



TAXATIERAPPORT UITGIFTEPRIJZEN

Object

Uitgifteprijsen 't Hul Noord in Nunspeet

Status

Definitief

HET LAND VAN MORGEN

Nederland mooier, beter en duurzamer maken, met oog voor economie, mens en natuur. Dat drijft ons. Met onze waardebeoordelingen en adviezen op maat geven we mede vorm aan een toekomstbestendig Nederland en helpen wij uw ambities waar te maken.

Net even dat stapje verder denken en doen, om tot die Gloudemans-oplossing te komen die werkt. Simpel, eenvoudig en met beide benen op de grond. Hoe complex de opgave ook is.

Gloudemans voor Het Land van Morgen

Titel	Taxatierapport Uitgifteprijsen 't Hul Noord in Nunspeet
Opdrachtgever	Gemeente Nunspeet
Kenmerk	2930.6-T1d2/eha/fs
Taxateur	drs. E.F. Halter MRICS RT
Status	Definitief
Datum	11 maart 2024

Gloudemans

Postbus 5044
5201 GA 's-Hertogenbosch
Dorpstraat 28
5391 AW Nuland, gemeente 's-Hertogenbosch
073 641 33 12
www.gloudemans.nl



Versie 1-18.7

INHOUDSOPGAVE

1.	SAMENVATTING	5
2.	OPDRACHT	7
2.1.	Opdrachtgever	7
2.2.	Opdrachtnemer	7
2.3.	Taxateur.....	7
2.4.	Opdrachtverstrekking.....	7
2.5.	Onafhankelijkheid.....	8
2.6.	Doel van de taxatie	8
2.7.	Type taxatie.....	8
2.8.	Te waarden belang.....	8
2.9.	Taxatiebasis.....	8
2.10.	Stukken.....	9
2.11.	Opname.....	9
2.12.	Peildatum	9
2.13.	Versies	9
2.14.	Aansprakelijkheid.....	11
2.15.	Conformiteit RICS/EVS/NRVT.....	11
2.16.	Publicatie	11
2.17.	Van toepassing zijnde tuchtrecht.....	11
2.18.	Algemene voorwaarden	11
3.	ALGEMENE EN BIJZONDERE UITGANGSPUNTEN.....	12
3.1.	Algemene uitgangspunten	12
3.2.	Bijzondere uitgangspunten	12
4.	OMSCHRIJVING JURIDISCHE EN FEITELIJKE SITUATIE VAN DE ONROERENDE ZAAK.....	14
4.1.	Kadastrale omschrijving	14
4.2.	Rechthebbende.....	14
4.3.	Ligging van de onroerende zaak	14
4.4.	Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak.....	15
4.5.	Gebruik van de onroerende zaak.....	16
4.6.	Zakelijke rechten en publiekrechtelijke beperkingen	20
4.7.	Bestemming van de onroerende zaak.....	21
4.8.	Beoordeling en onderbouwing courantheid.....	22
4.9.	Marktontwikkelingen	23
5.	WAARDERING	24
5.1.	Inleiding.....	24
5.2.	Overwegingen bij de waardering.....	24
5.3.	Gebruikte methode.....	24
5.4.	Update analyse	25
5.5.	Opbrengsten	26
5.6.	Kosten.....	37
5.7.	Gehanteerde parameters.....	40
5.8.	Genormeerde grondwaardes.....	40
5.9.	Back-testing.....	41
5.10.	Onzekerheden taxatie	42

5.11.	Effect bijzondere uitgangspunten op de waardering	42
5.12.	Finale waardering	43
6.	PLAUSIBILITEITSVERKLARING	45
7.	BIJLAGEN.....	46

1. SAMENVATTING

Dit advies heeft betrekking op de uitgifteprijsen van de kavels gelegen in plangebied 't Hul Noord in Nunspeet.

Met inachtneming van alle in dit advies genoemde uitgangspunten en informatie zijn de uitgifteprijsen van de bouwrijpe kavels van de verschillende woningtypes als volgt vastgesteld. Alle prijzen zijn exclusief btw tenzij anders aangegeven.

Type	Naam door opdrachtgever	€ / kavel	m ² bvo	m ² kavel	€ / m ² kavel
Sociale huur Huur < € 730	Rug aan rug	23.000	129	92	250
	Appartementen	20.000	58	n.v.t.	n.v.t.
	Benedenwoningen***	20.000	78	179	112
	Bovenwoningen***	20.000	98	n.v.t.	n.v.t.
	Rijwoningen klein	23.000	122	121	190
Middeldure huur Huur: € 730 - .1000	Rijwoningen midden	23.000	130	131	175
	Appartementen	50.000	68	n.v.t.	n.v.t.
Sociale koop laag* Koop < € 215.000	Rug aan rug	25.000	105	93	269
	Appartementen	39.000	68	n.v.t.	n.v.t.
	Bovenwoning****	41.000	65	n.v.t.	n.v.t.
Sociale koop middel* € 215 - 265.000	Rijwoningen klein	40.000	122	125	320
	Benedenwoning****	54.000	78	186	290
Sociale koop hoog* € 265 - 355.000	Rijwoningen groot	60.000	153	147	408
	Rijwoningen hoek klein	61.000	130	226	270
	Rijwoningen hoek midden	45.000	145	238	189
Dure koop* > € 355.000	Rijwoningen hoek groot	97.000	162	240	404
	Twee-onder-1-kap klein	142.000	150	296	480
	Twee-onder-1-kap groot	146.000	180	337	433
	Vrijstaand	216.000	240	539	400
Overig**	School	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	150
	Buurt-functie	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	150
	Horeca	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	275

* bij kavels sociale en dure koop met oppervlak > 10% boven m² kavel geldt een afslag van 50% van de prijs / m² kavel voor ieder m² boven deze 10%.

** grondprijs is per m² bvo, excl. btw

*** tezamen: (€ 20.000 + € 20.000) / 179 = € 223 / m² kavel

**** tezamen: (€ 41.000 + € 54.000) / 186 = € 511 per m² kavel

In het kader van de taxatieopdracht is rekening gehouden met de volgende bijzondere uitgangspunten:

- De te taxeren gronden zijn bouwrijp en direct uitgeefbaar;
- De woningtypes en -metrages zoals omschreven door opdrachtgever waarbij voor enkele typen een normatieve begrenzing van de opbrengst geldt;
- Alle woningen worden per direct verkocht. Er zijn geen renteverliezen.

Voor de bijzondere uitgangspunten die zijn gehanteerd bij deze waardering wordt verwezen naar § 3.2. Voor de invloed van de bijzondere uitgangspunten op de waardering wordt verwezen naar § 5.11.

2. OPDRACHT

2.1. Opdrachtgever

Opdrachtgever	Gemeente Nunspeet
Adres	Postbus 79
Postcode	8070 AB
Plaats	NUNSPEET
Telefoon	0341 259 911

2.2. Opdrachtnemer

Opdrachtnemer	Gloudemans
Contactpersoon	De heer F.C.L.G. Schavemaker
Adres	Postbus 5044
Postcode	5201 GA
Plaats	's-HERTOGENBOSCH
Telefoon	073 641 33 12
E-mail	fschavemaker@gloudemans.nl

2.3. Taxateur

Taxateur	drs. E.F. Halter MRICS RT, taxateur
	1135665 (RICS Valuation Scheme, registered valuer), RT729574258 (NRVT, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed) en NVM

De taxateur verklaart over voldoende kennis, ervaring en lokale bekendheid te beschikken om de onderhavige taxatie te kunnen verrichten.

2.4. Opdrachtverstrekking

Op 9 juni 2023 heeft opdrachtgever per e-mail opdracht verstrekt tot het uitvoeren van onderhavige opdracht. Dit heeft geresulteerd in een taxatie per 11 december 2023.

Op 9 februari 2024 heeft opdrachtgever per e-mail opdracht gegeven voor een markttechnische update (T1c8). Op 3 maart 2024 heeft opdrachtgever hierop enkele op- en aanmerkingen aangeleverd van vooral taalkundige aard.

Bij deze opdrachtverstrekking zijn geen nadere instructies verleend.

2.5. Onafhankelijkheid

- a. Taxateur verklaart dat hij geheel onafhankelijk zijn van de opdrachtgever en dat er geen banden bestaan tussen de opdrachtgever en de taxateur die de schijn kunnen opwekken dat de onafhankelijkheid van de taxateur in twijfel moet worden getrokken.
- b. Taxateur verklaart niet betrokken te zijn bij aan- of verkoop van de onroerende zaak.
- c. Taxateur verklaart dat het honorarium voor onderhavige opdracht niet afhankelijk is van de uitkomst van de taxatie van onderhavige onroerende zaak en dat het totale honorarium dat Gloudemans het afgelopen jaar van opdrachtgever heeft ontvangen minder dan 25%¹ vertegenwoordigt in de totale inkomsten uit honoraria, waardoor Gloudemans niet financieel afhankelijk is van opdrachtgever.

2.6. Doel van de taxatie

Doel is het afgeven van marktconforme uitgifteprijsen ter bepaling van de opbrengsten uit gronduitgifte in de exploitatieopzet behorende bij het exploitatieplan.

2.7. Type taxatie

Het betreft een markttechnische update van een volledige taxatie d.d. 11 december 2023 (kenmerk: 2930.6-T1d1).

Als onderdeel van de werkzaamheden heeft een volledig juridisch en planologisch onderzoek plaatsgevonden naar de feiten en omstandigheden die relevant zijn voor de waardering, behoudens daar waar anders in dit rapport is vermeld.

2.8. Te waardenen belang

Het te waardenen belang omvat de volledige eigendom van de onroerende zaak vrij van: huur en gebruik, een recht van erfpacht, pacht, recht van opstal, appartementsrecht etc.

2.9. Taxatiebasis

In dit rapport hanteert taxateur voor de taxatiebasis het begrip **marktwaaarde**. Hierbij is aangesloten bij de definitie conform de European Valuation Standards (EVS), 2020, Nederlandse vertaling, te weten:

"Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwille verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld."

¹ Dit percentage is opgenomen in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRV 2020

2.10. Stukken

De taxateur heeft kennisgenomen en zijn uitgegaan van de volgende stukken:

a.	kadastrale informatie uit lijst "Inventarisatie grondposities 6 juni 2023"
b.	ruimtelijke plannen zoals beschreven in hoofdstuk 4 van dit rapport

2.11. Opname

De taxateur heeft de onroerende zaak niet bezocht. Taxateur heeft wel middels google streetview een goed gevoel bij de locatie gekregen.

2.12. Peildatum

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de getaxeerde waarde.

We gaan uit van de peildatum van 1 januari 2024.

De opinie van de waarde is alleen geldig op de voornoemde peildatum. Gebeurtenissen die na de inspectiedatum en peildatum hebben plaatsgevonden zijn niet in de waardering meegenomen.

2.13. Versies

Taxateur heeft voor de volledigheid de historische rapporten inzichtelijk gemaakt.

	Kenmerk	Taxatietype	Status	Peildatum	Verzenddatum
1.	T1c1	Concept rekenmodel	Concept I	18 juli 2023	18 juli 2023
2.	T1c2	Concept rekenmodel	Concept II	25 juli 2023	27 juli 2023
3.	T1c3	Volledige taxatie	Concept III	25 juli 2023	23 augustus 2023
4.	T1c4	Volledige taxatie	Concept IV	25 juli 2023	11 september 2023
5.	T1c5	Volledige taxatie	Concept V	25 juli 2023	10 oktober 2023
6.	T1c6	Volledige taxatie	Concept VI	1 juli 2023	24 november 2023
7.	T1c7	Volledige taxatie	Concept VII	1 juli 2023	8 december 2023
8.	T1d1	Volledige taxatie	Definitief	1 juli 2023	11 december 2023
9.	T1c8	Markttechnische Update	Concept VIII	1 januari 2024	20 februari 2024
10.	T1c9	Markttechnische Update	Concept IX	1 januari 2024	5 maart 2024
11.	T1d2	Markttechnische Update	Definitief 2	1 januari 2024	11 maart 2024

Tot heden zijn 11 versie(s) verstrekt aan opdrachtgever. Het ging hierbij in eerste instantie alleen om een rekenmodel. Hierbij wordt opgemerkt dat de 1^e en 2^e versie is gebaseerd op een voorlopig programma. Door opdrachtgever werd aangegeven dat dit programma nog niet definitief was. De 3^e versie betrof een rapport plus rekenmodel dat was gebaseerd op het definitieve programma.

In de 4^e versie zijn de op- en aanmerkingen verwerkt van de gemeente Nunspeet conform een e-mail d.d. 7 september 2023.

In de 5^e versie zijn de op- en aanmerkingen verwerkt van de gemeente Nunspeet conform de e-mails van 18 en 26 september 2023. In concreto:

- De waarde van de rug aan rug woningen is iets verlaagd vanwege de verkleining van de kavel van 118 naar 100 m². Dit heeft geen invloed op de grondwaarde omdat de waarde van de woning boven de normprijs is gebleven.
- Er staat in het rapport de aannahme dat er per woningtype een waarde is vastgesteld maar dat daarin geen onderscheid wordt gemaakt naar de ligging binnen het plan. Dit stond vermeld als bijzonder uitgangspunt, maar dit staat nu elders in het rapport geplaatst (zie § 5.5).
- Kaart en legenda op p. 15 zijn samengevoegd (zie § 4.5).
- Grondprijzen van school, 2 buurtfuncties en horeca zijn toegevoegd in rekenmodel en in rapport (zie § 5.5).
- Het ontwerp bestemmingsplan is toegevoegd in het rapport en in de plaats gekomen van de structuurvisie (zie § 4.7).
- De opmerking is toegevoegd dat de grondprijzen per m² ook gelden als de kavel omvang met + of -/ 10% verandert (zie § 5.12).

In de 6^e versie zijn de op- en aanmerkingen verwerkt van de coördinerend planeconoom conform zijn e-mail van 9 november 2023. Het betreft met name enkele geupdate kaarten en cijfers. Waardetechnisch is er slechts een marginaal verschil met eerdere rapportages.

In de 7^e versie zijn in overleg met Stadkwadraat, medeopsteller van het exploitatieplan, nog enkele detailafstemmingen gepleegd conform zijn e-mail van 5 december 2023. Op 11 december 2023 is het definitieve rapport verstuurd dat identiek is aan het 7^e concept. Het definitieve rapport (T1d1) is opgenomen in het exploitatieplan 't Hul Noord.

Het 8^e concept (T1c8) betreft een markttechnische update. Dit is gebaseerd op een aanvullend verzoek van Stadkwadraat per e-mail d.d. 9 februari 2024. In vergelijking met het 7^e concept zijn de volgende aanpassingen verricht.

- De waardepeildatum is verschoven van 1 juli 2023 naar 1 januari 2024.
- Opbrengsten en bouwkosten zijn herzien naar deze nieuwe peildatum op basis van respectievelijk cijfers van NVM en bouwkostenkompas)
- Kaveloppervlakten zijn marginaal aangepast (09022024 Overzicht uitgiftecategorieën en gemiddeld kaveloppervlak)
- Een aangepaste proefverkaveling (Stedenbouwkundige visie t Hul Noord Nunspeet 29 januari 2024)
- Een aangepaste verbeelding van het bestemmingsplan (V_'t Hul Noord_vastgesteld_blad 1_februari 2024)
- Een aangepaste kaart van het exploitatiegebied (gr240201_A3_5500_EP_Bijl1_EPgebied_Concept)
- Controle op aftoppingsgrenzen (Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur Nunspeet 2023, vastgesteld door gemeenteraad d.d. 21 december 2023)

Het 9^e concept (T1c9) bevat met name enkele tekstuele aanpassingen. De aanpassingen zijn gebaseerd op een e-mail van Stadkwadraat van 3 maart 2024. Op 8 maart 2024 heeft Stadkwadraat nog enkele tekstuele aanpassingen doorgegeven, hetgeen heeft geleid tot onderhavige definitieve markttechnische update T1d2.

2.14. Aansprakelijkheid

Door Gloudemans wordt geen aansprakelijkheid aanvaard jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht, zoals overeengekomen in de opdrachtbevestiging.

2.15. Conformiteit RICS/EVS/NRVT

Dit taxatierapport voldoet aan de RICS-taxatiestandaarden zoals zijn opgenomen in het Red Book d.d. 31 juli 2020, alsmede de EVS. De taxateur verklaart dat hij op de hoogte is van en dat hij heeft gehandeld overeenkomstig deze taxatiestandaard. Daarnaast zijn het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT, Reglement Definities NRVT, Reglement Kamers NRVT alsmede de praktijkhandreiking van de desbetreffende kamer onverkort van toepassing. Bij tegenstrijdigheden tussen de regelgeving prevaleert de EVS.

2.16. Publicatie

Publicatie van (gedeelten van) dit taxatierapport dan wel het delen van het rapport is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van Gloudemans. Daarbij dient opdrachtgever te voorkomen dat door het verstrekken dan wel delen van het taxatierapport concurrentiegevoelige informatie wordt verstrekt aan een derde die daarover anders geen beschikking had gekregen. Opdrachtgever is ermee bekend dat het rapport tevens in het kader van interne en externe controle door het NRVT kan worden ingezien.

Gloudemans geeft hierbij toestemming om onderhavig rapport als openbaar toegankelijke bijlage bij te voegen bij het exploitatieplan van 't Hul Noord.

2.17. Van toepassing zijnde tuchtrecht

Op het handelen van de taxateur is het Tuchtrecht van het Nederlandse Register Vastgoed Taxateurs van toepassing, alsmede van de branche- en beroepsorganisaties waarbij de taxateur is aangesloten (zie hiervoor de certificeringen zoals genoemd in § 2.3).

2.18. Algemene voorwaarden

Op de dienstverlening door Gloudemans is de Regeling van Rentmeesters 2020 van toepassing.

3. ALGEMENE EN BIJZONDERE UITGANGSPUNTEN

3.1. Algemene uitgangspunten

Titelonderzoek

Ten behoeve van deze taxatie heeft taxateur een titelonderzoek uitgevoerd. Hiervoor is gebruikgemaakt van de informatie die verkrijgbaar is uit de laatste akte van levering. Voor eventuele met de onroerende zaak verbonden lasten en beperkingen wordt verwezen naar paragraaf 4.6.

Toestand van bodem en grondwater

In het kader van deze taxatie is beperkt nader onderzoek verricht naar de milieuhygiënische toestand van bodem en/of grondwater, die naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of volksgezondheid. Als uitgangspunt voor de taxatie geldt dat er geen sprake is van verontreiniging van bodem en/of grondwater, die het voorgenomen gebruik in de weg staan, dan wel leiden tot het treffen van maatregelen.

Voor genoemd uitgangspunt is realistisch, nu de uitgifteprijs betrekking heeft op bouwrijpe grond.

Bestemmingsplaninformatie

In het kader van deze taxatie is het ontwerp bestemmingsplan geraadpleegd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat deze informatie actueel en volledig is.

Voor de taxatie is overigens met name uitgegaan van de referentiewoningen zoals deze door de gemeente aan ons zijn aangereikt. Er wordt daarbij vanuit gegaan dat er geen onderscheid is tussen de normatieve waardering van de verschillende bouwvelden.

Onderhavig advies vindt plaats ten behoeve van een toekomstig vast te stellen bestemmings- en exploitatieplan.

Publiekrechtelijke beperkingen

De taxateur heeft in het kader van deze taxatie kadastrale uittreksels geraadpleegd. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat de publiekrechtelijke beperkingen, zoals weergegeven op de kadastrale uittreksels, actueel en volledig zijn.

Valuta en omzetbelasting

Alle in het rapport genoemde bedragen zijn in euro's exclusief btw, tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met omzetbelasting.

Maatvoering onroerende zaken

Omdat het hier een taxatie van gronden betreft hebben er geen gebouw metingen plaatsgevonden.

3.2. Bijzondere uitgangspunten

Een bijzonder uitgangspunt is een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten en omstandigheden die wezenlijk verschillen van de feiten en omstandigheden die bestaan op de peildatum of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper deze zou hanteren op de peildatum.

In het kader van de taxatieopdracht is rekening gehouden met de volgende bijzondere uitgangspunten:

- De te taxeren gronden zijn bouwrijp en direct uitgeefbaar.
- De woningtypes en –metrages zoals omschreven door opdrachtgever waarbij voor enkele typen een normatieve begrenzing van de opbrengst geldt. Dat wil zeggen dat er wordt uitgegaan van een gemiddelde ligging binnen het plan.
- Alle woningen worden per direct verkocht, er zijn geen renteverliezen.

Op basis van de praktijkhandreikingen van het NRVt dienen bijzondere uitgangspunten te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- a. Bijzondere uitgangspunten kunnen uitsluitend worden gehanteerd indien zij redelijkerwijs als realistisch, relevant en geldig kunnen worden beschouwd in verband met de specifieke omstandigheden van de professionele taxatiedienst.
- b. Indien een bijzonder uitgangspunt wordt gehanteerd, is de Register Taxateur gehouden om de realiteit, relevantie en geldigheid daarvan te toetsen.
- c. De Register Taxateur benoemt alle voor de Professionele Taxatiedienst relevante bijzondere uitgangspunten in het taxatierapport en voorziet deze van een toelichtende verklaring met motivatie waarom het uitgangspunt redelijk is.
- d. Ook neemt de Register Taxateur in de toelichting op de waardering in het taxatierapport de marktwaarde zonder bijzonder(e) uitgangspunt(en) op.

In het algemeen wordt verder opgemerkt dat taxateur van de praktijkhandreiking gemotiveerd mag afwijken.

Met betrekking tot sub a. wordt opgemerkt dat de plannen die voor de taxatie als uitgangspunt worden gehanteerd concrete plannen zijn die kunnen worden uitgewerkt op het moment dat de voorgenomen ontwikkeling planologisch mogelijk is. Gelet op de ligging en de locatie ziet de taxateur op voorhand geen aanleiding om te veronderstellen dat de voorgenomen ontwikkeling op basis van ruimtelijke en functionele aspecten niet mogelijk zou zijn. Ondanks het feit dat de bestemming nog niet is vastgesteld, is taxateur van oordeel dat deze uitwerking relevant is voor het doel van de waardering en derhalve als geldig uitgangspunt gehanteerd kan worden.

Met betrekking tot sub b. ziet taxateur op basis van bovenstaande geen aanleiding om de realiteit, relevantie en geldigheid in twijfel te trekken.

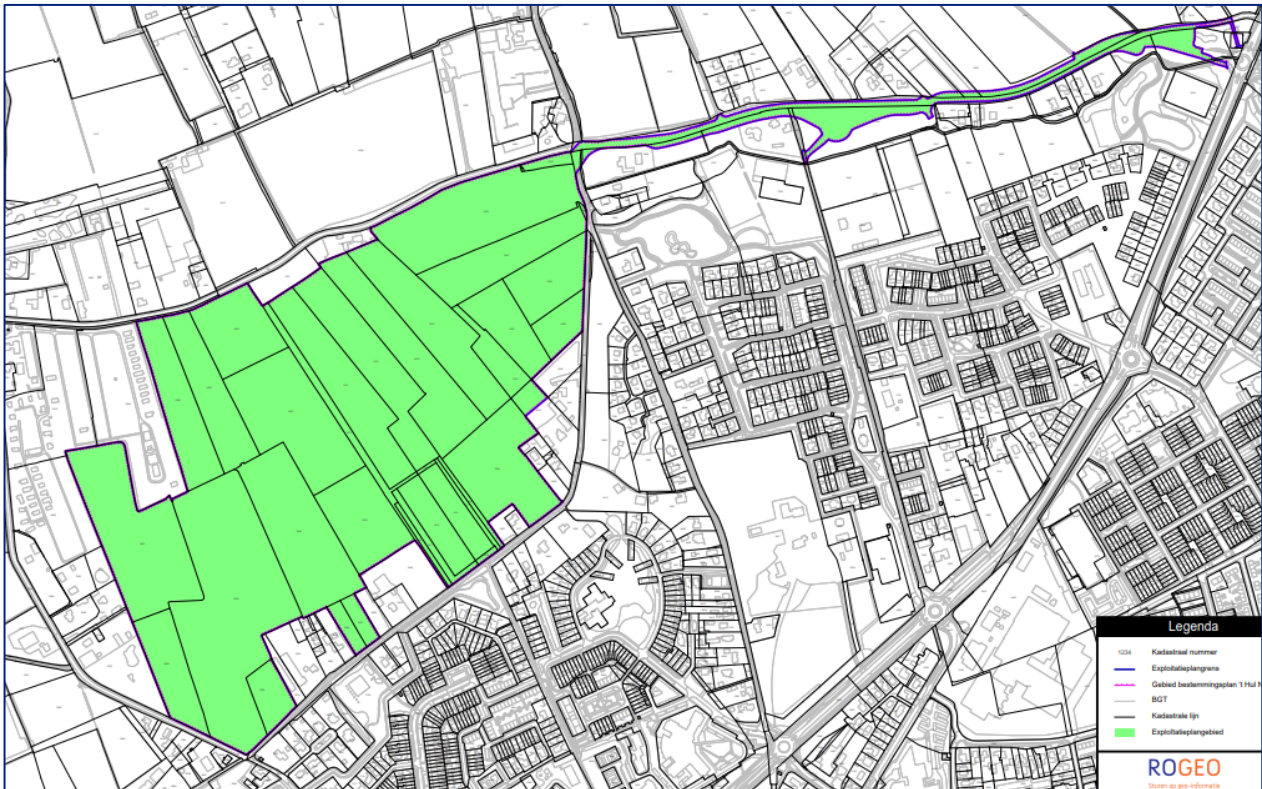
Aan de onder sub c. genoemde voorwaarde wordt in deze paragraaf voldaan.

Met betrekking tot sub d. wordt opgemerkt dat de opdrachtgever de onroerende zaak alleen (in fictieve zin) zal vervreemden indien de bijzondere uitgangspunten zijn vervuld. De opdrachtgever is ermee bekend dat de bijzondere uitgangspunten een waardeverhogend effect hebben. Gelet op vorenstaande heeft het toevoegen van de waarde zonder bijzondere uitgangspunten geen meerwaarde. Ter voorkoming van een verkeerde lezing zal bij de finale waardering bij herhaling worden aangegeven dat het een waardering betreft op basis van bijzondere uitgangspunten.

4. OMSCHRIJVING JURIDISCHE EN FEITELIJKE SITUATIE VAN DE ONROERENDE ZAAK

4.1. Kadastrale omschrijving

De getaxeerde bouw kavels liggen in plangebied 't Hul Noord. Dit gebied is circa 42,1 hectare.



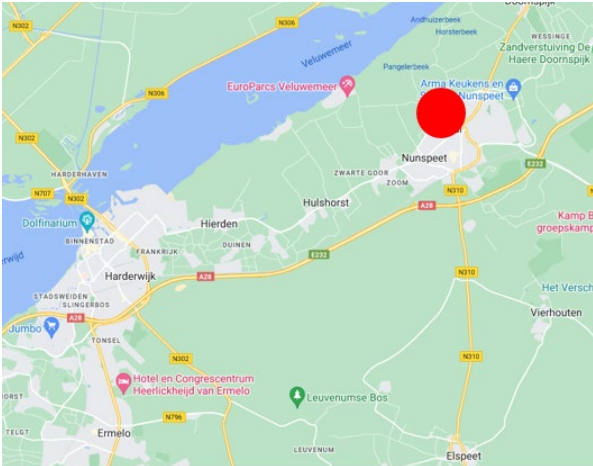
Exploitatieplan 't Hul Noord d.d. 8 februari 2024 (bron: Gemeente Nunspeet)

4.2. Rechthebbende

De percelen zijn reeds voor een klein deel door de gemeente verworven. Het grootste deel is nog in eigendom bij particulieren.

4.3. Ligging van de onroerende zaak

De onroerende zaak is gelegen aan de noordzijde van Nunspeet. Nunspeet is een plaats van circa 20.000 inwoners. De plaats ligt circa 10 kilometer ten noorden van Harderwijk en circa 30 kilometer ten zuiden van Zwolle. Andere kernen binnen de gemeentegrens zijn Vierhouten, Elspeet en Hulshorst.



Overzichtsfoto (bron: www.maps.google.nl)



Uitsnede (bron: www.maps.google.nl)

De bouwlocatie 't Hul Noord wordt omsloten door de Kolmansweg aan de noordkant, de Oude Zeeweg aan de westkant en de Hullerweg aan de zuidkant.

4.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak bestaat op dit moment voornamelijk uit landelijk weidegebied. Langs de verschillende assen die langs het gebied lopen staan enkele boerderijen.



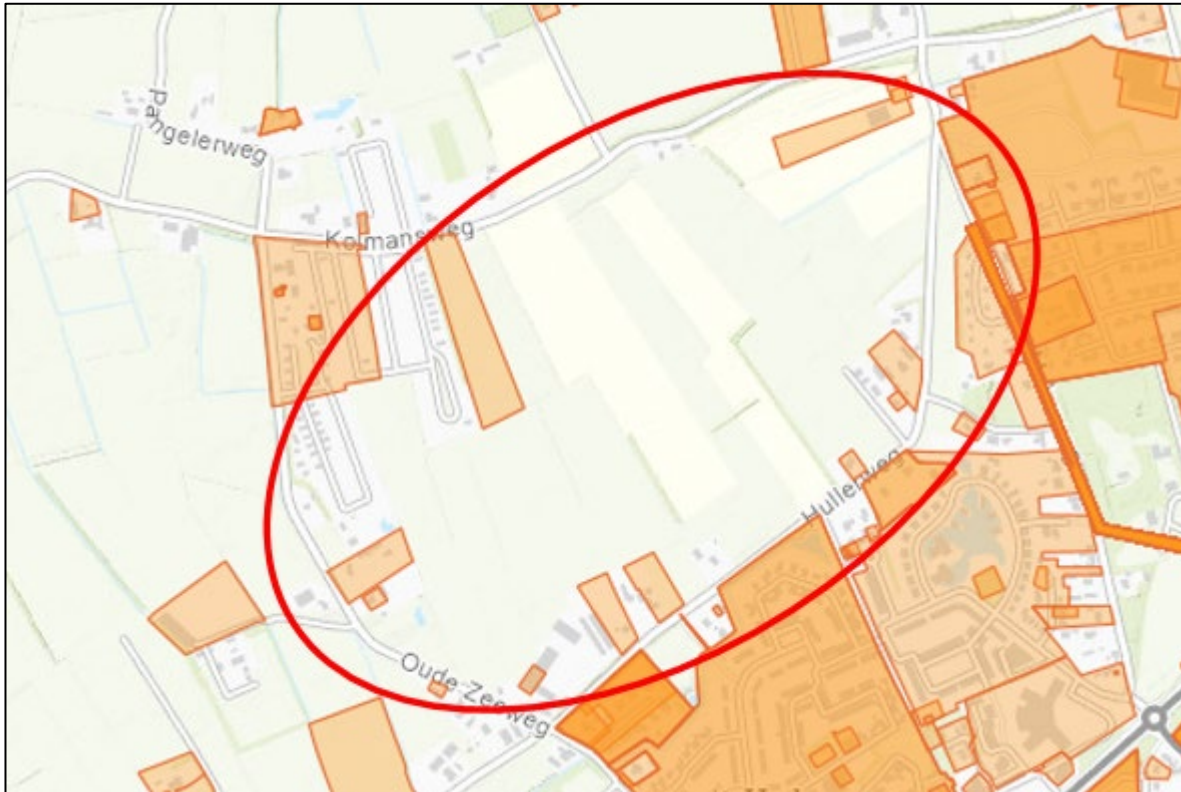
Beeld vanaf Kolmansweg



Beeld vanaf Hullerweg

Toestand van bodem en grondwater

Taxateur heeft beperkt onderzoek gedaan naar de situatie van de bodem en het grondwater ter plaatse van de onroerende zaak middels de informatie die beschikbaar is via www.geoweb.gelderland.nl. Uit dit onderzoek is gebleken dat er op en rondom de bouwlocaties enige bodemonderzoeken zijn uitgevoerd. Taxateur heeft hier verder niet in detail naar gekeken.



www.geoweg.gelderland.nl

4.5. Gebruik van de onroerende zaak

Huidig gebruik

De onroerende zaak is in gebruik als landbouwgebied.

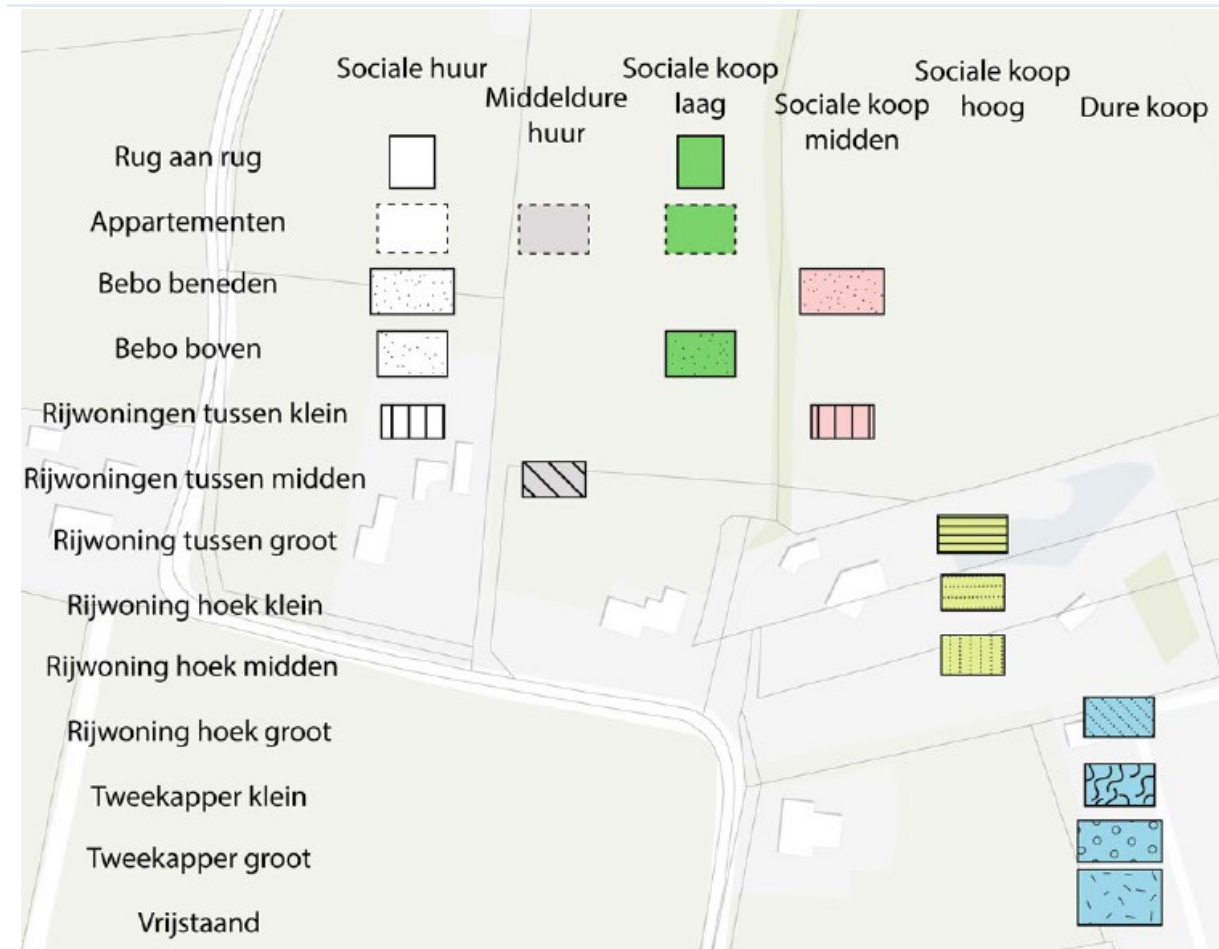
Beoogd gebruik

De onroerende zaak wordt aangekocht ter realisering van circa 750 woningen, een basisschool, 2 buurtfuncties en een kleinschalige horecavoorziening met bijbehorende aan te leggen openbare ruimte. De meest recente plattegrond betreft de in de stedenbouwkundige visie opgenomen 'proefverkaveling', januari 2024 (zie blz. 33) en ziet er als volgt uit:



Proefverkaveling uit stedenbouwkundige visie, januari 2024, p. 33 Bron: Gemeente Nunspeet

Bij deze kaart hoort de onderstaande legenda:



Bij proefverkaveling behorende legenda, Bron: gemeente Nunspeet

Van het programma komt circa 70% in het betaalbare segment (sociale huur en koop en middenhuur) en circa 30% in de vrije sector. Onderstaand het programma zoals dat door de gemeente Nunspeet aan ons is gecommuniceerd, inclusief de gemaximeerde prijzen.

Prijssegment		minimaal
Sociale huur	*	30%
Middeldure huur	vanaf huurtoeslaggrens tot € 1.000,- (per maand)**	9%
Sociale koop laag	tot € 215.000,- (vrij op naam)	5%
Sociale koop midden	tot € 265.000,- (vrij op naam)	6%
Sociale koop hoog	tot € 355.000,- (vrij op naam)	18%
Dure koop	vanaf € 355.000,- (vrij op naam)	rest
Waarvan: (Collectief) Particulier opdrachtgeverschap		15%

Uit stedenbouwkundige visie, januari 2024, p. 27 en Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Nunspeet 2023 d.d. 21 december 2023. Bron: Gemeente Nunspeet.

Op basis hiervan zijn een serie woningtypes gedefinieerd:

Type	Naam door opdrachtgever	m ² bvo	Vormf.	m ² gbo	m ² kavel
Sociale huur Huur < € 730	Rug aan rug	129	80%	104	92
	Appartementen	58	74%	50	n.v.t.
	Benedenwoningen	78	75%	59	179
	Bovenwoningen	98	75%	73	n.v.t.
	Rijwoningen klein	122	75%	92	121
Middeldure huur Huur: € 730 - 1000	Rijwoningen midden	130	75%	98	131
	Appartementen	68	74%	50	n.v.t.
Sociale koop laag Koop < € 215.000	Rug aan rug	105	80%	84	93
	Appartementen	68	74%	50	n.v.t.
	Bovenwoning	65	75%	49	n.v.t.
Sociale koop middel € 215 - 265.000	Rijwoningen klein	122	75%	92	125
	Benedenwoning	78	75%	59	186
Sociale koop hoog € 265 - 355.000	Rijwoningen groot	153	75%	115	147
	Rijwoningen hoek klein	130	75%	98	226
	Rijwoningen hoek midden	145	75%	109	238
Dure koop > € 355.000	Rijwoningen hoek groot	162	75%	121	240
	Twee-onder-1-kap klein	150	75%	113	296
	Twee-onder-1-kap groot	180	75%	135	337
	Vrijstaand	240	75%	180	539

Bron: gemeente Nunspeet m² bvo is een inschatting van Gloudemans op basis van de door de gemeente aangegeven footprints. De vormfactor is door Gloudemans ingeschat op basis van ervaringsgegevens. m² gbo is de resultante van het aantal m² bvo en de vormfactor. De kaveloppervlakte is gegeven door de gemeente.

Wij hebben geen nadere informatie gekregen over te verwachten bouw- en beeldkwaliteitseisen. We gaan qua kwaliteit uit van:

- Basis niveau voor sociale huur, middeldure huur en sociale koop laag en midden
- Basis tot hoog niveau voor sociale koop hoog en dure koop

Qua duurzaamheid en energie gaan we uit van:

- Basis BENG niveau (A++) en eigen energievoorziening middels warmtepompen

4.6. Zakelijke rechten en publiekrechtelijke beperkingen

Gezien het globale karakter van de vraag is er door ons nog niet uitgebreid naar de kadastrale informatie gekeken. Uit een steekproefsgewijze inzage van de kadastrale stukken blijkt dat er per 12 oktober 2018 een Wet Voorkeursrecht Gemeenten (Wvg) is gevestigd. Aangenomen is dat de kavels bij verkoop geen zakelijke rechten en publiekrechtelijke bepalingen hebben die het voorgenomen gebruik in de weg staan, danwel de waarde ervan beïnvloeden.

4.7. Bestemming van de onroerende zaak

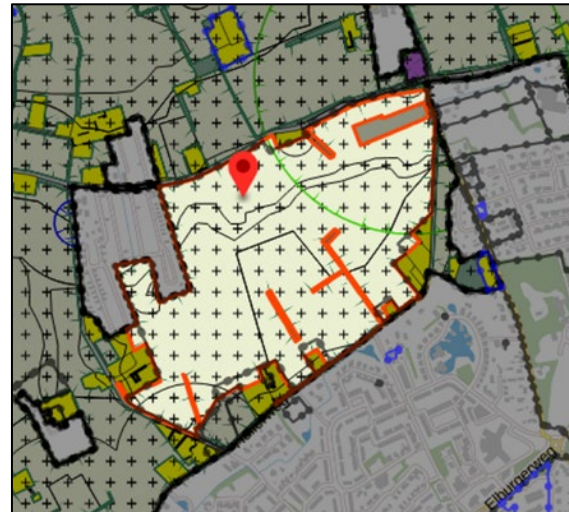
Vigerend bestemmingsplan

De te taxeren bouwpercelen zijn in formele zin nog gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Nunspeet, onherroepelijk vastgesteld door de raad van deze gemeente op 27 september 2018.

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak bestemd tot "natuur-landschap", "agrarisch" en "verkeer".

Taxateur heeft geconstateerd dat het huidige gebruik wel in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl.



Bron: Ruimtelijke plannen.nl

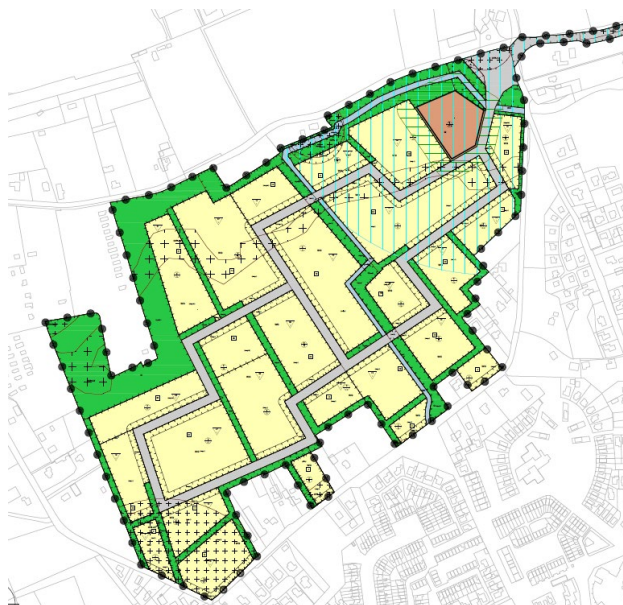
Ontwerp bestemmingsplan 't Hul Noord

Op 9 februari 2024 hebben wij het ontwerp bestemmingsplan ontvangen dat in december 2023 ter visie is gelegd. Hieruit blijkt dat de wijk grotendeels uit woningen zal bestaan. Daarnaast zijn er een drietal andere bestemmingen zijnde: (1) een school (bruine arcering), en, naar verluid, (2) 2 buurtfuncties en (3) horeca.

Bij de school gaat het om 7.600 m² terrein met een bebouwingspercentage van 70% en een maximale bouwhoogte van 9 meter, voor zover deze niet door de zogenaamde molenbiotoop wordt beperkt. De maximale bebouwing bedraagt circa 9.100 m² bvo. De bestemming voor deze grond is maatschappelijk.

Bij de buurtfunctie gaat het om 150 – 500 m² bvo per locatie. De bestemming voor deze grond is maatschappelijk, kantoor / bedrijf van maximaal milieucategorie 1 of een energie voorziening,

Bij de horeca gaat het om een kleinschalige horeca voorziening van maximaal 100 m² bvo binnen de bestemming "groen en verkeer".

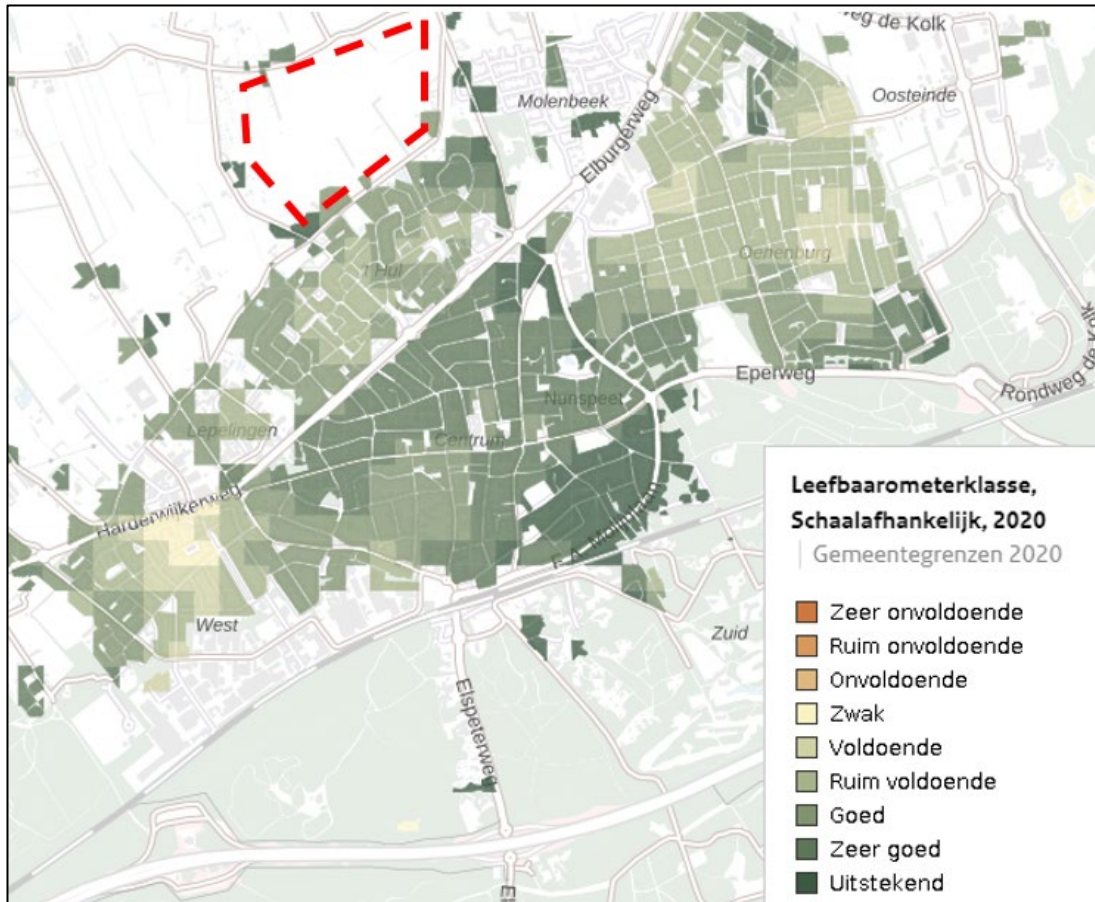


Fragment verbeelding ontwerp bestemmingsplan d.d. februari 2024. Bron: Gemeente Nunspeet

4.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie ligt aan de noordkant van Nunspeet. Voor geheel Nunspeet geldt dat er sprake is van een goed tot zeer goed leefklimaat. Dit geldt ook voor de bestaande woonwijk 't Hul die aan de zuidzijde van de bouwlocatie is gelegen.



Bron: CBS leefbaarometer, bouwlocatie is rood omlijnd

Objectbeoordeling

De locatie ligt in een groen- en waterrijk gebied. Het is een nadeel dat er weinig voorzieningen zijn gepland in de wijk, alleen een school en mogelijk enkele maatschappelijke functies. Hiervoor zal men naar andere delen van Nunspeet dienen te gaan. Taxateur acht het beoogde gebruik als woonwijk een doeltreffend en waarschijnlijke gebruik.

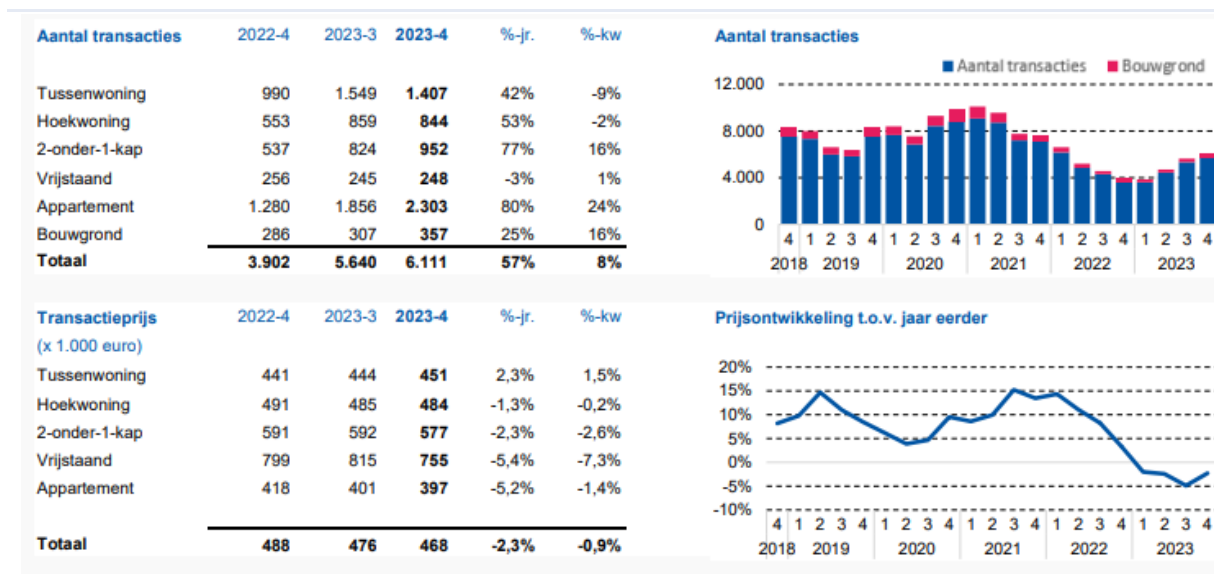
Mate van verhuur- en verkoopbaarheid

Woningen zijn zeer gewild. Dit geldt zelfs in de huidige markt die als gevolg van Oekraïne oorlog en stijgende rentes enige tegenwind ervaart. Zeker naar de betaalbare woningen in het programma zal een zeer grote vraag bestaan.

4.9. Marktentwikkelingen

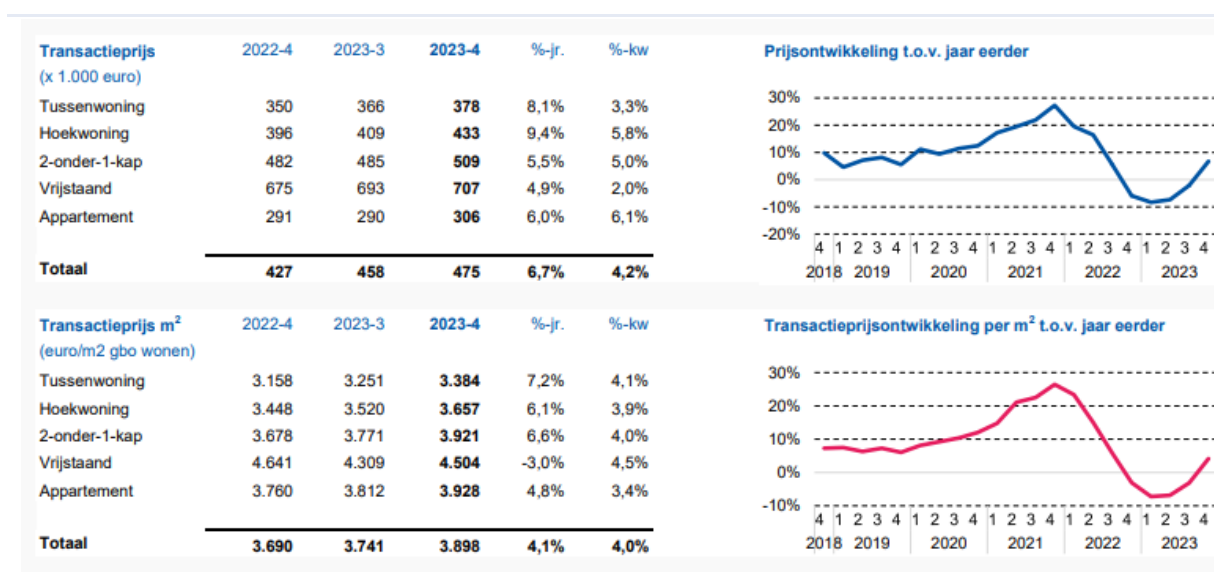
Na de start van de Oekraïne oorlog in maart 2022 en de daarmee verband houdende stijging van de rente en de energieprijzen zien we een kentering op de woningmarkt. In 2023 zien we dat het aantal gekochte nieuwbouwwoningen iets is toegenomen al staan de prijzen nog wel onder druk.

Prijzen voor nieuwbouwwoningen in Nederland zijn het afgelopen jaar zo'n 2% gedaald. Met name vrijstaande woningen hebben het moeilijk met een daling van ruim 7%. Bij tussenwoningen zijn de prijzen daarentegen licht gestegen.



Bron: NVM, Brainbay (blauw: prijsontwikkeling nieuwbouw per woning, rood: prijsontwikkeling nieuwbouw per m²).

Als we daarentegen kijken naar de bestaande bouw op de Veluwe, waar Nunspeet onderdeel van uitmaakt, dan zien we een stijging van de prijzen in de laatste twee kwartalen van 2023.



Bron: NVM, Brainbay (blauw: prijsontwikkeling nieuwbouw per woning, rood: prijsontwikkeling nieuwbouw per m²).

5. WAARDERING

5.1. Inleiding

De opdracht omvat het taxeren van de marktwaarde (uitgifteprijsen) van de onroerende zaak in vrije staat.

5.2. Overwegingen bij de waardering

Op basis van de in de vorige hoofdstukken vermelde informatie heeft de taxateur een swot-analyse² opgesteld van de belangrijkste zaken die een redelijk handelend en denkend koper in zijn overwegingen bij de waardering van de onroerende zaak zal meenemen. Op basis van de eerder genoemde feiten en omstandigheden komt taxateur tot de volgende analyse.

Strengths	Weaknesses
- Nunspeet heeft hoogwaardig woonmilieu - Praktische vorm van kavel - Bos en water in nabijheid	Veel waarde gaat door aftopping verloren
Opportunities	Threats
- Kleinere woningen ontwikkelen zodat aftoppingsverlies afneemt - Percentage betaalbare woningen verlagen	- Gebrek aan voorzieningen in de wijk - Kortste weg naar snelweg loopt door bebouwde kom Nunspeet - Het dure-woningsegment heeft het op dit moment lastig

5.3. Gebruikte methode

Voor het taxeren van vastgoed zijn drie benaderingen toepasbaar: de marktbenadering, de inkomstenbenadering en de kostenbenadering.

1. Bij de marktbenadering, ook wel de comparatieve benadering genoemd, wordt de waarde geschat aan de hand van gerealiseerde transactieprijsen, die door middel van het aanbrengen van correcties vergelijkbaar worden gemaakt met het te taxeren object (vergelijkingsmethode).
2. Bij de inkomstenbenadering wordt gekeken naar de netto-opbrengsten die uit de toekomstige exploitatie voortvloeien. Voorbeelden van deze benadering zijn de bruto- of netto-huurwaarde-kapitalisatiemethode (BAR/NAR), de discounted-cash-flowmethode (DCF) of de residuele waardemethode.
3. De kostenbenadering wordt onder andere gebruikt indien er onvoldoende referenties zijn om de vorenstaande benaderingen te hanteren doordat er geen markt is, of doordat het specifiek of uniek vastgoed betreft. Bij de kostenbenadering baseert men de waarde op herbouw- of vervangingskosten.

² Strengths, Weaknesses, Opportunities & Threats

Bij de waardering van de onroerende zaak heeft de taxateur gebruikgemaakt van de vergelijkingsmethode en de residuele waardebepalingsmethode. Deze methoden zijn naar oordeel van de taxateur het meest geschikt om de waarde te bepalen. Bij de vergelijkingsmethode wordt een parallel getrokken met de gerealiseerde koopprijzen die gehanteerd worden in de (directe) nabijheid van de onroerende zaak. Voor de waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke (plaatselijke) omstandigheden, zoals de ligging, de grootte van percelen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden, het bestaande aanbod, et cetera.

De residuele waardebepalingsmethode is een methode die in beginsel alleen van toepassing is bij waardebepaling van gronden met een mogelijkheid tot projectontwikkeling en/of bebouwing. De methode wordt in de economische theorie aangeduid als 'backward pricing'. Door de productiekosten (in dit geval de stichtingskosten) in mindering te brengen op de te verwachten marktwaarde na realisatie van het gereed product, verkrijgt men de waarde van de bouwrijpe grond, althans de prijs die men maximaal zou kunnen besteden bij verwerving van de grond in geval van een neutraal resultaat van deze marktwaarde minus deze productiekosten.

5.4. Update analyse

De analyse van opbrengsten (§ 5.5) en kosten (§ 5.6) is in het volledige en definitieve rapport van 11 december 2023 (kenmerk: 2930.6_T1d1) gebaseerd op de peildatum 1-7-2023. In onderhavige markttechnische update (§ 5.4) zijn de opbrengsten en kosten herzien conform de hieronder beschreven datareeksen.

Daarnaast zijn ook de kaveloppervlakten van enkele woningtypes marginaal aangepast. In de meeste gevallen ging het om 0 of 1%, bij 2 van de 19 woningtypes om 2 tot 4% ten opzichte van de kaveloppervlakten zoals deze in het definitieve rapport van 11 december 2023 zijn gehanteerd. Dit op zichzelf heeft niet tot wijzigingen in de waarde geleid. Dit met uitzondering van de grondwaarde voor de woningcategorie "dure koop vrijstaand". Alleen voor deze uitgiftecategorie wordt immers uitgegaan van een bepaalde waardering per m² kavel (zie § 5.8.2).

Deze herziene opbrengsten, kosten en kaveloppervlakten zijn verwerkt in het onderhavige rekenmodel en in de gepresenteerde waarden. Andere parameters zijn gelijk gebleven.

5.4.1. Onderbouwing van update opbrengsten

De basis opbrengsten per woningtype zijn aangepast van waarde peildatum 1-7-2023 naar 1-1-2024. Dit is gebaseerd op cijfers van NVM / Brainbay over het 4^e kwartaal 2023. Hierboven in § 4.9 werd de woningmarkt ontwikkeling al weergegeven. Voor nieuwbouw in Nederland zien we een dalende trend in de prijzen. Voor bestaande bouw op de Veluwe zien we een stijging van de prijzen.

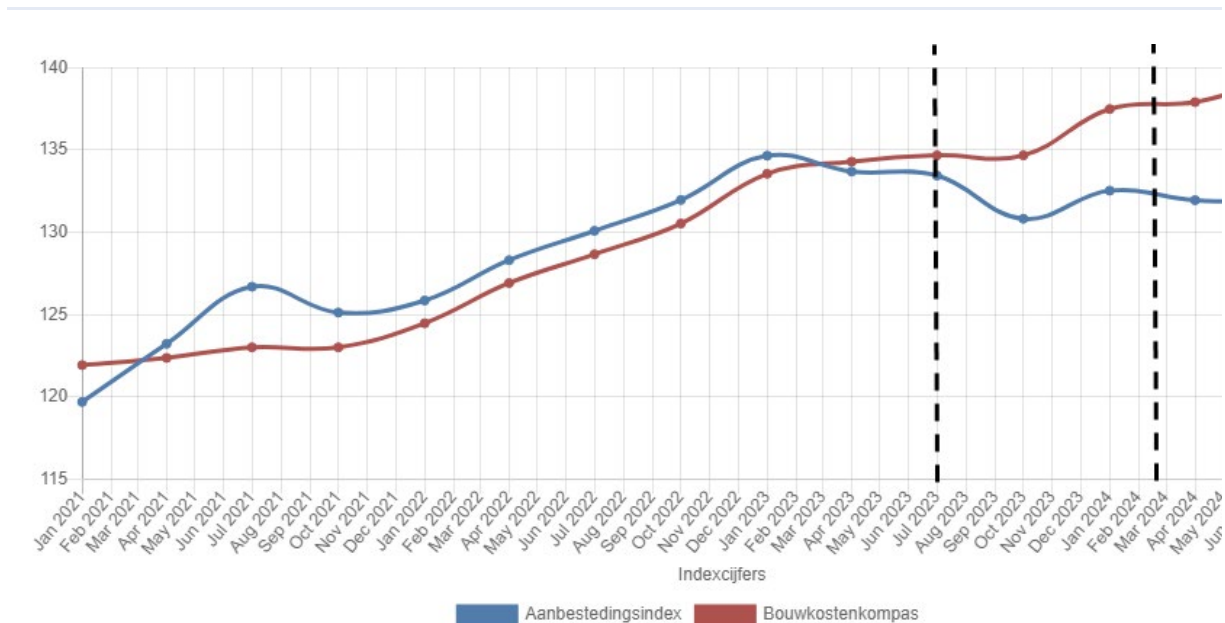
Beide reeksen zijn niet één op één toepasbaar op onderhavige taxatie. Nieuwbouw op Nederlandse schaal bevat verkopen over geheel Nederland en houdt daarmee geen rekening met de verschillen in marktontwikkeling per regio. De bestaande bouw op de Veluwe richt zich meer op onderhavige regio, maar hier is sprake van een relatief kleine steekproef. Daarnaast gedraagt de markt voor bestaande bouw zich heel anders omdat het gaat om individuele verkopen waar vaak grote druk op de prijs bestaat. Een reeks voor nieuwbouwwoningen op Veluwe niveau is niet voor handen.

Vanuit deze achtergrond schatten wij de waardeontwikkeling tussen de vorige taxatie en deze markttechnische update in op circa 0%.

5.4.2. Onderbouwing van update kosten

In de definitieve rapportage van 1 juli 2023 zijn de bouwkosten voor de verschillende woningtypes gebaseerd op een uitgave van bouwkosten kompas met peildatum 1 juli 2023. In deze markttechnische update is de peildatum verschoven naar 1 januari 2024. In deze periode is de bouwkostenindex omhoog gegaan.

De bouwkostenindex is de optelsom van de materiaal- en arbeidskosten. Deze kosten zijn gestegen. Daarentegen is de aanbestedingsindex omlaag gegaan. De aanbestedingsindex bevat naast de 'kale' bouwkosten ook de marges die aannemers hanteren. We zien in de huidige markt dat deze marges omlaag gaan. Wij concluderen hieruit dat de bouwkosten ten behoeve van onze berekening, net als de opbrengsten, met 0% zijn gestegen.



Bron: Bouwkostenkompas d.d. 19 februari 2024

5.5. Opbrengsten

Onderstaande referentietransacties betreffen in Realworks geregistreerde transacties met bijbehorende transactieprijs dan wel nieuwbouw aanbod van Funda. De woningen en de parkeerplaatsen worden hieronder apart behandeld.

We brengen alle waarden zo veel mogelijk terug naar een basis BENG niveau. Dit sluit aan op de bouwkosten waarbij wij ook uitgaan van basis BENG.

Omdat het om een normatieve waardering gaat voor het totale gebied is er geen onderscheid gemaakt tussen de verschillende bouwvelden.³

5.5.1. Waarde rijwoningen koop 85 – 115 m² € 3.200 – 3.900 per m² go

Een gemiddelde rijwoning heeft een waarde van circa € 3.700 per m² go. We gaan hierbij uit van een woning van circa 105 m² gbo met een kavel van 120-130 m², een energielabel A++ en alleen een basis inbouwkeuken zonder apparatuur.

Wij hebben hiervoor de volgende referenties gebruikt.

³ Voor de waardering is uitgegaan van een gestandaardiseerde woning (oppervlakte, vormfactor en perceel). De feitelijke woningen zullen hiervan afwijken. Aangezien de feitelijke invulling niet bekend is, geeft een differentiatie op perceelsniveau een schijnnaauwkeurigheid. Derhalve heeft geen differentiatie op perceelsniveau plaatsgevonden.

Gegevens		Bouwjaar	m² GBO/ Kavel	Datum	Prijs woning/ m² GBO Transactiedatum	Prijs woning/ m² GBO Peildatum
Plan Buitenleven - Hofwoning 26 3845 Harderwijk		2023	116	28-04-2023	€ 392.500	€ 392.500
					€ 3.384	€ 3.384
Dorpse woningen 5 3845 Harderwijk		2023	115 147	24-04-2023	€ 399.000	€ 399.000
					€ 3.470	€ 3.470
Steenzolder 21 8071 MR Nunspeet		2020	100 147	06-03-2023	€ 385.000	€ 385.000
					€ 3.850	€ 3.850
Jantje Boonenstraat 23 3846 GC Harderwijk		2023	96 79	03-02-2023	€ 405.000	€ 405.000
					€ 4.219	€ 4.219
Korenbloemdreef 8 3845 KL Harderwijk		2020	97 130	08-06-2023	€ 450.000	€ 450.000
					€ 4.639	€ 4.639

Deze woningen scoren als volgt rondom het referentieniveau.

Gegevens		Prijs woning/ m² GBO Peildatum	Verskil t.o.v. getaxeerde	Kwaliteit tov getaxeerde
Plan Buitenleven - Hofwoning 26 3845 Harderwijk		€ 392.500	Inbouw / pp: - Gebouw: -	--
		€ 3.384	Metrage: hoger metrage Locatie: -	
Dorpse woningen 5 3845 Harderwijk		€ 399.000	Inbouw / pp: - Gebouw: A++	--
		€ 3.470	Metrage: hoger metrage Locatie: -	
Steenzolder 21 8071 MR Nunspeet		€ 385.000	Inbouw / pp: - Gebouw: label A++	+ / -
		€ 3.850	Metrage: lager metrage Locatie: -	
Jantje Boonenstraat 23 3846 GC Harderwijk		€ 405.000	Inbouw / pp: hoogwaardige inbouw Gebouw: label A+	++
		€ 4.219	Metrage: lager metrage, mandelig perceel erbij Locatie: -	
Korenbloemdreef 8 3845 KL Harderwijk		€ 450.000	Inbouw / pp: hoogwaardige inbouw Gebouw: kk, label A, ouder bouwjaar, eenvoudige architectuur	+ / +
		€ 4.639	Metrage: lager metrage + extra inpandige ruimte van 26 m² Locatie: Direct beschikbaar	

Op basis van € 3.700 per m² gbo voor een standaard rijwoning concluderen wij de volgende waardes voor de woningen in het plan:

- Rug aan rug: afslag van 10% vanwege rug aan rug en afslag € 150 per m² vanwege beperkere bouwkwaliteit
- Rijwoningen klein: kleine opslag per m² vanwege lagere metrage, en afslag € 150 per m² vanwege beperkere bouwkwaliteit
- Rijwoningen groot: kleine afslag per m² vanwege grotere metrage.

Naam in rekenmodel	Naam door opdrachtgever	m ² GBO	€ koop / huur m ²	koop / huur tot.	aftopping
EGW_rr skl100	Rug aan rug	84	3.130	262.920	215.000
EGW_rij skm90	Rijwoningen klein	92	3.735	342.873	265.000
EGW_rij skh115	Rijwoningen groot	115	3.515	403.346	355.000

De geplande rij koopwoningen zijn allemaal gepland in het sociale segment en liggen qua waarde allemaal ruim hoger dan de aftoppingsgrens.

5.5.2. Waarde hoekwoningen koop 100 – 120 m² € 3.700 – € 4.100 per m² go

Een gemiddelde hoekwoning heeft een waarde van circa € 3.900 per m² go. We gaan hierbij uit van een woning van circa 110 m² gbo met een kavel van 230-270 m², een energielabel A++ en alleen een basis inbouwkeuken zonder apparatuur.

Wij hebben hiervoor de volgende referenties gebruikt.

Gegevens	Bouwjaar	m ² GBO/ Kavel	Datum	Prijs woning/ m ² GBO Transactiedatum	Prijs woning/ m ² GBO Peildatum
Vijf-onder-een-kapwoning 7 8075 AW Elspeet 	2022	105 140	09-05-2022	€ 379.000	€ 379.000
				€ 3.610	€ 3.610
Hoekwoning (Zagerij) 72 8075 DC Elspeet 	2022	121 208	05-04-2022	€ 425.000	€ 425.000
				€ 3.512	€ 3.512
Vijf-onder-een-kapwoning 3 8075 AW Elspeet 	2022	105	09-05-2022	€ 429.000	€ 429.000
				€ 4.086	€ 4.086
Hofwoningen (Buitenleven) 41 3845 Harderwijk 	2023	121	28-04-2023	€ 437.500	€ 437.500
				€ 3.616	€ 3.616
Hoekwoning 75 8075 DC Elspeet 	2022	121 223	05-04-2022	€ 440.000	€ 440.000
				€ 3.636	€ 3.636

Deze woningen scoren als volgt rondom het referentieniveau.

Gegevens		Vershil t.o.v. getaxeerde	Kwaliteit tov getaxeerde
Vijf-onder-een-kapwoning 7 8075 AW Elspeet		Inbouw / pp: Gebouw: Metrage: Minder perceel Locatie: Elspeet	+ / -
Hoekwoning (Zagerij) 72 8075 DC Elspeet		Inbouw / pp: Gebouw: Metrage: hoger m² gbo, < perceel Locatie: Elspeet	- -
Vijf-onder-een-kapwoning 3 8075 AW Elspeet		Inbouw / pp: Gebouw: Metrage: Locatie: Elspeet, groene ligging	+ +
Hofwoningen (Buitenleven) 41 3845 Harderwijk		Inbouw / pp: Gebouw: Metrage: hoger metrage Locatie:	- -
Hoekwoning 75 8075 DC Elspeet		Inbouw / pp: Gebouw: Metrage: hoger metrage, < perceel Locatie: Elspeet	- -

Uitgaande van een prijs van € 3.900 per m² gbo voor een standaard hoekwoning concluderen wij de volgende waarden voor de woningen in het plan:

Naam in rekenmodel	Naam door opdrachtgever	m² GBO	€ koop / huur m²	koop / huur tot.	aftopping
EGW_hk skh100	Rijwoningen hoek klein	98	4.095	399.416	355.000
EGW_hk skh110	Rijwoningen hoek midden	109	3.900	425.149	355.000
EGW_hk k120	Rijwoningen hoek groot	121	3.705	448.768	nvt

De geplande hoek koopwoningen in het sociale segment liggen qua waarde allemaal ruim hoger dan de aftoppingsgrens.

5.5.3. Waarde twee-onder-1-kapwoningen koop 115 – 135 m² € 4.250 – € 4.750 per m² go

Een gemiddelde twee-onder-1-kapwoning heeft een waarde van circa € 4.500 per m² go. We gaan hierbij uit van een woning van circa 125 m² gbo met een kavel van 300-325 m², een energielabel A++ en alleen een basis inbouwkeuken zonder apparatuur.

Wij hebben hiervoor de volgende referenties gebruikt.

Gegevens		Bouwjaar	m ² GBO/ Kavel	Datum	Prijs unit/ m ² GBO / VVO	Prijs unit/ m ² GBO / VVO
Twee-onder-een-kapwoning 2 8075 AW Elspeet		2022	105 145	09-05-2022	€ 419.000	€ 419.000
					€ 3.990	€ 3.990
Bergakkerweg 32 (bouwnr 2) 8071 CG Nunspeet		2023	108 312	16-11-2022	€ 540.000	€ 540.000
					€ 5.000	€ 5.000

Deze woningen scoren als volgt rondom het referentieniveau.

Gegevens		Verskil t.o.v. getaxeerde	Kwaliteit tov getaxeerde
Twee-onder-een-kapwoning 2 8075 AW Elspeet		Inbouw / pp: Gebouw: label A Metrage: kleiner metrage, < perceel	- -
Bergakkerweg 32 (bouwnr 2) 8071 CG Nunspeet		Inbouw / pp: Gebouw: duurdere architectuur Metrage: ruimer perceel Locatie:	+ +

Op basis van € 4.500 per m² gbo voor een standaard twee-onder-1-kapwoning concluderen wij de volgende waarden voor de woningen in het plan:

Naam in rekenmodel	Naam door opdrachtgever	m ² GBO	€ koop / huur m ²	koop / huur tot.	aftopping
EGW_tk k115	Twee-onder-1-kap klein	113	4.725	531.563	nvt
EGW_tk k135	Twee-onder-1-kap groot	135	4.275	577.125	nvt

5.5.4. Waarde vrijstaande woningen koop 180 m² € 4.250 per m² go

Een gemiddelde vrijstaande woning heeft een waarde van circa € 4.250 per m² go. We gaan hierbij uit van een woning van circa 180 m² gbo met een kavel van circa 535 m², een energielabel A++ en alleen een basis inbouw keuken zonder apparatuur.

Wij hebben hiervoor de volgende referenties gebruikt.

Gegevens		Bouwjaar	m² GBO/ Kavel	Datum	Prijs unit/ m² GBO / VVO Transactiedatum	Prijs unit/ m² GBO / VVO Peildatum
Bovenwiel 19 8071 MG Nunspeet		2023	169 536	13-06-2023	€ 675.000	€ 675.000
					€ 3.994	€ 3.994
Vrijstaand 20 3845 Harderwijk		2023	177	24-04-2023	€ 767.500	€ 767.500
					€ 4.336	€ 4.336
Bloemendreef 3 3845 KG Harderwijk		2020	195 465	04-01-2023	€ 895.000	€ 895.000
					€ 4.590	€ 4.590
Steenkraan 14 8071 MH Nunspeet		2020	317 990	27-03-2023	€ 1.200.000	€ 1.200.000
					€ 3.785	€ 3.785

Deze woningen scoren als volgt rondom het referentieniveau.

Gegevens		Prijs unit/ m² GBO / VVO Peildatum	Verskil t.o.v. getaxeerde	Kwaliteit tov getaxeerde
Bovenwiel 19 8071 MG Nunspeet		€ 675.000	Inbouw / pp: inbouw keuken Gebouw: A++	- -
		€ 3.994	Metrage: Locatie: ligging buiten	
Vrijstaand 20 3845 Harderwijk		€ 767.500	Inbouw / pp: inbouw keuken Gebouw:	+ +
		€ 4.336	Metrage: Locatie:	
Bloemendreef 3 3845 KG Harderwijk		€ 895.000	Inbouw / pp: inbouw keuken, chique afwerking Gebouw: kk	+ +
		€ 4.590	Metrage: Locatie:	
Steenkraan 14 8071 MH Nunspeet		€ 1.200.000	Inbouw / pp: Gebouw: A+++	- -
		€ 3.785	Metrage: hoger metrage, ruimere kavel Locatie:	

Wij concluderen daarbij de volgende waarde:

Naam in rekenmodel	Naam door opdrachtgever	m ² GBO	€ koop / huur m ²	koop / huur tot.	aftopping
EGW_vs k180	Vrijstaand	180	4.250	765.000	nvt

5.5.5. Waarde koopappartementen 50 m² € 4.800 – € 5.100 per m² gbo

Een gemiddeld appartement heeft een waarde van circa € 5.200,00 per m² go. We gaan hierbij uit van een woning van circa 50 m² gbo, een energielabel A++, zonder parkeerplaats en alleen een basis inbouwkeuken zonder apparatuur.

Wij hebben hiervoor de volgende referenties gebruikt.

Gegevens	Bouwjaar	m ² GBO/ Kavel	Datum	Prijs unit/ m ² GBO / VVO Transactiedatum	Prijs unit/ m ² GBO / VVO Peildatum
Dorpsstraat 4 c 8071 BZ Nunspeet 	2021	36	08-09-2022	€ 185.000	€ 185.000
				€ 5.139	€ 5.139
Bouwnummer 043 43 3846 AJ Harderwijk 	2022	50	04-07-2022	€ 235.500	€ 235.500
				€ 4.710	€ 4.710
B1 - Appartementen Eperweg midden 5 8071 BN Nunspeet 	2023	52	15-06-2022	€ 290.000	€ 290.000
				€ 5.577	€ 5.577
Appartementen eerste verdieping 7 8071 CE Nunspeet 	2023	50	07-12-2022	€ 315.000	€ 315.000
				€ 6.300	€ 6.300
Bergakkerweg 28 b 8071 CE Nunspeet 	2023	61	29-12-2022	€ 320.000	€ 320.000
				€ 5.246	€ 5.246
Appartementen begane grond 2 8071 CE Nunspeet 	2023	50	14-12-2022	€ 325.000	€ 325.000
				€ 6.500	€ 6.500
Bergakkerweg 28 h 8071 CE Nunspeet 	2023	61	29-12-2022	€ 335.000	€ 335.000
				€ 5.492	€ 5.492

Deze woningen scoren als volgt rondom het referentieniveau.

Gegevens		Prijs unit/ m ² GBO / VVO Peildatum	Verschil t.o.v. getaxeerde	Kwaliteit tov getaxeerde
Dorpsstraat 4 c 8071 BZ Nunspeet		€ 185.000	Inbouw / pp: Gebouw: label A, kk, schuine wanden, beperkt daglicht Metrage: Lager metrage	- / +
		€ 5.139		
Bouwnummer 043 43 3846 AJ Harderwijk		€ 235.500	Inbouw / pp: Gebouw: eenvoudige architectuur	- -
		€ 4.710	Metrage: Locatie: uitzicht op water	
B1 - Appartementen Eperweg midden 5 8071 BN Nunspeet		€ 290.000	Inbouw / pp: eigen parkeerplaats Gebouw: Hoogwaardige architectuur	+ +
		€ 5.577	Metrage: Locatie:	
Appartementen eerste verdieping 7 8071 CE Nunspeet		€ 315.000	Inbouw / pp: eigen parkeerplaats Gebouw: Hoogwaardige architectuur en kleinschalig	+ +
		€ 6.300	Metrage: Locatie:	
Bergakkerweg 28 b 8071 CE Nunspeet		€ 320.000	Inbouw / pp: eigen parkeerplaats Gebouw:	+ / -
		€ 5.246	Metrage: meer meters Locatie:	
Appartementen begane grond 2 8071 CE Nunspeet		€ 325.000	Inbouw / pp: eigen parkeerplaats Gebouw: Hoogwaardige architectuur en kleinschalig	+ +
		€ 6.500	Metrage:	
Bergakkerweg 28 h 8071 CE Nunspeet		€ 335.000	Inbouw / pp: eigen parkeerplaats Gebouw:	+ +
		€ 5.492	Metrage: meer meters Locatie:	

Uitgaande van een basiswaarde van € 5.200 per woning concluderen wij voor de verschillende types de onderliggende waarden:

- Appartementen: afslag van € 150 per m² vanwege afgetopte woonkwaliteit.
- Bovenwoning: afslag van 10% vanwege type bovenwoning en minus € 150 per m² vanwege afgetopte woonkwaliteit.
- Benedenwoning: afslag van 5% vanwege grotere metrage en minus € 150 per m² vanwege afgetopte woonkwaliteit.

Naam door opdrachtgever	m ² GBO	€ koop / huur m ²	koop / huur tot.	aftopping
Appartementen	50	5.050	254.520	215.000
Bovenwoning	49	4.790	233.513	215.000
Benedenwoning	59	4.790	280.215	265.000

De geplande appartementen zijn allemaal gepland in de categorie sociale koop laag en liggen qua waarde allemaal ruim hoger dan de aftoppingsgrens.

5.5.6. Waarde rijwoningen huur 100 m² € 11,00 per m² go/maand

Een gemiddelde rijwoning heeft een huurwaarde van circa € 11 per m² go/maand. We gaan hierbij uit van een woning van circa 100 m² gbo met een kavel van 120-130 m², een energielabel A++ en een inbouwkeuken.

Wij hebben hiervoor de volgende referenties gebruikt.

Gegevens		Bouwjaar	m ² GBO/ Kavel	Datum	Prijs unit/ m ² GBO / VVO Transactiedatum	Prijs unit/ m ² GBO / VVO Peildatum
Bloemendreef 27 3845 KG Harderwijk		2018	112	23-04-2020	€ 950	€ 1.110
					€ 8	€ 10
Madeliefdreef 14 3845 KN Harderwijk		2018	112	23-07-2020	€ 967	€ 967
					€ 9	€ 9
Disteldreef 4 3845 KT Harderwijk		2018	121	17-03-2020	€ 980	€ 980
					€ 8	€ 8
Disteldreef 22 3845 KT Harderwijk		2018	121	20-04-2020	€ 990	€ 990
					€ 8	€ 8
Disteldreef 4 3845 KT Harderwijk		2018	121	25-11-2021	€ 1.083	€ 1.083
					€ 9	€ 9
Bloemendreef 47 3845 KG Harderwijk		2018	116	03-09-2021	€ 1.038	€ 1.038
					€ 9	€ 9
Bloemendreef 33 3845 KG Harderwijk		2018	112	20-06-2022	€ 1.096	€ 1.096
					€ 10	€ 10
Bakenbergerhout 13 3845 HW Harderwijk		2008	115	17-03-2021	€ 1.150	€ 1.150
					€ 10	€ 10

Deze woningen scoren als volgt rondom het referentieniveau.

Gegevens		Verskil t.o.v. getaxeerde	Kwaliteit tov getaxeerde
Bloemendreef 27 3845 KG Harderwijk		Inbouw / pp: Gebouw: ouder Metrage: groter metrage Locatie:	-/-
Madeliefdreef 14 3845 KN Harderwijk		Inbouw / pp: Gebouw: ouder Metrage: groter metrage Locatie:	-/-
Disteldreef 4 3845 KT Harderwijk		Inbouw / pp: Gebouw: ouder Metrage: groter metrage Locatie:	-/-
Disteldreef 22 3845 KT Harderwijk		Inbouw / pp: Gebouw: ouder Metrage: groter metrage Locatie:	-/-
Disteldreef 4 3845 KT Harderwijk		Inbouw / pp: Gebouw: ouder Metrage: groter metrage Locatie:	-/-
Bloemendreef 47 3845 KG Harderwijk		Inbouw / pp: Gebouw: ouder Metrage: groter metrage Locatie:	-/-
Bloemendreef 33 3845 KG Harderwijk		Inbouw / pp: Gebouw: ouder Metrage: groter metrage Locatie:	-/-
Bakenbergerhout 13 3845 HW Harderwijk		Inbouw / pp: Gebouw: ouder Metrage: groter metrage Locatie:	-/-

Wij concluderen daarbij de volgende waardes voor de woningen in het plan:

Naam in rekenmodel	Naam door opdrachtgever	m ² GBO	€ koop / huur m ²	koop / huur tot.	aftopping
EGW_rij mh100	Rijwoningen midden	98	11,00	1.073	1.000

De geplande huur appartementen zijn allemaal gepland in het betaalbare segment en liggen qua huurwaarde onder de aftoppingsgrens.

5.5.7. Waarde appartementen huur 50 m² € 18,50 per m² go/maand

Een gemiddeld appartement heeft een huurwaarde van circa € 18,50 per m² go/maand. We gaan hierbij uit van een woning van circa 50 m² gbo, een energielabel A++, geen parkeerplaats maar wel een inbouwkeuken.

Wij hebben hiervoor de volgende referenties gebruikt.

Gegevens		Bouwjaar	m ² GBO/ Kavel	Datum	Prijs unit/ m ² GBO / VVO	Prijs unit/ m ² GBO / VVO
Selhorstweg 70 3841 GL Harderwijk		2019	50	13-06-2023	€ 890	€ 890
					€ 18	€ 18
Willem van Ariestraat 91 3846 GB Harderwijk		2023	56	15-06-2023	€ 925	€ 925
					€ 17	€ 17
Willem van Ariestraat 35 3846 GB Harderwijk		2023	60	15-06-2023	€ 945	€ 945
					€ 16	€ 16
Smeepoortstraat 17 d 3841 EG Harderwijk		2019	50	29-10-2022	€ 950	€ 950
					€ 19	€ 19

Deze woningen scoren als volgt rondom het referentieniveau.

Gegevens		Prijs unit/ m ² GBO / VVO	Verskil t.o.v. getaxeerde	Kwaliteit tov getaxeerde
Selhorstweg 70 3841 GL Harderwijk		€ 890	Inbouw / pp: Gebouw: ouder	-/-
		€ 18	Metrage: Locatie:	
Willem van Ariestraat 91 3846 GB Harderwijk		€ 925	Inbouw / pp: Gebouw:	-/-
		€ 17	Metrage: meer meters Locatie:	
Willem van Ariestraat 35 3846 GB Harderwijk		€ 945	Inbouw / pp: Gebouw:	-/-
		€ 16	Metrage: meer meters Locatie:	
Smeepoortstraat 17 d 3841 EG Harderwijk		€ 950	Inbouw / pp: Gebouw: minder daglicht	-/-
		€ 19	Metrage: Locatie:	

Wij concluderen daarbij de volgende huurwaarde voor de woningen in het plan:

Naam in rekenmodel	Naam door opdrachtgever	€ koop / huur m2	koop / huur tot.	aftopping
MGW_por mh50	Appartementen	18,50	932	1.000

De geplande rijhuurwoningen zijn allemaal gepland in het betaalbare segment en liggen qua huurwaarde allemaal lager dan de aftoppingsgrens.

5.6. Kosten

Daarnaast zijn de bouwkosten vastgesteld. Wij baseren onze bouwkosten op de uitgaves van bouwkostenkompas. Hiervoor geldt de peildatum 1-1-2024. Gezien het hoogwaardige woonmilieu in Nunspeet verwachten wij dat een ontwikkelaar hier, voor de woningen die marktconform verkocht kunnen worden, een kwaliteitsniveau zal bieden dat ligt tussen basis en hoog. Voor de afgetopte woningen zal vermoedelijk met een lagere bouwkwaliteit worden gerekend. Dit kwaliteitsverschil laten wij in onderhavige taxatie terugkomen in zowel de opbrengsten als de kosten.

5.6.1. Bouwkosten rij- en hoekwoningen € 1.150 – € 1.400 per m² bvo

We zijn uitgegaan van een bouwkosten niveau tussen basis en hoog van circa € 1.300 per m² bvo. We gaan uit van een vormfactor van 75% die past bij traditionele woningen met een zadeldak.

Seriematig 3 laags (schuin dak)

Schakeling van een aantal identieke woningen. Schuin pannendak met kleine dakramen. Simpele detaillering en metselwerk gevel, grote mate van repetitie. Gasloos met individuele warmtepomp. Oppervlakte van de woningen ca. 110-160 m² BVO.



Locatie:

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.139,-	€ 1.001,-	€ 1.501,-

Voor de verschillende types werken wij met de volgende correcties:

Naam in rekenmodel	Naam door opdrachtgever	Vormf.	Bouwk. /m ²	Bouwk. / m ² na cor.	Aanpassing
EGW_rij mh100	Rijwoningen midden	75%	1.300	1.250	-/- 100 basiswoning + 50 inbouw
EGW_rr skl100	Rug aan rug	80%	1.300	1.150	-/- 200 want basis en rug aan rug , +50 deels hoek
EGW_rij skm90	Rijwoningen klein	75%	1.300	1.150	-/- 200 basiswoning, +50 want minder meters
EGW_rij skh115	Rijwoningen groot	75%	1.300	1.200	-/- 100 want iets meer meters
EGW_hk skh100	Rijwoningen hoek klein	75%	1.300	1.400	+ 100 want hoek en iets minder meters
EGW_hk skh110	Rijwoningen hoek midden	75%	1.300	1.350	+ 50 want hoek
EGW_hk k120	Rijwoningen hoek groot	75%	1.300	1.300	hoek maar ook groter, geen correctie

5.6.2. Bouwkosten twee-onder-1-kapwoningen € 1.400 – € 1.500 per m² bvo

We zijn uitgegaan van een bouwkosten niveau tussen basis en hoog van circa € 1.450 per m² bvo. We gaan uit van een vormfactor van 75% die past bij traditionele woningen met een zadeldak.

2^1 kap (schuin, garage geschakeld)

Twee onder één kap woningen in een rij geschakeld door de garages. Woning heeft schuin dak met pannenbekleding. Enkele badkamer en standaard installatie, metselwerk met houten of kunststof kozijnen. Gasloos met individuele warmtepomp.



Locatie:	Gelderland	Nunspeet	Nunspeet
Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.343,-	€ 1.136,-	€ 1.596,-

Voor de verschillende types werken wij met de volgende correcties:

Naam in rekenmodel	Naam door opdrachtgever	Vormf.	Bouwk. /m ²	Bouwk. / m ² na cor.	Aanpassing
EGW_tk k115	Twee-onder-1-kap klein	75%	1.450	1.500	+ 50 iets minder meters
EGW_tk k135	Twee-onder-1-kap groot	75%	1.450	1.400	-/- 50 iets meer meters

5.6.3. Bouwkosten vrijstaande woningen € 1.650 per m² bvo

We zijn uitgegaan van een bouwkosten niveau tussen basis en hoog van circa € 1.650 per m² bvo. We gaan uit van een vormfactor van 75% die past bij traditionele woningen met een zadeldak.

Herenhuis (schuin dak)

Door architect ontworpen ruim opgezette woning. Schuin dak met keramische pannen. Enkele badkamer met extra toilet op de begane grond. Veel standaard materialen, houten of aluminium kozijnen. Standaard installatietechniek, gasloos met individuele warmtepomp.



Locatie:

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.481,-	€ 1.339,-	€ 1.808,-

5.6.4. Bouwkosten appartementen € 1.600 – € 1.650 per m² bvo

We zijn uitgegaan van een bouwkosten niveau tussen basis en hoog met 10% kleinschaligheidstoelage. Zo komen we uit op circa € 1.800,00 per m² bvo. Omdat het afgetopte woningen betreft is er nog € 200 per m² in mindering gebracht. Zie voor de exacte berekening per woningtype onderstaande tabel. We gaan uit van een vormfactor van 74-75% die past bij kleinschalige appartementen.

Urban villa (4 span)

Compact woonblok, max. 5 lagen. 4 woningen per laag. Eén lift per woonblok. Bovenste laag veelal afwijkend. Buitenruimtes met aangehangen balkons. Decentrale installaties, aluminium kozijnen. Gasloos met individuele warmtepomp. Woninggrootte ca. 90-100 m² GO.



Locatie:

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.438,-	€ 1.291,-	€ 1.866,-

Voor de verschillende types werken wij met de volgende correcties:

Naam in rekenmodel	Naam door opdrachtgever	Vormf.	Bouwk. /m²	Bouwk. / m² na cor.	Aanpassing
MGW_por mh50	Appartementen	74%	1.800	1.650	-/- 200 basiswoning + 50 inbouw
MGW_por skl50	Appartementen	74%	1.800	1.600	-/- 200 basiswoning
MGW_bo skl50	Bovenwoning	75%	1.800	1.650	-/- 200 basiswoning, + 50 want boven woning
MGW_be skm60	Benedenwoning	75%	1.800	1.650	-/- 200 basiswoning + 50 want benedenwoning

5.7. Gehanteerde parameters

De gehanteerde bouwkosten in het rekenmodel zijn opgehoogd met bijkomende kosten (architect, constructeur, aansluitkosten nuts, leges etc.) van 13%, algemene kosten voor de ontwikkelaar van 4% en winst en risico van 5%. Er wordt uitgegaan van een voorverkoop percentage van 100% voor de huur- en/of afgetopte woningen en 70% voor de marktwoningen. Hierbij wordt uitgegaan van 6% aan bouwrente.

Voor de middenhuur woningen wordt gerekend met een bruto aanvangsrendement van 4,5% voor de rij woningen en 4,75% voor de appartementen.

5.8. Genormeerde grondwaardes

5.8.1. Grondwaarden sociale woningbouw

Voor de sociale woningen in het plan wordt gerekend met normatieve grondprijzen. Wij hanteren hierbij het Nederlands gemiddelde van € 20.000,00 per appartement en € 23.000,00 per rijwoning. Ook bij de middeldure rijwoningen huur en de sociale koop rug aan rug is de normatieve grondwaarde gehanteerd omdat deze hoger uitkomt dan de residuele waarde en een koper minimaal de sociale grondwaarde ervoor zal willen betalen.

5.8.2. Grondwaarden vrijstaande woningen

Voor de vrijstaande woningen berekenen wij en baseren wij de grondwaarde op residuele grondwaarde van iets meer dan € 300,00 per m² kavel (uitgaande van circa 535 m² kavel). In de praktijk blijken particuliere kopers vaak een hogere prijs per m² te betalen. We baseren ons hierbij op de gehanteerde kavelprijzen in de directe omgeving. Hier blijkt een gemiddelde prijs van circa € 400,00 per m² kavel.

Plaats	Grondpr. / m ²
Epe	€ 250 - 350
Hatterm	> € 350
Nijkerk	€ 425 - 475
Scherpenzeel	€ 440
Gemiddeld	€ 400

In het exploitatieplan wordt overigens ook de mogelijkheid opgelegd om geschakelde woningen als zelfbouw kavel uit te geven (zogenaamd "particulier opdrachtgeverschap"). We gaan er binnen deze taxatie vanuit dat de grondwaarden bij particulier opdrachtgeverschap minimaal op het door ons berekende grondprijsniveau zullen liggen

5.8.3. Grondwaarde maatschappelijke voorzieningen

Voor de maatschappelijke- en buurtfuncties binnen het plan baseren wij ons op grondprijzen die gelden voor maatschappelijke doeleinden in andere gemeentes in Gelderland. Dit is gemiddeld € 150 per m². Over het algemeen geldt daarbij de regel dat er wordt uitgegaan van het aantal m² terrein, tenzij het aantal m² bvo hoger is. Omdat het aantal m² bvo in het plan hoger is dan het aantal m² terrein gaan we ervan uit dat de gemeente de grond straks uitgeeft op basis van € 150 per m² bvo.

Maatschappelijk	
Arnhem	180,- per m ² bvo
Bronckhorst	100,- per m ²
Brummen	125,- per m ²
Buren	100,- per m ²
Doetinchem	163,- per m ²
Ede	180,- per m ²
Epe	125,- per m ²
Lingewaard	190,- per m ²
Nijkerk	180,- per m ²
Oldebroek	140,- per m ²
Scherpenzeel	195,- per m ²
Wageningen	150,- per m ²
West Betuwe	150,- per m ²
Wijchen	150,- per m ²
Zutphen	130,- per m ²
Gemiddelde	150,- per m²

5.8.4. Grondwaarde horeca

Ook voor de horeca baseren wij ons op grondprijzen die gelden in andere gemeentes in Gelderland.

Horeca	
Arnhem	200-450 per m ² bvo
Nijkerk	275 per m ²

We gaan voor onderhavig plan uit van € 275 per m² bvo.

5.9. Back-testing

Gloudemans heeft de onroerende zaak, los van de volledige taxatie van 11 december 2023, niet eerder gewaardeerd. Derhalve heeft er geen back-testing plaatsgevonden.

Er is recentelijk wel een grondprijs studie uitgevoerd door Gloudemans. De hierin geconcludeerde grondprijzen liggen over het algemeen op een iets lager niveau. Deze studie had echter een wat globaler karakter en dient daarom met wat meer terughoudendheid te worden gebruikt.

5.10. Onzekerheden taxatie

Bij het taxeren van vastgoed is er vrijwel altijd sprake van enige vorm van schattingsonzekerheid, zo ook in onderhavig geval. Een taxatie blijft een zo zorgvuldig mogelijk theoretische berekening van de waarde van het vastgoed. Deze schattingsonzekerheid kan onder andere het gevolg zijn van:

- Onzekere marktomstandigheden. De coronapandemie is op de peildatum op zijn retour en de verwachting is dat er de komende winter geen nieuwe beperkingen nodig zijn. Hiervoor in de plaats zijn echter nieuwe onzekerheden gekomen zoals de sterk fluctuerende energiekosten door de oorlogen in de Oekraïne en Gaza. Deze gestegen kosten hebben een grote invloed op de inflatie en de rente en daarmee op het besteedbaar inkomen. Hiermee is er enerzijds sprake van een grote woningnood en is anderzijds een groot deel van de woningen niet bereikbaar voor de woningzoekende. Hierdoor heeft de woningmarkt na jaren van hoge stijgingen een omslagpunt bereikt. Naast woningen treft deze crisis ook andere typen vastgoed. Zo dalen de huurprijzen voor winkels en speelt duurzaamheid een steeds belangrijkere rol. De impact van deze veranderingen op de vastgoedmarkt zijn door gebrek aan referenties op dit moment nog slecht in te schatten en zullen mede afhankelijk zijn van de duur en heftigheid van de crisis.
- Gebrek aan marktinformatie, waaronder het ontbreken van zuivere c.q. exact vergelijkbare referentietransacties.
- Gevoeligheden van de gehanteerde taxatiemethodiek.

Als gevolg van bovenstaande onzekerheden dient bij iedere taxatie rekening gehouden te worden met een marge. Deze marge zal per object en locatie afwijken en ontstaat door de inefficiëntie van de vastgoedmarkt (marktonzekerheid) en de afwijking die eigen is aan de menselijke schatting. Indien naar de jurisprudentie over dit onderwerp wordt gekeken blijkt dat in de rechtspraak⁴ in zijn algemeenheid een marge wordt aangehouden van 10% naar beneden en 10% naar boven - oftewel een bandbreedte van 20% wordt acceptabel geacht. Deze marge komt ook naar voren in de literatuur⁵. Voor minder courante objecten wordt een grotere bandbreedte aanvaard⁶.

Voor het onderhavige object wordt door de taxateur opgemerkt dat de schattingsonzekerheid als gevolg van groter is dan 10%. Dit is inherent aan residuele waarde berekening.

5.11. Effect bijzondere uitgangspunten op de waardering

De bijzondere uitgangspunten hebben zowel een positief als een negatief effect op de waardering van de onroerende zaak.

Allereerst lichten we een positief effect toe. Voor een daadwerkelijke taxatie van het totale gebied zouden ook grondexploitatie kosten en renteverliezen in mindering gebracht moeten worden. Onderhavige taxatie heeft echter enkel betrekking op de uitgifteprijsen, zodat dit niet in de waardering is meegenomen.

⁴ Zie onder andere de uitspraak van de rechtbank Rotterdam van 18 september 2019 met kenmerk ECLI:NL:RBOT:2019:7362

⁵ Zie ook 'Taxatieleer Vastgoed 1' geschreven door Peter C. van Arnhem, Tom M. Berkhout en George G.M. ten Have (Zesde druk, pagina 110 en 111) wordt gesproken over de 10%-regel. Een afwijking van 10% in de waardebepaling is niet ongewoon.

⁶ Schekkerman (2004) concludeerde: "Uit analyse blijken de verschillen dermate groot dat ook hierdoor een bandbreedte van plus en min 10-20% bij taxaties ten opzichte van de uiteindelijke transactie goed te verklaren zijn. Deze bandbreedte zal kleiner zijn als de courantheid van een object toeneemt en groter zijn bij een zeer incourant object. Eenieder die met taxaties te maken heeft, zal rekening moeten houden met te verwachten afwijkingen in de bandbreedte van 5 tot 20%. Bij incourante vastgoedobjecten zouden de afwijkingen zelfs nog groter kunnen zijn."

Daarnaast is er sprake van een belangrijk negatief effect. Door de vele aftoppingen binnen het plan blijft veel waarde in de woningen zelf zitten. Dit kan betekenen dat de latente winst in handen van derden komt. Dit kunnen de starters zijn. Zij kopen de woning goedkoop in en kunnen vervolgens bij doorverkoop een flinke winst boeken. De winst kan ook in handen van projectontwikkelaars komen. Zij kunnen er immers toe overgaan om kleinere woningen te realiseren dan in het plan nu is voorgeschreven. In dat geval vloeit de winst in hun zakken.

5.12. Finale waardering

Met inachtneming van alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie is de marktwaaarde van de onroerende zaak met bijzondere uitgangspunten geschat op:

Naam in rekenmodel	Naam door opdrachtgever	€ / kavel	m ² bvo	€ / m ² bvo	m ² kavel	€ / m ² kavel
EGW_rr sh100	Rug aan rug	23.000	129	178	92	250
MGW_por sh50	Appartementen	20.000	58	343	n.v.t.	n.v.t.
MGW_be sh60	Benedenwoningen*	20.000	78	256	179	112
MGW_bo sh70	Bovenwoningen*	20.000	98	205	n.v.t.	n.v.t.
EGW_rij sh90	Rijwoningen klein	23.000	122	188	121	190
EGW_rij mh100	Rijwoningen midden	23.000	130	177	131	175
MGW_por mh50	Appartementen	50.000	68	705	n.v.t.	n.v.t.
EGW_rr skl100	Rug aan rug	25.000	105	210	93	269
MGW_por skl50	Appartementen	39.000	68	543	n.v.t.	n.v.t.
MGW_bo skl50	Bovenwoning**	41.000	65	600	n.v.t.	n.v.t.
EGW_rij skm90	Rijwoningen klein	40.000	122	302	125	320
MGW_be skm60	Benedenwoning**	54.000	78	667	186	290
EGW_rij skh115	Rijwoningen groot	60.000	153	359	147	408
EGW_hk skh100	Rijwoningen hoek klein	61.000	130	446	226	270
EGW_hk skh110	Rijwoningen hoek midden	45.000	145	282	238	189
EGW_hk k120	Rijwoningen hoek groot	97.000	162	557	240	404
EGW_tk k115	Twee-onder-1-kap klein	142.000	150	940	296	480
EGW_tk k135	Twee-onder-1-kap groot	146.000	180	800	337	433
EGW_vs k180	Vrijstaand	216.000	240	179	539	400
School	School	n.v.t.	n.v.t.	150	n.v.t.	n.v.t.
Buurt-functie	Buurt-functie	n.v.t.	n.v.t.	150	n.v.t.	n.v.t.
Horeca	Horeca	n.v.t.	n.v.t.	275	n.v.t.	n.v.t.

* tezamen: (€ 20.000 + € 20.000) / 179 = € 223 / m² kavel

**tezamen: (€ 41.000 + € 54.000) / 186 = € 511 per m² kavel

In de praktijk zullen de uit te geven kavels straks niet precies aansluiten bij de normatieve oppervlakten uit het rekenmodel.

Bij de sociale en middenhuur woningen zal een verschil van kavelgrootte niet leiden tot een verschil in kavelprijs. Dit komt omdat de genormeerde maximumprijzen ruim lager liggen dan de marktprijs. Omdat bij ieder type het aantal m² bvo gelijk is zal dit logischerwijs leiden tot eenzelfde kavelprijs voor iedere woning binnen een bepaald type.

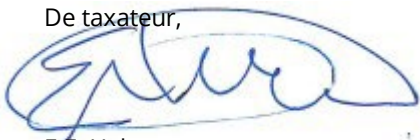
Bij de sociale en dure koopwoningen ligt dat anders. De kavelprijs is hier gebaseerd op het aantal m² kavel vermenigvuldigd met de prijs per m² kavel. Voorbeeld: bij een twee-onder-een-kapwoning klein is de gemiddelde kavel 296 m². De gemiddelde prijs per m² is € 480 per m² kavel. De gemiddelde kavelprijs is daarmee $296 * € 480 = € 142.000$.

Er wordt in de basis uitgegaan van een prijs per m² kavel. Indien de kavel kleiner is dan wordt de kavelprijs daarmee automatisch lager. Indien de kavel groter is dan wordt de kavelprijs automatisch hoger. Indien de kavel echter meer dan 10% groter is dan de gemiddelde kavelomvang uit bovenstaande tabel dan wordt de m²-prijs maar voor 50% meegenomen.

We nemen dezelfde twee-onder-een-kapwoning klein weer als voorbeeld. Bij een gemiddelde kavel van 296 m² geldt, zoals gezegd, een kavelprijs van € 142.000, ofwel € 480 per m² kavel. Stel dat de kavel slechts 250 m² telt. Dan wordt de kavelprijs: $250 * 480 = € 120.000$. Indien de kavel echter 400 m² is dan geldt de volgende formule: $296 * 1,1 * 480 + (400 - 296 * 1,1) * 50\% * 480 = € 174.000$.

Nuland, 11 maart 2024

De taxateur,



E.F. Halter

6. PLAUSIBILITEITSVERKLARING

Ondergetekende,	
Bedrijfsnaam	Gloudemans
Naam	ir. F.C.L.G. Schavemaker RT, vastgoedadviseur / taxateur
	RT279307710 (NRVT, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Groot Zakelijk Vastgoed) en NVM
Adres	Postbus 5044
Woonplaats	5201 GA 's-HERTOGENBOSCH

Verder hierna te noemen: **"toetsend taxateur"**,

Verklaart:

1. Toetsend taxateur heeft onderhavig taxatierapport dat is opgesteld door drs. E.F. Halter MRICS RT met kenmerk 2930.6-T1d2/eha/fs beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde.
2. Toetsend taxateur heeft het taxatierapport d.d. 11 maart 2024 beoordeeld.
3. Toetsend taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan.
4. Toetsend taxateur heeft het complete taxatierapport met alle bijbehorende bijlagen bekeken en beoordeeld. Dit houdt geen garantie in op de volledigheid van de uitgevoerde onderzoeken en de verstrekte bijlagen.
5. Toetsend taxateur is niet of niet recent zelf betrokken geweest bij het object of de opdrachtgever op zodanige wijze dat dit de objectiviteit en onafhankelijkheid in de weg kan staan.
6. De onder 1 genoemde taxateur(s) is/zijn verantwoordelijk voor de opname ter plaatse, het onderzoek en de analyse van de gegevens.
7. Toetsend taxateur heeft zelf geen interne of externe inspectie van het object gedaan.
8. De in het taxatierapport opgenomen taxatiemethodiek, gegevens en conclusies zijn getoetst. Tevens is beoordeeld of de inhoud van het taxatierapport in overeenstemming is met de geldende taxatiestandaarden.
9. Op basis van de beoordeelde stukken is toetsend taxateur van mening dat de getaxeerde waarde in het taxatierapport plausibel is en dat het taxatierapport voldoende navolgbaar, aannemelijk en geloofwaardig is.

Aldus door toetsend taxateur,

Nuland, 11 maart 2024



F.C.L.G. Schavemaker

7. BIJLAGEN

1. Specificatie van de waardering

BIJLAGE 1

Residuele grondwaardeberekening

Dossier	T Hui Noord in Nunspeet
Waardepeil- en printdatum	1-1-2024 11-3-2024
Versie	2930.6
Status	Definitief - 11d2x

Residuele grondwaarde	30%					9%			5%			6%		18%			31%		
	Sociale huur					Middeldure huur			Sociale koop laag			Sociale koop middelduur			Sociale koop hoog			Dure koop	
	EGW_rr sh100	MGW_por sh50	MGW_be sh60	MGW_bo sh70	EGW_rj sh90	EGW_rj mh100	MGW_por mh50	EGW_rr ski100	MGW_por ski50	MGW_bo ski50	EGW_rj skm90	MGW_be skm60	EGW_rj skh115	MGW_be skh100	EGW_hk skh110	EGW_hk k120	EGW_tk k115	EGW_tk k135	EGW_vs k180
Programma																			
Huur- of koopwoning	Huur	Huur	Huur	Huur	Huur	Huur	Huur	Koop	Koop	Koop	Koop	Koop	Koop	Koop	Koop	Koop	Koop	Koop	Koop
Type	Rug aan rug	Appartement	Benedenwoning	Bovenwoning	Rijwoning	Rijwoning	Appartement	Rug aan rug	Appartement	Bovenwoning	Rijwoning	Benedenwoning	Rijwoning	Benedenwoning	Hoekwoning	Hoekwoning	Hoekwoning	2 *1 kap	2 *1 kap
Aantal	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
m2 gbo	104	43	59	73	92	98	50	84	50	49	92	59	115	98	109	121	113	135	180
vormfactor	80%	74%	75%	75%	75%	75%	74%	80%	74%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
m2 bvo	129	58	78	98	122	130	68	105	68	65	122	78	153	130	145	162	150	180	240
m3	376	169	226	283	355	377	198	305	198	189	355	226	444	377	422	468	435	522	696
m2 kavel	92	nvt	179	nvt	121	131	nvt	93	nvt	nvt	125	186	147	226	238	240	296	337	539
Marktwaarde																			
Huur / € / m² / maand of koop / m²						€ 11,00	€ 18,50	€ 3.130,00	€ 5.050,00	€ 4.790,00	€ 3.735,00	€ 4.790,00	€ 3.515,00	€ 4.095,00	€ 3.900,00	€ 3.705,00	€ 4.725,00	€ 4.275,00	€ 4.250,00
Huur / maand cq koop markt						€ 1.073	€ 932	€ 262.920	€ 254.520	€ 233.513	€ 342.873	€ 280.215	€ 403.346	€ 399.416	€ 425.149	€ 448.768	€ 531.563	€ 577.125	€ 765.000
Huur / maand cq koop max						€ 1.000	€ 1.000	€ 215.000	€ 215.000	€ 215.000	€ 265.000	€ 265.000	€ 355.000	€ 355.000	€ 355.000	€ 355.000	nvt	nvt	nvt
BAR van						4,50%	4,75%												
per m2 gbo																			
VON-prijs (incl. btw)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 266.667	€ 235.554	€ 215.000	€ 215.000	€ 215.000	€ 265.000	€ 265.000	€ 355.000	€ 355.000	€ 355.000	€ 448.768	€ 531.563	€ 577.125	€ 765.000
VON-prijs (excl. btw)	21%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 220.386	€ 194.672	€ 177.686	€ 177.686	€ 177.686	€ 219.008	€ 219.008	€ 293.388	€ 293.388	€ 293.388	€ 370.883	€ 439.308	€ 476.963	€ 632.231
Stichtingskosten																			
Bouwkosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 162.563	€ 112.378	€ 120.750	€ 108.973	€ 107.250	€ 140.760	€ 128.700	€ 183.600	€ 182.070	€ 196.223	€ 209.950	€ 225.000	€ 252.000	€ 396.000
per m2 bvo						€ 1.250	€ 1.650	€ 1.150	€ 1.600	€ 1.650	€ 1.150	€ 1.650	€ 1.200	€ 1.400	€ 1.350	€ 1.300	€ 1.500	€ 1.400	€ 1.650
per m3	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 431	€ 569	€ 397	€ 552	€ 569	€ 397	€ 569	€ 414	€ 483	€ 466	€ 448	€ 517	€ 483	€ 569
Bijkomende kosten	13%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 21.133	€ 14.609	€ 15.698	€ 14.166	€ 13.943	€ 18.299	€ 16.731	€ 23.868	€ 23.669	€ 25.509	€ 27.294	€ 29.250	€ 32.760	€ 51.480
per m2 bvo	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 163	€ 215	€ 150	€ 208	€ 215	€ 150	€ 215	€ 156	€ 182	€ 176	€ 169	€ 195	€ 182	€ 215
per m3	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 56	€ 74	€ 52	€ 72	€ 74	€ 52	€ 74	€ 54	€ 63	€ 61	€ 58	€ 67	€ 63	€ 74
Algemene kosten	4%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 8.815	€ 7.787	€ 7.107	€ 7.107	€ 7.107	€ 8.760	€ 8.760	€ 11.736	€ 11.736	€ 11.736	€ 14.835	€ 17.572	€ 19.079	€ 25.289
per m2 bvo	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 68	€ 114	€ 68	€ 104	€ 109	€ 72	€ 112	€ 77	€ 90	€ 81	€ 92	€ 117	€ 106	€ 105
per m3	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 23	€ 39	€ 23	€ 36	€ 38	€ 25	€ 39	€ 26	€ 31	€ 28	€ 32	€ 40	€ 37	€ 36
Winst & Risico	5%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 11.019	€ 9.734	€ 8.884	€ 8.884	€ 8.884	€ 10.950	€ 10.950	€ 14.669	€ 14.669	€ 14.669	€ 18.544	€ 21.965	€ 23.848	€ 31.612
per m2 bvo	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 85	€ 143	€ 85	€ 130	€ 137	€ 89	€ 140	€ 96	€ 113	€ 101	€ 115	€ 146	€ 132	€ 132
per m3	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 29	€ 49	€ 29	€ 45	€ 47	€ 31	€ 48	€ 33	€ 39	€ 35	€ 40	€ 50	€ 46	€ 45
Financieringskosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bouwtijd (maanden)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	13
Bouwrente	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%
Voorverkoop (percentage)	0%	0%	0%	0%	0%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	70%	70%	70%	70%
Rente over bouwkosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.862	€ 1.996	€ 2.235	€ 3.809
Rente over bijk kst, AK, W&R	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.092	€ 1.238	€ 1.362	€ 2.119
Bijkomende kosten, totaal	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 40.968	€ 32.130	€ 31.689	€ 30.158	€ 29.934	€ 38.010	€ 36.442	€ 50.273	€ 50.074	€ 51.914	€ 63.627	€ 72.021	€ 79.284	€ 114.309
per m2 bvo	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 315	€ 472	€ 302	€ 443	€ 461	€ 311	€ 467	€ 329	€ 385	€ 357	€ 394	€ 480	€ 440	€ 476
per m3	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 109	€ 163	€ 104	€ 153	€ 159	€ 107	€ 161	€ 113	€ 133	€ 123	€ 136	€ 166	€ 152	€ 164
% bijkomende kosten van bouwkosten	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	25%	29%	26%	28%	28%	27%	28%	27%	28%	26%	30%	32%	31%	29%
Stichtingskosten (excl. btw)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 203.530	€ 144.508	€ 152.439	€ 139.131	€ 137.184	€ 178.770	€ 165.142	€ 233.873	€ 232.144	€ 248.136	€ 273.577	€ 297.021	€ 331.284	€ 510.309
per m2 bvo	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.565	€ 2.122	€ 1.452	€ 2.043	€ 2.111	€ 1.461	€ 2.117	€ 1.529	€ 1.785	€ 1.707	€ 1.694	€ 1.980	€ 1.840	€ 2.126
per m3	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 540	€ 732	€ 501	€ 704	€ 728	€ 504	€ 730	€ 527	€ 616	€ 589	€ 584	€ 683	€ 635	€ 733
Stichtingskosten (incl. btw)	21%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 246.272	€ 174.855	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Per woning																			
Grondwaarde (incl. btw)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 20.395	€ 60.699	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Grondwaarde (excl. btw)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 17.000	€ 50.000	€ 25.000	€ 39.000	€ 41.000	€ 40.000	€ 54.000	€ 60.000	€ 61.000	€ 45.000	€ 97.000	€ 142.000	€ 146.000	€ 122.000
quote	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	8%	26%	14%	22%	23%	18%	25%	20%	21%	15%	26%	32%	31%	19%
Grondwaarde (excl. BTW), norm	€ 23.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 23.000	€ 23.000	€ 50.000	€ 23.000	€ 39.000	€ 41.000	€ 40.000	€ 54.000	€ 60.000	€ 61.000	€ 45.000	€ 97.000	€ 142.000	€ 146.000	€ 215.600
per m2 kavel	€ 250	nvt	€ 112	nvt	€ 190	€ 175	nvt	€ 269	nvt	nvt	€ 320	€ 290	€ 408	€ 270	€ 189	€ 404	€ 480	€ 433	€ 400
per m2 bvo	€ 178	€ 343	€ 256	€ 205	€ 188	€ 177	€ 734	€ 238	€ 573	€ 631	€ 327	€ 692	€ 392	€ 469	€ 310	€ 601	€ 947	€ 811	€ 508
Totaal grondwaarde (excl. btw)	€ 23.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 23.000	€ 23.000	€ 50.000	€ 25.000	€ 39.000	€ 41.000	€ 40.000	€ 54.000	€ 60.000	€ 61.000	€ 45.000	€ 97.000	€ 142.000	€ 146.000	€ 216.000