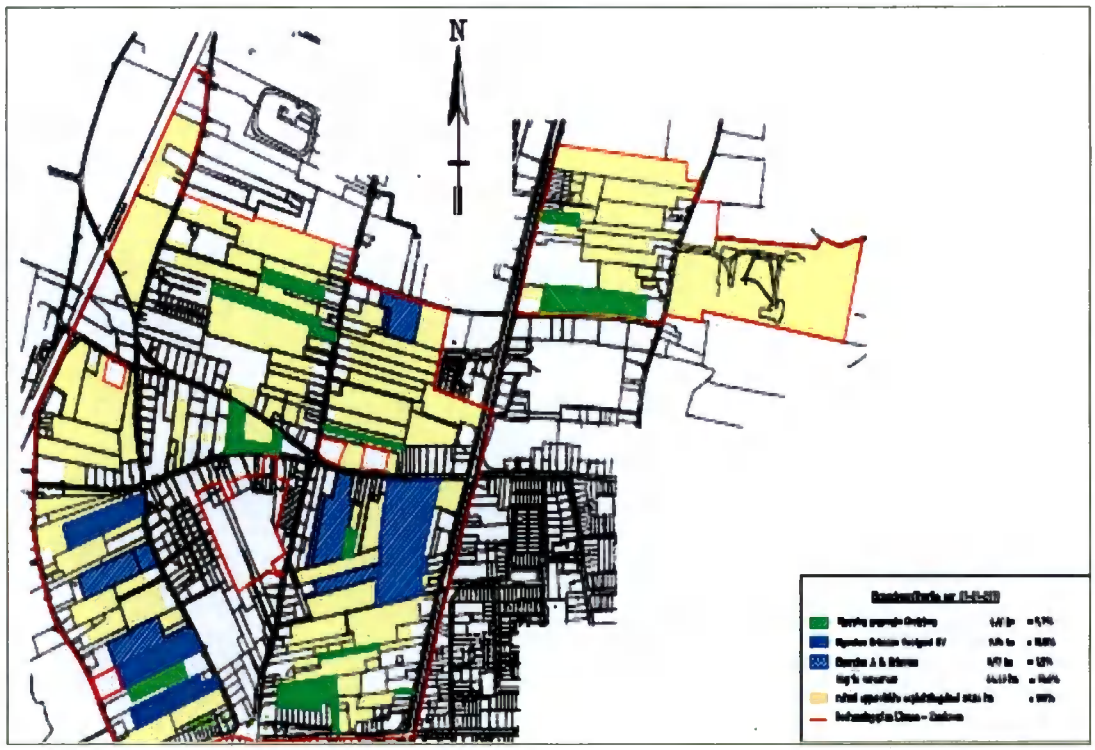
OVERWATER GRONDBELEID ADVIESBUREAU BV

TAXATIERAPPORT INBRENGWAARDEN LIMMEN-ZANDZOOM, 1E HERZIENING

van gronden die onderdeel uitmaken van het Exploitatieplan Limmen-Zandzoom, 1e herziening te Castricum



OPDRACHTGEVER:
Gemeente Castricum
Postbus 1301
1900 BH CASTRICUM

UITGEBRACHT DOOR:
Overwater Grondbeleid Adviesbureau BV
Postbus 5715
3290 AA STRIJEN

Kenmerk: 30348772/T01/rko
Datum: 28 mei 2014

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING 4
1.1 Opdracht 4
1.2 Doel van de raming 4
1.3 Begrip inbrengwaarde 5
1.4 Objecten 5
1.5 Inbrengwaarde Limmen-Zandzoom, 1e herziening 10

2 ALGEMEEN 11

3 LOCATIE LIMMEN-ZANDZOOM, 1E HERZIENING 12
3.1 Globale omschrijving van het plangebied 12
3.2 Kadastrale gegevens 12
3.3 Voorheen vigerend planologisch regime 12
3.3.1 Bestemmingsplan Strandwal 12
3.3.2 Bestemmingsplan Handel en Nijverheid 13
3.3.3 Bestemmingsplan Kapelweg e.o. 14
3.3.4 Bestemmingsplan Buitengebied Limmen 14
3.4 Gebruik 14
3.5 Milieuaspecten 15
3.6 Wet voorkeursrecht gemeenten 15

4 TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN 16
4.1 Structuurvisie 16
4.2 Structuurplan Limmen-Zandzoom 17
4.3 Bestemmingsplan Limmen-Zandzoom 17
4.3.1 Programma 17
4.3.2 Fasering 18
4.3.3 Overgangsregels 18
4.4 Uitwerkingsplan Limmen-Zandzoom 19
4.4.1 Programma 19

5 EXPLOITATIEPLAN LIMMEN-ZANDZOOM, 1e HERZIENING 20
5.1 Ruimtegebruik 20
5.2 Programma 20
5.3 Grondexploitatiekosten 20
5.4 Fasering 21

6 GRONDEXPLOITATIE 22
6.1 Waarderingsgrondslag inbrengwaarde 22
6.2 Waardebegrippen 23

7 WAARDERING GEBRUIKSWAARDE 24

8 WAARDERING COMPLEXWAARDE 26
8.1 Complexafbakening 26
8.2 Vergelijkingstransacties 26
8.2.1 Vergelijkingstransacties 2010 27

8.2.2 Marktanalyse 2010-2014 27
8.2.3 Vergelijkingstransacties 2010 - 2014 28
8.2.4 Conclusie vergelijkingtransacties 29
8.3 Residuele methode 29
8.3.1 Opbrengsten 29
8.3.2 Kosten 30
8.3.3 Fasering 31
8.3.4 Residuele berekening 31
8.4 Conclusie complexwaarde 32

9 WAARDERING INBRENGWAARDE 33

10 SLOTCLAUSULES 34

11 OVERZICHT BIJLAGEN 35

1 INLEIDING

1.1 Opdracht

De raad van de gemeente Castricum heeft op 3 februari 2011 het bestemmingsplan Limmen-Zandzoom en het gelijknamige exploitatieplan vastgesteld. Met de uitspraak van de afdeling in september 2012 zijn deze plannen onherroepelijk geworden. De gemeente treft voorbereidingen voor het in procedure brengen van het uitwerkingsplan bestemmingsplan Limmen-Zandzoom fase 1 en de 1e herziening van het exploitatieplan (hierna: HEP).

Binnen het exploitatiegebied en ten behoeve van het realiseren van het exploitatieplan zijn door de gemeente, Ontwikkelingsbedrijf De Limmer Strandwall BV, J.G. Driessen en Driessen Vastgoed BV percelen aangekocht, waarvoor de inbrengwaarde als gerealiseerde kostenpost in de HEP is opgenomen. Ten behoeve van deze 1e herziening heeft de gemeente aan Overwater Grondbeleid Adviesbureau BV gevraagd het taxatierapport van de inbrengwaarde te actualiseren, voor zover het de gronden betreft waarvan de inbrengwaarde nog niet als gerealiseerde kostenpost in de grondexploitatie is opgenomen.

De taxatie werd uitgevoerd door de heer J.R. van der Kooij RT, grondzakendeskundige en Register-Taxateur. Het taxatierapport is op systematiek beoordeeld door de heer ing. A.L.M. Woestenberg MSc RT, beëdigd rentmeester en Register-Taxateur. Beiden zijn verbonden aan Overwater Grondbeleid Adviesbureau BV te Strijen.

Voor de leesbaarheid van dit taxatierapport wordt zoveel als mogelijk de opzet aangehouden van het Taxatierapport Inbrengwaarden Limmen-Zandzoom. Verder is het rapport als gevolg van voortschrijdend inzicht aangepast.

1.2 Doel van de raming

Het ramen van de inbrengwaarde zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) juncto artikel 6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) per peildatum 1 mei 2014 ten behoeve van de 1e herziening van het exploitatieplan.

Tot de inbrengwaarde zoals genoemd in artikel 6.2.3 Bro worden gerekend, voor zover redelijkerwijs toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, de ramingen van:

a) de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
b) de waarde van opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden niet gehandhaafd kunnen worden;
c) de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;

d) de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

Deze taxatie beperkt zich tot het bepalen van de inbrengwaarde van de gronden in het exploitatiegebied zoals bedoeld in artikel 6.2.3 onder lid a, b en (voor zover van toepassing) lid c Bro.

1.3 Begrip inbrengwaarde

De inbrengwaarde betreft de waarde van gronden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet. Voor gronden welke onteigend zijn, of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de volledige schadeloosstelling ingevolge de Onteigeningswet.

1.4 Objecten

Binnen de grenzen van het HEP worden, volgens opgaaf van de gemeente, de navolgende onroerende zaken onderscheiden, waarvan de inbrengwaarde dient te worden geactualiseerd. Deze objecten zijn volgens de kadastrale berichten van het Kadaster in Nederland op volgorde van deelgebied (Vak), grondplannummer (GPN) en per eigenaar kadastraal bekend als volgt.

		Gemeente Limmen		Oppervlakte		
Vak	**GPN**	**Sectie**		**kadastraal**	**expl.gebied**	**Eigena(ren)ar**
1	1	C	nummer 3662	00 03 30 ha	00 03 30 ha	
1	1	C	nummer 3792	00 61 64 ha	00 61 64 ha	
1	2	C	nummer 4003	00 29 78 ha	00 11 09 ha	
1	3	C	nummer 2595	00 20 99 ha	00 20 99 ha	
1	4	C	nummer 3930	00 55 29 ha	00 50 82 ha	
1	6	C	nummer 170	00 55 51 ha	00 55 51 ha	
1	7	C	nummer 2230	00 21 45 ha	00 21 45 ha	
1	9	C	nummer 3924	00 05 00 ha	00 05 00 ha	
1	10	C	nummer 3923	00 05 00 ha	00 05 00 ha	
1	11	C	nummer 3922	00 05 10 ha	00 05 10 ha	
1	12	C	nummer 2231	00 22 35 ha	00 22 35 ha	
1	13	C	nummer 4036	00 10 63 ha	00 10 63 ha	
1	14	C	nummer 4035	00 00 70 ha	00 00 70 ha	
1	15	C	nummer 1967	00 19 72 ha	00 14 18 ha	

1	15	C	nummer 3926	00 01 15 ha	00 01 06 ha
1	17	C	nummer 3989	00 41 40 ha	00 40 24 ha
1	19	C	nummer 1131	00 15 52 ha	00 10 95 ha
1	20	C	nummer 1130	00 20 00 ha	00 09 50 ha
1	20	C	nummer 2043	01 22 33 ha	01 11 71 ha
1	20	C	nummer 2044	00 00 11 ha	00 00 11 ha
1	22	C	nummer 3720	00 33 36 ha	00 30 96 ha
1	23	C	nummer 2648	00 11 31 ha	00 11 31 ha
1	23	C	nummer 3874	00 02 80 ha	00 02 80 ha
1	23	C	nummer 3875	00 26 54 ha	00 26 54 ha
1	25	C	nummer 179	00 10 80 ha	00 10 80 ha
1	25	C	nummer 2229	00 01 82 ha	00 01 82 ha
1	25	C	nummer 2646	00 97 05 ha	00 73 36 ha
1	25	C	nummer 3607	00 10 55 ha	00 10 55 ha
1	26	C	nummer 2083	00 41 87 ha	00 41 87 ha
1	26	C	nummer 2215	00 14 67 ha	00 14 67 ha
1	26	C	nummer 3608	01 01 80 ha	01 01 80 ha
1	26	C	nummer 3900	02 46 06 ha	02 40 41 ha
1	27	C	nummer 172	00 74 28 ha	00 74 28 ha
2	1	C	nummer 1637	00 51 43 ha	00 44 27 ha
2	3	C	nummer 1696	00 19 88 ha	00 13 85 ha
2	4	C	nummer 3912	00 07 00 ha	00 01 24 ha
2	5	C	nummer 3913	01 35 71 ha	01 32 65 ha
2	6b	C	nummer 4189	00 15 25 ha	00 08 43 ha
2	7a	C	nummer 4186	00 17 05 ha	00 09 29 ha
2	8a	C	nummer 4153	00 07 05 ha	00 07 05 ha
2	8b	C	nummer 4154	00 12 45 ha	00 04 21 ha
2	9	C	nummer 1287	00 16 88 ha	00 05 88 ha
2	10	C	nummer 3594	00 30 20 ha	00 30 20 ha
2	12	C	nummer 2184	00 12 15 ha	00 08 00 ha
2	13	C	nummer 3552	00 59 85 ha	00 59 85 ha
2	13	C	nummer 3861	00 09 10 ha	00 08 57 ha
2	15	C	nummer 4081	00 68 28 ha	00 68 28 ha
2	16	C	nummer 1639	00 14 12 ha	00 14 12 ha
2	17	C	nummer 3593	00 04 09 ha	00 04 09 ha
2	17	C	nummer 3888	00 59 88 ha	00 59 88 ha
3	1	C	nummer 1051	00 14 52 ha	00 06 35 ha
3	2	C	nummer 3908	00 37 70 ha	00 31 78 ha
3	3	C	nummer 3906	00 11 10 ha	00 02 61 ha
3	3	C	nummer 3907	00 03 53 ha	00 03 53 ha

3	5	C	nummer 3797	00 15 98 ha	00 10 13 ha
3	6	C	nummer 3869	00 04 90 ha	00 04 90 ha
3	6	C	nummer 3871	00 03 10 ha	00 03 10 ha
3	6	C	nummer 3982	00 50 95 ha	00 50 95 ha
3	7	C	nummer 1997	00 65 09 ha	00 54 84 ha
3	8	C	nummer 3837	00 24 05 ha	00 22 94 ha
3	9	C	nummer 4053	00 07 15 ha	00 07 15 ha
3	9	C	nummer 4054	00 07 15 ha	00 07 15 ha
3	9	C	nummer 4055	00 07 20 ha	00 07 20 ha
3	10	C	nummer 2555	00 47 80 ha	00 47 80 ha
3	11	C	nummer 3738	00 74 11 ha	00 74 11 ha
3	11	C	nummer 3978	00 67 45 ha	00 67 45 ha
3	12	C	nummer 3636	00 12 10 ha	00 02 56 ha
3	13	C	nummer 3676	00 47 17 ha	00 47 17 ha
3	17	C	nummer 2052	00 19 55 ha	00 19 55 ha
3	20	C	nummer 3798	00 13 50 ha	00 13 50 ha
3	22a	C	nummer 4147	00 84 30 ha	00 84 24 ha
3	22	C	nummer 2249	00 69 23 ha	00 69 23 ha
3	22	C	nummer 2605	00 18 56 ha	00 18 56 ha
3	22	C	nummer 3839	00 71 88 ha	00 71 88 ha
3	22	C	nummer 3882	00 63 35 ha	00 63 35 ha
3	22	C	nummer 3981	00 76 25 ha	00 76 25 ha
3	23	C	nummer 85	00 64 80 ha	00 64 80 ha
3	23	C	nummer 1427	00 32 43 ha	00 32 43 ha
3	23	C	nummer 1900	00 16 65 ha	00 16 65 ha
3	23	C	nummer 1995	00 13 59 ha	00 13 59 ha
3	23	C	nummer 2326	00 60 12 ha	00 60 12 ha
3	24	C	nummer 3637	01 30 27 ha	01 10 27 ha
3	24	C	nummer 4126	00 06 89 ha	00 06 89 ha
3	24	C	nummer 4128	00 38 68 ha	00 38 68 ha
4	9	C	nummer 1692	00 34 88 ha	00 34 88 ha
4	10	C	nummer 1687	00 49 25 ha	00 49 25 ha
4	10	C	nummer 4124	00 25 69 ha	00 25 69 ha
6	1	C	nummer 4058	00 01 90 ha	00 01 90 ha
6	4	C	nummer 2539	00 12 92 ha	00 06 24 ha
6	5	C	nummer 3588	00 16 01 ha	00 11 34 ha
6	5	C	nummer 3589	00 13 90 ha	00 13 90 ha
6	5	C	nummer 3716	00 28 71 ha	00 28 71 ha
6	6	C	nummer 3719	00 35 47 ha	00 24 55 ha
6	7	C	nummer 3717	00 07 73 ha	00 00 43 ha

6	8	C	nummer 2620	00 35 13 ha	00 35 13 ha
6	9	C	nummer 2058	01 51 65 ha	01 51 65 ha
6	10	C	nummer 3587	00 10 75 ha	00 10 75 ha
6	11	C	nummer 3718	00 22 63 ha	00 15 66 ha
6	12	C	nummer 3584	00 03 53 ha	00 03 53 ha
6	12	C	nummer 3995	01 85 06 ha	01 75 98 ha
6	13	C	nummer 3583	00 11 85 ha	00 07 29 ha
6	13	C	nummer 3670	00 01 91 ha	00 01 22 ha
6	15	C	nummer 883	00 12 00 ha	00 07 95 ha
6	16	C	nummer 2619	00 07 63 ha	00 03 96 ha
6	17	C	nummer 3790	00 06 80 ha	00 06 80 ha
6	18	C	nummer 3586	01 21 90 ha	00 22 80 ha
6	19	C	nummer 4057	00 14 00 ha	00 14 00 ha
6	20	C	nummer 54	00 78 03 ha	00 62 42 ha
6	20	C	nummer 1682	00 10 52 ha	00 10 35 ha
6	21	C	nummer 1680	00 57 42 ha	00 43 80 ha
6	22	C	nummer 1518	00 04 42 ha	00 01 09 ha
6	23	C	nummer 3669	00 09 94 ha	00 09 94 ha
6	23	C	nummer 4039	00 32 43 ha	00 32 43 ha
6	24	C	nummer 3577	00 32 85 ha	00 06 40 ha
7	1	C	nummer 2012	00 02 95 ha	00 02 95 ha
7	2	C	nummer 2013	01 62 95 ha	01 62 95 ha
7	3	C	nummer 3868	01 23 20 ha	00 93 67 ha
8	1	A	nummer 2493	00 23 50 ha	00 12 92 ha
8	2	A	nummer 3263	00 17 60 ha	00 17 60 ha
8	3	A	nummer 3261	00 07 40 ha	00 04 53 ha
8	4	A	nummer 3260	00 00 73 ha	00 00 73 ha
8	5	A	nummer 3259	00 06 22 ha	00 06 22 ha
8	6	A	nummer 3258	00 05 57 ha	00 05 57 ha
8	7	A	nummer 1567	00 16 95 ha	00 16 95 ha
8	7	A	nummer 3955	01 63 97 ha	01 51 96 ha

8	8	A	nummer 4079	00 82 10 ha	00 58 78 ha
8	9	A	nummer 3204	00 06 70 ha	00 06 70 ha
8	9	A	nummer 3262	00 26 70 ha	00 26 70 ha
8	11a	A	nummer 4768	00 19 10 ha	00 08 00 ha
8	12b	A	nummer 4770	00 21 65 ha	00 11 70 ha
8	13	A	nummer 3203	00 62 00 ha	00 52 56 ha
8	14	A	nummer 3313	00 00 45 ha	00 00 45 ha
8	16	E	nummer 6	06 42 60 ha	05 20 03 ha
8	18	A	nummer 1897	00 15 60 ha	00 08 00 ha
8	18	A	nummer 1898	01 27 80 ha	00 82 28 ha
8	18	A	nummer 4703g	00 16 30 ha	00 16 30 ha
8	19	A	nummer 2494	00 38 93 ha	00 38 93 ha
8	20a	A	nummer 4723	00 01 33 ha	00 01 33 ha
8	20b	A	nummer 4724	00 04 05 ha	00 04 05 ha
			Totaal		49 25 97 ha

Van de overige gronden in het exploitatiegebied is de inbrengwaarde als gerealiseerde kostenpost in het HEP opgenomen. Volgens de gemeente zijn deze gronden thans vrij van gebruiksrechten, die anders bij het beëindigen ervan zouden kunnen leiden tot een (aanvullende) kostenpost zoals bedoeld in artikel 6.2.3 onder lid c Bro. Kosten voor het vrijmaken van deze gronden hoeven derhalve niet in onderhavig rapport te worden meegenomen.

1.5 Inbrengwaarde Limmen-Zandzoom, 1e herziening

Rekening houdend met de omstandigheden welke op de inbrengwaarde van invloed kunnen zijn, de ingewonnen en verkregen informatie, genoemde overwegingen en hierna te noemen overwegingen, bijbehorende berekeningen en vergelijkingen, wordt de inbrengwaarde van de bovengenoemde onroerende zaken op basis van het prijspeil 1 mei 2014 geraamd op (afgerond):

Inbrengwaarde in artikel 6.2.3 Bro lid a en b € 25.600.000,-

(zegge: vijfentwintigmiljoenzeshonderdduizend 00/100 euro)

Inbrengwaarde in artikel 6.2.3 Bro lid c n.v.t.

Voor een nadere toelichting op de raming en de achtergrondinformatie die heeft geleid tot de raming, wordt verwezen naar hoofdstuk 2 en verder. Tot het verstrekken van nadere toelichting aan opdrachtgever is ondergetekende steeds bereid.

Aldus gedaan naar beste kunnen en weten te Strijen,
mei tweeduizendveertien,

14/8 2014

J.R. van der Kooij RT
Register-Taxateur
Certificaatnummer: BV02.121.2974
expiratiedatum van de inschrijving 31 december 2016

2 ALGEMEEN

Volgens opgave van de gemeente wordt het HEP 4e kwartaal 2014 vastgesteld. Ten tijde van deze vaststelling zijn nog niet alle gronden verworven, dan wel zijn hiervoor samenwerkingsovereenkomsten gesloten voor het ontwikkelen ervan in de vorm van uitvoering die haar voor ogen staat, dan wel is de inbrengwaarde van alle gronden als gerealiseerde kostenpost in de exploitatieopzet opgenomen. De gemeente wenst de inbrengwaarde van deze gronden niet met inachtneming van de in het exploitatieplan aangegeven methoden van indexering te actualiseren. Voor het actualiseren van de inbrengwaarde van dergelijke gronden is dit rapport opgesteld.

De inbrengwaarde van gronden kan gebaseerd zijn op zowel de gebruikswaarde als de verwachtingswaarde, waarover verderop meer. Voor het berekenen van de verwachtingswaarde is gekozen voor de algemeen aanvaarde werkwijze dat enerzijds een residuele waardeberekening wordt gemaakt en dat anderzijds wordt gekeken naar vergelijkingstransacties.

Voor het opstellen van deze taxatie is gebruikgemaakt van conceptversies van het:

- Uitwerkingsplan Limmen-Zandzoom fase 1, met identificatiecode NL.IMRO.0383.UPZandzoomfase1-0001 d.d. 20-02-2014;
- Exploitatieplan Limmen-Zandzoom, 1e herziening, met projectnummer R.152410-871-02 d.d. 20 mei 2014.

Een uittreksel van deze plannen is verderop in dit taxatierapport opgenomen. Aanpassing van deze plannen kan van invloed zijn op de in dit rapport geraamde inbrengwaarde.

3 LOCATIE LIMMEN-ZANDZOOM, 1E HERZIENING

3.1 Globale omschrijving van het plangebied

Het exploitatiegebied bestaat uit een zevental deelgebieden in de bestaande ruimtelijke structuur van Limmen, genummerd als Vak 1 tot en met Vak 8. Van Vak 5 zijn geen percelen in het exploitatieplan opgenomen. Van de overige deelgebieden liggen er vijf ten westen van de Rijksweg en twee ten oosten.

Het plangedeelte ten westen van de Rijksweg wordt verder grofweg begrensd door:
- de gemeentegrens met de gemeente Heiloo in het noorden;
- de Rijksweg en het bedrijventerrein Nieuwelaan in het oosten;
- de Burgemeester Nieuwenhuijzenstraat in het zuiden;
- de Westerweg en de spoorlijn in het westen.

Het plangedeelte ten oosten van de Rijksweg wordt verder grofweg begrensd door:
- de gemeentegrens met de gemeente Heiloo in het noorden;
- de GGZ locatie De Oosthoek in het oosten;
- de Nieuwelaan in het zuiden.

De deelgebieden worden onderling gescheiden door wegen en bebouwing.

3.2 Kadastrale gegevens

De kadastrale berichten van de percelen zoals opgenomen onder 1.4 van dit rapport, zijn als bijlage aangehecht.

Bijlage 1 : KADASTRALE BERICHTEN

3.3 Voorheen vigerend planologisch regime

Voor het exploitatiegebied 'Limmen-Zandzoom' vigeerde de volgende bestemmingsplannen:
- Bestemmingsplan Strandwal
- Bestemmingsplan Handel en Nijverheid
- Bestemmingsplan Kapelweg e.o.
- Bestemmingsplan Buitengebied Limmen

3.3.1 Bestemmingsplan Strandwal

Het bestemmingsplan Strandwal is vastgesteld op 9 oktober 1989, goedgekeurd op 15 mei 1990 en inmiddels onherroepelijk. De vakken 2, 4, 6 en 7 liggen geheel en de vakken 1 en 8 liggen deels binnen de grenzen van dit bestemmingsplan.

Binnen het exploitatiegebied vigeren de bestemmingen:

- overwegend 'Agrarische doeleinden'. Deze gronden zijn bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven, tuinbouwbedrijven en glastuinbouwbedrijven.
- 'semi-agrarisch bedrijf'. Deze gronden zijn bestemd voor een tuincentrum met daarbij behorende bedrijfsgebouwen, kassen, bedrijfswoning, bijgebouw, garage of carport en andere bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 'Agrarische hulpbedrijven categorie C'. Deze gronden zijn bestemd voor een tuinbouwgrondhandelsbedrijf met daarbij behorende bedrijfsgebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en erven.
- 'Bedrijven categorie A en B'. Deze gronden categorie A zijn bestemd voor bedrijven voorkomend in de categorieën 1 tot en met 3 van de Staat van Inrichtingen met bijbehorende bedrijfsgebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, open terreinen voor opslag-, laad-, los- en parkeerplaatsen. Voor de gronden categorie B zijn tevens bedrijven in de categorie 3a van de Staat van Inrichtingen toegestaan. Enkele uitzonderingen daargelaten is detailhandel uitgesloten.
- 'Dienstwoning' is een dienstwoning toegestaan. 'Voor- of zijtuin open erf'. Deze gronden zijn bestemd voor tuinen en erven.
- 'Recreatieve doeleinden categorie C en D'. Deze gronden zijn bestemd voor een recreatieterrein ten behoeve van scoutingactiviteiten (categorie C) met daarbij behorende gebouwen en bouwwerken en een recreatieterrein ten behoeve van het kamperen in tenten en caravans (categorie D) met daarbij behorende gebouwen en bouwwerken.
- 'Openbaar groen'. Deze gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen en beplantingen.

3.3.2 Bestemmingsplan Handel en Nijverheid

Het bestemmingsplan Handel en Nijverheid is vastgesteld op 5 november 1981, goedgekeurd op 29 september 1982 en inmiddels onherroepelijk. Van Vak 1 liggen de grondplannummers 7, 18, 19 20, 21 en 23 (gedeeltelijk) in dit bestemmingsplan.

Binnen het exploitatiegebied vigeren de bestemmingen:

- 'Bedrijven'. Deze gronden zijn bestemd voor bedrijven in de categorieën 1 tot en met 3a van de Staat van Inrichtingen, met daarbij behorende bedrijfswoningen, open terreinen, opslag-, laad, los- en parkeerplaatsen. Enkele uitzonderingen daargelaten is detailhandel uitgesloten.
- Transportbedrijf als bedoeld in categorie 5 van de Staat van Inrichtingen (Vak 1, grondplannummer 20).
- 'Voor- of zijtuin open erf'. Deze gronden zijn bestemd voor tuinen en erven.
- 'Horeca'. Ter plaatse van de nadere aanduiding (t) zijn tennisbanen toegestaan.

3.3.3 Bestemmingsplan Kapelweg e.o.

Het bestemmingsplan Kapelweg e.o. is vastgesteld op 21 april 1977, goedgekeurd op 28 februari 1978 en inmiddels onherroepelijk. Vak 3 ligt geheel binnen de grenzen van dit bestemmingsplan.

Binnen het exploitatiegebied vigeren de bestemmingen:

- Overwegend 'Agrarische doeleinden'. Deze gronden zijn bestemd voor landerijen met agrarische bedrijven, akkerbouw- en tuinbouwbedrijven, veehouderijbedrijven en tuinbouwveredelingsbedrijven met daarbij behorende bedrijfsgebouwen en andere bouwwerken. De bouw van één bedrijfswoning per agrarisch bedrijf is toegestaan.
- 'Kassen'. Deze gronden zijn bestemd voor kassen ten behoeve van tuinbouwbedrijven.

3.3.4 Bestemmingsplan Buitengebied Limmen

Het bestemmingsplan Buitengebied Limmen is vastgesteld op 3 juli 1975, goedgekeurd op 28 februari 1978 en inmiddels onherroepelijk. Voor GGZ locatie Oosthoek in Vak 8 vigeert dit bestemmingsplan.

Binnen het exploitatiegebied vigeren de bestemmingen:

- 'Bijzondere doeleinden II'. Deze gronden zijn bestemd voor medische, sociale, en religieuze doeleinden met daarbij behorende gebouwen en bouwwerken alsmede sportterreinen, groenvoorzieningen en parkeerterreinen met dien verstande dat uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken mogen worden gebouwd welke blijkens hun aard en indeling rechtstreeks ten dienste van de medische, sociale en religieuze verzorging staan. De bouw van één bedrijfswoning is toegestaan.

Voor een meer volledige weergave van deze bestemmingsplanbepalingen wordt verwezen naar deze stukken, in te zien bij de gemeente.

3.4 Gebruik

Het exploitatiegebied is voor een groot deel in gebruik voor de tuinbouw met enkele kassen, bollenteelt en grond bij woningen voor hobbymatige (vee)teelt en/of paardenwei. Daarnaast zijn delen bedrijfsmatig in gebruik, waaronder een transportbedrijf en een aluminiumverwerkingsbedrijf. Bij de waardering is rekening gehouden met de gebruiksmogelijkheden voor de eigenaren en/of derden, voor zover bij ons bekend.

3.5 Milieuaspecten

Volgens opgave van opdrachtgever is er in enige mate sprake van milieukosten die gemaakt moeten worden om het beoogde gebruik mogelijk te maken. Vooralsnog wordt uitgegaan van de situatie dat deze kosten niet op individuele basis kunnen worden verrekend bij het bepalen van de inbrengwaarde van (één van de) grondplannummers en wordt uitgegaan van de saneringskosten zoals deze zijn opgenomen in de HEP.

3.6 Wet voorkeursrecht gemeenten

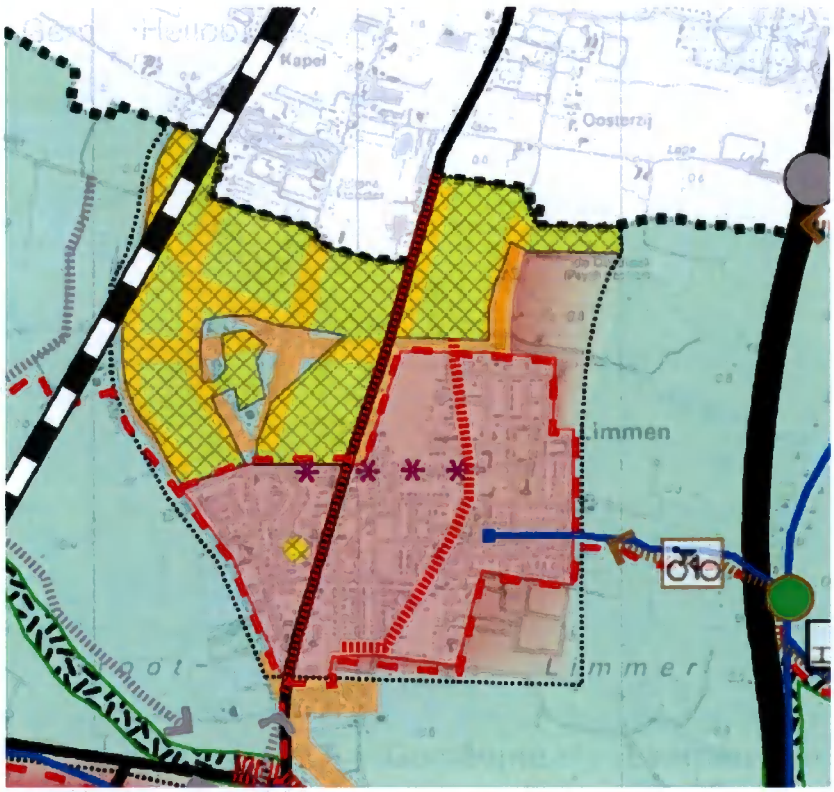
Op een groot aantal percelen binnen het exploitatiegebied is het gemeentelijk voorkeursrecht van toepassing.

4 TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN

4.1 Structuurvisie

De gemeente Castricum heeft in 2005 de Strategische visie Buitengewoon Castricum 2030 vastgesteld. Deze strategische visie vormt het uitgangspunt voor het principe van Wonen in het Groen Heiloo-Limmen. In de visie is onder meer benoemd dat 40% van de woningbouw moet worden gericht op de lage inkomens. Voornoemde visie is begin 2010 geactualiseerd en is de opstap naar een gemeentelijke structuurvisie als bedoeld in artikel 2.1 Wro.

Op 7 oktober 2010 is de structuurvisie vastgesteld. In de structuurvisie is het streven van 40% sociale woningbouw ook opgenomen en is onderhavig exploitatiegebied aangeduid als opbrengstlocatie waar circa 570 woningen kunnen worden gerealiseerd.



Opbrengstlocatie

4.2 Structuurplan Limmen-Zandzoom

In 2007 is het structuurplan Limmen-Zandzoom vastgesteld. Het structuurplan biedt (globaal) inzicht in de voorgestane verdeling van de te realiseren woningen over de verschillende deelgebieden:

Vak	Globaal aantal te bouwen woningen	Dichtheid
1	210	25 woningen/hectare
2	95	25 woningen/hectare
3	175	15 woningen/hectare
4	10	15 woningen/hectare
6	80	15 woningen/hectare
7	25	15 woningen/hectare
8	70	5 woningen/hectare
Totaal	665	

4.3 Bestemmingsplan Limmen-Zandzoom

Het in februari 2011 vastgestelde bestemmingsplan Limmen-Zandzoom maakt de bouw van 565 woningen in de diverse segmenten mogelijk. Aan de gronden in het exploitatiegebied zijn in dit plan de volgende (globale) bestemmingen gegeven:

- 'Woondoeleinden- uit te werken'
- 'Gemengd- uit te werken 1'
- 'Gemengd – uit te werken 2'.

De beoogde ontwikkelingen worden gerealiseerd op gronden die minnelijk kunnen worden aangekocht.

4.3.1 Programma

Het bestemmingsplan 2011 voorziet in een programmering verdeeld over vijf categorieën:

	Huur		Koop		Streef-percentage
	Type	Prijs	Type	Prijs	
Cat.1	Betaalbare sociale huur	< € 512,-	Goedkope koop	< € 163.625,-	40%
Cat. 2	Duurdere sociale huur	€ 512- € 648,-	Betaalbare koop	€ 163.625 – € 214.500,-	
Cat. 3	Huur marktsector	> €648,-	Middeldure koop	€ 241.500- € 322.900,-	30%
Cat. 4			Dure koop	€ 322.900,-	30%
Topsegment			Topsegment	>€ 500.000,-	Max 62 stuks

De woningen zullen worden verdeeld over de verschillende vakken met per vak een verschillende dichtheid, zoals indicatief aangegeven in het Structuurplan Limmen-Zandzoom. In Vak 8 (met een dichtheid van circa vijf woningen per hectare) mag een gedeelte van de groene buffer worden benut voor buitenplaatsen. De situatieschets waarin een en ander is gevisualiseerd is opgenomen in het bestemmingsplan.

Naast woningbouw kan binnen het exploitatiegebied een ook een supermarkt en een brede school worden gebouwd waarin meerdere maatschappelijke functies een plaats kunnen krijgen. Een en ander is afhankelijk van de verplaatsing van de basisschool Pax Christi aan de Hogeweg 55. De school kan worden gerealiseerd binnen Vak 1 of 2.

Rondom het bedrijventerrein Nieuwelaan (Vak 2) wordt een zone van 50 meter ingericht voor wonen en werken. Binnen deze zone kunnen kleine bedrijven uit categorie 1 en 2 met bedrijfswoning worden gerealiseerd.

Of, en zo ja, in welke omvang voornoemde functies gerealiseerd worden was bij het vaststellen van het plan niet duidelijk.

Binnen het uitwerkingsgebied mag maximaal 15% gestapelde bouw worden gerealiseerd.

4.3.2 Fasering

Het bestemmingsplan 2011 kent geen uitgesproken fasering. Het plan kent een plantermijn van tien jaar. De realisatie van de diverse planonderdelen is afhankelijk van de mate waarin gronden kunnen worden verworven en/of afspraken kunnen worden gemaakt met de grondeigenaren.

4.3.3 Overgangsregels

Als overgangsrecht is opgenomen dat een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, onder voorwaarden gedeeltelijk mag worden vernieuwd of veranderd en na een calamiteit geheel mag worden vernieuwd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning tijdig wordt gedaan.

Ten aanzien van het gebruik is als overgangsrecht opgenomen dat onder genoemde voorwaarden het gebruik dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is mag worden voortgezet, mits na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan dit gebruik niet voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken.

4.4 Uitwerkingsplan Limmen-Zandzoom

Voor fase 1 wordt het uitwerkingsplan Limmen-Zandzoom fase 1 (hierna: uitwerkingsplan) in procedure gebracht. Dit uitwerkingsplan voorziet in een directe bouwtitel voor de beoogde woningen in fase 1. Hieronder is een uitsnede uit de verbeelding opgenomen.

Het uitwerkingsplan voorziet in de bestemmingen:

- 'Groen'
- 'Verkeer - Verblijfsgebied'
- 'Water'
- 'Wonen'
- 'Woongebied'

4.4.1 Programma

Het uitwerkingsplan voorziet in het volgende indicatieve programma:

- Goedkoop: 35 woningen (55%)
- Middelduur: 18 woningen (28%)
- Duur: 10 woningen (17%)

5 EXPLOITATIEPLAN LIMMEN-ZANDZOOM, 1e HERZIENING

In het HEP is het uitwerkingsplan verwerkt en voert de gemeente Castricum de volgende wijzigingen door:

1. Opnemen van een nadere fasering van de ontwikkeling Limmen-Zandzoom om sturing te hebben op de ontwikkeling van het plangebied en daarmee tevens de grondeigenaren in het gebied meer rechtszekerheid te bieden over het moment waarop zij hun eventuele bouwwens kunnen uitvoeren.
2. Het geven van een nadere uitwerking aan de ontwikkeling van een supermarkt in het exploitatieplangebied.

5.1 Ruimtegebruik

Het ruimtegebruik zoals opgenomen in de HEP is schematisch in onderstaand overzicht weergegeven.

Ruimtegebruik exploitatiegebied	
Uitgeefbaar woningbouw	244.735 m²
Uitgeefbaar Winkels/horeca	1.500 m²
groen, water, infra	307.774 m²
Totaal ruimtegebruik in exploitatiegebied	554.009 m²

5.2 Programma

Het programma zoals opgenomen in de HEP is schematisch in onderstaand overzicht weergegeven.

Programma	aantal	opp/stuk	totaal
Woningbouw			
Sociale sector Cat 1	149 stuks	107 m²	15.969 m²
Cat 2: goedkope koop	49 stuks	143 m²	7.007 m²
Cat 3: middelduur	149 stuks	223 m²	33.227 m²
Cat 4: projectmatig	64 stuks	487 m²	31.168 m²
Cat 4: part. Opdrachtgeverschap	84 stuks	721 m²	60.564 m²
Cat 5a: projectmatig	32 stuks	1.531 m²	49.000 m²
Cat 5b: part. opdrachtgeverschap	30 stuks	1.300 m²	39.000 m²
Totaal	557 stuks		235.935 m²
Woonwerkunits	8 stuks		8.800 m²
Totaal woningbouw/woonwerkunits			244.735 m²
Niet woningbouw			
Winkels / horeca			1.500 m²
Totaal			246.235 m²

5.3 Grondexploitatiekosten

Met uitzondering van de inbrengwaarde van de gronden die als gerealiseerde kostenpost in het exploitatieplan zijn opgenomen en voor zover deze kostenpost hoger is dan de complexwaarde, zijn de grondexploitatiekosten zoals opgenomen in de exploitatieopzet samengevat in onderstaand overzicht weergegeven.

Kosten exploitatiegebied	
Peildatum	1-1-2014
Gerealiseerde kosten inbrengwaarde > complexwaarde	€ -
Planschade	€ 843.610
Sloopwerken en saneringen	€ 2.346.221
Onderzoekskosten	€ 340.875
bouw- en woonrijp maken	€ 15.873.558
plankosten	€ 10.410.366
planstructurele elementen	€ 4.465.030
niet verrekenbare BTW	€ -
rentekosten	€ 830.439
Totaal	€ 35.110.099

5.4 Fasering

In de HEP is de volgende fasering voor start bouwrijp maken opgenomen. Voor fase 1 start de bouw van de woningen twee jaar later, welke termijn ook in de andere fasen is aangehouden.

Fasering	bouwrijp	start bouw	
Deelgebied I	vanaf	vanaf	
deels	1-7-2016	1-7-2018	fase3
deels	1-7-2018	30-6-2020	fase4
deels	1-7-2020	1-7-2022	fase5
Deelgebied II			
deels	1-7-2015	30-6-2017	fase2
deels	1-7-2016	1-7-2018	fase3
deels	1-7-2018	30-6-2020	fase4
Deelgebied III			
deels	1-7-2014	1-7-2016	fase1
deels	1-7-2015	30-6-2017	fase2
deels	1-7-2016	1-7-2018	fase3
deels	1-7-2018	30-6-2020	fase4
Deelgebied IV			
deels	1-7-2015	30-6-2017	fase2
deels	1-7-2018	30-6-2020	fase4
Deelgebied VI			
deels	1-7-2018	30-6-2020	fase4
deels	1-7-2020	1-7-2022	fase5
Deelgebied VII	1-7-2020	1-7-2022	fase5
Deelgebied VIII			
deels	1-7-2016	1-7-2018	fase3
deels	1-7-2018	30-6-2020	fase4
deels	1-7-2020	1-7-2022	fase5

6 GRONDEXPLOITATIE

De Wro en de daarin opgenomen Afdeling Grondexploitatie (beter bekend als en hierna genoemd de 'Grondexploitatiewet') biedt de gemeente de mogelijkheid om kosten die te maken hebben met de grondexploitatie te verhalen. De gemeente mag via een exploitatieplan alleen kosten verhalen die zijn opgenomen in de kostensoortenlijst.[1] In deze lijst zijn onder andere de kosten voor de verwerving van gronden binnen het plangebied, planschade, bodemsanering, bouw- en woonrijp maken en de aanleg van in het Bro gedefinieerde voorzieningen opgenomen. Een van de kostenposten van de exploitatieopzet betreft de inbrengwaarde van gronden, waarvoor dit taxatierapport is opgesteld.

6.1 Waarderingsgrondslag inbrengwaarde

Artikel 6.13 lid 5 Wro geeft de waarderingsgrondslagen voor het bepalen van de inbrengwaarde.

1. Geen sprake van onteigening
Indien er geen sprake is van onteigening wordt de inbrengwaarde van gronden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet (hierna: Ow), welke artikelen betrekking hebben op het vaststellen van de werkelijke waarde.
In de volgende paragraaf zal een definitie van het begrip werkelijke waarde worden weergegeven. Op grond van de beginselen en jurisprudentie die betrekking hebben op de artikelen 40b tot en met 40f Ow, kan kort samengevat worden vastgesteld dat de werkelijke waarde betreft de hoogste waarde van de volgende twee:

1. de gebruikswaarde ervan uitgaande dat een potentiële koper het huidige gebruik kan en beoogt voort te zetten;
2. de complexwaarde waarbij rekening wordt gehouden met de opbrengsten en kosten van het complex waarvan de betreffende onroerende zaken deel uitmaken.

2. Overige gevallen
Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de Ow. Met het begrip schadeloosstelling ingevolge de Ow, wordt bedoeld de schadeloosstelling zoals omschreven in artikel 40 Ow, beter bekend onder de term 'volledige schadeloosstelling'.

Het gemeentelijk verwervingsbeleid is gebaseerd op een verwerving op minnelijke basis tegen betaling van de marktwaarde.

[1] Artikel 6.2.4 Bro

6.2 Waardebegrippen

De in dit rapport opgenomen waardebegrippen worden als volgt gedefinieerd.

Inbrengwaarde
Onder de ' inbrengwaarde' wordt begrepen: De prijs, vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet, ook wel genoemd de werkelijke waarde. Voor gronden welke onteigend zijn, of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de volledige schadeloosstelling ingevolge de Onteigeningswet.

Werkelijke waarde
Onder de 'werkelijke waarde' wordt begrepen: De prijs, die bij onderhandse verkoop bij aanbieding in de staat waarin de onroerende zaak zich bevindt en op de voor de onroerende zaak meest geschikte wijze, na beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde, zou zijn besteed.

In de praktijk komt dit neer op de marktwaarde.

Marktwaarde
Onder marktwaarde wordt begrepen: het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

Gebruikswaarde
Onder de 'gebruikswaarde' wordt begrepen: De marktwaarde, ervan uitgaande dat een potentiële koper het huidige gebruik kan en beoogt voort te zetten.

Complexwaarde
Onder complexwaarde wordt begrepen: De marktwaarde, rekening houdend met alle baten en lasten die gemaakt moeten worden om alle toekomstige bestemmingen die deel uitmaken van het complex te kunnen realiseren. Onder een complex wordt verstaan: de als één geheel in exploitatie gebrachte of te brengen zaken.

Hieronder worden de uitgangspunten voor de inbrengwaarde op basis van de gebruikswaarde en de complexwaarde beschreven, gevolgd door een recapitulatie.

7 WAARDERING GEBRUIKSWAARDE

Zoals hierboven is aangegeven wordt bij het taxeren van de gebruikswaarde de waardeverstorende invloed van 'het werk' weggedacht. In casu wordt geen rekening gehouden met de bestemmingen zoals deze zijn opgenomen in bestemmingsplan Limmen-Zandzoom, het uitwerkingsplan en ook wordt geen rekening gehouden met het exploitatieplan en de 1e herziening.

In onderhavig exploitatiegebied is veelal sprake van gedoogsituaties waar versnipperde (voorheen) agrarische percelen eigendom zijn van eigenaren van de aangrenzende woonpercelen. Ten aanzien van dergelijke gedoogsituaties had de gemeente in het algemeen belang, dat gediend is met handhaving, bestuursdwang moeten toepassen. Slechts onder bijzondere omstandigheden zou een gemeente hiervan af kunnen zien, bijvoorbeeld wanneer concreet uitzicht op legalisatie bestaat. Van een dergelijke situatie is geen sprake. Echter, handhavend optreden door de gemeente kan zodanig onevenredig zijn in verhouding met het daartoe te dienen belang, in casu het drukken van de grondprijs, dat hiervan wordt afgezien. Of, en zo ja, de gemeente met succes handhavend kan optreden tegen de illegale situatie is onzeker, maar wordt onwaarschijnlijk geacht. Gezien de grote omvang van het gedogen in relatie met de situatie ter plaatse, die beroepsmatig agrarisch gebruik economisch beperkt/niet mogelijk maakt, is uitgegaan van de situatie dat de gemeente, de ontwikkelingen weggedacht, het strijdige gebruik zou blijven gedogen.

Op basis van de (diverse) bestemmingen is een analyse gemaakt van transacties van gronden in de directe omgeving van het exploitatiegebied. Hierbij is gebruikgemaakt van de registers van het Kadaster. Per (deel)object zijn de inbrengwaarden gewaardeerd, rekening houdend met het gebruik, de gebruiksmogelijkheden en de staat van onderhoud.

Voor eventuele kosten voor sanering van de grond en/of grondwater en/of asbest in de grond, is uitgegaan van de situatie dat geen sprake is van verontreiniging die bij voortzetting van het bestaande gebruik tot sanering noodzaakt.

De taxatie van de gronden gebaseerd op de vigerende bestemming is als volgt tot stand gekomen:

- Rekening houdend met de huiskavel, een gestaffelde opbrengst voor gronden, waarvan de eigenaar/meest gerede koper iemand is die naast zijn woonobject de ruime kavel wil gebruiken voor het uitbreiden van zijn tuin of het hobbymatig houden van kleinvee en/of paarden, van:
  - € 300,00/m² tot 600 m²,
  - € 150,00/m² van 600 m² tot 1.200,00 m²;
  - € 75,00/m² van 1.200 m² tot 1.800,00 m²;
  - € 37,50/m² van 1.800,00 m² tot 3.000 m²;
  - € 15,00/m² vanaf 3.000 m².
- Een opbrengst voor overige agrarische gronden van:
  - € 50,00/m² voor agrarische bouwpercelen;
  - € 15,00/m² voor gronden met kassen;
  - € 8,00/m² voor de overige gronden;

- Een opbrengst voor de opstallen en voorzieningen, rekening houdend met de staat van onderhoud en gebruiksmogelijkheden, voor zover deze vanaf de openbare weg en anderszins zijn waargenomen.
- Voor eventuele kosten voor sanering van de grond en/of grondwater is uitgegaan van de situatie dat geen sprake is van verontreiniging die bij voortzetting van het bestaande gebruik tot sanering noodzaakt.

Bovengenoemde bedragen zijn gemiddelden. Per object kan sprake zijn van aanzienlijke afwijkingen van deze gemiddelden.

8 WAARDERING COMPLEXWAARDE

De complexwaarde kan worden vastgesteld op basis van vergelijking dan wel op basis van de residuele grondwaarde dan wel een combinatie hiervan.

8.1 Complexafbakening

De omvang van een complex c.q. complexen, het daarbinnen te realiseren programma en de daarbij behorende kosten zijn van invloed op de complexwaarde van objecten. Op het moment van vaststellen van het exploitatieplan in 2011 was de omvang van het complex c.q. de complexen als zodanig lastig te bepalen, omdat volgens dit plan de beoogde ontwikkelingen alleen plaatsvinden op gronden die minnelijk worden aangekocht.

Op basis van de criteria voor de complexafbakening die mede uit de jurisprudentie zijn af te leiden betreft het in exploitatie te brengen gebied naar de mening van ondergetekende een complex.

De volgende argumenten hebben tot deze conclusie geleid.

- In het Structuurplan Limmen-Zandzoom 2007 is de locatie Limmen-Zandzoom als woningbouwlocatie aangewezen.
- Er is sprake van één bestemmingsplan voor het ontwikkelen de gronden.
- Er is sprake van één exploitatieplan voor het ontwikkelen van de gronden.
- Er is sprake van een gezamenlijke ontwikkeling van de woningbouwproductie, infrastructuur, groen, water en overige voorzieningen.
- Alle deelgebieden vormen samen een eenheid ten aanzien van het realiseren van sociale woningen, natuurcompensatie, groen, water en overige voorzieningen. Bij het wegvallen van één deelgebied moet het programma voor alle deelgebieden worden herzien.

Voor het taxeren van de inbrengwaarde van het gehele exploitatiegebied is, op basis van de randvoorwaarden van de gemeente, aangehouden dat:

- 70% van het exploitatiegebied valt binnen het complex; en
- 30% daarbuiten.

8.2 Vergelijkingstransacties

Hieronder zijn eerst de vergelijkingstransacties opgenomen zoals deze zijn opgenomen in het taxatierapport 2010, de complexwaarde zoals opgenomen in het taxatierapport 2010 en vervolgens de transacties van na die datum tot heden.

8.2.1 Vergelijkingstransacties 2010

Voor de waardering van de grond is voor het uitbrengen van het taxatierapport van 2010 onderzoek gedaan naar gerealiseerde transacties in en rond het gebied met het oog op de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de grond. Hieronder volgt een overzicht van deze transacties.

Datum	Omschrijving	Aantal m²	Koopsom
24-6-2010	agrarische grond	8.937 m²	€ 40,00/m²
12-11-2009	agrarische grond	4.508 m²	€ 40,00/m²
5-8-2009	agrarische grond	11.372 m²	€ 25,00/m²
3-6-2009	agrarische grond	18.872 m²	€ 41,00/m²
14-1-2009	grond en opstallen	489 m²	€ 70,00/m²
1-10-2008	bloembollengrond	20.100 m²	€ 11,00/m²
20-7-2007	tuinland	17.000 m²	€ 58,99/m²
5-4-2007	akkerland	1.120 m²	€ 70,00/m²
26-1-2007	grond	1.075 m²	€ 35,00/m²
18-12-2006	bollengrond	1.063 m²	€ 25,00/m²
15-4-2005	bollengrond	14.073 m²	€ 60,00/m²
26-10-2004	bollengrond	1.856 m²	€ 60,00/m²
18-10-2007	losse grond	8.616 m²	€ 35,01/m²
1-11-2007	woonhuis en achterliggend perceel	12.053 m²	€ 29,00/m²
2-4-2007	woonhuis, praktijk en achterliggend perceel	6.870 m²	€ 29,50/m²
27-12-2004	los land/sportveldje	2.871 m²	€ 17,76/m²

8.2.2 Marktanalyse 2010-2014

De economische crisis is in Nederland nadrukkelijk merkbaar op de onroerend goedmarkt, die een sterk prijsverlagend effect heeft. Dat nieuwe woningeigenaren door fiscale maatregelen bij een zelfde maandlast steeds moeilijker hun nieuwe woning kunnen financieren, een dergelijke financiering alleen onder meer stringente voorwaarden kan worden afgesloten en doordat de verkoop van de oude woning lastig is, wordt dit versterkt. Dat tussentijds het BTW tarief is verhoogd van 19% naar 21%, zal ook tot uiting komen in de prijs van (ruwe) bouwgronden. Een afgeleide is dat de markt voor grond waarop in de toekomst woningen zijn gepland gedurende de economische crisis nagenoeg tot stilstand is gekomen.

Thans bespeurt men een voorzichtig herstel, in die zin dat er weer wat meer woningtransacties plaatsvinden, wellicht mede als gevolg van de duidelijkheid over de fiscale maatregelen. Is er sprake van een nieuwe werkelijkheid? Niet mag worden verwacht dat de prijzen voor woningen op korte termijn op hun oude niveau terug komen, maar waarschijnlijk vanuit de huidige prijssituatie de inflatie zullen volgen.

8.2.3 Vergelijkingstransacties 2010 - 2014

Na het uitbrengen van het taxatierapport 2010 hebben in het gebied de volgende transacties plaatsgevonden.

	Kadastrale gemeente Limmen, sectie		Oppervlakte kadastraal	Akte datum	Koopsom totaal	per m²
1	A	nummer 3201	00 68 12 ha	14-apr-11	€ 272.480	€ 40 /m²
2	C	nummer 948	00 51 48 ha	14-apr-11		
	C	nummer 4155	00 82 52 ha			
	Totaal groot		01 34 00 ha		€ 537.000	€ 40 /m²
3	C	nummer 1898	00 52 34 ha	2-feb-12	€ 325.000	€ 62 /m²
4	C	nummer 1634	00 28 50 ha	27-dec-12		
	C	nummer 1700	00 21 95 ha			
	C	nummer 1829	00 40 95 ha			
	A	nummer 4704	00 81 55 ha			
	Totaal groot		01 72 95 ha		€ 827.371	€ 48 /m²
5	A	nummer 4767	00 33 90 ha	10-apr-13	€ 135.600	€ 40 /m²
6	A	nummer 4769	00 34 40 ha	10-apr-13	€ 137.600	€ 40 /m²
7	A	nummer 4774	00 81 65 ha	12-jun-13	€ 224.538	€ 28 /m²
8	C	nummer 1899	00 29 48 ha	1-okt-13	€ 460.000	€ 156 /m²
9	C	nummer 2185 G	00 03 45 ha	24-okt-13	ruil	
10	C	nummer 4183 G	00 03 75 ha		ruil	

De transacties 1, 2, 4, 5, 6 en 7 betreffen aankopen van voornamelijk onbebouwde gronden, waarbij de koopsom is gebaseerd op de
De koopsom van de transacties 3 is deels gebaseerd op de gebruikswaarde en deels op de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de grond.
De koopsom van de transacties 8 is gebaseerd op de gebruikswaarde van de grond en daarmee niet representatief voor het bepalen van de waarde van ruwe bouwgrond.
De transacties 9 en 10 betreft een ruiling van gronden waarbij aan de kavels een gelijke waarde is toegekend.

Volgens de gemeente was bij het tot stand komen van deze koopsommen de fasering zoals opgenomen in het HEP nog niet bekend.

8.2.4 Conclusie vergelijkingtransacties

Vanaf 2010 zijn in de deelgebieden 2, 3 en 8 gronden aangekocht tegen betaling van de complexwaarde. De koopsom varieert in deze periode van € 48,-/m² eind 2012 tot € 28,-/m² halverwege 2013. Bij het tot stand komen van deze transacties was de fasering zoals opgenomen in het HEP nog niet bekend.

8.3 Residuele methode

Bij de waardering van de inbrengwaarden is uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

1. Er is gewaardeerd rekening houdende met artikel 40d Ow. Dit betekent dat de waardering plaatsvindt op basis van de complexomslagmethode. Er wordt geen rekening gehouden met de feitelijk onderliggende bestemming van de grond, maar met het geheel van bestemmingen en de hieruit voortvloeiende baten en lasten in het exploitatiegebied.
2. De afbakening van het complex is ingeschat op 70% van het exploitatiegebied.
3. Bij het bepalen van de waarde is rekening gehouden met de voorschriften van de HEP met bijbehorend bouwprogramma, planning en begroting.

8.3.1 Opbrengsten

De Nota Grondbeleid van de gemeente Castricum d.d. 6 december 2012 formuleert uitgangspunten voor het bepalen van grondprijzen, er zijn geen concrete grondprijzen in opgenomen. Volgens de nota komen de grondprijzen tot stand door middel van de comparatieve methode in combinatie met de residuele methode. Verder geeft de nota aan dat het beleidsdocument na een periode van vier jaar wordt geëvalueerd, eventueel aangepast en, indien van toepassing, opnieuw vastgesteld.

In de gemeente Castricum worden in totaal acht woningen gerealiseerd in het hoogste segment op royale topkavels. Thans staan nog enkele kavels van circa 1.000 m² te koop voor een vraagprijs van € 450,-/m² VON. Onlangs is een kavel verkocht aan de Hogeweg 130 ten Limmen voor € 380,-/m² VON. Verder is onderzoek gedaan naar referentietransacties voor bouwgronden in de directe omgeving. Hieronder is een overzicht van deze kavels opgenomen.

plaats	straat	nr	koopsom	transactiedatum	VON/kk	kad. Opp
Heiloo	Baafjeslaan	4	€ 510.000	7-8-2012	kk	890 m²
Akersloot	Beatrixlaan	1a	€ 215.000	10-6-2013	kk	640 m²
Uitgeest	1911 tr	bn 10 ong	€ 266.220	3-5-2013	von	592 m²
Uitgeest	1911 tr	bn 10 ong	€ 254.500	29-4-2013	von	591 m²
Uitgeest	1911 tr	bn 10 ong	€ 199.200	3-5-2013	von	480 m²
Uitgeest	1911 tr	bn 10 ong	€ 185.000	29-4-2013	von	480 m²
Uitgeest	1911 tr	bn 11 ong	€ 244.350		von	543 m²
Uitgeest	1911 tr	bn 11 ong	€ 244.350		von	543 m²
Uitgeest	1911 tr	bn 11 ong	€ 223.685		von	539 m²
Heiloo	De Houtwal	65	€ 355.000	17-5-2011	von	551 m²
Heiloo	De Houtwal	73	€ 410.000	17-5-2011	von	686 m²
Heiloo	De Houtwal	85	€ 305.000	17-5-2011	von	442 m²
Heiloo	De Houtwal	87	€ 325.000	17-5-2011	von	476 m²
Akersloot	Kloosterlaantje	4	€ 130.000	27-4-2013	kk	340 m²
Heiloo	Krommelaan	1a	€ 283.750	19-2-2009	kk	607 m²
Castricum	Oude Haarlemmerweg	10a	€ 50.000	21-6-2012	kk	161 m²

Uitgaande van het te realiseren programma is de opbrengst per m² binnen het fictieve complex en exclusief BTW als volgt geraamd.

Sociale sector Cat 1	149 st.	€ 16.205 /st.	€ 2.414.545
Cat 2: goedkope koop	7.007 m²	€ 350/m²	€ 2.452.450
Cat 3: middelduur	33.227 m²	€ 400/m²	€ 13.290.800
Cat 4: projectmatig	31.168 m²	€ 400/m²	€ 12.467.200
Cat 4: part. Opdrachtgeverschap	60.564 m²	€ 400/m²	€ 24.225.600
Cat 5a: projectmatig	32 st.	€ 175.000 /st.	€ 5.600.000
Cat 5b: part. opdrachtgeverschap	39.000 m²	€ 350/m²	€ 13.650.000
Woonwerkunits	8.800 m²	€ 225/m²	€ 1.980.000
Totaal			€ 76.080.595
Oppervlakte complex(en)		387.806 m²	
Opbrengst/m² binnen complex(en)			€ 196,18/m²

8.3.2 Kosten

Rekening houdend met de HEP en de in het Bro opgenomen kostensoortenlijst is de raming van de exploitatiekosten prijspeil taxatie als volgt tot stand gekomen.

Kosten/m² complex(en)			
Kosten exploitatiegebied			€ 35.110.099
Kosten groen buiten complex	166.203 m²	€ 3,50/m²	€ 581.709
Kosten binnen complex	1-1-2014		€ 34.528.390
Prijspeil taxatie/ duur	1-5-2014	0,33 jaar	
Index exploitatieplan (Ep)	2,25%		
Kosten prijspeil taxatie conform Ep	1-5-2014		€ 34.781.726
Kosten binnen complex/m²	387.806 m²		€ 89,69/m²

In die gevallen dat de gebruikswaarde hoger is dan de verwachtingswaarde, zijn de meerkosten ten opzichte van de verwachtingswaarde als kostenpost opgenomen. Hiermee rekening houdend zijn de kosten als volgt geraamd.

Kosten/m² complex(en)			
Kosten binnen complexen/m²	387.806 m²		€ 89,69/m²
Hogere marktwaarde/schadeloosstelling tov complexwaarde	€ 3.000.000		€ 7,74/m²
Totaal kosten			€ 97,42/m²

8.3.3 Fasering

Voor de waardering van de residuele grondwaarde per fase is het moment waarop de gronden worden uitgegeven en opbrengsten worden gegenereerd van invloed op de rentekosten en risicofactoren en daarmee de waarde. Voor de taxatie van de residuele grondwaarde is de volgende fasering aangehouden.

Moment gronduitgifte, gemiddeld	
fase 1	1-1-2017
fase 2	1-10-2018
fase 3	1-7-2020
fase 4	1-4-2022
fase 5	1-1-2024

8.3.4 Residuele berekening

Voor het berekenen van de residuele grondwaarde zijn verder de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Prijspeil taxatie: 1 mei 2014.
- Een percentage van 8% voor verkoopkosten, notariskosten, winst en risico.
- Gerekend is met een opbrengstenstijging van 1,5% per jaar.
- De exploitatiekosten zijn gecorrigeerd in verband met inflatie met 2% per jaar.
- De verkregen investering per m² plangebied, die voor de grond in de huidige staat kan worden betaald is vervolgens contant gemaakt naar datum prijspeil taxatie met een IRR (internal rate of return) van 9%.
- De complexwaarde betreft de prijs die maximaal aan de grond kan worden toegerekend op basis van de gehanteerde uitgangspunten. In de praktijk zal bij een transactie een redelijk handelend koper rekening houden met het risico dat de exploitatie niet of niet tijdig kan plaatsvinden.
  Voor dit risico is, naarmate de beoogde ontwikkeling van de gronden verder in de tijd ligt, een oplopend percentage in mindering gebracht van:
  - 5% voor fase 1;
  - 10% voor fase 2;
  - 15% voor fase 3;
  - 20% voor fase 4; en
  - 25% voor fase 5.

- Van de verkregen investering is vervolgens 6,3% voor aankoopkosten in mindering gebracht, om te komen tot de waarde van de gronden kosten koper.

Op basis van bovengenoemde uitgangspunten bedraagt de residuele grondwaarde:

Residu	berekening
fase 1	€ 61,27 /m²
fase 2	€ 50,72 /m²
fase 3	€ 41,84 /m²
fase 4	€ 34,39 /m²
fase 5	€ 28,15 /m²

Opmerkingen
Een residuele grondwaardeberekening is in beginsel indicatief. Zo kan het percentage uitgeefbaar grondgebied erg van invloed zijn op deze wijze van waarderen van grond.

Met het vaststellen van het gemeentelijk exploitatieplan wordt het te realiseren programma vastgelegd en de kostenramingen in de grondexploitatie inzichtelijk gemaakt. De door ondergetekenden gehanteerde uitgangspunten zijn zorgvuldig gekozen, waardoor de residuele grondwaardeberekening een betrouwbare parameter voor de grondwaardering is.

Naarmate de planuitvoering dichterbij komt nemen de risico's en rentekosten af. Als gevolg van deze afname zal de residueel berekende grondwaarde toenemen. Deze toename kan sterker zijn dan het algemene rentepercentage dat voor kostenstijgingen in de HEP is opgenomen.

Voor een volledige weergave van de residuele berekening is deze als bijlage aangehecht.

Bijlage 2 : RESIDUELE BEREKENING

8.4 Conclusie complexwaarde

Op basis van de berekende residuele grondwaarde, de referentietransacties in ogenschouw nemende, is de complexwaarde getaxeerd als volgt.

Complexwaarde	taxatie
fase 1	€ 55,00 /m²
fase 2	€ 47,50 /m²
fase 3	€ 40,00 /m²
fase 4	€ 32,50 /m²
fase 5	€ 27,50 /m²

9 WAARDERING INBRENGWAARDE

Per grondplannummer is voor het bepalen van de inbrengwaarde de marktwaarde gebaseerd op de gebruikswaarde en de complexwaarde berekend. Vervolgens is de hoogste uitkomst als inbrengwaarde opgenomen.
Rekening houdend met een fictief complex van 70% van het exploitatiegebied is de inbrengwaarde van het totaal bepaald op:

- 70% van de inbrengwaarde van alle eigenaren; vermeerderd met
- 30% van de gebruikswaarde van alle eigenaren.

In het als bijlage aangehechte overzicht is de inbrengwaarde per eigenaar opgenomen.

Bijlage 3 : INBRENGWAARDE PER EIGENAAR

10 SLOTCLAUSULES

Bij dit taxatierapport is rekening gehouden met de volgende veronderstellingen en omstandigheden, tenzij uitdrukkelijk anders is vermeld:

- Voor dit ramingrapport geldt het voorbehoud, dat de hierin gehanteerde gegevens en informatie juist zijn. Opdrachtnemer aanvaardt ten aanzien van de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever en het doel waartoe het is opgemaakt.
- Alle bedragen zijn exclusief omzetbelasting (BTW) en er wordt van uitgegaan dat de vrijstelling van omzetbelasting van toepassing is;
- De vastgestelde waarden zijn 'kosten koper';
- Dit rapport is bestemd voor het in de aanhef genoemde doel, uitsluitend ten behoeve van de opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid door ondergetekenden aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming van ondergetekenden;
- De aansprakelijkheid van opdrachtnemer is beperkt tot het bedrag van ons honorarium met een maximum van het bedrag dat in het betreffende geval door onze beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar wordt uitgekeerd;
- Niets uit deze raming mag worden gepubliceerd, gefotografeerd of vermenigvuldigd anders dan na schriftelijke toestemming van de taxateurs;
- Op onze opdracht voor deze raming zijn de Voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Rentmeester (NVR) van toepassing;
- De onderhoudstoestand van gebouwen is vanaf de openbare weg beoordeeld;
- Ondergetekenden verklaren dat zij in het afgelopen jaar niet betrokken zijn geweest bij een transactie die ten grondslag ligt aan deze raming;
- De taxateurs hebben geen titelonderzoek gedaan waaruit eventuele zakelijke rechten anders dan de opgegeven zouden blijken;
- Voor zover door of vanwege de opdrachtgever opgave is gedaan van oppervlakten wordt er door ondergetekenden van uitgegaan dat deze oppervlakten correct zijn;
- Ofschoon de waarden van delen van het getaxeerde object of complex, ten behoeve van een juiste waardeonderbouwing, afzonderlijk zijn berekend, kunnen deze waarden niet als afzonderlijke eenheid worden beschouwd tenzij deze bij de waardevaststelling in hoofdstuk 1.5 uitdrukkelijk als afzonderlijke eenheden zijn weergegeven.

11 OVERZICHT BIJLAGEN

Bijlage 1 : kadastrale berichten
Bijlage 2 : residuele berekening
Bijlage 3 : inbrengwaarde per eigenaar

Uitgangspunten waardering complexwaarde

Waardering opbrengsten			
Opbrengst/m² binnen complex(en)		387.806 m²	€ 196,18/m²
Subsidies en/of bijdragen	€ -	553.919 m²	€ 0,00/m²
Totaal			€ 196,18/m²

Kosten/m² complex(en)			
Kosten binnen complexen/m²	387.806 m²		€ 89,69/m²
Hogere marktwaarde/schadeloosstelling tov complexwaarde	€ 3.000.000		€ 7,74/m²
Totaal kosten			€ 97,42/m²

Rentepercentages	
prijspeil taxatie	1-5-2014
notaris- verkoop kosten/winst en risico	8,0%
Moment gronduitgifte, gemiddeld	
fase 1	1-1-2017
fase 2	1-10-2018
fase 3	1-7-2020
fase 4	1-4-2022
fase 5	1-1-2024
opbrengstenstijging per jaar	1,5%
kostenstijging per jaar	2,0%
IRR	9,0%
risico	
fase 1	5,0%
fase 2	10,0%
fase 3	15,0%
fase 4	20,0%
fase 5	25,0%
kosten koper	6,3%

DCF complex				
gemiddelde grondopbrengst/m² plangebied excl. BTW				€ 196,18/m²
notaris- verkoop kosten/winst en risico		8,0%		€ 14,53
grondopbrengst per m² uitgeefbaar				€ 181,65
Complexwaarde	**fase 1**			
prijspijl			mei-14	januari-17
grondopbrengst per m² plangebied		1,5%	€ 181,65 /m²	€ 189,02 /m²
kosten/m² exploitatiegebied		2,0%	€ 97,42 /m²	€ 102,72 /m²
resteert				€ 86,30 /m²
contante waarde		9,0%	€ 68,55 /m²	
risico		5,0%	€ 3,43 /m²	-
investering/m² plangebied			€ 65,12 /m²	-
kosten koper		6,3%	€ 3,86 /m²	
waarde k.k. per m² complex			€ 61,27 /m²	
Complexwaarde	**fase2**			
prijspijl			mei-14	oktober-18
grondopbrengst per m² plangebied		1,5%	€ 181,65 /m²	€ 194,00 /m²
kosten/m² exploitatiegebied		2,0%	€ 97,42 /m²	€ 106,33 /m²
resteert				€ 87,67 /m²
contante waarde		9,0%	€ 59,91 /m²	
risico		10,0%	€ 5,99 /m²	-
investering/m² plangebied			€ 53,91 /m²	-
kosten koper		6,3%	€ 3,20 /m²	
waarde k.k. per m² complex			€ 50,72 /m²	

Complexwaarde	**fase3**			
prijspijl			mei-14	juli-20
grondopbrengst per m² plangebied		1,5%	€ 181,65 /m²	€ 199,12 /m²
kosten/m² exploitatiegebied		2,0%	€ 97,42 /m²	€ 110,08 /m²
resteert				€ 89,04 /m²
contante waarde		9,0%	€ 52,33 /m²	
risico		15,0%	€ 7,85 /m²	-
investering/m² plangebied			€ 44,48 /m²	-
kosten koper		6,3%	€ 2,64 /m²	
waarde k.k. per m² complex			€ 41,84 /m²	
Complexwaarde	**fase4**			
prijspijl			mei-14	april-22
grondopbrengst per m² plangebied		1,5%	€ 181,65 /m²	€ 204,38 /m²
kosten/m² exploitatiegebied		2,0%	€ 97,42 /m²	€ 113,96 /m²
resteert				€ 90,41 /m²
contante waarde		9,0%	€ 45,70 /m²	
risico		20,0%	€ 9,14 /m²	-
investering/m² plangebied			€ 36,56 /m²	-
kosten koper		6,3%	€ 2,17 /m²	
waarde k.k. per m² complex			€ 34,39 /m²	
Complexwaarde	**fase5**			
prijspijl			mei-14	januari-24
grondopbrengst per m² plangebied		1,5%	€ 181,65 /m²	€ 209,78 /m²
kosten/m² exploitatiegebied		2,0%	€ 97,42 /m²	€ 117,99 /m²
resteert				€ 91,79 /m²
contante waarde		9,0%	€ 39,89 /m²	
risico		25,0%	€ 9,97 /m²	-
investering/m² plangebied			€ 29,92 /m²	-
kosten koper		6,3%	€ 1,77 /m²	
waarde k.k. per m² complex			€ 28,15 /m²	

Recapitulatie		
Recent aangekocht door gemeente	€ 28,00 /m²	€ 48,00 /m²
Residu	berekening	
fase 1	€ 61,27 /m²	
fase 2	€ 50,72 /m²	
fase 3	€ 41,84 /m²	
fase 4	€ 34,39 /m²	
fase 5	€ 28,15 /m²	
Complexwaarde	taxatie	
fase 1	€ 55,00 /m²	
fase 2	€ 47,50 /m²	
fase 3	€ 40,00 /m²	
fase 4	€ 32,50 /m²	
fase 5	€ 27,50 /m²	

INBRENGWAARDE PER EIGENAAR

BIJLAGE 3

Vak	GPN	Gemeente Limmen Sectie		Oppervlakte kadastraal	expl.gebied	Eigena(ren)ar		gebruiks-waarde		complex waarde		inbreng waarde
1	1	C	nummer 3662	00 03 30 ha	00 03 30 ha		€	51.952	€	178.585	€	178.585
1	1	C	nummer 3792	00 61 64 ha	00 61 64 ha							
1	2	C	nummer 4003	00 29 78 ha	00 11 09 ha		€	41.588	€	36.043	€	41.588
1	3	C	nummer 2595	00 20 99 ha	00 20 99 ha		€	242.920	€	68.218	€	242.920
1	4	C	nummer 3930	00 55 29 ha	00 50 82 ha		€	41.656	€	165.165	€	165.165
1	6	C	nummer 170	00 55 51 ha	00 55 51 ha		€	44.408	€	180.408	€	180.408
1	7	C	nummer 2230	00 21 45 ha	00 21 45 ha		€	246.675	€	58.988	€	246.675
1	9	C	nummer 3924	00 05 00 ha	00 05 00 ha		€	4.000	€	16.250	€	16.250
1	10	C	nummer 3923	00 05 00 ha	00 05 00 ha		€	4.000	€	16.250	€	16.250
1	11	C	nummer 3922	00 05 10 ha	00 05 10 ha		€	4.080	€	16.575	€	16.575
1	12	C	nummer 2231	00 22 35 ha	00 22 35 ha		€	22.880	€	72.638	€	72.638
1	13	C	nummer 4036	00 10 63 ha	00 10 63 ha		€	82.725	€	42.520	€	82.725
1	14	C	nummer 4035	00 00 70 ha	00 00 70 ha		€	10.250	€	2.800	€	10.250
1	15	C	nummer 1967	00 19 72 ha	00 14 18 ha		€	114.300	€	60.960	€	114.300
1	15	C	nummer 3926	00 01 15 ha	00 01 06 ha							
1	17	C	nummer 3989	00 41 40 ha	00 40 24 ha		€	225.750	€	241.440	€	241.440
1	19	C	nummer 1131	00 15 52 ha	00 10 95 ha		€	203.200	€	65.700	€	203.200
1	20	C	nummer 1130	00 20 00 ha	00 09 50 ha		€	3.016.855	€	394.290	€	3.016.855
1	20	C	nummer 2043	01 22 33 ha	01 11 71 ha							
1	20	C	nummer 2044	00 00 11 ha	00 00 11 ha							
1	22	C	nummer 3720	00 33 36 ha	00 30 96 ha		€	25.518	€	123.840	€	123.840
1	23	C	nummer 2648	00 11 31 ha	00 11 31 ha		€	1.026.375	€	132.113	€	1.026.375
1	23	C	nummer 3874	00 02 80 ha	00 02 80 ha				€	-		
1	23	C	nummer 3875	00 26 54 ha	00 26 54 ha				€	-		
1	25	C	nummer 179	00 10 80 ha	00 10 80 ha		€	77.224	€	316.235	€	316.235
1	25	C	nummer 2229	00 01 82 ha	00 01 82 ha				€	-		
1	25	C	nummer 2646	00 97 05 ha	00 73 36 ha				€	-		
1	25	C	nummer 3607	00 10 55 ha	00 10 55 ha				€	-		
1	26	C	nummer 2083	00 41 87 ha	00 41 87 ha		€	319.000	€	1.242.150	€	1.242.150
1	26	C	nummer 2215	00 14 67 ha	00 14 67 ha				€	-		
1	26	C	nummer 3608	01 01 80 ha	01 01 80 ha				€	-		
1	26	C	nummer 3900	02 46 06 ha	02 40 41 ha				€	-		
1	27	C	nummer 172	00 74 28 ha	00 74 28 ha		€	59.424	€	204.270	€	204.270
2	1	C	nummer 1637	00 51 43 ha	00 44 27 ha		€	159.945	€	143.878	€	159.945
2	2a	C	nummer 2185 G	00 03 45 ha	gerealiseerd							
2	2b	C	nummer 2185 G	00 06 13 ha	buiten expl							
2	3	C	nummer 1696	00 19 88 ha	00 13 85 ha		€	108.875	€	55.400	€	108.875
2	4	C	nummer 3912	00 07 00 ha	00 01 24 ha		€	27.200	€	4.030	€	27.200
2	5	C	nummer 3913	01 35 71 ha	01 32 65 ha		€	190.453	€	431.113	€	431.113

Vak	GPN	Gemeente Limmen Sectie		Oppervlakte kadastraal	expl.gebied	Eigena(ren)ar		gebruiks-waarde		complex waarde		inbreng waarde
2	6b	C	nummer 4189	00 15 25 ha	00 08 43 ha		€	107.075	€	40.043	€	107.075
2	7a	C	nummer 4186	00 17 05 ha	00 09 29 ha		€	106.475	€	44.128	€	106.475
2	8a	C	nummer 4153	00 07 05 ha	00 07 05 ha		€	112.650	€	53.485	€	112.650
2	8b	C	nummer 4154	00 12 45 ha	00 04 21 ha				€	-		
2	9	C	nummer 1287	00 16 88 ha	00 05 88 ha		€	51.600	€	27.930	€	51.600
2	10	C	nummer 3594	00 30 20 ha	00 30 20 ha		€	45.300	€	143.450	€	143.450
2	12	C	nummer 2184	00 12 15 ha	00 08 00 ha		€	50.600	€	32.000	€	50.600
2	13	C	nummer 3552	00 59 85 ha	00 59 85 ha		€	210.630	€	222.365	€	222.365
2	13	C	nummer 3861	00 09 10 ha	00 08 57 ha				€	-		
2	15	C	nummer 4081	00 68 28 ha	00 68 28 ha		€	122.904	€	324.330	€	324.330
2	16	C	nummer 1639	00 14 12 ha	00 14 12 ha		€	11.296	€	67.070	€	67.070
2	17	C	nummer 3593	00 04 09 ha	00 04 09 ha		€	95.955	€	303.858	€	303.858
2	17	C	nummer 3888	00 59 88 ha	00 59 88 ha				€	-	€	-
3	1	C	nummer 1051	00 14 52 ha	00 06 35 ha		€	35.875	€	25.400	€	35.875
3	2	C	nummer 3908	00 37 70 ha	00 31 78 ha		€	138.975	€	127.120	€	138.975
3	3	C	nummer 3906	00 11 10 ha	00 02 61 ha		€	77.375	€	24.560	€	77.375
3	3	C	nummer 3907	00 03 53 ha	00 03 53 ha				€	-		
3	5	C	nummer 3797	00 15 98 ha	00 10 13 ha		€	108.350	€	40.520	€	108.350
3	6	C	nummer 3869	00 04 90 ha	00 04 90 ha		€	133.140	€	191.588	€	191.588
3	6	C	nummer 3871	00 03 10 ha	00 03 10 ha		€	-	€	-	€	-
3	6	C	nummer 3982	00 50 95 ha	00 50 95 ha				€	-	€	-
3	7	C	nummer 1997	00 65 09 ha	00 54 84 ha		€	87.260	€	178.230	€	178.230
3	8	C	nummer 3837	00 24 05 ha	00 22 94 ha		€	126.760	€	74.555	€	126.760
3	9	C	nummer 4053	00 07 15 ha	00 07 15 ha		€	52.200	€	69.875	€	69.875
3	9	C	nummer 4054	00 07 15 ha	00 07 15 ha				€	-		
3	9	C	nummer 4055	00 07 20 ha	00 07 20 ha				€	-		
3	10	C	nummer 2555	00 47 80 ha	00 47 80 ha		€	38.240	€	155.350	€	155.350
3	11	C	nummer 3738	00 74 11 ha	00 74 11 ha		€	117.561	€	460.070	€	460.070
3	11	C	nummer 3978	00 67 45 ha	00 67 45 ha				€	-		
3	12	C	nummer 3636	00 12 10 ha	00 02 56 ha		€	37.650	€	8.320	€	37.650
3	13	C	nummer 3676	00 47 17 ha	00 47 17 ha		€	37.736	€	206.369	€	206.369
3	17	C	nummer 2052	00 19 55 ha	00 19 55 ha		€	23.140	€	63.538	€	63.538
3	20	C	nummer 3798	00 13 50 ha	00 13 50 ha		€	10.800	€	54.000	€	54.000
3	22a	C	nummer 4147	00 84 30 ha	00 84 24 ha		€	306.808	€	1.814.878	€	1.814.878
3	22	C	nummer 2249	00 69 23 ha	00 69 23 ha				€	-		
3	22	C	nummer 2605	00 18 56 ha	00 18 56 ha				€	-		
3	22	C	nummer 3839	00 71 88 ha	00 71 88 ha				€	-		
3	22	C	nummer 3882	00 63 35 ha	00 63 35 ha				€	-		
3	22	C	nummer 3981	00 76 25 ha	00 76 25 ha				€	-		

Vak	GPN	Gemeente Limmen Sectie		Oppervlakte kadastraal	expl.gebied	Eigena(ren)ar	gebruiks-waarde	complex waarde	inbreng waarde
3	23	C	nummer 85	00 64 80 ha	00 64 80 ha		€ 150.072	€ 692.220	€ 692.220
3	23	C	nummer 1427	00 32 43 ha	00 32 43 ha			€ -	
3	23	C	nummer 1900	00 16 65 ha	00 16 65 ha			€ -	
3	23	C	nummer 1995	00 13 59 ha	00 13 59 ha			€ -	
3	23	C	nummer 2326	00 60 12 ha	00 60 12 ha			€ -	
3	24	C	nummer 3637	01 30 27 ha	01 10 27 ha		€ 124.672	€ 609.013	€ 609.013
3	24	C	nummer 4126	00 06 89 ha	00 06 89 ha			€ -	
3	24	C	nummer 4128	00 38 68 ha	00 38 68 ha			€ -	
4	9	C	nummer 1692	00 34 88 ha	00 34 88 ha		€ 27.904	€ 113.360	€ 113.360
4	10	C	nummer 1687	00 49 25 ha	00 49 25 ha		€ 59.952	€ 282.090	€ 282.090
4	10	C	nummer 4124	00 25 69 ha	00 25 69 ha			€ -	
6	1	C	nummer 4058	00 01 90 ha	00 01 90 ha		€ 33.500	€ 5.225	€ 33.500
6	4	C	nummer 2539	00 12 92 ha	00 06 24 ha		€ 62.400	€ 17.160	€ 62.400
6	5	C	nummer 3588	00 16 01 ha	00 11 34 ha		€ 326.750	€ 148.363	€ 326.750
6	5	C	nummer 3589	00 13 90 ha	00 13 90 ha			€ -	
6	5	C	nummer 3716	00 28 71 ha	00 28 71 ha			€ -	
6	6	C	nummer 3719	00 35 47 ha	00 24 55 ha		€ 78.650	€ 67.513	€ 78.650
6	7	C	nummer 3717	00 07 73 ha	00 00 43 ha		€ 11.450	€ 1.183	€ 11.450
6	8	C	nummer 2620	00 35 13 ha	00 35 13 ha		€ 450.790	€ 96.608	€ 450.790
6	9	C	nummer 2058	01 51 65 ha	01 51 65 ha		€ 121.320	€ 417.038	€ 417.038
6	10	C	nummer 3587	00 10 75 ha	00 10 75 ha		€ 8.600	€ 29.563	€ 29.563
6	11	C	nummer 3718	00 22 63 ha	00 15 66 ha		€ 142.813	€ 43.065	€ 142.813
6	12	C	nummer 3584	00 03 53 ha	00 03 53 ha		€ 461.265	€ 493.653	€ 493.653
6	12	C	nummer 3995	01 85 06 ha	01 75 98 ha			€ -	
6	13	C	nummer 3583	00 11 85 ha	00 07 29 ha		€ 201.250	€ 23.403	€ 201.250
6	13	C	nummer 3670	00 01 91 ha	00 01 22 ha			€ -	
6	15	C	nummer 883	00 12 00 ha	00 07 95 ha		€ 123.250	€ 21.863	€ 123.250
6	16	C	nummer 2619	00 07 63 ha	00 03 96 ha		€ 98.350	€ 10.890	€ 98.350
6	17	C	nummer 3790	00 06 80 ha	00 06 80 ha		€ 192.000	€ 18.700	€ 192.000
6	18	C	nummer 3586	01 21 90 ha	00 22 80 ha		€ 21.240	€ 74.100	€ 74.100
6	19	C	nummer 4057	00 14 00 ha	00 14 00 ha		€ 16.720	€ 38.500	€ 38.500
6	20	C	nummer 54	00 78 03 ha	00 62 42 ha		€ 313.975	€ 200.118	€ 313.975
6	20	C	nummer 1682	00 10 52 ha	00 10 35 ha			€ -	
6	21	C	nummer 1680	00 57 42 ha	00 43 80 ha		€ 123.980	€ 120.450	€ 123.980
6	22	C	nummer 1518	00 04 42 ha	00 01 09 ha		€ 52.700	€ 2.998	€ 52.700
6	23	C	nummer 3669	00 09 94 ha	00 09 94 ha		€ 33.896	€ 116.518	
6	23	C	nummer 4039	00 32 43 ha	00 32 43 ha		€ -	€ -	€ -
6	24	C	nummer 3577	00 32 85 ha	00 06 40 ha		€ 10.120	€ 17.600	€ 17.600
7	1	C	nummer 2012	00 02 95 ha	00 02 95 ha		€ 2.360	€ 8.113	€ 8.113

Vak	GPN	Gemeente Limmen Sectie		Oppervlakte kadastraal	expl.gebied	Eigena(ren)ar		gebruiks-waarde	complex waarde	inbreng waarde
7	2	C	nummer 2013	01 62 95 ha	01 62 95 ha			€ 130.360	€ 448.113	€ 448.113
7	3	C	nummer 3868	01 23 20 ha	00 93 67 ha			€ 149.936	€ 257.593	€ 257.593
8	1	A	nummer 2493	00 23 50 ha	00 12 92 ha		ns	€ 89.425	€ 51.680	€ 89.425
8	2	A	nummer 3263	00 17 60 ha	00 17 60 ha			€ 66.000	€ 70.400	€ 70.400
8	3	A	nummer 3261	00 07 40 ha	00 04 53 ha			€ 38.975	€ 18.120	€ 38.975
8	4	A	nummer 3260	00 00 73 ha	00 00 73 ha			€ 10.475	€ 2.920	€ 10.475
8	5	A	nummer 3259	00 06 22 ha	00 06 22 ha			€ 51.650	€ 24.880	€ 51.650
8	6	A	nummer 3258	00 05 57 ha	00 05 57 ha			€ 46.775	€ 22.280	€ 46.775
8	7	A	nummer 1567	00 16 95 ha	00 16 95 ha			€ 135.128	€ 675.640	€ 675.640
8	7	A	nummer 3955	01 63 97 ha	01 51 96 ha				€ -	€ -
8	8	A	nummer 4079	00 82 10 ha	00 58 78 ha			€ 52.024	€ 235.120	€ 235.120
8	9	A	nummer 3204	00 06 70 ha	00 06 70 ha			€ 121.575	€ 125.225	€ 125.225
8	9	A	nummer 3262	00 26 70 ha	00 26 70 ha				€ -	€ -
8	11a	A	nummer 4768	00 19 10 ha	00 08 00 ha			€ 71.750	€ 22.000	€ 71.750
8	12b	A	nummer 4770	00 21 65 ha	00 11 70 ha			€ 304.554	€ 32.175	€ 304.554
8	13	A	nummer 3203	00 62 00 ha	00 52 56 ha			€ 141.400	€ 144.540	€ 144.540
8	14	A	nummer 3313	00 00 45 ha	00 00 45 ha			€ 360	€ 1.800	€ 1.800
8	16	E	nummer 6	06 42 60 ha	05 20 03 ha			€ 6.080.263	€ 1.430.083	€ 6.080.263
8	18	A	nummer 1897	00 15 60 ha	00 08 00 ha			€ 85.264	€ 301.245	€ 301.245
8	18	A	nummer 1898	01 27 80 ha	00 82 28 ha			€ -	€ -	€ -
8	18	A	nummer 4703g	00 16 30 ha	00 16 30 ha			€ -	€ -	€ -
8	19	A	nummer 2494	00 38 93 ha	00 38 93 ha			€ 36.144	€ 155.720	€ 155.720
8	20a	A	nummer 4723	00 01 33 ha	00 01 33 ha			€ 126.650	€ 3.658	€ 126.650
8	20b	A	nummer 4724	00 04 05 ha	00 04 05 ha			€ 140.250	€ 11.138	€ 140.250
			Totaal		49 25 97 ha			€ 19.726.543	€ 16.726.511	€ 28.057.445

Recapitulatie

Gebruikswaarde	€	19.726.543
Complexwaarde	€	16.726.511
Subtotaal inbrengwaarde	€	28.057.445
Hogere gebruikswaarde tov complexwaarde	€	3.000.031-

Inbrengwaarde

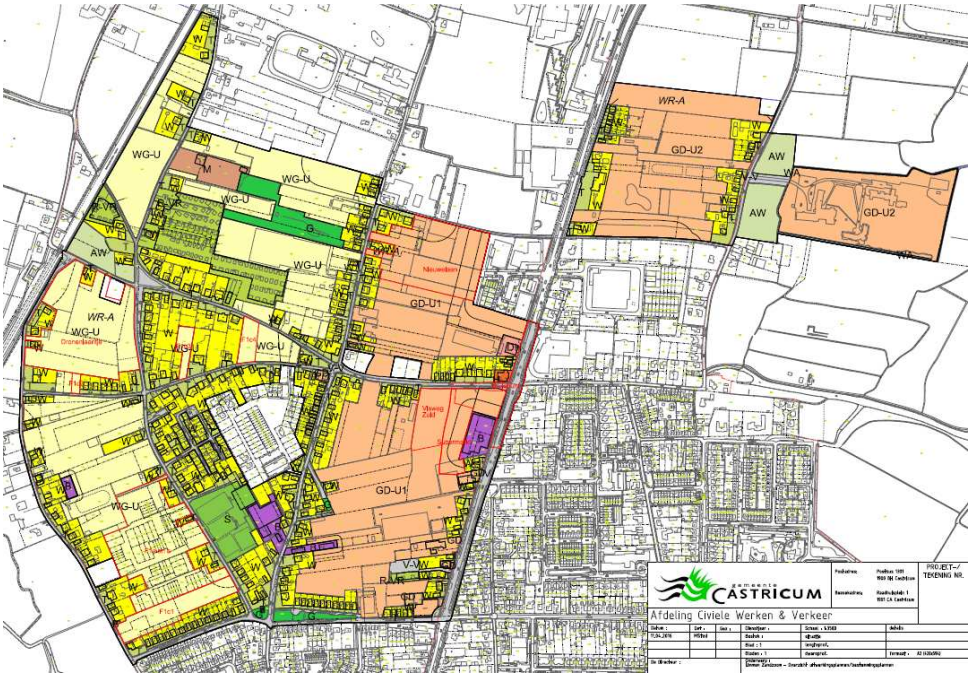
70% Subtotaal inbrengwaarde	€	19.640.212
30% Gebruikswaarde	€	5.917.963
Inbrengwaarde totaal	€	25.558.174
Inbrengwaarde afgerond	€	25.600.000

OVERWATER
GRONDBELEID ADVIESBUREAU BV

Kerkstraat 54
3291 AM STRIJEN
Tel. 078-6749494
Fax 078-6749400
info@overwater.nl
www.overwater.nl

ADDENDUM
TAXATIERAPPORT INBRENGWAARDEN

van gronden die behoren tot het exploitatieplan Limmen-Zandzoom, behorende bij het gelijknamige bestemmingsplan Limmen-Zandzoom van de gemeente Castricum, ten behoeve van de 3e herziening



OPDRACHTGEVER:
Gemeente Castricum
Postbus 1301
1900 BH CASTRICUM

UITGEBRACHT DOOR:
Overwater Grondbeleid Adviesbureau BV
Kerkstraat 54
3291 AM STRIJEN

Kenmerk : 30391372/N01/rko
Datum : 5 januari 2017

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING ... 3
1.1 Opdracht en doel van de marktupdate ... 3
1.2 Inbrengwaarde ... 3
1.3 Onafhankelijkheid ... 3
1.4 Inspectie ... 4

2 ALGEMEEN ... 4

3 EXPLOITATIEPLAN LIMMEN-ZANDZOOM 3e HERZIENING ... 4
4 GEBRUIKSWAARDE 2014 ... 5

5 COMPLEXWAARDE 2014 ... 6
5.1 Complexafbakening ... 6
5.2 Vergelijking 2010 ... 6
5.3 Referentie tussen 2010 en 2014 ... 7
5.4 Residuele berekening 2014 ... 8
5.5 Geraamde complexwaarde 2014 ... 8
5.6 Geraamde inbrengwaarde 2014 ... 9

6 MARKTANALYSE 2014-2016 ... 9
6.1 Referentie in plangebied van 2014 tot heden ... 9
6.2 Marktanalyse van 2014 tot heden ... 10
6.2.1 Woningen ... 10
6.2.2 Bedrijfsruimten ... 11

7 ADVIES MARKTONTWIKKELING ... 14

8 SLOTCLAUSULES ... 15

1 INLEIDING

1.1 Opdracht en doel van de marktupdate

Ten behoeve van het exploitatieplan Limmen Zandzoom 1e herziening is door Overwater Grondbeleid Adviesbureau BV het taxatierapport voor de inbrengwaarden d.d. 28 mei 2014 met kenmerk 30348772/T01/rko (hierna: inbrengwaarde 2014) uitgebracht. Dit taxatierapport wordt hierna als bekend verondersteld.

Op 1 december heeft W. Voerman namens Burgemeester en wethouders van Castricum, gevestigd te Castricum, opdracht verstrekt aan Overwater Grondbeleid Adviesbureau BV, Kerkstraat 54, 3291 AM Strijen om een marktupdate van de inbrengwaardetaxatie 2014 uit te voeren ten behoeve van die gronden die nog niet als gerealiseerde kostenpost in het exploitatieplan Limmen Zandzoom 3e herziening worden opgenomen.

Bij een marktupdate wordt als uitgangspunt aangehouden dat de fysieke aard van de vastgoedobjecten niet is gewijzigd en is beperkt tot onderzoek naar de relevante markt of andere omstandigheden op de peildatum ten opzichte van 2014.

De marktupdate werd uitgevoerd door J.R. van der Kooij RT, grondzakendeskundige en Register-Taxateur, verbonden aan Overwater Grondbeleid Adviesbureau te Strijen.

1.2 Inbrengwaarde

Tot de inbrengwaarde zoals genoemd in artikel 6.2.3 Bro wordt gerekend, voor zover redelijkerwijs toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, de ramingen van:

a) de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
b) de waarde van opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden niet gehandhaafd kunnen worden;
c) de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
d) de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

Deze update beperkt zich tot de in 2014 bepaalde inbrengwaarde van de gronden in het exploitatiegebied zoals bedoeld in artikel 6.2.3 onder lid a en b Bro.

1.3 Onafhankelijkheid

Taxateur verklaart dat hij geheel onafhankelijk van de opdrachtgever is en dat er geen bestaan tussen de opdrachtgever en de taxateur, die de schijn kunnen opwekken dat de onafhankelijkheid van de taxateur in twijfel moet worden getrokken. Verder verklaart taxateur nooit een taxatie of advies te hebben

uitgebracht met betrekking tot de onroerende zaken, anders dan ten behoeve van voorgaande exploitatieplannen.

1.4 Inspectie

Het exploitatiegebied is ten behoeve van deze notitie door de heer Van der Kooij vanaf de openbare weg beperkt opgenomen. De datum van inspectie, 1 december 2016, is als peildatum voor deze notitie aangehouden.

2 ALGEMEEN

De gemeente Castricum treft voorbereidingen voor het in procedure brengen van exploitatieplan Limmen-Zandzoom 3e herziening. Ten tijde van deze vaststelling zijn nog niet alle gronden verworven dan wel is de inbrengwaarde van alle gronden als gerealiseerde kostenpost in het exploitatieplan opgenomen. Voor de marktupdate van de inbrengwaarde van de gronden, die nog niet als gerealiseerde kostenpost in de 3e herziening van het exploitatieplan worden opgenomen, is deze notitie opgesteld.

Volgens opgave van de gemeente wordt het HEP3 in het 1e kwartaal 2017 vastgesteld. Voor het opstellen van deze marktupdate is de conceptversies ontvangen van het Exploitatieplan Limmen-Zandzoom, 3e herziening, met projectnummer R.152410-871-05 (hierna ook: HEP3).

De gronden liggende binnen de uitwerkingsplannen zijn zover van toepassing als gerealiseerde kostenpost in het HEP3 opgenomen.

3 EXPLOITATIEPLAN LIMMEN-ZANDZOOM 3e HERZIENING

Hieronder is een samenvatting van het programma weergegeven zoals dat is weergegeven in het HEP 2016 en 2014. De oppervlakte is in 2016 niet per categorie weergegeven.

Programma	2016	2014
Woningbouw		
Sociale sector Cat 1	74 stuks	149 stuks
Cat 2: goedkope koop	74 stuks	49 stuks
Cat 3: middelduur	172 stuks	149 stuks
Cat 4: projectmatig	89 stuks	64 stuks
Cat 4: part. Opdrachtgeverschap	87 stuks	84 stuks
Cat 5a: projectmatig	32 stuks	32 stuks
Cat 5b: part. opdrachtgeverschap	30 stuks	30 stuks
Totaal	558 stuks	557 stuks
Woonwerkunits	8 stuks	8 stuks
Totaal woningbouw/woonwerkunits		
Niet woningbouw		
Winkels / supermarkt	1 stuks	1 stuks

Met uitzondering van de inbrengwaarde van de gronden die als gerealiseerde kostenpost in het exploitatieplan zijn opgenomen en de excessieve verwervingskosten, zijn de totale grondexploitatiekosten zoals opgenomen in de exploitatieopzet per 2014 en 2016 samengevat in onderstaand overzicht weergegeven.

Kosten exploitatiegebied	2016	2014
Peildatum	1-1-2017	1-1-2014
Verwervingen schadeloosstellingen		
Totaal	€ 34.683.778	€ 35.110.099

Voor de waardering van de residuele grondwaarde per fase is het moment waarop de gronden worden uitgegeven en opbrengsten worden gegenereerd van invloed op de rentekosten en risicofactoren en daarmee de waarde. Voor de taxatie van de residuele grondwaarde per 2014 en de analyse voor 2016 is de volgende fasering aangehouden.

Fasering	2016	2014
Moment gronduitgifte		
fase 1	1-7-2017	1-7-2017
fase 2	31-12-2019	1-10-2018
fase 3	2-7-2022	1-7-2020
fase 4	31-12-2024	1-4-2022
fase 5	1-7-2027	1-1-2024

4 GEBRUIKSWAARDE 2014

De waardering van de gebruikswaarde is per 2014 als volgt tot stand gekomen:

- Rekening houdend met de huiskavel, een gestaffelde opbrengst voor gronden, waarvan de eigenaar/meest gerede koper iemand is die naast zijn woonobject de ruime kavel wil gebruiken voor het uitbreiden van zijn tuin of het hobbymatig houden van kleinvee en/of paarden, van:
  - € 300,-/m² tot 600 m²,
  - € 150,-/m² van 600 m² tot 1.200,- m²;
  - € 75,-/m² van 1.200 m² tot 1.800,- m²;
  - € 37,50/m² van 1.800,- m² tot 3.000 m²;
  - € 15,-/m² vanaf 3.000 m².
- Een opbrengst voor overige agrarische gronden van:
  - € 50,-/m² voor agrarische bouwpercelen;
  - € 15,-/m² voor gronden met kassen;
  - € 8,-/m² voor de overige gronden;
- Een opbrengst voor de opstallen en voorzieningen, rekening houdend met de staat van onderhoud en gebruiksmogelijkheden, voor zover deze vanaf de openbare weg en anderszins zijn waargenomen.
- Voor eventuele kosten voor sanering van de grond en/of grondwater is uitgegaan van de situatie dat geen sprake is van verontreiniging die bij voortzetting van het bestaande gebruik tot sanering noodzaakt.

Bovengenoemde bedragen zijn gemiddelden. Per object kan sprake zijn van aanzienlijke afwijkingen van deze gemiddelden.

Bij de waardering van de gebruikswaarde van de gronden zijn de overgangsbepalingen zoals deze zijn opgenomen in het bestemmingsplan van belang. Kort samengevat komt het er op neer dat in afwijking op de vigerende woonbestemming bestaande gebouwen slecht gehandhaafd kunnen blijven maar niet (noemenswaardig) aangepast of uitgebreid. Ook een met de vigerende bestemming strijdig gebruik mag worden voortgezet, mits dit gebruik niet voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken.

5 COMPLEXWAARDE 2014

De complexwaarde is in 2014 getaxeerd op basis van de vergelijkingsmethode en op basis van de residuele grondwaardeberekening. Deze taxaties in ogenschouw nemende is vervolgens de complexwaarde geraamd.

5.1 Complexafbakening

Bij de waardering van de complexwaarde is in 2014 uitgegaan van de situatie dat:

- 70% van het exploitatiegebied valt binnen het complex; en
- 30% daarbuiten.

Van een tweetal gebieden zijn inmiddels de bestemmingen uitgewerkt. Als gevolg van deze uitwerking is bovengenoemde verhouding maar zeer beperkt gewijzigd.

5.2 vergelijking 2010

Voor de waardering van de grond is voor het uitbrengen van het taxatierapport van 2010 onderzoek gedaan naar gerealiseerde transacties in en rond het gebied met het oog op de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de grond. Hieronder volgt een overzicht van deze transacties.

Datum	**Omschrijving**	**Aantal m²**	**Koopsom**
24-6-2010	agrarische grond	8.937 m²	€ 40,-/m²
12-11-2009	agrarische grond	4.508 m²	€ 40,-/m²
5-8-2009	agrarische grond	11.372 m²	€ 25,-/m²
3-6-2009	agrarische grond	18.872 m²	€ 41,-/m²
14-1-2009	grond en opstallen	489 m²	€ 70,-/m²
1-10-2008	bloembollengrond	20.100 m²	€ 11,-/m²
20-7-2007	tuinland	17.000 m²	€ 58,99/m²
5-4-2007	akkerland	1.120 m²	€ 70,-/m²
26-1-2007	grond	1.075 m²	€ 35,-/m²
18-12-2006	bollengrond	1.063 m²	€ 25,-/m²
15-4-2005	bollengrond	14.073 m²	€ 60,-/m²
26-10-2004	bollengrond	1.856 m²	€ 60,-/m²
18-10-2007	losse grond	8.616 m²	€ 35,01/m²

1-11-2007	woonhuis en achterliggend perceel	12.053 m²	€ 29,-/m²
2-4-2007	woonhuis, praktijk en achterliggend perceel	6.870 m²	€ 29,50/m²
27-12-2004	los land/sportveldje	2.871 m²	€ 17,76/m²

In 2010 is de complexwaarde geraamd op totaal € 40,-/m².

5.3 Referenties tussen 2010 en 2014

Na het uitbrengen van het taxatierapport 2010 hebben in het gebied de volgende transacties plaatsgevonden.

	Kadastrale gemeente		Oppervlakte	Akte	Koopsom	
	Limmen, sectie		kadastraal	datum	totaal	per m²
1	A	nummer 3201	00 68 12 ha	14-apr-11	€ 272.480	€ 40 /m²
2	C	nummer 948	00 51 48 ha	14-apr-11		
	C	nummer 4155	00 82 52 ha			
	Totaal groot		01 34 00 ha		€ 537.000	€ 40 /m²
3	C	nummer 1898	00 52 34 ha	2-feb-12	€ 325.000	€ 62 /m²
4	C	nummer 1634	00 28 50 ha	27-dec-12		
	C	nummer 1700	00 21 95 ha			
	C	nummer 1829	00 40 95 ha			
	A	nummer 4704	00 81 55 ha			
	Totaal groot		01 72 95 ha		€ 827.371	€ 48 /m²
5	A	nummer 4767	00 33 90 ha	10-apr-13	€ 135.600	€ 40 /m²
6	A	nummer 4769	00 34 40 ha	10-apr-13	€ 137.600	€ 40 /m²
7	A	nummer 4774	00 81 65 ha	12-jun-13	€ 224.538	€ 28 /m²
8	C	nummer 1899	00 29 48 ha	1-okt-13	€ 460.000	€ 156 /m²
9	C	nummer 2185 G	00 03 45 ha	24-okt-13	ruil	
10	C	nummer 4183 G	00 03 75 ha		ruil	

De transactie(s):

- 1, 2, 4, 5, 6 en 7 betreffen aankopen van voornamelijk onbebouwde gronden, waarbij de koopsom is gebaseerd op de complexwaarde
- 3 is deels gebaseerd op de gebruikswaarde en deels op de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de grond.
- is gebaseerd op de gebruikswaarde van de grond en daarmee niet representatief voor het bepalen van de waarde van ruwe bouwgrond.
- en 10 betreft een ruiling van gronden waarbij aan de kavels een gelijke waarde is toegekend.

Volgens de gemeente was bij het tot stand komen van deze koopsommen de fasering zoals opgenomen in het HEP nog niet bekend.

5.4 Residuele berekening 2014

Bij de residuele berekening van het complex is in 2014 uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

1. Er is gewaardeerd rekening houdende met artikel 40d Ow. Dit betekent dat de waardering plaatsvindt op basis van de complex omslagmethode. De afbakening van het complex is ingeschat op 70% van het exploitatiegebied. Nu enkele delen van het exploitatiegebied zijn uitgewerkt neemt dit percentage voor het overige gedeelte af en daarmee de kans dat de gronden niet worden ontwikkeld toe.
2. Bij het bepalen van de waarde is rekening gehouden met de voorschriften van de HEP met bijbehorend bouwprogramma, planning en begroting. Dit houdt in dat excessieve verwervingskosten verdisconteerd worden.
3. Het te realiseren programma is zodanig aangepast dat het percentage siciaal naar benden is bijgesteld, bij een min oif meer gelijkblijvend aantal woningen.
4. In die gevallen dat de inbrengwaarde hoger is dan de complexwaarde, worden deze meerkosten via het HEP3 verhaald. In geval de complexwaarde sneller toeneemt dan de dat van bestaand vastgoed, neemt deze kostenpost af.
5. Bij een residuele waardering is het moment waarop de grond wordt uitgegeven aan de eindgebruiker op basis van de nieuwe bestemming van invloed op de waarde. Naarmate de planuitvoering dichterbij komt nemen de risico's en rentekosten af. Als gevolg van deze afname zal de residueel berekende grondwaarde toenemen. Deze toename is, doordat bij de contante waardeberekening wordt gewerkt met een IRR, sterker dan het algemene rentepercentage dat voor kostenstijgingen in de HEP3 is opgenomen.
6. Naarmate meer duidelijk wordt welke (deel) gebieden ontwikkeld worden, neemt het risico dat de exploitatie ter plaatse niet of niet tijdig kan plaatsvinden af. Voor de gronden waarvan blijkt dat ze niet worden ontwikkeld, wordt de complexwaarde nihil.

Op basis van de berekende residuele grondwaarde, de referentietransacties in ogenschouw nemende, is de complexwaarde in 2014 getaxeerd als volgt.

Residu	berekening
fase 1	€ 61,27 /m²
fase 2	€ 50,72 /m²
fase 3	€ 41,84 /m²
fase 4	€ 34,39 /m²
fase 5	€ 28,15 /m²

5.5 Geraamde complexwaarde 2014

In 2010 was sprake van een financiële en vastgoedcrisis en onduidelijkheid over een planning van de verschillende deelgebieden, en is een gemiddelde grondprijs aangehouden van € 40,-/m². Vanaf 2010 zijn in de deelgebieden 2, 3 en 8 gronden aangekocht tegen betaling van de complexwaarde. De koopsom varieert in deze

periode van € 48,-/m² eind 2012 tot € 28,-/m² halverwege 2013. Bij het tot stand komen van deze transacties was de fasering zoals opgenomen in het HEP nog niet bekend.

Op basis van de berekende residuele grondwaarde, de referentietransacties in ogenschouw nemende, is de complexwaarde in 2014 als volgt geraamd.

Complexwaarde	taxatie
fase 1	€ 55,00 /m²
fase 2	€ 47,50 /m²
fase 3	€ 40,00 /m²
fase 4	€ 32,50 /m²
fase 5	€ 27,50 /m²

5.6 Geraamde inbrengwaarde 2014

Rekening houdend met een fictief complex van 70% van het exploitatiegebied, is in 2014 de inbrengwaarde van het geheel geraamd op:

- 70% van de inbrengwaarde van alle eigenaren; vermeerderd met
- 30% van de gebruikswaarde van alle eigenaren.

6 MARKTANALYSE 2014-2016

6.1 Referentie in plangebied van 2014 tot heden

Na het uitbrengen van het taxatierapport 2014 hebben in het gebied de volgende transacties plaatsgevonden.

	Akte	Gemeente Limmen		Oppervlakte	Koopsom	
	datum	Sectie en nummer		kadastraal	totaal	per m²
1	19-jun-14	C	nummer 1687	00 30 86 ha	€ 617.200	€ 200 /m²
2	18-dec-14	C	nummer 4124	00 25 69 ha	€ 256.900	€ 100 /m²
3	30-dec-14	C	nummer 4124	00 25 69 ha	€ 513.800	€ 200 /m²
4	9-jan-15	C	nummer 4279	00 24 12 ha	€ 118.188	€ 49 /m²
5	6-mei-15	C	nummer 3797	00 15 98 ha		
		C	nummer 3880	00 02 34 ha		
		Totaal groot		00 18 32 ha	€ 538.560	€ 294 /m²
6	11-jan-16	E	nummer 6	06 42 60 ha	€ 2.610.000	€ 41 /m²

De transactie(s):

- 1 betreft een verkoop van grond van de gemeente aan een ontwikkelaar, gebaseerd op de samenwerkingsovereenkomst tussen deze partijen. Daarmee is deze transactie niet representatief voor de complexwaarde van de grond.
- 2 en 3 betreffen een verkoop van de grond van de gemeente aan een ontwikkelaar en vervolgens van de ontwikkelaar aan een particulier.

Transactie 2 is gebaseerd op de samenwerkingsovereenkomt tussen deze partijen, transactie 3 betreft de verkoop van een kavel grond om toe te voegen als tuin bij het woonobject van koper. Daarmee zijn deze transacties eveneens niet representatief voor de complexwaarde van de gronden.

- 4 betreft een aankoop van voornamelijk onbebouwde grond, gelegen in fase 2 van het exploitatiegebied. De in 2014 geraamde inbrengwaarde van de grond is € 47,50/m². De koopsom is vermoedelijk gebaseerd op de complexwaarde en representatief voor de complexwaarde van de gronden in het gebied.
- 5 betreffen een verkoop van een woning met garage, loods en ondergrond en is daarmee niet representatief voor het bepalen van de waarde van ruwe bouwgrond.
- 6 betreft een aankoop van een bedrijfspand (zorginstelling) met ondergrond. Na aankoop tot het moment van herontwikkeling wordt het pand verhuurd. In 2014 is de geraamde inbrengwaarde van het object gebaseerd op de gebruikswaarde € 6.100.000,- en de complexwaarde € 27,50/m². Taxateur vermoedt dat de gerealiseerde koopsom gebaseerd is op de gebruikswaarde van het object. Deze gebruikswaarde is, vermoedelijk als gevolg van de beperkende bepalingen van de overgangsbepalingen in het vigerende bestemmingsplan, aanzienlijk lager dan zoals deze in 2014 is geraamd. Ook kan de koopsom gebaseerd zijn op de complexwaarde. Gezien de onzekerheid over de achterliggende gedachte bij de totstandkoming van deze koopsom, is deze transactie beperkt tot niet representatief voor de complexwaarde van de gronden.

6.2 Marktanalyse van 2014 tot heden

6.2.1 Woningen

In 2014 is de economische crisis in Nederland nog nadrukkelijk merkbaar op de onroerend goed markt, welke een sterk prijsverlagend effect heeft. Dat nieuwe woningeigenaren door fiscale maatregelen bij een zelfde maandlast steeds moeilijker hun nieuwe woning kunnen financieren, een dergelijke financiering alleen onder meer stringente voorwaarden kan worden afgesloten en doordat de verkoop van de oude woning lastig is, wordt dit versterkt. Dat tussentijds het BTW tarief is verhoogd van 19% naar 21%, zal ook tot uiting komen in de prijs van (ruwe) bouwgronden. Een afgeleide was dat de markt voor grond waarop in de toekomst woningen zijn gepland gedurende de economische crisis nagenoeg tot stilstand is gekomen.

In 2015 valt een in beginsel voorzichtig herstel te bespeuren, in die zin dat er weer wat meer woningtransacties plaatsvinden, wellicht mede als gevolg van de duidelijkheid over de fiscale maatregelen.

Hiernaast is weergegeven hoe volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS - http://statline.cbs.nl) de verkoopprijzen voor Bestaande koopwoningen in Nederland zich hebben ontwikkeld.

CBS	2010 = 100	
Periode		prijsindex
2014, 2e kwartaal		85,5
2016, 3e kwartaal		94,1
2,25 jaar		110,06%
jaarlijkse prijsstijging		4,35%

Volgens het Kadaster (https://www.kadaster.nl/woningwaarde) hebben de koopwoningen zich in dezelfde periode in de provincie Noord Holland zich als volgt ontwikkeld.

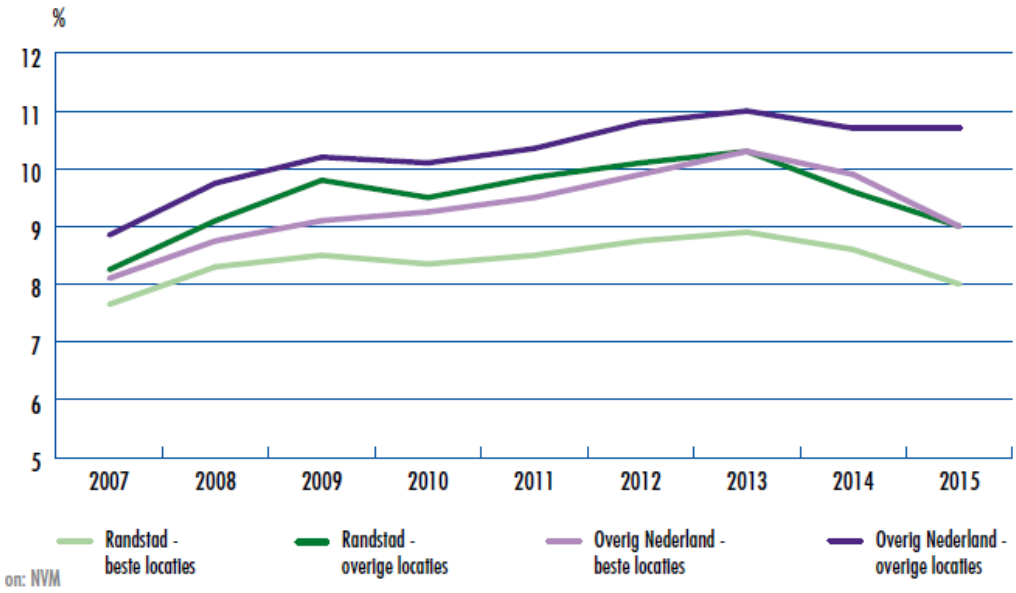
Kadaster	
Waar:	Noord-Holland
Periode	
2014, 2e kwartaal	
2016, 3e kwartaal	2,25 jaar
basis	100%
prijsindex periode	17,40%
prijsindex per jaar	7,39%

6.2.2 Bedrijfsruimten

De publicatie van NVM Business ' Nederlandse Markt voor Bedrijfsruimte 2015' van april 2016 vermeldt de volgende gegevens.

- De Nederlandse economie is vorig jaar met 2% gegroeid. In tegenstelling tot in 2014 waren in 2015 naast de aantrekkende wereld- en Europese economie ook de gestegen binnenlandse bestedingen van belang bij de groei van de economie. Verder speelden de verrassend snel herstellende woningmarkt en de toenemende koopkracht van huishoudens een rol in de economische groei.
- De economische groei heeft een positief effect gehad op de bedrijfsruimtemarkt: de opname van bedrijfsruimten vanaf 750 m² is in 2015 circa 35% hoger dan het jaar ervoor. De vraag naar bedrijfsruimte is daarnaast onder invloed van het gestegen producentenvertrouwen en de daarmee samenhangende groei van bedrijfsinvesteringen toegenomen.
- De aanbodzijde van de bedrijfsruimtemarkt heeft ook herstel te zien gegeven. Voor het eerst in vier jaar is zowel wat betreft oppervlakte als wat betreft aantallen objecten het aanbod afgenomen. Gemeten in oppervlakten vanaf 750 m² werd eind 2015 1,4% minder vierkante meter bedrijfsruimte aangeboden dan het jaar ervoor. Het structurele aanbod is wel licht gegroeid.
- De transactieprijzen voor bedrijfsruimte bleven in 2015 voor het tweede jaar op rij stabiel. Dit gold ook voor de vraagprijzen. Behalve op de gebruikersmarkt was ook op de beleggingsmarkt sprake van een sterk verhoogde vraag. Er werd in 2015 ruim 20% meer geïnvesteerd in bedrijfsruimte dan in 2014. De rendementen daalden voor het tweede jaar op rij. Met name Angelsaksische investeerders waren actief.

- De verwachtingen voor het komende jaar (2016) zijn positief. NVM Business verwacht dat het aanbod van bedrijfsruimte verder zal afnemen. Tevens zal onder invloed van de groei van de logistieke sector de opname een verdere stijging te zien geven.
- Twee derde deel van het totale aantal bedrijfsobjecten dat in aanbod staat in 2015 is tussen de 100 en 1.000 m² groot. Slechts 5% van de beschikbare bedrijfsruimten is groter dan 5.000 m². In Noord- en Zuid-Holland werden gemiddeld de kleinste objecten aangeboden. In de provincies Limburg, Overijssel en Noord-Brabant -waar de logistieke sector domineert- waren gemiddeld de grootste objecten beschikbaar.
- Hoewel de huurprijzen voor logistieke bedrijfsruimten in 2014 een sterke stijging lieten zien, is dit herstel in 2015 redelijk afgevlakt.
  De gemiddelde transactieprijs van logistieke objecten is licht gestegen van 45 euro per m² naar 47 euro per m².
- Voor het tweede jaar op rij heeft er een lichte daling plaatsgevonden van de rendementen voor bedrijfsruimten. De toename van investeringen in nieuwbouw en duurzaam logistiek vastgoed hebben invloed gehad op de verdere daling van de bruto aanvangsrendementen in 2015.



Ook Dynamis B.V. presenteert een jaarrapport Sprekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten 2016, waarin een beeld wordt geschetst van de ontwikkelingen op de bedrijfsruimtemarkt. In zijn algemeenheid wordt het volgende opgemerkt:

- De verwachtingen omtrent de economische groei, consumptie van huishoudens en de groei van de relevante wereldhandelsvolume leiden tot positieve vooruitzichten voor de bedrijfsruimtemarkt.
- De verwachte groeicijfers vormen voor bedrijven de voedingsbodem om te investeren in uitbreidingen. Dit blijkt reeds uit de vergunningsgroeicijfers van hallen en loodsen.
- De opnamegroei van bedrijfsruimte is in 2015 met 38% gestegen ten opzichte van 2014.
- Naast de toenemende vraag vanuit de markt naar distributiecentra is zichtbaar dat bedrijven weer eerder geneigd zijn extra ruimte aan te huren of op de eigen locatie uit te breiden.

- Ook het aantal startende bedrijven, in de belangrijke vraagsectoren als de handel, industrie en vervoer en opslag, zijn de afgelopen twee jaar sterk toegenomen.
- Het beschikbare aanbod bedrijfsruimte is afgelopen jaar teruggelopen.
- Op de nieuwbouwmarkt is het aantal vergunningen voor de bouw van hallen en loodsen, na jaren van een laag volume, stijgende (afgelopen jaar met 40%).
- Het is opvallend dat de vergunningsontwikkeling van gemixt vastgoed (bedrijfsruimte en kantoor) laag blijft. Dit wordt verklaard mede doordat dit type aanbod groter is en ook in mindere mate wordt gevraagd.

In haar Marktanalyse De Rode draad heeft DTZ Zadelhoff de in de loop der jaren gepubliceerde uitspraken over de dynamiek op de vastgoedmarkt verzameld. Deze door specialisten vanuit de verschillende windstreken in Nederland gedane uitspraken zijn onderbouwd met data uit de database over al die jaren. Hieronder enkele citaten.

- Het aanbod van kantoren en bedrijfsgebouwen is in 2011/2012 zo groot dat geen enkele opleving voldoende is om de leegstand structureel te verkleinen. Slechte gebouwen en de oplopende leegstand bepalen teveel het beeld in de markt. Met kansrijk vastgoed is weinig mis: hier blijft het perspectief op het vinden van gebruikers groot. In de logistieke sector en op de winkelmarkt zijn sterk gespecialiseerde eigenaren actief die echt weten wat de gebruiker wil, in andere sectoren is dat onderbelicht. Vastgoedexploitatie en beleggen zijn twee verschillende werelden, al gaat het over hetzelfde gebouw.
- In 2011/2012 bepalen slechte gebouwen en de oplopende leegstand teveel het beeld in de markt. Met kansrijk vastgoed is weinig mis: hier blijft het perspectief op het vinden van gebruikers groot. In de logistieke sector en op de winkelmarkt zijn sterk gespecialiseerde eigenaren actief die echt weten wat de gebruiker wil, in andere sectoren is dat onderbelicht. Vastgoedexploitatie en beleggen zijn twee verschillende werelden, al gaat het over hetzelfde gebouw.
- De dynamiek op de logistieke vastgoedmarkt vindt in 2013/2014 plaats op de lijn Rotterdam – Venlo. Er wordt weer logistiek vastgoed op risico ontwikkeld.
- In 2015 spelen verschillende tendensen, ongeacht de conjuncturele ontwikkelingen een rol en deze zijn van invloed op het ruimtegebruik in de verschillende vastgoedmarkten. De belangrijkste zijn 1) de veranderende mens 2) afnemende plaatsgebondenheid 3) concentratiebewegingen en 4) alles gaat sneller. Het beleggersvertrouwen komt uit op recordhoogte. Voor het eerst sinds 2008 daalt de kantorenleegstand in Nederland tot 15,8% en de opname van bedrijfsruimte bereikt sinds 2008 met 3,2 miljoen m² het hoogste niveau. Het investeringsvolume bereikt een recordhoogte: op circa EUR 12 miljard.

In het 4e kwartaal 2016 zet deze stijgende trend zich volgens taxateur voort. De aanhoudende lage rentestand voor hypotheken speelt hierin zeker een rol.

7 ADVIES MARKTONTWIKKELING

Bij het advies voor te hanteren rentepercentages voor marktprijsontwikkelingen voor vastgoed in het exploitatiegebied is onderscheid gemaakt tussen de gebruikswaarde en complexwaarden. Volgens taxateur is bij het waarderen van de:

- gebruikswaarde van belang dat de gebruiksbeperkende overgangsbepalingen van het vigerende bestemmingsplan in de regel meer van invloed zullen zijn op de waarde van bedrijfsmatig vastgoed en beperkt of niet op de waarde van woonobjecten.
- complexwaarde van belang dat naarmate de planuitvoering dichterbij komt de risico's en rentekosten afnemen, als gevolg waarvan de complexwaarde in de regel sneller stijgt dan overig vastgoed.

De omstandigheden welke op de inbrengwaarde van invloed kunnen zijn, de ingewonnen en verkregen informaties, genoemde overwegingen, bijbehorende berekeningen, vergelijkingen van het verkochte en/of verhuurde objecten, wordt de ontwikkeling van de inbrengwaarde van de gronden geraamd op de volgende jaarlijkse samengestelde rentepercentages.

Marktanalyse	waardeontwikkeling
Gebruikswaarde	
woonobjecten	7,00%/jr.
bedrijven	2,00%/jr.
Complexwaarde	8,00%/jr.

Voor de complexwaarde komt dit neer op het volgende complexwaarde per 1 december 2016.

Complexwaarde	1-dec-2016
fase 1	€ 67,50 /m²
fase 2	€ 60,00 /m²
fase 3	€ 50,00 /m²
fase 4	€ 40,00 /m²
fase 5	€ 35,00 /m²

Rekening houdend met een nagenoeg gelijkblijvend fictief complex per peildatum van deze notitie versus per 2014, wordt de inbrengwaarde van alle te waarderen gronden geraamd op 70% van de inbrengwaarde van alle eigenaren; vermeerderd met 30% van de gebruikswaarde van alle eigenaren. Tot het verstrekken van nadere toelichting aan opdrachtgever is ondergetekende steeds bereid.

Aldus gedaan naar beste kunnen en weten te Strijen,
5 januari 2017,

J.R. van der Kooij RT
Register Taxateur NRVT
certificaatnummer: RT312480721
- Kamer bedrijfsmatig vastgoed

expiratiedatum van de inschrijving 31 december 2016

8 SLOTCLAUSULES

Bij deze marktupdate is rekening gehouden met de volgende veronderstellingen en omstandigheden, tenzij anders vermeld:

- er zijn geen rechten van derden uit enige overeenkomst anders dan eerder vernoemd;
- de onroerende zaak is, in geval van een levering, vrij van hypotheek en beslagen;
- alle bedragen zijn exclusief omzetbelasting (BTW);
- de vastgestelde waarden zijn 'kosten koper';
- er wordt geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook of hoe dan ook genaamd;
- ervan uitgaande dat de gronden en/of de opstallen vrij zijn van giftige stoffen c.q. stoffen welke gevaarlijk zijn voor de volksgezondheid of het milieu, dan wel de functionaliteit van het perceel aantasten;
- dit rapport is bestemd voor het in het aanhef genoemde doel, uitsluitend ten behoeve van de opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid door ondergetekende(n) aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming van ondergetekende(n);
- de aansprakelijkheid van opdrachtnemer is beperkt tot het bedrag van ons honorarium met een maximum van het bedrag dat in het betreffende geval door onze beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar wordt uitgekeerd;
- niets uit deze marktupdate mag worden gepubliceerd, gefotografeerd of vermenigvuldigd anders dan na schriftelijke toestemming van de taxateur(s);
- op deze marktupdate zijn de Voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Rentmeester (NVR) van toepassing;
- ingeval sprake is van opstallen, is de onderhoudstoestand van het dak vanaf de begane grond beoordeeld;
- de eventueel aanwezige apparatuur/installaties zijn niet gecontroleerd op de werking daarvan;
- ondergetekende(n) verklaart/verklaren dat zij in het afgelopen jaar niet betrokken is/zijn c.q. is/zijn geweest bij een transactie die ten grondslag ligt aan deze marktupdate;
- de taxateur(s) heeft/hebben geen titelonderzoek gedaan waaruit eventuele zakelijke rechten anders dan de opgegeven zouden blijken;
- voor zover door of vanwege de opdrachtgever opgave is gedaan van oppervlakten wordt er door ondergetekende(n) vanuit gegaan dat deze oppervlakten correct zijn;
- huurwaardevaststelling op basis van de wettelijke bepalingen voor de vaststelling van de huurprijs van (on)zelfstandige woonruimte heeft uitdrukkelijk niet plaats gevonden;
- ofschoon de waarden van delen van het getaxeerde object of complex ten behoeve van een juiste waardeonderbouwing afzonderlijk zijn berekend, kunnen deze waarden niet als afzonderlijke eenheid worden beschouwd tenzij deze bij de waardevaststelling in hoofdstuk 1.5 uitdrukkelijk als afzonderlijke eenheden zijn weergegeven.