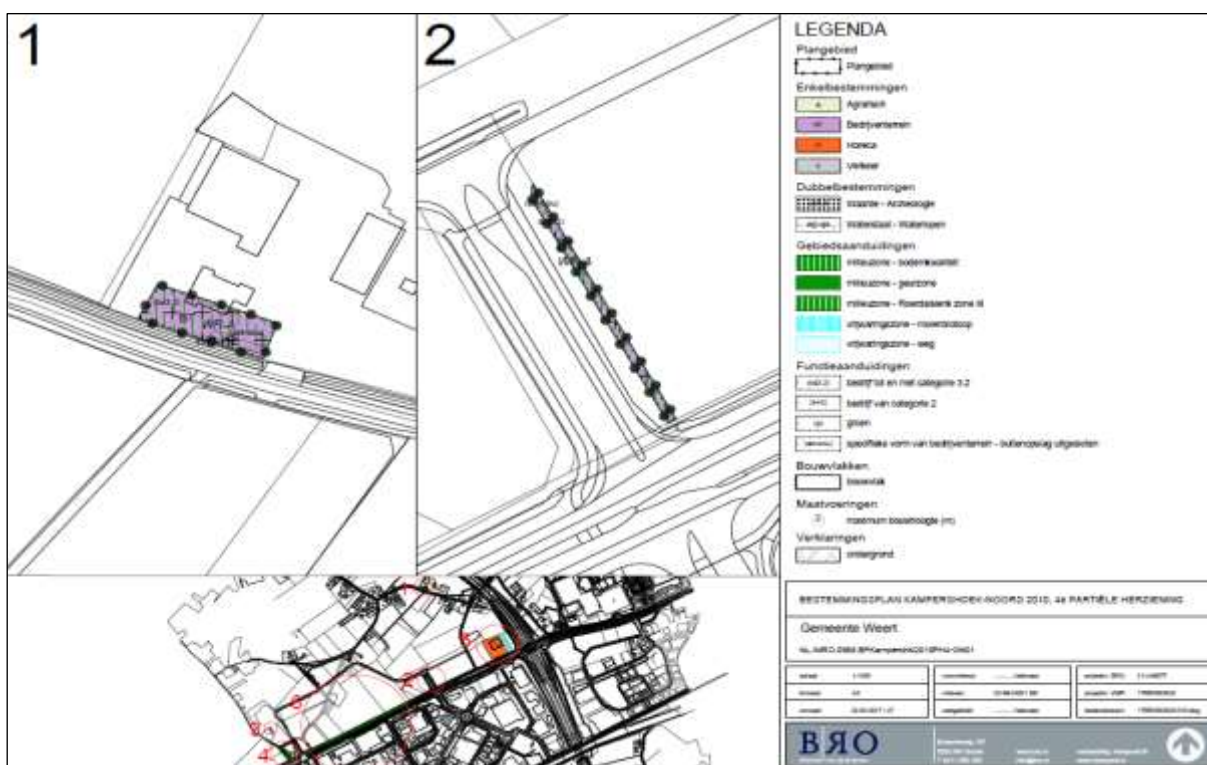
Vanwege een voorgenomen vestiging van een hotel, restaurant, zalen en amusementscentrum/casino in de zuidoostelijke hoek van het exploitatieplangebied van Kampershoek Noord 2010 aan de Ringbaan Noord/A2 te Weert, is een nieuw bestemmingsplan in ontwerp in voorbereiding. Dit wordt het nieuwe bestemmingsplan “Kampershoek-Noord 2010, 4^e partiële herziening”. Het nieuwe bestemmingsplan geeft een gewijzigde bestemming aan de ten dele nog geldende bedrijfsbestemming uit het bestemmingsplan “Kampershoek Noord 2010” en vervangt de kantoorbestemming uit het bestemmingsplan “Kampershoek Noord 2010, 1^e partiële herziening” in zijn geheel.



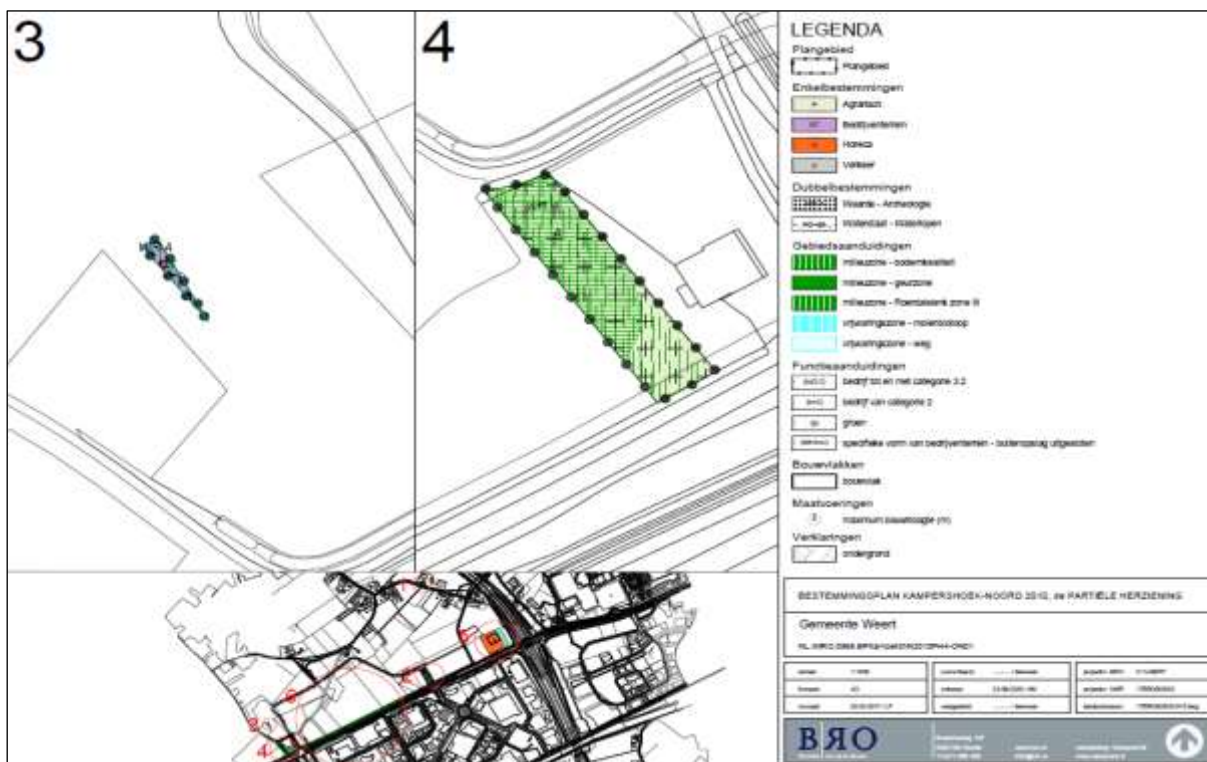
Verbeelding 5 bij het bestemmingsplan “Kampershoek-Noord 2010, 4^e partiële herziening” (ontwerp van 24 september 2020)

De 4^e partiële herziening van het bestemmingsplan kent nog een aantal kleine aanpassingen die hierna in de weergegeven deelgebied-tekeningen zijn opgenomen.

De vaststelling van het bestemmingsplan Kampershoek-Noord, 4^e partiële herziening heeft deels betrekking op het gebied van het vigerende exploitatieplan. Het gevolg hiervan is dat het exploitatieplan hierdoor moet worden herzien. Deze herziening is opgenomen in het besluit tot 3^e herziening van het exploitatieplan Kampershoek-Noord. Onderdeel van deze herziening is voorts ook dat aan de westzijde de bestemming bedrijfsterrein wijzigt in agrarisch. Het gevolg is dat grond die thans nog in het exploitatieplangebied zit, er nu uit wordt gehaald. Daarnaast is in dit bestemmingsplan voorzien in een vijftal kleinschalige aanpassingen van de afbakening van de bestemming Bedrijfsterrein. Een en ander is zichtbaar gemaakt in het hierna volgende verbeeldingen (nummers 1-2, 3-4 en 6).



Verbeelding 1-2 bij het bestemmingsplan "Kampershoek-Noord 2010, 4e partiële herziening" (ontwerp van 22 september 2020)



Verbeelding 3-4 bij het bestemmingsplan "Kampershoek-Noord 2010, 4e partiële herziening" (ontwerp van 22 september 2020)



Verbeelding 6 bij het bestemmingsplan "Kampershoek-Noord 2010, 4^e partiele herziening" (ontwerp van 22 september 2020)

2.3 Wijziging en reden voor een nieuwe taxatie van de inbrengwaarde

De realisatie van bedrijventerrein Kampershoek-Noord 2.0 is een grootschalig project, waarin sprake is van een meerjarige, volgtijdelijke uitvoering van werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. In het oorspronkelijk vastgestelde exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 waren regels van het exploitatieplan vastgelegd, die achtereenvolgens met een 1^e en 2^e herziening zijn gewijzigd, terwijl ook het oorspronkelijke bestemmingsplan inmiddels met 3 partiële herzieningen is gewijzigd.

Met het bestemmingsplan “Kampershoek Noord 2010, 4^e partiële herziening” wordt het bestemmingsplangebied gewijzigd en het omvat een nieuwe bouwplanmogelijkheid, zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro juncto artikel 6.2.1 Bro. Voorts leidt dit ertoe dat een bestaande bouwplanmogelijkheid voor een kantoor komt te vervallen. Het bestemmingsplan heeft deels betrekking op een gebied waar van toepassing is het exploitatieplan Kampershoek Noord 2010, zoals dat luidt na de 2^e herziening. De vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan maakt dat het exploitatieplan wederom dient te worden herzien. Het exploitatieplan, zoals dat zal luiden na 3^e herziening, vormt namelijk de basis voor de toepassing van aangepast kostenverhaal op een na vaststelling van genoemd herzien exploitatieplan te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen. In de vaststellingsprocedure voor het bestemmingsplan “Kampershoek Noord 2010, 4^e partiële herziening” zal waarschijnlijk sprake zijn van toepassing van de coördinatieregeling in samenhang met de omgevingsvergunning voor het bouwen van een hotel met bijbehorende voorzieningen. De besluitvorming omtrent de verlening van de vergunning vindt plaats direct nadat door de raad het bestemmingsplan en de herziening van het exploitatieplan zijn vastgesteld. De omgevingsvergunning dient inhoudelijk te worden getoetst aan zowel de regels van het bestemmingsplan “Kampershoek-Noord 2010, 4^e partiële herziening” als het exploitatieplan ‘Kampershoek-Noord 2010, 3^e Herziening’. Voor de uitvoering van de wettelijke kostenverhaalsplicht voor het uitgeefbare gebied van de hotelfunctie wordt uitvoering gegeven aan het exploitatieplan, zoals dat luidt na 3^e herziening.

Ten tijde van de waardepeildatum, 1 juli 2020, is een gedeelte van de werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte, al uitgevoerd. Voor de ambulancepost was er ook reeds eerder een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van gebouwen in het bedrijventerrein en bij besluit van 31 mei 2018 vervolgens, is een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van een distributiecentrum. Nadat daartegen beroep was ingesteld, is die vergunning door de uitspraak van de Afdeling van 12 juni 2019 onherroepelijk geworden. Aangaande het vorenstaande en de keuze om de inbrengwaarde opnieuw te taxeren (waarop hierna nog nader wordt ingegaan) en wetende dat op de waardepeildatum reeds werken waren gerealiseerd en gronden ingericht in het exploitatieplangebied waarvoor reeds omgevingsvergunningen zijn verleend, overwegen de taxateurs het volgende.

In de hoofdstukken 7, 8 en 9 van de door het Ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties uitgegeven Handreiking ‘Werken met de inbrengwaarde uit de Wro in relatie tot het exploitatieplan’ van 1 september 2014, wordt het een en ander in het vorenstaande kader aan de orde gesteld. Taxateurs verwijzen onder meer naar deze hoofdstukken en overwegen het volgende.

Artikel 6.13, lid 4 Wro neemt als uitgangspunt, dat voor het berekenen van kosten en opbrengsten ten aanzien van een exploitatieplan ervan uit wordt gegaan dat het exploitatieplangebied geheel in exploitatie zal worden gebracht. Dit is een wettelijk geregelde fictie die van belang is om tot binnenplanse verevening te komen. Feitelijke eigendomsverhoudingen binnen het exploitatieplangebied spelen binnen deze fictie geen rol, deze worden buiten beschouwing gelaten bij het ramen van de kosten en opbrengsten van de exploitatie. Ook de inbrengwaarde, beschouwd als kostenpost, speelt een rol bij het bewerkstelligen van binnenplanse verevening, omdat de inbrengwaarde van het uitgeefbare deel van een perceel op de bruto-exploitatiebijdrage in mindering moet worden gebracht. Er is derhalve sprake van een exploitatieopzet, waarbij wordt uitgegaan van gehele exploitatie van het exploitatieplangebied, waarbij de kostenpost ‘ondergrond’ ook meegenomen wordt bij de binnenplanse verevening. De waarde van die ‘ondergrond’ moet daarbij volgens objectieve grondslagen worden vastgesteld. In de Wro is deze kostenpost ‘inbrengwaarde’ genoemd.

Van feitelijk 'inbrengen van gronden in een exploitatie' is overigens weliswaar geen sprake, maar binnen de wettelijke fictie dat het gehele exploitatieplangebied in exploitatie wordt gebracht, moet voor het moment van inbrengen wel een uitgangspunt worden genomen en moet een waarde worden bepaald. Uit de wettekst en in rechtspraak blijkt dienaangaande overigens, dat het niet noodzakelijkerwijs de gemeente is die het exploitatieplangebied als geheel in exploitatie brengt. De Afdeling Grondexploitatie in de Wro kent wat dat betreft dan ook enkel het uitgangspunt dat een exploitatieopzet wordt opgesteld die uitgaat van één exploitant, de gemeente of een andere partij. Bij het opstellen van de exploitatieopzet voorts, zo stelt de Afdeling in bijvoorbeeld rechtsoverweging 8.2 van haar uitspraak van 19 maart 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:827), moet wel worden uitgegaan van de fictie dat de gemeente de gronden in het exploitatieplangebied verwerft, de handelingen verricht om de gronden uit te kunnen geven in onmiddellijk voor bouwactiviteiten beschikbare kavels en de gronden uitgeeft.

Binnen de wettelijke fictie van artikel 6.13 lid 4 Wro, lijkt de kostenpost inbrengwaarde voorts een bijzondere positie in te nemen, sowieso meer specifiek de te hanteren waarderingsgrondslag bij het ramen van deze kostenpost. Bij dit specifieke onderdeel wordt zoals hiervoor gesteld, de rol van de gemeente als verwerver van de gronden (in fictie) aangehouden, maar bovendien op zo'n wijze dat er onder meer van wordt uitgegaan dat de gemeente alle gronden tegen de inbrengwaarde verwerft, een en ander terwijl een exploitatieplan in wezen is bedoeld ter kostenverhaal bij juist particuliere grondexploitatie. De fictieve verwerving door de gemeente, de waarderingsgrondslag daarin althans, kan zijn die van de werkelijke waarde zoals bedoeld in artikel 40b tot en met 40f van de onteigeningswet ofwel die van volledige schadevergoeding zoals bedoeld in (artikel 40 van) de onteigeningswet. De inbrengwaarde, zo komt het de taxateurs voor, wordt in wets-systematisch opzicht als zodanig dan ook beschouwd als een raming van de verwervingskosten van de betreffende grond, de prijs daarvan althans waartegen de gemeente die (en alle) gronden verwerft. De Wro spreekt in artikel 6.13 lid 5 dienaangaande ook over het 'vaststellen' van de inbrengwaarde terwijl in artikel 6.13 lid 1 sub c1 bijvoorbeeld is opgenomen dat sprake is van een raming van kosten. In de Wro is voorts niet expliciet uitgemaakt of de inbrengwaarde bijvoorbeeld ook moet 'verschieten' van geraamde kosten naar gerealiseerde kosten, terwijl dat voor alle andere kosten dan de inbrengwaarde wel moet en relevant is. Evenmin is voor de inbrengwaarde uitgemaakt op welk moment dit dan zou moeten of mogelijk het geval is en tevens is niet vastgelegd wat daarna dan het gevolg is of moet zijn voor een eventuele hertaxatie. Uit rechtspraak is inmiddels ook duidelijk, dat het niet uitmaakt of kosten al zijn gerealiseerd in termen van de inbrengwaarde, nu de gronden waar dit voor geldt - indien aan de orde - sowieso wederom moeten worden getaxeerd. Niet mag worden volstaan met het inbrengen van de gerealiseerde kosten van verwerving. Verwezen wordt dienaangaande naar de rechtspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van onder andere 16 maart 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:903, Barneveld) en van 13 maart 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:827, Amsterdam (ro. 7 en 8.2)). Dit maakt dat de inbrengwaarde een bijzonder positie inneemt binnen de systematiek van het kostenverhaal. De Wro schrijft immers voor, dat alle andere geraamde kosten in de exploitatiebegroting uiteindelijk moeten worden vervangen door de dienaangaande daadwerkelijk gerealiseerde kosten ervan. Voor de inbrengwaarde geldt evenwel dat geobjectiveerd moet worden van daadwerkelijk betaalde prijzen en dat de waarde steeds moeten worden ge(her)taxeerd.

Met de uitspraak van de Afdeling van 8 oktober 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:3465, Valkenswaard) en nadien nog aangescherpt in de voormelde uitspraak van 13 maart 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:827, Amsterdam (ro. 7 en 8.2)) is voorts ook duidelijk geworden, dat het de verantwoordelijkheid van de gemeenteraad is om na te gaan of sprake is van zodanige wijziging van feiten en omstandigheden dat die aanleiding kunnen zijn tot heroverweging van de inbrengwaarde. Deze vraag zal de raad in de regel in die omstandigheden dan voorleggen aan een taxateur. In de Handreiking, de hoofdstukken 8 en 9, worden als gewijzigde feiten en omstandigheden op basis waarvan gehertaxeerd zal moeten, als voorbeelden gegeven: de wijziging van de waarderingsgrondslag van waarde naar onteigeningsschadeloosstelling en het in procedure brengen van een uitwerkingsplan. Voorts kan het, naar de mening van de taxateurs, evenzo noodzakelijk en redelijk zijn de inbrengwaarden te heroverwegen, indien het bestemmingsplan en/of het exploitatieplan en mogelijk met ook de daarin vervatte (andere) kosten en opbrengsten) wordt aangepast, gedetailleerd of herzien. Zowel voor particuliere gronden als voor gemeentelijke gronden verandert dan immers mogelijk de bruto-exploitatiebijdrage en wellicht dient dit redelijkerwijs dan ook te gelden voor de netto-exploitatiebijdrage, waarbij een en ander overigens los staat van de feitelijke verwervingshandelingen van de gemeente (en daarmee bijvoorbeeld de waarderingsgrondslag).

Als de inbrengwaarde wordt herzien, althans wordt heroverwogen, zal dit vervolgens ook leiden tot een nieuwe waardepeildatum. Anders zou er immers sprake zijn van een correctie van een eerdere en daarmee dan dus een eerder onjuist gebleken waardering. Door de taxateur zal uiteraard ook (opnieuw) een onderbouwing en toelichting over de inbrengwaarde bij die nieuwe waardepeildatum overgelegd moeten worden. Een taxateur zal dus gemotiveerd aan moeten geven hoe en op welke gronden hij tot waardebeoordeling en ook tot herziening, indien aan de orde, is gekomen. Het is voorts aan de taxateur om te bepalen of ten opzichte van de peildatum van de geraamde inbrengwaarde uit het vorige exploitatieplan, volstaan kan worden met een indexering van de getaxeerde inbrengwaarde of dat een (volledige) hertaxatie noodzakelijk is.

De taxateurs zijn in de onderhavige kwestie van mening dat de inbrengwaarde opnieuw moeten worden overwogen, ook voor die gronden waarvoor, waarop en/of waarin reeds werk is uitgevoerd, gerealiseerd en/of vergund. Het bestemmingsplan en exploitatieplan (met ook de daarin vervatte (andere) kosten en opbrengsten) worden immers aangepast en het kostenverhaal wordt daarmee anders. Het betreft onder meer aangepaste planologische regeling en aangepaste regels van het exploitatieplan, terwijl ook de exploitatieopzet van het exploitatieplan wordt geactualiseerd vanwege kostenontwikkeling en gewijzigde marktparameters. Ook de peildatum in het exploitatieplan wordt verlegd naar 1 juli 2020 en het exploitatieplan wordt daar op aangepast waar het gaat om de inzichten in de ramingen van kosten en opbrengsten. Voor de raming van de inbrengwaarden is de waardepeildatum door taxateurs evenzo verlegd naar 1 juli 2020, terwijl die voor de vorige (2^e) herziening nog lag op 1 januari 2017. Er is dan daarmee naar de mening van de taxateurs ook sprake van veranderde marktomstandigheden. Zowel voor particuliere gronden als voor gemeentelijke gronden verandert dan, mogelijk althans, de bruto-exploitatiedbijdrage en een en ander kan ook betekenen dat de inbrengwaarden moeten worden herzien. De inbrengwaarde dient naar de mening van de taxateurs, vanwege deze gewijzigde omstandigheden en mogelijke consequenties daarvan, dan dus opnieuw te worden overwogen.

Opgemerkt wordt in het vorenstaande kader nog, dat voor die gronden waarvoor inmiddels reeds werken zijn uitgevoerd en aangelegd en welke gronden door de taxateurs ook moeten worden getaxeerd, door de taxateurs de situatie wordt aangehouden, feitelijk en juridisch, zoals die verondersteld gold vóórdat met die werkzaamheden werd aangevangen, dan wel omgevingsvergunning voor de nieuwe bestemming werd verleend en de kosten ter nieuwe inrichting werden gemaakt, evenwel op de waardepeildatum van 1 juli 2020. Alleen dan immers, wordt de inbrengwaarde als geraamde kostenpost beschouwd vóór de veronderstelde verwerving waarmee de gemeente geconfronteerd zou zijn geweest toen het bestemmingsplan "Kampershoek-Noord 2010" werd vastgesteld, maar dan per de thans aan te houden waardepeildatum van 1 juli 2020. Daar moet naar de mening van de taxateurs acht op worden geslagen in die zin, dat per aanvang van de veronderstelde exploitatie tot herontwikkeling, de betreffende gronden worden ingebracht en alsdan op inbrengwaarde geraamd. Dit gebeurt op de waardepeildatum, in dit geval (en ten dele fictief) ten aanzien van de inbrengwaarden op 1 juli 2020. Alleen dan immers wordt bij het opstellen van de exploitatieopzet, in casu die vanwege de 3^e herziening van het exploitatieplan, en zoals de Afdeling in rechtsoverweging 8.2 van haar uitspraak van 13 maart 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:827) stelt dat dit zo moet, uitgegaan van de fictie dat de gemeente de gronden in het exploitatieplangebied verwerft, de handelingen verricht om de gronden uit te kunnen geven in onmiddellijk voor bouwactiviteiten beschikbare kavels en de gronden uitgeeft. Taxatietechnisch betreft dit overigens een **bijzonder uitgangspunt**, nu op dit vlak wordt afgeweken van de feitelijke werkelijkheid.

F. Privaatrechtelijke aspecten

1. Geraadpleegde informatie

De taxateurs hebben diverse bronnen en documenten geraadpleegd. Telkens wordt de bron daarvan in dit taxatierapport vermeld.

2. Bebouwing, eigendom en nog voorgenomen verwerving in het exploitatieplangebied

Voor bebouwing die in het exploitatieplangebied ligt, dan wel lag maar al is c.q. nog wordt gesloopt, geldt in beginsel dat de waarde daarvan moet worden meegenomen als onderdeel van de inbrengwaarde. Volgens artikel 6.2.3 b Wro geldt daartoe wel de restrictie dat de opstalwaarde alleen mee wordt genomen als de opstallen ten behoeve van de nieuwe bestemming moeten worden gesloopt. Dergelijke opstallen liggen ook in het onderhavige exploitatieplangebied.

Van alle kadastrale percelen binnen het exploitatieplangebied, weergegeven in het Waarderingsoverzicht dat als bijlage 1 is aangehecht, zijn er op de waardepeildatum drie adressen nog bebouwd.

1. St. Sebastiaanskapelstraat 21 (reeds door de gemeente verworven en nog in gebruik bij de voormalige eigenaar)
2. St. Sebastiaanskapelstraat 36 (verworven door Diesdonk B.V. en nog in gebruik bij de voormalige eigenaar)
3. Molenweg 95 (eigendom van derden maar wil de gemeente nog verwerven).

Opgemerkt wordt bij het vorenstaande, dat dit ten opzichte van de vorige herziening van het exploitatieplan (de 2^e herziening) is gewijzigd. Inmiddels is de taxateurs gebleken dat vanaf het eerste, oorspronkelijke exploitatieplan de bebouwing aan de St. Sebastiaanskapelstraat 34 en 38 niet in het exploitatieplangebied lag en daarmee abusievelijk dus in het taxatierapport (uit 2011) die bij dat eerste exploitatieplan behoorde - en ook bij de waarderingen die bij de 1^e en 2^e Herziening hoorden - waren betrokken en getaxeerd. Dat is na controle dus gebleken niet juist te zijn gebeurd. Het onderhavige taxatierapport is hierop dan ook aangepast en voor de gronden die bij de adressen St. Sebastiaanskapelstraat 34 en 38 horen en die wél in het exploitatieplangebied liggen - dat zijn onbebouwde gronden bij die adressen - leidt het vorenstaande ertoe dat die verder in dit rapport als onbebouwde gronden zijn beschouwd.

De gemeente heeft in het verleden tevens al vastgoed binnen het exploitatieplangebied gekocht, waarvan de volgende percelen bebouwd waren met de volgende objecten en adressen. De opstallen zijn inmiddels gesloopt, behoudens enkele funderingsresten.

1. Heerweg 15 (woonhuis met stallen)
2. Heerweg 17 (woonhuis met stallen)
3. Heerweg 10 (woonhuis met (op)stallen)
4. Heerweg 12 (woonhuis met (op)stallen)
5. Heerweg 19 (woonhuis met stallen)
6. St. Sebastiaanskapelstraat 23 (woonhuis met stallen)
7. Molenweg 99 (boerderij)

De gemeente heeft voorts aangegeven nog een aantal percelen of gedeelten daarvan te willen verwerven, waarvan er één is bebouwd, de boerderij aan de Molenweg 95. Ook dit object zal moeten worden gesloopt. De nog te verwerven percelen (of gedeelten) zijn op de onderstaande kaart aangegeven met een zalmkleur. Deze kaart wordt als bijlage 9 bij de 3^e Herziening van het exploitatieplan opgenomen. De taxateurs merken daarbij nog (maals) op dat het exploitatieplangebied ten opzichte van de vorige (2^e) Herziening in beperkte mate is verkleind. Daardoor kunnen op de onderstaande tekening wijzigingen voorkomen ten opzichte van de verwervingstekening die bij de 2^e Herziening hoorde.

3. Eigendom zonder bebouwing in het exploitatieplangebied

4. Eigendom buiten het exploitatieplangebied

5. Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten

Uit mededeling door de gemeente en uit eigen waarneming bij opname, is taxateurs gebleken dat er in het exploitatieplangebied een bovengronds elektriciteitsnetwerk is gelegen en dat er in de nabijheid van het exploitatieplangebied een molen aanwezig is waarvoor een molenbiotoop bestaat (Sint Antoniusmolen aan de Neelenweg 17 te Weert). Betreffende die molenbiotoop, hebben taxateurs van de gemeente begrepen dat met de eigenaren en de betrokken molenstichtingen is gesproken over afwijking op de regels over de molenbiotoop in het bestemmingsplan. De taxateurs verwijzen dienaangaande naar de uitspraak van de Afdeling van 12 juni 2019 (ECLI:NL:RVS: 2019:1874) inzake de 3^e Partiële Herziening van het bestemmingsplan “Kampershoek Noord”. In de regels van dat bestemmingsplan is de relatie met de molenstichtingen opgenomen, wat in beroep werd bekritiseerd, maar wat de Afdeling in stand heeft gelaten. De molen zelf ligt overigens buiten het exploitatieplangebied, waarbij de toepassing van de inbrengwaardetaxatie (inclusief de vergoeding van rechten etc.) zich naar de mening van de taxateurs beperkt tot de gronden binnen het exploitatieplangebied.

Als **uitgangspunt** hanteren de taxateurs dat, voor zover van toepassing, met de ontwikkeling van het exploitatieplangebied rekening wordt gehouden met de mogelijk daarin te respecteren werking van de biotoop.

Voor zover het voornoemd bovengronds elektriciteitsnetwerk betreft, hebben de taxateurs voorts van de gemeente begrepen (en zij nemen dit als **uitgangspunt**), dat dit netwerk met bijbehorende voorzieningen (masten, kabels, gebouwtjes etc.) zal worden gehandhaafd in het exploitatieplangebied. Taxateurs nemen ook als **uitgangspunt** dat eventuele (zakelijke) rechten die bestaan ten behoeve van het elektriciteitsnetwerk, zullen worden gerespecteerd, dan wel elders gevestigd en dat hiermee geen kosten gemoeid gaan die als onderdeel van de inbrengwaarde dienen te worden opgevoerd.

Er is door de taxateurs voorts geen nader onderzoek gedaan naar mogelijk verder met de onroerende zaken verbonden lasten uit hoofde van erfdiensbaarheden, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 BW en akten waarbij voor omschreven rechten worden gevestigd. **Uitgangspunt** in dit taxatierapport is dat er geen sprake is van waardebeïnvloedende omstandigheden dienaangaande.

6. **Quota, (productie)rechten en milieueffecten**

De taxateurs hebben geen kennis genomen van de aanwezigheid of het bestaan van quota of productierechten en ook niet van eventuele milieueffecten of kosten die gepaard zouden kunnen gaan met het teniet doen gaan daarvan, die de dit taxatierapport betreffende inbrengwaarde mogelijk aangaan. In het kader van de waarderingen in dit taxatierapport is voor dergelijke rechten en effecten aangenomen dat zij worden gerespecteerd met de nieuwe plannen, dan wel dat ze geen waarde-bepalende invloed hebben (**uitgangspunt** van afwezigheid).

7. **Bodem- en asbestverontreiniging**

De taxateurs hebben van de gemeente begrepen dat er sprake is verontreiniging in of van bodem en/of grondwater binnen het exploitatieplangebied. De te maken kosten voor eventuele sanering en verder onderzoek, als ook de voorgestane wijze waarop dat zal gebeuren, zijn in de exploitatieopzet opgenomen van het herziene exploitatieplan. **Uitgangspunt** in de rapport is afwezigheid van waarde-bepalende invloed daarvan.

G. Publiekrechtelijke aspecten

1. Toegestaan gebruik

De taxateurs hebben onderzoek gedaan naar de in het exploitatieplangebied vigerende planologie. Wat betreft het gebruik thans nog ter plaatse, gaan zij ervan uit dat dit per de voor dit taxatierapport aangehouden waardepeildatum past binnen de nu nog vigerende planologische regimes, al dan niet op basis van daarbij behorende overgangsrechtelijke bepalingen. Dit is als **uitgangspunt** als zodanig aangehouden.

2. Wet voorkeursrecht gemeenten en de onteigeningswet

De taxateurs hebben van de gemeente begrepen dat er voor diverse percelen een aanwijzing heeft gegolden vanwege de Wet voorkeursrecht gemeenten, maar dat in 2013 voor alle nog te verwerven percelen (en gedeelten daarvan) de Wvg eraf is gehaald. Voorts hebben de taxateurs van de gemeente begrepen dat er binnen het exploitatieplangebied geen gronden ter onteigening zijn aangewezen, noch dat daartoe een (concreet) voornemen bestaat. Al het vorenstaande is als **uitgangspunt** als zodanig aangehouden.

3. Monumenten

De taxateurs hebben van de gemeente begrepen dat in het plangebied géén sprake is van een (adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving van objecten:

- als beschermd monument;
- tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe;
- tot door de gemeente of de provincie verklaard beschermd monument.

Als **uitgangspunt** is aangehouden dat dit niet anders was per de voor dit taxatierapport aangehouden waardepeildatum.

H. Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening

1. Juridische uitgangspunten

In de betekenis van de artikelen 6.12 en verder van de Wro is onder meer bepaald dat door een gemeente bij het vaststellen van een bestemmingsplan waarin aangewezen bouwplanmogelijkheden zijn opgenomen tevens een exploitatieplan wordt vastgesteld, tenzij de gronden binnen het bestemmingsplan reeds volledig eigendom zijn van de gemeente, dan wel dat kostenverhaal volledig anderszins is verzekerd. Daarnaast volgt uit artikel 6.12 Wro dat de plicht tot vaststelling van een exploitatieplan zich voordoet indien zich de noodzaak aandient regels te stellen over de in het genoemde artikel opgenomen onderwerpen van locatie-eisen.

Een exploitatieplan dient voor het verhalen van kosten van de grondexploitatie en bevat onder meer een exploitatieopzet. Deze exploitatieopzet bestaat blijkens artikel 6.13, lid 1 onder c uit:

- 1°. voor zover nodig een raming van de inbrengwaarden van de gronden, welke inbrengwaarden voor de toepassing van deze afdeling worden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van die gronden;
- 2°. een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie, waaronder een raming van de schade die op grond van artikel 6.1 voor vergoeding in aanmerking zou komen;
- 3°. een raming van de opbrengsten van de exploitatie, alsmede de peildatum van de onder 1° tot en met 3° bedoelde ramingen;
- 4°. een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden;
- 5°. voor zover nodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen;
- 6°. de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

In dit rapport zijn de inbrengwaarden van de gronden, bedoeld onder 1° hiervoor, binnen het betreffende exploitatieplangebied geraamd. Deze inbrengwaarden betreffen de waarden van de in het exploitatieplangebied gelegen gronden, eventueel te amoveren en reeds geamoveerde opstallen en opstanden en indien van toepassing volgens artikel 6.13, lid 5 Wro, bijkomende schadevergoedingen zoals bedoeld in de onteigeningswet. Deze waarden en vergoedingen tezamen worden in de praktijk de netto inbrengwaarden genoemd.

In artikel 6.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vermeld dat tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten eerste van de wet, voor zover deze redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, worden gerekend de ramingen van:

- a. de waarde van de gronden in het exploitatieplangebied;
- b. de waarde van de opstallen en opstanden die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
- c. de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatieplangebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
- d. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatieplangebied.

De kosten zoals vermeld in de leden c en d van artikel 6.2.3 Bro worden doorgaans, tezamen met de netto inbrengwaarden, de bruto inbrengwaarden genoemd.

2. Taxatietechnische uitgangspunten, mede beschouwd in de wetsystematiek

2.1 Algemeen over waarde e.a.

Artikel 6.13, lid 4 Wro stelt, dat voor de berekening van de kosten en opbrengsten ervan wordt uitgegaan dat het exploitatieplangebied in zijn geheel in exploitatie wordt gebracht. In lid 5 van voormeld artikel wordt voorts ter bepaling van de inbrengwaarden gerefereerd aan de onteigeningswet. Gesteld wordt dat, indien geen sprake is van onteigening, de inbrengwaarde van gronden vastgesteld wordt met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet en dat voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, de inbrengwaarde gelijk is aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet. Schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet, is geregeld in artikel 40 van de onteigeningswet. Een schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet vormt volgens **artikel 40** van de onteigeningswet een volledige vergoeding voor alle schade die rechtstreeks en noodzakelijk door het verlies van de betreffende onroerende zaak of zaken wordt geleden. De waardebepaling in dit rapport betreft een waardering op grond van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet (hierna: **OW**), behoudens voor diverse objecten die hierna onder paragraaf H.4 aan de orde komen en die op onteigeningsbasis zijn of nog zullen worden verworven. De waardebepaling op grond van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet is niet, althans niet per se, hetzelfde als een taxatie van de marktwaarde zoals die door het NRVt wordt voorgestaan, een en ander met name ook vanwege de correctiefactoren op de werkelijke waarde conform artikel 40b OW, zoals die moeten worden toegepast volgens de artikelen 40c tot en met 40f van de onteigeningswet. Dienaangaande en daarom wordt verwezen naar paragraaf C.10.

In **artikel 40b** is bepaald dat de waarde vastgesteld moet worden als zijnde de werkelijke waarde die tot stand zou komen bij een veronderstelde koop en verkoop in het vrije commerciële verkeer tussen redelijk denkende en handelende partijen.

In **artikel 40c** is het zogenoemde eliminatiebeginsel neergelegd. De strekking hiervan is dat bij de waardebepaling met het (plan van het) werk waarvoor wordt onteigend geen rekening gehouden mag worden. Discussie is in dit kader, ook in rechtspraak, al geruime tijd en nog steeds gaande over de vraag of onder zo een (plan van het) werk, ook het bestemmingsplan moet worden verstaan op basis waarvan in voorkomende gevallen wordt onteigend. In een aantal maat- en richtinggevende arresten van 15 januari 2016 (ECLI:NL:HR:2016:24, ECLI:NL:HR:2016:25, ECLI:NL:HR:2016:66, ECLI:NL:HR:2016:67 en ECLI:NL:HR:2016:68), alsook daarna nog en specifiek, heeft de Hoge Raad - kort en goed - uitgemaakt dat het betreffende bestemmingsplan onder omstandigheden ook moet worden verstaan onder een plan voor het werk en de invloed daarvan op de waarde dan moet worden geëlimineerd. Dit is het geval als de onteigenaar een overheid is die de realisatie van het overheidswerk waarvoor wordt onteigend geheel voor eigen rekening en risico neemt en er bovendien een voldoende concreet plan vooraf is gegaan aan het bestemmingsplan, welk laatstgenoemde plan daardoor nog enkel het voor (de realisatie van) het werk noodzakelijke juridisch-planologische kader vormt. Wordt aan één der voornoemde criteria niet voldaan, dan mag het bestemmingsplan bij de waardebepaling niet worden weggedacht, niet worden geëlimineerd derhalve, een en ander evenwel indachtig overwogen de redelijkheid en billijkheid.

In de onderhavige kwestie, is het de gemeente Weert die de verwerving van een gedeelte van het gebied doet om tot grondexploitatie en uitgifte van percelen op het bedrijventerrein Kampershoek 2.0 te komen. Er wordt daarbij mede uitgegaan van zelfrealisatie voor bepaalde delen. De gemeente is echter niet ook de partij die de opstalexploitatie vervolgens geheel voor haar rekening neemt. Diverse uitgeefbaar gemaakte kavels worden aan marktpartijen verkocht die daarop vervolgens de diverse bedrijven (laten) realiseren en (laten) gaan exploiteren en verder wordt rekening gehouden met particuliere grondexploitatie (zelfrealisatie). Realisatie van het bedrijventerrein is in voorkomend geval evenwel 'het werk waarvoor wordt onteigend'. Dit reeds maakt dat het werk waarvoor het bestemmingsplan dienst zou kunnen doen bij onteigening, niet geheel voor rekening en risico van de gemeente Weert wordt gerealiseerd en dat maakt vervolgens dat bij de waardebepaling in casu het nieuwe bestemmingsplan derhalve niet moet worden weggedacht, niet moet worden geëlimineerd dus.

Artikel 40d stelt voorts dat binnen een als één geheel in exploitatie te brengen gebied alle bestemmingen worden 'omgeslagen'. Hierop wordt nog nader teruggekomen. Ofschoon wel genoemd in de Afdeling 6.4 Wro, wordt aan de **artikelen 40e en 40f** in de praktijk en jurisprudentie bij onteigening nauwelijks tot geen betekenis gegeven.

2.2 Waardebegrip, uitgangspunten bij de waardebepaling en optimale aanwending

In artikel 40b van de onteigeningswet is neergelegd dat de werkelijke waarde van de onteigende zaak, niet de denkbeeldige die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft, wordt vergoed. Bij het bepalen van de werkelijke waarde wordt uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper. In bijzondere gevallen wordt de werkelijke waarde naar andere maatstaf bepaald. De werkelijke waarde zoals hiervoor omschreven geeft hiermee het in dit rapport gehanteerde **waardebegrip**. Daarbij is reeds hiervoor geconstateerd, dat ook de correctiefactoren uit de artikelen 40c tot en met 40f van de onteigeningswet bij de waardebepaling betrokken dienen te worden.

Onderstaand is voorts een uiteenzetting gegeven van de gehanteerde **uitgangspunten** bij de waardebepaling die naar de mening van de taxateurs redelijkerwijs aanvaardbaar zijn en voor realistisch kunnen worden gehouden zonder de noodzaak van een specifiek (nader) onderzoek of verificatie.

- Koper en verkoper handelen in alle redelijkheid en billijkheid.
- De hypothetische verkoopperiode voor het getaxeerde vastgoedobject zou passend zijn voor de soort onroerende zaken en plaatsvinden vóór de waardepeildatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk zouden blijven.
- De onroerende zaken zouden bij verkoop zo breed mogelijk in de markt worden aangeboden.
- Geen rekening zou worden gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde.
- Om de marktwaarde te schatten moet de taxateur éérs bepalen wat de optimale aanwending is, ofwel het meest doelmatige en meest doeltreffende gebruik.
- In de taxatie is geen rekening gehouden met specifieke fiscale regelgeving betreffende de vennootschapsbelasting of inkomstenbelasting.
- Alle prijzen zijn exclusief omzetbelasting tenzij anders vermeld.
- De vastgestelde waarden zijn “kosten koper” tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Onder “kosten koper” wordt verstaan de overdrachtsbelasting, notariskosten wegens levering van de onroerende zaak, evenals de kosten verbonden aan de inschrijving ervan in het kadaster.
- Alle gebouw-gebonden installaties en systemen, indien relevant voor de taxatie, functioneren naar behoren, tenzij expliciet anders wordt vermeld in deze rapportage.
- De nog bebouwde objecten, indien relevant voor de taxatie, zijn thans onverhuurd, althans worden als zodanig geleverd.
- De bodem geschikt is voor het beoogde gebruik vanwege bedrijventerrein c.a.
- De van opdrachtgever of aan haar verbonden derden verkregen informatie en wijze van handelen zijn correct en niet misleidend.

De **optimale aanwending** is de meest waarschijnlijke bestemming van een vastgoedobject die binnen een reeks van gebruiksmogelijkheden op basis van haar fysieke, economische, sociale en juridische kwaliteiten mogelijk is en resulteert in een zo hoog mogelijk vastgestelde taxatiewaarde van de onroerende zaak. Volgens de taxatieleer, de onteigeningssysteematiek en gebruik in de praktijk, moet de werkelijke waarde in het kader van de optimale aanwending bij een aanstaande planologische wijziging worden beschouwd als de hoogste van **of** de waarde uitgaande van een veronderstelde voortzetting van het huidige, reeds bestaande of reeds mogelijke vastgoedgebruik (vaak genoemd: de gebruikswaarde) **of** de waarde uitgaande van de ontwikkelingspotentie vanwege het nieuwe, aanstaande (bestemmings)plan (vaak genoemd: de complexwaarde).

De bij optimale aanwending bedoelde gebruiksmogelijkheden van de bebouwde en voorheen bebouwde objecten, zijn naar de mening van de taxateurs in casu gelegen in de mogelijkheden tot het (destijds) bestaande gebruik ervan. De gebruiksmogelijkheden van de (immer) onbebouwd(e) (gebleven) percelen zijn volgens de taxateurs gelegen in de toekomstige gebruiksmogelijkheden zoals voorgestaan met het plan Kampershoek 2.0. De taxateurs schatten in dat deze gebruiken als de meest optimale gebruiken moeten worden betiteld.

2.3 Waarderingsmethodieken

Diverse taxatiemethoden bieden een taxateur de mogelijkheid om een waardering rekenkundig te onderbouwen. De geschatte waarde is daarbij het resultaat van verschillende onderzoeken en van één of meerdere waarderingsmethoden. Daarbij moet voortdurend bedacht worden dat een waarde zich niet gemakkelijk laat vangen in formules. De markt van vastgoed is uitermate complex, met als belangrijke kenmerken onder meer ondoorzichtigheid, immobiliteit, vertraagde prijsreacties, het ontbreken van consumentensovereiniteit en emotionele binding. Een en ander maakt het een taxateur uitermate lastig, waarbij hij zijn ervaring zal moeten inzetten om de markt-kenmerken in een evenwichtige verhouding te brengen tot de taxatiemethode. Voor de bepaling van de waarde van een vastgoedobject, doet een taxateur er verstandig aan gebruik te maken van één of meerdere waarderingsmethoden. De taxateurs hebben in casu eerst en vooral gebruik gemaakt van comparatieve systematiek met het analyseren van transacties naar referenties.

2.4 Conclusie ten aanzien van de waarderingsmethodieken door verzoening

In de conclusiefase komt een taxateur aan de hand van de hem beschikbare gegevens en uitkomsten van de verschillende analyses tot de finale waardering. Dit is de verzoening in het waarderingsproces, waarbij de uitkomst van iedere waarde- en (referentie)objectanalyse haar specifieke invloed heeft. Er moet een balans ontstaan tussen de objectieve en subjectieve elementen die het eindoordeel bepalen.

2.5 Schattingsonzekerheid

De mate van subjectiviteit in de waardebepaling is van invloed op de mate van schattingsonzekerheid en daardoor op de inschatting door een taxateur van de risico's van een afwijking van materieel belang voor een bepaalde schatting. De schattingsonzekerheid kan het gevolg zijn van:

- de informatievoorziening;
- een gebrek aan marktinformatie;
- marktomstandigheden;
- algemene taxatie-onnauwkeurigheid.

Oprachtgever wordt erop gewezen dat, ondanks de nagestreefde zorgvuldigheid door de taxateurs, een bepaalde schattingsonzekerheid onvermijdelijk is. Thans per waardepeildatum van 1 juli 2020 wordt opdrachtgever daarbij ook **uitdrukkelijk** op het volgende gewezen.

Een taxatie is een zo zorgvuldig mogelijke schatting van de waarde van vastgoed. Bij taxeren blijft zoals hiervoor aangegeven altijd sprake van vormen van schattingsonzekerheid. De uitbraak van het Coronavirus (COVID-19), op 11 maart 2020 door de Wereldgezondheidsorganisatie uitgeroepen tot 'wereldwijde pandemie', heeft gevolgen (gehad) voor de wereldwijde financiële en andere markten. Reisbeperkingen zijn door veel landen geïmplementeerd en in veel andere sectoren worden de marktactiviteiten en economie evenzo beïnvloed.

Zoals hierna nog nader zal worden toegelicht, hebben de taxateurs per de waardepeildatum van 1 juli 2020 evenwel ook nog geen aanleiding in de markt gevonden dat er een betekenisvolle verstoring van de pandemie en de daartoe getroffen maatregelen is uitgegaan voor de waarden die in dit taxatierapport zijn geschat. Desalniettemin zijn de taxateurs van mening dat voor vergelijkingsdoeleinden behoedzamer moet worden gekeken naar marktgegevens van vóór 11 maart 2020 om hun meningen over waarde te vormen. De huidige reactie op COVID-19 betekent immers dat de wereld, Nederland en daarmee ook Weert wordt geconfronteerd met een ongekende reeks omstandigheden waarop momenteel vanwege de vele onzekerheden die de pandemie met zich brengt, bewust dan aangaande informatie tot 11 maart 2020 een waardeoordeel moet worden gebaseerd. In het besef dat er meer onduidelijkheid en onzekerheid is, maar tevens met de constatering dat die zich in de markt betreffende Kampershoek 2.0 naar de mening van de deskundigen per 1 juli 2020 (nog) niet had vertaald naar bijvoorbeeld betekenisvolle andere prijzen, prijsstellingen en waarderingsmethoden dan die in dit taxatierapport zijn genoemd en overwogen van vóór 11 maart 2020, hebben de taxateurs dan ook de hierna in dit taxatierapport weergegeven marktinformatie gebruikt voor de vorming en onderbouwing van hun waardeoordelen.

3. **Grond en waardebepaling**

a. **Waarderingsgrondslag**

Bij de raming van de inbrengwaarde(n) is van belang of er sprake zal zijn (of is geweest) van onteigening of minnelijke overeenstemming juist ter voorkoming daarvan. Artikel 6.13, lid 5 Wro geeft dienaangaande aan hoe de inbrengwaarden van grond moeten worden bepaald. Indien géén sprake is van onteigening, moet de inbrengwaarde van gronden worden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. Voor gronden die onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of die op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge (artikel 40 van) de onteigeningswet.

Aangaande de door de gemeente Weert nog gewenst te verwerven gronden (en één bebouwd object), hebben taxateurs van opdrachtgever meegedeeld gekregen dat de gemeente in onderhandeling is of nog wil gaan met diverse eigenaren van grond binnen het exploitatieplangebied. Onteigening wordt daarbij niet uitgesloten, maar in of voor het exploitatieplangebied is voorts nog geen sprake van vastgoed waarvoor reeds een aanwijzing tot onteigening bestaat of van een concreet voornemen daartoe van, dan wel een expliciete keuze in het kader van de onteigeningswet. Om vorenstaande redenen zijn de taxateurs van mening dat als inbrengwaarden voor de onbebouwde percelen dan de waarde moet worden gehanteerd, een en ander zoals bedoeld in de artikelen 40b tot en met f van de onteigeningswet en niet ook bijkomende onteigeningsvergoedingen. Er staat immers nog niet vast dat er onteigend zal moeten of gaan worden, dan wel op onteigeningsbasis onderhandeld en verworven.

Voor de gemeente reeds verworven gronden en (inmiddels gesloopte) bebouwde objecten, hebben de taxateurs van opdrachtgever begrepen dat die gronden zijn verworven op onteigeningsbasis en voorts dat de nog te verwerven bebouwde objecten ook op onteigeningsbasis zullen worden verworven. Om die reden is er door de taxateurs voor geopteerd om voor de (inmiddels gesloopte) bebouwde objecten, schadeloosstellingen zoals bedoeld in artikel 40 van de onteigeningswet als inbrengwaarde te hanteren. Een en ander daarover is onder paragraaf 4.b hierna ook terug te vinden.

b. **Waarderingsmethode**

Naar de mening van taxateurs prevaleert als meest geschikte taxatie- of waarderingsmethode voor plannen in de fase waarin het project thans verkeert, een vergelijkingsmethode. Die prevaleert voor hen ook boven bijvoorbeeld een residuele methode voor grondwaardeberekening. Hoewel het mogelijk is om alle kosten en opbrengsten die samenhangen met de exploitatie van het gehele complex te ramen naar de te hanteren waardepeildatum, geldt dat een dergelijke exercitie sterk afhankelijk is van de gekozen input en kan leiden tot schijnzekerheid. De uitkomsten van de berekening wordt namelijk in sterke mate bepaald door te hanteren uitgangspunten. Advocaat-Generaal van de Hoge Raad in onteigeningszaken, mr. Huydecoper, merkte dienaangaande inzake een onteigeningskwestie voor bijvoorbeeld het arrest van de Hoge Raad van 15 februari 2008 inzake HIT/Schiedam (LJN:BB4775) op, dat: "(...) men kan begrijpen waarom de methode van de residuele grondwaarde in de beschikbare rechtsbronnen met enige terughoudendheid wordt benaderd: het is een middel om zich over de waarde van de grond een deugdelijk beredeneerde indruk te vormen, maar ook een middel dat een aanmerkelijke ruimte laat voor het insluipen van (taxatie)fouten. Die fouten kunnen, individueel of samen, de gevonden uitkomst zeer ingrijpend beïnvloeden."

Ook de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State overweegt veelal in eenzelfde trant. Verwezen wordt naar bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 10 augustus 2011, gemeente Zuidplas (ECLI:NL:RVS:2011:BR4628). Daarnaast is het naar de mening van de taxateurs nog maar de vraag, of een redelijk denkend en handelend koper in casu en in het vrije economische verkeer überhaupt telkens tot eenzelfde residuele grondwaardeberekening komt als een andere marktpartij en zeker ook bijvoorbeeld als een gemeente, wanneer die bijvoorbeeld een exploitatiebegroting maakt. Een dergelijke koper, zoals in casu van ruwe bouwgrond voor nieuwe bedrijfsmatigheid, is immers niet persé reeds gebonden aan de wettelijke systematiek van afdeling 6.4 Wro en een aantal belangrijke verschillen kenmerken zich voor die redelijk denkend en handelend koper sowieso, bijvoorbeeld in de vragen of hij zal en kan rekenen vanuit grond- en/of opstalexploitatie en of hij zal rekenen met dezelfde opslagen voor (ontwikkelings-) winst en risico en bijvoorbeeld met eenzelfde vergoeding voor inzet van eigen vermogen en met vergelijkbare voorwaarden als die een gemeente heeft voor wat betreft het aantrekken van vreemd vermogen.

Tussen de verschillende marktpartijen, ontwikkelaars en bouwers, die een plan als het onderhavige willen en kunnen ontwikkelen, zijn voorts betreffende de vermelde parameters ook verschillende profielen te onderscheiden, van risico, van gewenst rendement, van mogelijkheden van inzet van eigen en vreemd vermogen (en kosten daarvan), van interne en externe kostenbeheersing en zo meer.

Met inachtneming van het vorenstaande en rekening houdend met de omstandigheid dat naar de mening van taxateurs hen voldoende referenties aan en informatie over ruwe bouwgrond(transacties) beschikbaar zijn, zien taxateurs in casu (in ieder geval vooralsnog) dan ook af van toepassing van residuele grondwaardebepaling. Taxateurs merken nog op, zoals al eerder aangegeven, dat dit ook in lijn is met het overwegende standpunt van de Hoge Raad in onteigeningskwesties, die vindt dat deze methode met de nodige terughoudendheid moet worden toegepast (zie bijvoorbeeld de onteigeningsarresten HR van 13 augustus 2004, NJ, 2005, 151, HR van 15 februari 2008, LJN: BB4775 (art. 81 RO) en HR van 15 februari 2008, LJN: BB7646 (art. 81 RO)). Wel wordt als toets de exploitatiebegroting uit de 3^e herziening van het exploitatieplan hierna in ogenschouw genomen, verwezen wordt naar paragraaf J.4 hierna.

De gebruikte **comparatieve benadering** voorts, kenmerkt zich door de in de markt gerealiseerde transacties, door Rechtbanken afgegeven prijsadviezen en geanalyseerde complexprijzen uit andere projecten in Nederland, binnen de per peildatum bestaande economische contouren te vergelijken met de vastgoedobjecten in het exploitatieplangebied die getaxeerd moeten worden. Dat houdt in dat - voor zover mogelijk - de onderzochte transacties en prijzen met de te taxeren gronden op vergelijkbaarheid geanalyseerd zijn.

c. **Grondwaarde**

Voor de onbebouwde gronden in het exploitatieplangebied, ontleent de hoogste waarde zich naar de mening van de taxateurs zich aan de toekomstige ontwikkelingspotentie en deze gronden zijn gewaardeerd op **€ 30,- per vierkante meter**. Deze waarde is geschat op basis van bij de taxateurs beschikbare informatie over transacties, projecten en waardebepalingen die door de gemeente en andere (markt)partijen zijn gedaan, rekening houdend met de markt voor onroerende zaken in Weert en omgeving, alsmede verder in Nederland, de status van de herontwikkelingsplannen en tevens met de economische situatie per de waardepeildatum van 1 juli 2020. De gebruikte marktinformatie wordt onder de Hoofdstukken I en J genoemd en bij de waardebepaling nader geanalyseerd.

4. **Bebouwd en voorheen bebouwd vastgoed en waardebepaling**

a. **Bebouwd en voorheen bebouwd vastgoed**

Voor de bebouwde en voorheen bebouwde gronden in het exploitatieplangebied, ontleent of ontleende de hoogste waarde zich naar de mening van de taxateurs aan het huidige, dan wel het voormalige gebruik. De taxateurs hebben, zoals eerder in dit rapport aangegeven, zelf geen opname gedaan van de nog aanwezige bebouwing en konden dat uiteraard ook niet meer voor de reeds gesloopte bebouwing. Dienaangaande is gebruik gemaakt van de omschrijvingen uit het taxatierapport voor het Plangebied "Kampershoek-Noord 2010", ondertekend op 25 mei 2011, zoals dat onderdeel uitmaakte van het daarbij vigerende exploitatieplan en voorts van foto's die de taxateurs van de opstellers van het rapport uit 2011 hebben ontvangen. De gemeente wordt er dienaangaande nog wel **uitdrukkelijk** op gewezen dat dergelijke taxaties onmogelijk met dezelfde nauwkeurigheid kunnen plaatsvinden als taxaties waarvoor het betreffende vastgoedobject volledig is geïnspecteerd, gesproken is met de belanghebbenden en er bijvoorbeeld (ook) een onderzoek naar bedrijfsvoering heeft kunnen plaatsvinden.

De taxateurs gaan er voorts van uit dat het taxatierapport uit 2011 als bijlage bij het exploitatieplan zal worden opgenomen. In dat taxatierapport zijn voor de thans nog relevante adressen, ook de op dat moment nog niet gesloopte objecten, redelijk uitvoerige (object)omschrijvingen opgenomen. Het taxatierapport zelf is, als onderdeel althans van het exploitatieplan "Kampershoek-Noord 2010", door de Afdeling ook in stand gelaten en uit bestudering ervan door de taxateurs zijn hen ook geen kennelijk evidente onjuistheden in het rapport gebleken ten aanzien van de daarin opgenomen waarden en bijkomende onteigeningsvergoedingen, behoudens voor de adressen aan de St. Sebastiaanskapelstraat 34 en 38 en aangaande sloopkosten die in het taxatierapport uit 2011 als onderdeel nog waren opgenomen in de toentertijd geraamde bijkomende kosten. Voor de beide voornoemde adressen hebben de taxateurs thans de correctie doorgevoerd dat de bebouwing daarvan niet in het exploitatieplangebied is gelegen, een en ander zoals nader aangegeven in paragraaf F.2 hiervoor. Voor de sloopkosten als onderdeel van de onteigeningsschadeloosstellingen uit het rapport van 2011 is thans ook gecorrigeerd. De taxateurs hebben in het onderhavige taxatierapport de sloopkosten uit de bijkomende kosten gehaald die waren geraamd in het taxatierapport uit 2011 en hebben die gecorrigeerde schadeloosstellingen daarna aan hun eigen raming thans (althans per waardepeildatum van 1-1-2020) ten grondslag gelegd. De sloopkosten worden door de taxateurs thans immers al op zichzelf opgenomen als onderdeel van de bruto inbrengwaarde. Verwezen wordt dienaangaande naar Hoofdstuk D hiervoor.

De taxateurs zijn voorts overigens ook van mening dat inmiddels, per waardepeildatum 1 juli 2020, een waarde voor ruwe bouwgrond moet worden gehanteerd van € 30,- per vierkante meter en niet van € 24,- per vierkante meter zoals die in het rapport uit 2011 met de waardepeildatum van 25 mei 2011 nog is aangehouden. Opgemerkt wordt verder nog (maals), dat de berekende oppervlakten van een aantal onderstaande adressen die naar huidige inzichten in het exploitatieplangebied liggen, niet altijd geheel nog overeenkomen met de oppervlakten die in het rapport uit 2011 zijn aangehouden. Ingeval tussen die oppervlakten verschil zit, wordt dat per adres of kadastraal perceel hierna aangegeven.

Voorts, taxateurs hebben op zich misschien nog wel eigenstandige mogelijkheden om het nog bebouwde vastgoed op te nemen en op gelijke en consistente wijze te waarderen, dan wel de bijkomende onteigeningsvergoedingen zoals die voor alle in het exploitatieplangebied gelegen (voorheen) bebouwde objecten zijn geraamd, daarvoor thans (nog) te bepalen. Voor het op de waardepeildatum reeds gesloopte vastgoed is een eigen opname evenwel niet meer mogelijk uiteraard. Mogelijkheden om met de voormalige eigenaren nog te overleggen, ook van het nog bebouwde vastgoed, om thans nog tot een redelijke inschatting te komen voor bijkomstige onteigeningsvergoedingen te komen, komen hen daarbij evenwel nog weinig opportuun voor. Het taxatierapport uit 2011 lijkt de taxateurs voorts geen onvolkomenheden te omvatten en dat taxatierapport komt hen - ook inhoudelijk en qua waarde- en schadebegroting - redelijk en consistent voor, een en ander behoudens wat in de alinea's hiervoor dienaangaande nader is opgemerkt. Nu ook de Afdeling deze mening kennelijk al deelde, hebben taxateurs aanleiding gezien bij (de inhoud van) dit taxatierapport aansluiting te zoeken en gebruik te maken van de waarde- en schadebegrotingen uit die taxatie, een en ander gecorrigeerd zoals hiervoor aangegeven. Het taxatierapport uit 2011 achten taxateurs voor hen met andere woorden, en na correctie, bruikbaar voor zover dit de objectomschrijvingen betreft, zowel als de daarin voor de betreffende vastgoedobjecten opgenomen waarden en bijkomende onteigeningsvergoedingen.

Naar hun mening volgt uit het overnemen van de manier van taxeren door de opstellers van het rapport uit 2011, alsmede het overnemen van hun bevindingen met enige correctie zoals hierna nog aangegeven, in casu de meest voor de hand liggende, redelijke en consistente wijze van het in beeld brengen van de inbrengwaarde voor de te taxeren bebouwde en voorheen bebouwde vastgoedobjecten binnen het exploitatieplangebied per peildatum van 1 juli 2020. Taxateurs hebben er om vorenstaande redenen en tevens voor gekozen de lijn en de gevolgtrekkingen dan (dus) ook over te nemen die door de opstellers van dat taxatierapport in 2011 zijn aangehouden voor de bijkomende onteigeningsvergoedingen.

Aangaande voorheen bebouwd vastgoed, inmiddels gesloopt, merken de taxateurs overigens het volgende nog op. Het kan zo zijn, dat vooruitlopend op het in procedure brengen van een bestemmingsplan en exploitatieplan, respectievelijk de onderhavige herziening van het exploitatieplan opstellen al worden of zijn gesloopt. Ten tijde van de taxatie van de inbrengwaarde, althans bij de opname, treft een taxateur dan een onbebouwd perceel aan terwijl er in het verleden een opstal is aangekocht en er kosten van sloop zijn gemaakt. Mogelijk is zelfs een volledige schadeloosstelling betaald aan de (toenmalige) eigenaren. Voor de taxatie van de inbrengwaarde, doet het naar de mening van de taxateurs in beginsel evenwel niet ter zake of de opstellen vooruitlopend op de vaststelling van het exploitatieplan reeds zijn gesloopt. Op grond van artikel 6.2.3, sub b Bro behoort tot de inbrengwaarde immers de waarde van opstellen die moeten worden gesloopt in verband met de exploitatie van de gronden. De Wro daarbij, maakt het mogelijk dat ten tijde van de vaststelling van het exploitatieplan sprake is van reeds gemaakte kosten. In artikel 6.2.8 Bro is namelijk bepaald dat in de exploitatieopzet van het exploitatieplan is vastgelegd welk gedeelte van de totale kosten reeds gerealiseerd is. Dit betekent dat ook ten tijde van de uitvoering van de inbrengwaardetaxatie sprake kan zijn van weliswaar reeds gesloopte opstellen, maar dat de waarde daarvan in ongesloopte staat als inbrengwaarde dient te worden geraamd. Vereist is bij het vorenstaande naar de mening van de taxateurs dan wel, dat de sloop van de opstellen noodzakelijk is geweest voor de ontwikkeling die in het exploitatieplan is voorzien. Dit volgt uit artikel 6.2.3 sub b Bro waarin is opgenomen dat tot de inbrengwaarde behoort, de waarde van de opstellen die in verband met de exploitatie van de gronden **moeten** worden gesloopt. Voor wat betreft de waarde van gesloopte opstellen, geldt dan naar de mening van de taxateurs dan dus ook, dat deze evengoed tot de raming van de inbrengwaarde moet worden gerekend. Voor de in casu gesloopte opstellen, zijn de taxateurs van mening dat dit aan de hand is. De locaties waar de door de taxateurs getaxeerde voormalige opstellen in kwestie stonden, liggen immers allemaal binnen het exploitatieplangebied en deze opstellen konden niet gehandhaafd worden vanwege door de gemeente gewenste realisatie van het thans vigerende bestemmingsplan (met herzieningen) ten aanzien waarvan ook de herziening van het exploitatieplan in procedure zal worden gebracht. Daarmee is volgens de taxateurs voldoende aannemelijk dat de sloop van die opstellen dus noodzakelijk was. Om de waarde van de opstellen per waardepeildatum van 1 juli 2020 te kunnen bepalen, moet de (fysieke) toestand ervan direct voor het slopen of op het moment van aankoop van de opstal, in wezen - bij gesloopte opstellen is dat dus fictief - worden gereconstrueerd en bepaald moet vervolgens door de taxateurs worden wat de waarde van die opstal op de waardepeildatum voor dit taxatierapport over de inbrengwaarde zou zijn geweest. Hierbij wordt aldus de aankoop en sloop van het object weggedacht. Dit vergt een aanneme en in dit taxatierapport een **bijzonder uitgangspunt**. Voor het bepalen van de toestand direct voor sloop of aankoop, wordt door de taxateurs gebruik gemaakt van de objectomschrijvingen, waarderingen en geschatte bijkomende onteigeningsvergoedingen uit het hiervoor genoemde taxatierapport uit 2011, een en ander gecorrigeerd zoals hiervoor aangegeven. De betreffende objecten zijn door de taxateurs voorts getaxeerd per waardepeildatum van 1 juli 2020 en dienaangaande hebben de taxateurs als uitgangspunt gehanteerd dat (fictieve) tussentijdse wijzigingen in de bedrijfsvoering, het gebruik maken van en de fysieke toestand van de opstellen c.a. zich niet (zouden) hebben voorgedaan. Alleen dan kan immers aangesloten worden op hetgeen is vermeld in het taxatierapport uit 2011 en dat hebben de taxateurs gedaan.

b. **Waarderingsmethode en waarde**

Hiervoor onder 4.a is uiteengezet hoe en waarom de taxateurs de waarden en bijkomende onteigeningsvergoedingen hebben bepaald voor het in het exploitatieplangebied thans nog aanwezig bebouwd en voorheen bebouwd vastgoed. Tevens zijn de waarden voor het (voorheen) bebouwde vastgoed met bijbehorende (onder)grond en de bijkomende onteigeningsvergoedingen uit het taxatierapport van 2011 geïndexeerd met de marktindexcijfers van de NVM (voortschrijdend kwartaal) voor de Regio 74 (Weert eo), te vinden op www.nvm.nl. Gecorrigeerd is vanaf het 2^e kwartaal van 2011 (de waardepeildatum van het taxatierapport uit 2011 is 25 mei 2011) naar het 3^e kwartaal van 2020 (de waardepeildatum voor het onderhavige taxatierapport is 1 juli 2020). Omdat de gebruikte groei-indexcijfers zien op transactieprijzen voor bestaande woningen, moeten de taxateurs zelf nog wel een inschatting maken op basis van hun beeld over de markt voor (ook) agrarische woningen en andere opstallen. Bovendien moet thans worden getaxeerd in een periode waarin de Covid-19 pandemie aanwezig is. Invloed daarvan wordt overigens, zoals nader (is) toegelicht in dit rapport, slechts weinig aanwezig geacht voor zover het deze waardebepaling betreft.

De taxateurs schatten in, dat op 1 juli 2020 ten opzichte van het 2^e kwartaal van 2011 voor dat soort vastgoed een groei te zien zal zijn van afgerond zo'n 25%. De waarde voor het (voorheen) bebouwde vastgoed met bijbehorende (onder)grond en de bijkomende onteigeningsvergoedingen uit het taxatierapport van 2011, zijn door de taxateurs daarom hierna dan ook met 25% geïndexeerd en overigens verder niet afgerond. Voor de volgende, hiervoor onder paragraaf F.2 reeds genoemde (voorheen) bebouwde objecten, betekent dit voor de inbrengwaarde het volgende. Verwezen wordt voor alle objecten naar de omschrijvingen, waarde- en schadebepalingen uit het taxatierapport van 2011. Opgemerkt wordt nog dat er in de in dat rapport opgenomen schadeloosstellingen voor diverse objecten een vergoeding voor sloopkosten was opgenomen. Nu sloopkosten als separaat onderdeel van de inbrengwaarde in dit rapport aan de orde komen, hebben de taxateurs de in 2011 geschatte schadeloosstellingen voor die kosten geschoond.

St. Sebastiaanskapelstraat 21 (nog bebouwd)

Volgens de omschrijving uit het taxatierapport uit 2011, betrof dit een boomkwekerijbedrijf met bedrijfswoning en bijgebouwen en op/met daarbij de kadastrale percelen Weert W 227, 228, 232, 233, 234 en 235, 275 en 470 respectievelijk groot 0.60.15 ha, 2.55.44 ha, 0.47.42 ha, 1.63.64 ha, 0.63.75 ha, 0.33.10 ha, 0.20.77 ha en 3.52.86 ha, in totaal 9.97.13 ha.

Thans is van het kadastrale perceel W 470 een oppervlakte van 3.52.72 ha in het exploitatieplangebied opgenomen en dat is dus 14m² minder dan in het taxatierapport uit 2011 werd aangehouden. Van het kadastrale perceel W 235 is thans een oppervlakte van 0.33.21 ha in het exploitatieplangebied opgenomen en dat is dus 11m² meer dan in het taxatierapport uit 2011 werd aangehouden. Per saldo is er voor dit adres derhalve 3m² minder grond in het exploitatieplangebied opgenomen.

De waarde voor de gebouwen met daarbij 1.000m² ondergrond en 9.000m² erf, staand en gelegen op het perceel W 470 waarvoor destijds een oppervlakte grond van 3.52.86 ha werd aangehouden, was geschat op € 1.030.000,-. Voor de overige 8.97.13 ha grond (inclusief 2.52.86 ha van voornoemd kadastraal perceel W 470) was de waarde geschat op € 24,- per vierkante meter (in totaal op € 2.153.112,-). De bijkomende onteigeningsvergoedingen waren geschat op totaal € 520.060,- (zonder de daarbij opgenomen kosten van sloop). De totale schadeloosstelling, gecorrigeerd voor kosten van sloop, was daarmee in 2011 bepaald op € 3.703.172,-.

De waarde voor de gebouwen met daarbij 1.000m² ondergrond en 9.000m² erf wordt thans geschat op € 1.287.500,-. Voor de overige 8.97.10 ha grond wordt de waarde thans geschat op € 30,- per vierkante meter (in totaal op € 2.691.300,-). De bijkomende onteigeningsvergoedingen (zonder vergoedingen voor sloopkosten) worden thans geschat op totaal € 650.075,-. De totale schadeloosstelling wordt daarmee thans bepaald op € 4.628.875,-.

St. Sebastiaanskapelstraat 36 (nog bebouwd)

Volgens de omschrijving uit het taxatierapport uit 2011, betrof dit een agrarisch bedrijf met woning en bijgebouwen en op/met daarbij de kadastrale percelen Weert W 245, 244, 237, 279, en 243, respectievelijk groot 2.64.32 ha, 3.23.85 ha, 0.25.93 ha, 0.07.15 ha en 3.50.06 ha. In totaal 9.71.31 ha groot.

Het kadastrale perceel W 245, een gedeelte daarvan dat inmiddels kadastraal bekend is als W 866 met een oppervlakte van 2.61.80 ha, is nog steeds in het exploitatieplangebied opgenomen. De overige 252m² van het voormalige perceel W 245 is omgenummerd naar het perceel W 867. Ook dit perceel ligt in het exploitatieplangebied, maar is inmiddels eigendom geworden van de gemeente Weert.

De waarde voor de gebouwen met daarbij 500m² ondergrond en 9.500m² erf, staand en gelegen op de percelen W 237, 279 en 243, was geschat op € 466.250,-. Voor de overige 8.71.31 ha grond was de waarde geschat op € 24,- per vierkante meter (in totaal op € 2.091.144,-). Er waren geen bijkomende onteigeningsvergoedingen verondersteld, anders dan kosten van sloop. De totale schadeloosstelling, gecorrigeerd voor kosten van sloop, was daarmee in 2011 bepaald op € 2.557.394,-.

De waarde voor de gebouwen met daarbij 500m² ondergrond en 9.500m² erf wordt thans geschat op € 582.812,50. Voor de overige 8.71.31 ha grond wordt de waarde thans geschat op € 30,- per vierkante meter (in totaal op € 2.613.930,-). De totale schadeloosstelling wordt daarmee thans bepaald op € 3.196.742,50.

Het betreffende object is inmiddels verdeeld over drie eigenaren. In het als bijlage aangehechte Waarderingsoverzicht zijn die eigendommen geduid onder 2.1, 2.2 en 3.1 in kolom B. Het thans aangehouden totale bedrag aan schadeloosstelling ad € 3.196.742,50 is daardoor ook opgeknapt. Voor de percelen W 237, 243, 244 en 866, waarvan 8.61.64 ha tegen de complexwaarde is gewaardeerd, komt de totale schadeloosstelling dan uit op € 3.167.732,50,-. Voor perceel W 279, dat is enkel onbebouwde grond die is gewaardeerd tegen de complexwaarde, wordt het totaal € 21.450,- en voor perceel W 867, ook dat is enkel onbebouwde grond die is gewaardeerd tegen de complexwaarde, wordt het totaal € 7.560,-.

Molenweg 95 (nog bebouwd)

Volgens de omschrijving uit het taxatierapport uit 2011, betrof dit een woning met achterhuis en met bijgebouwen en op de kadastrale percelen Weert W 296 en 376, respectievelijk groot 0.03.29 ha en 0.92.25 ha. In totaal 0.95.54 ha groot.

De waarde voor de gebouwen met daarbij 500m² grond was geschat op € 337.225,-. Voor de overige 9.054m² grond was de waarde geschat op € 24,- per vierkante meter (in totaal op € 217.296,-). De bijkomende onteigeningsvergoedingen waren geschat op totaal € 52.000,- (zonder de daarbij opgenomen kosten van sloop). De totale schadeloosstelling, gecorrigeerd voor kosten van sloop, was daarmee in 2011 bepaald op € 606.521,-.

De waarde voor de gebouwen met daarbij 500m² grond wordt thans geschat op € 421.531,25. Voor de overige 9.054m² grond wordt de waarde thans geschat op € 30,- per vierkante meter (in totaal op € 271.620,-). De bijkomende onteigeningsvergoedingen worden thans geschat op totaal € 65.000,-. De totale schadeloosstelling wordt daarmee thans bepaald op € 758.151,25.

Heerweg 15 (reeds gesloopt)

Volgens de omschrijving uit het taxatierapport uit 2011, betrof dit een (voormalig) agrarisch bedrijf met woning en bijgebouwen en op de kadastrale percelen Weert W 8 en 216, respectievelijk groot 0.97.25 ha en 1.06.01 ha. In totaal 2.03.26 ha groot.

Het perceel W 8 is inmiddels gesplitst in de percelen W 864 en W 865, thans in het exploitatieplangebied gelegen voor oppervlakten van respectievelijk 0.17.69 ha en 0.79.56 ha. Deze oppervlakten zijn tezamen hetzelfde als de oppervlakte voor W 8 die in het taxatierapport uit 2011 is aangehouden.

De waarde voor de gebouwen met daarbij 2.000m² grond was geschat op € 498.500,-. Voor de overige 1.83.26 ha grond was de waarde geschat op € 24,- per vierkante meter (in totaal op € 439.824,-). De bijkomende onteigeningsvergoedingen waren geschat op totaal € 57.658,- (zonder de daarbij opgenomen kosten van sloop). De totale schadeloosstelling, gecorrigeerd voor kosten van sloop, was daarmee in 2011 bepaald op € 995.982,-.

De waarde voor de gebouwen met daarbij 2.000m² grond wordt thans geschat op € 623.125. Voor de overige 1.83.26 ha grond wordt de waarde thans geschat op € 30,- per vierkante meter (in totaal op € 549.780,-). De bijkomende onteigeningsvergoedingen worden thans geschat op totaal € 72.072,50. De totale schadeloosstelling wordt daarmee thans bepaald op € 1.244.977,50.

Heerweg 17 (reeds gesloopt)

Volgens de omschrijving uit het taxatierapport uit 2011, betrof dit een (voormalig) agrarisch bedrijf met woning en bijgebouwen en op het kadastrale perceel Weert W 404, groot 1.92.92 ha.

De waarde voor de gebouwen met daarbij 1.000m² ondergrond en 9.000m² erf was geschat op € 637.200,-. Voor de overige 9.292m² grond was de waarde geschat op € 24,- per vierkante meter (in totaal op € 223.008,-). De bijkomende onteigeningsvergoedingen waren geschat op totaal € 167.500,- (zonder de daarbij opgenomen kosten van sloop). De totale schadeloosstelling, gecorrigeerd voor kosten van sloop, was daarmee in 2011 bepaald op € 1.027.708,-.

De waarde voor de gebouwen met daarbij 1.000m² ondergrond en 9.000m² erf wordt thans geschat op € 796.500,-. Voor de overige 9.292m² grond wordt de waarde thans geschat op € 30,- per vierkante meter (in totaal op € 278.760,-). De bijkomende onteigeningsvergoedingen worden thans geschat op totaal € 209.375,-. De totale schadeloosstelling wordt daarmee thans bepaald op € 1.284.635,-.

Heerweg 10-12 (reeds gesloopt)

Volgens de omschrijving uit het taxatierapport uit 2011, betrof dit twee vrijstaande woningen op/met daarbij de kadastrale percelen Weert W 364, 217, 218, 223, 224, 225, 247, 248, 365, 392 en 393, respectievelijk groot 0.12.30 ha, 0.17.15 ha, 1.37.69 ha, 0.26.01 ha, 0.46.03 ha, 1.53.19 ha, 4.78.71 ha, 5.89.13 ha, 0.12.93 ha, 0.20.43 ha en 0.72.78 ha. In totaal 15.66.35 ha groot.

Opgemerkt wordt door de taxateurs, dat het kadastrale perceel W 225, ter grootte van 1.53.19 ha, inmiddels is gesplitst in de percelen W 722 (in het exploitatieplangebied gelegen voor 1.51.16 ha) en W 723 (groot 0.02.03 ha). Het perceel W 723 ligt niet meer in het huidige exploitatieplangebied (zie 1^e Herziening van het exploitatieplan; in die herziening is dit perceel uit het exploitatieplangebied gehaald) en voor deze oppervlakte grond is de oorspronkelijke waardering uit 2011 hierna dan ook gecorrigeerd. Het wel in het exploitatieplangebied gelegen perceel W 722 betreft grond die door de taxateurs destijds in 2011 is gewaardeerd als ruwe bouwgrond tegen een waarde van € 24,- per vierkante meter en vergelijkbaar wordt die grond door de taxateurs thans gewaardeerd tegen € 30,- per vierkante meter.

Op het voormalige perceel W 722, thans W 1083 en W 1084, staat overigens een transformatorhuisje, dat gehandhaafd blijft en zo ook de installaties erin, zowel als de aan- en afvoerende kabels en leidingen erbij, zo hebben de taxateurs althans van de gemeente begrepen. Van kosten die gepaard zouden kunnen gaan met vrijmaken of aanpassen van zakelijke rechten, zal dan geen sprake zijn, de taxateurs nemen dit althans als uitgangspunt.

De waarde voor de woningen met daarbij 4.000m² grond was in 2011 geschat op € 1.258.750,-. Voor de overige 15.26.35 ha grond was de waarde geschat op € 24,- per vierkante meter (in totaal op € 3.663.240,-). De bijkomende onteigeningsvergoedingen waren geschat op totaal € 190.000,- (zonder de daarbij opgenomen kosten van sloop). De totale schadeloosstelling, gecorrigeerd voor kosten van sloop, was daarmee in 2011 bepaald op € 5.111.990,-.

De waarde voor de woningen met daarbij 4.000m² grond wordt thans geschat op € 1.573.437,50. Voor de overige 15.24.17 ha grond wordt de waarde thans geschat op € 30,- per vierkante meter (in totaal op € 4.572.510,-. De bijkomende onteigeningsvergoedingen worden thans geschat op totaal € 237.500,-. De totale schadeloosstelling wordt daarmee thans bepaald op € 6.383.447,50.

Heerweg 19 (reeds gesloopt)

Volgens de omschrijving uit het taxatierapport uit 2011, betrof dit een vrijstaande woning (langgevel boerderij) met bijgebouwen en op het kadastrale perceel Weert W 169, groot 0.74.02 ha.

De waarde voor de gebouwen met daarbij 2.000m² grond was geschat op € 623.750,-. Voor de overige 5.402m² grond was de waarde geschat op € 24,- per vierkante meter (in totaal op € 129.648,-). De bijkomende onteigeningsvergoedingen waren geschat op totaal € 176.000,- (zonder de daarbij opgenomen kosten van sloop). De totale schadeloosstelling, gecorrigeerd voor kosten van sloop, was daarmee in 2011 bepaald op € 929.398,-.

De waarde voor de gebouwen met daarbij 2.000m² grond wordt thans geschat op € 779.687,50. Voor de overige 5.402m² grond wordt de waarde thans geschat op € 30,- per vierkante meter (in totaal op € 162.060,-). De bijkomende onteigeningsvergoedingen worden thans geschat op totaal € 220.000,-. De totale schadeloosstelling wordt daarmee thans bepaald op € 1.161.747,50.

St. Sebastiaanskapelstraat 23 (reeds gesloopt)

Volgens de omschrijving uit het taxatierapport uit 2011, betrof dit een vrijstaande bungalow met aangebouwde garage en op het kadastrale perceel Weert W 282, groot 0.20.56 ha.

De waarde voor de woning met garage en met daarbij 2.056m² grond was geschat op € 531.500,-. De bijkomende onteigeningsvergoedingen waren geschat op totaal € 110.809,- (zonder de daarbij opgenomen kosten van sloop). De totale schadeloosstelling, gecorrigeerd voor kosten van sloop, was daarmee in 2011 bepaald op € 642.309,-.

De waarde voor de woning met garage en met daarbij 2.056m² grond wordt thans geschat op € 664.375,-. De bijkomende onteigeningsvergoedingen worden thans geschat op totaal € 138.511,25. De totale schadeloosstelling wordt daarmee thans bepaald op € 802.886,25.

Molenweg 99 (reeds gesloopt)

Volgens de omschrijving uit het taxatierapport uit 2011, betrof dit een woonboerderij met bijgebouwen op het kadastrale perceel Weert W 301, groot 0.40.72 ha.

De waarde voor de gebouwen met daarbij 2.000m² grond was geschat op € 582.500,-. Voor de overige 2.072m² grond was de waarde geschat op € 24,- per vierkante meter (in totaal op € 49.728,-). De bijkomende onteigeningsvergoedingen waren geschat op totaal € 115.813,- (zonder de daarbij opgenomen kosten van sloop). De totale schadeloosstelling, gecorrigeerd voor kosten van sloop, was daarmee in 2011 bepaald op € 748.041,-.

De waarde voor de gebouwen met daarbij 2.000m² grond wordt thans geschat op € 728.125,-. Voor de overige 2.072m² grond wordt de waarde thans geschat op € 30,- per vierkante meter (in totaal op € 62.160,-). De bijkomende onteigeningsvergoedingen worden thans geschat op totaal € 144.766,25. De totale schadeloosstelling wordt daarmee thans bepaald op € 935.051,25.

I. Grondmarkt

1. Geraadpleegde informatie

De taxateurs hebben kennis genomen van macro-economische analyses van de analyseafdelingen van (inter)nationaal opererende taxatie- en makelaarskantoren en andere bronnen. Voorts is er kennis genomen van grondtransacties in het gebied en uit vergelijkbare ontwikkelingen, als ook van in andere projecten bepaalde en geschatte complexprijzen voor nog te realiseren bedrijventerreinen.

2. De invloed van de regievoerder

De regievoerder in deze, de gemeente Weert, heeft invloed op de grondmarkt. Zij oefent die thans - en al geruime tijd - uit, door de in het gebied gepleegde grondverwerving. Taxateurs voorzien en verwachten evenwel geen verstoring van de markt(werking) hierdoor, er zijn ook andere marktpartijen actief die gronden verwerven.

3. De economische situatie en vastgoedmarktsituatie per 1 juli 2020

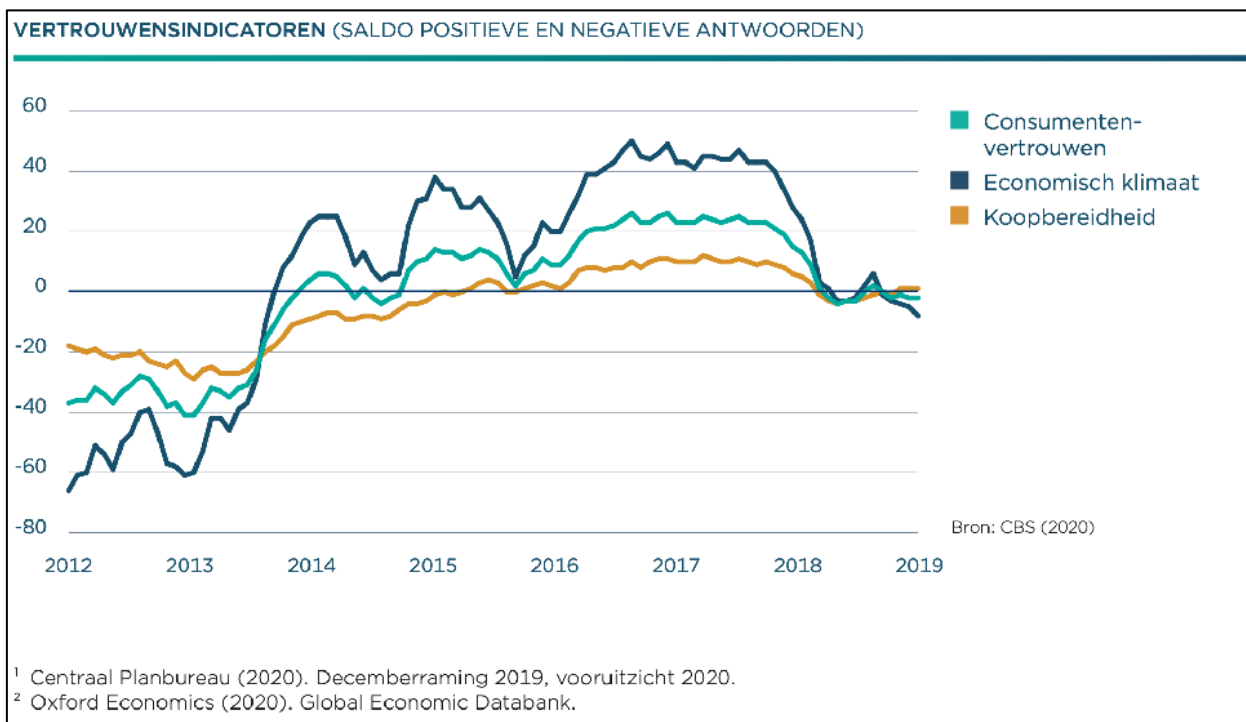
Economie

Het Centraal Planbureau meldt in haar decemberraming van 2019 'Economisch vooruitzicht 2020' het volgende.

De Nederlandse economische groei valt terug door de mondiale groei-afzakking en in mindere mate door de stikstof- en PFAS-problematiek. De tegenwind hangt samen met de hoge mate van beleidsonzekerheid, voortkomend uit Amerikaans handelsbeleid en in mindere mate de Brexit. Dit tast het vertrouwen van bedrijven en consumenten aan. De uitvoergroei slinkt hierdoor en de bedrijfsinvesteringen worden gedrukt. Daarnaast, maar in mindere mate, heeft de stikstof- en PFAS-problematiek een neerwaarts effect op de groei van circa 0,1%-punt in 2020. De groei van het beschikbaar inkomen van huishoudens blijft solide, wat positief uitwerkt op de consumptie. Het expansieve begrotingsbeleid werkt via lastenverlichting en hogere overheidsuitgaven positief uit op de binnenlandse bestedingen. Na een groei van ten minste 2% per jaar in de voorgaande vier jaar valt de bbp-groei terug tot 1,7% in 2019 en 1,3% in 2020. De werkloosheid loopt volgend jaar licht op, maar blijft historisch gezien laag. Door de lagere economische groei neemt de werkgelegenheidsgroei af. Bij een afvallende stijging van het arbeidsaanbod leidt de afname van de werkgelegenheidsgroei tot een lichte oploep van de werkloosheid, van 3,4% in 2019 naar 3,6% in 2020. Door de krapte op de arbeidsmarkt en de hogere inflatie loopt de cao-loonstijging op van 2,5% dit jaar naar 2,8% volgend jaar. De inflatie stijgt volgend jaar minder hard doordat het niveau-effect van de verhoging van de indirecte belastingen van vorig jaar eruit valt. Tegelijkertijd hebben hogere loonkosten en een toename van de huurprijzen een opwaarts effect op de inflatie. Per saldo daalt de inflatie, afgemeten aan de HICP, van 2,7% in 2019 naar 1,4% in 2020. Door uitstel van kortingen blijven in 2020 de meeste pensioenuitkeringen vooralsnog nagenoeg gelijk en stijgen de pensioenpremies beperkt. Als gevolg van de aangekondigde vrijstellingsregeling voor fondsen met een dekkingsgraad van minimaal 90% wordt voor de meeste pensioenfondsen het doorvoeren van kortingen en premieverhogingen uitgesteld tot 2021. De koopkracht van gepensioneerden staat volgend jaar hierdoor minder onder druk. In doorsnee neemt de koopkracht volgend jaar met 2,1% toe door de reële loonstijging en beleidsmaatregelen, zoals de verhoging van de algemene heffingskorting. Hoewel gepensioneerden voordeel hebben van een hogere algemene heffingskorting, krijgen ze nauwelijks indexatie over hun aanvullende pensioen, waardoor hun koopkrachtstijging volgend jaar op 1,0% uitkomt. Het begrotingsoverschot loopt volgend jaar terug door expansief beleid en zwakkere groei. Het begrotingsoverschot daalt van 1,4% bbp in 2019 naar 0,8% in 2020 door de afzakking van de economische groei en expansief begrotingsbeleid. Binnen de kabinetsperiode stijgen de uitgaven aan onderwijs eenmalig met 300 miljoen euro voor hogere lonen. Ook wordt er 500 miljoen euro uitgegeven aan de stikstofproblematiek. Tegelijkertijd blijft de arbeidsmarkt krap en leidt de stikstofproblematiek tot vertraging bij infrastructuurprojecten, waardoor de begroting volgend jaar per saldo minder expansief is dan beoogd.

Het Amerikaanse handelsbeleid en de Brexit blijven de belangrijkste risico's voor de Nederlandse economie, dit en volgend jaar; een nieuw risico is de stikstof- en PFAS-problematiek. De VS heeft vooralsnog geen extra heffing op de invoer van Japanse en Europese auto's aangekondigd, maar het risico lijkt nog niet geheel van de baan.

De handelsrelatie tussen de VS en China keert met het recente akkoord terug naar de situatie van voor de zomer; het akkoord creëert een adempauze voor verdere onderhandelingen. Met een ruime meerderheid voor de Conservatieven na de verkiezingen op 12 december lijkt de Brexit een feit. De onderhandelingen over een nieuwe handelsovereenkomst tussen het VK en de EU kunnen echter voor nieuwe onzekerheid leiden, zeker als de deadline van eind 2020 niet wordt gehaald. Een nieuw binnenlands risico is de stikstof- en PFAS-problematiek. Hoewel bouwbedrijven op dit moment nog gevulde orderportefeuilles hebben, kan dat op termijn veranderen daar er minder nieuwe bouwvergunningen worden afgegeven.



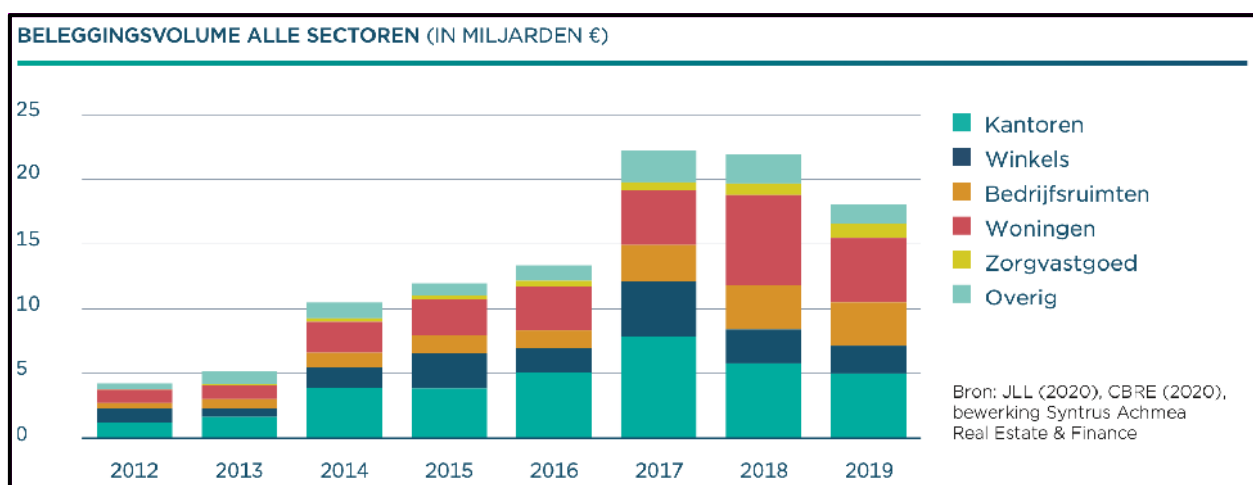
2019 was opnieuw een recordjaar voor de Nederlandse vastgoedmarkt aan beleggingen. Met € 20,8 miljard lag het totale beleggingsvolume licht hoger dan in 2018. In 2020 wordt een lichte daling verwacht. Het aantal grote core assets dat afgelopen jaar op de markt kwam bleef gering: lange termijn beleggers houden deze vooralsnog in eigen hand. Voor nieuwe aankopen zoeken beleggers steeds vaker vastgoed in regionale steden. In de grote steden biedt geïntegreerde gebiedsontwikkeling een oplossing voor stedelijke problemen én kansen voor beleggers.

Zoals verwacht waren Nederlandse banken in 2019 bijzonder selectief in hun financiering. Hun focus lag op grotere bekende klanten en transacties met een goed verdienmodel. Twee groepen zijn in dat gat gesprongen: internationale financiers en financieringsplatformen. Die laatsten zijn bezig aan een flinke opmars, met dank aan kapitaal van fixed income beleggers. Kantoren, woningen en industrieel vastgoed zijn populair, net als gunstig gelegen winkelvastgoed met solvabele huurders.

Bron: CPB, CBS en CBRE Research

Vastgoedmarkt nationaal

Ook in 2019 werd er op de vrije markt - eigenbouw niet meegerekend - weer meer bedrijfsruimte opgenomen dan in het jaar ervoor, waarmee de trend van voorgaande jaren werd doorgezet. In totaal werd bijna 7,1 miljoen vierkante meter bedrijfsruimte verhuurd en verkocht, een toename van ongeveer 8%. De gestegen opname op de bedrijfsruimtemarkt was ook terug te zien in de opnamecijfers van logistiek vastgoed (distributiecentra). In 2019 werd er ruim 2,3 miljoen vierkante meter aan logistiek vastgoed verhuurd en verkocht, een toename van 2%. Van het totale aantal gerealiseerde transacties bestond bijna driekwart uit huurtransacties, wat een duidelijke toename betekende ten opzichte van het jaar ervoor. De vraag naar nieuwbouw steeg in 2019 naar recordhoogte. In totaal werd bijna 2 miljoen vierkante meter aan nieuwe bedrijfsruimte in gebruik genomen, ofwel 28% van het totale oppervlak aan bedrijfsruimte dat in 2019 werd verhuurd of verkocht. In 2018 bedroeg het aandeel nieuwbouw nog 20%. In de logistieke sector was het aandeel nieuwbouw zelfs 74%. Ondanks de goede afzet van bedrijfsruimten nam het direct beschikbare aanbod licht toe, en wel met 1,3%. In totaal werd eind 2019 bijna 11,8 miljoen vierkante meter bedrijfsruimte te koop en te huur aangeboden. Overigens was met een toename van het aanbod geen rekening gehouden, aangezien dit de afgelopen jaren voortdurend een daling vertoonde. Het structurele aanbod - vastgoed dat langer dan 3 jaar wordt aangeboden - liet echter een tegengestelde ontwikkeling zien en nam in 2019 met 12% af. Hoewel het totale aanbod het afgelopen jaar een stijging liet zien, waren er in sommige regio's ook tekorten. Vooral in het kleinschalige en middensegment was hier en daar sprake van schaarste. De huurprijzen van bedrijfsruimte, die al sinds 2014 een stijgende lijn vertonen, gingen ook in 2019 omhoog. De toenemende schaarste aan geschikt aanbod in specifieke segmenten van de markt en het grotere aandeel nieuwbouw waren hiervoor verantwoordelijk. Overigens geldt voor verkoopprijzen ook dat ze al enkele jaren licht stijgen. In het algemeen werden er vorig jaar op de bedrijfsruimtemarkt nog nauwelijks incentives verstrekt. Tenslotte was merkbaar dat ook in 2019 sprake was van een afnemende transactielooptijd. Bedrijfsruimten werden sneller verhuurd en verkocht dan in voorgaande jaren. Met name de verkopen verliepen sneller, mede door de hogere snelheid waarmee ondernemers de financiering van het vastgoed wisten rond te krijgen.



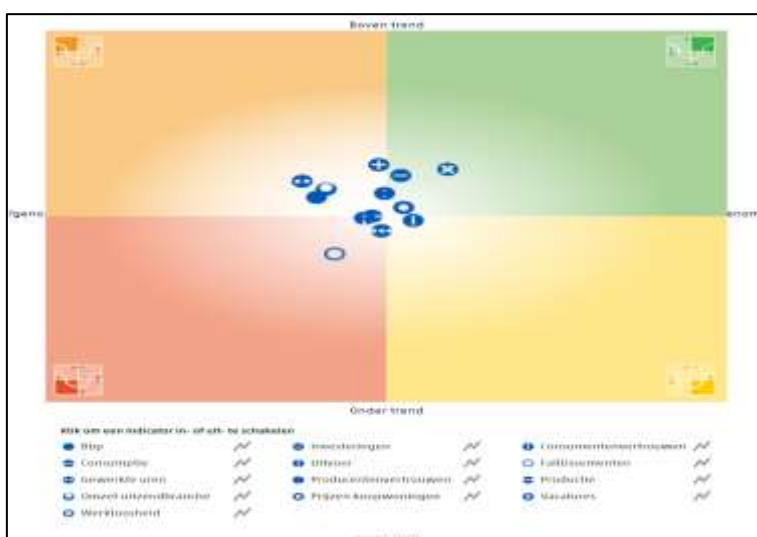
Buitenlandse beleggers hadden het afgelopen jaar behalve voor kantoren ook een grote belangstelling voor bedrijfsgebouwen. De vraag van beleggers naar productie- en opslagruimten was dan ook opvallend hoog. In totaal werd € 3,5 miljard in dit deel van de markt voor commercieel vastgoed belegd. Daarmee lag het volume iets boven het niveau van 2018. Vooral de verkoop van een groot aantal distributiecentra zorgde voor een omvangrijk investeringsvolume. Logistiek vastgoed was goed voor 80% van het totale bedrag dat beleggers vorig jaar in bedrijfsgebouwen staken. Daarbij was - net als in andere jaren overigens - een belangrijke rol weggelegd voor Noord-Brabant en Limburg. Verder was het opvallend hoezeer de provincie Zuid-Holland meer in de belangstelling van beleggers kwam te staan. Van de distributiecentra die vorig jaar van eigenaar wisselden, had het merendeel betrekking op bestaande objecten. De gunstige omstandigheden hadden als resultaat dat op de beste locaties het netto aanvangsrendement verder omlaagging, en wel met gemiddeld 40 basispunten.

Dynamis meldt dat de dynamiek in de bedrijfsruimtesector zeer afhankelijk is van de staat van de economie. Opnames van bedrijfsruimte zwakken in 2019 af op hoog niveau en in 2019 zijn de gevolgen van economische stagnatie al zichtbaar geworden in de vraag naar bedrijfsruimte. Door een krimp van de opnamevolumes is een einde gekomen aan drie jaar van aanhoudende groei. Ondanks de terugval is er nog sprake van een bijzonder hoog opnameniveau.

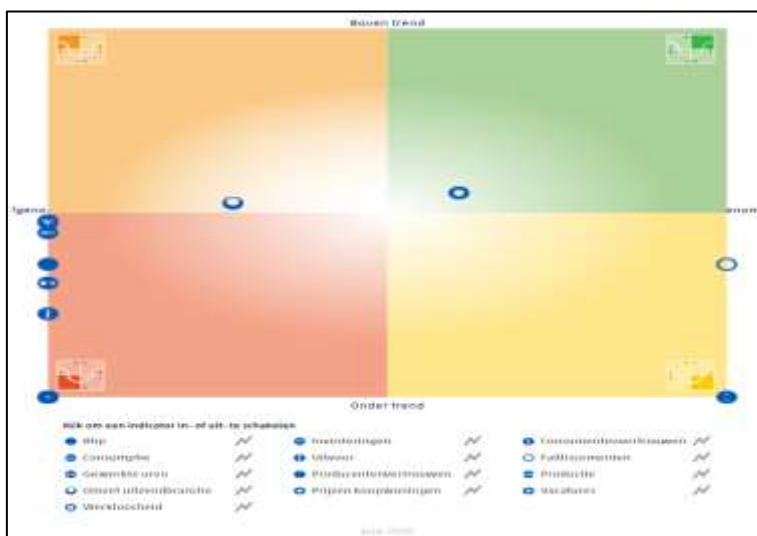
Bron: JLL, CBRE, Dynamis, NVM Business

Effecten van lockdown op de economische situatie

De vooruitzichten op de Nederlandse en mondiale economie in 2020 wordt voor een belangrijk deel bepaald worden door de ontwikkelingen rondom het coronavirus en de impact ervan op de samenleving. Hoewel de exacte consequenties nog ongewis zijn, is duidelijk dat de economie en de vastgoedmarkt hiervan gevolgen zullen ondervinden. Het conjunctuurbeeld volgens de Conjunctuurklok van het CBS is in juni 2020 opnieuw fors verslechterd. In de Conjunctuurklok van juni presteren 11 van de 13 indicatoren slechter dan hun langjarige trend. Het zwaartepunt van de indicatoren in de Conjunctuurklok ligt diep in de fase van laagconjunctuur.



Bron: CBS - Conjunctuurklok Maart 2020



Bron: CBS - Conjunctuurklok Juni 2020

De maatregelen tegen de verspreiding van het coronavirus hebben voor veel indicatoren in de klok vanaf verslagmaand maart grote invloed. Van een groot aantal indicatoren is de mutatie ten opzichte van de vorige maand (X-waarde) zo groot en de genormaliseerde cyclus (Y-waarde) zo laag dat ze niet meer binnen de coördinaten van de visualisatie passen. De coördinaten van de indicatoren zijn daarom afgekapt om ze toch in de klok te laten zien. Ze liggen links en rechts tegen de rand of tegen de onderkant. Bovendien is een aantal indicatoren niet zichtbaar doordat ze dezelfde coördinaten hebben en op elkaar liggen (export, consumptie en productie industrie en vacatures en werkloosheid). In juni is van alle indicatoren in de klok, behalve de vacatures, nieuwe informatie beschikbaar gekomen. Hierdoor is de verdeling van de indicatoren over en in de kwadranten gewijzigd. Vijf indicatoren wisselen van kwadrant. De faillissementen en het producentenvertrouwen gaan van het rode naar het gele kwadrant. Deze indicatoren presteren onder hun trend, maar verbeteren. De investeringen, de werkloosheid en de gewerkte uren gaan van het oranje naar het rode kwadrant. Deze indicatoren verslechteren, maar presteren nu ook onder hun trend. Prijzen voor koopwoningen staat in het groene, omzet uitzendbranche in het oranje, faillissementen en producentenvertrouwen in het geel en negen anderen in het rode kwadrant. Indicatoren in het rode kwadrant hebben een groei onder hun langjarige trend en de groei neemt af. Ook bij indicatoren in het gele kwadrant ligt de groei onder hun langjarige trend, maar daar neemt het aantal toe. Van de indicatoren in het groene kwadrant ligt de groei boven hun langjarige trend en neemt de groei toe. Ook van indicatoren in het oranje kwadrant ligt de groei boven hun langjarige trend, daar neemt de groei echter af.

De conjunctuurklok geeft aan dat de (COVID19) crisis, de normale clustering (zie maart) van indicatoren heeft verspreid tot buiten de normale bandbreedte. Dit deed zich ook in najaar 2008 en voorjaar 2009 voor. In 2010 hergroepeerden de indicatoren zich weer, om vervolgens als cluster een volledige cyclus door te lopen. Het effect van de lockdown van de wereld economieën werkt nog door in de tijd. Voor vastgoed geldt bijvoorbeeld een tijdsdifferentieel tussen het koop-verkooppmoment (due diligence of tekenen koopovereenkomst) en het moment van juridische overdracht (normaal bij de notaris). De nog positief ontwikkelde prijsvorming op de woningmarkt kan derhalve zijn ingegeven door handelen van partijen voordat de pandemie een feit werd. Anderszins is ook goed voor te stellen dat door de lock-down en het verplicht thuis werken, meer mensen besluiten (eerder) naar een geschiktere woning op zoek te gaan. Een feit is in ieder geval dat de hogere bestedingen bij bouwmarkten indiceren dat mensen investeren in hun 'quarantaine-omgeving'.

Bron: CBS

Bouwsector

In de bouwsector wordt weliswaar nog doorgewerkt, maar het tempo ligt sinds maart - vanwege de coronacrisis - al lager en de verwachting is dat de crisis voor nog meer pijn gaat zorgen. De grootste gevolgen voor de bouw worden duidelijk in de tweede helft van dit jaar en in 2021.

Dat de bouw op dit moment nog redelijk draait, blijkt uit het feit dat de sector nog grotendeels zonder steun van de overheid kan. Uit cijfers van de Uitvoeringsdienst Werknemersverzekeringen (UWV) blijkt dat tussen 6 en 30 april 1.287 bouwbedrijven gebruik hebben gemaakt van de NOW-regeling waarbij bouwbedrijven een tegemoetkoming in de loonkosten kunnen krijgen.



Toch is de bouw niet immuun voor de coronacrisis, zoals blijkt uit het sterk gedaalde ondernemersvertrouwen van bouwondernemers in april 2020. De vertrouwensindicator kwam begin april uit op -12,5, terwijl deze een maand eerder nog op 6,6 stond. Tijdens de vorige crisis lag het vertrouwen van bouwers op het dieptepunt een stuk lager, maar het is wel de grootste daling op maandbasis ooit. De snelle erosie in het vertrouwen geeft aan dat veel bouwondernemers ditmaal al op de korte termijn negatieve effecten van de crisis ondervinden, terwijl de sector doorgaans vertraagd op de conjunctuur reageert en dus pas op langere termijn de effecten van een neergaande economie voelt.

Op de langere termijn krijgt de bouw het meeste last van het feit dat er minder vraag zal ontstaan naar nieuwe woningen en utiliteitsbouw, zoals kantoren en fabrieken. De bouwsector reageert altijd sterk op het vertrouwen, zowel van consumenten als van producenten. Zowel het producenten- als het consumentenvertrouwen is in april sterk weggezakt. Voor de woningbouw geldt dat consumenten grote aankopen als een huis uitstellen wanneer ze onzeker worden over hun financiële situatie. Het saldo van antwoorden op de vraag of het een gunstig moment is voor grote aankopen zakte in april van 3 naar -38, blijkt uit cijfers van het CBS. Dit effect kan wel even aanhouden. Door de verschillende overheidsregelingen hebben bedrijven nog niet massaal hun personeel hoeven te ontslaan, maar de verwachting is dat de werkloosheid in Nederland dit jaar en volgend jaar zal oplopen. Dit heeft op de langere termijn effect op de woningmarkt; de verwachting van ABN AMRO is dan ook dat de woningprijzen in 2021 dalen. Dit raakt dan vervolgens de woningbouw en ook de bouw van commercieel vastgoed.

De beperkingen in materiaal aanvoer, haperende procedures en de afnemende vraag op de korte en lange termijn hebben dus gevolgen voor de bouwsector als geheel. De bouw krimpt dit jaar naar verwachting met 4,5 procent en volgend jaar met 2,5 procent. De gevolgen lopen echter sterk uiteen voor de diverse bouw- en aanverwante branches.

Volumegroei bouw per branche			
	2019	2020	2021
	% mutaties		
Bouw	4,8	-4,5	-2,5
Woningbouw	2,0	-5,0	-1,0
Utiliteitsbouw	7,5	-4,5	-4,0
Gww	2,5	-4,0	-0,5
Installatie*	8,7	-4,0	-0,5
Architecten*	5,8	-8,0	1,0
Ingenieurs*	6,3	-3,0	2,0
Aanverwante branches			
Groothandel bouw en hout*	3,6	-6,5	0,0
Productie bouw en hout	3,7	-6,0	1,0
Verhuur bouw machines	4,5	-4,5	-2,5
Bron: ABN AMRO Sector Advisory			
*: betreft omzetprognose			

Bron: Eurostat, ABN AMRO

Grondexploitatie

Voor de bouwkosten geldt dat er naar verwachting een duidelijk verschil tussen de effecten op de korte en lange termijn bestaat. Op de korte termijn kunnen bouwkosten toenemen door onderbrekingen bij de productie en logistiek van het te verkrijgen bouw materiaal. Ook de schaarste aan personeel kan een prijsopdrijvend effect hebben, veel arbeidsmigranten zijn naar hun thuisland vertrokken. Op de langere termijn is eerder een verlaging van de bouwkosten te verwachten. De grondstoffen zullen in het algemeen goedkoper worden.

De schaarste aan materiaal en personeel zal afnemen als gevolg van een teruglopend aantal projecten. Opdrachtgevers stellen investeringen in nieuwbouw uit. Wanneer de vraag afneemt zal de stijging van de bouwkosten afvlakken.

Met betrekking tot de grondwaarde wordt dit jaar nog geen grote impact verwacht. Op de langere termijn kan echter een tweedeling ontstaan in de effecten van de maatregelen op de grondwaarde. In regio's waar de druk op de markt al erg hoog was zullen de maatregelen waarschijnlijk een klein negatief effect hebben op de grondwaarden. Op plekken waar de druk op de markt laag is zal het effect van de maatregelen groter zijn.

De gevolgen van het coronavirus zullen ook effect hebben op de rente en inflatie. Door de toegenomen vraag naar geld is het waarschijnlijk dat de rente de komende tijd gelijk blijft of zelfs zal stijgen, ondanks het opkoopbeleid van de ECB. Daarnaast nemen de risico's op de markt toe, waardoor kredietverstrekkers een hogere prijs voor hun krediet zullen vragen. De inflatie zal de komende tijd waarschijnlijk volatiel zijn vanwege de vraag- en aanbodschokken die in tegenovergestelde richting werken. Uiteindelijk is echter een neerwaartse druk op de inflatie te verwachten. Als de coronacrisis langer aanhoudt zullen de omstandigheden op de arbeidsmarkt verslechteren en zal de vraag krimpen. Hierdoor zullen loongroei en de kerninflatie mogelijk ook vertragen.

Bron: Metafoor (Update Outlook Grondexploitaties 2020), Eurostat, Rabobank

Prognose voor de vastgoedmarkt 2020-2021

De vooruitzichten voor de vastgoedsector zijn, ook zonder rekening te houden met effecten van de Covid-19 pandemie, minder positief, maar dat is niet vreemd gezien de zeer hoge groei van de afgelopen jaren. De economische groei loopt terug, wat tot uiting komt in minder waardegroei. Bedrijven gaan naar verwachting minder investeren, door de handelsoorlog tussen de VS en China loopt de export en import terug en de binnenlandse consumptie doet een stapje terug. Voor 2020 wordt daarom een waardegroei van 3,5 procent verwacht en voor 2021 een waardegroei van 2 procent. De waarde van huurwoningen, kantoren op toplocaties en distributiecentra is na de crisis flink toegenomen als gevolg van de toegenomen vraag en schaarse ruimte. De vraag naar dit type vastgoed blijft relatief hoog. De vraag naar winkelpanden staat echter onder druk doordat consumenten steeds meer online aankopen.

Een eerste teken dat de waardegroei van vastgoed zal afnemen, is het sentiment van ondernemers actief in de verhuur en het beheer van onroerend goed. Zij zijn minder positief over hun verwachte omzet in 2020 en verwachten minder personeel aan te nemen. Daarnaast zullen de PFAS- en stikstofcrisis ook de vastgoedsector verder raken, wat het sentiment verder negatief kan beïnvloeden.

De oorzaken van de waardeontwikkeling in de komende jaren verschillen per segment. Een aantal segmenten heeft te maken met de gevolgen van een gebrek aan nieuwbouw, terwijl andere segmenten juist worstelen met meer structurele veranderingen. Een trend raakt alle segmenten, namelijk dat de grote vraag naar woningen ten koste gaat van andere vastgoedsegmenten. Hieronder worden de door ABN-AMRO verwachte ontwikkelingen in de belangrijkste vastgoedsegmenten in 2020 en 2021 weergegeven.

Waardegroei vastgoed per assettype			
	2019	2020	2021
%-mutaties			
Vastgoed	7	3,5	2
Kantoren	5	3	2
Winkels	-1	-1,5	-1,5
Bedrijfsruimten	6,5	4	2,5
Woningen	4	3,5	2,5

Nederland distributieland staat onder druk. Steeds meer regio's hebben te maken met een tekort aan bedrijventerreinen. Dit geldt onder meer in de provincie Utrecht en in het Westland. Uit onderzoek van de metropoolregio Rotterdam Den Haag blijkt dat hier 471 hectare extra bedrijventerrein nodig is tot 2030, deels voortkomend uit uitbreiding en deels uit vervanging van verouderde terreinen.

Het met voorrang bestemmen van grond voor woningen is een van de redenen die voor het tekort wordt gegeven. Door de toename aan woonbestemmingen zijn de afgelopen jaren minder vergunningen voor nieuwe bedrijventerreinen afgegeven. Wel neemt het oppervlak van de nieuwe distributiecentra flink toe, wat tot de huidige discussie over 'de verdozing van Nederland' heeft geleid. De toename van het oppervlak waarvoor vergunningen werden afgegeven lijkt overigens ten einde. In de eerste drie kwartalen van 2019 daalde dit cijfer met 53,5 procent in vergelijking met dezelfde periode in 2018. Naar verwachting stijgt de waarde van bedrijfsruimten in 2020 met 4 procent en in 2021 met 2,5 procent. Door de wat lagere economische groei en afname van de export en import zijn dit wat lagere cijfers dan in voorgaande jaren.

Bron: ABN AMRO, CBRE Research

Bedrijfsruimtemarkt Limburg (Weert en omgeving)

In Limburg was de opname van bedrijfsruimte in 2019 nagenoeg gelijk aan die van het jaar ervoor. In totaal werd circa 585.000 vierkante meter bedrijfsruimte verhuurd en verkocht. Kenmerkend voor de gang van zaken in de provincie was de grote hoeveelheid nieuwbouw die vorig jaar werd gerealiseerd; bijna 60% van de totale vraag betrof nieuwbouw. Dit was ook duidelijk terug te zien in opnamecijfers van Kerkrade, Sevenum bij Venlo en Weert. In deze plaatsen viel de opname van bedrijfsruimte flink hoger uit dan het jaar ervoor. Zo werd op Trade Port West in Sevenum begonnen met de bouw van een distributiecentrum van ongeveer 57.000 vierkante meter dat in zijn geheel zal worden gehuurd door Shop Apotheke Europe. Verder werd op dezelfde locatie 36.000 vierkante meter magazijnruimte verhuurd aan het Amerikaanse modebedrijf PVH. In Weert koos verpakkingsbedrijf Moonen ervoor om op bedrijventerrein De Kempen een nieuw distributiecentrum te huren, terwijl in Kerkrade een grootschalig complex werd verhuurd aan Berner, een groothandel in gereedschappen en materialen voor onder meer de bouw en de automobielsector. Dit met als doel de distributie in de Benelux en het westen van Duitsland te bevorderen.

In Venlo viel de opname van bedrijfsruimte een stuk lager uit dan in voorgaande jaren, wat wellicht verband hield met de ontwikkelingen die net buiten Venlo plaatsvonden. Doordat vorig jaar het accent op nieuwbouw lag, werd er minder uit de bestaande voorraad opgenomen. Het resultaat was dat het aanbod van bedrijfsruimte fors toenam. Bovendien werden er relatief veel grootschalige distributiecentra te huur en te koop aangeboden. Dit gold vooral voor de gemeenten Venray en Weert. Door de vele nieuwbouw konden de transactieprijsen vorig jaar iets stijgen.

De bedrijfsruimtemarkt van Venlo en Venray wordt ook volgens Dynamis gedomineerd door logistieke panden. Dit blijkt uit het feit dat ruim 80% van het opnamevolume bestaat uit logistieke ruimte. In totaal is in deze twee gemeentes circa 320 duizend vierkante meter bedrijfsruimte in gebruik genomen, een lichte toename ten opzichte van het voorgaande jaar. Opvallend is dat het aantal verhuurde of verkochte panden met maar liefst een kwart is toegenomen. Met name de logistieke markt van Venlo en Venray wint in nationaal perspectief steeds meer van belang. De vestiging van VidaXL in een logistiek pand van bijna 80 duizend vierkante meter onderstreept de belangrijke positie van Venlo en Venray. Voor de webshop is dit het tweede XXL distributiecentrum op deze locatie, in 2017 werd al een pand van maar liefst 100.000 vierkante meter gerealiseerd. Het merendeel van de logistieke transacties vindt plaats in Venlo, de logistieke opnames in Venray (ruim 36.000 vierkant meter) blijven sterk achter bij die in Venlo (bijna 230.000 vierkante meter). Als gevolg van de aanhoudende vraag naar bedrijfsruimte in 2019, is het aanbod verder afgenomen. Het beschikbare aanbod is in een jaar tijd met 6% afgenomen, waardoor het totale volume eind 2019 uitkomt op circa 332.000 vierkante meter bedrijfsruimte. De verhouding tussen de vraag en het aanbod geeft aanleiding om te spreken van een gespannen situatie, de vraag concentreert zich echter meer op hoogwaardige nieuwbouw, waar een groot deel van het aanbod niet aan voldoet. De aanboddaling heeft zich in het afgelopen jaar geconcentreerd in de gemeente Venlo, op jaarbasis worden bijna een derde minder vierkante meters bedrijfsruimte in deze gemeente aangeboden.

Bron: NVR Business, Dynamis

Uitgifteprijsen in Weert

In de Grondprijsbrief 2020 van de gemeente Weert valt te lezen dat Stec Groep een toetsing van de (geïndexeerde) grondprijzen aan de actuele grondwaardes medio 2019 heeft uitgevoerd op basis van de residuele methode, dit aangaande de grondprijzen voor bedrijventerreinen. STEC Groep stelt onder meer dat de afgelopen tien jaar bijna 44 hectare bedrijventerrein is uitgegeven in Weert, gemiddeld zo'n 4,4 hectare per jaar. Dat is zo'n 31% van de totale uitgifte in regio Midden-Limburg in die periode (circa 141 hectare). Met name de hoge uitgifte in 2017 is opvallend. In dat jaar werd op Kampershoek 2.0 19,6 hectare uitgegeven, waarvan 18,7 aan Groep Heylen. Deze ontwikkelaar heeft in juni 2019 groen licht gekregen voor de bouw van een groot distributiecentrum. Ook in de rest van Midden-Limburg lag de uitgifte in 2017 aanzienlijk hoger dan in andere jaren. De uitgifteprijsen voor 202 zijn door STEC Groep als volgt getaxeerd (en worden door de gemeente als zodanig aangehouden vanaf 1 januari 2020).

	Kavel	Prijzen 2019	Prijzen 2020
Centrum Noord (1,7 ha)			
Eindhovenseweg	CN7	taxatie	taxatie
Schepenlaan / Burgemeesterlaan	CN4, CN5, CN6	€ 115,00	€ 120,00
De Kempen (4,2 ha)			
Oude Graaf (puntkavel)	UdK5	€ 95,00	€ 105,00
Ringselevenweg	UdK1a+1	€ 95,00	€ 105,00
Oude Graaf / Ringselevenweg	UdK3	€ 95,00	€ 105,00
Kampershoek 2.0 (16,1 ha)			
Zichtlocatie A2 ¹⁾	A	€ 160,00	€ 165,00
Zichtlocatie Ringbaan Noord	B	€ 150,00	€ 155,00
Grootschalige logistiek	C	€ 125,00	€ 130,00
Overige kavels	D	€ 125,00	€ 135,00
Kanaalzone 1 (1,7 ha)			
Molenveldstraat	KZ6	€ 110,00	€ 120,00
Straevenweg ²⁾	KZ1	€ 80,00	€ 85,00
Kanaalstraat	KZ 2+3+4	€ 110,00	€ 120,00
Drukkerijstraat	KZ5	€ 110,00	€ 120,00
Leuken Noord¹⁾ (2,7 ha)			
Zichtlocatie A2 ²⁾	LN1	€ 90,00	€ 95,00
Graafschap Hornelaan (zuidzijde)	LN5	€ 105,00	€ 115,00
Truyenhoekweg	LN4	€ 105,00	€ 115,00

De nabij gelegen gemeenten hanteren de volgende uitgifteprijsen (publicatie mei 2019)

Grondprijzen per gemeente, in euro per vierkante meter	Minimum	Maximum
Gemeente Leudal		
Arenbos (Heythuysen)	€ 101	€ 101
Windmolenbos	€ 81	€ 91
Gemeente Maasgouw		
BP Kern Panheel	€ 90	€ 90
Kanaal Wessum-Nederweert	€ 75	€ 75
Gemeente Nederweert		
Bedrijvenpark Pannenweg West	€ 115	€ 125
Gemeente Roermond		
Boven de Wolfskuil	€ 120	€ 150
Businesspark De Hanze	€ 120	€ 140
De Grinderij	€ 115	€ 120
Merumme Poort	€ 100	€ 120
Oosthoven	€ 118	€ 118
Oosttangent	€ 80	€ 125
Reubenberg	€ 75	€ 75
Spickerhoven II	€ 112	€ 112
Roerstreek Zuid	€ 90	€ 90
Gemeente Cranendonck		
Uitbreiding Airpark	€ 64	€ 117

In de Grondprijsbrief 2019 van de gemeente Weert werden lagere uitgifteprijsen aangehouden, zoals uit de vorenstaande (eerste) tabel blijkt. Ook in de Grondprijsbrief 2018 van de gemeente Weert (uitgifteprijsen vanaf 1 januari 2018) en voor het jaar 2017 was dit het geval.

	zone	prijzen 2017	prijzen 2018
Centrum Noord (2,1 ha)			
Eindhovenseweg	A	€ 125,00	taxatie
Scheperslaan / Burgemeesterlaan / Schoutlaan	C	€ 110,00	€ 111,00
De Kempen (5,2 ha)			
Oude Graaf / Lozerheideweg	A	€ 105,00	€ 106,00
Oude Graaf (pantkavel)	B	€ 92,00	€ 93,00
Oude Graaf / Peeterbaan	B	€ 92,00	€ 93,00
Bingselvenweg	B	€ 92,00	€ 93,00
Oude Graaf / Bingselvenweg	B	€ 92,00	€ 93,00
Kampershoek (2,2 ha)			
Fabrenheitstraat	B	€ 105,00	€ 106,00
Kampershoek 2.0 (35 ha)			
Zichtlocatie A2 ¹⁾	A	€ 151,00	€ 152,50
Zichtlocatie Ringbaan Noord	B	€ 142,50	€ 143,00
Groetschalige logistiek	C	€ 120,00	€ 121,00
Overige kavels	D	€ 120,00	€ 121,00
Kanaalzone 1 (1,6 ha)			
Molenveldstraat	C	€ 105,00	€ 106,00
Strasveweg ²⁾	C	€ 105,00	€ 80,00
Kanaalstraat	C	€ 105,00	€ 106,00
Leuken Noord³⁾ (3,1 ha)			
Zichtlocatie A2 ⁴⁾	A	€ 120,00	€ 90,00
Graafschap Hornelaan (zuidzijde)	B	€ 100,00	€ 101,00
Truyenhoekweg	B	€ 100,00	€ 101,00
Graafschap Hornelaan (noordzijde)	B	€ 100,00	€ 101,00

Uit de vorenstaande tabellen constateren taxateurs dat de uitgifteprijzen in Weert voor bedrijventerreinen, voor Kampershoek 2.0 hoger liggen dan voor de andere in Weert aanwezige bedrijventerreinen en tevens dat het prijsniveau voor uitgifteprijzen in Kampershoek 2.0 hoger ligt dan voor bedrijventerreinen in de nabij gelegen gemeenten.

4. SWOT-analyse

Hierna volgen de resultaten uit een kwalitatieve analyse van de onderwerpen die ook de meeste kopers van bouwpercelen ten behoeve van bedrijfsmatigheid waarschijnlijk in ogenschouw zullen nemen en die naar de mening van de taxateurs van belang zijn bij de waarderingen in dit taxatierapport. De onderstaande, zogenoemde SWOT-analyse, is gebaseerd op bedrijfseconomisch gedachtegoed waarbij de sterktes en zwaktes van het vastgoed zelf en extern de kansen en bedreigingen uit de omgeving worden beschouwd. Op basis van dergelijke beschouwingen komen de taxateurs tot het onderstaande beeld.

Sterktes:

- Het plangebied ligt langs en nabij de Rijksweg A2, respectievelijk de Rijksweg A58, waardoor er direct zicht op en aansluiting mee is.
- Het plangebied en de kavels erin kennen ruime bebouwings- en gebruiksmogelijkheden, ook ten behoeve van de groeisector voor de logistiek.

Zwaktes:

- De uitgifteprijzen voor Kampershoek 2.0 zijn relatief hoog, zeker ten opzichte van bijvoorbeeld concurrerende projecten in de nabijheid, zoals ook in Venlo, hoewel de verschillen aan het afnemen zijn.

Kansen:

- De economie, ook lokaal en regionaal, trekt aan.
- Vastgoedbeleggers en investeerders hebben een defensieve koophouding zoals die in de economische en financiële crisis is aangemeten, inmiddels goeddeels verlaten.
- Het nieuwe bedrijventerrein heeft regionale, nationale en mogelijk zelfs internationale afzetmogelijkheden.

Bedreigingen:

- Kampershoek 2.0 is niet uniek in zijn soort, qua type toegestane bedrijven ter plaatse en qua omvang.
- Dreiging voor recessie in economie en vastgoedmarkten vanwege de nog steeds aanhoudende Covid-19 pandemie.

J. Onderbouwing waardeoordeel ruwe bouwgrond

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de uitgangspunten en de systematiek die in dit rapport zijn gehanteerd ten behoeve van het bepalen van de inbrengwaarden.

1. Complex

In dit rapport is bij het bepalen van de inbrengwaarden aansluiting gezocht bij de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet, een en ander zoals is voorgeschreven in artikel 6.13, lid 5 Wro. Daarbij zijn in beginsel allerlei taxatiemethoden toegestaan. Een voorkomende taxatiemethode bij gronden met ontwikkelingspotentie is die van het bepalen van de residuele grondwaarde, een andere bijvoorbeeld die van het gebruiken van vergelijkbare transacties (in diverse taxatiemethoden). De methode van het bepalen van de residuele grondwaarde bestaat in feite uit een taxatie op basis van een exploitatieopzet voor een bepaald (ontwikkelings)gebied en heeft daarmee raakvlakken met hetgeen is bepaald in artikel 40d OW, althans voor zover daarin wordt gesproken over een als één geheel in exploitatie te brengen complex. De strekking van artikel 40d OW heeft naar de mening van de taxateurs toepassing bij de waardebepaling in dit rapport. Er is weliswaar door de taxateurs niet zelfstandig naar een complexprijs gerekend, maar vergelijkenderwijs is wel met resultanten gewerkt die uit berekeningen dienaangaande zijn voortgekomen. Er is ter waardebepaling namelijk aansluiting gezocht bij de ruwe bouwgrondprijs als zijnde de gemiddelde prijs per vierkante meter voor het in exploitatie te brengen complex aan bedrijfsmatige bouw. In het kader van de waardebepaling is door de taxateurs dienaangaande gemeend dat het exploitatieplangebied ter waardebepaling als een op zichzelf staand complex (conform artikel 40d van de onteigeningswet dus) moet worden beschouwd.

2. Complexprijs en bijzondere geschiktheid

Bij waardebepaling van gronden op basis van ontwikkelingspotentie moet, althans, dat is in casu door de taxateurs als zodanig beschouwd, conform artikel 6.13, lid 4 Wro gekeken worden naar de omslag van alle baten en lasten en conform artikel 40d OW ook naar omslag van toekomstige bestemmingen. Bij toepassing van artikel 40d OW wordt dus voorbij gegaan aan 'toevallige' bestemmingen die op een betrokken perceel of perceelgedeelte zullen worden gelegd; de bestemmingen worden uitsluitend op complexniveau in aanmerking genomen. Een en ander kan in beginsel geschieden door de grondwaarde te bepalen voor het gehele plangebied en deze vervolgens toe te rekenen aan alle vierkante meters die in het plangebied zijn betrokken. Dan wordt het zogenoemde egalisatiebeginsel uit artikel 40d OW toegepast, de strekking daarvan althans, en per vierkante meter eenzelfde waarde vastgesteld, de ruwe bouwgrondprijs, ook wel pot- of planprijs genoemd. Ook in dit rapport is voor de gronden binnen het exploitatieplangebied een dergelijke ruwe bouwgrondprijs geschat. Enkel wanneer zich percelen of gedeelten daarvan als bijzonder (on)geschikt voor de toekomstige ontwikkeling manifesteren, kan een uitzondering op het vorenstaande beginsel van toepassing zijn. Beoordeeld dient dienaangaande dus te worden, of binnen het plangebied sprake is van gronden met een van de waarde van het complex afwijkende (hogere of lagere) waarde vanwege afwijkende eigenschappen van een bepaald perceel of een aantal percelen. Dit kan bijvoorbeeld zijn door fysieke gesteldheid of ligging en gedacht kan bijvoorbeeld worden aan gronden die grenzen aan bestaande, te handhaven wegen, waardoor vanwege een reeds aanwezige, hogere mate van technische bouwrijpheid voor deze gronden bestaat of omdat ze beter en goedkoper bereikbaar of bewerkbaar zijn. Dergelijke eigenschappen van zulke gronden kunnen onder omstandigheden leiden tot een hogere werkelijke waarde dan de complexwaarde. Of een lagere. Ook een gunstiger ligging op zich kan onder omstandigheden overigens aanleiding zijn om te moeten constateren tot verschillende complexprijzen, hoewel dan nadrukkelijk rekening gehouden dient te worden met het verbeterde kostenverhaal door de inwerkingtreding van de Afdeling grondexploitatie als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008. Hierdoor zal verevening binnen een afgebakend gebied in zijn geheel al snel plaatsvinden. Alle kosten van het plan moeten immers ook over de 'gunstigere ligging' worden omgeslagen, aangezien de gronden aldaar evenzo zullen meeprofiteren van de voorzieningen ten algemene nutte binnen het complex. Tot slot kunnen ook vanwege bodembestanddelen, verontreiniging en pacht vormen van bijzondere (on)geschiktheid bestaan voor delen van een complex, die onder omstandigheden zelfs ook zouden kunnen leiden tot een genuanceerder beeld dan één complexprijs. Hiervan is de taxateurs echter niet gebleken en in casu en resumerend zijn de taxateurs sowieso niet gebleken dat er binnen het exploitatieplangebied sprake is van percelen met bijzondere (on)geschiktheid. Dit is verder ook als **uitgangspunt** voor dit rapport genomen.

3. Toegepaste methodiek

Voor zover het (voormalig) bebouwd vastgoed betreft, hebben de taxateurs reeds aangegeven dat daarvoor volgens hen de gebruikswaarde hoger is dan de complexwaarde. De ramingen van de inbrengwaarden voor het vastgoed dat dit in casu aangaat, alsmede de manier waarop die ramingen door de taxateurs tot stand zijn gekomen, zijn weergegeven onder Hoofdstuk H hiervoor. De inbrengwaarden als prijzen voor ruwe bouwgrond, zijn door hen voorts geschat op € 30,- per vierkante meter. De taxateurs hebben zich tot deze raming laten leiden door de hierna aangegeven en door hem onderzochte transacties, prijsstellingen en projecten (met getaxeerde inbrengwaarden, door andere taxateurs dan hemzelf en verder gelegen in het land).

Overwogen zijn de volgende **transacties en prijsstellingen in en aangaande het exploitatieplangebied**:

Op 24 juli 2020 heeft de gemeente Weert een (posterieure) overeenkomst gesloten met DHL Supply Chain (Netherlands) B.V. De overeenkomst heeft betrekking op het in fasen middels deelvergunningen realiseren en exploiteren van een of meerder distributiecentra/logistieke centra op diverse door haar te verwerven percelen grond op bedrijventerrein Kampershoek 2.0., waarvan een deel in eigendom is bij de gemeente Weert en een deel bij Diesdonk B.V. Het betreft de percelen, kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie W de nummers 227,228, 232, 233, 234, 235, 236 (gedeeltelijk), 721, 1084, 1092 (gedeeltelijk), 243 (gedeeltelijk), 244, 866 en 868 en die zijn gelegen in het exploitatieplangebied. DHL koopt de gronden van de gemeente Weert voor € 124,08 per vierkante meter. In de exploitatieopzet van het exploitatieplan 'Kampershoek 2010, 3^e herziening' wordt ook op de kaart uitgiftecategorieën deze prijs van € 124,08 per vierkante meter voor de kavels getoond. DHL koopt voorts gronden van Diesdonk B.V. waarover deze voor wat betreft het uitgeefbare deel conform het geldende exploitatieplan een exploitatiebijdrage aan de gemeente Weert verschuldigd is van € 83,31 per vierkante meter. DHL is over die exploitatiebijdrage vanaf 1 november 2020 een samengestelde rente van 3,25% verschuldigd tot het moment dat de voor het project benodigde omgevingsvergunningen en/of vergunningen op basis van de Wet Natuurbescherming onherroepelijk zijn geworden. De vaststelling van de hoogte van de exploitatiebijdrage voor wat betreft het thans niet uitgeefbare deel vindt plaats het moment dat de voor het project benodigde omgevingsvergunningen en/of vergunningen op basis van de Wet Natuurbescherming onherroepelijk zijn geworden en geschiedt op basis van het dan vigerende exploitatieplan Kampershoek 2010, 3^e herziening.

Verkoop van een perceel grond, kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie W nummer 171, groot 1.86.27 ha met daarop een woning en een schuur en overigens landbouwgrond. De landbouwgrond is bedoeld ter ontwikkeling van het bedrijventerrein Kampershoek Noord en ligt in het exploitatieplangebied. Teruggerekend naar enkel de grond, is de transactie gedaan voor ongeveer € 25,- per vierkante meter. Akte van levering van 1 maart 2019, koopovereenkomst van 20 februari 2019. Afspraken uit onderhandeling lijken van wat verder terug in de tijd. Verkoop door Fam. Truijen-van Bommel aan Gemeente Weert. Geen bijzonderheden.

Verkoop van een perceel grond, kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie W nummer 683, groot 1.35.70 ha, bedoeld ter ontwikkeling van het bedrijventerrein Kampershoek-Noord, voor € 22,- per vierkante meter. Akte van levering van 19-12-2014. Verkoop door Heesmans Beheer B.V. en V.O.F. Ontwikkelingsmaatschappij aan Gemeente Weert. Geen bijzonderheden.

Verkoop van een perceel grond, kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie W nummer 683, groot 1.35.70 ha, bedoeld ter ontwikkeling van het bedrijventerrein Kampershoek-Noord, voor € 22,- per vierkante meter. Akte van levering van 19-12-2014. Verkoop door Heesmans Beheer B.V. en V.O.F. Ontwikkelingsmaatschappij aan Gemeente Weert. Geen bijzonderheden.

Beschikking van de Rechtbank Roermond van 23-3-2011 in een Wvg-procedure waarin om een prijsoordeel was verzocht (zaaknummer / requestnummer: 95820 / HA RK 09-117, Fam. Van den Boogaert). Betreft twee percelen grond, kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie W de nummers 166 en 403. Voor een onbebouwde oppervlakte (daar)van 6.34.68 ha, bedoeld ter ontwikkeling van het bedrijventerrein Kampershoek-Noord, is de prijs bepaald op € 22,- per vierkante meter. Geen bijzonderheden.

Verkoop van drie percelen grond, kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie W de nummers 173, 174 en 175, tezamen groot 1.69.04 ha, bedoeld ter ontwikkeling van het bedrijventerrein Kampershoek-Noord, voor € 22,- per vierkante meter. Akte van levering van 3-1-2013. Verkoop door Fam. Hanssen aan Gemeente Weert. Geen bijzonderheden.

Verkoop van een gedeelte van een perceel grond, kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie W nummer 165 (thans 637), groot 0.71.42 ha, bedoeld ter ontwikkeling van het bedrijventerrein Kampershoek-Noord, voor € 22,- per vierkante meter. Akte van levering van 2-4-2012. Verkoop door Fam. Terium aan Gemeente Weert. Geen bijzonderheden.

Taxatierapport Inbrengwaarden door Meander Grondverwerving en advies van 25-5-2011. Betreft het bepalen van de inbrengwaarden voor het plangebied "Kampershoek-Noord 1010". Waarde met waardepeildatum 25-5-2011 bepaald op € 24,- per vierkante meter. Geen bijzonderheden.

Buiten het grondgebied van de gemeente Weert hebben taxateurs ook nog andere vastgoedinformatie overwogen ten behoeve van hun waardeoordeel over ruwe bouwgrond.

Op 21 februari 2018 is het perceel Venlo X 160, groot 4.76.34 ha ten behoeve van Greenport Venlo verkocht voor € 23,- per vierkante meter.

Op 3 april 2018 is het perceel Venlo X 1593, groot 1.64.89 ha ten behoeve van Greenport Venlo verkocht voor € 23,- per vierkante meter.

Op 12 juni 2018 is het perceel Sevenum S 787, groot 6.70.52 ha ten behoeve van Greenport Venlo verkocht voor € 20,- per vierkante meter.

Bedrijventerrein De Klomp (gemeente Ede)

- Taxatierapport IBW door Steenhuijs Grondzaken
- Peildatum taxatie IBW: 5-3-2019, taxatierapport van 5 maart 2020
- Het "Food & Business Park" omvat een bedrijfsterrein langs de A12 en de spoorlijn Utrecht-Arnhem
- Bestemmingsplan status per peildatum: onherroepelijk, heeft al een bedrijfsbestemming
- Exploitatieplangebied: 36 ha bruto en 23,3 ha netto uitgeefbaar, uitgiftepercentage ongeveer 65%
- Laatst gerealiseerde prijs in het plangebied: gemiddeld € 20,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond op 11 juli 2018
- Referentietransacties in taxatierapport zelf: divers tot en met 2018 tussen € 21,- en € 50,- per vierkante meter. Hoogste prijs in exploitatieplangebied zelf: € 55,-
- Geschatte IBW (ruwe bouwgrond) in taxatierapport: € 32,50 per vierkante meter
- Bijzonderheden (gebleken uit taxatierapport): geen

Bedrijventerrein Automotive Campus te Helmond

- Taxatierapport IBW door Kerkhof & Kakkenberg Rentmeesters
- Peildatum taxatie IBW: 1-1-2018, taxatierapport van november 2018
- Ligging: De Automotive Campus is onderdeel van het bedrijventerrein Groot Schooten ten westen van de kern Helmond. Het terrein is goed bereikbaar via de N270
- Bestemmingsplan status per peildatum: vaststelling een jaar later gepland, deels al een bedrijfsbestemming
- Exploitatieplangebied: circa 21 hectare, uitgiftepercentage ongeveer 62%
- Laatst gerealiseerde prijs in het plangebied: € 20,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond in 2015
- Referentietransacties/-uitspraken in taxatierapport zelf: divers, transacties in Helmond en in Venray voor € 18,-, resp. € 25,- per vierkante meter. Hoogste prijs in exploitatieplangebied zelf: onbekend
- Geschatte IBW (ruwe bouwgrond) in taxatierapport: € 25,- per vierkante meter
- Bijzonderheden (gebleken uit taxatierapport): geen

Bedrijventerrein Trade Port Noord (6^e herziening) te Venlo

- Taxatierapport IBW door De Bont ABS
- Peildatum taxatie IBW: 12-11-2015, taxatierapport van mei 2016
- Ligging: plangebied in Klaverblad te Venlo - Logistieke Hub (toplocatie)
- Bestemmingsplan status per peildatum: vaststelling een jaar later gepland.
- Exploitatieplangebied: circa 289 hectare bruto, uitgiftepercentage ongeveer 202 hectare
- Laatste gerealiseerde prijs in het plangebied: € 20,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond in 2015
- Referentietransacties/-uitspraken in taxatierapport zelf: divers. Hoogste prijs bekend: € 23,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond in augustus 2014 (Rechtbank prijsadvies Wvg)
- Geschatte IBW (ruwe bouwgrond) in taxatierapport: € 23,- per vierkante meter
- Bijzonderheden (gebleken uit taxatierapport): geen

Bedrijventerrein Trade Port Noord, Klaver 5 (Fase 1) te Horst aan de Maas

- Taxatierapport IBW door De Bont ABS
- Peildatum taxatie IBW: 1-1-2017, taxatierapport van 8 juni 2017
- Ligging: plangebied in Klaverblad te Venlo - Logistieke Hub (toplocatie)
- Bestemmingsplan status per peildatum: vaststelling 4^e kwartaal 2017 (verwacht)
- Exploitatieplangebied: circa 61,5 hectare bruto, uitgiftepercentage ongeveer 67% (41 ha)
- Laatste gerealiseerde prijs in het plangebied: € 20,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond in april 2017
- Referentietransacties/-uitspraken in taxatierapport zelf: divers. Hoogste prijs bekend: € 23,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond in augustus 2014 (Rechtbank prijsadvies Wvg)
- Geschatte IBW (ruwe bouwgrond) in taxatierapport: € 22,50 per vierkante meter
- Bijzonderheden (gebleken uit taxatierapport): geen

Bedrijventerrein Vorstengrafdonk te Oss

- Taxatierapport IBW door Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV
- Peildatum taxatie IBW: 1-5-2013
- Ligging: plangebied begrensd door o.a. N329 en A50
- Bestemmingsplan status per peildatum: vastgesteld.
- Exploitatieplangebied: circa 25 hectare bruto, uitgiftepercentage ongeveer 80%
- Uitgifteprijsen per 2013: niet vermeld
- Laatste gerealiseerde prijs in het plangebied: in 2009 (Onteigening Rb. Den Bosch), per prijspeil 2004 toen waarde bepaald op € 17,50 per vierkante meter voor ruwe bouwgrond
- Referentietransacties/-uitspraken in taxatierapport: tot en met 2009 uit gemeente Oss zelf (circa € 17,50 per vierkante meter voor ruwe bouwgrond), tussen 2009-2013 in grotere regio (tussen circa € 18,- en € 25,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond), meest recente gebruikte uit 2013 (€ 20,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond)
- Geschatte IBW (ruwe bouwgrond) in taxatierapport: € 22,50 per vierkante meter
- Bijzonderheden (gebleken uit taxatierapport): geen

Bedrijventerrein A1 Bedrijvenpark te Deventer

- Taxatierapport IBW door Arcadis
- Peildatum taxatie IBW: 1-1-2020
- Ligging: plangebied ligt langs de A1 en aan de zuidzijde van Deventer
- Bestemmingsplan status per peildatum: ontwerp
- Exploitatieplangebied: circa 120 hectare bruto, uitgiftepercentage ongeveer 50%
- Uitgifteprijsen per 1-1-2020: vanaf € 135,- (buitenrand) tot € 167,50 (zichtlocaties)
- Laatste gerealiseerde prijs in het plangebied: onbekend
- Referentietransacties/-uitspraken in taxatierapport: onbekend
- Geschatte IBW (ruwe bouwgrond) in taxatierapport: € 27,50 per vierkante meter
- Bijzonderheden (gebleken uit taxatierapport): geen

Bedrijventerrein Broeklanden Fase II te Elburg

- Taxatierapport IBW door Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV
- Peildatum taxatie IBW: 1-11-2014
- Ligging: hoofdzakelijk landelijk
- Bestemmingsplan status per peildatum: ontwerp bestemmingsplan. Datum vaststelling bestemmingsplan nog onbekend
- Exploitatieplangebied: circa 10,5 hectare bruto, uitgiftepercentage ongeveer 61%
- Uitgifteprijsen per 2015: niet vermeld
- Laatste gerealiseerde prijs in het plangebied: 2006 (verkoop aan Megahome), toen voor € 17,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond
- Referentietransacties/-uitspraken in taxatierapport: in 2004 en 2006 in Elburg zelf (circa € 16/€ 17,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond), tussen 2007-2012 in grotere regio (gemeenten Hattem en Harderwijk, tussen circa € 17,- en € 18,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond), meest recente gebruikte uit 2012 (€ 14,32,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond)
- Geschatte IBW (ruwe bouwgrond) in taxatierapport: € 16,50 per vierkante meter
- Bijzonderheden (gebleken uit taxatierapport): 2 eigenaren in het plangebied (gemeente en Megahome))

Bedrijventerrein Panoven-Baronieweg te IJsselstein

- Taxatierapport IBW door Steenhuijs CVS
- Peildatum taxatie IBW: 12-5-2015
- Ligging: IJsselstein lokaal, betreft inbreidingslocatie binnen bebouwd gebied, naast een woonwijk en bedrijventerrein en langs een lokale doorgaande weg
- Bestemmingsplan status per peildatum: ontwerp bestemmingsplan. Datum vaststelling bestemmingsplan verwacht in zomer 2015
- Exploitatieplangebied: circa 41,5 hectare bruto (inclusief wonen en retail), uitgiftepercentage bedrijventerrein onbekend, hoogste categorie toegestaan is 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten
- Uitgifteprijsen per 2015: niet vermeld
- Laatste gerealiseerde prijs in het plangebied: onbekend
- Referentietransacties/-uitspraken in taxatierapport: tussen 2011-2015 in grotere regio tussen € 23,80,- en € 35,49,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond), meest recente gebruikte uit 2014 (€ 30,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond)
- Geschatte IBW (ruwe bouwgrond) in taxatierapport: vanaf € 17,- per vierkante meter voor bedrijventerrein en oplopend voor wonen en retail
- Bijzonderheden (gebleken uit taxatierapport): geen

Bedrijventerrein 7Poort te Zevenaar

- Taxatierapport IBW door De Lorijn Raadgever o.g.
- Peildatum taxatie IBW: 1-1-2013
- Ligging: Zevenaar (zuid-oost), onder meer grenzend aan de A12 en gekregen bij bedrijventerrein Hengelder
- Bestemmingsplan status per peildatum: reeds vigerend
- Exploitatieplangebied: circa 62 hectare bruto, uitgiftepercentage bedrijventerrein circa 80%,
- Uitgifteprijsen per peildatum: referentie aan € 121,- tot € 171,- per vierkante meter
- Laatste gerealiseerde prijs in het plangebied: onbekend
- Referentietransacties/-uitspraken in taxatierapport: 2009-2013 in grotere regio tussen € 20,- en € 50,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond), meest recente gebruikte uit juni 2013 (€ 20,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond in de plaats Cuijk)
- Geschatte IBW (ruwe bouwgrond) in taxatierapport: vanaf € 25,- per vierkante meter
- Bijzonderheden (gebleken uit taxatierapport): geen

Bedrijventerrein De Grift Noord te Nijmegen

- Taxatierapport IBW door Taxatie- en Adviesbureau Van Reekum en Kraak
- Peildatum taxatie IBW: 1-1-2015
- Ligging: Nijmegen, grenzend aan de A15 en een bestaand bedrijventerrein
- Bestemmingsplan status per peildatum: nog in voorbereiding
- Exploitatieplangebied: circa 28 hectare bruto, uitgiftepercentage bedrijventerrein circa 81%
- Uitgifteprijs per peildatum: referentie aan € 127,- tot € 172,- per vierkante meter
- Laatste gerealiseerde prijs in het plangebied: onbekend
- Referentietransacties/-uitspraken in taxatierapport: 2009-2014 in grotere regio (tussen € 15,- en € 50,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond), meest recente gebruikte uit januari 2014 (€ 15,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond in de plaats Zaltbommel)
- Geschatte IBW (ruwe bouwgrond) in taxatierapport: vanaf € 22,50 per vierkante meter
- Bijzonderheden (gebleken uit taxatierapport): geen

Bedrijventerrein Ambachtsezoom Hendrik-Ido-Ambacht

- Taxatierapport IBW door Gloudemans
- Peildatum taxatie IBW: 6-5-2016
- Ligging: Aan de zuidkant van Hendrik-Ido-Ambacht, aan de A16
- Bestemmingsplan status per peildatum: in procedure na eerdere vernietiging door RvS
- Exploitatieplangebied: circa 30 hectare bruto
- Uitgifteprijs per peildatum: niet genoemd in rapport
- Laatste gerealiseerde prijs in het plangebied (volgens rapport): € 38,41 per vierkante meter voor ruwe bouwgrond
- Referentietransacties/-uitspraken in taxatierapport: 2001-2016 circa tussen € 20,- en € 38,41 per vierkante meter voor ruwe bouwgrond
- Geschatte IBW (ruwe bouwgrond) in taxatierapport: € 40,- per vierkante meter
- Bijzonderheden (gebleken uit taxatierapport): melding van verkopen voor bedrijventerrein Nieuw Rijerwaard in Ridderkerk voor € 45,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond

Bedrijventerrein Veldzicht Noord fase 4 te Ermelo

- Taxatierapport IBW door Taxatie- en Adviesbureau Van Reekum en Kraak
- Peildatum taxatie IBW: 1-1-2016
- Ligging: Grenzend aan bedrijventerrein Veldzicht Noord tegen de spoorlijn Zwolle- Amersfoort
- Bestemmingsplan status per peildatum: in procedure
- Exploitatieplangebied: circa 4,8 hectare bruto, uitgiftepercentage bedrijventerrein circa 70%,
- Uitgifteprijs per peildatum: referentie aan € 175,- per vierkante meter
- Laatste gerealiseerde prijs in het plangebied (volgens rapport): € 27,50 per vierkante meter voor ruwe bouwgrond, vermoedelijk in 2015
- Referentietransacties/-uitspraken in taxatierapport: 2013-2015 circa tussen € 32,50 en € 48,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond
- Geschatte IBW (ruwe bouwgrond) in taxatierapport: € 27,50 per vierkante meter
- Bijzonderheden (gebleken uit taxatierapport): kleinschalig bedrijventerrein met ruime mogelijkheden

Onteigening Vianen - Gaasperwaard

De rechtbank Midden-Nederland heeft op 23 juli 2014 vonnis gewezen met betrekking tot de gewezen eigendommen van Marbus Beheer BV en De Kamper Ontwikkeling BV. De complexwaarde voor het bedrijventerrein van 36,5 hectare is door de rechtbank bepaald op € 30,- per vierkante meter ruwe bouwgrond (C/16/231607/HA ZA 07-1057). De standaard kavels variëren in grootte van 2.500 tot 7.500 vierkante meter. De uitgifteprijs liggen in de bandbreedte van 200 tot 222 euro (excl. BTW, prijspeil 1 juli 2014) per vierkante meter, afhankelijk van de zone en het kavelnummer. De prijzen worden jaarlijks geïndexeerd.

Barneveld - Harselaar Driehoek

Op 11 september 2013 is in het gebied Harselaar Driehoek een perceel verkocht ter grootte van 26.080 vierkante meter tegen een koopsom van € 1.100.000,- (€ 42,18 per vierkante meter, ruwe bouwgrond). Op 16 december 2013 is in het gebied Harselaar Driehoek een perceel verkocht ter grootte van 105.665 vierkante meter tegen een koopsom van € 3.750.000,- (€ 35,49,- per vierkant meter, ruwe bouwgrond).

4. **Toets aan de in het exploitatieplan opgenomen exploitatiebegroting**

De taxateurs hebben de in het exploitatieplan opgenomen exploitatiebegroting nog getoetst aan de haalbaarheid ervan bij het aanhouden van een inbrengwaarde van € 30,- per vierkante meter als prijs voor ruwe bouwgrond en met daarbij de gebruikswaarden als die hoger liggen voor de diverse (voormalig) bebouwde objecten in het exploitatieplangebied, de bijkomende onteigeningsvergoedingen in voorkomende gevallen en de sloopkosten, dit alles zoals weergegeven in het als bijlage 1 aan dit taxatierapport gehechte Waarderingsoverzicht en onder Hoofdstuk D. Het kan immers zo zijn dat met de totale hoogte van de inbrengwaarden in casu een tekort of juist een overschot ontstaat in de exploitatiebegroting, wat ervoor zorgt dat het plan in wezen niet meer voldoende rendabel uitvoerbaar is, dan wel dat er, bij een batig saldo, juist vanuit die begroting beschouwd mogelijk meer nog kan worden betaald voor de te verwerven grond.

De taxateurs hebben voor het exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 3^e Herziening' getoetst aan de grondexploitatiebegroting uit het exploitatieplan die door hen is ontvangen van de gemeente, de conceptversie van 25 september 2020. Daarin hebben de taxateurs een overschot (netto contante waarde op 1 juli 2020) geconstateerd van ongeveer 3,8 miljoen euro. De vraag is dan aan de orde of dit overschot een opwaartse bijstelling noodzakelijk maakt van de door de taxateurs geraamde inbrengwaarde, aangezien de vraag bij een dergelijk batig saldo van een exploitatiebegroting rijst of een redelijk denkend en handelende partij die de ontwikkeling van het gebied voor zijn rekening kan en wil nemen, bij dergelijke kosten die bij verwerving voor de benodigde grond betaald moeten worden (hetgeen de term inbrengwaarde vertegenwoordigt), die ontwikkeling ook nog zal willen en kunnen doen als hij de grond tegen een hogere prijs dan de door de taxateurs geraamde inbrengwaarden moet verwerven. De taxateurs overwegen dienaangaande als volgt.

Allereerst moet worden geconstateerd dat het batige saldo zoals dat blijkt uit de exploitatiebegroting, een gevolgtrekking is uit de residuele begrotingen die in de exploitatieopzet door de gemeente zijn gemaakt. Deze opzet is gemaakt binnen het wettelijke systeem voor kostenverhaal. De begrotingen daarin worden daarmee ingegeven vanuit kostencalculatie en met het oogpunt om in beeld te brengen welke en hoeveel kosten op de bouwer(s) van de voorgestane woningen kunnen en mogen worden verhaald. Hoewel de rekenexercitie dienaangaande in systematische zin zeker wel overeenkomsten vertoont met residuele grondwaardebegrotingen zoals die door een taxateur uitgevoerd kunnen worden en door een ontwikkelende marktpartij doorgaans ook zullen worden gebruikt, dient in acht te worden gehouden dat beide manieren van residueel rekenen reeds per definitie niet hetzelfde doel hebben. Het één wordt immers gedaan vanuit het oogpunt van en met het doel om in beeld te brengen welke kosten een gemeente op grond van Afdeling 6.4 Wro kan en mag verhalen op zelfrealisatoren, terwijl het ander dient om in beeld te brengen wat de waarde van de grond binnen het exploitatieplangebied is, die representatief is voor de kosten waarvoor een ontwikkelaar juist die ontwikkeling nog volgens hem voldoende rendabel kan en wil doen. Dit maakt een verschil, temeer omdat diverse parameters in dergelijke residuele begrotingen anders ingevuld plegen te worden door een marktpartij die de ontwikkeling tot stand wil brengen als ondernemer. Het schatten van waarde is dan ook zonder meer niet hetzelfde als het volgens Afdeling 6.4 Wro begroten van te verhalen kosten, anders gezegd. Zo zullen er doorgaans verschillen bestaan tussen gemeenten en ontwikkelende marktpartijen op het gebied van gekozen profielen van risico, op het gebied van gewenst en (soms ook door aandeelhouders geëist) rendement, op het gebied van mogelijkheden van inzet van eigen en vreemd vermogen en van kosten daarvan, op het gebied van interne en externe kostenbeheersing en van regie en zo meer. Ook interne rekenrentes en aan te houden perioden waarover die rentes tellen, kunnen daarbij wezenlijke verschillen opleveren voor een gemeente, zoals in kwestie de gemeente Weert enerzijds en een marktpartij anderzijds. De tijdsspanne waarin investeringen zijn gedaan, zeker ook die van grondverwerving, kan daarin bijvoorbeeld een belangrijke rol spelen met rekentechnisch grote gevolgen. Hoe eerder in tijd vastgoed is verworven immers, hoe groter doorgaans de rente over de kosten daarvan in de gemeentelijke exploitatiebegroting een rol zal spelen en het is de vraag of een marktpartij op dezelfde wijze daarmee rekening moet of zal houden.

Een residuele grondwaardebepaling voorts, is op zichzelf reeds erg gevoelig voor zelfs kleinere financiële invullingen en afwijking van de parameters uit die methodiek, aan de opbrengsten- zowel als aan de kosten- en risicokant. Geringe afwijkingen in de input kunnen in de systematiek al grote effecten hebben op de einduitkomst. In die zin overwegen de taxateurs dat het batige saldo van ongeveer 3,8 miljoen euro verhoudingsgewijs ten opzichte van bijvoorbeeld de totale opbrengsten van het plan met ongeveer 69,5 miljoen euro, behoorlijk beperkt is, te weten zo'n 5%.

Het vorenstaande maakt naar de mening van de taxateurs dat een positief resultaat uit de exploitatieopzet van het exploitatieplan, op zichzelf dan ook zeker niet meteen hoeft te betekenen dat de daarin gehanteerde inkoopprijs voor de te ontwikkelen grond - dat is de inbrengwaarde - niet handhaafbaar, haalbaar of niet marktconform is. De meest gerede partijen die de ontwikkeling van Kampershoeek in dit geval ter hand kunnen en zullen nemen, zijn ontwikkelaars of directe eindgebruikers die kunnen (financieel en qua kennis, kunde en (overige) middelen), willen en durven te investeren in het realiseren van het plan of delen daarvan. Zulke marktpartijen nemen bij hun investeringsbeslissingen op projectniveau zoals gezegd diverse parameters op andere wijze op in een exploitatiebegroting en overigens zijn dergelijke partijen uiteraard ook niet gehouden aan de regels die voor een gemeente dienaangaande wel (kunnen) gelden.

Om de vorenstaande redenen en redeneringen, zien de taxateurs dan ook geen aanleiding om te moeten veronderstellen dat het overschot in de gemeentelijke grondexploitatiebegroting thans, ook zal betekenen dat een redelijk handelend en denken grondeigenaar, -koper of -ontwikkelaar meer dan € 30,- per vierkante meter zal willen ontvangen, respectievelijk willen betalen voor het in eigendom krijgen van de (als) onbebouwde (te beschouwen) grond in het exploitatieplangebied van Kampershoeek, daarbij tevens rekening houdend met de andere genoemde kosten als inbrengwaarde. Alsdan achten de taxateurs een aanpassing van de door hen geschatte inbrengwaarde vanwege het geconstateerde overschot in de gemeentelijke exploitatieopzet van het exploitatieplan niet nodig en evenmin noodzakelijk uit geobjectiveerde redelijkheid.

5. Waardebepaling

In vergelijking met de in de eerder in dit hoofdstuk genoemde transacties die in het plangebied zelf al enige tijd geleden zijn gerealiseerd, is Nederland en ook de markt voor vastgoed en ontwikkelingsvastgoed inmiddels in beter economisch klimaat terecht gekomen en voor de ontwikkelingen, die ook voor bedrijventerreinen en zeker voor logistiek zijn geconstateerd door de taxateurs, is bovendien de defensieve insteek van de laatste jaren van de crisis en tot ook nog daarna, losgelaten. Zoals onder paragraaf 1.3 hiervoor is aangegeven, steeg de vraag naar nieuwbouw in 2019 naar recordhoogte, stegen transactieprijzen verder en liep de periode van het te koop en te huur staan nog weer verder terug, althans voor nieuw en nieuw te bouwen vastgoed, een en ander ondanks zelfs dat de gevolgen van economische stagnatie al wel zichtbaar zijn geworden in de vraag naar bedrijfsruimte. Het vorenstaande gold in 2019 evenzo voor de grotere regio van en rondom Weert, waar de vraag zich steeds nog weer meer concentreerde op hoogwaardige nieuwbouw. In 2019 en ook reeds in de jaren 2018 en 2017, heeft het vorenstaande de druk op ruwe bouwgrond voor bedrijventerreinen naar de mening van de taxateurs doen toenemen en dit kan naar hun mening niet anders betekenen dat de prijs voor ruwe bouwgrond thans boven de genoemde transactieprijzen ligt. De ontwikkelingen in de vastgoedmarkt hebben verdergaande opwaartse druk veroorzaakt. Wel hangt er een onheilspellend donkere wolk boven Nederland vanwege de Covid-19 pandemie en de maatregelen die de Nederlands overheid heeft afgekondigd ter bestrijding ervan, hoewel dit per waardepeildatum van 1 juli 2020 vooral enkel nog een vooruitzicht veroorzaakt in de toekomst met onduidelijkheid en onzekerheid op allerlei gebied en ook op vastgoedontwikkeling zoals het de gemeente Weert voorstaat met Kampershoek 2.0. Taxateurs zijn van mening dat het per 1 juli 2020 evenwel ook vooral daar bij blijft en dat de onduidelijkheid en onzekerheid zich (nog) niet betekenisvol laten zien in de vastgoedmarkt. Duidelijke druk op prijzen voor ruwe bouwgrond voor ontwikkelingen van bedrijventerreinen zoals Kampershoek bijvoorbeeld, zien de taxateurs per de waardepeildatum van 1 juli 2020 nog niet en reacties vanuit de markt die zich laten zien in prijsbepaling, ontbreken vooralsnog evenzo.

Het niveau van grondprijzen, bij taxatie en verwerving, is overigens door de afgelopen jaren heen in het gebied van Kampershoek 2.0 sowieso steeds verder opgelopen, hoewel relatief langzaam. Vanaf de periode van 2012 tot en met 2014, waarin diverse transacties werden gedaan tot € 22,- per vierkante meter, door een periode heen waarin de grondmarkt stil leek te liggen tot 2019, werd in 2019 een prijs betaald voor grond in het exploitatieplangebied van € 25,- per vierkante meter. Een dergelijke ontwikkeling is ook waarneembaar in de nabij Weert gelegen ontwikkelgebieden van Venlo. In 2018 werd daar echter al met een prijs voor ruwe bouwgrond van € 23,- per vierkante meter grond aangekocht. De vorenstaande ontwikkelingen beschouwd, zijn de taxateurs van mening dat de door hen thans geschatte prijs voor ruwe bouwgrond ad € 30,- per vierkante meter zich goed met de markt en de marktontwikkelingen verhoudt.

De taxateurs achten het (bij het vorenstaande) voorts relevant om op te merken, dat het bestemmingsplan "Kampershoek-Noord 2010" inmiddels steeds meer is ingevuld geraakt en met de realisatie ervan ook is, dan wel aanstaand zal worden begonnen. Het plan raakt steeds verder voltooid, terwijl de uitgifteprijzen inmiddels weer zijn gestegen naar maximaal € 165,- per vierkante meter. De markt accepteert deze uitgifteprijzen, zo blijkt ook weer uit de zeer recente transactie tussen de gemeente Weert en DHL, waarbij DHL grond heeft gekocht voor € 124,08 per vierkante meter ((posterieure) overeenkomst van 24 juli 2020). Dit alles pleit dat naar de mening van de taxateurs voor een hogere prijs voor ruwe bouwgrond thans dan in de voorgaande jaren, waarin taxateur De Bont per waardepeildatum van 1 januari 2017 de waarde op € 25,- per vierkante meter heeft geschat. Wordt daarnaast vergeleken met bijvoorbeeld de diverse hiervoor genoemde prijzen en taxaties uit het gebied van Venlo, dan valt op dat daar thans nog wordt verworven tegen prijzen die rond € 23,- per vierkante meter liggen. Die prijzen worden echter ook betaald voor gronden waarvoor de planvorming - bestemmingsplannen en exploitatieplannen - in hun eerste vormen en sommige nog pas in conceptfase worden voorbereid en vastgesteld. Ook dit geeft de taxateurs aanleiding te moeten uitgaan van een hogere prijs voor ruwe bouwgrond voor het plan Kampershoek 2.0.

Een vergelijking met de plannen en ontwikkelingen voorts, die in Venlo thans aan de orde zijn - gedacht kan worden aan de ontwikkelingen en plannen voor uitbreidingen in Horst aan de Maas, de 9^e herziening van het Exploitatieplan Trade Poort Noord en de uitbreiding van het bedrijventerrein Spurkt te Venray - geeft locaties te zien die (nog) niet op hetzelfde niveau van bereikbaarheid en ontsluiting zitten als Kampershoek 2.0, wat verbinding heeft met de A2. Ook dit geeft de taxateurs aanleiding te moeten uitgaan van een hogere prijs voor ruwe bouwgrond voor het plan Kampershoek 2.0 dan voor de diverse plannen in het Venlose.

Taxateurs hebben voorts geconstateerd, onder paragraaf J.4 hiervoor, dat de grondexploitatiebegroting uit het exploitatieplan met het doorrekenen van € 30,- aan ruwe bouwgrondprijs, een overschot (netto contante waarde op 1 juli 2020) laat zien van ongeveer 3,8 miljoen euro. Dit geeft de taxateurs aan dat de door hen geraamde inbrengwaarde voor onbebouwde grond ad € 30,- per vierkante meter de grondexploitatiebegroting niet op spanning zet en dit geeft de taxateurs dan weer aan dat vanuit die begroting een te hanteren inkoopprijs voor dergelijke grond, dat is de inbrengwaarde, realistisch is.

Vergelijking voorts met de hiervoor eveneens genoemde projecten en hun complexprijzen, zeker die van de afgelopen 2 tot 3 jaren, geven de taxateurs tot slot ook nog aanleiding te veronderstellen dat een complexprijs voor Kampershoeck 2.0 in casu van € 30,- per vierkante meter daarmee in lijn ligt.

6. **Waardebepaling vanuit analyse in verzoening en backtesting**

Resumerend, rekening houdend met onderlinge verschillen en overeenkomsten, waaronder planologische status, omvang, locatie, ontsluiting en bereikbaarheid van de te ontwikkelen gebieden, verschillen qua typologie aan voorgestane bouw en gebruik, uitgifteprijzen, percentages uitgeefbaarheid, planhorizon, economie, vastgoedmarkt en meer, menen de taxateurs voor het onderhavige exploitatieplangebied van het exploitatieplan 'Kampershoeck-Noord 2010, 3^e Herziening' uit te moeten gaan van een ruwe bouwgrondprijs als inbrengwaarde per waardepeildatum 1 juli 2020 van € 30,- per vierkante meter voor de in het exploitatieplan gelegen gronden. Dit is het resultaat van de verzoening zoals die hiervoor in Hoofdstuk H is omschreven en in paragraaf J.5 wordt toegepast en dit maakt dat de taxateurs thans, in de conclusiefase en aan de hand van de beschikbare gegevens en uitkomsten van de verschillende rekenkundige analyses, die de rekenkundige onderbouwing van andere informatie en analyses zijn, tot de finale waardering zijn gekomen, ook voor de (voorheen) bebouwde objecten. De taxateurs hechten er overigens nog aan te melden dat de inbrengwaarde in dit rapport in ieder geval ook mede is geschat op basis van hun ervaring en kennis. Opgemerkt wordt tot slot nog, dat taxateurs ten opzichte van hun vorige waardebepaling bij taxatierapport van 22 mei 2017, die als waardepeildatum 1 januari 2017 had en waarvoor een markttechnische update is uitgevoerd op 4 september 2017 met dezelfde waardepeildatum, de waarde voor ruwe bouwgrond thans hoger hebben geschat om de redenen zoals die onder paragraaf J.5 hiervoor zijn opgenomen (backtesting).

Aldus gedaan naar beste kunnen en weten te Utrecht op 29 september 2020 en mede namens de heer Van Arnhem.



Drs. K.F.J.P. de Bont RT

Bijlage:

1. Waarderingsoverzicht

Waarderingsoverzicht inbrengwaarde thv 3e Herziening Exploitatieplan Kampershoek-Noord

Bewerkingsdatum: 1 oktober 2020

INVOER																
Waardering gronden binnen het exploitatieplangebied																
Nr.	Eigenaar en eigendom	Kadastraal perceel per 1-7-2020	Kadastraal perceel per 1-1-2019	adres	Oppervlak geheel kadastraal perceel	Oppervlakte kadastraal perceel obv digitale inmeting binnen EP-gebied	Kadastraal perceel volledig gelegen binnen EP-gebied?	Te gebruiken oppervlak per kadastraal perceel	Totaal te gebruiken oppervlak per adres/onbebouwd	Totaal te gebruiken oppervlak per eigendom	Waarde opstellen met grond (Bro 6.2.3.b)	Waarde ruwe bouwgrond (Bro 6.2.3.a)	Vrijmaken persoonlijke rechten CS (Bro 6.2.3.c)	bijkomende schadeoestelling	sloop (Bro 6.2.3.d)	Inbrengwaarde totaal
1.1	DE STAAT (INFRASTRUCTUUR EN WATERSTAAT)	WEE01W 00369G0000	-	(onbebouwd)	620	522	Ja	620			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
1.1	DE STAAT (INFRASTRUCTUUR EN WATERSTAAT)	WEE01W 00821G0000	-	(onbebouwd)	560	405	Nee	405			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
1.1	DE STAAT (INFRASTRUCTUUR EN WATERSTAAT)	WEE01W 00822G0000	-	(onbebouwd)	825	648	Nee	648			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
1.1	DE STAAT (INFRASTRUCTUUR EN WATERSTAAT)	WEE01W 00823G0000	-	(onbebouwd)	945	912	Nee	912	2.585	2.585	€ -	€ 77.550,00	€ -	€ -	€ -	€ 77.550,00
1.2	DE STAAT (INFRASTRUCTUUR EN WATERSTAAT)	WEE01D 02271G0000	-	(onbebouwd)	160	160	Ja	160			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
1.2	DE STAAT (INFRASTRUCTUUR EN WATERSTAAT)	WEE01D 02297G0000	WEE01D 02272G0000	(onbebouwd)	17	7	Nee	7			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
1.2	DE STAAT (INFRASTRUCTUUR EN WATERSTAAT)	WEE01W 01012G0000	WEE01W 00299G0000	(onbebouwd)	39	40	Ja	39			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
1.2	DE STAAT (INFRASTRUCTUUR EN WATERSTAAT)	WEE01W 01013G0000	WEE01W 00299G0000	(onbebouwd)	630	243	Nee	243	448	448	€ -	€ 13.470,00	€ -	€ -	€ -	€ 13.470,00
1.3	DE STAAT (INFRASTRUCTUUR EN WATERSTAAT)	WEE01W 00242G0000	-	(onbebouwd)	132	144	Ja	132			€ -	€ 3.960,00	€ -	€ -	€ -	€ 3.960,00
2.1	DIESDONK B.V.	WEE01W 00237G0000	-	St. Sebastiaanskapelstraat 36	2.593	2.593	Ja	2.593			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
2.1	DIESDONK B.V.	WEE01W 00243G0000	-	St. Sebastiaanskapelstraat 36	35.006	34.993	Ja	35.006			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
2.1	DIESDONK B.V.	WEE01W 00244G0000	-	St. Sebastiaanskapelstraat 36	32.385	32.377	Ja	32.385			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
2.1	DIESDONK B.V.	WEE01W 00866G0000	-	St. Sebastiaanskapelstraat 36	26.180	26.178	Ja	26.180	96.164	96.164	€ 582.812,50	€ 2.584.920,00	€ -	€ -	€ 87.867,28	€ 3.255.599,78
2.1	DIESDONK B.V.	WEE01W 00868G0000	-	(onbebouwd)	8.226	8.223	Ja	8.226	8.226	8.226	€ -	€ 246.780,00	€ -	€ -	€ -	€ 246.780,00
2.2	DIESDONK B.V.	WEE01W 00279G0000	-	St. Sebastiaanskapelstraat 36	715	716	Ja	715	715	715	€ -	€ 21.450,00	€ -	€ -	€ -	€ 21.450,00
3.1	GEMEENTE WEERT	WEE01W 00217G0000	-	Heerweg 10-12	1.715	1.715	Ja	1.715			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
3.1	GEMEENTE WEERT	WEE01W 00218G0000	-	Heerweg 10-12	13.769	13.767	Ja	13.769			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
3.1	GEMEENTE WEERT	WEE01W 00364G0000	-	Heerweg 10-12	1.230	1.232	Ja	1.230			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
3.1	GEMEENTE WEERT	WEE01W 00365G0000	-	Heerweg 10-12	1.293	1.292	Ja	1.293			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
3.1	GEMEENTE WEERT	WEE01W 01083G0000	WEE01W 00722G0000	Heerweg 10-12	156	156	Ja	156			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
3.1	GEMEENTE WEERT	WEE01W 01084G0000	WEE01W 00722G0000	Heerweg 10-12	14.960	14.962	Ja	14.960			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
3.1	GEMEENTE WEERT	WEE01W 01090G0000	WEE01W 00223G0000	Heerweg 10-12	96.472	90.762	Nee	90.762			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
3.1	GEMEENTE WEERT	WEE01W 01091G0000	WEE01W 00249G0000	Heerweg 10-12	15.342	15.341	Ja	15.342			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
3.1	GEMEENTE WEERT	WEE01W 01093G0000	WEE01W 00247G0000	Heerweg 10-12	5	5	Ja	5			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
3.1	GEMEENTE WEERT	WEE01W 01092G0000	WEE01W 00223G0000	Heerweg 10-12	20.012	17.185	Nee	17.185	156.417		€ 1.573.437,50	€ 4.572.510,00	€ -	€ 237.500,00	€ 23.469,01	€ 6.406.916,51
3.1	GEMEENTE WEERT	WEE01W 00216G0000	-	Heerweg 15	10.601	10.600	Ja	10.601			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
3.1	GEMEENTE WEERT	WEE01W 00864G0000	-	Heerweg 15	1.769	1.769	Ja	1.769			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
3.1	GEMEENTE WEERT	WEE01W 00865G0000	-	Heerweg 15	7.956	7.955	Ja	7.956	20.326		€ 623.125,00	€ 549.780,00	€ -	€ 72.072,50	€ 29.069,28	€ 1.274.046,78
3.1	GEMEENTE WEERT	WEE01W 00404G0000	-	Heerweg 17	19.292	19.292	Ja	19.292			€ 796.500,00	€ 278.760,00	€ -	€ 209.375,00	€ 39.376,04	€ 1.324.011,04
3.1	GEMEENTE WEERT	WEE01W 00169G0000	-	Heerweg 19	7.402	7.399	Ja	7.402	7.402		€ 179.687,50	€ 162.060,00	€ -	€ 220.000,00	€ 21.046,44	€ 1.182.793,94
3.1	GEMEENTE WEERT	WEE01W 00227G0000	-	St. Sebastiaanskapelstraat 21	6.015	6.015	Ja	6.015			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
3.1	GEMEENTE WEERT	WEE01W 00228G0000	-	St. Sebastiaanskapelstraat 21	25.544	25.546	Ja	25.544			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
3.1	GEMEENTE WEERT	WEE01W 00232G0000	-	St. Sebastiaanskapelstraat 21	4.742	4.744	Ja	4.742			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
3.1	GEMEENTE WEERT	WEE01W 00233G0000	-	St. Sebastiaanskapelstraat 21	16.364	16.367	Ja	16.364			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
3.1	GEMEENTE WEERT	WEE01W 00234G0000	-	St. Sebastiaanskapelstraat 21	6.375	6.385	Ja	6.375			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
3.1	GEMEENTE WEERT	WEE01W 00235G0000	-	St. Sebastiaanskapelstraat 21	3.310	3.321	Nee	3.321			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
3.1	GEMEENTE WEERT	WEE01W 00275G0000	-	St. Sebastiaanskapelstraat 21	2.077	2.076	Ja	2.077			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
3.1	GEMEENTE WEERT	WEE01W 00470G0000	-	St. Sebastiaanskapelstraat 21	35.296	35.292	Ja	35.292	99.710		€ 1.287.500,00	€ 2.691.300,00	€ -	€ 650.075,00	€ 58.578,19	€ 4.687.453,19
3.1	GEMEENTE WEERT	WEE01W 00282G0000	-	St. Sebastiaanskapelstraat 23	2.056	2.055	Ja	2.056	2.056		€ 664.375,00	€ -	€ -	€ 138.511,25	€ 24.466,82	€ 827.353,07
3.1	GEMEENTE WEERT	WEE01W 00236G0000	-	St. Sebastiaanskapelstraat 34	9.375	7.073	Nee	7.073			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
3.1	GEMEENTE WEERT	WEE01W 00241G0000	-	St. Sebastiaanskapelstraat 34	44	50	Ja	44	7.117		€ -	€ 213.510,00	€ -	€ -	€ -	€ 213.510,00
3.1	GEMEENTE WEERT	WEE01W 00867G0000	-	St. Sebastiaanskapelstraat 36	252	252	Ja	252	252		€ -	€ 7.560,00	€ -	€ -	€ -	€ 7.560,00
3.1	GEMEENTE WEERT	WEE01W 01113G0000	WEE01W 00238G0000	St. Sebastiaanskapelstraat 38	1.414	1.413	Ja	1.414			€ -	€ 42.420,00	€ -	€ -	€ -	€ 42.420,00
3.1	GEMEENTE WEERT	WEE01W 00301G0000	-	Molenweg 99	4.072	4.069	Ja	4.072	4.072		€ 728.125,00	€ 62.160,00	€ -	€ 144.766,25	€ 37.361,26	€ 972.412,51
3.1	GEMEENTE WEERT	WEE01D 00496G0000	-	(onbebouwd)	5.690	5.697	Ja	5.690			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
3.1	GEMEENTE WEERT	WEE01D 00278G0000	-	(onbebouwd)	182	182	Ja	182			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
3.1	GEMEENTE WEERT	WEE01D 00279G0000	-	(onbebouwd)	21.418	608	Nee	608			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
3.1	GEMEENTE WEERT	WEE01W 00170G0000	-	(onbebouwd)	841	839	Nee	839			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
3.1	GEMEENTE WEERT	WEE01W 01119G0000	-	(onbebouwd)	15.431	15.426	Ja	15.431			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
3.1	GEMEENTE WEERT	WEE01W 00173G0000	-	(onbebouwd)	1.696	1.697	Ja	1.696			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
3.1	GEMEENTE WEERT	WEE01W 00174G0000	-	(onbebouwd)	10.754	10.757	Ja	10.754			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
3.1	GEMEENTE WEERT	WEE01W 00195G0000	-	(onbebouwd)	8.159	2.093	Nee	2.093			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
3.1	GEMEENTE WEERT	WEE01W 00213G0000	-	(onbebouwd)	913	912	Ja	913			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
3.1	GEMEENTE WEERT	WEE01W 00214G0000	-	(onbebouwd)	232	231	Ja	232			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
3.1	GEMEENTE WEERT	WEE01W 00215G0000	-	(onbebouwd)	299	300	Ja	299			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
3.1	GEMEENTE WEERT	WEE01W 00299G0000	-	(onbebouwd)	3.009	1.157	Nee	1.157			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
3.1	GEMEENTE WEERT	WEE01W 00240G0000	-	(onbebouwd)	410	404	Ja	410			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
3.1	GEMEENTE WEERT	WEE01W 00278G0000	-	(onbebouwd)	1.799	1.798	Ja	1.799			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
3.1	GEMEENTE WEERT	WEE01W 00280G0000	-	(onbebouwd)	1.910	1.074	Nee	1.074			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
3.1	GEMEENTE WEERT	WEE01W 00303G0000	-	(onbebouwd)	4.221	4.191	Ja	4.221			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
3.1	GEMEENTE WEERT	WEE01W 00370G0000	-	(onbebouwd)	1.815	1.189	Ja	1.815			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
3.1	GEMEENTE WEERT	WEE01W 00403G0000	-	(onbebouwd)	42.940	42.938	Ja	42.940			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
3.1	GEMEENTE															