

Nota van Beantwoording

Ontvangen zienswijzen en beantwoording op het

*Ontwerp
Exploitatieplan Bedrijventerrein
Amstelveen Zuid*

Amstelveen, november 2021



Wijze van beantwoording

Deze nota van beantwoording heeft betrekking op de zienswijzen op het ontwerpexploitatieplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid.

Op 18 juni 2021 is het ontwerpexploitatieplan voor een periode van 6 weken ter visie gelegd.

De ingediende zienswijzen worden hierna samengevat weergegeven. Dit betekent niet, dat die onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet genoemd worden niet bij deze beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld.

De ontvangen zienswijzen worden per reclamant puntsgewijs behandeld. De indiener van de zienswijze wordt geanonimiseerd en genummerd. Links staat naast de nummering een beknopte opsomming van de punten uit de brief en in de kolom daarnaast vindt per punt de beantwoording plaats. In de rechterkolom wordt aangegeven of de zienswijze gegrond is en leidt tot aanpassing van het exploitatieplan met indien van toepassing een korte toelichting daarop.

Alle indieners van zienswijzen ontvangen het totaaloverzicht inclusief eventuele bijlage.



Chronologische zienswijzen (op volgorde van binnenkomst)

1. Reclamant
2. Reclamant
3. Reclamant
4. Reclamant
5. Reclamant



Samenvatting ingediende zienswijze	Beantwoording zienswijze per punt	Als er een plan-aanpassing volgt, staat hier beschreven op welke wijze.
1.		
1. De gemiddelde marktprijs van € 230,00 per m ² is absoluut te laag voor gronden waarop grote volumes tot 18 meter hoog mogen worden gebouwd. Logistieke gronden rondom Schiphol/Haarlemmermeer worden voor veel hogere prijzen (> € 400,00 per m ²) verkocht.	Deze zienswijze is voorgelegd aan Register-Taxateur(s) en steller van het 'Taxatierapport Uitgifteprijsen bedrijventerrein Amstelveen Zuid'. Daarbij heeft de Register-Taxateur de volgende beantwoording opgesteld t.b.v. de ingediende zienswijze: <i>"In het opgestelde taxatierapport is een inschatting gemaakt van de marktconforme uitgifteprijs van de gronden op bedrijventerrein Amstelveen Zuid. De taxatie is verricht per peildatum 7 april 2021. Op basis van het uitgevoerde referentieonderzoek blijkt dat de afgelopen tijd kavels zijn verkocht voor prijzen in de orde van grootte van € 220,00 tot € 270,00 per m² kavel. Ondergetekenden hebben geen referentietransacties gevonden van vergelijkbare kaveluitgiftes waar meer dan € 400,00 per m² kavel is betaald. De hoogste prijzen uit de gevonden referenties worden betaald voor het bedrijventerrein nabij Schiphol. De locatie van dit bedrijventerrein wordt als beter beoordeeld in vergelijking met de locatie van het te realiseren bedrijventerrein Amstelveen Zuid. Op basis van de ligging en de kenmerken van het plangebied wordt bedrijventerrein De Loeten als het meest vergelijkbaar beoordeeld. Op basis van de gevonden referenties en de toetsing hiervan aan de gehanteerde uitgifteprijsen in de omgeving van Amstelveen, komen taxateurs tot de prijsstelling van € 225,00 per m² voor niet-zichtlocaties en € 250,00 voor zichtlocaties."</i>	
2. De marktwaarde bedrijfsgronden zijn bepaald door een rentmeester. Wij zijn van mening dat dit door een taxateurs onroerend goed gedaan moet worden.	Deze zienswijze is voorgelegd aan Register-Taxateur(s) en steller van het 'Taxatierapport Uitgifteprijsen bedrijventerrein Amstelveen Zuid'. Daarbij heeft de Register-Taxateur de volgende beantwoording opgesteld t.b.v. de ingediende zienswijze:	



	<i>“Bij de Professionele Taxatiedienst ten aanzien van Bedrijfsmatig Vastgoed zorgt de Register-Taxateur ervoor dat zijn taxatiewerkzaamheden, alvorens het taxatierapport wordt uitgebracht, worden onderworpen aan een plausibiliteitstoets door een controlerend Register-Taxateur, tenzij de taxatie is verricht door ten minste twee Register-Taxateurs en alle Register-Taxateurs het taxatierapport ondertekenen.</i> <i>Het ‘Taxatierapport Uitgifteprijs bedrijfsterrein Amstelveen Zuid’ is opgesteld door twee taxateurs, waarvan één Register-Taxateur, geregistreerd binnen de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed. Vandaar dat in lijn met de hiervoor omschreven regels, uit de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed van het NRVt, een plausibiliteitstoets heeft plaatsgevonden door een controlerend Register-Taxateur, welke ook is ingeschreven binnen de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed.</i> <i>Het ‘Taxatierapport Uitgifteprijs bedrijfsterrein Amstelveen Zuid’ voldoet hiermee aan de eisen omschreven in de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed van het NRVt en is door de taxateur(s) met de voor de waardering benodigde registratie uitgevoerd.”</i>	
3. De bijdrage van € 100,00 per m² is exorbitant hoog en de onderbouwing op hoofdkengetallen is moeilijk te herleiden. Hier zou een betere onderbouwing van moeten komen.	De exploitatiebijdrage is gebaseerd op de enerzijds marktconforme en actuele ramingen van kosten en opbrengsten voor het exploitatieplangebied BTAZ en anderzijds de wettelijke bepalingen voortkomend uit artikel 6.13 tot en met 6.19 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.2.3 tot en met 6.2.7 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De exploitatiebijdrage is een resultante van deze marktconformiteit / actualiteit van ramingen en deze wettelijke uitgangspunten. Bijlagen 9A tot en met 9D geeft een overzicht van de geraamde kosten en opbrengsten weer per exploitatieplangebied. In deze bijlagen is gedetailleerd weergegeven hoe de ramingen tot stand zijn gekomen en op welke wijze de exploitatiebijdrage (per eigenaar) is berekend.	



4. De exploitatiebijdrage zou naar rato (afhankelijk van het programma) verdeeld moeten worden. Bijdrage gemeente dient middels kavelpaspoorten dan naar rato (middels kosteneenheden) worden verdeeld. Hierbij de hoogste kosteneenheden voor de BVO's van kantoorruimte, daarna de BVO's van bedrijfsruimten van 18-18 hoog en daarna de BVO's van bedrijfsruimten van 6-11 meter hoog, etc.	Artikel 6.18 (Wro) schrijft hierover het volgende: <i>Ten behoeve van het bepalen van de exploitatiebijdrage, bedoeld in artikel 6.17, eerste lid (Wro), worden in het exploitatieplan uitgiftecategorieën vastgesteld. Zo nodig wordt daarbinnen een verder onderscheid aangebracht.</i> <i>Per onderscheiden categorie wordt een basiseenheid vastgesteld in een hoeveelheid vierkante meters grondoppervlakte, een hoeveelheid vierkante meters vloeroppervlakte, of een andere hiermee vergelijkbare maatstaf.</i> <i>Door elke basiseenheid te vermenigvuldigen met een per categorie vastgestelde gewichtsfactor worden gewogen eenheden vastgesteld.</i> Het exploitatieplangebied BTAZ heeft één uitgiftecategorie (gronduitgifte bedrijven). Binnen deze uitgiftecategorie is geen onderscheid gemaakt in diversen typen kavels of een onderscheid, omdat dit onderscheid niet naar voren komt in een andere (hogere / lagere) gronduitgifteprijs voor de bestemming bedrijven. De gemeente Amstelveen heeft gekozen om voor deze categorie de basiseenheid 'vierkante meters grondoppervlak / uitgeefbaar oppervlak' vast te stellen. Dit is in lijn met artikel 6.18 Wro. Doordat één uitgiftecategorie in het exploitatieplangebied onderscheiden wordt, is voor deze uitgiftecategorie dan vanzelfsprekend een gewichtsfactor van 1 vastgesteld. Dit is eveneens in lijn met artikel 6.18 Wro. Vervolgens zijn de basiseenheden vermenigvuldigt met de vastgestelde gewichtsfactor en zijn de gewogen eenheden ontstaan en vastgesteld.	
---	--	--



	Op basis van deze zienswijze ziet de gemeente Amstelveen geen aanleiding om af te wijken van de gekozen uitgangspunten voor uitgiftecategorie en weging en houdt vast aan de door haar gehanteerde methode voor weging en toerekening van de kosten resulterend in een verschuldigde exploitatiebijdrage.	
5. De vraag is of ontwikkelaars van recent gerealiseerde bouwplannen ook de bijdrage van € 100,00 per m² hebben afgedragen. Is deze bijdrage meegenomen in de totale exploitatie?	Een exploitatieplan en de daarin berekende exploitatiebijdragen voor derden mogen geen last of lust ondervinden van een mogelijk door de gemeente gesloten anterieure overeenkomst. Een exploitatieplan moet opgesteld worden conform de bepalingen vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Anterieur overeengekomen exploitatiebijdragen van derden of ontwikkelende partijen komen niet voor in een exploitatieplan conform de Wro, omdat een exploitatieplan juist gericht is op het gemeentelijk kostenverhaal indien dit kostenverhaal <u>niet</u> anterieur is verzekerd of is overeengekomen. Het exploitatieplan hanteert de fictie dat de gemeente als enige partij de grondexploitatie voert van de ontwikkeling van het exploitatieplangebied. Dit betekent (in te hanteren fictie voor de exploitatieopzet van het exploitatieplan) dat de gemeente alle gronden verwerft, bouw- en woonrijp maakt en verkoopt in het exploitatieplangebied. Bij eventuele voor- of nadelen, die zouden ontstaan uit de door de gemeente gesloten anterieure overeenkomsten, mag geen compensatie opgenomen worden in het exploitatieplan, zie ook de uitspraak van de Raad van State in het kader van de 5e herziening van het exploitatieplan Buiksloterham (13 maart 2019, ECLI:NL:RVS:2019:827). In de anterieure overeenkomst(en) verzekert de gemeente haar kostenverhaal passend bij die situatie, voorgenomen bouwplan en werkzaamheden / kosten die de gemeente conform die overeenkomst(en) uitvoert.	



	De (anterieur) overeengekomen bijdragen zijn opgenomen in de gemeentelijke grondexploitatie BTAZ ter dekking van de gemeentelijke kosten voortkomend uit deze anterieure overeenkomsten.	
6. De vraag is of de gehanteerde rente van 1,73% niet te hoog is wanneer de gemeente dit leent?	In de begroting van de gemeente Amstelveen wordt voor gemeentelijke grondexploitaties gerekend met een rentepercentage van 1,73%. Dit percentage is berekend op basis van de voorschriften uit het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). De commissie BBV schrijft voor op welke wijze gemeenten de rentepercentages moeten berekenen die zij mogen toerekenen aan gemeentelijke grondexploitaties. De gemeente Amstelveen wijkt in het exploitatieplan BTAZ niet af van deze voorschriften en zal in het vast te stellen exploitatieplan (en eventuele herzieningen) deze voorschriften volgen en hanteren.	
Conclusie		De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpexploitatieplan.
2.		
1. Verscheidene zienswijze / opmerkingen die ingaan op de invloed van plangebied BTAZ op het goede woon- en leefklimaat rondom de betreffende woning.	Deze zienswijze heeft inhoudelijk geen betrekking op het ontwerpexploitatieplan BTAZ. Verder is de gemeente Amstelveen van oordeel dat reclamant niet als belanghebbende bij het exploitatieplan kan worden aangemerkt. Tot belanghebbende worden ten eerste de eigenaren van gronden in het exploitatieplangebied gerekend. Ten tweede kunnen belanghebbenden ook individuen of ondernemingen betreffen, die (in financiële zin) worden beïnvloed door het exploitatieplan. Reclamant is geen van beiden.	
Conclusie		De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpexploitatieplan.



3.		
1. Reclamant merkt op dat in het ontwerpexploitatieplan rekening is gehouden met een volledige ontwikkeling van BTAZ. Mocht echter blijken dat slechts de helft kan worden gerealiseerd, dan gaat dit ten kosten van de uitgeefbare grond. Uit niets blijkt dat hiermee in het ontwerpexploitatieplan rekening is gehouden.	In het geval van totale ontwikkeling van BTAZ én in het geval van een halve ontwikkeling van BTAZ zullen maatregelen aan de Zijdelweg waarschijnlijk noodzakelijk zijn. Om toch voortgang te kunnen waarborgen voor de ontwikkeling van BTAZ is er bij het noordoostelijke plandeel voor gekozen een monitoringsregeling van de Zijdelweg te koppelen aan vergunningverlening. De Zijdelweg zal jaarlijks worden gemonitord waarbij wordt beoordeeld of de wegcapaciteit nog voldoende is. Als uit de monitor blijkt dat vergunningverlening niet langer mogelijk is, zal eerst de wegcapaciteit van de Zijdelweg voldoende moeten worden vergroot voordat een omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend.	Deel C (regels) van het Exploitatieplan is aangepast.
2. Reclamant geeft aan dat een strook ten onrechte is bestemd als 'groen' en dat de correcte bestemming 'water' moet zijn. Dit heeft zij met de gemeente afgesproken in een anterieure overeenkomst.	Deze zienswijze ziet voornamelijk op de in het 'bestemmingsplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)' bestemde gronden. Het 'Exploitatieplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)' volgt hierin het bestemmingsplan. Wanneer het bestemmingsplan wordt aangepast als gevolg van deze of andere zienswijzen of ambtshalve wijzigingen, zal het exploitatieplan deze wijzigingen overnemen.	
3. Reclamant geeft aan dat ter compensatie van de toename van verharding aan de Zijdelweg 19 een extra groenstrook van 3 meter gerealiseerd zal worden. Deze groenstrook ingevolge de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan een breedte krijgt van 13 tot maar liefst 18 meter. Reclamant vraagt Gemeente Amstelveen het ontwerpbestemmingsplan als zowel het ontwerpexploitatieplan op dit onderdeel aan te passen.	Deze zienswijze ziet voornamelijk op de in het 'bestemmingsplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)' bestemde gronden. Het 'Exploitatieplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)' volgt hierin het bestemmingsplan. Wanneer het bestemmingsplan wordt aangepast als gevolg van deze of andere zienswijzen of ambtshalve wijzigingen, zal het exploitatieplan deze wijzigingen overnemen.	



4. Reclamant geeft aan dat de 'bosstrook' niet ten dienste staat van BTAZ, maar louter ten behoeve van de bewoners van het aangrenzende woongebied wordt gerealiseerd. Bovendien is het de bedoeling dat deze bosstrook een recreatieve functie gaat vervullen. Gelet hierop concludeert reclamant dat de kosten van aanleg van deze bosstrook niet ten laste mogen komen van de ontwikkeling van BTAZ en zodoende geheel uit het ontwerpexploitatieplan moeten worden geschrapt. Verder geeft reclamant aan dat zij niet begrijpt waarom deze bosstrook circa 25 meter breed moet zijn, omdat uit profiel JJ behorende bij het concept-beeldkwaliteitsplan blijkt dat met minder kan worden volstaan.	Het bestemmingsplan BTAZ voorziet in de ontwikkeling van BTAZ. Dit betekent dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening moet worden voorzien in een afscheiding tussen het plangebied BTAZ en de aangrenzende woongebieden ten zuiden van dit plangebied. Deze 'bosstrook' is hierdoor profijtelijk en toerekenbaar aan BTAZ. De 'bosstrook' is eigenlijk volledig toerekenbaar aan BTAZ, omdat deze 'bosstrook' zonder de komst van BTAZ niet zou worden gerealiseerd. Echter volgt de gemeente Amstelveen reclamant vanuit de motivatie dat BTAZ niet het enige gebied / plangebied is dat profijt heeft van deze 'bosstrook'. Deze strook zal zowel gebruikt worden door inwoners van gemeente Uithoorn en omgeving (bestaand gebied) als door werknemers van BTAZ. Hierdoor heeft het bestaand gebied ook profijt van de 'bosstrook'.	De exploitatieopzet van exploitatieplangebied Zuidoost en Zuidwest is aangepast. De 'bosstrook' wordt niet meer volledig toegerekend aan de betreffende exploitatieplandeelgebieden.
5. Reclamant geeft aan dat ten zuiden van de bedrijfsgebouwen aan de Zijdelweg 3 en 5 een ontsluitingsweg van circa 8 meter breed is aangelegd, die loopt vanaf de Zijdelweg tot bijna de grens van het plangebied van het bestemmingsplan 'Uithoornlijn'. Deze ontsluitingsweg ligt op de plek van de nieuwe ontsluiting. Gelet op het feit dat die weg reeds is aangelegd, dient hiermee rekening te worden gehouden in het kader van het ontwerpexploitatieplan.	De door reclamant aangelegde ontsluitingsweg ter hoogte van de bedrijfsgebouwen aan de Zijdelweg 3 en 5 maakt deel uit van het exploitatieplangebied. Dit betekent dat voor deze ontsluitingsweg eisen zijn opgesteld als zowel kosten zijn geraamd in de exploitatieopzet van het exploitatieplan. Artikel 6.22 (Wro) omschrijft dat een gemeente aan de vergunninghouder de verschuldigde financiële bijdrage verstrekt indien de prestaties waaraan die bijdrage is gerelateerd, overeenkomstig het exploitatieplan zijn verricht en een verzoek tot betaling bij de gemeente is ingediend. De hoogte van het verzoek tot betaling is begrensd tot hetgeen voor deze verrichte werkzaamheden in de exploitatieopzet van het exploitatieplan is geraamd. Hetgeen betekent dat voor het exploitatieplan BTAZ geen aanpassingen benodigd.	



6. Reclamant geeft aan dat op de ontsluitingsweg via de Zijdelweg ten behoeve van het opstelsterrein van de Uithoornlijn een extra ontsluiting wordt voorzien. Reclamant wijst erop dat in het bestemmingsplan 'Uithoornlijn' reeds is toegelicht dat het gehele opstelsterrein zal worden ontsloten via de J.C. van Hattumweg. Reclamant geeft aan dat als de gemeente Amstelveen vasthoudt aan de extra ontsluitingsweg, deze niet ten dienste staat van BTAZ, maar louter ten behoeve van de Vervoersregio Amsterdam en het GVB wordt gerealiseerd, zodat de kosten van aanleg daarvan alsook de kosten van aanleg van het compensatiewater geheel uit het ontwerpexploitatieplan moeten worden geschrapt.	De J.C van Hattumweg maakt onderdeel uit van de planvorming rondom de nieuw te realiseren woonwijk Scheg-Oost, waarin de weg wordt afgewaardeerd tot woonstraat en fietsroute. Ontsluiting van het opstelsterrein van het GVB via een woonwijk is niet wenselijk. Ontsluiting van het opstelsterrein van het GVB via BTAZ is verkeerskundig en functioneel gezien logisch en efficiënt. Deze ruimte binnen het plangebied zal niet anders worden vormgegeven (meer uitgeefbaar), aangezien een mogelijke ontsluiting naar het opstelsterrein van de Uithoornlijn in de toekomst niet wordt uitgesloten. De kosten hiervan zullen echter niet toegerekend worden aan het plangebied BTAZ, omdat het plangebied BTAZ van de eventuele investering in deze ontsluiting voor het opstelsterrein geen profijt heeft en niet is toe te rekenen. Dit betekent dat de geraamde kosten van deze ontsluiting niet meer in de exploitatieopzet BTAZ worden opgenomen.	De exploitatieopzet van het exploitatieplandeelgebied Noordoost wordt aangepast. De geraamde kosten van deze ontsluitingsweg worden verwijderd uit de exploitatieopzet van het betreffende exploitatieplandeelgebied.
7. Blijkens de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan wordt een ontsluitingsweg alsook een park and ride t.b.v. de tramhalte voorzien. Reclamant geeft aan dat het nog niet duidelijk is of er een tramhalte op BTAZ komt, dit blijkt volgens reclamant uit de 'Nota van Beantwoording vooroverlegreacties 3.1.1 Bro' d.d. juni 2021. Verder merkt reclamant op dat deze ontsluitingsweg en park and ride niet ten dienste staan van BTAZ, maar louter ten behoeve van de Vervoersregio Amsterdam wordt gerealiseerd, zodat de kosten van aanleg daarvan alsook de kosten van aanleg van het compensatiewater geheel uit het	De P+R maakt onderdeel uit van een totaalpakket aan voorzieningen op de gewenste toekomstige halte BTAZ. Naast gelegenheid voor P+R valt ook te denken aan het aanbieden van deelvervoer (auto/fiets/scooter). Het aanbieden van een dergelijk totaalpakket is een van de voorwaarden vanuit de VRA om tot realisatie van de halte over te gaan, en daarom staat de P+R wel degelijk ten dienste van BTAZ. Het past bovendien bij de realisatie van een duurzaam bedrijventerrein dat werknemers of bezoekers ook een goede mogelijkheid krijgen om de bedrijven met het openbaar vervoer te bezoeken. De realisatie van een halte is dus wel degelijk ten behoeve van BTAZ en niet ten behoeve van het GVB.	



ontwerpexploitatieplan moeten worden geschrapd.		
8. Reclamant geeft aan dat een strook ten onrechte is bestemd als 'bedrijf' en dat de correcte bestemming 'water' moet zijn. Daar komt verder bij dat dit water geheel buiten het plangebied van het ontwerpexploitatieplan is gelaten, waardoor dit water niet wordt ingezet ter compensatie van een toename van verharding voor de ontwikkeling van BTAZ. Als gevolg hiervan wordt er zowel in het ontwerpbestemmingsplan als het ontwerpexploitatieplan vanuit gegaan dat elders in het deelgebied water moet worden gecompenseerd, hetwelk aldus niet alleen onjuist en onnodig zou zijn, maar ook ten koste zou gaan van de uitgeefbare grond.	Deze zienswijze ziet voornamelijk op de in het 'bestemmingsplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)' bestemde gronden. Het 'Exploitatieplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)' volgt hierin het bestemmingsplan. Wanneer het bestemmingsplan wordt aangepast als gevolg van deze of andere zienswijzen of ambtshalve wijzigingen, zal het exploitatieplan deze wijzigingen overnemen.	
9. De optelling van de ruimtestaat van de afgegeven proefverkaveling komen niet met elkaar overeen. Hier zit een verschil van circa 4.629 m² tussen.	De proefverkaveling van d.d. 20 mei 2021 is niet opgenomen in het ontwerp 'Exploitatieplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)'. In het ontwerp 'Exploitatieplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)' d.d. 8 juni 2021 is de actuele proefverkaveling en bijbehorende vierkante meters opgenomen.	
10. De ruimtestaat van het ontwerpexploitatieplan komt niet overeen met de ruimtestaat van de proefverkaveling. De ruimtestaat van het ontwerpexploitatieplan is 12.216 m² kleiner, hetgeen leidt tot lagere opbrengsten en hogere inrichtingskosten.	Zie beantwoording zienswijze 3 sub 9.	



11. De kosten voor de persleiding is geen kostenpost voor het bouwrijp maken, maar behoort tot de bovenplanse kosten, daar deze kosten niet volledig te verhalen zijn op BTAZ maar ook op andere gebieden. Dit heeft geen effect op het financiële resultaat.	De gemeente Amstelveen kan zich vinden in de ingediende zienswijze. Deze kosten behoren niet tot de kosten voor het bouwrijp maken, maar tot de bovenwijkse kosten. De exploitatieopzet van het exploitatieplan zal worden aangepast.	De kosten voor de persleiding worden verplaatst in de exploitatieopzet van 'kosten voor bouwrijp maken' naar 'bovenwijkse kosten'.
12. In het ontwerpexploitatieplan komen de plankosten van deelgebied noordwest zoals opgenomen in de berekening niet overeen met de ingevulde plankostenscan. Dit verschil bedraagt € 202.571,-.	In hoofdstuk 5.5.1 van het ontwerp 'Exploitatieplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)' zijn de plankosten voor deelgebied Noordwest nader toegelicht. Hierin staat het volgende: <i>"De plankostenscan van Exploitatieplangebied Noordwest (zie bijlage 7a) geeft een resultaat van € 2.249.238,-. Dit bedrag is een raming op prijspeil 2018 en is geïndexeerd naar prijspeil 2021 met de loonstijging ambtenaren in deze jaren 2018 tot en met 2021. De totale plankosten voor Exploitatieplangebied Noordwest zijn geraamd op € 2.451.809,-."</i>	
13. De kosten voor de MER behoren niet te horen drukken op de ontwikkeling van BTAZ, omdat de uitvoering van een MER niet nodig is gebleken. Het niet meenemen van de MER resulteert in € 687.000,- minder plankosten.	Gemeente Amstelveen erkent dat geen MER benodigd is voor het plangebied BTAZ. Echter zijn de onderzoeken om deze conclusie te kunnen trekken zijn wel noodzakelijk en ook toerekenbaar aan plangebied BTAZ. De plankostenscan wordt aangepast; de gerealiseerde onderzoekskosten blijven onaangepast.	De plankostenscan zal aangepast worden op het onderdeel MER.
14. Het exploitatieplangebied zou beschouwd moeten worden als één plangebied. Dit heeft tot effect dat er maar één plankostenscan ingevuld dient te worden. De invulling van één plankostenscan resulteert in circa € 2.910.000,- minder aan plankosten dan de plankosten van de vier deelgebieden bij elkaar opgeteld.	De gemeente Amstelveen heeft gekozen voor een verdeling naar 4 individuele deelgebieden, elk met hun eigen exploitatieopzet. Bij het ramen van de plankosten heeft zij deze methodiek consistent toegepast. Echter is de gemeente Amstelveen op basis van de ingediende zienswijze van reclamant tot een andere conclusie gekomen wat betreft het ramen van de plankosten op basis van de plankostenscan. De gemeente Amstelveen acht de zienswijze van reclamant voor één plankostenscan t.b.v. het plangebied BTAZ eveneens redelijk en billijk. Het resultaat van deze plankostenscan zal worden verdeeld en	In de exploitatieopzetten van de exploitatieplandeelgebieden worden de vier plankostenscans vervangen door één plankostenscan voor het gehele plangebied BTAZ.



	toegerekend aan de vier exploitatieplandeelgebieden naar rato van uitgeefbaar gebied van een exploitatieplandeelgebied in het totaal uitgeefbaar gebied van BTAZ.	
15. Onduidelijk is hoe de bovenplanse en -wijkse kosten tot stand zijn gekomen en welke ingrepen hier beoogd zijn.	Alle geraamde kosten die deel uitmaken van de bovenplanse en -wijkse kosten, zijn omschreven in de exploitatieopzet of weergegeven in de bijlage van de exploitatieopzet. Bijlagen 9A tot en met 9D geeft een overzicht van de geraamde kosten en opbrengsten weer per exploitatieplangebied. In deze bijlagen is gedetailleerd weergegeven hoe de ramingen (waaronder de bovenplanse en -wijkse kosten) tot stand zijn gekomen.	
16. De gemeente Amstelveen stelt, nog onbekende, aanvullende eisen ten aanzien van bebouwing en duurzaamheid. Aanvullende bouw- en duurzaamheidseisen brengen meer stichtingskosten met zich mee voor de kavelafnemer en hebben derhalve een negatieve invloed op de uitgifteprijs welke niet is meegenomen in het ontwerpexploitatieplan.	Wellicht worden er dergelijke aanvullende eisen gesteld, maar dat dit nog niet vast staat. Verder is de gemeente Amstelveen zich ervan bewust dat deze aanvullende eisen tot hogere stichtingskosten zullen of kunnen leiden. Echter is de gemeente Amstelveen ook van mening dat dat de kans ook bestaat dat een afnemer / bedrijf ook meer wil betalen voor deze aanvullende bouw- en duurzaamheidseisen. Dit laatste is ook terug te zien binnen de huidige markt. Het kan zo zijn dat dat deze aanvullende eisen een negatief effect hebben op de grondprijs, maar dit effect kan ook positief zijn of wellicht geen effect. Nergens is gebleken dat aanvullende bouw- en/of duurzaamheidseisen leiden tot een bijstelling van de grondprijzen.	
17. Percelen Amstelveen O 10393, 10392 en 10390 zijn ten onrechte meegenomen in het ontwerpexploitatieplangebied, daar voor deze gronden een anterieure overeenkomst gesloten is of gaat worden. Het niet meenemen van deze gronden in het ontwerpexploitatieplan, evenals het niet meenemen van de reeds gemaakte	De percelen kadastraal bekend Amstelveen, sectie O nummer 10393, 10392 en 10390 zijn onderdeel van het ontwerp 'Bestemmingsplan en Exploitatieplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)'. De realisatie van aangewezen bouwplannen op deze percelen worden mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan BTAZ. De omstandigheid dat voor deze percelen een anterieure overeenkomst is gesloten of	



inrichtingskosten, leidt tot minder kosten en zodoende tot een stijging van de contante waarde van € 146.000,- van deelgebied zuidoost.	gaat worden, doet niets af aan de wettelijke verplichting of bevoegdheid voor de gemeente om het kostenverhaal te verzekeren voor door derden te realiseren aangewezen bouwplannen op deze percelen. De te sluiten of gesloten anterieure overeenkomst met de gemeente Amstelveen, zal prevaleren op de financiële bepalingen in het exploitatieplan BTAZ. Het exploitatieplan is, indien anterieure overeenkomsten voor kostenverhaal zijn gesloten, als publiekrechtelijke achtervang te zien voor het gemeentelijk kostenverhaal. Het gemeentelijk kostenverhaal is dan immers verzekerd in de anterieure overeenkomst. Daarom is voor het ontwerp 'Exploitatieplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)' geen aanpassing benodigd.	
18. De kosten van het groen waar hedendaags de groenwal ten noorden van de McDonalds is ingericht zijn ten onrechte meegenomen in het ontwerpexploitatieplan. Het niet meenemen van de inrichtingskosten leidt tot minder kosten en zodoende tot een stijging van de contante waarde van € 26.000,- in deelgebied noordoost.	De gemaakte kosten van het groen waar hedendaags de groenwal ten noorden van de McDonalds is gerealiseerd, behoort tot de investeringen die benodigd zijn voor realisatie van het bestemmingsplan BTAZ. Deze kosten / investeringen dienen daardoor in het exploitatieplan BTAZ te zijn opgenomen, waardoor het kostenverhaal verzekerd is. Het is hierbij niet relevant of de gemeente of een derde deze groenvoorziening realiseert of de kosten daarvoor maakt.	
19. De ontsluitingsweg voor BTAZ ten zuiden van Zijdelweg 3 en 5 is in het ontwerpexploitatieplan te ver naar het zuiden opgeschoven, omdat gebruikt gemaakt kan worden van de aangelegde ontsluitingsweg ten behoeve van de ontsluiting van Zijdelweg 5. Dit heeft tot gevolg dat de ontsluitingsweg in het ontwerpexploitatieplan naar het noorden opgeschoven kan worden, waardoor er meer uitgeefbaar gebied mogelijk is. Daarnaast zijn de kosten voor de ontsluitingsweg reeds gemaakt en behoren deze dus niet (nogmaals) te drukken op het	Zie beantwoording onder zienswijze 3 sub 5.	



ontwerpexploitatieplan. Dit leidt tot een stijging van de contante waarde van € 1.027.000,- in deelgebied noordoost.		
20. Het onterecht wel of onterecht niet bestemmen van gronden met bestemming 'water', het onjuiste gebruik van de watercompensatienorm en het onterecht niet meenemen van reeds aangelegde watercompensatie buiten het ontwerpexploitatieplangebied leidt tot vermindering van het aantal vierkante meters water welke ingevuld kunnen worden als uitgeefbaar.	Deze zienswijze ziet voornamelijk op de in het 'bestemmingsplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)' bestemde gronden. Het 'Exploitatieplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)' volgt hierin het bestemmingsplan. Wanneer het bestemmingsplan wordt aangepast als gevolg van deze of andere zienswijzen of ambtshalve wijzigingen, zal het exploitatieplan deze wijzigingen overnemen.	



Conclusie		De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpexploitatieplan met betrekking tot onderdelen 1, 4, 6, 11, 13 en 14. Voor de overige onderdelen leidt de zienswijze niet tot aanpassing van het ontwerpexploitatieplan.
4. 1. Kendes verwijst in haar rapport op blz. 72 naar transacties uit 2017. Op dat moment was er nog crisis in de glastuinbouw en brak er een opgaande periode aan. De transacties uit 2019 en later maken dit inzichtelijk. In het rapport is sprake van een agrarische grondprijs in de regio Amstelveen van € 35,- per m². De taxatie van Kendes is slechts een geveltaxatie en is mede daarom op onderdelen onjuist gewaardeerd. In het rapport van Kendes komt men tot een waardering van de complexwaarde tot € 85,- per m² en in het gebied Noord Oost tot een complexwaarde van € 65,- per m². In het gebied Noord Oost wordt gerefereerd aan een volledige schadeloosstelling. In het gebied Noord West waar zich de locatie van reclamant bevindt, betreft het uitsluitend vermogensschade. Reclamant kan dit verschil in behandeling niet begrijpen. Waarom geldt voor andere locaties niet ook de methode van een volledige schadeloosstelling? Voor deze ongelijke behandeling geldt geen redelijke rechtvaardigingsgrond.	Deze zienswijze is voorgelegd aan Register-Taxateur(s) en steller van het 'Taxatierapport Marktwaaarde exploitatieplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid'. Daarbij heeft de Register-Taxateur de volgende beantwoording opgesteld t.b.v. de ingediende zienswijze: <i>“Naar aanleiding van de ingediende zienswijze merken ondergetekenden op dat het verschil in inbrengwaarde van de verschillende deelgebieden is onderbouwd in paragraaf 5.4 van het taxatierapport. Door verschillende complexen, met elk hun eigen ontwikkelhorizon, percentage uitgeefbaar en te maken kosten, etc., is sprake van verschillend geraamde inbrengwaarden. De inbrengwaarden voor alle onroerende zaken zijn geraamd op basis van artikel 40b t/m 40f van de Ontheffingswet, zoals overwogen in paragraaf 5.2 van het taxatierapport.”</i>	



2. Blijkbaar gaat u uit van een inbrengwaarde van € 85,- per m² en een bijdrage in de exploitatiekosten van circa € 120,- Dat staat in geen verhouding tot elkaar. De bijdrage is zeer hoog in vergelijking met de inbrengwaarde.	De benoemde bijdrage van circa € 120,- in de exploitatiekosten kan de gemeente Amstelveen niet vanuit het ontwerpexploitatieplan herleiden. Desalniettemin zijn de inbrengwaarde en de bijdrage in de exploitatiekosten twee separate onderdelen van de verschuldigde exploitatiebijdrage. De inbrengwaarde wordt een onafhankelijke en deskundige taxateur geraamd. De bijdrage in de exploitatiekosten komt voort uit de noodzakelijk investeringen voor en toe te rekenen aan het exploitatieplangebied. Of en hoeverre hier tussen de inbrengwaarde en de bijdrage in de exploitatiekosten een verhouding zou bestaan is derhalve niet aan de orde, aangezien het twee separate onderdelen zijn.							
3. De inhoud van de bedrijfswoning bedraagt 750 m³ i.p.v. de nu gehanteerde 700 m³.	Deze zienswijze is voorgelegd aan Register-Taxateur(s) en steller van het 'Taxatierapport Marktwaaarde exploitatieplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid'. Daarbij heeft de Register-Taxateur de volgende beantwoording opgesteld t.b.v. de ingediende zienswijze: <i>"Op basis van beschikbare (openbare) bronnen hebben taxateurs de inhoud van de bedrijfswoning bepaald. Omdat in het kader van de taxatie inbrengwaarde een gevelopname heeft plaatsgevonden en daarmee geen feitelijke meting heeft kunnen plaatsvinden is enige onnauwkeurigheid in de vaststelling van het feitelijke metrage niet uit te sluiten. Het komt taxateurs niet onaannemelijk voor dat de inhoud van de bedrijfswoning 750 m³ bedraagt in plaats van de in het taxatierapport opgenomen 700 m³. Ondergetekenden passen het taxatierapport hierop aan."</i> Derhalve wordt de inbrengwaarde van de bedrijfswoning geraamd op: <table><tr><td>Gronden toe te rekenen aan woning</td><td>1.400 m² x € 350 = € 490.000</td></tr><tr><td>Gronden erf bij glastuinbouwbedrijf</td><td>225 m² x € 35 = € 7.875</td></tr><tr><td>Opstal woning</td><td>750 m³ x € 450 = € 337.500</td></tr></table> Inbrengwaarde totaal (eigendom 06) = <u>€ 835.375</u>	Gronden toe te rekenen aan woning	1.400 m ² x € 350 = € 490.000	Gronden erf bij glastuinbouwbedrijf	225 m ² x € 35 = € 7.875	Opstal woning	750 m ³ x € 450 = € 337.500	De inbrengwaarde van de bedrijfswoning wordt aangepast in het taxatierapport en de exploitatieopzet van het betreffende exploitatieplandeelgebied. Inbrengwaarde totaal (eigendom 06) = <u>€ 835.375</u>
Gronden toe te rekenen aan woning	1.400 m ² x € 350 = € 490.000							
Gronden erf bij glastuinbouwbedrijf	225 m ² x € 35 = € 7.875							
Opstal woning	750 m ³ x € 450 = € 337.500							



4. De glastopstanden zijn gebouwd in 1991 (voorzijde) en 2008 (achterzijde).	Deze zienswijze is voorgelegd aan Register-Taxateur(s) en steller van het 'Taxatierapport Marktwaaarde exploitatieplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid'. Daarbij heeft de Register-Taxateur de volgende beantwoording opgesteld t.b.v. de ingediende zienswijze: <i>"De bouwjaren van de aanwezige glasopstanden wordt gewijzigd in 1991 (voorzijde) en (2008) achterzijde."</i>	Aangepast in taxatierapport.
5. De waarde van de woning is niet € 714.750,- (blz. 78 rapport Kendes), maar € 812.875,- (blz. 87 rapport Kendes).	Deze zienswijze is voorgelegd aan Register-Taxateur(s) en steller van het 'Taxatierapport Marktwaaarde exploitatieplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid'. Daarbij heeft de Register-Taxateur de volgende beantwoording opgesteld t.b.v. de ingediende zienswijze: <i>"In de berekening die in het taxatierapport is opgenomen in subparagraaf 5.4.3 is abusievelijk de inbrengwaarde van de woningen Meerlandenweg 61 en Meerlandenweg 65 met elkaar verwisseld. Dit wordt door ondergetekenden aangepast. De uitkomst van de berekening (het resterende bedrag voor de onbebouwde gronden) is wel juist vermeld. Dit bedrag wijzigt in het aan te passen taxatierapport wel wegens de aanpassing van de inbrengwaarde van het eigendom van reclamant."</i>	Aangepast in taxatierapport.
Conclusie		De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpexploitatieplan met betrekking tot de onderdelen 3, 4 en 5. De overige onderdelen van de zienswijze leiden niet tot aanpassing van het ontwerpexploitatieplan.



5.		
1. De getaxeerde inbrengwaarde per waardepeildatum 1 januari 2021 bedraagt € 2.578.475,- en is door Kendes Rentmeesters Veenendaal B.V. bepaald. De taxateurs gaan onterecht uit van een waarde van de onroerende zaken van € 85,- per m² kadastraal. Cushman & Wakefield heeft de marktwaarde van het object per 22 februari 2021 in het kader van financieringsdoeleinden getaxeerd op € 6.020.000,- kosten koper. De scope van de taxatie van Cushman & Wakefield is gelijklopend met die van Kendes Rentmeesters Veenendaal B.V. Daarnaast is het verschil in waardepeildatum (22 februari 2021 door Cushman & Wakefield versus 1 januari 2021 door Kendes Rentmeesters Veenendaal B.V.) verwaarloosbaar. Door kendes heeft verder geen in pandige inspectie plaatsgevonden. Het verzoek is om de inbrengwaarde vast te stellen overeenkomstig de onafhankelijke taxatie die is uitgevoerd door Cushman & Wakefield.	Deze zienswijze is voorgelegd aan Register-Taxateur(s) en steller van het 'Taxatierapport Marktwaarde exploitatieplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid'. Daarbij heeft de Register-Taxateur de volgende beantwoording opgesteld t.b.v. de ingediende zienswijze: <i>"Ondergetekenden hebben kennis genomen van het taxatierapport welke is opgesteld door Cushman & Wakefield naar waardepeildatum 22 februari 2021 en als bijlage bij de ingediende zienswijze is gevoegd. Het taxatierapport bestaat slechts uit twee pagina's, zijnde een titelblad en een overzicht met een samenvatting van het taxatierapport met daarop enkele kengetallen. Uit de weergegeven kengetallen maken ondergetekenden op dat het object gewaardeerd is aan de hand van een huurwaarde en een bruto aanvangsrendement. De uitkomst van deze berekening resulteert volgens Cushman & Wakefield in een marktwaarde van € 6.020.000 k.k. Ondergetekenden hebben verder geen inzage in huurovereenkomsten, hebben niet inzichtelijk welke uitgangspunten zijn gehanteerd, welke referenties zijn gebruikt en wat de overwegingen zijn ten aanzien van de waardering. In het kengetallen overzicht is vermeld dat er sprake is van 11 huurders en dat de gemiddelde restduur van de contracten 0,9 jaar is. Niet vermeld is hoeveel vierkante meter is verhuurd. De leegstandspercentage markt/herz. huur bedraagt 42,6% blijkens de kengetallen.</i> <i>Cushman & Wakefield heeft het object op basis van een huurwaarde en een bruto aanvangsrendement gewaardeerd. Deze taxatiemethode is gebruikelijk bij commercieel vastgoed. Bij agrarisch vastgoed, zoals op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Legmeerpolder Zuid' voor het object is bepaald, is de gekozen methodiek niet gebruikelijk. Agrarisch vastgoed wordt doorgaans gewaardeerd op basis van de vergelijkende methode en aan de hand van de kuberingmethode (waarde toekenning per m² opstal), zoals ondergetekenden in hun taxatierapport hebben gehanteerd.</i>	



	<i>De door Cushman & Wakefield gehanteerde taxatiemethode duidt erop dat het object op basis van het huidige gebruik (gedeeltelijke verhuur) is getaxeerd. Dit blijkt ook uit de taxatiesoftware (TMI en Flux) die volgens reclamant door Cushman & Wakefield is gehanteerd. Dit betreft taxatiesoftware voor commercieel vastgoed. Hoewel een waardering niet mag afhangen van de gebruikte software is TMI en Flux geen taxatiesoftware voor agrarisch vastgoed. Daarnaast zijn de taxateurs van Cushman & Wakefield, zoals reclamant in de zienswijze aangeeft, ingeschreven in de NRVt kamer Bedrijfsmatig Vastgoed – Groot Zakelijk Vastgoed en niet in de NRVt kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed. Naar mening van ondergetekenden heeft Cushman & Wakefield de waarde bepaald op basis van het huidige gebruik, zijnde een commerciële exploitatie, waarbij geen rekening is gehouden met het vigerende bestemmingsplan 'Legmeerpolder Zuid' waarin het object bestemd is voor agrarische glastuinbouwdoeleinden.</i> <i>Dat geen rekening is gehouden met de bestemming agrarisch glastuinbouw is ook te herleiden uit de kengetallen. In de kengetallen van het taxatierapport van Cushman & Wakefield is opgenomen dat het</i> <i>type object commercieel is. Daarnaast zijn er kortlopende huurcontracten en wordt gesproken over huur. Bij agrarische bedrijfsmatige exploitatie door een ander dan de eigenaar, is sprake van pacht en niet van huur. Daarnaast leent het object zich er niet voor om bij agrarische exploitatie aan zoveel verschillende personen/ondernemers te verhuren. Dit geeft temeer aan dat geen rekening is gehouden met de vigerende bestemming en uit is gegaan van het huidige gebruik op basis van commerciële verhuur.</i> <i>In de zienswijze van reclamant is weergegeven dat het taxatierapport van Cushman & Wakefield een verschillenanalyse (backtesting) bevat waaruit blijkt dat de marktwaarde in de periode van 24-02-2018 tot 22-02-2021 ontwikkeld zou zijn van € 2.480.000 k.k. naar € 6.020.000 k.k. Op basis van marktontwikkeling komen ondergetekenden deze waardeontwikkeling uitermate hoog voor. Een dergelijke waarde sprong in deze termijn kan naar mening van</i>	
--	--	--



	<i>ondergetekenden enkel tot stand komen bij een wijziging van het gebruik, dan wel bij afwijken van de vigerende bestemming.</i> <i>Ondergetekenden zijn van mening de gebruikswaarde op de voor het object juiste benadering te hebben vastgesteld en zien geen aanleiding om de geraamde gebruikswaarde aan te passen hetgeen betekent dat de geraamde complexwaarde als inbrengwaarde heeft te gelden."</i>	
Conclusie		De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpexploitatieplan.

BIJLAGE 1

**Reactie zienswijze taxatie inbrengwaarden
ontwerpexploitatieplan BTAZ**

Op 20 mei 2021 hebben ondergetekenden aan gemeente Amstelveen het taxatierapport inbrengwaarde behorend bij ontwerpexploitatieplan BTAZ uitgebracht. Het ontwerpexploitatieplan met bijbehorend taxatierapport inbrengwaarde heeft van 18 juni 2021 tot 30 juli 2021 ter inzage gelegen. Tegen het ontwerp exploitatieplan zijn meerdere zienswijzen ingediend. De gemeente heeft ondergetekenden verzocht te reageren op de zienswijzen die betrekking hebben op de inbrengwaarde. In deze memo reageren wij op de betreffende zienswijzen.

Zienswijze Reclamant 4

Door Reclamant is een zienswijze ingediend. Reclamant is eigenaar van de percelen kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie O, nummers 9659 en 9662, waarop zich het glastuinbouwbedrijf bevindt, plaatselijk bekend Meerlandenweg 63 te Amstelveen.

Reclamant is eigenaar van de percelen kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie O, nummers 6837, 9660 en 9661 met daarop de woning plaatselijk bekend Meerlandenweg 61 te Amstelveen.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze merken ondergetekenden op dat het verschil in inbrengwaarde van de verschillende deelgebieden is onderbouwd in paragraaf 5.4 van het taxatierapport. Door verschillende complexen, met elk hun eigen ontwikkelhorizon, percentage uitgeefbaar en te maken kosten, etc., is sprake van verschillend geraamde inbrengwaarden. De inbrengwaarden voor alle onroerende zaken zijn geraamd op basis van artikel 40b t/m 40f van de Ontheeningswet, zoals overwogen in paragraaf 5.2 van het taxatierapport.

Op basis van beschikbare (openbare) bronnen hebben taxateurs de inhoud van de bedrijfswoning bepaald. Omdat in het kader van de taxatie inbrengwaarde een gevelopname heeft plaatsgevonden en daarmee geen feitelijke meting heeft kunnen plaatsvinden is enige onnauwkeurigheid in de vaststelling van het feitelijke metrage niet uit te sluiten. Het komt taxateurs niet onaannemelijk voor dat de inhoud van de bedrijfswoning 750 m³ bedraagt in plaats van de in het taxatierapport opgenomen 700 m³. Ondergetekenden passen het taxatierapport hierop aan. Derhalve wordt de inbrengwaarde van de bedrijfswoning geraamd op:

Gronden toe te rekenen aan woning	1.400 m ² x	€ 350	€ 490.000
Gronden erf bij glastuinbouwbedrijf	225 m ² x	€ 35	€ 7.875
Opstal woning	750 m ³ x	€ 450	€ 337.500
Inbrengwaarde totaal			€ 835.375

De bouwjaren van de aanwezige glasopstanden wordt gewijzigd in 1991 (voorzijde) en (2008) achterzijde.

In de berekening die in het taxatierapport is opgenomen in subparagraaf 5.4.3 is abusievelijk de inbrengwaarde van de woningen Meerlandenweg 61 en Meerlandenweg 65 met elkaar verwisseld. Dit wordt door ondergetekenden aangepast. De uitkomst van de berekening (het resterende bedrag voor de onbebouwde gronden) is wel juist vermeld. Dit bedrag wijzigt in het aan te passen taxatierapport wel wegens de aanpassing van de inbrengwaarde van de eigendom van reclamant (Meerlandenweg 61).

Zienswijze Reclamant 5

Door reclamant is een zienswijze ingediend. reclamant is eigenaar van de percelen kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie O, nummers 6358, 6359 en 5313 waarop zich het glastuinbouwbedrijf plaatselijk bekend Meerlandenweg 65A te Amstelveen bevindt.

Reclamant stelt dat de gebruikswaarde € 6.020.000,-- is en dat daardoor de complexwaarde wordt overtroffen door de gebruikswaarde waardoor de gebruikswaarde als inbrengwaarde heeft te gelden.

Ondergetekenden hebben kennis genomen van het taxatierapport die is opgesteld door Cushman & Wakefield naar waardepeildatum 22 februari 2021 en als bijlage bij de ingediende zienswijze is gevoegd. Het taxatierapport bestaat slechts uit twee pagina's, zijnde een titelblad en een overzicht met een samenvatting van het taxatierapport met daarop enkele kengetallen. Uit de weergegeven kengetallen maken ondergetekenden op dat het object gewaardeerd is aan de hand van een huurwaarde en een bruto aanvangsrendement. De uitkomst van deze berekening resulteert volgens Cushman & Wakefield in een marktwaarde van € 6.020.000 k.k. Ondergetekenden hebben verder geen inzage in huurovereenkomsten, hebben niet inzichtelijk welke uitgangspunten zijn gehanteerd, welke referenties zijn gebruikt en wat de overwegingen zijn ten aanzien van de waardering. In het kengetallen overzicht is vermeld dat er sprake is van 11 huurders en dat de gemiddelde restduur van de contracten 0,9 jaar is. Niet vermeld is hoeveel vierkante meter is verhuurd. De leegstandspercentage markt/herz. huur bedraagt 42,6% blijkens de kengetallen.

Cushman & Wakefield heeft het object op basis van een huurwaarde en een bruto aanvangsrendement gewaardeerd. Deze taxatiemethode is gebruikelijk bij commercieel vastgoed. Bij agrarisch vastgoed, zoals op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Legmeerpolder Zuid' voor het object is bepaald, is de gekozen methodiek niet gebruikelijk. Agrarisch vastgoed wordt doorgaans gewaardeerd op basis van de vergelijkende methode en aan de hand van de kuberingsmethode (waarde toekenning per m² opstal), zoals ondergetekenden in hun taxatierapport hebben gehanteerd. De door Cushman & Wakefield gehanteerde taxatiemethode duidt erop dat het object op basis van het huidige gebruik (gedeeltelijke verhuur) is getaxeerd. Dit blijkt ook uit de taxatiesoftware (TMI en Flux) die volgens reclamant door Cushman & Wakefield is gehanteerd. Dit betreft taxatiesoftware voor commercieel vastgoed. Hoewel een waardering niet mag afhangen van de gebruikte software is TMI en Flux geen taxatiesoftware voor agrarisch vastgoed. Daarnaast zijn de taxateurs van Cushman & Wakefield, zoals reclamant in de zienswijze aangeeft, ingeschreven in de NRVt kamer Bedrijfsmatig Vastgoed – Groot Zakelijk Vastgoed en niet in de NRVt kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed. Naar mening van ondergetekenden heeft Cushman & Wakefield de waarde bepaald op basis van het huidige gebruik, zijnde een commerciële exploitatie, waarbij geen rekening is gehouden met het vigerende bestemmingsplan 'Legmeerpolder Zuid' waarin het object bestemd is voor agrarische glastuinbouwdoeleinden.

Dat geen rekening is gehouden met de bestemming agrarisch glastuinbouw is ook te herleiden uit de kengetallen. In de kengetallen van het taxatierapport van Cushman & Wakefield is opgenomen dat het type object commercieel is. Daarnaast zijn er kortlopende huurcontracten en wordt gesproken over huur. Bij agrarische bedrijfsmatige exploitatie door een ander dan de eigenaar, is sprake van pacht en niet van huur. Daarnaast leent het object zich er niet voor om bij agrarische exploitatie aan zoveel verschillende personen/ondernemers te verhuren. Dit geeft temeer aan dat geen rekening is gehouden met de vigerende bestemming en uit is gegaan van het huidige gebruik op basis van commerciële verhuur.

In de zienswijze van reclamant is weergegeven dat het taxatierapport van Cushman & Wakefield een verschillenanalyse (backtesting) bevat waaruit blijkt dat de marktwaarde in de periode van 24-02-2018 tot 22-02-2021 ontwikkeld zou zijn van € 2.480.000 k.k. naar € 6.020.000 k.k. Op basis van marktontwikkeling komen ondergetekenden deze waardeontwikkeling uitermate hoog voor. Een

dergelijke waarde sprong in deze termijn kan naar mening van ondergetekenden enkel tot stand komen bij een wijziging van het gebruik, dan wel bij afwijken van de vigerende bestemming.

Ondergetekenden zijn van mening de gebruikswaarde op de voor het object juiste benadering te hebben vastgesteld en zien geen aanleiding om de geraamde gebruikswaarde aan te passen hetgeen betekend dat de geraamde complexwaarde als inbrengwaarde heeft te gelden.

In hun zienswijzen voert reclamant drie referenties aan om op te nemen in het taxatierapport inbrengwaarde. Ondergetekende merken ten aanzien van de referentie Noorddammerweg 41 en 43 te De Kwakel op dat in de akte geen uitsplitsing is opgenomen voor de ondergrond, bedrijfsopstallen/glasopstanden, teeltvoorzieningen, etc.

Op de genoemde transactie Noorddammerweg 39 de Kwakel merken ondergetekenden op dat de koper geen agrarisch ondernemer betreft. Daarnaast wordt een bouwterrein geleverd waardoor omzetbelasting verschuldigd is. Indien het agrarisch gebruik voortgezet zou zijn, ligt het in de rede dat koper een vrijstelling doet voor overdrachtsbelasting in het kader van artikel 15 lid 1 q dan Wet op belastingen van rechtsverkeer. De transactie duidt op een speculatief karakter en is daardoor niet vergelijkbaar.

Op de genoemde transactie Randweg 101 & 107 te Uithoorn merken ondergetekenden op dat in de akte de koopsom is uitgesplit in € 827.500 voor de woning en € 112.500 voor de overige grond en opstallen. De verkochte woning is voorzien van een woonbestemming en niet van een bedrijfsbestemming en om die reden niet vergelijkbaar. De overige grond is voorzien van een bedrijfsbestemming voor bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 en ter plaatse van het verkochte object voor agrarisch loonbedrijf en aannemersbedrijf. De gronden behorend tot de transactie hebben een ruimere bestemming ten opzichte van de agrarische glastuinbouwbestemming en daarnaast is geen sprake van ruwe bouwgrond maar van een geheel uitgeefbare kavel met opstallen waardoor deze transactie niet wordt betrokken in het taxatierapport inbrengwaarde BTAZ.