

Taxatierapport

Van de inbrengwaarden van gronden gelegen in bestemmingsplan
"De Volgerlanden-Oost"
Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht

projectnr. 0093985.00
revisie
28 januari 2011

auteur

F.L. Frerichs

Opdrachtgever

Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht
Postbus 34
3340 AA HENDRIK-IDO-AMBACHT

datum vrijgave

28 januari 2011

beschrijving revisie

expl. plan H-I-Ambacht

goedkeuring

F.L. Frerichs

vrijgave

A. Hoogenveen

Inhoud

blz.

1	Algemeen	2
1.1	Opdrachtgever	2
1.2	Taxateur/deskundige	2
1.3	Beknopte omschrijving van het gebied.....	2
1.4	Omschrijving van de opdracht en waarderingsgrondslag	2
1.5	Informatiebronnen	2
1.6	Omschrijving van de gehanteerde waardebegrip(pen)	3
1.7	Opname datum	3
1.8	Prijspeil	3
2	Kadastrale- en plaatselijke aanduiding	4
2.1	Zakelijke rechten	4
2.2	Wet voorkeursrecht gemeenten	4
3	Omschrijving van de objecten	5
4	Milieuaspecten, bodem- en grondwaterverontreinigingen	5
5	Algemene uitgangspunten	5
6	Toelichting op de taxaties	5
6.1	Inbrengwaarden	5
7	Samenvatting taxatie-uitwerking en berekeningen.....	7
7.1	Inbrengwaarden	7
8	Tot slot.....	7

Bijlage 1	Taxatieoverzicht van de inbrengwaarden
Bijlage 2	Uitwerking van de taxaties en kadastrale situatie per perceelnummer
Bijlage 3	Bestemmingsplankaart
Bijlage 4	Exploitatiegrensoverzicht

1 Algemeen

1.1 Opdrachtgever

De heer J. Krijger, directeur a.i. van het Projectbureau "De Volgerlanden" te Hendrik-Ido-Ambacht.

1.2 Taxateur/deskundige

F.L. Frerichs, beëdigd rentmeester en registertaxateur L(andelijk) V(astgoed) en B(edrijfsmatig) V(astgoed) expiratedatum 31 december 2015/onteigeningsdeskundige, verbonden aan Ingenieursbureau Oranjewoud BV, Vastgoedadvies & Legal, kantoorhoudende te Rivium Westlaan 72
2909 LD Capelle aan den IJssel

Postbus 8590
3009 AN Rotterdam
Telefoon: (010)-235 17 45
Telefax: (010) -235 17 47

1.3 Beknopte omschrijving van het gebied

Het betreft een agrarisch tuinbouwgebied dat wordt begrensd door de wijk "Kruiswiel" ten noorden van het plangebied, de Veersedijk aan de oostzijde en de Vrouwelenweg aan de westzijde van het gebied. De gemeente Hendrik-Ido-Ambacht en Zwijndrecht, verenigd in projectbureau "De Volgerlanden", zijn voornemens om woningen te realiseren in dit gebied. Op de bijgevoegde kaart is aangegeven hoe het projectbureau zich dat voorstelt.

In het gebied is een klein aantal bebouwde objecten aanwezig. Zo is er een glastuinbouwbedrijf dat nog dient te worden verworven, een woning met een niet meer in bedrijf zijnde glasopstand en enkele onbebouwde objecten en zijn er voorts diverse (bebouwde) objecten die reeds in het verleden door de gemeente, met het oog op de toekomstige ontwikkelingen en op onteigeningsbasis, zijn aangekocht.

1.4 Omschrijving van de opdracht en waarderingsgrondslag

De opdracht van het projectbureau "De Volgerlanden" luidt als volgt:

- Opdrachtgever wenst inzicht te hebben in de hoogte van de inbrengwaarden van de objecten die gelegen zijn in het toekomstige bestemmingsplan "De Volgerlanden-Oost". Deze inbrengwaarden maken integraal onderdeel uit van het exploitatieplan, welk plan grondslag biedt voor publiekrechtelijk kostenverhaal.

De buitenbegrenzings van bestemmingsplan en exploitatiegebied vallen geheel samen. In het plangebied is een school geprojecteerd. De locatie van deze school valt buiten het exploitatiegebied.

1.5 Informatiebronnen

De taxatie is gebaseerd op de inspectie van de onroerende zaak, op de ter beschikking gestelde informatie van de opdrachtgever en/of derden, zoals bijvoorbeeld huur- en oppervlaktegegevens, plattegrondtekeningen en/of eventuele meetcertificaten en gegevens over onroerende zaakgebonden zakelijke en andere lasten, en op schriftelijk dan wel mondeling verstrekte informatie van het Kadaster, de betreffende Gemeente en/of Provincie.

Van de door de opdrachtgever en/of derden ter beschikking gestelde informatie is kennis genomen. Geen aansprakelijkheid wordt aanvaard indien mocht blijken dat de informatie onjuist en/of onvolledig is geweest.

1.6 Omschrijving van de gehanteerde waardebegrippen

Inbrengwaarde

Dit is de waarde die de grond overeenkomstig artikel 40 b tot en met f van de onteigeningswet (dit is de zogenaamde werkelijke waarde) heeft.

Voor de gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet. Noodzakelijkheid en urgentie dienen daarbij aannemelijk gemaakt te worden.

Complexwaarde

Bij de waardebepaling moet er rekening mee worden gehouden dat de te onteigenen (in te brengen) gronden deel uitmaken van een groter geheel. Dan dient beoordeeld te worden of de complexwaarde, waarbij alle baten en lasten en de planologische bestemming voor de onroerende zaken die tezamen het complex uitmaken worden 'geëgaliseerd', voldoende recht doet aan de werkelijke verkoopwaarde van de onroerende zaak als de onteigening wordt weggedacht.

Onteigeningsschadeloosstelling

De schadeloosstelling op grond van de Onteigeningswet beoogt de schade die een rechtstreeks en noodzakelijk gevolg is van de onteigening volledig te vergoeden. De schade kan bestaan uit vermogensschade (de verkoopwaarde van de onroerende zaak), overige vergoedingen voor jaarlijks terugkerende schade (zoals inkomensderving) en vergoeding voor eenmalige bijkomende schade (bijvoorbeeld verhuiskosten, bedrijfsstagnatie, aanpassen drukwerk).

Jaarlijks terugkerende schade dient, rekening houdende met de specifieke omstandigheden, volgens vaste jurisprudentie gekapitaliseerd te worden vergoed.

Indien de onteigening een gedeelte van de onroerende zaak van de eigenaar betreft, kan het bij de eigenaar in eigendom blijvende deel waardevermindering ondergaan, die op grond van de Onteigeningswet vergoed dient te worden.

1.7 Opname datum

De taxateur heeft het betreffende gebied in de loop der tijd diverse malen bezocht en opgenomen. Laatstelijk januari 2011.

1.8 Prijspeil

De in dit rapport aangegeven waarden en berekeningen zijn gebaseerd op prijspeil januari 2011.

2 Kadastrale- en plaatselijke aanduiding

Volgens de informatie verstrekt door de Directie van het Kadaster en de Openbare registers in Zuid-Holland, afdeling Bewaring en Juridische Zaken en Vastgoedinformatie te Rotterdam, worden alle registergoederen kadastraal aangeduid als Hendrik-Ido-Ambacht, sectie E met uitzondering van perceel kadastraal bekend gemeente Hendrik-Ido-Ambacht, sectie F, nummer 769. Alle percelen zijn opgenomen in de bijlage met een kadastrale kaart en uittreksel en per eigenaar gerangschikt.

Aantekeningen bij het object:

Er is kadastrale recherche gepleegd. Waar sprake is van zakelijke rechten (erfpacht en recht van opstal e.d.) zijn de akten bij het Kadaster opgevraagd. Bij de waardering van de inbrengwaarden zijn de daaruit voortvloeiende schades gewaardeerd en opgenomen in dit rapport

2.1 Zakelijke rechten

Er is geen kennisgenomen van met de onroerende zaak verbonden lasten uit hoofde van erfdiensbaarheden als dienend erf, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 BW en andere akten waarbij vooromschreven rechten werden gevestigd.

2.2 Wet voorkeursrecht gemeenten

Op het gebied rust op de percelen welke nog geen eigendom van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht zijn, het voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten krachtens artikel 13 lid 4. Het betreft de percelen kadastraal bekend als hieronder vermeld:

in aanwijzing opgenomen				Kadastraal bekend gemeente Hendrik-Ido-Ambacht			
grootte (deel-) perceel		sectie nummer	grootte perceel		gerechtigde/ aard recht		
71a, 35ca		E 5550	95a, 10ca		Erven J. de Waard-Versluis		
06a, 19ca		E 6982	06a, 19ca		C.L. van Balen		
21a, 28ca		E 9207	24a, 79ca		H.A.P. Foods Holland BV/Agro-Coop Holding Company Limited		
06a, 05ca		E 9593	20a, 85ca		C.J. Rijnhout		
17a, 19ca		E 9848	20a, 00ca		D. de Wit		
92a, 38ca		E 9849	92a, 38ca		D. de Wit		
48a, 40ca		E 10099	48a, 40ca		T. den Hollander		

3 Omschrijving van de objecten

In de bijlage, integraal onderdeel uitmakend van dit rapport, is per kadastraal object en gerangschikt per eigenaar, een korte beschrijving opgenomen van het te taxeren object. Tevens is in dit rapport vermeld de waardegrondslag van de uitgebrachte taxatie.

4 Milieuaspecten, bodem- en grondwaterverontreinigingen

In het kader van deze taxatie heeft geen onderzoek plaatsgevonden naar eventuele verontreiniging van de grond en/of grondwater behorende tot het getaxeerde object, welke naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid. Bij de taxatie wordt er dan ook van uit gegaan dat er geen sprake is van verontreiniging en/of andere vormen van vervuiling, zoals in het bijzonder asbest en asbesthoudende materialen.

5 Algemene uitgangspunten

- Ten behoeve van deze rapportage heeft een kadastrale recherche plaatsgevonden. Bij de taxatie is verondersteld dat het object geleverd wordt vrij van hypotheek, zakelijke beperkingen, beslagen en andere mogelijke rechten van derden uit enige overeenkomst, tenzij uitdrukkelijk genoemd;
- Er is kennis genomen van het ontwerp exploitatieplan betreffende het plan "De Volgerlanden-Oost";
- Ten behoeve van de taxatie heeft een bestemmingsplanonderzoek plaatsgevonden waarbij zowel het vigerende als het toekomstige bestemmingsplan betreffende "De Volgerlanden-Oost" zijn geraadpleegd;
- Voor zover van toepassing zijn de vermelde waarden van onroerende zaken "kosten koper", (overdracht- en/of omzetbelasting, honorarium notaris, kadastraal recht etc.), tenzij anders vermeld;
- Geen rekening is gehouden met de mogelijke aanwezigheid van belemmerende ondergrondse infrastructuur, ondergrondse buizen, kabels en leidingen, funderingsresten of andere werken of bestanddelen die een mogelijke herinrichting of exploitatie van het complex nadelig beïnvloeden, anders dan vermeld;
- De kosten van eventuele deskundigenbijstand (gemeente en grondeigenaar) zijn niet in de waardering begrepen.

6 Toelichting op de taxaties

6.1 Inbrengwaarden

De inbrengwaarde van de grond is een kostenpost in het systeem van de Grondexploitatiewet zoals dat vastligt in de Wet ruimtelijke ordening. Het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) benoemt de onderdelen van de inbrengwaarde:

1. de waarde van de gronden in de gebieden;
2. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden niet gehandhaafd kunnen worden;
3. de kosten van het vrijmaken van gronden in het exploitatiegebied van persoonlijk rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
4. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

De inbrengwaarde in de exploitatieopzet moet gebaseerd zijn op de geobjectiveerde werkelijke waarde van de grond (en, indien van toepassing de opstallen). Er is aansluiting gezocht bij de regeling in artikel 13, lid 4 Wet voorkeursrecht gemeenten (voorheen artikel 16 lid 4), de zogenaamde verkeerswaarde. Bij percelen die onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen of welke op onteigeningsgrondslag zijn of worden verworven, mag in het exploitatieplan worden aangesloten op de onteigeningsschadeloosstelling. De noodzakelijkheid en de urgentie dienen dan wel te worden aangetoond.

Taxatiemethodiek ten behoeve van de inbrengwaarde

Bovenstaande in ogenschouw nemend, kunnen de meeste gronden die vallen binnen het exploitatiegebied als complexwaarde worden gewaardeerd. De complexwaarde is voor een deel gebaseerd op een recente beschikking van de Rechtbank Dordrecht d.d. 26 januari 2011 betreffende een perceel grond gelegen in het toekomstige woningbouwgebied 'De Volgerlanden' waarbij de complexwaarde van een perceel grond is vastgesteld op een bedrag van € 75,-- per m². Voorts is gebruik gemaakt van actuele verkoopcijfers van gronden (aangekocht na 1 juli 2008) die ten behoeve van woningbouwlocaties zijn verworven. Overigens is er in het betreffende gebied recentelijk maar een zeer beperkt aantal transacties geweest.

Een analyse heeft plaats gevonden van gerealiseerde verkoopcijfers betrokken uit het kadata-systeem. Tevens is een verkennend onderzoek gedaan naar marktgegevens bij andere gemeenten en collegae-aankopers/taxateurs. De gerealiseerde verkopen van gronden bestemd voor woningbouwlocaties die aangekocht zijn na 1 juli 2008 zijn overigens zeer beperkt.

Voor een aantal objecten is de onteigeningsschadeloosstelling gewaardeerd. Uiteraard zijn de objecten die nog dienen te worden aangekocht op basis van de onteigeningswetgeving gewaardeerd. Indien minnelijk geen overeenstemming wordt bereikt zal de gemeente voor deze percelen een onteigeningsprocedure entameren.

7 Samenvatting taxatie-uitwerking en berekeningen

7.1 Inbrengwaarden

De waardering van de inbrengwaarden is mede tot stand gekomen na opname van de objecten, rekeninghoudend met stand en ligging, de (toekomstige)bestemming, alsmede alle aan ondergetekende bekende waardebepalende factoren.

Mede gelet op vorenstaande beoordelingen waardeert ondergetekende de inbrengwaarden, conform voormelde opdracht, op basis van prijspeil januari 2011 op bedragen, zoals in de bijlage staat aangegeven. De totale inbrengwaarde is gewaardeerd op een bedrag van:

€ 46.257.000,-- In woorden: zeseneveertigmiljoen tweehonderdzevenenvijftigduizend euro

Voor een nadere toelichting op de waardering en de achtergrondinformatie die heeft geleid tot de waardering, verwijzen we naar de bijgevoegde informatie in de bijlage.
Tot het verstekken van informatie zijn wij steeds bereid.

8 Tot slot

Bij de opmaak van dit rapport waren deskundige geen gegevens bekend met betrekking tot eventuele bodemverontreiniging, dan wel aanwezigheid van milieubelastende materialen, voor zover niet specifiek bij de omschrijving van het object vermeld. Aspecten dienaangaande werden dan ook niet in vorenstaande waardering verwerkt.

Ondergetekende aanvaardt ten aanzien van de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan aan de opdrachtgever. Dit rapport kan alleen worden gebruikt voor het doel waarvoor het is aangevraagd.

Aldus gedaan te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap overeenkomstig de strekking van de opdracht, na opname ter plaatse en getekend,

Capelle aan den IJssel, 28 januari 2011
Ingenieursbureau 'Oranjewoud' B.V.
Vastgoed, Economie & Legal

Ing. F.L. Frerichs
Rentmeester/Register-Taxateur onroerende zaken

Grondverwerving gemeente Hendrik-Ido-Ambacht

Projectnr. 0093985.00
28 januari 2011,



Bijlage 1: Overzicht inbrengwaarden per kadastraal perceel