



Gemeente Maastricht

> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Taxatie-en verwervingsprotocol 2023

DATUM
23 mei 2023
Verz. 25 mei 2023

BIJLAGEN
1

BEHANDELD DOOR
GCT (Gislaine) de Cramers

TELEFOONNUMMER
043 350 4521

ONZE REFERENTIE
2023.02377

E-MAILADRES
Gislaine.Cramers@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4141

UW REFERENTIE
--

Geachte raadsleden,

In navolging op de Kadernota grond- en vastgoedbeleid Maastricht 2022, heeft het college "het taxatie-en verwervingsprotocol 2023" vastgesteld. Dit protocol vervangt de vorige versie uit 2009. In de door uw gemeenteraad vastgestelde Kadernota grond- en vastgoedbeleid Maastricht 2022 (hierna: Kadernota), zijn de uitgangspunten van het grond- en vastgoedbeleid opgenomen. Een van de instrumenten van het grond- en vastgoedbeleid is het aan- en verkopen van onroerend goed. In het taxatie- en verwervingsprotocol wordt de handelswijze van de gemeente beschreven met betrekking tot het verwerven van onroerend goed en wordt inzicht gegeven in de uitgangspunten die de gemeente hanteert bij het taxeren van onroerend goed. Dit protocol draagt bij aan het transparant maken van de werkwijze en de voorwaarden die worden gehanteerd bij de verwerving en taxatie van onroerend goed door de gemeente. Het Protocol biedt enerzijds kaders voor de ambtenaren die zich bezighouden met de verwerving van vastgoed en biedt anderzijds geïnteresseerden en vastgoedeigenaren inzicht in de gemeentelijke handelswijze bij het verwerven en taxeren van vastgoed welk de gemeente wenst aan te kopen. Het Protocol is onder andere te vinden op de gemeentelijke website op de pagina van het gemeentelijk vastgoed en zal worden gepubliceerd op www.overheid.nl.

Hoogachtend,

Alex Meij
Wethouder Sociale Zaken, Gezondheid, Vastgoed, Personeel en Organisatie

Raadsinformatiebrief

Verwervings- en taxatieprotocol 2023

Bijlage 1

Gemeente Maastricht

Team Vastgoed B&O

Inleiding

Voor u ligt het verwervings- en taxatieprotocol 2023 Gemeente Maastricht (hierna: protocol). Hierin is opgenomen hoe de gemeente handelt wanneer zij vastgoed aankoopt en wordt inzicht verschaft in de wijze en de uitgangspunten waarop binnen de Gemeente Maastricht onroerende zaken worden getaxeerd/gewaardeerd. In de Kadernota grond- en vastgoedbeleid Maastricht 2022 (hierna ook: Kadernota) is aangegeven dat het protocol uit 2009 zou worden geactualiseerd en vervangen door het voorliggend protocol om zodoende aan te sluiten op de wijzigingen in wetgeving en beleid. Waaronder het gemeentelijk Bibob-beleid, het strategisch aankoopbeleid en het gewijzigde situationeel grondbeleid. In de Kadernota zijn de geactualiseerde uitgangspunten van het grond- en vastgoedbeleid opgenomen waarvan het aan- en verkopen van onroerende goed door uitmaakt.

Het voorliggende protocol, wat vastgesteld is door het college van burgemeester en wethouders (hierna ook: het college), sluit aan bij het gemeentelijk grond- en vastgoedbeleid (meer specifiek het aankoopbeleid) en beschrijft hoe hier uitvoering aan wordt gegeven.

Waarom een verwervings- en taxatieprotocol?

Het doel van het protocol is om de handelwijze van de gemeente te beschrijven bij het verwerven en taxeren van vastgoed. Het protocol biedt enerzijds kaders voor de medewerkers die zich bezighouden met de uitgifte en taxatie van onroerend goed en biedt anderzijds belanghebbenden en geïnteresseerden in gemeentelijk onroerend goed inzicht in het gemeentelijk handelen. Het protocol wordt bekendgemaakt via overheid.nl en zal tevens op de gemeentelijke website, onderdeel Vastgoed, worden geplaatst, zodat dit voor eenieder toegankelijk zal zijn.

Als wet- en regelgeving en/of jurisprudentie en/of beleid daartoe aanleiding geven zal het verwervings- en taxatieprotocol worden geactualiseerd.

Het protocol bestaat uit 2 hoofdstukken; het verwervingsbeleid (1) en taxatiemethoden (2)

Hoofdstuk 1 Verwervingsbeleid:

1.1 Bevoegdheid tot aankoop van vastgoed

Het college van burgemeester en wethouders is op grond van artikel 160 lid 1 sub e Gemeentewet bevoegd om te besluiten tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente. Het sluiten van een overeenkomst tot de aankoop of verkoop van onroerend goed valt hier ook onder.

In artikel 169 lid 4 Gemeentewet is bepaald dat wanneer het sluiten van een overeenkomst ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente, het college pas een besluit neemt nadat de raad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer er wordt gehandeld in afwijking van door de gemeenteraad gestelde kaders of wanneer de aankoop maatschappelijk gevoelig ligt.

Aanvullend is in de Financiële Verordening van de gemeente Maastricht in artikel 8 'informatieplicht' bepaald dat het college in ieder geval voorafgaand aan het aangaan van bepaalde rechtshandelingen (waaronder bepaalde aankopen / verkopen van onroerend goed) niet eerder een besluit neemt dan nadat de raad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen.

Ambtelijke onderhandelingen en de hieruit voortvloeiende ambtelijke (koop-verkoop) overeenstemmingen geschieden te allen tijde onder uitdrukkelijk voorbehoud van (bestuurlijke) goedkeuring.

1.2 Openbaarheid en transparantie

Het protocol is openbaar. Hierdoor wordt zowel het verwervings- als het taxatieproces voor partijen transparant gemaakt.

In het verwervingsproces moet de onderhandelingspositie van de gemeente worden geborgd. De (gedeeltelijke) openbaarmaking van informatie kan in strijd zijn met de privacywetgeving en/of kan de onderhandelingspositie van de gemeente nadelig beïnvloeden. In de Wet open overheid is opgenomen in welke gevallen openbaarmaking van informatie achterwege blijft, daar zal bij worden aangesloten. Het openbaar maken van informatie ingevolge deze wet blijft bijvoorbeeld achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen de economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen. We merken hierbij expliciet op dat taxaties welke worden verricht in opdracht van de gemeente, vanwege economische en/of financiële belangen van de gemeente in beginsel niet met derden worden gedeeld. Indien hier vanwege moverende redenen van wordt afgeweken door de gemeente, dient bovendien de extern taxateur zijn/haar toestemming te geven voor het delen van het taxatierapport.

1.3 Bestaand grond- en vastgoed beleid

De Kadernota grond- en vastgoedbeleid 2022 is een ondersteunend middel om ruimtelijke en sociaal-maatschappelijke doelen in de fysieke leefomgeving te realiseren. Bij de uitvoering van dit beleid wordt van een veelzijdig beschikbaar instrumentarium gebruik gemaakt.

Het betreft hier onder andere de inzet/aankoop van onroerend goed als middel om voor de stad kansen te creëren en uitvoering te geven aan allerlei gemeentelijke beleidsdoelstellingen, waaronder volkshuisvesting, economie, sociaal-maatschappelijke en culturele doeleinden, recreatie, toerisme en natuur zoals benoemd in onder andere de gemeentelijke Omgevingsvisie.

Verwerving/aankoop van onroerend goed vindt plaats met het oog op 2 mogelijke doeleinden:

- a) Bouwgrondexploitatie: de productie en verkoop van bouwrijpe gronden voor locatieontwikkeling.
- b) Vastgoedexploitatie- en beheer: (tijdelijk) verhuren, herontwikkelen, verpachten en in gebruik geven van zowel bebouwd als onbebouwd vastgoed ter realisatie van gemeentelijke beleidsdoelstellingen.

De rol die de gemeente inneemt om een locatie conform haar wensen ontwikkeld te krijgen, wordt situationeel bepaald conform het afwegingskader zoals opgenomen in de Kadernota. Bij situationeel grondbeleid wordt per situatie afgewogen welk type grondbeleid (actief, samenwerkend of faciliterend) het meest passend is. Bij een actieve (of samenwerkende) grondproductie kan de gemeente gebruik maken van diverse beschikbare instrumenten, waaronder het aankopen van vastgoed, eventueel met toepassing van een voorkeursrecht of onteigening.

Indien er wordt gekozen voor het aankopen van vastgoed, gebeurt dit volgens de in dit protocol opgenomen procedure (paragraaf 1.4) en taxatiemethoden (paragraaf 2).

Paragraaf 1.4 Verwervingsprocedure/verwervingsprotocol

1.4.1 intern proces

Alle verwervingen (zowel regulier, pro-actief of strategisch) geschieden, voor zo veel als mogelijk, op basis van een van tevoren opgesteld verwervingsplan.

In dit plan worden de voorlopige grenzen van het desbetreffende plangebied, de gebruiks- en eigendomsverhoudingen, de kadastrale aanduidingen en de ruimtelijke bestemming(en) e.d. aangegeven.

Alle relevante informatie, zowel kadastraal (situatieschets en kadastraal uittreksel) als financieel (raming aankoopbedrag, notariële kosten en eventuele aanvullende schadeloosstellingen), betrekking hebbende op de voorgenomen verwervingen worden geregistreerd in het daarvoor ingerichte verwervingsregister. Het verwervingsregister is een, voor intern gebruik, vastgoedbeheersysteem (VBS) van alle door de Gemeente Maastricht verworven objecten waarin tevens alle operationeel zijnde verwervingsplannen zijn opgenomen.

Uitgangspunt bij iedere verwerving is het door middel van onderhandeling met de eigenaar verwerven van een onroerende zaak, de zogenaamde minnelijke verwerving.

Aankopen kunnen plaatsvinden op basis van:

- 1) Regulier/traditioneel aankoopbeleid: hier kennen we twee varianten waarbij de informatie- of consultatieplicht is opgenomen in de door de gemeenteraad vastgestelde financiële verordening artikel 8 :
 - o Gronden en/of vastgoed worden door het college verworven na voorafgaande consultatie van de raad, indien er nog geen door de raad vastgestelde (grond)exploitatie is.
 - o Gronden en/of vastgoed kunnen door het college eigenstandig verworven worden binnen de kaders van de door de gemeenteraad bovengenoemde vastgestelde financiële verordening (waar onder vastgestelde (grond-) exploitaties, bepaalde drempel aankoopbedragen). Het college legt achteraf jaarlijks verantwoording af aan de raad via de planning- en controlcyclus (jaarrekening).
- 2) Pro-actief aankoopbeleid: gronden en/of vastgoed kunnen door het college eigenstandig verworven worden in die gebieden en voor die doeleinden, waarvoor door de gemeenteraad op één of andere wijze beleid is vastgesteld. Het college legt ten aanzien van de proactieve aankopen achteraf verantwoording af aan de raad.
- 3) Strategisch aankoopbeleid: gronden en/of vastgoed kunnen door het college om strategische redenen eigenstandig verworven worden, zonder dat hieraan op voorhand een door de raad vastgestelde beleidsvisie ten grondslag ligt. Het college legt achteraf verantwoording af aan de raad.
- 4) Verwervingen op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)/ voorkeursrecht conform de Omgevingswet: als de eigenaar van de grond waarop een gemeentelijke voorkeursrecht rust de grond wil verkopen, moet deze eerst aan de gemeente worden aangeboden. Conform de wettelijke regels vastgelegd in de Wvg/ Omgevingswet vindt dan de waardebeoordeling en eventuele verwerving plaats.
- 5) Verwervingen op basis van de Onteigeningswet/ onteigening conform de Omgevingswet: De Onteigeningswet / Omgevingswet geeft binnen vastgestelde kaders aan op welke wijze en langs welke wegen gedwongen eigendomsoverdracht van onroerende zaken dient plaats te vinden. De wet verschaft nauw omschreven waarborgen voor beide partijen.

Hieronder volgt allereerst een beschrijving van het algemene (basis)proces om te komen tot een (minnelijke) verwerving geldend voor alle 5 hierboven geschetste scenario's en vervolgens, indien van toepassing, een beschrijving van het verwervingsproces voortvloeiende uit specifiek wettelijke vereisten en uitgangspunten.

1.4.2 Basis extern proces

Stap 1 contact leggen met derden en uitleg geven proces

Op het moment dat de gemeente Maastricht bij derden in eigendom zijnde gronden of vastgoed wenst aan te kopen, zal de ter zake deskundige betreffende verwerper (of vastgoedmakelaar) van/namens de gemeente, als eerste stap, contact opnemen met de betrokken eigenaar. Hierbij is van belang dat deze eigenaar goed wordt geïnformeerd over het aankoopproces van de gemeente en niet in een onzekere/onduidelijke positie komt.

Aan de eigenaar dient ook te worden uiteengezet of het om een verwerving gaat sec op minnelijke basis of dat er (uiteindelijk) door de gemeente in het kader van het algemeen belang een onteigeningsprocedure overwogen zou kunnen worden. Het uitgangspunt van de gemeente is evenwel steeds om eerst op minnelijke basis tot overeenstemming te komen.

De verwerper van de gemeente informeert de eigenaar over de voorwaarden (wijze van levering en tijdsbestek waarbinnen de verwerving is beoogd), alsmede over de genomen of nog te nemen college- en/of raadsbesluiten. Ook wordt vanaf begin dat de gesprekken worden opgestart door de verwerper aangegeven dat alle (onderhandelings-)gesprekken, overeenstemmingen en (concept)overeenkomsten onder voorbehoud van goedkeuring door het college en/of de gemeenteraad van de gemeente Maastricht zijn, om de beslissingsbevoegdheid en de daarmee samenhangende te doorlopende stappen zo duidelijk en transparant mogelijk te communiceren.

Stap 2 aanbod op basis van een extern taxatierapport

Het aanbod dat de gemeente zal doen is, in beginsel, op basis van een in haar opdracht verstrekt extern onafhankelijk taxatierapport (d.w.z. opgesteld door een niet-gemeentelijk gecertificeerd taxatiebedrijf/-bureau), welke de objectieve waardebeoordeling daarmee zoveel mogelijk beoogd te waarborgen.

De waarderingsgrondslagen bij de taxatie is conform de richtlijnen van de European Valuation Standards (EVS) en die luiden:

- De **marktwaarde** is het geschatte bedrag waartegen het vastgoedobject 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.
- De **markthuur** representeert het geschatte bedrag waarvoor een object of ruimte binnen een object op de taxatiedatum verhuurd zou kunnen worden tussen een bereidwillige verhuurder en een bereidwillige huurder op passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.

In paragraaf 2 wordt (beknopt) uitleg gegeven van de gebruikelijke taxatiemethoden om tot bovenstaande (markt)waarden te komen.

Indien de gemeente de mogelijkheid heeft en overweegt om zo nodig een onteigeningsprocedure op te starten, zal de verwerver de eigenaar erop wijzen dat deze zich ook door een deskundige kan laten bijstaan. De door de gemeente gewenste ontwikkeling is/kan strijdig zijn met de belangen van de eigenaar. Daarnaast kan de eigenaar onervaren of onbekend zijn met dit soort processen. De gemeente Maastricht vindt het belangrijk dat een eigenaar daarom ook de mogelijkheid heeft om zichzelf deskundig te laten adviseren en/of bij te laten staan. Een eventuele bijdrage in de vergoeding van deze kosten kan bij het bereiken van minnelijke overeenstemming onderdeel uitmaken van de aankoop en bijgaande schadeloosstelling, welke de gemeente aan de eigenaar zal betalen. Toewijzing van een vergoeding in deskundigenkosten vindt plaats op basis van de zogenaamde dubbele redelijkheidstoets: zijn de kosten noodzakelijk en is de hoogte redelijk?

De gemeente zorgt dat de betrokken eigenaar vanaf datum 1^e gesprek steeds voldoende tijd heeft om de plannen van de gemeente op zich in te laten werken en zoals hierboven aangegeven eventueel advies in te winnen. De verwerver zal buiten het informeren van de plannen van de gemeente ook luisteren naar en rekening houden met de belangen, wensen en rechten van de eigenaar en/of andere belanghebbenden.

De verwerver is steeds het vaste aanspreekpunt voor de eigenaar en voor andere belanghebbenden (denk aan huurders of omwonenden). Tevens zorgt hij/zij voor het vastleggen van gesprekken in het verwervingsdossier en indien van toepassing het onteigeningsdossier. Ook voor de externe partijen, deskundigen, taxateurs en notarissen, is de verwerver/vastgoedmakelaar het aanspreekpunt en coördineert deze de bijbehorende werkzaamheden.

Stap 3 administratief-en juridisch afhandelen van de aankoop door de gemeente

De verwerver verzorgt namens de gemeente het gehele verwervingstraject: vanaf het 1^e informatieve gesprek, de onderhandelingen, gespreksverslagen, opstellen (koop)overeenkomsten, bestuurlijke goedkeuring, oplevering van het vastgoed en notarieel transport. De verwerver laat de (koop)overeenkomsten vanuit het 4-ogen principe altijd door een interne collega (management) checken. Mochten er na notarieel transport nog vragen zijn zal de betreffende verwerver deze als nazorg ook beantwoorden.

1.4.3 Overige aandachtspunten

Onderdeel van het verwervingsproces zijn voor de gemeente tevens het laten verrichten van bodemonderzoek en een eventueel Bibob onderzoek.

Bodem

Bij iedere verwerving wordt er door de gemeente onderzoek gedaan naar de geschiktheid van de bodem. Dit kan via een veldonderzoek of via historisch onderzoek (bijv. de bodemkwaliteitskaart). Een dergelijk bodem(veld)onderzoek dient bij aanvang van de onderhandelingen of tijdens de onderhandelingen uitgevoerd te worden. In ieder geval voorafgaande aan de afronding van de aankoop. Mede op basis van de conclusies uit het bodemonderzoek vindt aankoop-prijsovereenstemming plaats. Conclusies uit het bodemonderzoek dienen opgenomen te worden in een aparte bepaling in de (koop-/ruil-) overeenkomst. Mochten de conclusies uit het bodemonderzoek daartoe aanleiding geven dan worden eventuele waarde beïnvloedende consequenties hiervan meegenomen in de taxatie en de onderhandelingen.

BIBOB (Wet Bevordering Integriteit Beoordelingen door het Openbaar Bestuur)

Volgens de gemeentelijke BIBOB-beleidslijn kan er bij een vastgoedtransactie waarbij de gemeente aankoopt (of aanhuurt) een BIBOB-toets plaatsvinden. In iedere aankoop- of aanhuurovereenkomst zal deze mogelijkheid worden opgenomen. Het gemeentelijk BIBOB-beleid is een preventief bestuursrechtelijk instrument, bedoeld om witwaspraktijken aan te pakken of te voorkomen dat een gemeente criminele activiteiten zou faciliteren en hierin is onder meer vastgesteld dat het beleid ook wordt toegepast bij vastgoedtransacties. Om een goede afweging te kunnen maken of de mate van gevaar te bepalen, kan de gemeente kan eventueel ook advies vragen bij het landelijk Bureau BIBOB.

Hoofdstuk 2 Taxatiemethoden/werkwijze:

In het vorige hoofdstuk is het verwervingsbeleid toegelicht en is omschreven hoe de gemeente de verwerving in het algemeen aanpakt. In dit volgende hoofdstuk wordt inzicht verschaft wanneer en in de wijze waarop binnen de gemeente het aan te kopen vastgoed wordt getaxeerd en de daarbij behorende uitgangspunten.

Bij iedere verwerving zal zowel de verwerfer als de externe taxateur(s) de geëigende taxatiemethode toepassen welke hoort bij het onderhavige onroerend goed. Hierbij wordt rekening gehouden met de grondslag van de verwerving:

- I. minnelijke verwerving
- II. volledige schadeloosstelling op basis van de Onteigeningswet / onteigening conform de Omgevingswet
- III. inbrengwaarde in het kader van een exploitatieplan / omgevingsplan
- IV. de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) / voorkeursrecht conform de Omgevingswet;

Het zal dus steeds maatwerk zijn. De verwerver is deskundige op dit gebied en zal over de taxatiemethode(n) uitleg geven aan de huidige eigenaar.

Getaxeerd zal worden op basis van de geldende (Europese) taxatierichtlijnen en de daarbij geldende wetgeving en jurisprudentie. De gemeente Maastricht schakelt enkel gecertificeerde en goed gekwalificeerde taxateurs in die een onafhankelijke waardebeoordeling kunnen opstellen. Er wordt enkel een taxateur ingeschakeld die niet enkel beschikt over de minimaal vereiste technische vakbekwaamheid, aantoonbare ervaring, specifieke kennis over het type vastgoed waarover ze te dienen rapporteren maar ook over één of meerdere certificeringen beschikken (bijvoorbeeld VastgoedCert of Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)). Tevens is het een pré als taxateurs aanvullend een lidmaatschap hebben bij een beroepsorganisatie bijvoorbeeld de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters (NVR) en/of rechtbankdeskundige zijn.

De gemeente vindt het verder belangrijk om met goed bekend zijnde taxateurs te werken die niet alleen vakinhoudelijk terdege zijn onderlegd maar ook integer zijn en met oog voor de mens en relatie.

De meest voorkomende taxatie-methoden (of een combinatie van methoden), die leiden tot een marktwaarde zijn:

- **De comparatieve methode** (bij woningen en courante niet-woningen):
Een methodiek op basis van vergelijking waarbij een parallel wordt getrokken met reeds gerealiseerde (verkoop)prijzen in de directe omgeving of anderszins vergelijkbare objecten;
- **Gecorrigeerde vervangingswaarde** (bij incurante niet-woningen):
De gecorrigeerde vervangingswaarde van een onroerende zaak wordt bepaald door uit te gaan van de herbouwwaarde van die zaak. Dit is het bedrag dat moet worden betaald om een vergelijkbaar nieuw object te bouwen. Vervolgens moet overeenkomstig de leeftijd van het pand op de herbouwwaarde worden afgeschreven. Die afschrijving kan worden gesplitst in twee soorten afschrijving: een afschrijving door technische veroudering van het pand en een afschrijving door functionele veroudering van het pand. Hierbij wordt tevens rekening gehouden met de aard en bestemming van de onroerende zaak (de gecorrigeerde vervangingswaarde is in feite de waarde die de onroerende zaak in economische zin voor de huidige eigenaar heeft);
- **Huurwaarde-kapitalisatiemethodiek** (bij commercieel vastgoed):
Methode waarbij de geobjectiveerde (of marktconforme) huurwaarde wordt vermenigvuldigd met een kapitalisatiefactor. Deze factor wordt herleid uit eerdere verkoopcijfers en de verzamelde gegevens over verhuurtransacties (de koopsom van een bedrijfspand gedeeld door de jaarhuur);

- **Discounted cashflowmethodiek** (bij specifieke objecten waarbij de toekomstige omzet/geldstromen maar ook de kosten naar peildatum contant gemaakt worden, vaak toegepast bij beleggingspanden):
De discounted cashflow-methode wordt gebruikt om de marktwaarde te bepalen van specifieke panden waarvoor onvoldoende marktgegevens in de vorm van transactieprijsen of huurprijzen bekend zijn. De taxateur werkt hier veelal met onder meer omzetgegevens van het bedrijf dat in het pand is gevestigd;
- **Residuele waarde methode:** een methodiek die veelal wordt gebruikt om de grondwaarde te waarderen gezien vanuit de bouwpotentiemogelijkheden op die grond. Door de stichtingskosten voor een object (exclusief de prijs voor de grond) in mindering te brengen op de te verwachten marktwaarde na realisatie van het object, verkrijgt men de waarde van de grond.

Afhankelijk van de soort en grondslag, zoals op pagina 8 hoofdstuk 2 is aangegeven bij de onderdelen I t/m IV, van de verwerving wordt bepaald welke taxatiemethode gehanteerd wordt.

Ad I Taxatie bij minnelijke verwerving:

De uitvoering van gemeentelijke plannen maakt dat er gronden dan wel opstallen aangekocht dienen te worden. In verreweg de meeste gevallen geschiedt een dergelijke verwerving op minnelijke basis. De verwerver doet onderzoek naar de mogelijke verwerving van een object dat voor de realisatie van gemeentelijke plannen vereist is. Hij/zij beoordeelt de mate waarin en de wijze waarop het betreffende object verwervbaar is en overlegt ter zake met de door de gemeente ingeschakelde externe taxateur. Beiden overleggen op basis van welke methodiek, zoals hierboven genoemd, zal worden getaxeerd, een en ander is afhankelijk van het type object en situatie. De uiteindelijk vastgestelde taxatiewaarde geldt als uitgangspunt voor de door de verwerver van de gemeente te voeren onderhandelingen ten behoeve van de verwerving van het te verwerven object.

Ad II Taxatie op basis van een wettelijk kader Onteigeningswet (De onteigeningswet gaat bij inwerkingtreding van de Omgevingswet op in de Omgevingswet, hoofdstuk 11):

De gemeente bepaalt of, en op welk moment, de inzet van de Onteigeningswet noodzakelijk is op basis van fatale termijnen voor bepaalde ontwikkelingen. De hiervoor als uitgangspunt geldende taxatie van het betreffende object wordt gebaseerd op de onteigeningswetgeving (art 40b e.v.) en aanvullende jurisprudentie. Naast de taxatie van de waarde op basis van de eerder aangegeven taxatie-methoden dient de schadeloosstelling te worden bepaald.

In de Onteigeningswet wordt als waarderingsgrondslag het begrip werkelijke waarde gehanteerd. De definitie van de werkelijke waarde ligt besloten in artikel 40b Onteigeningswet (Ow)/ 15.22 Omgevingswet en bijbehorende jurisprudentie.

Op basis van het voornoemde artikel en jurisprudentie kan geconcludeerd worden dat de definitie van de werkelijke waarde grote gelijkenissen vertoont met de definitie van de marktwaarde, met uitzondering van de toepassing van de artikelen 40c tot en met 40f Ow/ 15.23 t/m 15.26 Omgevingswet, waarin bepalingen zijn opgenomen over eventuele vergoedingen van bijkomende kosten. Derhalve wordt voor het begrip werkelijke waarde aangesloten bij de definitie marktwaarde conform de Kamerreglementen van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), te weten: *“Het geschatte bedrag waartegen een vastgoedobject tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijk marketing en een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld”*. Bij schadeloosstelling geldt het vereiste dat de onteigende partij zowel vóór als na de onteigening in een gelijkwaardige vermogens- en inkomenspositie verkeert. (. Hierbij wordt dus alle schade, zowel de huidige als de toekomst te lijden schade, in de schadeloosstelling betrokken.

Daarbij geldt dat de onteigende partij recht heeft op een schadeloosstelling in geld, en niet in vervangende grond of vastgoed.

De schadeloosstelling vormt een volledige vergoeding voor alle schade, die de eigenaar rechtstreeks en noodzakelijk door het verlies van zijn zaak lijdt. Met "volledig" wordt aangeduid dat iedere schade die een rechtstreeks en noodzakelijk gevolg is van de onteigening aan de gerechtigde dient te worden vergoed.

De uiteindelijk vastgestelde schadeloosstelling geldt als basis voor het aanbod dat de gemeente aan de te onteigenen eigenaar/belanghebbende doet. De opbouw van een schadeloosstelling bestaat uit drie onderdelen: 1. de vermogenswaarde, 2. de inkomens- of de financieringsschade en 3. de bijkomende schade. Hierbij is het uitgangspunt dat de werkelijke waarde wordt vergoed en niet de denkbeeldige waarde die de zaak alleen voor de eigenaar heeft.

Ook hier zal de gemeente op basis van een taxatierapport door een externe taxateur de te onteigende/belanghebbende een aanbod doen. De rechtbank, die bij een voortgezette procedure uiteindelijk vonnist, baseert haar uitspraak in een onteigeningszaak eveneens op een advies van een commissie van onteigeningsdeskundigen.

Ad III Inbrengwaarde: als onderdeel van de inbrengwaarde in het kader van een exploitatieplan/omgevingsplan.

Het exploitatieplan/omgevingsplan omvat onder andere een exploitatieopzet waarin een raming van de inbrengwaarde van de benodigde gronden is opgenomen.

De inbrengwaarde van de gronden in het exploitatiegebied/ kostenverhaalsgebied bestaat uit de waarde van de grond, de waarde van de opstallen die niet gehandhaafd kunnen blijven en de kosten van het vrijmaken van de gronden van persoonlijke dan wel beperkt zakelijke rechten.

De (inbreng)waarden van de gronden worden aangemerkt als kosten van exploitatie en worden getaxeerd op basis van de werkelijke waarde volgens de artikelen 40b tot en met 40f van de Ontheingingswet / afdeling 15.3 Omgevingswet. De werkelijke waarde is de hoogste waarde in het vrije commerciële verkeer. Dit betekent dat wat betreft de inbrengwaarde uitgegaan moet worden van objectief vastgestelde waarden die in het vrije maatschappelijk verkeer tussen een redelijk handelend koper en een redelijk handelende verkoper tot stand zou komen.

De werkelijke waarde is de hoogste waarde op basis van de huidige bestemming en anderzijds de waarde op basis van de toekomstige bestemming.

Onder de Wet ruimtelijke ordening is alleen een raming van de werkelijke waarde toegestaan zoals hierboven omschreven. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet kan ook met gebruik van de WOZ-waarde de inbrengwaarde bepaald worden.

De gemeente zal de inbrengwaarde laten taxeren door een externe taxateur en op basis hiervan een voorstel doen.

Ad IV Voorkeursrecht

Als een eigenaar, rechthebbende of vereffenaar het goed waarop een aangewezen gemeentelijk voorkeursrecht rust wil verkopen, dient hij de onroerende zaak of het beperkte recht eerst aan de gemeente te koop aan te bieden. Hier geldt een specifieke wettelijk voorgeschreven verwervingsprocedure. Uitgangspunt is dat de eigenaar en de gemeente in overleg treden om de verkoopprijs te bepalen. Lukt dit niet dan zal de rechter op advies van deskundigen de prijs bepalen. Hierbij zal hij de marktwaarde van de grond bepalen. Dit is de prijs die in het vrije verkeer tussen een redelijk handelende eigenaar en een redelijk handelende koper tot stand zou komen. Met deze waarderingsgrondslag wordt aangesloten bij de waardebepaling uit de Ontheingingswet/ Omgevingswet. Het staat de eigenaar vrij bij de formele aanbidding aan de overheid een verkoopprijs te noemen.

Ter afsluiting

Dit taxatie- en verwervingsprotocol is een samenvatting van de handelswijze van de gemeente waarbij de gemeente vastgoed wil aankopen en laat taxeren. Voorliggend Protocol bevat het basisproces en het principe van verwervingen alsmede een beknopte uitleg van de gebruikte taxatie-methoden.