

Exploitatieplan Tussenuitspraak Raad van State 2018

Tegen het op 1 december 2016 door de gemeenteraad vastgestelde exploitatieplan is beroep ingesteld. Op 11 juli 2018 heeft de Afdeling een tussenuitspraak gedaan (ECLI:NL:RVS:2018:2315). Als gevolg van deze uitspraak is de inbrengwaarde van de percelen aan De Baak 26, 28 en 30 opnieuw beoordeeld. In voorliggende paragraaf worden de wijzigingen ten opzichte van het exploitatieplan van 1 december 2016 toegelicht.

Waardering inbrengwaarden

Ten behoeve van het Exploitatieplan Bedrijvenpark Ambachtsezoom, dat door de gemeenteraad op 1 december 2016 is vastgesteld, heeft een onafhankelijke taxatie van de inbrengwaarden plaatsgevonden (Bijlage 4a). Onder inbrengwaarde wordt de waarde van de gronden in het exploitatiegebied verstaan. Om de inbrengwaarde te kunnen bepalen dient naar het huidige bestemmingsplan en naar het nieuwe bestemmingsplan gekeken te worden. Eerst wordt op basis van het huidige bestemmingsplan de verkeerswaarde van het bestaande gebruik per perceel bepaald. Vervolgens wordt de complexwaarde van het nieuwe bestemmingsplan bepaald. De hoogste van beide waarderingen geldt als inbrengwaarde. Daarnaast zal openbaar gebied, dat in het nieuwe bestemmingsplan geen nieuwe bestemming krijgt, tegen de waarde van openbaar gebied gewaardeerd worden.

Het grootste gedeelte van de gronden is in het taxatierapport uit 2016 gewaardeerd tegen de complexwaarde (€40,- per m²), dan wel tegen de waarde van openbaar gebied (€1,- per m²). Voor drie percelen is hier van afgeweken, te weten De Baak 26 (Kad. E8398), De Baak 28 (Kad. E9977, E9978 en E9979) en De Baak 30 (Kad. E8394). Over de waardering van deze percelen heeft De Afdeling uitspraken gedaan.

De Baak 26 en 30

De percelen aan De Baak 26 en 30 zijn in het taxatierapport uit 2016 gewaardeerd op basis van de oorspronkelijke aankoop. De percelen zijn in 2003 (De Baak 30) en 2005 (De Baak 26) aangekocht op basis van een taxatie, waarna de opstallen gesloopt zijn. Om de verkeerswaarde per 2016 te kunnen bepalen zouden de opstallen gereconstrueerd moeten worden en zou ingeschat moeten worden hoe deze onroerende zaken er per peildatum zouden hebben uitgezien. Hieraan liggen diverse aannamen ten grondslag. Omdat de onroerende zaken op basis van een taxatie zijn aangekocht, waarbij een volledige opname heeft plaatsgevonden, waren de taxateurs van mening dat een dergelijke reconstructie niet benodigd was.

De getaxeerde waarde van De Baak 26 was in 2005 € 972.500,-. De aankoopsom was € 971.500,-. De getaxeerde waarde van De Baak 30 was in 2003 € 1.846.616,-. De aankoopsom was € 1.837.146,-.

In de uitspraak van 11 juli 2018 onder 49.5 geeft de Afdeling aan dat onvoldoende inzichtelijk is gemaakt waarom de raad niet heeft gekozen voor een waardering op basis van de complexwaarde dan wel de verkeerswaarde van het bestaande gebruik. In de uitspraak wordt verwezen naar een uitspraak van de Afdeling van 16 maart 2018 waarin zij aangeeft dat bij vaststelling van de inbrengwaarde niet mag worden uitgegaan van de op enig moment werkelijk betaalde prijs van de betrokken gronden, maar van de op basis van een taxatie vastgestelde verkeerswaarde ervan op de peildatum van het exploitatieplan.

Als gevolg van de uitspraak is de verkeerswaarde van de percelen op de peildatum van het exploitatieplan bepaald. Hiervoor is niet naar de werkelijke staat van de gronden op de peildatum gekeken maar is bepaald wat de waarde van de percelen zou zijn als de opstallen nog niet gesloopt waren. Het resultaat hiervan wordt in onderstaande tabellen weergegeven. Omdat voor beide percelen geldt dat de waardering van de feitelijke gebruiksmogelijkheden bij het geldende bestemmingsplan hoger is dan de complexwaarde zijn deze waarderingen opgenomen in het voorliggende exploitatieplan.

Waardering De Baak 26

Omschrijving	Bedrag
Waarde grond	€ 250.000
Waarde opstallen	€ 294.800
Kosten vrijmaken/schadeloosstelling	€ 261.350
Sloopkosten	€ 23.147
Inbrengwaarde De Baak 26	€ 829.297

Waardering De Baak 30

Omschrijving	Bedrag
Waarde grond	€ 696.600
Waarde opstallen	€ 421.600
Kosten vrijmaken/schadeloosstelling	€ 393.400
Sloopkosten	€ 97.598
Inbrengwaarde De Baak 30	€ 1.609.198

De Baak 28

De percelen aan De Baak 28 zijn in het taxatierapport uit 2016 gewaardeerd op basis van de feitelijke gebruiksmogelijkheden bij het geldende bestemmingsplan (afgerond € 750.000,-) omdat deze waarde hoger was dan de waardering tegen de complexwaarde minus de sloopkosten (€ 778.200 - € 30.625 = € 747.575).

In de uitspraak van 11 juli 2018 onder 49.8 geeft de Afdeling aan dat de raad onvoldoende inzichtelijk heeft gemaakt waarom er voor de betreffende percelen niet is aangesloten bij de complexwaarde.

Naar aanleiding van de uitspraak is de waardering, waaronder de raming voor sloopkosten, opnieuw beoordeeld. De sloopkosten zijn nu geraamd op € 17.363,- waardoor de waardering tegen de complexwaarde minus de sloopkosten hoger is dan de waardering op basis van de feitelijke gebruiksmogelijkheden.

Het is gebruikelijk om de benodigde sloopkosten in mindering te brengen op de complexwaarde. Echter, omdat het waardeverschil tussen beide waarderingen dermate klein is en de sloopkosten slechts 2% van de complexwaarde bedragen, zijn de taxateurs ervan uitgegaan dat een redelijk handelend en denkend koper deze sloopkosten in dit specifieke geval niet in mindering brengt op de complexwaarde. De waardering die hieruit volgt wordt weergegeven in onderstaande tabel en is opgenomen in het voorliggende exploitatieplan.

Waardering De Baak 28

Omschrijving	Bedrag
Waarde grond	€ 778.200
Kosten vrijmaken/schadeloosstelling	€ 75.000
Sloopkosten	€ 17.363
Inbrengwaarde De Baak 30	€ 870.563

De waarde van de gronden, opstallen en de kosten voor vrijmaken/schadeloosstelling zijn in de tabellen van het exploitatieplan terug te vinden onder inbrengwaarde (tabel 4, 9, 12a, 13a, 14a en 15a). De sloopkosten zijn in tabel 9 terug te vinden onder de boekwaarde van de sloopkosten.

Als gevolg van de aanpassing van de waardering van de inbrengwaarde wijzigen de totale kosten (tabel 9, 10 en 11) en de exploitatiebijdrage per gewogen eenheid (tabel 11, 12, 12a, 13, 13a, 14, 14a, 15 en 15a).