

Leidraad inbrengwaarde (2^e druk)

drs. ing. F.H. de Bruijne MRICS RTsv
ir. ing. T.A. te Winkel MRICS RTsv RMT

ISBN: 978-90-78066-96-5
NUR 820-823

© 2015, Instituut voor Bouwrecht

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgeverij. Voor zover het maken van kopieën uit deze uitgave is toegestaan op grond van art. 16h tot en met 16m Auteurswet 1912 jo. het Besluit van 27 november 2002, Stb. 2002, 575, dient men de daarvoor wettelijk verschuldigde vergoedingen te voldoen aan de Stichting Reprorecht (Postbus 3060, 2130 KB Hoofddorp). Voor het overnemen van gedeelte(n) uit deze uitgave in bloemlezingen, readers en andere compilatiewerken dient men zich tot de Stichting Instituut voor Bouwrecht te wenden.

No part of this book may be reproduced in any form, by print, photo print, microfilm or any other means without written permission from the publisher.

Voorwoord bij de tweede druk

Sinds 1 juli 2008 tot 1 januari 2015 zijn er circa 300 exploitatieplannen door gemeenten vastgesteld.

Met name na september 2010 zijn er de nodige beroepen ingesteld tegen exploitatieplannen. In een aantal van deze beroepen is de wijze waarop de inbrengwaarde moet worden getaxeerd onderwerp van dispuut geweest. In deze tweede druk hebben wij naar ons oordeel de meest relevante jurisprudentie die betrekking heeft op de inbrengwaarde verwerkt. Wij hopen met de gekozen jurisprudentie een goed beeld te geven hoe de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) tot heden omgaat. Wij hebben ervoor gekozen om het relevante deel van de jurisprudentie zoveel mogelijk te citeren, zodat de lezer zijn eigen interpretatie kan geven aan de uitspraak. Uiteraard trekken wij onze eigen conclusies. Op deze wijze hopen wij een voor de praktijk zo volledig mogelijk beeld te geven hoe en op welke wijze de inbrengwaarde naar onze mening het best kan worden getaxeerd.

Wij hebben dankbaar gebruikgemaakt van de samenvattingen van uitspraken van de Afdeling die onze collega Robbin Bouten wekelijks verzamelt en digitaal publiceert op twitter en op de website van Gloudemans.

De wijze waarop het taxatieproces is ingericht hebben wij in deze druk verder met voorbeelden verduidelijkt. Voorts is een taxatieprotocol opgenomen.

Wij houden ons aanbevolen voor suggesties en opmerkingen. Het manuscript is afgesloten op 1 januari 2015. Met ontwikkelingen na deze datum is geen rekening gehouden.

Rosmalen, januari 2015

drs. ing. F.H. (Frederik) de Bruijne MRICS RTsv
(fdebruijne@gloudemans.nl)

ir. ing. T.A. (Bertold) te Winkel MRICS RTsv MRT
(btewinkel@gloudemans.nl)

Voorwoord bij eerste druk

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. In deze wet zijn in afdeling 6.4 bepalingen over grondexploitatie opgenomen. Dit heeft tot gevolg dat in veel gevallen een grondexploitatieplan moet worden opgesteld, waarin onder meer een raming van de inbrengwaarde van de in het exploitatiegebied gelegen gronden is opgenomen. In de praktijk is echter gebleken dat de wijze waarop de inbrengwaarde in het kader van de grondexploitatie moet worden getaxeerd niet in alle situaties duidelijk is. De gemeente Tilburg heeft daarom het initiatief genomen om vanuit de vijf grootste Brabantse gemeenten tot een uniforme aanpak te komen bij het bepalen van de inbrengwaarde. Hiertoe is in maart 2009 een bijeenkomst gehouden waarin het wettelijk kader van de grondexploitatie is toegelicht en een aantal praktijksituaties is besproken. Dit heeft geresulteerd in een opdracht van de gemeente Tilburg om vanuit de wettelijke eisen een taxatieprotocol te schrijven, waardoor in ieder geval tussen de vijf grootste Brabantse gemeenten tot afstemming van de bepaling van de inbrengwaarde kan worden gekomen. Ook vanuit andere gemeenten is een dergelijke vraag naar voren gekomen. Een en ander heeft geleid tot het voorliggende protocol.

Wij danken de heren H. Kolsters en Chr. Weijtmans van de gemeente Tilburg voor hun initiatief. Voorts zijn wij dank verschuldigd aan de heer mr. J.F. de Groot, verbonden als advocaat aan Houthoff Buruma, en de heer T.J.E.A. Van der Heijden, verbonden als kostenverhaalspecialist aan VD2 advies, voor hun waardevolle aanvullingen en suggesties.

Tot slot danken wij mr. R.W.M. Kluitenberg van het Instituut voor Bouwrecht voor de plezierige wijze waarop hij deze uitgave heeft verzorgd.

Rosmalen, september 2010

drs. ing. F.H. (Frederik) de Bruijne RT (fdebruijne@gloudemans.nl)
ir. ing. T.A. (Bertold) te Winkel RT (btewinkel@gloudemans.nl)

Inhoudsopgave

Voorwoord / v

Lijst van afkortingen / xi

1. Taxeren van inbrengwaarde onder de Grondexploitatiewet: een leidraad

- 1.1 Aanleiding / 1
- 1.2 Inhoud Grondexploitatiewet en afbakening leidraad / 4
- 1.3 Ervaringen met Grondexploitatiewet / 6
- 1.4 Opbouw leidraad / 7

2. Wettelijk kader

- 2.1 Inleiding / 9
- 2.2 Wro en Bro / 9
 - 2.2.1 Wro / 9
 - 2.2.2 Bro / 10
- 2.3 Parlementaire geschiedenis / 10
 - 2.3.1 Memorie van Toelichting Wro / 10
 - 2.3.2 Nota van Toelichting Bro / 11
 - 2.3.3 Nota van Wijziging Wro / 12
 - 2.3.4 Memorie van Antwoord Wro / 13
 - 2.3.5 Advies Raad van State Invoeringswet Wro / 14
- 2.4 Samenvatting / 15

3. Eisen aan taxateur

- 3.1 Inleiding / 17
- 3.2 Deskundig / 17
- 3.3 Onafhankelijk / 18
 - 3.3.1 Inleiding / 18
 - 3.3.2 Conclusie uit jurisprudentie / 19

- 3.4 Kennis van en ervaring met systematiek van de onteigeningswet / 24
- 3.4.1 Inleiding / 24
- 3.5 Samenvatting / 24

4. Waardebegrip

- 4.1 Inleiding / 25
- 4.2 Inbrengwaarde volgens Wro en Bro / 25
- 4.2.1 Waarde onteigeningswet / 26
- 4.2.2 Waarde Wvg / 28
- 4.3 Samenloop waardebegrippen / 30
- 4.4 Marktwaarde / 30
- 4.5 Werkelijke waarde versus marktwaarde / 32
- 4.6 Onderscheid waarde van de opstallen, de grond en de sloopkosten / 34
- 4.6.1 Conclusie uit jurisprudentie / 37
- 4.7 Raming van kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten / 39
- 4.8 Samenvatting / 41

5. Taxeren op onteigeningsbasis

- 5.1 Inleiding / 43
- 5.2 Wijze van taxeren / 43
- 5.2.1 Conclusie uit jurisprudentie / 43
- 5.3 Onteigeningswaarde / 44
- 5.4 Noodzakelijk en urgent / 45
- 5.4.1 Conclusie uit jurisprudentie / 46
- 5.4.2 Relevante delen van jurisprudentie / 46
- 5.5 Conclusie / 49
- 5.6 Taxatie gronden zelfrealisatoren / 49
- 5.7 Samenvatting / 52

6. Peildatum taxatie

- 6.1 Inleiding / 53
- 6.2 Peildatum inbrengwaarden / 53
- 6.3 Conclusie uit jurisprudentie / 54
- 6.3.1 Relevante delen van jurisprudentie / 54
- 6.4 Peildatum bij aankoop in het verleden / 56
- 6.5 Fasering inbrengwaarde / 59
- 6.6 Hertaxatie bij structurele herziening / 60
- 6.7 Conclusie uit jurisprudentie / 61
- 6.7.1 Relevante delen van jurisprudentie / 61
- 6.8 Samenvatting / 62

7. Waarderingsmethode en motivering

- 7.1 Waarderingsmethode / 63
- 7.1.1 Inleiding / 63
- 7.1.2 Conclusie uit jurisprudentie / 63
- 7.1.3 Jurisprudentie waarderingsmethode / 64
- 7.2 Motivering / 66
- 7.2.1 Inleiding / 66
- 7.2.2 Conclusie uit jurisprudentie / 66
- 7.2.3 Jurisprudentie waarderingsmethode / 66
- 7.2.4 Samenvatting / 73

8. Globaliteit bestemmingsplan

- 8.1 Inleiding / 75
- 8.2 Globaliteit bestemmingsplan en exploitatieplan / 75
- 8.3 Samenvatting / 78

9. Enkele taxatie-aspecten

- 9.1 Inleiding / 79
- 9.2 Inbrengwaarde van openbare gronden / 79
- 9.2.1 Bestaande infrastructuur, waarvan de bestemming ook in het nieuwe bestemmingsplan blijft gehandhaafd / 79
- 9.2.2 Bestaande infrastructuur, die in het nieuwe bestemmingplan een andere bestemming verkrijgt / 80

9.3	Invloed exploitatieplan	/ 82
9.3.1	Egalisatiebeginsel en complex	/ 82
9.3.2	Conclusie uit jurisprudentie	/ 83
9.3.3	Locatie-eisen	/ 84
9.3.4	Conclusie uit jurisprudentie	/ 87
9.3.5	Plansaldo	/ 89
9.4	Waarde voorstroken	/ 91
9.4.1	Conclusie uit jurisprudentie	/ 97
9.4.2	Relevante delen van jurisprudentie	/ 97
9.4.3	Conclusie	/ 99
9.5	Waarde zichtlocaties	/ 99
9.5.1	Conclusie uit jurisprudentie	/ 100
9.5.2	Relevante delen van jurisprudentie	/ 100
9.5.3	Conclusie	/ 104
9.6	Invloed bouwclaim	/ 104
9.7	Invloed milieucontouren	/ 106

10. Protocol taxatierapport

10.1	Inleiding	/ 111
10.2	Taxatieprotocol	/ 111
10.2.1	Eisen taxateur	/ 111
10.2.2	Taxatieprocedure	/ 111
10.2.3	Eisen taxatierapport	/ 114
10.2.4	Waardering en motivering	/ 114
10.2.5	Openbaarheid	/ 115

Literatuurlijst / 117

Jurisprudentielijst / 121

Trefwoordenregister / 125