

TAXATIERAPPORT INBRENGWAARDE

Percelen grond nabij de Visweg en de Rijksweg te Limmen



Datum: 1 november 2022

Colofon

Taxatierrapport:	Percelen grond nabij de Visweg en de Rijksweg te Limmen
Opdrachtgever:	Gemeente Castricum
Eigenaar:	Bandura B.V.
Peildatum:	1 oktober 2022
Datum opname:	24 augustus 2022
Rapportdatum concept:	1 november 2022
Rapportdatum definitief:	1 november 2022
Taxateur:	ing. J. Menkveld RT
Taxateur:	mevrouw mr. ing. J. de Vries RT
Toetser Plausibiliteit:	ing. H.W. Bijsterbosch MRICS RT

Rapportnummer: TR22133

T 026 - 3037303
E raadgevers@delorijn.nl



Handelsregister 10041605
Komkleiland 27, 6666 ME Heteren



Inhoud

1	Algemene informatie	5
1.1	Opdrachtgever	5
1.2	Taxateurs	5
1.3	Project en aanleiding	5
1.4	Doel van de taxatie	6
1.5	Peildatum	6
1.6	Opname	6
1.7	Gehanteerde valuta	6
1.8	Ontvangen stukken	7
1.9	Opdrachtbrief en – voorwaarden	7
1.10	Gehanteerde werkwijze	7
1.11	Onafhankelijkheid taxateurs	8
1.12	Tuchtrecht	8
1.13	Aansprakelijkheid	8
1.14	Plausibiliteitsverklaring	8
2	Het te taxeren vastgoed	9
2.1	Korte omschrijving, kadastrale aanduiding	9
2.2	Publiekrechtelijke beperkingen	10
2.3	Eigenaren	10
2.4	Zakelijke rechten	10
2.5	Persoonlijk rechten	10
2.6	Algemene omschrijving van het exploitatiegebied	10
2.7	Vigerende planologie	12
2.8	Toegepaste planologie	14
2.9	Milieu	16
2.10	Fiscale aspecten	16
3	Exploitatieberekening bestemmingsplan Exploitatieplan Rotonde Rijksweg - Visweg Limmen	17
3.1	Algemeen	17
3.2	Opbrengsten	18
3.3	Kosten	18
4	Uitgangspunten en onderbouwingen	19
4.1	Wettelijk voorschrift	19
4.2	Marktwaaarde of onteigeningsschadeloosstelling	21
4.3	Gehanteerde waarde	22
4.4	Afbakening advies	22
4.5	Afbakening complex	23
4.6	Taxatiemethoden	23
4.7	Gekozen waarderingsmethode	24
4.8	Overige uitgangspunten	24
4.9	Referenties ruwe bouwgrond	26
4.10	Referenties voor de residuele grondwaarde berekening	26
4.11	Gevoeligheidsanalyse	28
4.12	Backtest	28
5	Taxatie	29
5.1	Inleiding	29

5.2	Marktwaaarde nog te verwerven gronden	32
5.3	Overige aspecten van de inbrengwaarde	32

Bijlagen

1. Kadastrale gegevens
2. Plausibiliteitstoets

1 Algemene informatie

1.1 Opdrachtgever

Gemeente Castricum, Raadhuisplein 1 Castricum

Contactpersoon namens opdrachtgever: De heer W. Voerman

1.2 Taxateurs

Dit taxatierapport is opgesteld door:

- Mevrouw mr. ing. J. de Vries RT, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (RT555458015, Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed en Kamer Wonen) en beëdigd lid van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters
- De heer ing. J. Menkveld, RT, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (RT203584997, Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed), beëdigd lid van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters.

Beiden als taxateur werkzaam bij De Lorijn raadgevers o.g., Komkleiland 27, 6666 ME Heteren.

De taxateurs handelen als extern en onafhankelijk taxateurs voor en namens De Lorijn raadgevers o.g. en voldoen aan de door de branche gestelde opleidings- en bijscholingseisen, deskundigheid en marktkennis. De taxateurs houden zich aan de fundamentele beginselen van professioneel gedrag, vakbekwaamheid, integriteit, objectiviteit en onafhankelijkheid, zorgvuldigheid en transparantie en vertrouwelijkheid.

Het adviseren over vastgoed op een bepaalde locatie kan specifieke kennis en kunde vragen. De taxateurs die het advies opstellen moeten voldoende kennis en kunde hebben om het vastgoed in de specifieke situatie, waaronder de lokale markt, te kunnen waarderen. Wij hebben geconstateerd dat het onderhavig vastgoed valt binnen de omschrijving van de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed van het NRVt.

In deze taxatie is er sprake van een horeca gelegenheid met bovenwoningen die getaxeerd moeten worden. Door de taxateurs is in de afgelopen jaren veel kennis opgedaan in het kader van bedrijfsmatig vastgoed. Echter zijn beiden niet ingeschreven in de kamer Bedrijfsmatig vastgoed. Er is om deze reden een extra taxateur als plausibiliteitstoetser toegevoegd die wel is ingeschreven in deze Kamer.

1.3 Project en aanleiding

De gemeente Castricum is voornemens een bestemmingsplanwijziging mogelijk te maken op de hoek van de Visweg en Rijksweg in Limmen, gemeente Castricum, waarbij een horeca gelegenheid met bovenwoningen wordt mogelijk gemaakt. De gemeente is geen eigenaar

van de betreffende grond. Voor deze ontwikkeling is een bestemmingsplan en exploitatieplan in voorbereiding.

Eén van de onderdelen van het exploitatieplan is het opstellen van een exploitatiebegroting met alle kosten en opbrengsten binnen het plan. De aankoopprijs van de gronden en opstallen, de inbrengwaarde, is daarin een kostenpost. De gemeente heeft de taxateurs gevraagd een taxatie van de inbrengwaarde op grond van artikel 6.13 lid 1 sub c onder 1 Wro van alle betrokken percelen in het exploitatiegebied op te stellen.

1.4 Doel van de taxatie

Het vaststellen van de inbrengwaarde per perceel, een en ander zoals vastgelegd in artikel 6.13 lid c sub 1 Wro, juncto artikel 6.2.3 Bro. Omdat er (nog) geen sprake is van onteigening wordt de waarde vastgesteld (getaxeerd) met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Ontheffingswet (de werkelijke waarde).

Volgens artikel 6.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening behoren tot de kosten, bedoeld in de Wro, artikel 6.13, eerste lid onder c, de kosten welke redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, te weten de ramingen van:

- a. De waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- b. De waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
- c. De kosten van het vrij maken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt zakelijk recht en zakelijke lasten.
- d. De kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

Onderhavige taxatie van de inbrengwaarde in het exploitatiegebied gaat in op de ramingen zoals bedoeld onder a tot en met c. Aangezien de gronden onbebouwd zijn, is er geen sprake van sloop zoals bedoeld onder d.

1.5 Peildatum

De taxatie is uitgevoerd per peildatum 1 oktober 2022.

1.6 Opname

De opname is uitgevoerd door taxateurs en heeft plaatsgevonden op 24 augustus 2022, waarbij de locatie vanaf de openbare weg is bezichtigd.

1.7 Gehanteerde valuta

Alle in het rapport vermelde bedragen zijn in euro's (€).

1.8 Ontvangen stukken

De taxateurs hebben de volgende documenten van de opdrachtgever ontvangen en bij de advisering gebruikt:

- Exploitatieplan 'Ronde Rijksweg - Visweg', Limmen' Behorende bij het bestemmingsplan
- Ronde Rijksweg – Visweg, Limmen' Gemeente Castricum 1 november 2022
- 220512 Exploitatieopzet Ronde Rijksweg
- 220328_v_bp Ronde Rijksweg-Visweg
- 220328_t_NL.IMRO.0383.BpRondeRijksweg-ON01
- b_NL.IMRO.0383.BpRondeRijksweg-OE00_OEP00 Toelichting

1.9 Opdrachtbrief en – voorwaarden

Tussen opdrachtgever en opdrachtnemer (taxateurs) is een opdrachtbrief opgesteld. De opdrachtbevestiging is op 24 augustus 2022 van opdrachtgever ontvangen

1.10 Gehanteerde werkwijze

Er heeft met de opdrachtgever op 16 augustus 2022 een overleg plaatsgevonden waarbij het doel van de taxatie is vastgesteld. Naar aanleiding van dit startoverleg zijn de diverse gegevens voor de taxatie overlegd en door de taxateurs doorgenomen.

Op 18 augustus 2022 is er een opdrachtbevestiging opgesteld op basis van bovenstaand overleg en deze is op 24 augustus 2022 door de opdrachtgever ondertekend.

Vervolgens zijn door de taxateurs in verschillende e-mails en telefoongesprekken met de contactpersoon nadere vragen gesteld. Deze vragen zijn door de opdrachtgever beantwoord, waarna de taxateurs op basis van deze uitgangspunten tot verdere uitwerking zijn overgegaan.

Na uitwerking is het conceptrapport op 13 september 2022 toegezonden en op 13 september 2022 besproken. Naar aanleiding van deze bespreking en de laatste wijzigingen in het bestemmingsplan is de begrenzing van het exploitatieplan en de exploitatieberekening aangepast. Op 1 november 2022 is een gewijzigd conceptrapport toegezonden. Aansluitend is, rekening houdende met de laatste opmerkingen het definitieve rapport opgesteld. De opmerkingen van opdrachtgever waren van beperkte tekstuele aard. Deze zijn in het rapport aangepast.

Het definitieve rapport is opgesteld op 1 november 2022.

1.11 Onafhankelijkheid taxateurs

De taxateurs verklaren niet in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever of een aan hem gelieerde vennootschap, niet betrokken te zijn bij eerdere taxaties van het object dan wel bij transacties met betrekking tot het object en geen zakelijke belangen bij de opdrachtgever of het te taxeren object te hebben.

1.12 Tuchtrecht

Op de totstandkoming van dit taxatierapport is de Regeling van Rentmeesters 2020 en (aanvullend) het tuchtrecht van het NRVT van toepassing.

1.13 Aansprakelijkheid

Ten aanzien van de inhoud van dit rapport aanvaarden ondergetekenden geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever en anders dan het doel waarvoor het is opgesteld. Zonder schriftelijke toestemming van De Lorijn raadgevers o.g. mag niets uit dit taxatierapport worden vermenigvuldigd, tenzij dit wordt gebruikt in de vaststellingsprocedure voor het exploitatieplan.

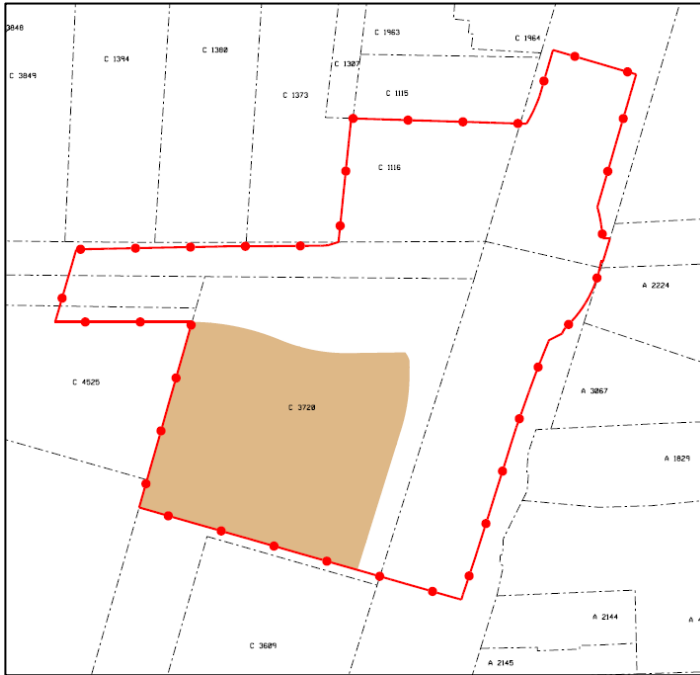
1.14 Plausibiliteitsverklaring

Onderdeel van het opstellen van een taxatierapport is de verplichting dat de uitkomst en onderbouwing van de waarde op plausibiliteit wordt getoetst door een taxateur die ook is ingeschreven in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed. Voor dit rapport is de plausibiliteit getoetst door ing. H.W. Bijsterbosch MRICS RT (zie bijlage 2).

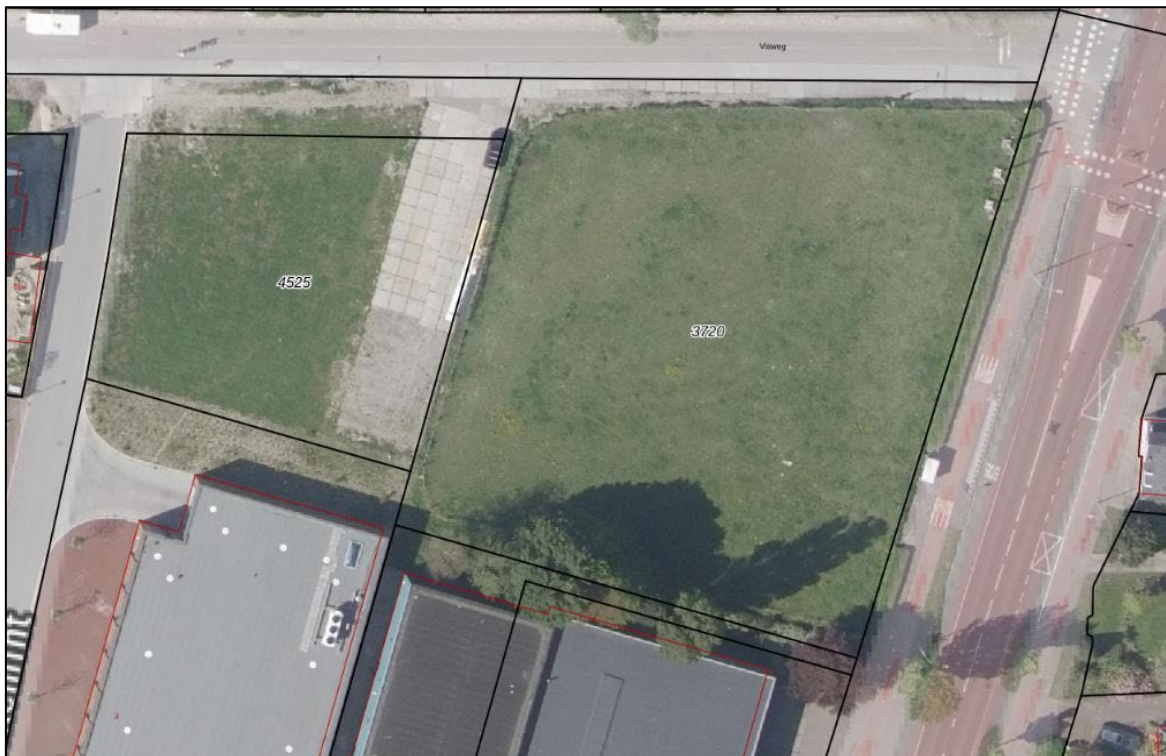
2 Het te taxeren vastgoed

2.1 Korte omschrijving, kadastrale aanduiding

Het te taxeren vastgoed betreft een perceel braakliggend terrein, gelegen ten zuiden en oosten van de kruising van de Visweg - Rijksweg te Limmen. In onderstaande kaart is het exploitatiegebied aangegeven.



Bron: Ontwerp exploitatieplan Rotonde Rijksweg-Visweg, Limmen Exploitatiegebied 1-11-2022



Het te taxeren vastgoed is kadastraal bekend als vermeld in de navolgende tabel:

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Binnen plan	Eigenaar / bijzonderheden
Limmen	C	3720	0.33.36 ha	0.22.25 ha	Bandura B.V.
Totaal				0.22.25 ha	

Bron: Kadaster (zie bijlage 1)

Peildatum: 1 november 2022

2.2 Publiekrechtelijke beperkingen

Op het kadastrale uittreksels zijn wel publiekrechtelijke beperkingen vermeld.

De gemeente Castricum heeft een Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening gevestigd op beide percelen. Dit is vastgelegd in Hyp4 80915/00168.

2.3 Eigenaren

Het perceel kadastraal gemeente Limmen sectie C nummer 3720 is eigendom van de Bandura B.V., Rijksweg 162 B 1906 BM Limmen.

2.4 Zakelijke rechten

Op het kadastrale uittreksel zijn geen zakelijke rechten vermeld.

2.5 Persoonlijk rechten

Blijkens mededeling van opdrachtgever is er geen sprake van persoonlijke rechten.

2.6 Algemene omschrijving van het exploitatiegebied

Limmen is een dorp in de gemeente Castricum in de provincie Noord-Holland en telt ongeveer 7.635 inwoners. Limmen is sinds 1 januari 2002 onderdeel van de gemeente Castricum.

Het exploitatiegebied omvat een gedeelte van het perceel braakliggend terrein in het midden van het dorp Limmen. Aan de noordzijde bevindt zich de Visweg met daaraan gelegen een aantal vrijstaande woningen en een Chinees restaurant. Ten oosten ligt de Rijksweg en ten zuiden ligt een supermarkt en een kleinschalig bedrijventerrein. Aan de westzijde bevindt zich de Berkelint, een straat met woningen en appartementen.



Het getaxeerde is te zien is op bovenstaande luchtfoto. Het vastgoed is onbebouwd en wordt gebruikt als hobbyweide en is afgerasterd.

Het exploitatiegebied ligt nu ingeklemd tussen de bedrijven en woningen. Vanuit ruimtelijk oogpunt ligt een ontwikkeling met een gemengde functie voor de hand.



Op basis van de onderstaande plannen wil de gemeente op de uitgeefbare gedeelte bebouwing voor horeca, kleinschalige detailhandel en/of maatschappelijke voorzieningen met een oppervlakte van 180 m² bvo mogelijk maken. Op de eerste en tweede verdieping zijn appartementen in de vrije sector voorzien, ieder met een woonoppervlakte van 90 m².

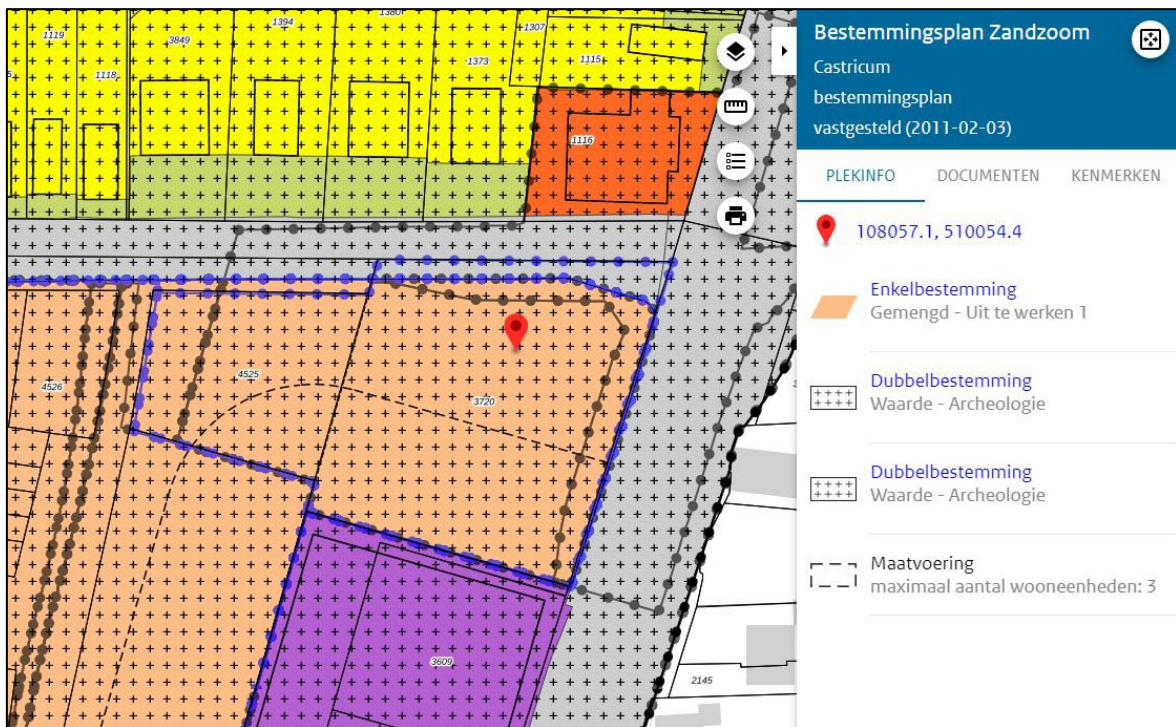
Hieronder is een verbeelding weergegeven van de toekomstige inrichting van het perceel.



Bron: Exploitatieplan "Ronde Rijksweg-Visweg, Limmen d.d. 1 november 2022

2.7 Vigerende planologie

Het te taxeren vastgoed ligt in het bestemmingsplan 'Zandzoom' van de gemeente Castricum, vastgesteld door de raad van die gemeente op 3 februari 2011. In dit bestemmingsplan heeft het te taxeren object de bestemmingen 'Gemengd- uit te werken 1' en 'Verkeer' en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'.



Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

2.7.1 Bestemming 'Gemengd- uit te werken 1'

De voor 'Gemengd – Uit te werken 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten overeenkomstig het bepaalde in artikel 22 lid 22.1 en 22.2;
- c. wonen en werken, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van gemengd – wonen/werken";
- d. detailhandel, in de vorm van ten hoogste één supermarkt met een buurtverzorgende functie;
- e. maatschappelijke voorzieningen;
- f. ontsluitingswegen,
- g. tuinen en erven,

met de daarbij behorende:

- h. gebouwen;
- i. bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- j. wegen en paden;
- k. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- l. parkeervoorzieningen;
- m. groenvoorzieningen;

- n. speelvoorzieningen;
- o. waterlopen en –partijen;
- p. nutsvoorzieningen;
- q. voorzieningen voor de waterhuishouding.

2.7.2 Bestemming ‘Verkeer’

De voor ‘Verkeer – Verblijfsgebied’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie gericht op zowel verblijf als op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
- b. parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
- c. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;

met de daarbij behorende:

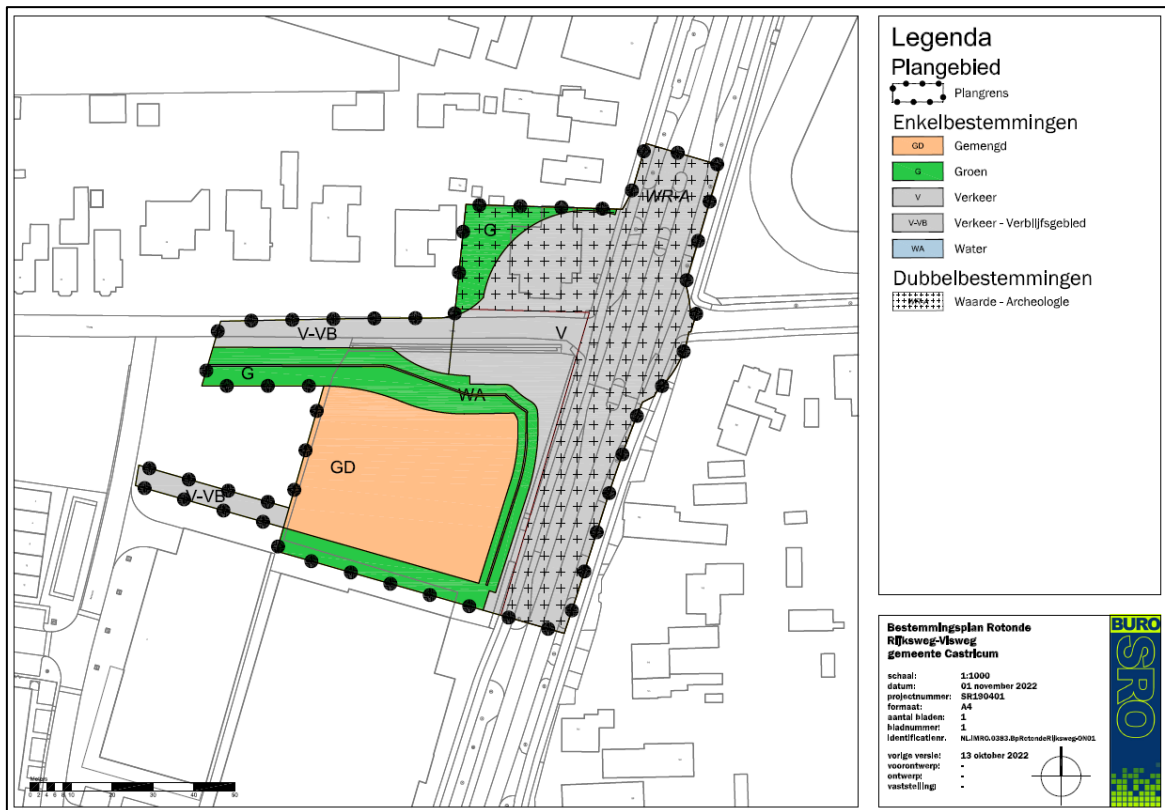
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

2.7.3 Dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie’

De voor ‘Waarde – Archeologie’ aangewezen gronden zijn behalve voor de daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor de bescherming van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden.

2.8 Toegedachte planologie

Het te taxeren vastgoed is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan ‘Ronde Rijksweg-Visweg’ van de gemeente Castricum. In dit bestemmingsplan heeft het te taxeren object de bestemmingen ‘Gemengd’ ‘Verkeer’ en ‘Groen’.



Bron: gemeente Castricum

2.8.1 Bestemming 'Gemengd'

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
 - b. aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 lid 1;
 - c. horecabedrijven, uitsluitend in de vorm van een restaurant, met de mogelijkheid voor een afhaalfunctie, in categorie 2 zoals bedoeld bijlagen bij de regels bijlage 1 Staat van horeca inrichtingen;
 - d. kleinschalige detailhandel;
 - e. maatschappelijke voorzieningen;
 - f. ontsluitingswegen;
 - g. tuinen en erven;
- met de daarbij behorende:
- g. gebouwen;
 - h. bouwwerken geen gebouwen zijnde;
 - i. wegen en paden;
 - j. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
 - k. parkeervoorzieningen;
 - l. groenvoorzieningen;
 - m. speelvoorzieningen;

- n. waterlopen en –partijen;
- o. nutsvoorzieningen;
- p. voorzieningen voor de waterhuishouding.

2.8.2 Bestemming 'Groen'

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- b. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging, waterlopen;
- c. parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden en verhardingen;
- d. ontsluitingen ten behoeve van de aangrenzende woongebieden;
- e. speelvoorzieningen;

2.8.3 Bestemming 'Verkeer'

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie voornamelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
- b. parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
- c. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;

2.8.4 Dubbelbestemming 'Archeologie'

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn behalve voor de daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor de bescherming van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden.

2.9 Milieu

In het kader van deze taxatie is er geen onderzoek gedaan naar verontreiniging van de grond en/of het grondwater. Ten tijde van de opmaak van dit rapport waren er bij ondergetekende geen gegevens bekend met betrekking tot bodem- en/of grondwaterverontreiniging.

Uitgangspunt voor deze taxatie is de afwezigheid van een ernstige bodem- en/of grondwaterverontreiniging.

2.10 Fiscale aspecten

Voor zover van toepassing is de waardering van de percelen verricht exclusief BTW, vrij van BTW, tenzij anders vermeld.

3 Exploitatieberekening bestemmingsplan Exploitatieplan Rotonde Rijksweg - Visweg Limmen

In dit hoofdstuk geven de taxateurs een analyse van de exploitatieopzet zoals opgenomen in (de herziening van) het exploitatieplan. Doel van deze analyse is om inzicht te verkrijgen in de potentiële kosten en opbrengsten in verband met de voorgenomen ontwikkeling. Door de geprognosticeerde kosten (exclusief inbrengwaarde) in mindering te brengen op de geprognosticeerde opbrengsten kan rekenkundig een grondwaarde worden bepaald. Deze kan vergeleken worden met de getaxeerde inbrengwaarde. De taxateurs beoordelen de exploitatieberekening die onderdeel uitmaakt van het exploitatieplan om deze vergelijking te kunnen maken. Deze beoordeling kan niet worden aangemerkt als een berekening van een residuele grondwaarde.

3.1 Algemeen

In de exploitatieopzet wordt een raming opgenomen voor de opbrengsten van de uit te geven gronden. Tevens wordt rekening gehouden met eventuele afdrachten aan de gemeente ten behoeve van voorzieningen buiten het plangebied. Naast de opbrengsten worden ook de investeringen geraamd. Het gaat daarbij om kosten als verwerving, bouw- en woonrijp maken, saneringskosten en groen- en wateraanleg. Door kort gezegd de kosten in mindering te brengen op de opbrengsten ontstaat het resultaat van de grondexploitatie.

De grondexploitatieopzet gaat uit van de volgende belangrijke parameters:

Looptijd van de grondexploitatie:	2 jaar
Rente over opbrengsten en kosten:	4%
Prijspeil:	1 augustus 2022

Uitgangspunt voor de exploitatieopzet is een bruto-exploitatieggebied van 0.22.25 ha waarvan uitgeefbaar bouwterrein ± 0.22.25 ha.

3.2 Opbrengsten

De opbrengsten bestaan uit de opbrengsten van de te verkopen kavels. Deze opbrengsten bedragen per peildatum conform exploitatieplan:

3b Fasering opbrengsten

	totaal nominaal
Woningbouw	
Sociale sector Cat 1	€ -
Sociale koop Cat 2	€ -
Marktsector	
Categorie 2; goedkope koop	€ -
Categorie 3; middelduur	€ 463.448
Categorie 4; projectmatig	€ -
Categorie 4; particulier opdrachtgeverschap	€ -
Categorie 5a; projectmatig	€ -
Categorie 5b; particulier opdrachtgeverschap	€ -
...	€ -
Niet-woningbouw	
Bedrijven	€ -
Kantoren	€ -
Winkels / horeca	€ 65.880
Voorzieningen	€ -
Overige bebouwing	€ -
Bijdragen in exploitatie	
Bijdragen van derden (met B.T.W.)	€ -
Bijdragen van gemeentelijke fondsen en voorzieningen	€ -
Subsidies zonder B.T.W.	€ -
Totaal	€ 529.328

3.3 Kosten

De kosten of investeringen die nodig zijn om de gronden in ontwikkeling te kunnen brengen zijn allen opgenomen als investeringen in de grondexploitatieopzet. Er is rekening gehouden met, milieukosten, ophoging, aanleg verharding, riolering, groen en water en openbare verlichting. De planontwikkelingskosten zijn geraamd op basis van de plankostenscan. Hieronder vallen ook de kosten van de gemeentelijke begeleiding op het gebied van de planologie en het houden van toezicht op het realiseren van het toekomstig openbaar gebied. Daarnaast wordt rekening gehouden met een bovenwijkse bijdrage die is vastgelegd in het fonds bovenwijks. De berekening is als volgt opgebouwd:

3a Fasering kosten

	totaal nominaal
Verwervingen en schadeloosstellingen	€ 170.000
Sloopwerken	€ -
Milieuvoorzieningen en grondonderzoek	€ 10.000
Bouw- en woonrijpmaken	€ 91.125
Plankosten	€ 84.782
Planstructurele elementen	€ 52.063
Planstructurele elementen - ontsluitingsweg	€ 13.986
Bijdragen uit exploitatie	€ -
Rente	€ -
Totaal	€ 421.956

De totale kosten, exclusief de kosten van de verwerving van de grond, zijn geraamd op € 251.956,--. Deze zijn door de taxateurs beoordeeld en worden, met inachtneming van de eerdere opmerkingen in deze paragraaf, als reëel beschouwd.

4 Uitgangspunten en onderbouwingen

4.1 Wettelijk voorschrift

Basis voor het ramen van de inbrengwaarde is artikel 6.13 juncto 5 Wro. Dit artikel luidt als volgt:

“Indien 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. 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 Onteigeningswet.”

In artikel 6.13 vijfde lid Wro is aangegeven op basis van welke waardegrondslag de inbrengwaarden vastgesteld moeten worden. Indien sprake is van minnelijke verwerving wordt uitgegaan van de marktwaarde van gronden en opstallen. Indien sprake is van onteigening of minnelijke verwerving op basis van een onteigeningsbesluit wordt uitgegaan van de onteigeningsschadeloosstelling (ook wel genoemd de onteigeningswaarde), dus de marktwaarde plus alle bijkomende schades.

Er moet eveneens worden uitgegaan van de onteigeningswaarde indien een perceel op onteigeningsbasis is of wordt verworven, hoewel er nog geen onteigeningsbesluit is genomen. Artikel 17 van de Onteigeningswet schrijft immers voor dat voorafgaand aan een onteigeningsbesluit eerst getracht moet worden gronden op minnelijke wijze te verwerven. Deze bepaling zet niet de weg open voor een gemeente om alle percelen tegen onteigeningswaarde te verwerven en in te brengen. Dat zou een ongewenst prijsopdrijvend effect hebben, waarvan de kosten gedeeltelijk worden afgewenteld op andere eigenaren in het exploitatiegebied. Gemeenten dienen zich te realiseren dat inbreng tegen onteigeningswaarde zonder dat sprake is van een onteigeningsbesluit of onteigening, alleen acceptabel is, wanneer de verwerving tegen deze waarde noodzakelijk en urgent is.

De artikelen 40 tot en met 40f Onteigeningswet bepalen de kaders van de waardebepaling en de bepaling van de hoogte van de schadeloosstelling. Deze artikelen luiden:

Artikel 40

De schadeloosstelling vormt een volledige vergoeding voor alle schade, die de eigenaar rechtstreeks en noodzakelijk door het verlies van zijn zaak lijdt.

Artikel 40a

Bij het bepalen van de schadeloosstelling wordt uitgegaan van de dag, waarop het vonnis van onteigening, bedoeld in artikel 37, tweede lid, of artikel 54t, tweede lid, wordt uitgesproken, met dien verstande, dat ingeval het vonnis, bedoeld in artikel 54i, eerste lid, binnen de in artikel 54m bedoelde termijn wordt ingeschreven in de openbare registers, wordt uitgegaan van de dag, waarop dit vonnis wordt ingeschreven.

Artikel 40b

- 1. De werkelijke waarde van de onteigende zaak, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft, wordt vergoed.*
- 2. Bij het bepalen van de werkelijke waarde wordt uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper. In bijzondere gevallen wordt de werkelijke waarde naar andere maatstaf bepaald.*

Artikel 40c

*Bij het bepalen van de schadeloosstelling wegens verlies van een onroerende zaak wordt geen rekening gehouden met voordelen of nadelen, teweeggebracht door het werk waarvoor onteigend wordt;
overheidswerken die in verband staan met het werk waarvoor onteigend wordt;
de plannen voor de werken onder 1 en 2 bedoeld.*

Artikel 40d

- 1. Bij het bepalen van de prijs van een onroerende zaak wordt rekening gehouden: met ter plaatse geldende voorschriften en gebruiken betreffende lasten en baten, welke uit de exploitatie van de zaak of van een complex, waarvan zij deel uitmaakt, naar verwachting zullen voortvloeien en betreffende de omslag daarvan, voor zover een redelijk handelend verkoper en koper hiermee rekening plegen te houden; met alle bestemmingen die gelden voor zaken, die deel uitmaken van een complex, in dier voege dat elke bestemming van een zaak de waardering van alle zaken binnen het complex beïnvloedt.*
- 2. Onder een complex wordt verstaan de als één geheel in exploitatie gebrachte of te brengen zaken.*

Artikel 40e

Bij het bepalen van de werkelijke waarde van een zaak wordt de prijs verminderd of vermeerderd met voordelen of nadelen tengevolge van bestemmingen die voor het werk waarvoor onteigend wordt, tot uitvoering komen; bestemmingen, voor de feitelijke handhaving waarvan onteigend wordt, voor zover deze voordelen of nadelen ook na

toepassing van artikel 40d redelijkerwijze niet of niet geheel ten bate of ten laste van de onteigende behoren te blijven.

Artikel 40f

Op de prijsvermeerdering bedoeld in artikel 40e komt in mindering de vergoeding welke te dier zake op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening is toegekend.

4.2 Marktwaaarde of onteigeningsschadeloosstelling

Bij grondexploitatie zijn de inbrengwaarden van de gronden een belangrijk element. De inbrengwaarde dient gebaseerd te worden op de marktwaaarde van de grond.

Er is aangesloten bij de regeling in de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van de marktwaaarde, omdat wordt uitgegaan van de fictie dat particuliere eigenaren zelf de planrealisatie ter hand nemen of vrijwillig de grond inbrengen bij de gemeente. Net als bij de Wvg zijn daarom in artikel 6.13 lid 5 Wro artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet¹ van toepassing verklaard.

Dit uitgangspunt leidt uitzondering voor gronden welke onteigend zijn of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven. Wanneer hier sprake van is, levert aansluiting bij de marktwaaarde problemen op, omdat de gemeente dan kan blijven zitten met niet verhaalbare kosten (i.c. de kosten van de bijkomende schades), terwijl deze kosten wel noodzakelijk waren voor de grondexploitatie. De schadeloosstelling bij onteigening kan immers hoger uitvallen dan de marktwaaarde. Daarom wordt bij percelen die onteigend zijn, waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op grondslag van onteigening zijn verworven, aangesloten bij de onteigeningswaarde (volledige schadeloosstelling).

De keuze om de marktwaaarde of de onteigeningsschadeloosstelling op te nemen is afhankelijk van het door de gemeente Castricum gevoerde grondverwervingsbeleid. In eerste instantie houden wij de marktwaaarde aan. Dit sluit tevens aan bij de uitgangspunten genoemd in het exploitatieplan. Daarin is bepaald dat in algemene zin de gemeente het instrument van onteigening "kan" inzetten. Van een daadwerkelijk voornemen is daarmee nog geen sprake.

¹ In de Onteigeningswet is sprake van het begrip "werkelijke waarde". Op basis van de Vraagbaak Grondexploitatiewet (Kluwer 2009) is te verdedigen dat de marktwaaarde nagenoeg gelijk is aan de werkelijke waarde zoals bedoeld in artikel 40b-40f Onteigeningswet. Er wordt derhalve geen onderscheid gemaakt tussen de marktwaaarde en de werkelijke waarde.

4.3 Gehanteerde waarde

Taxateurs hanteren het waarde begrip 'marktwaaarde'. Dit waarde begrip is als volgt omschreven:

'Marktwaaarde is het geschatte bedrag waartegen een actief of passief zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.'

4.4 Afbakening advies

Volgens het Besluit ruimtelijke ordening, Artikel 6.2.3 behoren tot de kosten, bedoeld in de Wro, artikel 6.13, eerste lid onder c, de kosten welke redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, te weten de ramingen van:

- a. de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- b. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
- c. de kosten van het vrij maken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt zakelijk recht en zakelijke lasten;
- d. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

De onder a en b genoemde ramingen worden opgesteld op basis van de definitie van de "marktwaaarde" die in paragraaf 4.2 is aangegeven. Voor de onder c genoemde ramingen hebben taxateurs onderzoek gedaan naar in de openbare registers kenbare zakelijke rechten. Op basis van dit onderzoek zijn diverse zakelijke rechten aanwezig. Deze zakelijke rechten zien niet op een specifieke omstandigheid van een bepaald perceel. Daarnaast ligt het voor de hand dat met deze zakelijk gerechtigden afspraken worden gemaakt voor de verlegging van de kabels en leidingen, zonder dat het recht zelf wordt vergoed. Immers, er zal sprake moeten zijn van verlegging, waarbij de zakelijk gerechtigde op de nieuwe locatie eenzelfde soort zakelijk recht verkrijgt. De kosten van de verlegging van de kabels en leidingen, voor zover die moeten worden geschaard onder sub d van artikel 6.2.3 Bro, zijn in het exploitatieplan opgenomen.

Het te taxeren vastgoed is onbebouwd. Er is dus geen sprake van sloopkosten zoals hiervoor genoemd onder sub d.

Voor de persoonlijke rechten, de rechten die niet uit de openbare registers blijken, hebben taxateurs informatie opgevraagd bij de gemeente Castricum. Daaruit is niet gebleken dat er sprake is van bekende persoonlijke rechten.

4.5 Afbakening complex

Bij het bepalen van de inbrengwaarde is een complexafbakening van belang. Artikel 40d Ontheffingswet geeft aan dat de waarde moet worden bepaald aan de hand van de geldende voorschriften en bestemmingen die deel uitmaken van een complex. Taxateurs verwijzen naar paragraaf 4.1 voor de exacte tekst van artikel 40d Ontheffingswet. Onder een complex wordt in dit artikel verstaan de als één geheel in exploitatie te brengen of gebrachte onroerende zaken.

De gronden binnen het bestemmingsplan "Ronde Rijksweg-Visweg" betreffen de gronden benodigd voor de aan te leggen ronde en het perceel dat wordt bestemd met de gemengde bestemming. De ronde wordt niet aangelegd ten behoeve van dit plan, maar is een openbare voorziening ten behoeve van de doorstroming van het verkeer van de bestaande bebouwing en de nieuwbouw op andere locaties. De gronden die kunnen worden toegerekend aan de ronde vormen dan ook geen complex met de gronden met de gemengde bestemming. Dat maakt dat het te taxeren perceel aan zich een afzonderlijk complex vormt en dus ook zelfstandig in ontwikkeling kan worden gebracht. De afbakening van het exploitatiegebied is daarmee gelijk aan de afbakening van het complex.

4.6 Taxatiemethoden

Er zijn verschillende methoden om de marktwaarde te bepalen. Voor de taxatie van nog in ontwikkeling te nemen gronden ligt de vergelijkingsmethode, ook wel comparatieve methode, voor de hand als er vergelijksmateriaal voor handen is. Is dit niet het geval, dan zal moeten worden teruggevallen op de residuele grondwaardemethode. Is er sprake van bestaand vastgoed dan zal voor woningen de vergelijkingsmethode het meest voor de hand liggen. Is sprake van bedrijfsmatig- of winkel-onroerend goed, dan zal de huurwaardekapitalisatie methode worden toegepast.

Bij het bepalen van de inbrengwaarde van de percelen wordt enerzijds gekeken naar de huidige waarde op basis van het huidige gebruik en de huidige bestemming. Daarnaast wordt gekeken naar de waarde op basis van de toekomstige bestemming, de ruwe bouwgrondwaarde. Ruwe bouwgrond is grond die in een bestemmingsplan is aangewezen om bouwgrond te worden (al dan niet met een directe bouwtitel), maar daarvoor nog geschikt gemaakt moet worden door het aanleggen van de infrastructuur en overige voorzieningen die nodig zijn voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein. Op basis van ontheffingsjurisprudentie moet een gemeente de hoogste van de twee (de huidige of de toekomstige) waarden aan de eigenaar vergoeden. In een overwegend agrarisch gebied wordt meestal uitgegaan van de toekomstige waarde/ruwe bouwgrondwaarde, tenzij blijkt dat de huidige gebruikswaarde hoger is.

De Wro schrijft geen expliciete waarderingsmethode voor; zij legt alleen de waarderingsgrondslag vast. In de memorie van toelichting wordt verwezen naar de onteigeningspraktijk voor het vaststellen van de inbrengwaarde. Ook in onteigeningszaken wordt de waarderingsmethode niet vast voorgeschreven.

In de uitspraken HR 13 augustus 2004, NJ 2005, 151 en HR 15 februari 2008, ECLI:NL:HR:2008: BB4775 is mede bepaald dat taxateurs in beginsel vrij zijn in hun keuze voor een bepaalde waarderingsmethode en geen rechtsregel hen voorschrijft op welke wijze zij de waarde van een onteigend perceel dienen vast te stellen.

4.6.1 Vergelijkingsmethode

De vergelijkingsmethode ziet op een systeem waarbij de waarde van de grond wordt benaderd door gerealiseerde transacties voor vergelijkbare objecten in vergelijkbare situaties. Bij toepassing van de vergelijkingsmethode moet een oordeel worden gevormd over de mate van vergelijkbaarheid van de verschillende locaties, zodat ook de gerealiseerde verkoopprijzen kunnen worden vergeleken.

4.6.2 Residuele grondwaarde methode

De residuele grondwaardemethode gaat uit van het begroten van alle opbrengsten en het daarop in mindering brengen van alle kosten die samenhangen met het plan. Het residu wordt vervolgens gedeeld door de totale oppervlakte van de aan het plan toe te rekenen gronden.

4.6.3 Huurwaardekapitalisatie methode

In de huurwaardekapitalisatie methode wordt de huuropbrengst van het onroerend goed gekapitaliseerd met een bij het onroerend goed passend rendement. Op dit resultaat worden de kosten van verkrijging nog in mindering gebracht.

4.7 Gekozen waarderingsmethode

In gevallen als het onderhavige ligt door de combinatie van horeca op de begane grond en bovenwoningen de residuele grondwaardemethode voor de hand. Dit is mede zo in verband met het ontbreken van vergelijkbare referenties van locaties waar deze combinatie van gebruik ook mogelijk wordt.

4.8 Overige uitgangspunten

De taxatie is uitgevoerd onder de volgende uitgangspunten:

1. Deze rapportage is verricht op basis van het prijspeil per 1 oktober 2022.
2. De door opdrachtgever verstrekte gegevens worden als juist verondersteld.
3. Ten behoeve van deze rapportage heeft kadastrale recherche plaatsgevonden. Er is geen erfdiensbaarhedenonderzoek ingesteld. Bij de taxatie is verondersteld dat de percelen ingebracht zullen worden vrij van hypotheek, zakelijke beperkingen, beslagen en andere mogelijke rechten van derden uit enige overeenkomst, tenzij uitdrukkelijk

genoemd. Een overzicht van de kadastrale recherche is in het rapport verwerkt in paragraaf 2.5 en 2.6.

4. Ten behoeve van deze taxatie heeft bestemmingsplanonderzoek plaatsgevonden. Dit bestemmingsplanonderzoek is opgenomen in paragraaf 2.8 en 2.9.
5. Voor zover van toepassing zijn de vermelde waarden van onroerende zaken "kosten koper", (overdrachts- en/of omzetbelasting, honorarium notaris, kadastraal recht etc.), tenzij anders vermeld. Voor de gronden die nog geen eigendom zijn van de gemeente worden deze kosten geraamd.
6. Grondeigenaren die geen anterieure overeenkomst met de gemeente kunnen of willen sluiten zullen, als het op onteigening aankomt, een volledige schadeloosstelling vorderen. In dit inbrengwaarderapport gaan wij uit van de marktwaarde zonder schadeloosstellingen.
7. De percelen zijn gewaardeerd vrij van gebruiksrechten.
8. Het perceel aan sich moet worden gezien als een complex in de zin van artikel 40d Onteigeningswet. Deze worden gewaardeerd als ruwe bouwgrond op basis van de residuele waardemethode.
9. Er wordt vanuit gegaan dat er een horeca gelegenheid gebouwd wordt met daarboven de mogelijkheid voor een viertal appartementen.
 - a. De horeca gelegenheid is een horecabedrijf, uitsluitend in de vorm van een restaurant, met de mogelijkheid voor een afhaalfunctie. Deze heeft een 180 m² aan bruto vloeroppervlak (bvo);
 - b. De appartementen zijn vier middeldure appartementen (90 m² bvo);
 - c. De hoogte van het object is maximaal 14 m.
10. De bouwkosten voor de horeca is geraamd op € 1.592 per m² en voor de middeldure appartementen op € 1.690 per m².
11. De kosten voor het bouw- en woonrijp maken zijn geraamd op basis van een civieltechnische raming door de gemeente. Deze kosten komen deskundigen als redelijk over, waardoor zij worden overgenomen in de inbrengwaardetaxatie. De kosten zijn ingeschat op € 91.125,--.
12. De kosten van de gemeentelijke inzet (plankosten) zijn door de gemeente bepaald aan de hand van de plankostenscan en bedragen € 84.782,--.
13. De kosten voor bovenwijkse voorzieningen zijn afkomstig uit het ontwerpexploitatieplan en bedragen € 52.063,--.
14. Totale verkoopkosten voor de makelaar zijn ingeschat op een totaal bedrag van € 10.000,--.
15. Totale verkoopkosten voor de notaris zijn ingeschat op een totaalbedrag van € 5.000,--.
16. De legeskosten zijn bepaald op 3,0% van de bouwkosten.

4.9 Referenties ruwe bouwgrond

Taxateurs hebben onderzoek gedaan naar referenties van aankopen van zogenaamde ruwe bouwgrond voor woningbouw in de wijde omgeving. Op basis daarvan zijn de volgende referenties gevonden.

Akte	Datum	Plaats	Oppervlakte (m ²)	Koopsom	Prijs per m ²
477656190	16-3-2020	Hazerswoude	80.755	€ 10.215.507	€ 126
478281139	12-6-2021	Velsen	47.640	€ 4.500.000	€ 94
481666053	5-7-2021	Santpoort Noord	10.000	€ 730.000	€ 73
Totaal			138.395	€ 15.445.507	€ 112

Woningbouw locaties zijn onderling niet zonder meer vergelijkbaar. Elke referentie die wordt aangetroffen in andere locaties zal daarom kwalitatief moeten worden gewogen en vergelijkbaar moeten worden gemaakt met de te taxeren locatie. Variabelen waar taxateurs op corrigeren zijn de peildatum van de aankoop versus de peildatum van deze taxatie, het verschil in uitgiftprijzen van de verschillende locaties en het verschil in uitgiftepercentages van de verschillende locaties, grootte object en de type bebouwing. In het getaxeerde is er sprake van een kleinschalig project met een restaurant met daar boven een 4-tal appartementen. De voorgenoemde type bebouwing/horeca is zo specifiek en de grootte van het perceel zo minimaal dat deze niet goed vergeleken kunnen worden met de gevonden referenties.

Taxateurs komen op basis van bovengenoemde overwegingen tot de conclusie dat de referenties Hazerswoude, Velsen en Santpoort-Noord niet bruikbaar zijn en er op basis van de gevonden referenties geen marktwaarde voor deze grond op basis van vergelijkings-transacties kan worden afgegeven.

4.10 Referenties voor de residuele grondwaarde berekening

In het project zijn de volgende objecten die een rol spelen in de residuele grondwaarde berekening. Dit zijn de volgende objecten:

- Appartementen (middel dure appartementen)
- De horeca (restaurant)

Voor deze objecten is gezocht naar geschikte referenties. Deze referenties zijn hieronder verder uitgewerkt.

4.10.1 Referenties appartementen (middel dure appartementen)

Taxateurs hebben onderzoek gedaan naar referenties van aankopen van appartementen in de gemeente. Op basis daarvan zijn de volgende referenties gevonden.

Type	Datum	Adres	Oppervlakte (m ²)	Koopsom	Prijs per m ²	Bouwjaar
Appartement	9-9-2021	Rijksweg 49 n Limmen	111	€ 550.000	€ 4.955	2006
Appartement	25-11-2021	Lage Weide 44 Limmen	105	€ 500.001	€ 4.762	2007
Appartement	21-1-2022	Vredenbruglaan 7 Limmen	103	€ 530.000	€ 5.146	2006
Appartement	10-2-2022	Rijksweg 45 h Limmen	57	€ 310.000	€ 5.439	2010
Appartement	18-3-2022	Meidoornlaan 26 Limmen	103	€ 535.000	€ 5.194	2006
Appartement	8-4-2022	Rijksweg 45 g Limmen	57	€ 305.000	€ 5.351	2010
Appartement	12-4-2022	Het Lange Rijntje 30	89	€ 470.000	€ 5.281	2017
Appartement	14-4-2022	Het Palet 16 Limmen	102	€ 494.000	€ 4.843	2004
Appartement	1-5-2022	Binnenhof 6 Limmen	68	€ 350.000	€ 5.147	2006
Appartement	15-6-2022	Bloemenhof 45 Limmen	170	€ 700.000	€ 4.118	2016
Totaal			965	€ 4.744.001	€ 4.916	

Gezien de waarde ontwikkelingen van appartementen is de waarde voor het type middelduur door de taxateurs voor 90 m² bepaald op **€ 4.800,-- per m²**.

4.10.2 Referenties Horeca

Er zijn maar weinig referenties te vinden zijn van verkochte horecagelegenheden en deze in Limmen recent ook niet te vinden zijn is er een andere methode toegepast.

Om te kunnen bepalen wat de marktwaarde is, van de horeca gelegenheid is er gekeken naar de huurwaarde van de horeca gelegenheid. Hier zijn de onderstaande referenties uit naar voren gekomen.

Foto	Adres	Oppervlakte (m ²)	Huurwaarde per maand	Prijs per m ² per maand	Prijs per m ² per jaar	Totaal	Soort
	Middenweg 200 b Heerhugowaard	237	€ 3.027	€ 13	€ 153	€ 36.324	Cafe restaurant
	Frank Sinatraplein 85 Beverwijk	234	€ 2.500	€ 11	€ 128	€ 30.000	Luxe restaurant
	Dam 20 Zaandam	212	€ 5.000	€ 24	€ 283	€ 60.000	Bistro Cafe
	Geesterweg 1c ,Akkersloot	303	€ 6.666	€ 22	€ 264	€ 79.992	Nieuw groot pand
	Haltestraat 61 Zandvoort,	130	€ 1.400	€ 11	€ 129	€ 16.800	Bistro
	Kerstraat 37, Purmerend	175	€ 3.750	€ 21	€ 257	€ 45.000	Bistro
	Kerkweg 70, Heemskerk	140	€ 2.950	€ 21	€ 253	€ 35.400	Ijssalon
Totaal		1.431	€ 25.293	€ 18	€ 212		

Voor de berekening is het belangrijk om te kijken naar de huurprijs per m² per jaar. Deze komt op basis van de bovenstaande referenties gemiddeld uit op € 212,-- per m². Gezien de waardeontwikkelingen van de horeca, het feit dat het om een compleet nieuw gebouw gaat is de waarde door de taxateurs voor 165 m² vvo bepaald op een huurprijs van **€ 250,-- per m²** per jaar.

Deze waarde wordt gebruikt om in een huurwaardekapitalisatie methode, de marktwaarde van een dergelijk object te kunnen bepalen.

4.11 Gevoeligheidsanalyse

Een gevoeligheidsanalyse beschrijft de sterke en zwakke punten en kansen en bedreigingen van het te taxeren vastgoed.

Sterke punten	Zwakke punten
• Gelegen in het dorp • Gelegen dichtbij voorzieningen	• Gelegen aan een drukke weg • Kleinschalig project
Kansen	Bedreigingen
• Verplaatsen van horeca locatie die in de knel zitten. • Realiseren van een 4 tal nieuwe woningen	•

4.12 Backtest

Taxateurs hebben het te taxeren vastgoed nog niet eerder gewaardeerd, zodat een backtest naar eerdere resultaten niet mogelijk is.

5 Taxatie

5.1 Inleiding

De inbrengwaarde van de gronden gelegen binnen het complex zoals afgebakend in paragraaf 4.6 is bepaald op basis van de ruwe bouwgrondwaarde. Om deze ruwe bouwgrondwaarde te bepalen is gekeken naar vergelijkbare transacties die zowel binnen als buiten het plangebied hebben plaatsgevonden. Voor vergelijkbare transacties buiten het plangebied is gekeken naar de stedelijke ontwikkelingen in de ruime omgeving. Waar deze stedelijke ontwikkelingen zijn voorzien is nader onderzoek ingesteld bij de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers. Tevens is onderzoek gedaan naar de mogelijkheden die het bestemmingsplan binnen deze stedelijke ontwikkelingen biedt, voor zover een dergelijk bestemmingsplan aanwezig is. Dit betekent dat bij de vergelijking van de transacties ook is gekeken naar de typering van de locatie, de ligging ten opzichte van uitvalswegen, zichtlocaties, bebouwingspercentage, milieucategorie en bouw mogelijkheden vergeleken met onderhavige locatie. Op basis daarvan zijn de volgende, in meer of mindere mate relevante, transacties onderscheiden:

Akte	Datum	Plaats	Oppervlakte (m ²)	Koopsom	Prijs per m ²
477656190	16-3-2020	Hazerswoude	80.755	€ 10.215.507	€ 126
478281139	12-6-2021	Velsen	47.640	€ 4.500.000	€ 94
481666053	5-7-2021	Santpoort Noord	10.000	€ 730.000	€ 73
Totaal			138.395	€ 15.445.507	€ 112

Zoals reeds in hoofdstuk 4.10 is uitgelegd komen taxateurs op basis van bovengenoemde overwegingen tot de conclusie dat de referenties Hazerswoude, Velsen en Santpoort-Noord niet bruikbaar zijn en er op basis van de gevonden referenties geen marktwaarde voor deze grond op basis van vergelijkings-transacties kan worden afgegeven.

Er is door de taxateurs een berekening gemaakt op basis van de residuele grondwaarde methode. Op basis van de uitgangspunten die genoemd zijn in hoofdstuk 4.9 is deze berekening gemaakt. Hieronder een samenvatting van deze berekening.

Als input voor de residuele grondwaardeberekening is voor het horecagedeelte gebruik gemaakt van de huurwaardekapitalisatiemethode. Op basis van deze huurwaardekapitalisatiemethode worden de opbrengsten van een gerealiseerde horecalocatie met een gebruiksoppervlakte van 165 m² geraamd. De taxatie hiervan is als volgt:

Kenmerken				
Objectkenmerken		Kadaster		
Perceelsoppervlakte:	2.225 m²	Gemeente:	Limmen	
Bruto oppervlakte (o.b.v. vormfactor):	180 m²	Sectie:	C	
Verhuurbare vloeroppervlakte:	165 m²	Nummer(s):	3720	
Bruto markthuur				
Omschrijving ruimte	m² v.v.o.	markthuur / m²	markthuur / jr	
• Horeca gelegenheid	165 m² à	€ 250	€ 41.250	
• parkeerplaatsen	20 st à	€ -	€ -	
Bruto markthuur	165 m² à	€ 250	€ 41.250	
Af: correcties op de bruto markthuur	% van bruto hw	per jaar		
• structurele leegstand	3,00 %	€ 1.238		
• mutatie leegstand	2,00 %	€ 825		
• incentives lange termijn	1,00 %	€ 413		
Totaal eenmalige correcties	6,00 %	€ 2.475	€	2.475
Bruto markthuur			€	38.775
Netto markthuur				
	% van bruto mh	per m² per jaar	totaal per jaar	
Onroerende zaak belasting	2,34 %	€ 5,51	€	909
Verzekeringspremie	0,68 %	€ 1,60	€	263
Beheerkosten	0,21 %	€ 0,50	€	83
Onderhoudskosten	1,28 %	€ 3,00	€	495
Waterschapslasten	0,45 %	€ 1,05	€	173
Rioolrecht	0,58 %	€ 1,36	€	225
Erfpachtcanon	- %	€ -	€	-
...	- %	€ -	€	-
Diversen	- %	€ -	€	-
Totale exploitatielasten per m²	5,54 %	€ 13,02	€	2.148
Netto markthuur			€	36.627
Marktwaaarde vrij op naam				
Netto markthuur / rendement:				
Bruto aanvangsrendement (BAR) / factor		7,88 %	12,68	
Netto aanvangsrendement (NAR) / factor		7,00 %	14,29	
Marktwaaarde vrij op naam voor correcties			€	523.240
Bijzondere eenmalige correcties:				
• Verschil markthuur versus contracthuur		€ -		
Kapitalisatie met een discontovoet van		4,0 %		
Over een periode tot de expiratedatum van		2,0 jaar		
• @		€ -		
• incentives op aanvangshuur		€ -		
Totaal correcties (afgerond)			€	-
Marktwaaarde vrij op naam			€	523.240
Marktwaaarde kosten koper				
• notaris / kadaster		€ -		
• overdrachtsbelasting	8,00 %	€ 38.759		
Totaal correcties (afgerond)			€	38.760
Marktwaaarde kosten koper			€	480.000

Voor de opbrengsten van de appartementen wordt een gebruiksoppervlakte van 90 m² aangehouden tegen een m²-prijs van € 4.800,-- vrij op naam. Deze komen voort uit de gevonden referentietransacties. Op basis daarvan en de bouw- en overige kosten zoals omschreven in de uitgangspunten komen taxateurs tot een residuele grondwaarde van afgerond € 170.000,--. De residuele berekening is als volgt:

OPBRENGSTEN		opbrengst		
	aantal	koop van / st	excl. btw	
Opstellen				
				<i>Fasering</i>
				<i>Waardeontwikkeling (/jr)</i>
Sociale appartement	0		€	-
Middel duur appartement	4	€ 432.000	€	1.428.099
Projectmatig vrijstaand bouwka- vel	0	€ -	€	-
Horeca	1	€ -	€	480.000
OPBRENGSTEN	-		subtotaal	€ 1.908.099
	-		waardeontwikkeling	€ 132.650
totale opbrengst				€ 2.040.749
BOUWKOSTEN				
	aantal	per stuk	kosten	totaal
Opstellen				
				<i>Fasering</i>
				<i>Indexering (/jr)</i>
Sociale appartement	0	€ -	€	-
Middel duur appartement	4	€ 185.488	€	741.951
Projectmatig vrijstaand bouwka- vel	0	€ -	€	-
Horeca	1	€ 285.522	€	285.522
parkeerplaatsen horeca+bovenwoningen	20	€ 2.500	€	50.000
BOUWKOSTEN	-		subtotaal	€ 1.077.473
	-		indexering	€ 112.319
totale bouwkosten				€ 1.189.792
OVERIGE KOSTEN				
	over		kosten totaal	
Periodiek				
				<i>Fasering</i>
				<i>Indexering (/jr)</i>
bijkomende kosten	10,00% bouw.	€ 1.189.792	€	118.979
akw&r	8,00% opbrengst	€ 2.000.954	€	160.076
Eenmalig				
plankosten			€	84.782
bouwplankosten			€	-
planschade			€	-
sloopkosten			€	-
saneringskosten			€	-
bouwrijpmaken			€	91.125
woonrijpmaken				
kosten bovenwijkse voorzieningen			€	52.063
afkoop milieucirkels				
kosten tijdelijk beheer				
verkoopkosten (makelaar)	5 st à	€ 2.000	€	10.000
verkoopkosten (notaris en kadaster)	5 st à	€ 1.000	€	5.000
promotiekosten			€	-
legeskosten	3,00% bouwkosten	€ 1.189.792	€	35.694
OVERIGE KOSTEN	-		subtotaal	€ 557.719
	-		indexering	€ 29.160
totale overige kosten				€ 586.879
RESULTAAT				
Opbrengsten			€	2.040.749
Af: bouwkosten			€	1.189.792
Af: overige kosten			€	586.879
Kasstroom saldo per jaar			€	264.079
Kasstroom cumulatief			€	-
Rentekosten			€	-35.640
Kasstroom na rentekosten			€	228.439
Residuele waarde ruwe bouwgrond	2.225 m²	€	76	€ 168.727

5.2 Marktwaaarde nog te verwerven gronden

De marktwaaarde van de nog te verwerven gronden wordt als volgt getaxeeerd:

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Eigenaar	Marktwaaarde
Limmen	C	3720	0.22.25 ha	Bandura B.V	€ 170.000,--

5.3 Overige aspecten van de inbrengwaarde

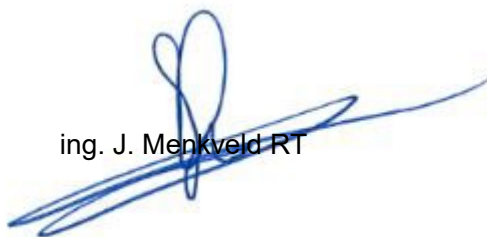
In paragraaf 4.4 is de afbakening van dit advies opgenomen. Daarbij is aangegeven welke overige aspecten nog onderdeel zijn van de inbrengwaarde. In de paragrafen 5.1 en 5.2 zijn de ramingen opgenomen zoals genoemd in artikel 6.2.3 sub a en b Bro.

Op basis van de ter beschikking gestelde gegevens zijn taxateurs er vanuit gegaan dat er geen sprake is van persoonlijke rechten. Ten aanzien van de zakelijke rechten wordt hieraan geen zelfstandige waarde toegekend. De raming van de kosten van het vrij maken van de gronden van persoonlijke en zakelijke rechten zoals opgenomen in artikel 6.2.3 sub c Bro komt derhalve uit op nihil.

Aldus gedaan te goeder trouw naar beste kennis en wetenschap en ondertekend in drievoud te Heteren op 1 november 2022.



mevrouw mr. ing. J. de Vries RT



ing. J. Menkveld RT

Bijlage 1

Kadastrale gegevens

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Limmen C 3720	
	Kadastrale objectidentificatie : 072720372070000	
Kadastrale grootte	3.336 m²	
Grens en grootte	Vastgesteld	
Coördinaten	108050 - 510043	
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend	
Koopsom	€ 332.750	Koopjaar 2020
Ontstaan uit	Limmen C 3610	

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening	
Basisregistratie Kadaster		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Castricum	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 80915/00168	Ingeschreven op 30-03-2021 om 14:23
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79609/29	Ingeschreven op 06-11-2020 om 12:46
	Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	
Naam gerechtigde	Bandura B.V.	
Adres	Rijksweg 162 B 1906 BM LIMMEN	
Statutaire zetel	LIMMEN	
KvK-nummer	37095182 (Bron: Handelsregister)	
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	
Betrokken	Silverfern C.V.	
samenwerkingsverband		
Adres	Rijksweg 162 B 1906 BM LIMMEN	
KvK-nummer	71830391 (Bron: Handelsregister)	
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	

Bijlage 2

Plausibiliteitstoets

Plausibiliteitsverklaring

De heer ing. H.W. Bijsterbosch MRICS RT, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (RT495325763, Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed en Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed met aantekening Groot Zakelijk), ingeschreven als lid van RICS en RICS Registered Valuer (nr 6536645), beëdigd lid van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters, ingeschreven als planschade- en onteigeningsdeskundige bij Register DOBS

- heeft het taxatierapport van het object percelen grond nabij de Visweg en Rijksweg te Limmen, kadastraal bekend gemeente Limmen, sectie C, nummer 3720, opgesteld door ing. J. Menkveld RT en mevrouw mr. ing. J. de Vries beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde;
- heeft het taxatierapport d.d. 1 november 2022 beoordeeld;
- heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan;
- heeft alle bijlagen in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken;
- geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen;
- is op basis van de beoordeelde stukken van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is.



Aldus door ing. H.W. Bijsterbosch MRICS RT,
Heteren, 1 november 2022