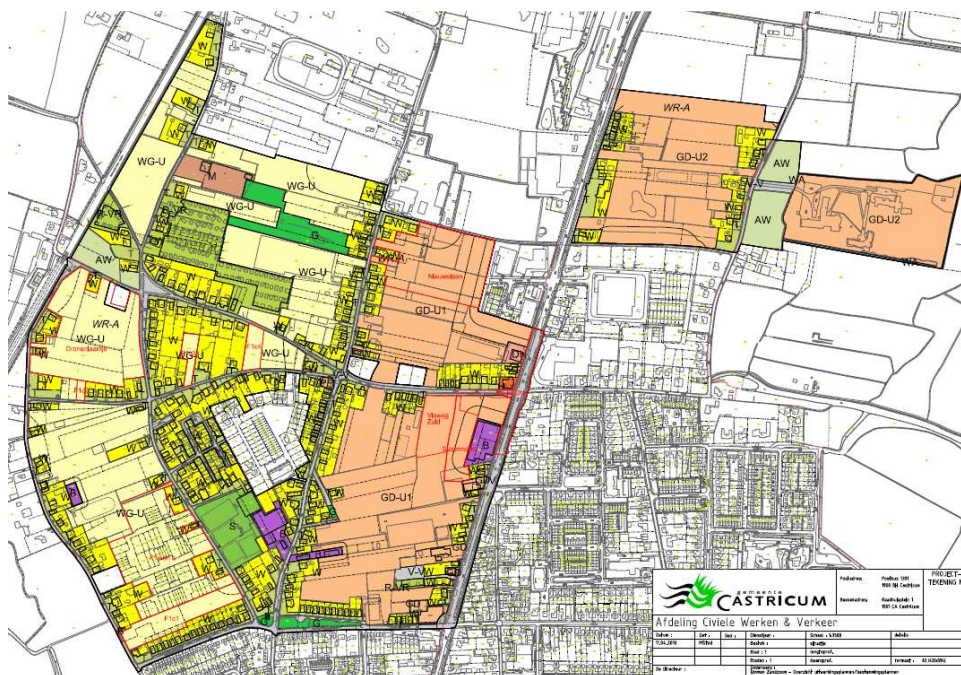


Kerkstraat 54
3291 AM STRIJEN
Tel. 078-6749494
Fax 078-6749400
info@overwater.nl
www.overwater.nl

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 3^e 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 3 ^e 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 1^e 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 3^e 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 3^e 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 3^e 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, 3^e 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 3^e 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:
 - o € 300,-/m² tot 600 m²,
 - o € 150,-/m² van 600 m² tot 1.200,- m²;
 - o € 75,-/m² van 1.200 m² tot 1.800,- m²;
 - o € 37,50/m² van 1.800,- m² tot 3.000 m²;
 - o € 15,-/m² vanaf 3.000 m².
- Een opbrengst voor overige agrarische gronden van:
 - o € 50,-/m² voor agrarische bouwpercelen;
 - o € 15,-/m² voor gronden met kassen;
 - o € 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 m ²	Koopsom
24-6-2010	agrarische grond	8.937 m ²	€ 40,-/m ²
12-11-2009	agrarische grond	4.508 m ²	€ 40,-/m ²
5-8-2009	agrarische grond	11.372 m ²	€ 25,-/m ²
3-6-2009	agrarische grond	18.872 m ²	€ 41,-/m ²
14-1-2009	grond en opstallen	489 m ²	€ 70,-/m ²
1-10-2008	bloembollengrond	20.100 m ²	€ 11,-/m ²
20-7-2007	tuinland	17.000 m ²	€ 58,99/m ²
5-4-2007	akkerland	1.120 m ²	€ 70,-/m ²
26-1-2007	grond	1.075 m ²	€ 35,-/m ²
18-12-2006	bollengrond	1.063 m ²	€ 25,-/m ²
15-4-2005	bollengrond	14.073 m ²	€ 60,-/m ²
26-10-2004	bollengrond	1.856 m ²	€ 60,-/m ²
18-10-2007	losse grond	8.616 m ²	€ 35,01/m ²

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

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 m ²
1	A	nummer 3201	00 68 12 ha	14-apr-11	€ 272.480	€ 40 /m ²
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 /m ²
3	C	nummer 1898	00 52 34 ha	2-feb-12	€ 325.000	€ 62 /m ²
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 /m ²
5	A	nummer 4767	00 33 90 ha	10-apr-13	€ 135.600	€ 40 /m ²
6	A	nummer 4769	00 34 40 ha	10-apr-13	€ 137.600	€ 40 /m ²
7	A	nummer 4774	00 81 65 ha	12-jun-13	€ 224.538	€ 28 /m ²
8	C	nummer 1899	00 29 48 ha	1-okt-13	€ 460.000	€ 156 /m ²
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 sociaal naar beneden is bijgesteld, bij een min of 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 /m ²
fase 2	€ 50,72 /m ²
fase 3	€ 41,84 /m ²
fase 4	€ 34,39 /m ²
fase 5	€ 28,15 /m ²

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 /m ²
fase 2	€ 47,50 /m ²
fase 3	€ 40,00 /m ²
fase 4	€ 32,50 /m ²
fase 5	€ 27,50 /m ²

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 m ²
1	19-jun-14	C	nummer 1687	00 30 86 ha	€ 617.200	€ 200 /m ²
2	18-dec-14	C	nummer 4124	00 25 69 ha	€ 256.900	€ 100 /m ²
3	30-dec-14	C	nummer 4124	00 25 69 ha	€ 513.800	€ 200 /m ²
4	9-jan-15	C	nummer 4279	00 24 12 ha	€ 118.188	€ 49 /m ²
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 /m ²
6	11-jan-16	E	nummer 6	06 42 60 ha	€ 2.610.000	€ 41 /m ²

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 samenwerkingsovereenkomst 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.

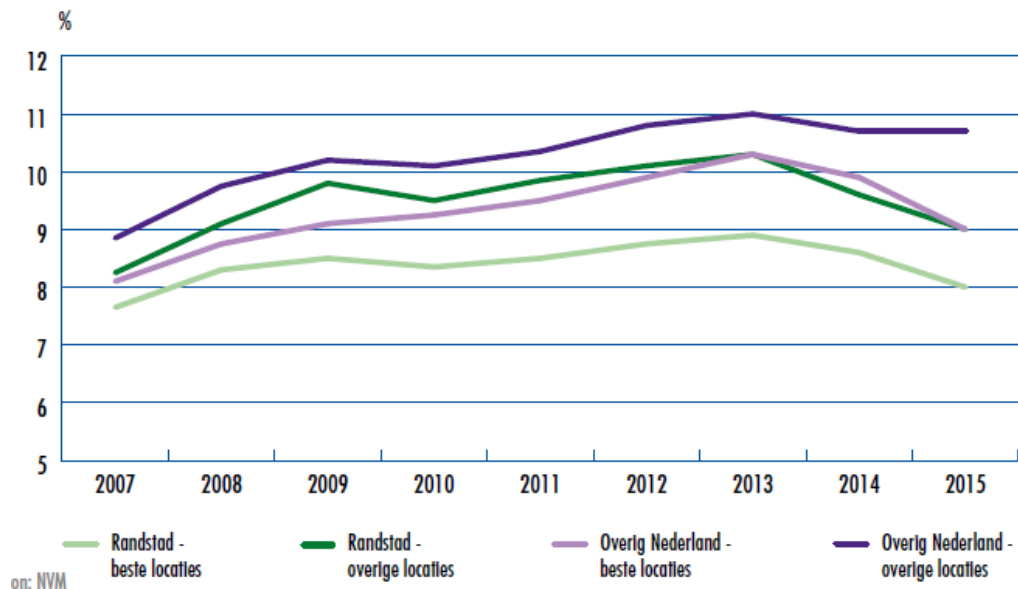
Kadaster	
Waar:	Noord-Holland
Periode	
2014, 2e kwartaal	
2016, 3e kwartaal	2,25 jaar
basis	100%
prijsindex periode	17,40%
prijsindex per jaar	7,39%

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 Spreekende 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 4^e kwartaal 2016 zet deze stijgende trend zich volgens taxateur voort. De aanhoudende lage rentestand voor hypotheek 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 informatie, 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 /m ²
fase 2	€ 60,00 /m ²
fase 3	€ 50,00 /m ²
fase 4	€ 40,00 /m ²
fase 5	€ 35,00 /m ²

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

expiratedatum 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.