

Inbrengwaarde gronden en opstellen

Bestemmingsplan "Laarveld 2009"

Fase 2, 3 en 4

1 januari 2016

Inhoudsopgave

1	Algemene gegevens	2
1.1	Opdrachtgever	2
1.2	Contactpersoon namens opdrachtgever	2
1.3	Opdracht	2
1.4	Datum opdracht	2
1.5	Peildatum	2
1.6	Taxateurs	2
2	Algemene informatie	3
2.1	Inleiding	3
2.2	Kadastrale aanduiding	3
2.3	Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen	3
2.4	Globale beschrijving van het plangebied Laarveld	4
2.5	Vigerend bestemmingsplan	4
2.6	Onafhankelijkheid taxateurs	5
3	Factoren en overwegingen voor de waardebeoordeling	6
3.1	Uitgangspunten en overwegingen	6
3.1.1	<i>Kredietcrisis en de woningbouw</i>	6
3.1.2	<i>Advies taxateurs inzake herwaardering van de inbrengwaarde</i>	8
3.1.3	<i>Situatie op de woningmarkt</i>	12
3.1.4	<i>Behoefteprognose woningbouwprogramma</i>	13
3.1.5	<i>Waardebepalende uitgangspunten</i>	14
3.1.6	<i>Vergelijkende grondtransacties en Intuïtieve methode</i>	15
3.1.7	<i>Contante waarde berekeningen</i>	17
3.1.8	<i>Residuele grondwaarde berekeningen</i>	21
3.1.9	<i>Gevolgtrekking</i>	25
3.2	Bodemverontreiniging	26
3.3	Wettelijke bepalingen	27
3.4	Waardebegrip	28
4	Waardebeoordeling	30

Bijlagen

1. Kaart met grens van het plangebied en fase aanduidingen op kadastrale ondergrond en de lijst met kadastrale percelen
2. Tabel inbrengwaarde alle eigenaren
3. Taxaties huidige opstellen bekend als nummer 8, 9, 10, 11 en 16

1 Algemene gegevens

1.1 Opdrachtgever

Gemeente Weert, Postbus 950, 6000 AZ Weert

1.2 Contactpersoon namens opdrachtgever

De heer ing. P.P.M Verhappen, projectleider afdeling Projectontwikkeling

1.3 Opdracht

De gemeente Weert heeft aan taxateurs advies gevraagd de mogelijkheden te onderzoeken de inbrengwaarde van de onroerende zaken in het exploitatieplan Laarveld 2009 te kunnen herzien. De gemeente Weert heeft naar aanleiding van dit advies taxateurs opdracht gegeven een herwaardering te maken van de inbrengwaarde van gronden en opstallen in het gebied Laarveld, gelegen in fase 2, 3 en 4. De grondexploitatieopzet als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is van toepassing. De exploitatieopzet maakt deel uit van het exploitatieplan van het bestemmingsplan "Laarveld 2009".

1.4 Datum opdracht

4 april 2016

1.5 Peildatum

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de getaxeerde waarde. De peildatum is 1 januari 2016.

1.6 Taxateurs

Rentmeesterskantoor Huntjens
Vroelen 32a, 6255 NC Noorbeek
Telefoonnummer: 0651 – 282 518
e-mail: info@rentmeesterskantoorhuntjens.nl

Ing P Strijbos Adviespraktijk
Grobendonckpark 16, 5051 KP Goirle
Telefoonnummer: 013-53 000 61 en 0653 – 893 872
e-mail: p.g.strijbos@wxs.nl

2 Algemene informatie

2.1 Inleiding

In het kader van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) en de Grondexploitatiewet (GreX-wet) is het noodzakelijk bij de ter visie legging van een nieuw bestemmingsplan de grondexploitatie bij te voegen wanneer niet alle gronden in handen van de gemeente is en/of wanneer de gemeente niet met alle overige grondeigenaren een anterieure overeenkomst heeft gesloten met betrekking tot de ontwikkeling van het gebied. Dat is het geval bij de ter visielegging van het bestemmingsplan "Laarveld 2009".

Het bestemmingsplan "Laarveld 2009" evenals de grondexploitatie van het plangebied is gezien alle feiten en omstandigheden toe aan een herziening. De gemeente Weert kan niets anders dan dat de planvoorraad wordt afgestemd op de werkelijke woningbehoefte. Dit betekent onder meer dat de planvoorraad wordt teruggebracht van 2.000 naar 1.200 woningen.

Niet alleen het aantal woningen, maar ook het percentage uit te geven gronden daalt van 60% naar 45%. Tevens dienen de uitvoeringsfases te worden opgerekt tot het jaar 2038.

2.2 Kadastrale aanduiding

De basis van de taxatie zijn de kadastrale gegevens, die door de gemeente Weert zijn verstrekt. In de bijlage bij dit rapport zijn de te waarderen percelen opgenomen.

Bijlage 1 is een kaart van het plangebied van de uitvoeringsfases 2, 3 en 4 met kadastrale ondergrond en de lijst van alle kadastrale percelen met oppervlakte zoals deze zijn opgenomen in het plangebied.

2.3 Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen

Er is geen kennis genomen van eventuele met de onroerende zaken verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van ketting bedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 BW en andere akten waarbij voor omschreven rechten werden gevestigd.

Voor zover bekend zijn er in de openbare registers of andere akten geen bepalingen opgenomen die een wezenlijke zwaardere belasting betekenen.

2.4 Globale beschrijving van het plangebied Laarveld

De gronden zijn gelegen in de gemeente Weert, ten noordwesten van de Ringbaan Noord. Het gebied is omringd door de volgende straten: Ringbaan Noord, Hushoverweg, St. Donatuskapelstraat, Rietstraat, Gertrudisstraat, Schonkenstraat en Laarderweg. Het te ontwikkelen gebied betreft de fases 2, 3 en 4 van het bestemmingsplan "Laarveld 2009" met een oppervlakte van 45.55.70 ha. De voornoemde wegen waarbinnen het gebied gelegen is, zullen ook als weg gehandhaafd blijven. Om het geluidsniveau van de Ringbaan Noord terug te dringen, zal een grondwal langs de Ringbaan Noord worden aangelegd.

De gronden in het gebied zijn agrarisch in gebruik ten dienste van akkerbouw en rundveehouderij, ontsloten door verharde landbouwwegen. In het gebied waren een aantal intensieve veehouderijbedrijven gelegen welke zijn gestopt, verkocht en gesloopt. In het plangebied zijn de agrarische functies van deze bedrijven niet meer aanwezig. Een rundveehouderijbedrijf dient nog aangekocht te worden. In het noordoosten van het plangebied loopt een waterlossing, de Schonkenlossing, die onderdeel is van het afwateringssysteem van de Laarakkerbeek welke het gebied aan de noordwest zijde doorkruist.

In en over het gebied lagen nog diverse geurcirkels van agrarische bedrijven, welke zijn afgekocht en opgeheven. De kosten zullen in de exploitatieopzet meegenomen worden. Uit de plangegevens blijkt dat in het gebied geen hoofdtransportleidingen liggen.

2.5 Vigerend bestemmingsplan

De onroerende zaken zijn gelegen in het gebied van het vigerend bestemmingsplan "Laarveld 2009", vastgesteld door de raad van de gemeente Weert op 23 september 2009, inwerking getreden op 21 april 2010 en onherroepelijk geworden op 13 april 2011.

Volgens de kaarten behorende bij het bestemmingsplan Laarveld - 04 kaart Blad Oost en- 05 kaart Blad West hebben de percelen in het plangebied Laarveld fase 2, 3 en 4 de bestemming wonen.

De toekomstige bestemming van de gronden in het plangebied blijft hetzelfde alleen worden de uitvoeringsfases opgerekt en het aantal te bouwen woningen minder. Onder paragraaf 3 taxateurs zullen wij hier nader op ingaan.

2.6 Onafhankelijkheid taxateurs

De taxateurs verklaren hierbij dat zij voldoen aan de criteria om als onafhankelijke taxateurs te worden aangemerkt voor deze opdracht. Taxateurs hebben in 2009 als onafhankelijke taxateur de inbrengwaarde in het exploitatieplan Laarveld 2009 getaxeerd.

Verder zijn er geen contacten en/of opdrachten aangenomen voor taxaties dan wel aan- en/of verkoop onderhandelingen geweest in opdracht van de gemeente Weert of in opdrachten van derden in de gemeente Weert sinds 2004. Met uitzondering van P.G.M. Strijbos van P. Strijbos Adviespraktijk, die 2011 in opdracht van de gemeente Weert de inbrengwaarde voor het exploitatieplan van het bestemmingsplan Kampershoek Noord heeft getaxeerd in samenwerking met Ing. R.T.J. (Rob) Hulshoff, toen werkzaam bij Meander grondverwerving en advies.

3 Factoren en overwegingen voor de waardebeoordeling

3.1 Uitgangspunten en overwegingen

De taxateurs zullen hierna aandacht besteden aan de kredietcrisis en de effecten van deze crisis op de woningmarkt. De informatie is verzameld van uiteenlopende bronnen van kranten berichten, tijdschrift en vakliteratuur, gemeente, CBS en kadaster. In het hierna volgende wordt met name ingegaan wat het betekent voor het bestemmingsplan "Laarveld 2009".

3.1.1 *Kredietcrisis en de woningbouw*¹

In de markt van nieuwbouwwoningen is de gemeente sturend, initiërend. De gemeente heeft niet de taak zelf te bouwen, maar laat deze functie over aan projectontwikkelaars, woningbouwcorporaties en/of particuliere burgers. De gemeente speelt een grote rol in het bouwrijp maken en de verkoop van de grond. De invloed van de gemeente ligt op het vlak van:

- gemeente bepaalt de hoogte van de bouwgrondprijs voor verschillende woningbouwcategorieën;
- gemeente geeft aan het gewenste aantal woningen in de verschillende woningbouwcategorieën;
- gemeente heeft sturing aan de uitvoering door het opstellen van bestemmingsplannen, geeft de kwaliteit van de woningen aan, de fasering van de uitvoering van het bestemmingsplan en het verhalen van kosten;
- gemeente heeft dikwijls ook grond in eigendom in het betreffende bestemmingsplan en speelt dan een belangrijke rol in het bouwrijp maken en verkopen van de grond waarop woningen worden gebouwd.

De gemeente is via haar grondbedrijf gevoelig voor de effecten van de kredietcrisis op de woningmarkt. De kredietcrisis heeft op vier manieren invloed op de woningmarkt: beperking van de vraag naar woningen, de financieringen, de bouwkosten en de tijd die nodig om de plannen uit te voeren waarbij met name de verkoop van woningen een leidende rol speelt.

Laarveld anno 2009

Voorspellingen over de kredietcrisis zijn wisselvallig. Voorspellingen over aantallen en tegen welke prijs woningen verkocht zullen gaan worden in de nabije toekomst zijn niet betrouwbaar. De Wro maakt het ten opzichte van de oude wetgeving mogelijk een groter deel van de kosten te verhalen. Op

¹ Uit de notitie "woningbouw en de kredietcrisis" d.d. 24-02-2009 voor de Commissie Ruimte van een Brabantse Gemeente

dit moment is dit een nieuw fenomeen op de grondmarkt en het is niet bekend hoe de grondprijs van ruwe bouwgrond hierop zal gaan reageren. Taxateurs houden met deze onzekerheden rekening bij hun taxatie van de waarde van de inbrengwaarde voor gronden en opstallen.

Laarveld 2009 wordt in fasen uitgevoerd. De uitvoering wordt in de loop van circa 10 jaar voltooid. De verwachting is dat de kredietcrisis in 2010 een omslag heeft en dat de economie weer aantrekt. Fase 1 in het plangebied Laarveld start eind 2009 of begin 2010. Dit sluit gunstig aan bij de economische verwachtingen van het CPB. Bovendien voorziet fase 1 in de realisering van o.a. een woonzorg-complex, starterswoningen, nultredenwoningen in koop- en huursector, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. Circa 35% van de gronden zal in de vorm van bouwkavels (particulier opdrachtgeverschap) worden uitgegeven. Gezien de differentiatie wordt tegemoet gekomen aan de woningbehoefte.

Bij de ontwikkeling van Laarveld 2009 wordt uitgegaan van kwaliteit boven kwantiteit. Landelijk wonen, dient in Laarveld als volgt tot uitdrukking te komen²:

- behoud van de identiteit;
- directe functionele en visuele relatie met het landschap;
- geen afzonderlijk stedelijk en landelijk gebied, maar een stadslandschap;
- overzichtelijke ruimtelijke eenheden omringd door groene ruimten;
- het groene casco structureert het plangebied;
- het landschap fungeert als plandrager.

Laarveld 2009 dient een modern en eigentijds woongebied te zijn met een traditioneel aanzien. Het nieuwe woongebied moet een sterke stedenbouwkundige en architectonische eenheid vormen. Er dienen verschillende soorten sferen en architectonische plekken aanwezig te zijn. Romantische regionale structuur en traditionele middelen dienen daarbij subtiel te worden gebruikt.

Bij het ontwerp van de woningen dienen moderne, frisse en vrolijke plattegronden te worden toegepast, afgestemd op hedendaagse leefstijlen. Woningen behoren een eigen identiteit te hebben, waarbij ruimte voor eigen inbreng aanwezig zou moeten zijn. Architectonische variatie is gewenst, maar in een traditionele baksteenarchitectuur met robuuste pannendaken en extra ruimte onder toe te passen royale kappen.

Laarveld 2009, anno 2016

Laarveld 2009 is wat de uitvoering betreft opgedeeld in 4 fasen. Door marktomstandigheden is pas in 2016 fase 1 nagenoeg klaar. Met de fasen 2, 3 en 4 moet nog worden begonnen. Door veranderde omstandigheden en

² rapportage "de verbeelding van Laarveld" van 1999

aangepast beleid dienen de fasen te worden uitgerekte en het aantal te bouwen woningen te worden verminderd. Fase 4 heeft/krijgt een looptijd van 2029 tot 2038.

De veranderingen zijn van structurele aard en hebben grote invloed op de uitwerking en het vervolg van de fasen 2, 3 en 4.

3.1.2 *Advies taxateurs inzake herwaardering van de inbrengwaarde*

De gemeente Weert heeft ons op 25 februari 2016 advies gevraagd naar mogelijkheden om de getaxeerde inbrengwaarde zoals deze in het exploitatieplan Laarveld 2009 is opgenomen, te herzien.

Taxateurs dienen zich te beraden op de volgende zaken:

1. Of de eerder getaxeerde waarde door de voorgestelde herziening van het exploitatieplan wijzing ondergaat;
2. Zij dienen gemotiveerd, aan te geven hoe en op welke gronden zij tot een herziening zijn gekomen;
3. Het is aan de taxateurs om te bepalen of, ten opzichte van de peildatum van de inbrengwaarde uit het vorige exploitatieplan, volstaan kan worden met een indexering van de getaxeerde inbrengwaarde of dat een (volledige) hertaxatie noodzakelijk is.

In de Wro van 1 juli 2008 is het uitgangspunt gehanteerd dat een eenmaal vastgestelde inbrengwaarde geen herziening behoeft. In de Handreiking 2008³ staat hierover het volgende:

"Bij de grondexploitatieopzet wordt gerekend met ramingen en een tijdsplanning voor het gehele proces. Gedurende het proces worden vrijwel altijd afwijkingen van de eerdere ramingen geconstateerd als gevolg van meevallers en tegenvallers. Daarnaast kunnen de grondexploitatieopzet en het stedenbouwkundige plan verouderd raken als gevolg van veranderende marktomstandigheden en inzichten"

Herziening van de inbrengwaarde wordt hierin niet met name genoemd.

De Handreiking gaat verder in op de kwestie van herziening op blz. 255

"De wet legt geen beperkingen op in de onderdelen van het exploitatieplan die herzien kunnen worden. De aanpassing kan betrekking hebben op de kosten en opbrengsten maar ook op het programma dat gerealiseerd wordt. Wijziging van de begrenzing van het exploitatiegebied zou hieronder ook kunnen vallen, maar daardoor zijn de grondexploitaties voor en na de herziening niet meer vergelijkbaar. De gemeente zal dan steeds het exploitatieresultaat van de oorspronkelijke begrenzing apart moeten bijhouden in verband met bijvoorbeeld de eindafrekening. Ook de gewogen eenheden kunnen gewijzigd worden. Ten aanzien van al verleende bouwvergunningen blijft de aanpassing van het exploitatieplan zonder

gevolgen (vrijwaring). Aan hen zal geen extra bijdrage opgelegd kunnen worden. Ditzelfde geldt voor, wat betreft het kostenverhaalsaspect, voor gesloten overeenkomsten (tenzij daarin een verrekenbeding is opgenomen). Voor de resterende gevallen waarvoor nog een bouwvergunning moet worden verleend gaat het herziene exploitatieplan gelden."

Uit het bovenstaande valt af te leiden dat, nu er geen beperkingen zijn opgelegd door de wet dat ten aanzien van herzieningen in het exploitatieplan, dat het onderdeel inbrengwaarde in principe ook voor herziening in aanmerking kan komen. Echter, de wetgever heeft de inbrengwaarde niet met name genoemd en heeft voor eventuele herzieningen van de inbrengwaarde ook geen voorwaarden en/of regels hierover opgesteld.

De Handreiking maakt verder een onderscheid tussen:

- Procedurele aspecten herziening van niet-structurele onderdelen van het exploitatieplan;
- Procedure aspecten herziening van structurele onderdelen van het exploitatieplan.

Uit het schema van de Handleiding op bladzijde 257 en de uitspraken van de Raad van State d.d. 8 oktober 2014 (Valkenswaard) en 25 januari 2015 (Teylingen)⁴ valt af te leiden wat er zo al kan worden verstaan onder structurele onderdelen van een exploitatieplan:

- wijziging exploitatiegebied
- wijziging programma
- aanpassing fasering

Door de economische crisis en de vergrijzing heeft de Provincie Limburg haar beleid aangepast inzake woningbouw en realisering van nieuwbouwplannen. Het nieuwe beleid houdt in dat:

- In Zuid-Limburg géén uitbreiding van het aantal woningen is toegestaan;
- In Midden- en Noord-Limburg de uitbreiding van het aantal nieuwe woningen wordt beperkt en dat faseringen van nieuwbouwplannen wordt 'opgerekt' en/of uitgesteld.

In het bestemmingsplan Laarveld 2009 is sprake van een structurele wijziging omdat ten eerste het aantal woningen wordt verminderd en ten tweede de uitvoering van fase 2, 3 en 4 wordt uitgesteld c.q. uitgerekt.

³ Handreiking 2008, Hoofdstuk 9 Herziening en afrekening van het exploitatieplan, blz. 253 ev.

⁴ Raad van State, 8 oktober 2014, 201401998/1/R6 (Valkenswaard) en 28 januari 2015, 201403892/1/R6 (Teylingen).

Als er sprake is van een structurele wijziging van het exploitatieplan is de vraag aan de orde: Hoe nu verder? De volgende punten spelen een rol bij de beantwoording van deze vraag:

- a. In de Wro Artikel 6.13 staat in de wettekst dat de inbrengwaarde wordt geraamd op basis van de Verkeerswaarde. In de Wro is niet aangegeven wanneer de inbrengwaarde overgaat van geraamde kosten naar gerealiseerde kosten en op welk moment dat het geval is.
- b. De Handreiking 'Werken met de inbrengwaarde uit de Wro in relatie tot het exploitatieplan'⁵. Hoofdstuk 8 'Inbrengwaarde: van geraamde kosten naar gerealiseerde kosten'. Uit de parlementaire behandeling⁶ kan niet duidelijk worden afgeleid of en wanneer de inbrengwaarde is gerealiseerd en tot wanneer een herziening van de inbrengwaarde mogelijk is. *"Na de vaststelling van de inbrengwaarden voor het gehele gebied waarvoor het exploitatieplan geldt, functioneren de inbrengwaarden slechts als de verdeelsleutel voor de kosteneenheden in de kostentoerekening, dit voor zover het plan gedurende de looptijd geen structurele wijzigingen ondergaat."*

Nu het exploitatieplan Laarveld structurele wijzigingen ondergaat zou volgens het bovenstaande de inbrengwaarde opnieuw vastgesteld moeten/kunnen worden aan de hand van nieuwe ramingen.

- c. Hoofdstuk 9 van deze Handreiking gaat over het herzien van de inbrengwaarde. Op basis van de Wro kan vanuit verschillende benaderingen worden gekeken naar de vraag of, en zo ja op welke wijze, de inbrengwaarde kan worden herzien.

In het exploitatieplan Laarveld 2009 zijn alle gronden bij de vaststelling van het eerste exploitatieplan ingebracht. Hierbij past de benadering dat naast het uitgangspunt dat ondanks het gegeven dat alle gronden zijn ingebracht de inbrengwaarde nog periodiek aangepast kan worden. De inbrengwaarde is 'dynamisch'. Bij deze benadering is uitgangspunt dat de inbrengwaarde kan worden herzien als structurele wijzigingen daartoe aanleiding geven in aanvulling op de mogelijkheden als omschreven in hoofdstuk 8 van de Handreiking.

De vraag is echter op welk moment en voor welke gronden de inbrengwaarde als gerealiseerde kosten moeten worden aangemerkt.

⁵ Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BKZ) heeft opdracht gegeven aan Deloitte te komen tot deze brochure. Deze brochure biedt rond de inbrengwaarde een eenduidig begrippenkader en een praktisch instrument ten behoeve van de praktijkbeoefening. Om de niet stilstaande ontwikkeling in de jurisprudentie te kunnen plaatsen, wordt in de brochure uitgebreid stilgestaan bij algemene begrippen en principes rond het bepalen van de inbrengwaarde voor de grondexploitatie. Het Ministerie van BZK hoopt hiermee ook andere betrokkenen bij grondzaken het inzicht te bieden hoe om te gaan met de inbrengwaarde.

⁶ Kamerstukken II 2006/07, 30218 D p.23-24

Taxateurs gaan uit van het principe dat inbrengwaarde als gerealiseerde kosten te beschouwen zijn op het moment dat voor de betreffende gronden de omgevingsvergunning, voor de activiteit bouwen, is verleend. Dit is een objectief bepaalbaar moment. Het is daarnaast een moment waarna wijzigingen in de exploitatieopzet en inbrengwaarde niet meer doorwerken in de bruto- en netto exploitatiebijdrage voor de al verleende omgevingsvergunningen.

Conclusie

In zijn algemeenheid geldt dat kostenposten alleen kunnen worden herzien zolang de kostenpost nog niet als gerealiseerd moet worden aangemerkt, maar als geraamd. Voor de inbrengwaarde geldt het uitgangspunt dat deze als geraamde kostenpost wordt aangemerkt zolang de omgevingsvergunning, voor de activiteit bouwen, voor het betreffende perceel nog niet is verleend. Dat brengt met zich mee dat de inbrengwaarde voor gronden in beginsel kan wijzigen zolang de vergunning nog niet is verleend, ongeacht of feitelijk tot verwerving is overgegaan door de gemeente. De mogelijkheden tot wijziging zijn echter niet beperkt.

De herziening van de inbrengwaarde kan in een drietal situaties:

- De aanpassing van de waarderingsgrondslag bij onteigening of juist het uitblijven daarvan;
- De herziening van het exploitatieplan als gevolg van het in procedure brengen van een uitwerkingsplan;
- Er is sprake van een structurele wijziging van het plan (ingeval exploitatieplan Laarveld wijziging programma en wijziging fasering).

Er kunnen omstandigheden zijn die een volledige hertaxatie van de inbrengwaarde rechtvaardigen. Een structurele planaanpassing op programmaniveau zou aanleiding kunnen zijn om een hernieuwde taxatie van de inbrengwaarde te laten uitvoeren. Deze planaanpassingen zijn van invloed op de inbrengwaarde. Bij een hogere dichtheid of een toevoeging van vrije sector woningen ten laste van sociale woningbouw zal de waarde van de grond kunnen stijgen. De hertaxatie is dan noodzakelijk om een realistisch en actueel beeld van de kostenpost inbrengwaarde te krijgen. Dit is zowel voor de gemeente als de particuliere grondeigenaar van belang. Bij het nalaten van het herzien van de inbrengwaarde door de gemeente zal een grondeigenaar in zienswijze en daarna beroep hier tegen op kunnen komen.

Gevolgtrekking.

De taxateurs zijn van mening dat gezien het bovenstaande er sprake is van een structurele wijziging van het exploitatieplan Laarveld 2009 en dat om deze reden aanleiding geeft de inbrengwaarde in het exploitatieplan Laarveld te herzien.

Advies van taxateurs aan de gemeente:

In het exploitatieplan Laarveld is sprake van een structurele wijziging door de wijziging in het woningprogramma en de wijzigingen in de fasering 2, 3 en 4.

De taxateurs hebben de gemeente geadviseerd de ramingen van de inbrengwaarde 2009 volledig te herzien met uitzondering van fase 1 en van gronden waarvoor een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' is verleend. Resultaat hiervan is dat de inbrengwaarde herzien kan worden in het exploitatieplan Laarveld 2009 voor de fase 2, 3 en 4. De situatie van fase 1 van het exploitatieplan Laarveld van het bestemmingsplan Laarveld 2009 is dat het gebied inmiddels bouw- en woonrijp is. De redenen dat fase 1 niet voor hertaxatie in aanmerking komt zijn de volgende:

1. Nagenoeg alle investeringskosten zijn gemaakt;
2. Er zijn geen structurele wijzigingen in fase 1 die een hertaxatie rechtvaardigen;
3. Bij een onherroepelijke omgevingsvergunning is de conclusie dat een hertaxatie, of op een andere wijze de inbrengwaarde aan te passen, niet meer mogelijk is;
4. Het ontbreken van een omgevingsvergunning is op zich niet voldoende om over te gaan naar een nieuwe raming van de inbrengwaarde;
5. Een onherroepelijke omgevingsvergunning is een overeenkomst waar zaken in zijn vast gelegd die niet eenzijdig veranderd kunnen worden. Een koopovereenkomst heeft hetzelfde effect. Een hertaxatie van de inbrengwaarde is dan niet meer mogelijk;
6. Vanuit de Handreiking volgt dat wanneer er substantieel zaken veranderen je de inbrengwaarde kan/mag aanpassen en dat is hier niet het geval.

De argumenten om enkel de inbrengwaarde van fase 2, 3 en 4 aan te passen zijn:

- a. de fasering wordt flink opgerekt;
- b. het aantal te bouwen woningen wordt verlaagd; en
- c. het percentage uitgeefbare grond daalt van 60% naar 45%.

Hier is dus sprake van een structurele wijziging die een hertaxatie van de inbrengwaarde rechtvaardigt.

Taxateurs gaan ervan uit dat fase 1 wordt afgesloten. Fase 1 heeft geen verdere invloed op de exploitatie van de fasen 2, 3 en 4 dan de verdeling van de kosten die tot heden bekend zijn en over de fasen 2, 3 en 4 verdeeld zijn.

3.1.3 Situatie op de woningmarkt⁷

De economische crisis heeft geleid tot grote veranderingen in de vraag naar kavels. Met de structuurvisie Weert 2025 uit 2013 zijn belangrijke stappen

⁷ Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2014 Gemeente Weert

gezet om de plancapaciteit (voorraad kavels) in kwantitatieve zin in overeenstemming te brengen met de vraag.

In 2014 is de regionale Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg vastgesteld. In deze structuurvisie is strikter beleid opgenomen voor Weert dan in de structuurvisie Weert 2025.

Om uitvoering te geven aan de structuurvisie zijn in 2015 - ten aanzien van de gemeentelijke grondexploitaties – besluiten genomen het aantal te produceren kavels af te stemmen op de kaders van beide Structuurvisies.

Uit diverse prognoses blijkt dat een stabilisatie van het aantal inwoners wordt verwacht. De woningbehoefte zal echter nog langere tijd een jaarlijkse groei kennen, met name veroorzaakt door de gezinsverdunding. De verwachting is dat de groei van het aantal huishoudens voortduurt tot circa 2028. Om die reden wordt naast een beperkte resterende groei steeds meer ingezet op kwaliteitsverbetering en vernieuwing in bestaande woonwijken.

Dit betekent concreet dat de planvoorraad wordt teruggebracht van 2.000 woningen per 1-1-2014 naar 1.200 woningen 102025(Structuurvisie Weert 2025) en naar 900 woningen in 2023 (Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg). Dit gebeurt in twee stappen: in eerste instantie worden plannen voor 455 woningen geschrapt in de periode 2014 tot en met 2017. Voor de jaren na 2017 wordt er financieel rekening gehouden met het schrappen van nog eens 400 woningen. Integrale herijking vindt plaats in 2017 op basis van de meest recente prognoses en de gerealiseerde daadwerkelijke ontwikkeling.

Het college is bevoegd om in te spelen op de (snel wijzigende) marktvraag. In de regel is het gevolg hiervan, dat de grondopbrengst per m² naar beneden moet worden bijgesteld. Indien deze prijsbijstelling negatieve gevolgen heeft voor de grondexploitatie, wordt dit tekort afgedekt in de Risicobuffer woonexploitaties.

3.1.4 *Behoefteprognose woningbouwprogramma*

Uit het 'Meerjaren Perspectief Grondexploitaties Weert 2014' in paragraaf 3.5 volgt:

Er komt een einde aan de groei van het aantal woningen in Weert. Bij het raadsbesluit van 10 april 2013 is uitgegaan van een toename van het aantal woningen (huishoudentop in 2027) met 1.200.

- Het totaal te realiseren woningen in de gemeentelijke grondexploitaties en de plannen van derden bedraagt 1.341. De gemeentelijke grondexploitaties bevatten nog 1.010 woningen en in de plannen van derden wordt nog uitgegaan van 331 woningen.

- Uitgangspunt voor de berekening van de resultaten van de grondexploitatie is een toename met 1.200 woningen (besluit 10 april 2013). Omdat het aantal woningen in de huidige plannen groter is, is in de jaarrekening 2012 een reservering gedaan voor de uitname van 193 woningen uit de gemeentelijke grondexploitatie. Hiervoor is een bedrag van € 6,9 miljoen gereserveerd.

Uit de nieuwe prognoses blijkt, dat rekening moet worden gehouden met een lagere groei van het aantal woningen. Om die reden wordt in de berekening van de risicobuffer rekening gehouden met een maximale toename van 900 woningen.

3.1.5 *Waardebepalende uitgangspunten*

Bij het bepalen van de waarde van de grond houden de taxateurs rekening met de bestemming. De gronden in het plangebied hebben een hogere waarde dan de agrarische waarde. Taxateurs gaan gezien de bestemming woningbouw uit van ruwe bouwgrondprijs. Bij het bepalen van de prijs gaan taxateurs uit van de complexgedachte genoemd in artikel 40d van de Ontheffingswet.

Tot de inbrengwaarde behoren gedeelten (stroken) van percelen waarop gebouwd mag gaan worden en die liggen aan bestaande wegen die in het bestemmingsplan Laarveld 2009 gehandhaafd blijven. Deze zogeheten voorstroken hebben een hogere waarde dan de "gewone" complexwaarde, omdat deze gronden zich binnen het complex gunstig onderscheiden. Genoemde wegen waren al voorzien van afwatering, verlichting en kabels en leidingen ten behoeve van nutsvoorzieningen.

Bij de waardering zijn ondergetekenden voorts uitgegaan van de navolgende uitgangspunten en overwegingen:

- Het vigerende bestemmingsplan "Laarveld", waarin de gronden een 'nader uit te werken woondoeleinden' bestemming hebben;
- dat gronden en opstallen vrij zijn van huur, pacht of andere gebruiksrechten en vrij van hypotheek en beslagen;
- de getaxeerde waarden exclusief de kosten verbonden aan de eigendomsverkrijging en/of BTW;
- de getaxeerde gronden en opstallen vrij zijn van giftige stoffen c.q. stoffen welke gevaarlijk zijn voor de volksgezondheid;
- het moment van realisering van grondopbrengsten, respectievelijk fasering van planontwikkeling;
- dat de betrokken registergoederen dienen te worden aangekocht ten behoeve van de aanleg van een woningbouwgebied met vrije sector woningen, sociale woningbouw en starterswoningen;

- dat de vigerende bestemming in de toekomst een uitgewerkte bestemming woondoeleinden zal krijgen;
- dat uit dien hoofde geen rekening is gehouden met de aanwezigheid van zogenaamde agrarische bouwblokken in het gebied, en is uitgegaan van waardering als ruwe bouwgrond ten dienste van een toekomstige niet agrarische bestemming te weten woondoeleinden;
- de ligging van de percelen aan een verharde weg;
- dat ontsluiting van de toekomstige woningbouw nog aangepast moet worden;
- dat de ligging van de getaxeerde onroerende zaken, gelet op de nabijheid van rijkswegen en de bereikbaarheid, voor de onderstelde toekomstige bestemming als bijzonder geschikt is te noemen;
- dat een groot deel van de voorzieningen ten behoeve van de woningbouw reeds op de aangrenzende percelen/wegen/gebieden aanwezig zijn;
- dat het toekomstige woningbouwgebied binnen de contour 'Bebouwd Gebied' ligt in het door Gedeputeerde Staten van Limburg vastgestelde POL 2014. Het 'Dynamisch Voorraadbeheer' is afgestemd met de regio (regionale Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg 2014);
- het prijspeil van 1 januari 2016;
- dat in het kader van het bouwrijp maken, rekening zal moeten worden gehouden met een aanzienlijke kostenpost voor uitgeplaatste en nog te verplaatsen bedrijf in het gebied met agrarische activiteiten;
- dat een deel van het plangebied zal worden ingericht als groenvoorziening;
- voor gronden en opstallen is uitgegaan van de waarderingsmethode van de Onteigeningswet de artikelen 40b t/m f;
- de opstallen zijn gewaardeerd door middel van een z.g. geveltaxatie, gegevens uit aankoopdossiers en taxaties van derde taxateurs, dit houdt in dat de waardering een indicatie geeft van de waarde;
- eventuele quota, betalingsrechten en niet-grondgebonden productierechten zijn niet meegenomen in de taxatie, er wordt vanuit gegaan dat deze rechten bij de huidige grondeigenaar c.q. grondgebruiker blijven;
- de eventuele grondgebonden productierechten zijn verdisconteerd in de waardering van de grondprijs.

3.1.6 *Vergelijkende grondtransacties en Intuïtieve methode*

De intuïtieve methode wordt niet als zelfstandige methode gebruikt maar meer ter ondersteuning of in combinatie met de andere methoden. De taxateurs zijn van oordeel dat – mede gezien het in artikel 40b lid 2 Ow als grondslag voor de bepaling van de werkelijke waarde bepaalde – in de regel aan de vergelijkingsmethode de voorkeur moet worden gegeven indien

voldoende vergelijkingstransacties aanwezig zijn om met deze methode een betrouwbaar te achten uitkomst te bereiken.

Maar niet altijd zijn goede vergelijkingstransacties voor handen. Bijvoorbeeld door (slechte) marktomstandigheden zijn weinig tot geen transacties tot stand gekomen zodat de invloed die het nieuwe systeem van kostenverhaal heeft op de grondprijzen nog niet tot uitdrukking is gekomen in de grondprijs. Dit is het geval bij de raming van de inbrengwaarde voor het exploitatieplan Laarveld 2009 voor fase 2, 3 en 4. Door taxateurs zijn slechts een 2-tal vergelijkingstransactie gevonden te weten:

Ligging	Nederweert, plangebied Hoebenakker
Datum	jaar 2013
Oppervlakte	3.54.69 ha.
Prijs	€ 32,= per m ²
Gebruik	ruwe bouwgrond
Koper	Gemeente

Ligging	Kerkrade, Drievogelstraat
Datum	jaar 2016
Oppervlakte	ca. 2.50.00 ha.
Prijs	€ 25,= per m ²
Gebruik	ruwe bouwgrond
Koper	Projectontwikkelaar

Deze referenties geven een globaal beeld, maar het aantal is te klein om enkel en alleen hieruit conclusies te trekken.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in het ontbreken van vergelijkingstransacties bij een exploitatieplan in de gemeente Deventer de inbrengwaarde in stand gelaten. De taxateur van de inbrengwaarde had vermeld dat geen specifieke transacties aan de taxatie ten grondslag hebben gelegen, omdat deze niet beschikbaar zijn. Gelijk aan de situatie als in de gemeente Deventer hebben taxateurs overleg gehad met andere taxateurs over vergelijkbare locaties en taxaties. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zag hierin geen grond voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid in het exploitatieplan een inbrengwaarde heeft kunnen opnemen gebaseerd op het advies van de taxateur.⁸

De taxateurs zullen in dat geval bij hun prijsvergelijk in zekere mate intuïtief te werk moeten gaan.

⁸ ABRS 22 februari 2012, LJN: BV6567 (Deventer).

3.1.7 Contante waarde berekeningen

Sinds de vaststelling van de grondexploitatie (2009) zijn de bovenstaande uitgangspunten meerdere malen bijgesteld⁹. Met name de afzet van het aantal woningen en de indexering (m.n. opbrengsten) en het rentepercentage zijn naar beneden bijgesteld. De uitgifte in Laarveld 2009 fase 1 loopt achter op het schema en om die reden is de planuitwerking van fase 2 vertraagd.

Bovenstaande wijzigingen leiden tot ingrepen in de fasering en zal door het overaanbod in de plancapaciteit ook leiden tot een vermindering van het woningbouwprogramma. Voor meer informatie over de afbouw van de plancapaciteit wordt verwezen naar de Structuurvisie Weert 2025. In de actuele grondexploitatieberekening zijn bovenstaande wijzigingen verwerkt, waardoor de positieve grondexploitatie wijzigt in een negatieve grondexploitatie. Het geraamde tekort van de grondexploitatie in 2015 is voor het laatst bijgesteld en door de raad vastgesteld in de 3^e rapportage 2015 (besluit december 2015). Hierin is een tekort bepaald van € 15,9 miljoen. De belangrijkste tegenvallers in de grondexploitatieberekening zijn het verminderen van het aantal te realiseren woningen, de verkleining van het kaveloppervlak per uit te geven woning en de toename van de rentekosten.

Het exploitatieplan 2009 wordt als gevolg van diverse gebeurtenissen en veranderingen gewijzigd. De consequenties van een gewijzigd exploitatieplan Laarveld anno 2016, laat zich vertalen in een raming van de inbrengwaarde, die afwijkt van de raming in 2009.

Contante waarde

De contante waarde (CW) c.q. actuele waarde (AW) van een toekomstig bedrag aan geld over een tijdsperiode van $-n$ - jaar en bij rentevoet $-p$ -, is het bedrag dat uitgezet tegen samengestelde interest bij de genoemde rentevoet na de periode van n jaren juist het gegeven bedrag oplevert. Eenvoudig geformuleerd; de huidige waarde van een bedrag waarover je pas na een bepaalde periode de beschikking hebt. Contante waarden van te betalen bedragen worden op dezelfde wijze berekend. Op deze wijze kunnen de effecten van uitgaven en inkomsten die op verschillende tijdstippen plaatsvinden met elkaar vergeleken worden. Door de contante waarde van de kosten af te trekken van de contante waarde van de opbrengsten, ontstaat de zogenaamde Netto Contante Waarde (NCW) of Netto Actuele Waarde (NAW).

⁹ Plan Van Aanpak Laarveld Ontwerp fase 2a d.d. maart 2015

Keuze van de hoogte van de disconteringsvoet

Bij langere perioden kunnen kleine veranderingen in de gehanteerde disconteringsvoet leiden tot een groot verschil in de contante waarde van hetzelfde toekomstige bedrag. In feite is de onzekerheid die bestaat omtrent toekomstige rente- en inflatieontwikkelingen een vrijwel niet op te lossen probleem. Bij het beoordelen van een contante waarde is het dan ook van belang om niet alleen die contante waarde zelf te kennen, doch ook de gehanteerde disconteringsvoet. Bij een hoog percentage heeft een uitgave in de toekomst een lage contante waarde.

Taxateurs hebben voor de keuze van de disconteringsvoet gekeken wat gebruikelijk is bij onteigening.

Bij de voordeelstoerekening houden deskundigen rekening met de rente uit vrijkomend kapitaal. Van belang is welk rentepercentage deskundigen hierbij hanteren. Uitgangspunt is dat het rentepercentage aan moet sluiten bij de werkelijkheid. Een kritische benadering en goede onderbouwing van het rentepercentage zijn zodoende ook van belang.

Uit de onteigeningsjurisprudentie blijkt dat voor wat betreft de rentevoet deskundigen aansluiting moeten zoeken bij de rente die de onteigende kan ontvangen bij een belegging c.q. investering die qua risico en liquiditeit vergelijkbaar is met de onteigende onroerende zaak¹⁰. Uit een arrest van de Hoge Raad blijkt dat niet het rendement als criterium aangehouden mag worden¹¹. Als de onteigende partij de onteigende vergoedt op basis van het rendement dat de onteigende op dat moment maakt, houdt hij geen rekening met het risico dat de onteigende loopt door bijvoorbeeld waardedaling of –stijging van zijn onroerende zaak. Het rendement dat een onteigende op zijn onroerende zaak haalt of waar hij genoeg mee neemt, is persoonlijk, een andere partij streeft een ander rendement na. Bij het vaststellen van de schadeloosstelling moeten deskundigen echter uitgaan van redelijk handelende partijen en niet van een persoonlijke situatie.

Het risico van een onroerende zaak is afhankelijk van diverse factoren, zoals bijvoorbeeld:

- Soort onroerende zaak;
- Courantheid;
- Waardevastheid;
- Verhuurd of leeg;
- Verhuurbaarheid;
- Onderhoudstoestand;
- Financieringsmogelijkheden.

¹⁰ Hoge Raad, 21 december 1960, NJ 19601, 115 (Van den Hoek/Ridderkerk) en Hoge Raad, 7 december 1966, NJ 1967, 50 (Rotterdam/Van der Vorm)

¹¹ Hoge Raad, 6 januari 1982, NJO 1982, 5 (Staat/Van den Biggelaar)

Hoe groter het risico is, hoe hoger het rentepercentage moet zijn om dit risico te kunnen afdekken.

Onder liquiditeit verstaat de markt het vermogen om het geïnvesteerde kapitaal op elk moment vrij te maken. Is er sprake van een hoge liquiditeit, dan kan de eigenaar de onroerende zaak snel en tegen een redelijke prijs te gelde maken. De liquiditeit is in de praktijk moeilijk separaat in een rentepercentage uit te drukken en deskundigen zien dit criterium dan ook veel meer in samenhang met het risico van een onroerende zaak. Een courante onroerende zaak is bijvoorbeeld sneller te gelde te maken dan een incurante onroerende zaak en zodoende is er ook minder risico.

Risico en liquiditeit hangen toch nauw samen met het rendement dat een gemiddelde marktpartij op een onroerende zaak kan maken. Uit de jurisprudentie komt naar voren dat veel deskundigen een percentage van 4% hanteren voor een onroerende zaak met het minste risico, te weten agrarische, onbebouwde grond. Dit rentepercentage is gebaseerd op het rendement van een veilige investering in de tijd dat er nog geen sprake was van geldontwaarding, waarbij de deskundigen wel erkennen dat zo'n soort belegging een fictie is. Hoe groter het risico is, hoe hoger het rentepercentage zal zijn. Op basis hiervan hanteren deskundigen in de agrarische sector veelal de navolgende rentepercentages:

- Grond zonder bebouwing: 4%;
- Gebouwen: 5%;
- Inventaris: 5%;
- Vee: 6%.

De door de agrarische sector gehanteerde rentepercentages zijn veelal vast en worden niet aangepast aan de economische realiteit.

Voor stedelijke onroerende zaken, waar in het onderhavige geval sprake is, kunnen deskundigen beter aansluiting zoeken bij het rendement dat beleggers en eigenaar/gebruikers hanteren.

In de loop der tijd heeft de rentestand gefluctueerd van heel hoog tot heel laag en daarmee samenhangend fluctueert ook het rendement dat iemand op een onroerende zaak wenst te behalen, omdat de rentestand nauw samenhangt met de financierbaarheid van een onroerende zaak en zodoende met het risico. Ook de schaarste van een onroerende zaak is van invloed op het risico en het rendement. Een vast rentepercentage zoals hierboven beschreven in de agrarische sector lijkt daarom niet correct en deskundigen zullen dan ook meer aansluiting moeten zoeken bij de actuele rentestand, het risico, de liquiditeit en de daarmee samenhangende rendementsinschatting op de peildatum.

Omdat de schadeloosstelling geen betrekking heeft op het verleden, maar op de toekomst, kunnen rentestanden uit het verleden alleen maar een leidraad vormen voor de inschatting van toekomstige rentestand door deskundigen.

Risico's

Wat de raming van de nieuwe inbrengwaarde in het exploitatieplan Laarveld 2009 betreft komen de taxateurs een aantal zaken tegen, die ten tijde van het opmaken van de ramingen in 2009 anders waren.

- De afnemende vraag naar woningen op de woningmarkt;
- De financiële crisis;
- De fasering van de uitvoering van het bestemmingsplan Laarveld wordt opgerekt tot 2038;
- Het aantal te bouwen woningen is verkleind;
- De uitgeefbare oppervlakte in exploitatieplan Laarveld 2009 is verkleind van 61% naar 45%;
- De kosten structuur van het plan en dan met name de raming van de rentekosten;
- De kans om kosten te reduceren en/of de opbrengst te verhogen door een groter aantal te bouwen woningen is om demografische redenen vrijwel uitgesloten.

De in 2009 gehanteerde disconteringsvoet van 4% (welke aansloot bij het gebruikelijke percentage dat bij een onteigening wordt gehanteerd) is voor agrarische gronden en sluit niet meer aan bij de risico's die een koper/belegger heden ten dage loopt bij een belegging in vergelijkbare onroerende zaken in een exploitatieplan. Alternatieve beleggingen, obligaties, Staatsobligaties, aandelen, actuele rente tarieven op de kapitaalmarkt en de rente op spaardeposito's, zijn geen goede voorbeelden met rente percentages waar de contante waarde berekening van het exploitatieplan Laarveld 2009 voor de fase 2, 3 en 4 iets aan heeft.

Gevolgtrekking

Rekening houdend met het bovenstaande en de risico's van Laarveld zoals de wijziging in het programma (kleinere woningen en kavels), waardoor een kleinere oppervlakte aan gronden kan worden afgezet en de knelpunten in de afzet van woningen, prijsdalingen en kostenstijgingen door vertraging en de rendementen op alternatieve beleggingen, hebben de taxateurs de disconteringsvoet intuïtief vastgesteld op 5,5% voor het exploitatieplan Laarveld 2009 voor de fase 2, 3 en 4.

Grondprijs berekening

In het recente verleden zijn een beperkt aantal grond transacties geweest met een grondprijs van ca. € 30,- per m². Een residuele benadering van de grondprijs in Laarveld per peildatum 2016 laat een heel ander grondprijs zien dan de grondprijs in 2009. Rekening houdende met vermelde factoren,

komen taxateurs, op basis van bovenstaande overwegingen, intuïtie en de vermelde vergelijkingstransacties, uit op een de basisgrondprijs per peildatum van € 26,50 per m². Vanuit deze basiswaarde wordt de grondprijs voor de fases 3 en 4 geraamd op:

Fase	Discontering %	Gemiddelde termijn geplande realisatie	Contant gemaakt naar 1 jan. 2016
3	5,5	10 jaar	€ 15,50/m ²
4	5,5	17 jaar	€ 10,65/m ²

De contante waarde aangaande Fase 3 volgt uit een vermenigvuldiging van de basiswaarde van € 26,50/m² met Factor 0,585 ($T = 10$ en $r = 5,5\%$).

De contante waarde aangaande Fase 4 volgt uit een vermenigvuldiging van de basiswaarde van € 26,50/m² met Factor 0,402 ($T = 17$ en $r = 5,5\%$).

3.1.8 Residuele grondwaarde berekeningen

Ter onderbouwing van de intuïtieve benadering zijn door de taxateurs de residuele grondwaardeberekeningen per fase opgesteld. Hierbij is gerekend met de opgaven van kosten en de verwachte te realiseren opbrengsten vanuit de gemeente. De redenen voor taxateurs om per fase een separate residuele berekening te maken is gelegen in het feit dat:

- normaliter wordt de inbrengwaarde gewaardeerd over een tijdshorizon van 10 jaar, maar in dit geval hebben we het over een tijdshorizon van enkele decennia waardoor onder andere het aspect rente naar het einde toe een zwaardere rol gaat spelen;
- het aantal te bouwen woning c.q. de uit te geven oppervlakte grond per fase telkens minder gaat worden conform de regionale afstemming in het kader van 'Dynamisch Voorraadbeheer'.

Het uitgangspunt bij Fase 2 is een afzet van gemiddeld 30 woningen per jaar. De fasering is voorzien voor de periode 2016 tot 2022.

Het uitgangspunt bij Fase 3 is een afzet van gemiddeld 25 woningen per jaar. De fasering is voorzien voor de periode 2023 tot 2029.

Het uitgangspunt bij Fase 4 is een afzet van gemiddeld 20 woningen per jaar. De fasering is gepland voor een periode 2029 tot 2038.

Hierna volgen de residuele grondwaardeberekeningen van de fase 2, 3 en 4.

Grondexploitatieoverzicht Laarveld, fase II					
Kosten					
omschrijving	opp. in m2 kadastraal		1-1-2016 GEW berekening	opgave	/m2
Inbreng Gemeente	130.055				
Inbreng overige eigenaren	845				
Totaal inbrengwaarde	130.900				
(Bodem)sanering			494.100,00	gemeente	
Bouwrijpmaken			1.817.504,00	gemeente	
Woonrijpmaken			2.973.256,00	gemeente	
verkoop en beheer			148.916,00	gemeente	
Plankosten, Voorbereiding, directie			2.002.686,00	gemeente	
Planschade			105.375,00	gemeente	
Bijdrage bovenwijkse voorzieninge			306.418,00	gemeente	
Rente			882.929,00	taxateurs	
BTW					
Totale kosten exclusief inbrengwaarde en sloopkosten			8.731.184,00		
Opbrengsten					
fase	opp.	uit te geven opp.			
Fase 2	130.900 m2	65356 m2			
uitgifteprijs		207,00			
opbrengst		13.528.692,00			
Totale opbrengst gronden				13.528.692,00	
Kosten excl. inbrengwaarde		8.731.184,00			
sloopkosten opstallen		74.000,00			
Totale kosten excl. inbrengwaarde		8.805.184,00	→	8.805.184,00	
Residuele grondwaarde				4.723.508,00	
				delen door	
				125.399,00	€ 37,67
Verwervingskosten opstallen					
	opstallen	vergoeding	sloopkosten		
achter Hushoverweg 90	29.500,00		4.000,00		
Bongers, Maassenweg 31	304.400,00		60.000,00		
Claessen, Maassenweg 37	1,00		10.000,00		
Lemmers, stankcirkel deels fase 2		750.000,00			
Totalen	333.901,00	-	74.000,00		
	750.000,00				
Verwervingskosten opstallen	1.083.901,00			delen door	125.399,00 € 8,64
Complex voorstroken					
	oppervlakte				
Oppervlakte Laarveld		130.900,00			
wegen / waterlopen / trafo's	Af:	5.501,00			
Binnenterrein/voorstrook		125.399,00			
Complex voorstroken					
	opp.	toeslag	bedrag		
fase 2	9.704,00	26,00	252.304,00		
totale opp. Voorstrook					
totaal bedrag Bedrag			252.304,00	115.695,00	€ 2,18
Residuele grondwaarde per m2					€ 26,84

Grondexploitatieoverzicht Laarveld, fase III					
Kosten					
omschrijving	opp. in m2		1-1-2016	opgave	/m2
	kadastraal		GEW berekening		
Inbreng Gemeente	108.249				
Inbreng overige eigenaren	852				
Totaal inbrengwaarde	109.101				
(Bodem)sanering			651.652,00	gemeente	
Bouwrijpmaken			1.570.629,00	gemeente	
Woonrijpmaken			1.936.851,00	gemeente	
verkoop en beheer			86.413,00	gemeente	
Plankosten, Voorbereiding, directie			1.602.148,00	gemeente	
Planschade			63.150,00	gemeente	
Bijdrage bovenwijkse voorzieninge			182.547,00	gemeente	
Rente			533.172,00	taxateurs	
BTW					
Totale kosten exclusief inbrengwaarde en sloopkosten			6.626.562,00		
Opbrengsten					
fase	opp.	uit te geven			
Fase 3	109.101 m2	42.100 m2			
uitgifteprijs	€	207,00			
opbrengst	€	8.714.700,00			
Totale opbrengst gronden				8.714.700,00	
Kosten excl. inbrengwaarde		6.626.562,00			
sloopkosten opstellen		24.000,00			
Totale kosten excl. inbrengwaarde		6.650.562,00	→	6.650.562,00	
Residuele grondwaarde				2.064.138,00	
				delen door	
				101.964,00	€ 20,24
Verwervingskosten opstellen					
	opstellen	vergoeding	sloopkosten		
W 89/407	1,00		4.000,00		
W 91/92/408/446	1,00		20.000,00		
Totalen	2,00	-	24.000,00		
Verwervingskosten opstellen	2,00		delen door	101.964,00	€ 0,00
Complex voorstroken					
	oppervlakte				
Oppervlakte Laarveld		109.101,00			
wegen / waterlopen	Af:	7.137,00			
Binnenterrein/voorstrook		101.964,00			
Complex voorstroken					
	opp.	toeslag	bedrag		
fase 2	15.560,00	26,00	404.560,00		
totale opp. Voorstrook					
totaal bedrag Bedrag			404.560,00	86.404,00	€ 4,68
Residuele grondwaarde per m2					€ 15,56

Grondexploitatieoverzicht Laarveld, fase IV					
Kosten					
omschrijving	opp. in m2		1-1-2016	opgave	/m2
	kadastraal				
Inbreng Gemeente	79.487				
Inbreng overige eigenaren	136.082				
Totaal inbrengwaarde	215.569				
(Bodem)sanering			320.000,00	gemeente	
Bouwrijpmaken			2.695.862,00	gemeente	
Woonrijpmaken			3.338.673,00	gemeente	
verkoop en beheer			172.826,00	gemeente	
Plankosten, Voorbereiding, directie			3.204.297,00	gemeente	
Planschade			204.760,00	gemeente	
Bijdrage bovenwijkse voorzieninge			-	gemeente	
Rente			1.614.668,00	taxateurs	
BTW					
Totale kosten exclusief inbrengwaarde en sloopkosten			11.551.086,00		
Opbrengsten					
fase 4	opp.	uit te geven opp.			
Fase 4	215.569 m2	81.489 m2			
uitgifteprijs /m2		207,00			
opbrengst		16.868.223,00			
Totale opbrengst gronden				16.868.223,00	
Kosten excl. inbrengwaarde		11.551.086,00			
sloopkosten opstellen		403.250,00			
Totale kosten excl. inbrengwaarde		11.954.336,00	→	11.954.336,00	
Residuele grondwaarde				4.913.887,00	
				delen door	
				213.119,00	€ 23,06
Verwervingskosten opstellen					
	opstellen	vergoeding	sloopkosten		
Driessen	268.000,00		150.000,00		
W 662	7.500,00		2.000,00		
Lemmers	3.106.500,00	451.500,00	251.250,00		
Totalen	3.382.000,00	451.500,00	403.250,00		
	451.500,00				
Verwervingskosten opstellen	3.833.500,00		delen door	213.119,00	€ 17,99
Complex voorstroken					
	oppervlakte				
Oppervlakte Laarveld		215.569			
wegen / waterlopen	Af:	2.450			
Binnenterrein/voorstrook		213.119			
Complex voorstroken	opp.	toeslag	bedrag		
fase 4	5.800,00	26,00	150.800,00		
totale opp. voorstrook					
totaal bedrag			150.800,00	207.319,00	€ 0,73
Residuele grondwaarde per m2					€ 4,34

In de tabel zijn de cijfers over de kosten verwerkt van de gemeente Weert d.d. 18 april 2016. De kosten zijn de exploitatiekosten van het plangebied Laarveld exclusief de kostenpost inbrengwaarde en sloopkosten. De Grondprijbsbrief 2016¹² d.d. 16 december 2015 is hierbij geraadpleegd.

3.1.9 Gevolgtrekking

De complexwaarde voor fase 2

Uit de residuele berekeningen volgt een waarde van € 26,84 per m². Intuïtief beoordeelde de taxateurs de waarde op € 26,50 per m². Deze bedragen liggen niet ver uit elkaar en onder steunen het waarde oordeel van taxateurs. Taxateurs stellen de complexwaarde voor fase 2 vast op **€ 26,50 per m²** en voor de voorstroken op (26,50 + 26,00) op **€ 52,50 per m²**.

De complexwaarde voor fase 3

Uit de residuele grondwaardeberekening volgt een bedrag ad € 15,56 per m². In paragraaf 3.1.7 is de contante waarde voor fase 3 berekend op een bedrag ad € 15,50 per m². Deze bedragen liggen niet ver uit elkaar en onder steunen het waarde oordeel van taxateurs. Taxateurs stellen de complexwaarde voor fase 3 vast op **€ 15,00 per m²** en voor de voorstroken op (15,00 + 26,00) op **€ 41,00 per m²**.

De complexwaarde van fase 4

De residuele waarde berekening komt uit op complexwaarde van € 4,34 per m², terwijl de contante waarde berekening uit komt op € 10,60 per m². Deze bedragen steunen elkaar weinig. De kosten zijn bijna hoger dan de opbrengsten. De geplande uitvoeringstermijn van fase 4 laat nog zo lang op zich wachten (2029 tot en met 2038) dat taxateurs zien mede hierdoor geen kans de bedragen met elkaar te verzoenen. Rest voor de gronden en opstallen de hoogste marktwaarde, namelijk de agrarische waarde. Taxateurs ramen de agrarische waarde van de gronden conform dit huidige gebruik, zijnde de agrarische waarde, op **€ 6,00 per m²**.

Ter onderbouwing van deze waarde worden een 3-tal referenties opgevoerd, te weten:

Ligging	Weert, Trumpertsteeg
Datum	jaar 2015
Oppervlakte	2.90.45 ha.
Prijs	€ 6,37 per m ²
Gebruik	cultuurgrond

Ligging	Nederweert, Grasdijk
Datum	jaar 2015

¹² Grondprijbsbeleid 2016 vastgesteld door de gemeenteraad op 16 december 2015

Oppervlakte 1.96.89 ha.
Prijs € 5,25 per m²
Gebruik cultuurgrond

Ligging Weert, Groothulsterweg
Datum jaar 2015
Oppervlakte 4.22.60 ha.
Prijs € 5,00 per m²
Gebruik cultuurgrond

Bij de vaststelling van de agrarische waarde is rekening gehouden met het feit dat een groot gedeelte van de grond in Fase 4 onderdeel uitmaakt van een huiskavel.

3.2 Bodemverontreiniging

In het kader van dit advies is geen onderzoek gedaan naar eventuele verontreiniging van de grond en/of het grondwater. Bekend is dat de ondergrond van de wegen sterk zijn verontreinigd. In het verleden zijn zinkslakken in het cunet verwerkt, die onder andere zinkhoudend zijn.

Voor het bestemmingsplan Laarveld 2009 zijn bodemonderzoeken uitgevoerd. Relevante conclusies uit het rapport¹³ zijn:

Er zijn diverse verontreinigingen aangetroffen met concentraties boven de streefwaarde en de bodemgebruikswaarde voor intensief grondgebruik (BGW1), hiervoor moet een beoordeling worden uitgevoerd of sanering noodzakelijk dan wel doelmatig is.

Het vervolgonderzoek¹⁴ op de percelen waar de bodemkwaliteit niet aan de streefwaarde dan wel de BGW1 voldoet, blijkt dat sanering niet doelmatig is.

Een aantal percelen is niet in genoemde onderzoeken betrokken. De reden hiervoor is dat het particuliere percelen zijn die niet van bestemming veranderen. Van deze percelen is de kwaliteit niet bekend. Indien op deze percelen bouwactiviteiten plaatsvinden, zal als nog een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

De bodem van het voormalige kippenbedrijf aan de Rietstraat is gesaneerd. Met uitzondering van de percelen die niet in het bodemonderzoek zijn betrokken, voldoet de bodem van alle percelen aan de kwaliteitseisen die voor wonen met tuin (grondgebonden woning) gelden.

¹³ M&A milieuadviesbureau, rapport 27-WLa01-vo-v2, d.d. 30 oktober 2007

¹⁴ Milieutechnisch Adviesbureau Heel, rapport 357WRT/07/R1 d.d. 16 november 2007)

3.3 Wettelijke bepalingen

Bij het opstellen van de exploitatieopzet gaat de wet uit van de fictie dat de gemeente als enige exploitant optreedt. De inbrengwaarde van alle gronden en opstallen in het exploitatiegebied dient vastgesteld in overeenstemming met objectief vastgestelde marktconforme prijzen. Dit betekent dat geobjectiveerd wordt van de werkelijk betaalde prijzen.

De inbrengwaarde van de gronden is in het systeem van de Grondexploitatiewet een kostenpost. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) benoemt de onderdelen van de inbrengwaarde.

Inbrengwaarde artikel 6.2.3 (Bro)

Tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten eerste, van de Wro, worden, voor zover deze redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, gerekend de ramingen van:

- a. de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- b. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
- c. de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied 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 exploitatiegebied.

Onteigeningswet (Ow)

Bij het bepalen van de inbrengwaarde wordt uitgegaan van de werkelijke waarde in het economische verkeer op het moment van inbreng. De werkelijke waarde wordt bepaald conform de artikelen 40b tot 40f van de onteigeningswet (Ow)

Artikel 40b

1. De werkelijke waarde van de onteigende zaak, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft, wordt vergoed
2. 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.
3. In bijzondere gevallen wordt de werkelijke waarde naar andere maatstaf bepaald.

Artikel 40c

Bij het bepalen van de schadeloosstelling wegens verlies van een onroerende zaak wordt geen rekening gehouden met voordelen of nadelen, tweegebracht door

- 1°. het werk waarvoor onteigend wordt;

- 2°. overheidswerken die in verband staan met het werk waarvoor onteigend wordt;
- 3°. de plannen voor de werken onder 1° en 2° bedoeld.

Artikel 40d

1. Bij het bepalen van de prijs van een onroerende zaak wordt rekening gehouden:
 - a. met ter plaatse geldende voorschriften en gebruiken betreffende lasten en baten, welke uit de exploitatie van de zaak of van een complex, waarvan zij deel uitmaakt, naar verwachting zullen voortvloeien en betreffende de omslag daarvan, voor zover een redelijk handelend verkoper en koper hiermee rekening plegen te houden;
 - b. met alle bestemmingen die gelden voor zaken, die deel uitmaken van het complex, in dier voege dat elke bestemming van een zaak de waardering van alle zaken binnen het complex beïnvloedt.
2. Onder een complex wordt verstaan de als één geheel in exploitatie gebrachte of te brengen zaken.

Artikel 40e

Bij het bepalen van de werkelijke waarde van een zaak wordt de prijs verminderd of vermeerderd met voordelen of nadelen ten gevolge van:

1. bestemmingen die door het werk waarvoor onteigend wordt, tot uitvoering komen;
2. bestemmingen, voor de feitelijke handhaving waarvan onteigend wordt, voor zover deze voordelen of nadelen ook na toepassing van artikel 40d redelijkerwijze niet of niet geheel ten bate of ten laste van de onteigende behoren te blijven.

Artikel 40f

Op de prijsvermeerdering bedoeld in artikel 40e komt in mindering de vergoeding welke te dier zake op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening is toegekend.

3.4 Waardebegrip

Onder het waardebegrip 'marktwaaarde' wordt in deze taxatierapportage verstaan:

'het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld'.

Ondergetekenden zijn van mening dat deze waarde aansluit bij de waarde zoals genoemd in artikel 40b lid 2 van de onteigeningswet.

4 Waardebepaling

Waardering Laarveld

Alle eerder in dit rapport genoemde uitgangspunten, invloeden van de kredietcrisis op de woningmarkt in Weert, demografische gegevens en het beleid van de Provincie Limburg als gevolg hiervan, marktgegevens, de residuele grondwaarde berekening, wettelijke bepalingen en de doelstelling van het plangebied 'Landelijk wonen' in overweging nemende, hebben taxateurs de ruwe bouwgrondprijs, per peildatum van 1 januari 2016, gewaardeerd **op € 26,50 per m2**.

(zegge: zesentwintig euro en vijftig cent per vierkante meter).

Rekening houdend met het tijdstip waarin het plangebied in fasen wordt uitgevoerd en een disconteringsvoet van 5,5%, wordt aan de inbrengwaarde (conform de GrexWet) van het plangebied Laarveld 2009 voor:

fase 2 met een oppervlakte van 13.09.00 ha, een marktwaarde geraamd op **€ 4.583.281,50**.

(zegge: VIERMILJOENVIJFHONDERDDRIENTACHTIGDUIZEND TWEEHONDERDEENENTACHTIG euro 50/100)

fase 3 met een oppervlakte van 10.91.01 ha, de contante waarde per peildatum een marktwaarde geraamd op **€ 1.946.025,=**.

(zegge: EENMILJOENNEGENHONDERDZESENVEERTIGDUIZEND VIJFENTWINTIG euro)

fase 4 met een oppervlakte van 21.55.69 ha, de contante waarde per peildatum een marktwaarde geraamd op **€ 5.750.665,=**.

(Zegge: VIJFMILJOENZEVENHONDERDVIJFTIGDUIZEND ZESHONDERDVIJFENZESTIG euro)

Bijlage 2 is een tabel met de inbrengwaarde van alle eigenaren in het plangebied.

Ondergetekenden verklaren naar beste kennis en wetenschap te hebben getaxeerd, de inbrengwaarde van de gronden voor een exploitatieopzet als bedoelt in artikel 6.12 van Wro.

Aldus gedaan de taxateurs,

Noorbeek, d.d. 9 juni 2016



Ir. I.J.E.A. Huntjens RT

Goirle, d.d. 10 juni 2016



Ing. P.G.M. Strijbos



Bijlage 1 Kadastrale gegevens

Kad. Aand WEERT	Naam	Adres	Postcode	Plaats	Grootte
W 436	Aben M.P.A.	Doskesakker 8	6003MB	Weert	6309
C 2990	Bongers, H.A.	Maasenwg 31	6003AH	Weert	744
W 421ged.	Broods, L.P.J.	Gertrudisstr 14	6003PK	Weert	1322
W 107	Driessen, H.A.G.	Gertrudisstr 26	6003PK	Weert	94210
C 1058	Gemeente Weert	Beekstr 54	6001GJ	Weert	1465
C 2030ged.	Gemeente Weert	Beekstr 54	6001GJ	Weert	1150
C 2031	Gemeente Weert	Beekstr 54	6001GJ	Weert	210
C 2424ged.	Gemeente Weert	Beekstr 54	6001GJ	Weert	4286
C 2895ged.	gemeente Weert	Beekstr 54	6001GJ	Weert	3230
C 2991	Gemeente Weert	Beekstr 54	6001GJ	Weert	1290
W 10	Gemeente Weert	Beekstr 54	6001GJ	Weert	9645
W 102	Gemeente Weert	Beekstr 54	6001GJ	Weert	4538
W 103	Gemeente Weert	Beekstr 54	6001GJ	Weert	6936
W 114	Gemeente Weert	Beekstr 54	6001GJ	Weert	2182
W 115	Gemeente Weert	Beekstr 54	6001GJ	Weert	2357
W 12	Gemeente Weert	Beekstr 54	6001GJ	Weert	7108
W 19	Gemeente Weert	Beekstr 54	6001GJ	Weert	4060
W 23	Gemeente Weert	Beekstr 54	6001GJ	Weert	537
W 24	Gemeente Weert	Beekstr 54	6001GJ	Weert	384
W 351	Gemeente Weert	Beekstr 54	6001GJ	Weert	17210
W 389ged.	Gemeente Weert	Beekstr 54	6001GJ	Weert	4932
W 407	Gemeente Weert	Beekstr 54	6001GJ	Weert	3116
W 408	Gemeente Weert	Beekstr 54	6001GJ	Weert	39010
W 424	Gemeente Weert	Beekstr 54	6001GJ	Weert	20590
W 446	gemeente Weert	Beekstr 54	6001GJ	Weert	10318
W 662	Gemeente Weert	Beekstr 54	6001GJ	Weert	31806
W 501	Gemeente Weert	Beekstr 54	6001GJ	Weert	9050
W 613ged.	Gemeente Weert	Beekstr 54	6001GJ	Weert	58000
W 615	Gemeente Weert	Beekstr 54	6001GJ	Weert	1130
W 616	Gemeente Weert	Beekstr 54	6001GJ	Weert	8
W 621	Gemeente Weert	Beekstr 54	6001GJ	Weert	1874
W 622	Gemeente Weert	Beekstr 54	6001GJ	Weert	16755
W 628ged.	Gemeente Weert	Beekstr 54	6001GJ	Weert	92
W 643ged.	Gemeente Weert	Beekstr 54	6001GJ	Weert	14500
W 653	Gemeente Weert	Beekstr 54	6001GJ	Weert	11621
W 87	Gemeente Weert	Beekstr 54	6001GJ	Weert	10523
W 88	Gemeente Weert	Beekstr 54	6001GJ	Weert	1453
W 89	Gemeente Weert	Beekstr 54	6001GJ	Weert	1721
W 91	Gemeente Weert	Beekstr 54	6001GJ	Weert	3255
W 92	Gemeente Weert	Beekstr 54	6001GJ	Weert	11449
W 110ged.	Kimmenade, S. Van	Gertrudisstr 16	6003PK	Weert	486
W 15	Kluskens, M.A.H.M.	Gertrudisstr 26	6003PK	Weert	4674
W 16	Kluskens, M.A.H.M.	Gertrudisstr 26	6003PK	Weert	5120
W 13	MJV Ontwikkelingen BV	Nieuwe Markt 52	6101 CV	Echt	4455
W 14	Moonen, J.A.M.	Steutenwg 10	6034SE	Nederw. Eii	3845
W 631	Reggefiber 2 BV	Reggesingel 12	7461 BA	Rijssen	35
W 654	NV Stedin Netten Weert	Blaak 8	3011 TA	Rotterdam	33
C 2896	NV Stedin Netten Weert	Blaak 8	3011 TA	Rotterdam	33
W 11	Schrurs, C.P.G.C.	Schonkenstr 1	6003PH	Weert	6903
W 766	Pepels M.P.J.	Gertrudisstr 10	6003PK	Weert	8758
W 97	WPM	3 Decembersingel 4	5921 AC	Venlo	852

TOTAAL

455570

455570 totaal

317791 Gemeente

137779 overige Eig

Bijlage 2: Tabel inbrengwaarde alle eigenaren

INBRENGWAARDE per 01-01-2016										
Verwijzing		omschrijving	opp. in ha.	toelichting	deelinbrengen	totaal	fase	voorstrook	binnenterrein	weg/water
Wro	Bro									
6.13.1.c.1	6.2.3.a	W, 14	0.38.45	inbrengwaarde grond	€ 23.070,00		4		3845	
6.13.1.c.1	6.2.3.b	W, 14		opstal	€ 0,00					
6.13.1.c.1	6.2.3.c	W, 14		rechten	€ 0,00					
6.13.1.c.1	6.2.3.d	W, 14		sloopkosten	€ 0,00					
	Subtotaal	Moenen JAM			€ 23.070,00					
6.13.1.c.1	6.2.3.a	W, 15 en 16	0.97.94	inbrengwaarde grond	€ 58.764,00		4		9794	
6.13.1.c.1	6.2.3.b	W, 15 en 16		opstal	€ 0,00					
6.13.1.c.1	6.2.3.c	W, 15 en 16		rechten	€ 0,00					
6.13.1.c.1	6.2.3.d	W, 15 en 16		sloopkosten	€ 0,00					
	Subtotaal	Kluskens			€ 58.764,00					
6.13.1.c.1	6.2.3.a	W, 13	0.44.55	inbrengwaarde grond	€ 26.730,00		4		4455	
6.13.1.c.1	6.2.3.b	W, 13		opstal	€ 0,00					
6.13.1.c.1	6.2.3.c	W, 13		rechten	€ 0,00					
6.13.1.c.1	6.2.3.d	W, 13		sloopkosten	€ 0,00					
	Subtotaal	MJV			€ 26.730,00					
6.13.1.c.1	6.2.3.a	W, 11	0.69.03	inbrengwaarde grond	€ 41.418,00		4		6903	
6.13.1.c.1	6.2.3.b	W, 11		opstal	€ 0,00					
6.13.1.c.1	6.2.3.c	W, 11		rechten	€ 0,00					
6.13.1.c.1	6.2.3.d	W, 11		sloopkosten	€ 0,00					
	Subtotaal	Schrurs			€ 41.418,00					
6.13.1.c.1	6.2.3.a	W, 97	0.08.52	inbrengwaarde grond	€ 1,00		3			852
6.13.1.c.1	6.2.3.b	W, 97		opstal	€ 0,00					
6.13.1.c.1	6.2.3.c	W, 97		rechten	€ 0,00					
6.13.1.c.1	6.2.3.d	W, 97		sloopkosten	€ 0,00					
	Subtotaal	WPM			€ 1,00					
6.13.1.c.1	6.2.3.a	W, 107	9.42.10	inbrengwaarde grond	€ 644.460,00		4	3400	90810	
6.13.1.c.1	6.2.3.b	W, 107		opstal	€ 268.000,00					
6.13.1.c.1	6.2.3.c	W, 107		rechten	€ 0,00					
6.13.1.c.1	6.2.3.d	W, 107		sloopkosten	€ 150.000,00					
	Subtotaal	Driessen			€ 1.062.460,00					
6.13.1.c.1	6.2.3.a	W, 110ged.	0.04.86	inbrengwaarde grond	€ 2.916,00		4		486	
6.13.1.c.1	6.2.3.b	W, 110ged.		opstal	€ 0,00					
6.13.1.c.1	6.2.3.c	W, 110ged.		rechten	€ 0,00					
6.13.1.c.1	6.2.3.d	W, 110ged.		sloopkosten	€ 0,00					
	Subtotaal	Kimmenade			€ 2.916,00					

Bijlage 2 Inbrengwaarde Gemeente Weert

UITSPLITSING GEMEENTE KAVEL			Inbreng	waarde	fase	voorstrook	binnenter	wegen
6.2.3.a	C 1058	1465	grond	€ 76.912,50	2	1465		
6.2.3.b			opstal	€ 0,00				
6.2.3.c			rechten	€ 0,00				
6.2.3.d			sloopkosten	€ 0,00				
6.2.3.a	C 2030ged., 2424ged., 2895ged.; W 23	5400	grond	€ 3,00	2			5400 483 fase 2
6.2.3.b			opstal	€ 0,00				1353 fase 3
6.2.3.c			rechten	€ 0,00				2450 fase 4
6.2.3.d			sloopkosten	€ 0,00				
6.2.3.a	C 2991; W 19, 24, 501, 613, 615, 616, 628ged. en 653	85635	grond	€ 2.269.327,50	2		85635	
6.2.3.b			opstal	€ 304.401,00				
6.2.3.c			rechten	€ 600.000,00				
6.2.3.d			sloopkosten	€ 70.000,00				
6.2.3.a	W 424 en 622	37345	grond	€ 1.180.352,50	2	7335	30010	
6.2.3.b			opstal	€ 29.500,00				
6.2.3.c			rechten	€ 0,00				
6.2.3.d			sloopkosten	€ 4.000,00				
6.2.3.a	C 2031	210	grond	€ 9.725,00	2	160	50	
6.2.3.b			opstal	€ 0,00				
6.2.3.c			rechten	€ 0,00				
6.2.3.d			sloopkosten	€ 0,00				
6.2.3.a	W 102, 103	11474	rond	€ 332.270,00	3	6160	5314	
6.2.3.b			opstal	€ 0,00				
6.2.3.c			rechten	€ 0,00				
6.2.3.d			sloopkosten	€ 0,00				
6.2.3.a	W 10, 87, 88, 89, 407, 91, 92, 408, 446	90490	grond	€ 1.601.750,00	3	9400	81090	
6.2.3.b			opstal	€ 2,00				
6.2.3.c			rechten	€ 0,00				
6.2.3.d			sloopkosten	€ 12.000,00				
6.2.3.a	C 2424ged., W, 389ged.	6285	grond	€ 2,00	3			6285 483 fase 2
6.2.3.b			opstal	€ 0,00				1353 fase 3
6.2.3.c			rechten	€ 0,00				2450 fase 4
6.2.3.d			sloopkosten	€ 0,00				
6.2.3.a	W 643ged.	14500	grond	€ 87.000,00	4	2400	12100	
6.2.3.b			opstal	€ 3.106.500,00				
6.2.3.c			rechten	€ 601.500,00				
6.2.3.d			sloopkosten	€ 251.250,00				
6.2.3.a	C 2424ged.	2450	grond	€ 1,00	4			2450 483 fase 2
6.2.3.b			opstal	€ 0,00				1353 fase 3
6.2.3.c			rechten	€ 0,00				2450 fase 4
6.2.3.d			sloopkosten	€ 0,00				
6.2.3.a	W: 12, 114, 115, 351, 621 en 662	62537	grond	€ 375.222,00	4		62537	
6.2.3.b			opstal	€ 11.500,00				
6.2.3.c			rechten	€ 0,00				
6.2.3.d			sloopkosten	€ 4.000,00				
			317791	€ 10.927.218,50		26920	276736	14135

Taxatie nummer 8**fase 3**

Perceel nr. 407ged., gelegen achter Laarderweg 35

Taxatie 2009**Taxatie schuur met erf en cultuurgrond, gelegen naast en achter Laarderweg 35 Weert****Nummer 8****Kadastraal bekend**

Gemeente Weert, sectie W, nummers 89 en 407, samen groot 0.48.37 ha.

Omschrijving

De nummers 89 en 407 zijn samen een perceel grasland gelegen aan de Laarderweg 35, en via deze weg ook ontsloten. Het perceel heeft voorheen deel uitgemaakt van het complex Laarderweg 35.

Als onderdeel van dat complex staan achter op het perceel nog een opstalletje, opgetrokken met steen en houten muren, gedekt met asbesthoudende golfplaten en een openloods. Opstal gedeeltelijk hout en gedeelte gemetselde stenen wanden. Zadeldak van golfplaten, vermoedelijk asbest houdend. Afmetingen circa 5 X 6 meter.

Open loods gebouwd van hout en asbest golfplaten dak. Afmeting: circa 6 x 13 meter.

Onderhoudstoestand van beide opstallen is slecht.

Het perceel is aan de buitenzijde geheel voorzien van een 'Heras' hekwerk.
Het perceel heeft aan de Laarderweg een voorstrook.

Waarde

Opstal circa 30 m ² à 50,- /m ²	€	1.500,=	
Open loods circa 80 m ² à 10,- /m ²	€	800,=	
Heras hekwerk circa 150 m à 10,- /m	€	1.500,=	+
Inbrengwaarde opstallen afgerond			€ 4.000,=

Ondergrond 0.38.37 ha à 32,- /m ²	€	122.784,=	
Voorstrook 0.10.00 ha à 62,- /m ²	€	62.000,=	+

Inbrengwaarde gronden afgerond			€ 185.000,=
--------------------------------	--	--	-------------

Totale inbrengwaarde			€ 189.000,=
-----------------------------	--	--	--------------------

Sloopkosten			€ 2.000,=
--------------------	--	--	------------------

Taxatie april 2016

De opstallen achter de schuur met het sheddak zijn gesloopt en het puin is geruimd. Verder op het achterste gedeelte alleen maar rommel en fundament (van gemetselde stenen) schuurtje en planken dat een voormalige schuurtje voorstelde. Het 'Heras' hekwerk is deels gesloopt.

Raming

Opstallen	0,=
Sloop en opruimen	1.000,=

Ondergrond 0.38.37 ha à 15,- /m2	€ 57.555,=
Voorstrook 0.10.00 ha à 41,- /m2	€ <u>41.000,=</u> +

Inbrengwaarde gronden afgerond	€ 98.500,=
--------------------------------	------------

Totale inbrengwaarde	€ 98.500,=
-----------------------------	-------------------

Sloopkosten	€ 2.000,=
--------------------	------------------



Houten wand en gemetselde fundering.
Allerlei rommel

Handwritten signature in blue ink.

Taxatie nummer 9

fase 3

Gelegen op perceel 408, achter de boerderij Laarderweg 47

Taxatie in 2009

Taxatie schuur met erf en cultuurgrond, gelegen naast en achter Laarderweg 47 Weert

Nummer 9

Kadastraal bekend

Gemeente Weert, sectie W, nummers 91, 92, 408 en 446, samen groot 6.40.32 ha.

Omschrijving

Dit perceel is gelegen tussen de Gertrudisstraat en de Laarderweg. Via deze wegen is het perceel ook ontsloten. De cultuurtoestand van het perceel is bouwland.

Aan de achterzijde van Laarderweg 47 staat, verscholen achter een singel met loofhout, nog een oude vleesvarkensstal en een loods op het perceel.

De stal is opgetrokken met baksteen en gedekt met asbesthoudende golfplaten, de vloeroppervlakte bedraagt 225 m².

Loods gebouwd van betonelementen, zadeldak gedekt met golfplaten (mogelijk asbest houdend).

Afmetingen circa 10 X 6 meter.

Erf verharding van beton.

Het perceel heeft aan beide wegen een voorstrook.

Waarde

Oppervlakte stal: 225 m ² à 100	€	22.500,=
Loods opp.: 60 m ² à 100,- per m ²	€	6.000,=
Erf verharding circa 400 m ² à 25,- per m ²	€	10.000,=

Waarde opstallen € 38.500,=

Cultuurgrond 5.86.32 ha à 32,-/m² € 1.876.224,=

Voorstrook 0.54.00 ha à 62,-/m² € 334.800,=

Inbrengwaarde gronden afgerond € 2.211.000,=

Totale inbrengwaarde € 2.249.500,=

Sloopkosten € 10.000,=

Taxatie april 2016

Mede door de asbestsanering voor 2024, afschrijving en de waarde van de gronden "zakken de opstallen door de grond"

Raming

Opstallen en erfverhardingen	€	0,00
Cultuurgrond 5.86.32 ha à 15,-/m2	€	879.480,=
Voorstrook 0.54.00 ha à 41,-/m2	€	221.400,=
Inbrengwaarde gronden afgerond	€	1.100.880,=
Totale inbrengwaarde	€	1.100.880,=
Sloopkosten	€	20.000,=



Opstallen gelegen op perceel 107,

Taxatie bedrijfsgebouwen met erf en cultuurgrond, gelegen tussen Gertrudisstraat 20 en 26 Weert

Taxatie in 2009

Nummer 10

Kadastraal bekend

Gemeente Weert, sectie W, nummer 107, groot 9.42.10 ha.

Omschrijving

Dit object is gelegen aan de Gertrudisstraat en reikt tot de Ringbaan Noord. De ontsluiting is enkel via de bedrijfsgebouwen aan de Gertrudisstraat. Op het perceel aan de Gertrudisstraat is een melkveebedrijf gevestigd.

De bebouwing bestaat uit drie opstallen en de erfverharding. De voorste stal, bouwjaar 1972 met aanbouw uit 1992, is opgetrokken met baksteen, ijzeren spanten en is gedekt met asbesthoudende golfplaten. Aan een van de zijanten, aan de straatzijde, is een aanbouw gerealiseerd waarin het melkgedeelte is gehuisvest. De stal is ingericht als volgt: centrale voergang, 84 ligboxen, wachtruimte, driehoeks melkstal, en een lokaal voor de melktank. Het geheel heeft een vloeroppervlakte van 1.040 m². De ondergrondse mestopslagcapaciteit bij deze stal bedraagt ca. 315 m³.

De tweede stal, bouwjaar 1976, is opgetrokken met baksteen, ijzeren spanten en is gedekt met asbesthoudende golfplaten. De stal is ingericht als volgt: centrale voergang en 26 ligboxen voor droogstaande koeien, een afkalfgedeelte en 12 groepsboxen op roostervloer. De stal heeft een vloeroppervlakte van 645 m². De ondergrondse mestopslagcapaciteit bij deze stal bedraagt ca. 480 m³.

De derde stal, de jongveeststal gebouwd in 1992, is opgetrokken met baksteen, ijzeren spanten en is gedekt met asbestvrije golfplaten. De stal is ingericht als volgt: centrale voergang, kalfruimte, 4 strohokken, 32 eenlingboxen en 151 jongvee ligboxen. De stal heeft een vloeroppervlakte van 1.300 m². De ondergrondse mestopslagcapaciteit bij deze stal bedraagt ca. 650 m³.

Tussen de 1^{ste} en de 2de stal is een sleufsilos gelegen, links en rechts van de stallen is er een erfverharding van beton en achter de woning nummer 26 liggen ook nog voerplaten. De gehele verharde oppervlakte bedraagt ca. 2.500 m².

De oppervlakte van het erf is circa 8.800 m². Het perceel heeft geen voorstrook.

Waarde

Stal I 1040 m ² à 200,-/m ² (incl. melkstal)	€	208.000,=
Stal II 645 m ² à 150,- /m ²	€	96.750,=
Stal III 1300 m ² à 200,- /m ²	€	260.000,=
Erfverharding en voerplaten 2500 m ² à 20,- /m ²	€	50.000,=

Inbrengwaarde opstallen afgerond € 615.000,=

Erf: 8800 m ² X 20,- per m ²	€	176.000,=
Cultuurgrond 8.54.10 ha x 28,- /m ²	€	2.391.480,=

Inbrengwaarde grond afgerond € 2.567.500,=

Totale inbrengwaarde € 3.185.500,=

Kosten verplaatsen bedrijf NVT

Sloopkosten € 105.000,=

Taxatie april 2016

Sinds 2009 is er niet veel veranderd, de gebouwen zijn ouder geworden en hier en daar wat achterstallig onderhoud. De asbestplaten geven zorgen ten eerste omdat de platen erg oud worden en ten tweede dat in 2024 alle asbest daken vervangen dienen te zijn.

Raming

Stal I 1040 m2 à 145,-/m2 (incl. melkstal)	€	151.000,=	
Stal II 645 m2 à 100,- /m2	€	64.500,=	
Stal III 1300 m2 à 175,- /m2	€	227.500,=	
Erfverharding en voerplaten 2500 m2 à 10,- /m2	€	25.000,=	
Af: 3% per jaar á 7 jaar + asbestsanering	€	<u>-200.000,=</u>	+
Inbrengwaarde opstallen afgerond	€	268.000,=	
Erf: 8800 m2 X 15,- per m2	€	<u>132.000,=</u>	+
Totale inbrengwaarde opstallen en erf	€	547.000,=	
 Cultuurgrond 8.54.10 ha × 6,-/m2	€	512.460,=	
<i>Inbrengwaarde grond afgerond</i>	€	512.460,=	
Totale inbrengwaarde	€	912.460,=	
Kosten verplaatsen bedrijf		NVT	
Sloopkosten	€	150.000,=	



Taxatie 11

Fase 4

Opstal staande op perceel nr. 114, ligging achter Gertrudisstraat 10

Taxatie in 2009

Taxatie schuur met erf en cultuurgrond, achter het pand Gertrudisstraat 10 Weert

Nummer 11

Kadastraal bekend

Gemeente Weert, sectie W, nummer 114, groot 0.21.82 ha.

Omschrijving

Dit perceel is gelegen in het binnenterrein en heeft geen eigen ontsluiting. De cultuurtoestand van het perceel is grasland/braak.

Op het perceel staat nog een oude stenen opstal gedekt met dakpannen. Vloeroppervlakte van ca. 100 m². Het perceel heeft geen voorstrook.

De opstal heeft achterstallig onderhoud

Waarde

Opstal: 100 m² à 25,- /m² € 2.500,=

Inbrengwaarde opstallen € 2.500,=

Ondergrond 2182 m² à 28,- /m² € 61.096,=

Inbrengwaarde grond afgerond € 61.000,=

Totale inbrengwaarde € 63.500,=

Sloopkosten € 2.000,=

Taxatie april 2016

Opstal staat er nog steeds.

Raming

Opstal	€	2.500,=
Ondergrond 2.182 m2 à 6,- /m2	€	13.092,=

Inbrengwaarde grond afgerond	€	13.092,=
------------------------------	---	----------

Totale inbrengwaarde	€	15.592,=
----------------------	---	----------

Sloopkosten	€	2.000,=
-------------	---	---------



Achter de tuin van huisnummer 10 is de schuur zichtbaar



Eénzijdig openschuurtje achter nummer 10

[Handwritten signature]

Taxatie nummer 16

fase 4

Gelegen op perceel 662, achter de boerderij Laarderweg 47

Taxatie in 2009

Opstal gelegen op Kadastraal perceel nr. 489ged., gelegen achter Gertrudisstraat 4

Taxatie schuur en Cultuurgrond aan de Gertrudisstraat, achter het pand met huisnummer 4 Weert

Nummer 16

Kadastraal bekend

Gemeente Weert, sectie W, nummer 489ged., groot 3.35.58 ha.

Omschrijving

Dit perceel is gelegen rondom de bedrijfsgebouwen van het bedrijf aan de Gertrudisstraat 4. De cultuurtoestand is bouwland en het perceel heeft een eigen ontsluiting. Het perceel heeft een voorstrook.

Op het te verwerven perceel staat een houten schuur op stenen voet, zadeldak gedekt met pannen. Afmetingen $9,75 \times 7,50 = 74 \text{ m}^2$. Van de foto gezien is het onderhoud goed te noemen.

Waarde

Schuur: 74 m^2 à $100,-$ per m^2 € 7.500,=

Inbrengwaarde opstal € 7.500,=

Binnenterrein $2.79.58 \text{ ha}$ à $28,-/\text{m}^2$ € 782.824,=

Voorstrook $0.00.00 \text{ ha}$ à $54,25 /\text{m}^2$ € 303.800,=

Inbrengwaarde afgerond € 1.086.500,=

Totale inbrengwaarde € 1.094.000,=

Sloopkosten € 1.000,=

Taxatie april 2016

De opstal staat er nog steeds. Perceel is vernummerd tot nummer 662, de oppervlakte is iets gewijzigd.

Raming

Schuur: 74 m2 à 100,- per m2 € 7.500,=

Binnenterrein 2.62.06 ha à 6,- /m2 € 157.236,=

Voorstrook 0.56.00 ha à 6,- /m2 € 33.600,=

Inbrengwaarde afgerond € 190.836,=

Totale inbrengwaarde € 198.336,=

Sloopkosten € 2.000,=



[Handwritten signature]