

PARTIJDESKUNDIG WAARDE-ADVIES

PPG Coatings B.V.

Papesteeg 95
4006 WC Tiel



MEMO-RAPPORTAGE

Opdrachtgever : PPG Coatings B.V.
Papesteeg 95
4006 WC Tiel
De heer D. Goris

Opdrachtnemer : Troostwijk Real Estate B.V.
Anderlechtlaan 181
1066 HM Amsterdam

Betreft : Partijdeskundig waarde-advies t.b.v. planschade PPG

Rapportnummer : ck/275069-02-0
Rapportdatum : 30 november 2020

Partijdeskundig waarde-advies t.b.v. planschade PPG

In vervolg op de diverse gesprekken en na bestudering van de aangeleverde documentatie, komen wij tot het volgende advies over de waarde van uw onroerende zaak aan de Papesteeg te Tiel en de waardedaling door de bestemmingsplanwijzigingen d.d. 15 mei 2012, zijnde de wijziging door het bestemmingsplan Tiel West en d.d. 11 oktober 2013, zijnde de wijziging door het bestemmingsplan Tiel West - Bedrijven Papesteeg.

Het uitgangspunt van deze waardering is de koop door (een) redelijk denkend(e) en handelend(e) koper of kopers, die rekening houdt(/houden) met de volgende planologische mogelijkheden:

1. Wat betreft de gronden die thans zijn gelegen in het bestemmingsplan Tiel West:
 - a. Op 14 mei 2012: de planologische mogelijkheden op grond van het Uitbreidingsplan Tiel West 1 Partiele herziening 1964.
 - b. Op 15 mei 2012: de planologische mogelijkheden op grond van het bestemmingsplan Tiel West.
2. Wat betreft de gronden die thans zijn gelegen in het bestemmingsplan Tiel West - Bedrijven Papesteeg:
 - a. Op 10 oktober 2013: de planologische mogelijkheden op grond van het Uitbreidingsplan Tiel West 1 Partiele herziening 1964.
 - b. Op 11 oktober 2013: de planologische mogelijkheden op grond van het bestemmingsplan Tiel West - Bedrijven Papesteeg.

In dit advies gaan wij ervan uit dat het bebouwingspercentage van 60% in het bestemmingsplan Tiel West - Bedrijven Papesteeg wordt gerelateerd aan het bestemmingsvlak en niet aan het bouwvlak. Wij gaan dus uit van dezelfde interpretatie van het bebouwingspercentage als SAOZ (zie p. 2 van de brief van SAOZ d.d. 4 mei 2016).

Het bestemmingsplan Tiel West bestemt een deel met een oppervlakte van ca. 3.280 m² van uw perceel voor Groen en Water, daar waar dat deel op grond van het Uitbreidingsplan uit 1964 bestemd was voor Industrierterrein A. Hierdoor kan dat deel niet meer worden gebruikt voor bedrijven.

Het bestemmingsplan Tiel West - Bedrijven Papesteeg bestemt een deel met een oppervlakte van ca. 20.670 m² van uw onroerende zaak voor Groen, daar waar dat deel op grond van het Uitbreidingsplan uit 1964 bestemd was voor Industrierterrein A. Hierdoor kan ook dat deel niet meer worden gebruikt voor bedrijven. Verder bestemt genoemd bestemmingsplan uw overige gronden voor Bedrijf, maar laat dat bestemmingsplan in tegenstelling tot het Uitbreidingsplan uit 1964 alleen categorie 1 en 2 bedrijven en een coatingbedrijf toe (en dus geen andere bedrijven in categorie 3 en hoger) en kent het bestemmingsplan beperktere bouw mogelijkheden.

De waardebepaling van uw onroerende zaak dient onzes inziens plaats te vinden op basis van de m² bedrijfsground c.q. bedrijfskavel. Een redelijk denkend en handelend koper zal de te bieden prijs bepalen op basis van de waarde van de grond, uitgaande van herontwikkeling.

Een redelijk denkend en handelend koper zal zijn prijs onzes inziens niet bepalen op basis van handhaving van de bestaande gebouwen. Gelet op de aard van de gebouwen en de indeling van uw terrein is onaannemelijk dat die gebouwen en indeling zich zonder kostbare aanpassingen lenen voor potentiële kopers. Tevens zal er hier een substantiële periode leegstand zijn die van invloed is op de waarde, waardoor herontwikkeling van het terrein de hoogste waarde genereert.

Hierna bepalen wij de prijs per m² bedrijfsground c.q. bedrijfskavel onder de oude en de nieuwe planologie.

Reflectie op advies SAOZ

In het adviesrapport van 12 juni 2020 van SAOZ wordt op pagina 15 en 16 onderscheid gemaakt tussen bedrijfsgrond “bouwblok” en “onbebouwd”. Deze manier van berekenen is ongebruikelijk. In de praktijk wordt de prijs bepaald op basis van een prijs per m², zonder onderscheid te maken tussen bebouwd en onbebouwd, zie onder meer de referenties en nadere bronnen.

Bedrijven in hoge categorieën beschikken veelal over grote percelen met relatief beperkte bebouwing en bedrijven in de lagere categorieën vaak over kleine kavels die intensiever bebouwd zijn. Het beperken van de toegelaten bedrijven tot lagere categorieën heeft tot gevolg dat bij herverkaveling van uw perceel ontsluitingswegen moeten worden aangelegd, wat ingeval van hogere categorie bedrijven niet nodig is omdat alsdan sprake is van grotere bedrijfspercelen, die gemakkelijk rechtstreeks te ontsluiten zijn via de Papesteeg.

Referenties bedrijfskavels

Rivierenland, het gebied tussen Tiel, Gorinchem, Culemborg, Geldermalsen met aansluiting op de A2/A15, heeft eigenlijk het afgelopen decennium (2010-2020) een redelijk gelijk beeld wat betreft grondprijzen. Vergelijkbare kavels in de regio voor bedrijventerreinen zijn geruime tijd geprijsd op € 135,-- per m². Zie de in de bijlage opgenomen referenties. De referenties betreffen milieucategorie 3 en hoger. Er zijn weinig tot geen specifieke terreinen/referenties beschikbaar uitsluitend voor categorie 1 en 2.

In de bijlage hebben wij per locatie de sterkten en zwakten genoemd. Gaan we kijken naar het onderhavige perceel, dan hebben wij de volgende SWOT opgesteld

SWOT analyse van de locatie

Sterkten - Hoge milieucategorie - Goede bereikbaarheid - Nabij openbaar vervoer en snelweg - Geen parkmanagement	Zwakten - Binnenstedelijk - Bij herontwikkeling extra kosten voor verkaveling
Kansen - Geen	Bedreigingen - Beperking groei - Ontsluiting via woonwijk geeft grotere congestiekans

Reflectie op advies SAOZ

Het adviesrapport 12 juni 2020 van SAOZ vermeldt op pag. 17 een bedrag van € 85,--/m² als gewogen gemiddeld tussen de bebouwbare en de niet bebouwbare gronden. Het door SAOZ bepaalde bedrag is te laag gelet op de referenties (zie bijlage).

Opmerking

Genoemde prijs van € 135,--/m² betreft de prijs van de ‘uitgeefbare’ m². Gebruik van een terrein van 7 ha door slechts één of enkele bedrijven in de categorieën 1 en 2 is gelet op de omvang van dergelijke bedrijven niet realistisch. Zie ook de omvang van bedrijfskavels voor bedrijven in de lagere categorieën op de verschillende terreinen in Tiel, Geldermalsen en Culemborg. Gebruik van uw perceel voor categorie 1 en 2 bedrijven heeft tot gevolg dat het aantal m² uitgeefbaar daalt. Immers bij herverkaveling zullen delen van uw perceel aangewend moeten worden voor openbare voorzieningen. Voorts zullen kosten gemaakt moeten worden voor de aanleg van openbare voorzieningen zoals bestrating, riolering en nutsvoorzieningen.

Wat is de impact van de bestemmingsplannen Tiel West en Tiel West - Bedrijven Papesteeg op de waarde van uw onroerende zaak?

Uitgaande van schone onbebouwde grond zou de prijs per m² voor bedrijventerrein € 135,-- bedragen, zoals eerder gezegd is het prijspeil hiervan niet of nauwelijks veranderd de afgelopen 10 jaar.

Perceel M 477 is totaal groot 71.620 m². Op 14 mei 2012 zou uw totale perceel een grondwaarde hebben gehad van circa € 9.301.515,-- (zijnde € 9.668.700,-- minus sloop € 367.185,--) met de toenmalige bestemming.

De bestemmingswijzigingen hebben de volgende gevolgen gehad:

- 3.280 m² aan de zuidzijde van uw perceel is Groen en Water geworden
- 20.670 m² aan de westzijde is Groen geworden
- het overige deel van uw perceel is bedrijventerrein voor slechts categorie 1 en 2 bedrijven geworden met bouwvlakken.

Waardedaling delen van uw onroerende zaak die in de bestemmingsplannen Tiel West en Tiel West - Bedrijven Papesteeg zijn bestemd voor Groen en Water

De prijs per m² ingeval van gebruiks- en bouw mogelijkheden zoals bepaald in het Uitbreidingsplan van 1964 is € 135,-- per m² (zie referenties in de bijlage). Dat betreft de prijs per m² van een kavel, vrij van bebouwing.

Op het moment dat grond uitsluitend voor groen of water mag worden gebruikt en er geen andere gebruik is toegestaan, bedraagt de prijs per m² € 2,50 a € 5,--.

Dat leidt tot de volgende waardedaling:

Voor het perceelgedeelte van 3.280 m² (per 15 mei 2012)

huidige situatie industrie	3.280	m ²	€	135,00	€	442.800,00
nieuwe situatie groen	3.280	m ²	€	5,00	€	16.400,00
waarde vermindering per 15 mei 2012					€	426.400,00

Voor het perceelgedeelte van 20.670 m² (per 11 oktober 2013)

huidige situatie industrie	20.670	m ²	€	135,00	€	2.790.450,00
nieuwe situatie groen	20.670	m ²	€	5,00	€	103.350,00
waarde vermindering per 15 mei 2012					€	2.687.100,00

Reflectie op advies SAOZ

SAOZ komt tot andere bedragen. Zoals hiervoor vermeld gaat SAOZ uit van een onderscheid van onbebouwd en bebouwd, wat ongebruikelijk is. Voorts houdt SAOZ er geen rekening mee dat een verkleining van het voor bedrijven te gebruiken deel van uw onroerende zaak tot gevolg heeft dat op de resterende gronden minder bebouwing is toegestaan. Het bebouwingspercentage is immers gerelateerd aan de oppervlakte met de bedrijfsbestemming.

Voorts hanteert SAOZ te lage grondprijzen.

SAOZ vermeldt voor gebouw 10 een apart bedrag. SAOZ houdt er geen rekening mee dat een redelijk denkend en handelend koper zijn prijs niet zal bepalen op basis van handhaving van de bestaande gebouwen. Gelet op de aard van de gebouwen en de indeling van uw terrein, is onaanneemelijk dat die gebouwen en indeling zich zonder kostbare aanpassingen lenen voor potentiële kopers.

Waardedaling overige delen van uw onroerende zaak die in het bestemmingsplan Tiel West - Bedrijven Papesteeg zijn bestemd voor Bedrijven

De prijs per m² ingeval van gebruiks- en bouw mogelijkheden zoals bepaald in het Uitbreidingsplan van 1964 is € 135,-- per m² (zie referenties in de bijlage). Dat betreft de prijs per m² van een kavel, vrij van bebouwing.

Door het bestemmingsplan Tiel West - Bedrijven Papesteeg, zijn per 11 oktober 2013 de gebruikscategorieën ernstig beperkt voor het oostelijk deel van uw onroerende zaak. Hieraan inherent is herverkaveling in combinatie met de aanleg van openbare voorzieningen ter ontsluiting van de diverse bedrijfskavels.

De onzes inziens meest gunstige invulling die kan worden gerealiseerd, is het als kavels uitgeven van de op de volgende afbeelding oranje gekleurde delen van uw onroerende zaak.



Afbeelding 1; bron Cyclomedia, tekening Troostwijk Research

Op deze tekening is rekening gehouden met een zelfstandige infrastructuur op uw perceel voor de ontsluiting van de nieuwe kavels. Kavels zijn dan uitgifbaar tot een maximaal metrage van 38.750 m² (zijnde op de oppervlakte van de oranje vlakken).

Echter, bij deze verkaveling ontstaan er langs de Papesteeg en in zuidwestelijk deel van het uit te geven bedrijventerrein kavels waarvan een vrij groot deel is gelegen buiten het bouwvlak. Dit heeft gevolgen voor het bebouwingspercentage en voor de inrichtingsmogelijkheden van de kavels. De buiten de bouwvlakken gelegen delen van de uit te geven kavels zijn op de volgende afbeelding blauw gemaakt. Totaal omvatten de blauw gemaakte delen ruim 6.420 m².

De ongunstige situering van de bouwvlakken en het daaraan inherente lage bebouwingspercentage en de beperkte inrichtingsmogelijkheden, leiden tot een lagere waarde dan de hiervoor genoemde waarde van € 135,--/m² voor de kavels waarvan een deel op de bovenstaande tekening blauw is aangegeven.



Het voorgaande leidt tot de volgende waarde

Totaal uitgeefbaar	32.340 m ²	€ 135,00	per m ²	€ 4.365.900,00
Beperkte invulling	6.420 m ²	50% € 67,50	per m ²	€ 433.350,00
Totaal opstellen	10.491 m ²	sloop € 35,00	per m ²	€ 367.185,00
Aanleg infrastructuur	9.290 m ²	€ 55,00	per m ²	€ 510.950,00
rente-verlies	1 jaar	2,0%	€	87.318,00
				<u>€ 965.453,00 -/-</u>
				€ 3.833.797,00

Slooprijzen en kosten infrastructuur gebaseerd op informatie Troostwijk Research en Bouwkompass prijspeil (peildatum medio 2013).

Reflectie op advies SAOZ

SAOZ houdt er ten onrechte geen rekening mee dat gebruik van het oostelijk deel van uw perceel voor categorie 1 en 2 bedrijven betekent dat er een ontsluitingsweg zal moeten worden aangelegd, wat gevolgen heeft voor het aantal uitgeefbare m² en voor de te maken kosten.

SAOZ vermeldt voor gebouw 10 een apart bedrag. SAOZ houdt er geen rekening mee dat een redelijk denkend en handelend koper zijn prijs niet zal bepalen op basis van handhaving van de bestaande gebouwen. Gelet op de aard van de gebouwen en de indeling van uw terrein is onaannemelijk dat die gebouwen en indeling zich zonder kostbare aanpassingen lenen voor potentiële kopers.

De waardevermindering per peildatum 11 oktober 2013 is:

Waarde huidige situatie	47.670 m ²	€ 135,00 per m ²	€ 6.435.450,00
Waarde na verkaveling			€ 3.833.797,00 -/-
Schade			€ 2.601.653,00

Totale waardedaling van uw onroerende door de bestemmingsplannen Tiel West en Tiel West - Bedrijven Papesteeg

Waardedaling perceelgedeelte van 3.280 m ²	€ 426.400,--
Waardedaling perceelgedeelte van 20.670 m ²	€ 2.687.100,--
Waardedaling overige delen van uw perceel	€ 2.601.653,--
De totale directe schade van de beide bestemmingswijzigingen.	€ 5.665.753,--

Voorgenomen herstelplanologie

De voorgestelde herstelplanologie heeft geen invloed op bovenstaande waarderingen. Wel is het zo dat de lagere milieucategorieën het noodzakelijk maken dat er altijd verkaveling plaats gaat vinden en dat er een ontsluitingsweg op het bestaande perceel aangelegd moet gaan worden.

Wij vertrouwen erop u hiermee voor dit moment naar behoren geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,
Troostwijk Real Estate B.V.


Alwin Driessen RT MRICS
Senior Consultant
RICS Regulated Valuer

BIJLAGE

Bronvermelding:

Marktconforme Grondprijzen Regio Rivierenland Stec Groep September 2011
 Presentatie Gemeente Geldermalsen Bedrijventerrein Hondsgemet Medio 2012
 (openbare bronnen via internet)

Overzicht transacties bouwgronden NVM / Kadaster regio Rivierenland.

Straat	Huisnr.	Toev.	Postcode	Plaats	koopsom	Totale opp.	prijs per m²	Soort OG	Ondertekening koopakte
De Aaldor	0	ong	4191 PC	GELDERMALSEN	€ 272.690,00	2035	€ 134,00	Bouwgrond	18-07-2017
Vergelijkbare locatie. Parkmanagment een aanhorige verplichtingen (zwakte), direct aan de snelweg (sterkte), modern (sterkte)									
De Aaldor - kavel 1G	0	ong	4191 PC	GELDERMALSEN	€ 295.320,00	2140	€ 138,00	Bouwgrond	01-06-2018
Vergelijkbare locatie. Parkmanagment een aanhorige verplichtingen (zwakte), direct aan de snelweg (sterkte), modern (sterkte)									
De Aaldor	0	ong	4191 PC	GELDERMALSEN	€ 312.000,00	2400	€ 130,00	Bouwgrond	18-07-2017
Vergelijkbare locatie. Parkmanagment een aanhorige verplichtingen (zwakte), direct aan de snelweg (sterkte), modern (sterkte)									
De Ooyen - Kavel 4	0	ong	4191 PB	GELDERMALSEN	€ 680.000,00	4430	€ 153,50	Bouwgrond	09-07-2018
Vergelijkbare locatie. Parkmanagment een aanhorige verplichtingen (zwakte), direct aan de snelweg (sterkte), modern (sterkte)									
Nijverheidstraat	9		4143 HN	LEERDAM	€ 578.239,00	2280	€ 253,61	Bouwgrond	20-04-2018
Traditioneel bedrijventerrein, aansluitingen infrastructuur (zwakte), bestraat (sterkte), grotere afstand snelweg (zwakte)									
Zuiderhavenweg	0	ong	4004 JJ	TIEL	€ 952.020,00	7052	€ 135,00	Bouwgrond	21-08-2017
Traditioneel bedrijventerrein, aansluitingen infrastructuur zijn gelijk, semi verhard bestraat									
Biezenwei, kavel Z17, bedrijvenp:	0	ong	4004 MB	TIEL	€ 621.000,00	4970	€ 124,95	Bouwgrond	21-06-2018
Vergelijkbare locatie. Parkmanagment een aanhorige verplichtingen (zwakte), direct aan de snelweg (sterkte), modern (sterkte)									
Edisonstraat	0	ong	4004 JL	TIEL	€ 1.340.000,00	9600	€ 139,58	Bouwgrond	21-08-2017
Vergelijkbare locatie. Parkmanagment een aanhorige verplichtingen (zwakte), direct aan de snelweg (sterkte), modern (sterkte)									
Koeweistraat	0	ong	4181 CD	WAARDENBURG	€ 530.000,00	2585	€ 205,03	Bouwgrond	17-03-2017
Vergelijkbare locatie. Parkmanagment een aanhorige verplichtingen (zwakte), direct aan de snelweg (sterkte), modern (sterkte)									
Biezenwei	3		4004 MB	Tiel	€ 1.289.280,00	9.480	€ 136,00	bouwgrond	16-6-2011
Vergelijkbare locatie. Parkmanagment een aanhorige verplichtingen (zwakte), direct aan de snelweg (sterkte), modern (sterkte)									
Biezenwei	16		4004 MB	Tiel	€ 3.814.743,00	26.944	€ 141,58	bouwgrond	10-9-2013
Vergelijkbare locatie. Parkmanagment een aanhorige verplichtingen (zwakte), direct aan de snelweg (sterkte), modern (sterkte)									

De selectie is gemaakt over de periode 1-1-2010 tot en met 31-12-2018
 Bouwgrond met een minimale oppervlakte van 2000 meter ten behoeve van bedrijfsterrein

Grotere bouw kavels zijn uitgegeven door gemeenten, deze informatie is niet openbaar.

Door de vastgoedcrisis tussen 2009 en 2012 was het voor veel ondernemers en ontwikkelaars niet mogelijk om een financiering te krijgen, gedurende deze periode zijn er nauwelijks tot geen openbare transacties geweest die kunnen dienen als referentie.

Bouwgronden van nieuwe bedrijventerreinen worden vaak direct door gemeenten verkocht, dit is veelal niet openbaar te herleiden.