

De Afdeling formuleert kader voor wanneer de raad mag volstaan met een geveltaxatie ter onderbouwing van de inbrengwaarde van gronden

De Afdeling zet uiteen of, en zo ja, onder welke omstandigheden de raad kan volstaan met een geveltaxatie ter onderbouwing van de inbrengwaarde van gronden. Ook geeft de Afdeling een overzicht van haar rechtspraak over (geschillen over) de inbrengwaarde van gronden.

Deze bijdrage verscheen in BR 2023/44 bij ABRvS 08-02-2023, ECLI:NL:RVS:2023:494.

Auteurs E.W.J. de Groot & R.M.F. de Martines

De voormelde uitspraak (ABRvS 08-02-2023, ECLI:NL:RVS:2023:494) behandelen wij hier in verband met de overwegingen over het kostenverhaal en dan met name over de wijze waarop daarbij moet worden omgegaan met inbrengwaarden en taxaties. De Afdeling geeft in rechtsoverweging 16 ten eerste een nuttig overzicht van de rechtspraak met betrekking tot geschillen over raming van de inbrengwaarde van gronden bij een exploitatieplan. In een heldere uiteenzetting geeft de Afdeling, onder verwijzing naar tal van eerdere uitspraken, aan welk toetsingskader geldt wanneer belanghebbenden de door de raad vastgestelde inbrengwaarde van gronden bestrijden. Het betreft een duidelijk en goed leesbaar stuk. Wij volstaan op dit onderdeel dan ook met een verwijzing naar de desbetreffende rechtsoverweging (16.1 t/m 16.3).

Naast een overzicht van bestaande jurisprudentie geeft de uitspraak, ten tweede, nader inzicht in de (on)mogelijkheden om inbrengwaarden te baseren op geveltaxaties. Dat zijn taxaties waarbij wordt getaxeerd op basis van zicht vanaf de openbare weg, zonder inpandige inspectie. Centraal in deze uitspraak staat de vraag of, en zo ja, onder welke omstandigheden de raad kan volstaan met verwijzing naar een geveltaxatie ter onderbouwing van de inbrengwaarde van gronden. Voor zover ons bekend is er slechts één eerdere uitspraak gepubliceerd waarin werd aangevoerd dat een geveltaxatie niet voldoende is (ABRvS 26 augustus 2020, [ECLI:NL:RVS:2020:2023](https://www.eclinet.nl/ECLI:NL:RVS:2020:2023)). De Afdeling kwam in die uitspraak echter niet tot een uitdrukkelijk oordeel over dat onderwerp, mede omdat appelland zelf geen tegenrapport van een deskundige had overgelegd en daarmee niet had voldaan aan de eisen uit het toetsingskader waarnaar wij in de eerste alinea van deze noot verwijzen.

In de onderhavige uitspraak overweegt de Afdeling dat het antwoord op de vraag of volstaan kan worden met een geveltaxatie afhangt van (onder meer) de aard en de bestemming van het te taxeren object en van de informatie die beschikbaar is om een goed en verantwoord beeld te krijgen van dat object. In het bijzonder is van belang of ten behoeve van de raming voldoende informatie beschikbaar is over 1) de inpandige staat van het gebouw, 2) over voorzieningen die eventueel in het gebouw aanwezig zijn maar niet vanaf de buitenkant waarneembaar zijn en 3) over de vraag of de inpandige staat van het gebouw of de inpandige voorzieningen een in aanmerking te nemen objectief vast te stellen effect hebben op de waarde. Ook is van belang of een partij concrete aanknopingspunten naar voren heeft gebracht voor twijfel aan de bruikbaarheid van de geveltaxatie in het betreffende geval. Gezien de formulering van de Afdeling vormt het voorgaande geen uitputtende opsomming. Ook andere factoren kunnen dus een rol spelen bij de beoordeling of in een individueel geval kan worden volstaan met een geveltaxatie.

De onderhavige uitspraak ziet op de taxatie van twee objecten. Het gaat in beide gevallen om glastuinbouwbedrijven, bestaande uit glasopstanden met een schuur. De door de raad ingeschakelde taxateurs hebben bij beide bedrijven enkel een geveltaxatie uitgevoerd en hebben dus geen kennisgenomen van aanwezige voorzieningen en de onderhoudstoestand van het interieur. In beroep is door belanghebbenden een tegenrapport ingebracht. In beide gevallen kwam de taxateur in het tegenrapport – op basis van een taxatie mét in pandige inspectie – uit op een aanzienlijk hoger taxatiebedrag. In reactie op de tegenrapporten heeft de taxateur van de raad aangegeven dat deze zich, met de beide tegenrapporten, een beter beeld van het object kon vormen. Inzicht in de tegenrapporten leidde de taxateur van de raad in beide gevallen tot een aanzienlijk hogere inschatting van de inbrengwaarde op het peilmoment. De Afdeling concludeert op grond van het voorgaande dat de raad zich bij de raming van de inbrengwaarde niet zonder meer had mogen baseren op het taxatierapport, waaraan een geveltaxatie ten grondslag lag. In aanmerking genomen de aard en de bestemming van het object, beschikten de taxateurs van de raad – aldus de Afdeling – over onvoldoende informatie om met het oog op de raming een goed en verantwoord beeld te krijgen van het te taxeren object. De raad heeft zich daarom bij de raming van de inbrengwaarde niet op dit taxatierapport kunnen baseren. De Afdeling concludeert dat de inbrengwaarden van de betreffende objecten niet met de vereiste zorgvuldigheid waren geraamd.

Kort en goed: als de aard en de bestemming van een object (zoals een modern (tuinbouw)bedrijf met geavanceerde apparatuur) kunnen doen veronderstellen dat de waarde niet louter op een geveltaxatie gebaseerd kan worden, dan is een geveltaxatie niet afdoende (tenzij de eigenaar elke medewerking weigert aan een 'volledige taxatie'). Ook niet wanneer dit gebrek eventueel nog bij herziening van een exploitatieplan kan worden hersteld. Immers, daarover overweegt de Afdeling: *“Het standpunt van de raad dat de nieuw verkregen informatie over onder meer investeringen in het object, voor zover van belang, bij de herziening van het exploitatieplan betrokken zullen worden, maakt ook niet dat de inbrengwaarde in zoverre met de vereiste zorgvuldigheid is geraamd. Herziening van een exploitatieplan is immers niet bedoeld om gebreken te herstellen die kleven aan een besluit tot vaststelling van het exploitatieplan”*.

Geconcludeerd kan worden dat een geveltaxatie niet uitgesloten is, maar dat het risicovol is om daarvan gebruik te maken als de aard van het object en de bestemming met zich meebrengen dat niet vanaf een afstand kan worden bepaald 'wat er onder de motorkap zit' van het te taxeren object.