



*Gemeente Maastricht*

**Verwervings- en taxatieprotocol  
2009  
Gemeente Maastricht**

**Gemeente Maastricht  
Domein Stadsontwikkeling, Economie en Beheer  
Sector OntwikkelingsBedrijf Maastricht  
Team Vastgoed**

**April 2009**



## Verwervings- en taxatieprotocol

### Inleiding

De inwerkingtreding van de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008 is van invloed op tal van gemeentelijke beleidsterreinen. De nieuwe Wro streeft naar een samenhangend pakket van regels voor de ruimtelijke ordening. De wet biedt een nieuw stelsel om beleid voor een duurzame leefomgeving mogelijk te maken en te normeren. De Wro draagt bovendien bij aan een vereenvoudiging en versnelling van procedures.

Met de inwerkingtreding van de Wro is er veel veranderd en zal er in de toekomst nog veel moeten veranderen. Dit geldt niet alleen voor gemeenten, ook voor andere overheden en marktpartijen die te maken hebben met gebiedsontwikkelingen heeft de Wro gevolgen.

De Wro biedt de gemeente mogelijkheden hun regiefunctie op het ruimtelijk beleid te versterken. Enerzijds verbetert de Wro het publiekrechtelijk kostenverhaal, anderzijds biedt de Wro de gemeente de mogelijkheid om nadere eisen te stellen aan ruimtelijke ontwikkelingen. De Wro geeft daarmee een nieuwe impuls aan het ruimtelijk planvormingsproces.

De Wro versterkt de positie van de gemeente bij het voeren van een strategisch grondbeleid. Dat vraagt van de gemeente een aantal strategische keuzes ten aanzien van de wijze waarop de planontwikkeling wordt uitgevoerd. Deze keuzes worden vastgelegd in een Nota Grondbeleid. De Nota Grondbeleid is een handleiding en referentiekader voor het te voeren grondbeleid. Het beschrijft de uitgangspunten van het grondbeleid, de organisatie ervan en procedures.

De navolgende beschrijving van de procedure om te komen tot een verwerving en de daaraan onlosmakelijk verbonden taxatie, verwoord in een verwervings- en taxatieprotocol, scheidt zowel intern als extern duidelijkheid waaruit partijen kunnen afleiden op welke wijze en onder welke voorwaarden de Gemeente Maastricht in zijn algemeenheid een verwerving/taxatie ter hand wenst te nemen. Aan de invloed van de Wro (specifiek afdeling Grondexploitatiewet) is een aparte paragraaf gewijd.

Indeling notitie:

1. bevoegdheid tot aankoop van onroerend goed;
2. beschrijving bestaand beleid;
3. omschrijving actief verwervingsbeleid;
4. verwervingsprotocol (beschrijving verwervingsprocedure) bij:
  - 4.1 strategische verwervingen
  - 4.2 pro-actieve verwervingen
  - 4.3 verwervingen o.b.v. de Wet voorkeursrecht gemeenten
  - 4.4 verwervingen o.b.v. de Onteigeningswet
  - 4.5 verwervingen o.b.v. de Wro/Grondexploitatiewet
  - 4.6 de invloed van bodemverontreiniging in het verwervingsproces
5. taxatieprotocol (beschrijving uitgangspunten taxaties).

### 1. Bevoegdheid tot aankoop van onroerend goed

De bevoegdheid tot het aangaan van koopovereenkomsten c.q. de aankoop van onroerend goed ligt op basis van artikel 160, lid 1 sub e Gemeentewet (Gw), bij het college van burgemeester en wethouders.

Voorheen was de gemeenteraad het bevoegde orgaan. Daarbij komt dat in artikel 169, lid 4 Gw, nog aanvullend is bepaald dat het College, in die gevallen dat de uitoefening van haar bevoegdheden *ingrijpende gevolgen* (waaronder financiële gevolgen) kan hebben voor de gemeente, zij geen besluit neemt dan nadat de gemeenteraad zijn wensen en bedenkingen terzake ter kennis van het college heeft kunnen brengen. De gemeenteraad wordt achteraf, alleen bij die besluiten die op basis van de financiële verordening zijn gedelegeerd, geïnformeerd.

Op basis van het bepaalde in artikel 171 Gw heeft het college van burgemeester en wethouders de praktische uitvoering van het voeren van onderhandelingen en het vastleggen daarvan in



(koop)overeenkomsten gemandateerd aan ambtenaren, i.c. directieleden van het domein SEB en de verwervers van OBM/ teamVastgoed.

Onderhandelingen en de hieruit voortvloeiende ambtelijke overeenstemming geschieden te allen tijde onder uitdrukkelijk voorbehoud van goedkeuring door het college van burgemeester en wethouders.

## 2. Bestaand beleid

Het gemeentelijk grond- en vastgoedbeleid vormt één van de beleidskaders waarlangs de gemeente diverse bestuurlijke doelen nastreeft op het gebied van de ruimtelijke ordening. Het betreft hier de inzet/aanwending van gemeentelijk 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.

Uitvoering van dit beleid vindt door het OntwikkelingsBedrijf Maastricht (OBM) plaats langs twee wegen nl.:

- a. bouwgrondexploitatie: productie en verkoop van bouwrijp en gronden. Dit vindt plaats op bedrijfseconomische basis.
- b. vastgoedexploitatie- en beheer: het aankopen, verkopen, in erfpacht geven, (tijdelijk) verhuren, herontwikkelen, verpachten en in gebruik geven van zowel bebouwd als onbebouwd onroerend goed passend binnen de gemeentelijke beleidsdoelstellingen en op bedrijfseconomische basis.

De uitgangspunten die voor zowel de grondexploitatie als het vastgoedbeheer gelden is, dat qua bedrijfseconomisch principe, primair geopereerd en gehandeld wordt op marktconforme basis dan wel als dit daarvoor niet het meest geëigend is op kostendekkende basis (zowel voor wat betreft verkoop bouwterreinen, maar ook verhuringen van panden voor allerlei functies). Ingeval het principe van kostendekking niet mogelijk is, is in bepaalde situaties aanvulling aan de orde d.m.v. subsidies vanuit de algemene middelen - al dan niet afkomstig uit de betreffende beleidssector.

OBM voert met het oog op de bouwgrondproductie primair een actief grondbeleid, inhoudend dat de gemeente zelf zoveel mogelijk de benodigde gronden voor locatieontwikkelingen aankoopt dan wel reeds in bezit heeft en vervolgens voor eigen rekening en risico de gronden bouwrijp maakt en verkoopt aan derden. De gemeente legt daarbij de publieke voorzieningen aan. Verder wordt vanuit het oogpunt van risicospreiding en kennisdeling bij majeure ontwikkelingsopgaven ook veelvuldig toepassing gegeven aan allerlei mengvormen van publiekprivate samenwerking dan wel wordt bij geheel private ontwikkelingen desgevraagd volstaan met facilitering in de grondexploitatie (faciliterend grondbeleid).

De gemeente stelt zich actief op als een speler in het maatschappelijk krachtenveld en wenst daarin een initiërende en regisserende rol op te eisen. Daarin is zij bereid om met belanghebbenden (grondeigenaren, ontwikkelaars/bouwers, corporaties) op voet van gelijkheid te onderhandelen en samen te werken.

Uitvloeisel hiervan is dat in de onderhandelingen met belanghebbenden een optimale onderhandelingspositie dient te worden gecreëerd, door in onderlinge samenhang optimaal gebruik te maken van het beschikbare grondbeleidsinstrumentarium, bestaande uit:

- het zelf actief acteren op grondmarkt (actief verwervingsbeleid);
- het wel of niet toepassen van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg);
- het wel of niet vaststellen van bestemmingsplannen;
- het sluiten van samenwerkings- en/of exploitatieovereenkomsten;
- het toepassen van de Ontheffingswet (OW);
- het heffen van baatbelasting;

en sinds de inwerkingtreding van de nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) het vaststellen van een exploitatieplan.

Het huidige verwervingsbeleid is gebaseerd op:

- Nota pro-actief verwervingsbeleid (raadsbesluit d.d. 20-03-2001)
- Wvg besluit 1996 (raadsbesluit d.d. 03-09-1996 en 01-10-1996)
- Evaluatie pro-actief verwervingsbeleid (raadsbesluit d.d. 14-12-2004).



### 3. Actief verwervingsbeleid

Teneinde een actief verwervingsbeleid te kunnen voeren is het vereist om actief te opereren op de (grond)markt. Dit vergt initiatieven en de mogelijkheden om, indien de situatie hierom vraagt, snel en adequaat te reageren. De mogelijkheden hiertoe vinden hun basis in de vastlegging van de relevante beleidskaders en de hierbij gevoterde financiële middelen.

Een actief verwervingsbeleid impliceert tevens het ontwikkelen van “voelsprietten” waarbij op basis van eigen initiatieven dan wel interne of externe signalen contacten worden gelegd en onderhouden die mogelijkwijze leiden tot aankopen.

Het actief benaderen van eigenaren/gebruikers van gronden en/of opstallen vindt plaats op basis van vastgestelde kaders (reguliere/pro-actieve aankopen).

Reguliere aankopen zijn die aankopen welke passen binnen door de Gemeenteraad (Raad) vastgestelde financiële kaders (planexploitaties dan wel aankopen ingevolge de door de raad vastgestelde financiële verordening). Bij pro-actieve aankopen ontbreekt het financiële kader maar ligt er wel een beleidskader wat de beoogde ontwikkeling aankondigt.

Pro-actieve aankopen dienen niet verward te worden met strategische aankopen. Strategische aankopen vinden geen basis in eerder vastgesteld beleid (met financieel kader) waarop anticiperend (pro-actief) verwervingen kunnen plaatsvinden. Voor strategische verwervingen is nog geen beleid geformuleerd. Een en ander wordt op termijn vorm gegeven.

In 2001 is in de raadsnota “*Nota pro-actief verwervingsbeleid*” (maart 2001) een beleid geschetst waarbij de bevoegdheid tot het doen van (pro-actieve) verwervingen aan het College van Burgemeester en Wethouders (College) wordt gedelegeerd en waarbij tevens een financieel verwervingsplafond is vastgesteld waarbinnen het College kan opereren.

De evaluatie van dit beleid heeft in de vorm van een raadsnotitie/raadsbesluit, vastgesteld op 14 december 2004, plaatsgevonden.

Citaat:

*“De Gemeente Maastricht voert van oudsher een actief verwervingsbeleid. Dit beleid komt niet alleen tot uiting langs de weg van minnelijke verwerving maar tevens via de inzet van de andere hiervoor ter beschikking staande wettelijke instrumenten, zoals toepassing van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) en de Onteigeningswet (OW).*

*Alhoewel Maastricht een actief verwervingsbeleid voorstaat zal het niet altijd mogelijk zijn de totale benodigde grond in een gebied te verwerven. Verwerven van onroerende zaken is voor de gemeente geen doel op zich, maar zal altijd geplaatsd worden in het licht van ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven en economische perspectieven.*

*Gezien de ruimtelijke investeringsopgaven wordt samenwerking met marktpartijen, die duurzaam in de stad willen beleggen, vanwege de mogelijkheden van risicospreiding en deling van kennis en know how, in belangrijke mate, zo niet in overwegende mate, noodzakelijk geacht voor het welslagen ervan. Daarbij is het wel steeds van belang dat naar het juiste evenwicht gezocht dient te worden tussen de ruimtelijke kwaliteitsdoelstellingen die de gemeente voor ogen heeft enerzijds en het optimalisatiestreven naar het rendement voor de marktpartijen anderzijds”.*

### 4. Verwervingsprocedure/verwervingsprotocol

Alle verwervingen (regulier dan wel pro-actief) geschieden, voor zoveel als mogelijk, op basis van een van te voren opgesteld **verwervingsplan**.

In dit plan worden de voorlopige grenzen van het 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 totaalregister van alle tot op heden door de Gemeente Maastricht verworven objecten waarin tevens alle operationeel zijnde verwervingsplannen zijn opgenomen. Het verwervingsregister is zo opgebouwd dat op elk moment relevante (management)informatie ter beschikking staat.

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

Het verwervingprotocol ziet er, op basis van een 4-tal scenario's, als volgt uit.

1. Pro-actieve verwerving op grond van beleidskaders;
2. Verwervingen op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg);
3. Reguliere verwervingen op basis van planexploitatie;
4. Verwervingen in relatie tot getaxeerde inbrengwaarde op basis van Wro/Grondexploitatie.

Hieronder allereerst een beschrijving van het algemene (basis)proces om te komen tot een (minnelijke) verwerving geldend voor alle 4 hierboven geschetste scenario's en vervolgens, indien van toepassing, een beschrijving van het verwervingsproces voortvloeiende uit specifieke wettelijke vereisten en uitgangspunten.

#### **4.1 Basisproces**

De eigenaar van het te verwerven object ontvangt in principe van de betreffende verwerper een schrijven met daarin de uitnodiging voor een informatief gesprek. Tijdens dat gesprek informeert de verwerper de eigenaar over de wens van de gemeente om het object te verwerven en informeert de eigenaar over de voorwaarden (wijze van levering en tijdsbestek waarbinnen de verwerving dient plaats te vinden) waaronder de gemeente het eigendom wenst aan te kopen. De eigenaar krijgt dan de gelegenheid e.e.a. te overwegen. Na verloop van tijd (binnen 2 á 3 weken) informeert de verwerper bij de eigenaar of de informatie die hij tijdens het eerdere gesprek heeft ontvangen duidelijk was en of de eigenaar bereid is onder die voorwaarden te verkopen. Vanaf dat moment tast de verwerper de mogelijkheden af van een minnelijke verwerving. Indien de verwerving binnen de gestelde voorwaarden kan geschieden geeft de verwerper aan een externe deskundige opdracht het te verwerven object te taxeren. Het inschakelen van een extern deskundige draagt bij aan de objectiviteit van de waardebeoordeling van de verkeers-/marktwaarde. Vervolgens wikkelt de verwerper de aankoop verder administratief af (koopovereenkomst/notariële eigendomsoverdracht).

De eerder omschreven (onder)handelingen worden gevoerd door een verwerper van het OBM/team Vastgoed.

De medewerkers van team Vastgoed beschikken over de deskundigheid die voor de verwerving van reguliere aankopen vereist is. Hij/zij kan zich te allen tijde laten bijstaan door een externe taxatiedeskundige die desgevraagd adviseert.

De werkzaamheden van de externe deskundige geschieden onder coördinatie en verantwoordelijkheid van OBM/team Vastgoed.

#### **4.2 Pro-actieve verwervingen**

Pro-actieve verwervingen zijn verwervingen die binnen door de gemeenteraad vastgestelde kaders plaatsvinden (raadsbesluit van 20 maart 2001).

Op basis van dit raadsbesluit heeft de gemeenteraad vergaande bevoegdheden op het gebied van aankopen en daarmee direct verband houdende handelingen gemandateerd aan het college van burgemeester en wethouders.

Zo is er een structurele investeringsruimte (verwervingsplafond) voor pro-actieve aankopen vastgesteld en heeft het college van burgemeester en wethouders zonder tussenkomst van de gemeenteraad de bevoegdheid te besluiten:

1. tot het aankopen van gronden - zowel bebouwd als onbebouwd - ten behoeve van de realisering van het project Belvédère;
2. tot aankopen van gronden - zowel bebouwd als onbebouwd - welke passen binnen door de gemeenteraad vastgestelde en nog vast te stellen beleidskaders voor nieuwe uitlegebieden



en stedelijke herstructurerings, alsmede in het kader van door de gemeenteraad aangewezen en nog aan te wijzen locaties op grond van de Wvg). De verwervingsprocedure is in beginsel gelijk aan de hier boven geschetste algemene verwervingsprocedure.

#### **4.3 Verwervingen o.b.v. de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)**

Als de eigenaar van de grond waarop een voorkeursrecht rust, of degene die hierop een beperkt recht heeft, de grond wil verkopen, moet deze eerst aan de gemeente, de provincie of het Rijk (afhankelijk van de aard van het voorkeursrecht) worden aangeboden. Hier geldt een specifieke wettelijk voorgeschreven verwervingsprocedure.

Uitgangspunt is dat de eigenaar en de betreffende overheid in overleg de verkoopprijs 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 waardebeoordeling uit de Ontheffingswet.

Het staat de eigenaar vrij bij de formele aanbidding aan de overheid een verkoopprijs te noemen. Accepteert de desbetreffende overheid deze prijs niet en kunnen partijen niet minnelijk tot overeenstemming komen, dan heeft de eigenaar de mogelijkheid om via de gemeente, provincie of het rijk de rechtbank te verzoeken één of meer deskundigen te benoemen om over de prijs advies uit te brengen. Na het uitbrengen van het advies kunnen beide partijen beslissen van de koop af te zien of tot (ver)koop conform de geadviseerde prijs over te gaan. Ook kunnen zij aangeven een oordeel van de rechtbank over de prijs te willen. De desbetreffende overheid is vervolgens gedurende drie maanden ná de uitspraak van de rechtbank over de verkoopprijs verplicht mee te werken aan de verkoop en levering. De eigenaar kan na het oordeel van de rechtbank wél alsnog afzien van verkoop.

De Wvg biedt de gemeenten een sterk instrumentarium om een actieve grondpolitiek te voeren. De inzet van dit instrumentarium vergt expertise en een goede procesbegeleiding.

De uitvoering van de Wvg geschiedt voor wat betreft het juridisch/administratieve deel door OBM. De taxatietechnische ondersteuning vindt plaats door de verwerper van OBM/team Vastgoed, die eventueel daartoe vereiste externe deskundigheid kan inhuren.

De hier bedoelde externe deskundigheid beperkt zich in de meeste gevallen tot het uitvoeren van een externe taxatie.

#### **4.4 Verwervingen op basis van de Ontheffingswet (OW)**

De OW geeft binnen vastgestelde kaders aan op welke wijze en langs welke wegen gedwongen eigendomsoverdracht van onroerende zaken dient plaats te vinden. De wet herbergt nauw omschreven waarborgen voor beide partijen.

In die voorkomende gevallen dat op basis van een minnelijk verwervingstraject niet tot overeenstemming met de verkopende partij kan worden gekomen, biedt de inzet van de OW, als uiterste middel, veelal soelaas.

Een belangrijk uitgangspunt bij verwervingen op basis van ontheffingswetgeving is dat de partij die verwerft, i.c. de gemeente, te allen tijde gedurende het verwervingsproces dient aan te tonen pogingen te hebben ondernomen om met de tegenpartij minnelijk tot overeenstemming te komen. Indien men dit niet kan aantonen vindt er vooralsnog geen ontheffing plaats. De verwerper blijft dus in de tussenliggende periode, waarin een administratieve ontheffingsprocedure wordt voorbereid, proberen de eigenaar op basis van de eerder vastgestelde voorwaarden (aanbidding op basis van vermogenswaarde dan wel een aanbidding op basis van vermogenswaarde met aanvullende schadeloosstellingen op basis van de OW) te bewegen tot een minnelijke verkoop.

Hij/zij onderhoudt daartoe een verwervings-/ontheffingsdossier waarin alle relevante informatie over de gevoerde onderhandelingen (correspondentie, gespreksverslagen, aanbiedingen, reacties van de eigenaar e.d.) worden opgenomen.

Mocht de administratieve/gerechtelijke ontheffingsprocedure noodzakelijk zijn dan doet de verwerper een laatste finaal aanbod.



Indien dat finaal aanbod niet door de tegenpartij geaccepteerd wordt uiteindelijk met uitspraak van de rechtbank de onteigening uitgesproken..

De uitvoering van de OW vergt evenals de uitvoering van de Wvg specifieke deskundigheid, zowel juridisch als taxatie-technisch. De uitvoering van de OW geschiedt eveneens door de verwerfer van OBM/team Vastgoed.

De verwerfer kan zich in nagenoeg alle gevallen laten bijstaan door een extern deskundige. De inbreng van de externe deskundige bestaat uit juridische en/of taxatie-technische advisering. De tegenpartij laat zich eveneens in nagenoeg alle gevallen extern adviseren. De kosten die hiermee gemoeid zijn worden op basis van de OW, op basis van een dubbele redelijkheidstoets, aan de te onteigenen partij vergoed.

#### **4.5 Verwervingen op basis van afd. 6.4 Wro/regels Grondexploitatie (Grex)**

De verwervingen binnen dit wettelijk kader geschieden op basis van een door de gemeente vast te stellen exploitatieplan (6.12, lid 1 nWro). Zie voor de uitzonderingen hierop 6.12, lid 2 nWro). Het exploitatieplan omvat onder andere een exploitatieopzet waarin een raming van de inbrengwaarde van de benodigde gronden is opgenomen.

De inbrengwaarde van de benodigde gronden wordt als volgt bepaald:

*De inbrengwaarden worden als geen sprake is van onteigening vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f Ontheigeningswet.*

*Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de Ontheigeningswet.*

Dit betekent dat wat betreft de inbrengwaarden uitgegaan moet worden van objectief vastgestelde waarden die in het vrije maatschappelijk verkeer door een redelijke handelende partij gehanteerd zouden worden. De werkelijke waarde is de hoogste waarde op basis van een waardebepaling uitgaande van de huidige bestemming en een waardebepaling op basis van de toekomstige bestemming.

De inbrengwaarde dient door een onafhankelijke deskundige getaxeerd te worden (Memorie van Antwoord/ nWro). De toelichting bij het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) vermeldt dat omdat de inbrengwaarde doorwerkt in de hoogte van de exploitatiebijdrage het noodzakelijk is de inbrengwaarde te laten taxeren door onafhankelijke deskundigen.

Voor de wijze waarop de benodigde gronden verworven dienen te worden verwijst ik naar de eerder omschreven procedure onder "Basisproces (par. 4.1)" en de meer specifieke procedure verwoord onder de paragraaf "Verwervingen op basis van de Ontheigeningswet (par. 4.4)".

#### **4.6 Bodemverontreiniging**

Bij iedere verwerving wordt er onderzoek gedaan naar de geschiktheid van de bodem.

Indien men de beschikking heeft over recente bodemrapporten vindt in overleg met SEB/Ruimte/Milieu een afweging plaats of een nieuw verkennend bodemonderzoek dan wel diepgaander onderzoek in het specifieke geval gewenst of vereist is.

Een dergelijk bodemonderzoek dient bij de 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 (zie voor de aspecten rondom de ongerechtvaardigde verrijking de specifieke bijlage).

Mochten de conclusies uit het bodemonderzoek daartoe aanleiding geven dan worden eventuele waardebeïnvloedende consequenties hiervan meegenomen in de onderhandelingen.



## 5. Taxatieprotocol

Naast de hiervoor beschreven wijze waarop de Gemeente Maastricht de verwerving in het algemeen aanpakt, is het tevens van belang inzicht te verschaffen in de wijze en de uitgangspunten waarop binnen de Gemeente Maastricht onroerende zaken worden getaxeerd/gewaardeerd. Daartoe zijn er verschillende benaderingswijzen te onderscheiden:

1. Taxatie voor een minnelijke verwerving;
2. Taxatie voor de bepaling van de aanvullende schadeloosstellingen in het kader van de Ontheingingswet;
3. Taxatie als onderdeel van de inbrengwaarde in het kader van een exploitatieplan van de nieuwe Wro.

### 5.1 Taxatie voor een minnelijke verwerving

De uitvoering van gemeentelijke plannen maakt dat er gronden dan wel opstallen verworven dienen te worden. In verreweg de meeste gevallen geschiedt een dergelijke verwerving op minnelijke basis. De taxatie dient ter onderbouwing van de aanbieding tot koop aan de eigenaar of andere zakelijk gerechtigde.

De taxatie van opstallen dan wel gronden als basis voor een minnelijke verwerving geschiedt door de verwerfer van OBM/team Vastgoed in samenwerking met een externe deskundige terzake. Het inschakelen van een extern deskundige draagt bij aan de objectiviteit van de waardebepaling.

De verwerfer 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 terzake met de externe deskundige. Beiden overleggen op basis van welke taxatiemethodiek de externe deskundige de taxatie van het betreffende object ter hand zal nemen, een en ander is afhankelijk van het type object.

De verwerfers van OBM/team Vastgoed beschikken over de deskundigheid die voor de verwerving van reguliere aankopen vereist is.

De gebruikelijke taxatiemethodieken zijn vergelijkingsmethodiek (bij woningen en courante niet-woningen), gecorrigeerde vervangingswaarde (bij incourante niet-woningen), huurwaardekapitalisatiemethodiek (bij commercieel vastgoed), discounted cash-flow-methodiek (bij specifieke objecten waarbij de toekomstige omzet/geldstromen naar peildatum contant gemaakt worden). Alle methodieken leiden tot een zogenaamde vermogenswaarde.

De verwerfer kan zich in nagenoeg alle gevallen laten bijgestaan door een extern deskundige. De werkzaamheden van de externe deskundige geschieden te allen tijde onder coördinatie en verantwoordelijkheid van OBM/team Vastgoed.

De uiteindelijk vastgestelde taxatiewaarde geldt als uitgangspunt voor de mogelijke verwerving van het te verwerven object.

### 5.2 Taxatie met toepassing van volledige schadeloosstelling ingevolge de Ontheingingswet

Indien tijdens het traject van verwerving blijkt dat een minnelijke verwerving moeizaam zal verlopen beoordeelt de verwerfer dan wel de extern deskundige of en op welk moment de inzet van de Ontheingingswet noodzakelijk is.

De hiervoor als uitgangspunt geldende taxatie van het betreffende object wordt gebaseerd op de ontheingingswetgeving en aanvullende jurisprudentie.

Naast een door een externe deskundige uit te voeren taxatie op basis van de eerder aangegeven methodieken, leidende tot de vermogenswaarde, adviseert de externe deskundige de verwerfer omtrent de van toepassing zijnde aanvullende/bijkomende schadeloosstellingen.

De vaststelling en berekening van de van toepassing zijnde aanvullende schadeloosstellingen is een specifieke deskundigheid die veelal mede gebaseerd is op een ruime mate aan (praktijk) ervaring. De vereisten/voorwaarden zijn dermate specifiek en bepalend dat de inzet van een externe taxatiedeskundige terzake uitermate gewenst is. De rechtbank baseert haar uitspraak in een ontheingingszaak eveneens op een advies van een commissie van ontheingingsdeskundigen.





De verwerfer kan zich in nagenoeg alle gevallen laten bijgestaan door een extern deskundige. De verwerfer draagt de verantwoordelijkheid voor de door de externe deskundige uitgevoerde taxatie met aanvullende schadeloosstellingen (de aanbidding).

De uiteindelijk vastgestelde onteigeningswaarde geldt als basis voor het aanbod dat de onteigenende instantie aan de te onteigenen eigenaar doet.

### **5.3 Taxatie als onderdeel van de inbrengwaarde in het kader van een exploitatieplan van de nieuwe Wro**

Ter onderbouwing van het exploitatieplan dient er volgens de regels van de Wro getaxeerd te worden. Zoals alle onderdelen van het exploitatieplan moeten ook de taxatie goed gemotiveerd worden. De taxaties dienen te worden uitgevoerd door gecertificeerde en onafhankelijke taxateurs, makelaars of rentmeesters.

De taxatie van de inbrengwaarde van de grond is van belang voor het vaststellen van de exploitatiebijdrage.

De inbrengwaarde van de grond is een kostenpost bij de exploitatie van gronden. De inbrengwaarde van de gronden in het exploitatiegebied 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 inbrengwaarde wordt getaxeerd op basis van de werkelijke waarde volgens de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet. De werkelijke waarde is de hoogste waarde in het vrije commerciële verkeer. Dit betekent dat wat betreft de inbrengwaarden uitgegaan moet worden van objectief vastgestelde waarden die in het vrije maatschappelijk verkeer tussen een redelijk handelende koper en een redelijk handelende verkoper tot stand zouden komen. De werkelijke waarde is de hoogste waarde van enerzijds de waarde op basis van de huidige bestemming en anderzijds de waarde op basis van de toekomstige bestemming. Indien de huidige eigenaar in de positie verkeerd om de toekomstige bestemming zelf te realiseren (beroep op zelfrealisatie), dient de residuele grondwaardeberekening gehanteerd te worden.

Alleen voor gronden die zijn onteigend, waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen of naar verwachting zal moeten worden genomen of die op onteigeningsbasis zijn aangekocht, wordt de inbrengwaarde getaxeerd op basis van een volledige schadeloosstelling volgens de Onteigeningswet (werkelijke waarde plus bijkomende schade).

De inbrengwaarde dient door een onafhankelijke deskundige getaxeerd te worden (Memorie van Antwoord/nWro). De toelichting bij het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) vermeldt dat omdat de inbrengwaarde doorwerkt in de hoogte van de exploitatiebijdrage het noodzakelijk is de inbrengwaarde te laten taxeren door onafhankelijke deskundigen.

### **Ter afsluiting**

1. Voorgaand notitie beoogt enig inzicht te geven in de bestaande verwervings- en taxatieprocedure van de Gemeente Maastricht;
2. Naast deze structurering wordt met deze nota tevens een verdere bijdrage geleverd aan de transparantie van overheidshandelen;
3. De in deze notitie aangegeven verwervings- en taxatiemethodieken worden, indien voortschrijdend inzicht op het gebied van wetgeving dan wel jurisprudentie daartoe noopt, aangepast.