

TAXATIERAPPORT

met betrekking tot de taxatie van de
inbrengwaarden voor het exploitatieplan
“Vroondaal” te Den Haag.

Opdrachtnummer:	3238824
Datum:	27 januari 2014
Adviseurs:	mr. J.G.E. Geleijns RT mr. A.F.J. Verweel MSRE KRMT
Referentie:	2013-07 inbrengwaarde

INHOUDSOPGAVE

1	UITGANGSPUNTEN	3
1.1	Opdrachtgever en opdracht.....	3
1.2	Ontvangen stukken	4
1.3	Deskundigen	4
1.4	Gesprekken, opnames en aanvullende gegevens	5
1.5	Definitie van het gebruik waardebegrip.....	6
2	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN EN VOORGAANDE PLANOLOGIE.....	8
3	VOORGENOMEN BESTEMMINGSPLAN	11
4	EXPLOITATIEPLAN	12
4.1	Stedenbouwkundig Plan Vroondaal.....	12
4.2	Exploitatieplangebied	12
4.3	Bouwplan	13
5	RECHTSVERHOUDINGEN.....	14
5.1	Kadastrale gegevens.....	14
5.2	Persoonlijke rechten.....	15
6	MILIEU	16
7	OVERWEGINGEN.....	17
8	MARKTGEGEVENS	22
9	UITGIFTEPRIJZEN EN OPBRENGSTEN	26
10	KOSTEN.....	30
11	COMPLEXWAARDE	33
12	WAARDERING INBRENGWAARDEN.....	35

1 UITGANGSPUNTEN

1.1 Opdrachtgever en opdracht

De gemeente Den Haag de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken te Rotterdam, hierna afgekort tot SAOZ opdracht gegeven om een taxatierapport uit te brengen. Het gaat om een woningbouwontwikkeling gelegen in het zuidelijk deel van de gemeente Den Haag. In het kader van het exploitatieplan Vroondaal wenst de gemeente inzicht te hebben in de inbrengwaarden conform de artikelen 6.13 lid 5 Wet Ruimtelijke ordening (Wro) en 6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) van het exploitatiegebied waarvoor de gemeente een exploitatieplan gaat opstellen.



Figuur 1 ligging project Madestein - Vroondaal

De gronden zijn thans globaal in gebruik als:

- uit te geven woonkavels;
- braakliggende gronden bestemd voor woningbouw;
- kassen met toebehoren;
- dienstwoningen;
- enkele bedrijven;
- wegen.

1.2 Ontvangen stukken

Wij hebben de beschikking gehad over de volgende stukken:

- Stedenbouwkundig Plan Vroondaal “Aangenaam Haags”;
- Overzichten met de objectnummers, de bijbehorende adressen en oppervlakten;
- Bestemmingsplan Madestein 2001;
- Bestemmingsplan Madestein 2001 eerste herziening;
- Bestemmingsplan Madestein 2001 tweede herziening;
- Een overzicht van de gesloopte en de te amoveren bebouwing alsmede de daar aan gerelateerde sloopkosten;
- Gegevens ten aanzien van de conceptexploitatieopzet van het exploitatieplan en de aankopen;
- Kaart met de afbakening van het exploitatiegebied (01-11-2013);
- Kaart met de eigendomsverhoudingen;
- Kaart ruimtegebruik;
- Nadere informatie kadastrale gegevens en objectnummers;
- Nadere informatie ruimtegebruik;
- Concept bestemmingsplan Madestein-Vroondaal (versie november 2013).

1.3 Deskundigen

In de praktijk bestaat een redelijke mate van overeenstemming over de eisen, die bij het taxeren van inbrengwaarden, aan de taxateur dienen te worden gesteld:

- deskundig;
- onafhankelijk;
- kennis van de systematiek van de onteigeningswet.

De taxateurs van SAOZ voldoen aan deze eisen. Dit blijkt met name uit de gevolgde opleidingen, beëdiging, de certificering bij VastgoedCert en de jaarlijkse (hercertificerings)cursussen. Opdrachtgever kan geen directe invloed uitoefenen op het resultaat van de taxatie. SAOZ is namelijk een onafhankelijk adviesbureau met een landelijk werkgebied en een daarbij behorende ruime kring van opdrachtgevers. SAOZ is voor wat betreft de getaxeerde onroerende gronden niet betrokken bij transacties, wij hebben niet over het exploitatiegebied geadviseerd en wij hebben niet voor de gemeente onderhandeld over de aankoop van gronden (ABRS 22 februari 2012, Stein, LJN: BV 6569 en ABRS 29 februari 2012, Gorinchem, LJN BV 7289). Ook hebben wij met

betrekking tot het exploitatiegebied niet onderhandeld ten behoeve van marktpartijen. Wij hebben ervaring met de systematiek van de onteigeningswet en deze wordt gebruikt in onze taxatiepraktijk. Voor deze taxatie bestaat het taxatieteam uit de heren mr. J.G.E. Geleijns Register Taxateur en mr. A.F.J. Verweel MSRE en KRMT. Dit taxatierapport wordt aan opdrachtgever uitgebracht conform het gegeven doel. Bij gebruik door derden of bij gebruik voor andere doeleinden, wordt geen aansprakelijkheid aanvaard. Het taxatierapport is gebaseerd op de ten tijde van de taxatie beschikbare gegevens en heeft daardoor een beperkte geldigheidsduur.

1.4 Gegevens

De oppervlakte van het exploitatiegebied en de taxeren gronden baseren wij op de van de gemeente ontvangen gegevens.

Er hebben geen onteigeningen binnen het plangebied plaatsgevonden. Op dit moment heeft de gemeente ook niet de intentie om gronden te onteigenen.

Met betrekking tot het onderwerp “rechten van derden” merken we op dat een deel van de opstallen is al geamoveerd en aan de hand van gegevens van de gemeente zoals taxatierapporten en dergelijke is een beeld gevormd van de bebouwing en het gebruik. Een aanzienlijk deel van het exploitatiegebied is in handen van opdrachtgever. Bij tuinbouwbedrijven is in de regel sprake van een eigenaar gebruiker, zodat in die gevallen geen sprake zal zijn van rechten van derden. In het geval dat er gronden zijn aangekocht en er wel sprake is van derden gaan wij er vooralsnog van uit dat er contractuele afspraken zijn gemaakt over het vrij opleveren van deze gronden. In een enkel geval blijkt uit de beschikbare stukken dat er kosten zijn gemaakt om de desbetreffende eigendom “gebruiksvrij” te maken.

Het Stedenbouwkundigplan “Aangenaam Haags” dient als basis voor de ontwikkeling. Dit plan is het vervolg op de ontwikkelingsvisie Vroondaal Revisited en geeft vorm aan de herontwikkeling van het Stedenbouwkundigplan Madestein 2001. Het Stedenbouwkundig plan geeft aan dat het programma is aangepast van ongeveer 1000 woningen tot maximaal 2150 woningen in een breder prijs- en productsegment waaronder het topsegment.

Met betrekking tot de gronden worden handelingen verricht waardoor deze zijn aan te merken als fiscaal bouwrijp. Uitgangspunt is dat er bij de verkoop van de gronden geen kosten koper zijn verschuldigd.

Deskundigen hebben het plangebied op 3 januari en 4 september 2013 opgenomen. De locatie en de omliggende onroerende zaken zijn vanaf de openbare weg bekeken. De medewerkers van SAOZ hebben niet met eigenaren en of bewoners van in of nabij het exploitatiegebied gelegen onroerende zaken gesproken.

Met betrekking tot de peildatum van dit taxatierapport merken wij op dat de inbrengwaarde een onderdeel is van het exploitatieplan en daarom moet de peildatum van de taxaties in beginsel gelijk zijn aan de datum van vaststelling van het exploitatieplan. Dit is in de praktijk niet goed mogelijk. Er zijn twee opties:

- een peildatum kiezen die zo dicht mogelijk bij de datum van vaststelling van het exploitatieplan ligt;
- de peildatum overnemen van de opsteller van het exploitatieplan.

In overleg is de waardepeildatum gesteld op 1 januari 2014 omdat de vaststelling van het exploitatieplan begin 2014 plaatsvindt.

1.5 Definitie van het gebruik waardebegrip

In de Wro en de Bro wordt verwezen naar de onteigeningswet en de Wet Voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Wij hanteren daarom als definitie de werkelijke waarde op basis van de onteigeningswet. Hierbij zijn de artikelen 40b tot en met f van toepassing:

- 40b, de werkelijke waarde van de onteigende zaak;
- 40c, gaat over de eliminatieregel;
- 40d, betreft de egalisatieregel of complexwaarde/ruwe bouwgrond;
- 40e, er wordt rekening gehouden met voor- en nadelen;
- 40f, reeds ontvangen planschade kan in mindering worden gebracht.

De werkelijke waarde volgens de onteigeningswet betreft:

- de werkelijke waarde van de onroerende zaak, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft, wordt vergoed;

- 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 maatstaven bepaald.

2 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN EN VOORGAANDE PLANOLOGIE

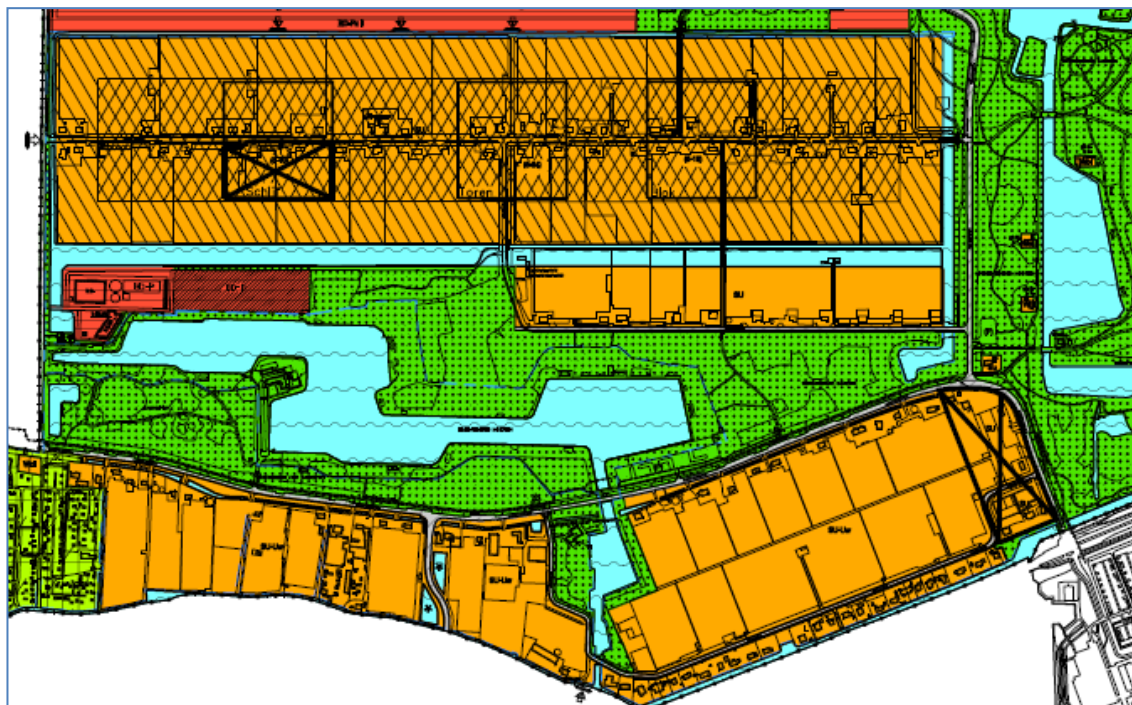
Vigerende bestemming

Het vigerende bestemmingsplan vormt, samen met eventuele vrijstellingen en/of ontheffingen, de basis voor de taxaties. Volgens de verstrekte informatie gelden voor het exploitatiegebied de bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan Madestein 2001;
- Bestemmingsplan Madestein 2001 (Nieuw Madestein), eerste herziening;
- Bestemmingsplan Madestein 2001 (Nieuw Madestein), tweede herziening (De Brink).

De eerste herziening (2005) heeft voor betrekking op twee locaties binnen het te beoordelen exploitatie gebied en op één locatie buiten het gebied. Van de twee locaties binnen het gebied wordt van één locatie de bestemming opgevolgd door de tweede herziening (2006).

Het bestemmingsplan Madestein 2001 en de tweede herziening vormen daarom de belangrijkste planologie.



Figuur 2 vigerende plankaart Madestein 2001

De onderhavige locatie heeft in dit plan de volgende bestemmingen:

- Stadsuitbreiding (SU) met de aanduiding voor De Brink;
- Uit te werken Stadsuitbreiding (SU-UW);
- Groen en recreatievoorzieningen.



Figuur 3 vigerende plankaart Madestein 2001 tweede herziening

De onderhavige locatie heeft in dit plan de volgende bestemmingen:

- Groen Park (GP, GP-UW) met de aanduiding voor drie woonzones;
- Stadsuitbreiding (SU).

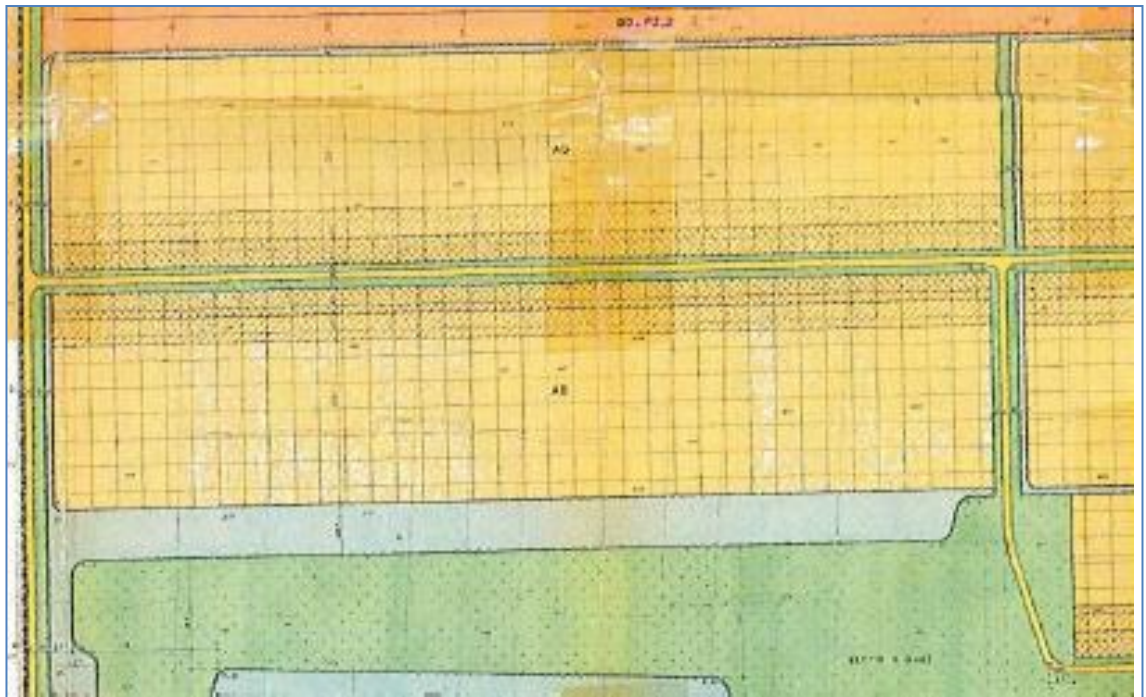
Ter plaatse van het gebied ten noorden van recreatiegebied Madestein vormt De Brink een belangrijk element. Op De Brink is ruimte voor drie appartementengebouwen. Direct aan De Brink zijn herenhuizen geprojecteerd (3 lagen met een kap, afstand voorgevel 3 m¹ - 8 m¹, afstand zijpercelen 3 m¹). Daarachter kunnen Paviljoens worden gebouwd (2 lagen met een kap, afstand voorgevel 3 m¹, afstand zijpercelen 3 m¹, maximaal bebouwingspercentage 25).

Ten zuiden van de Madepolderweg zijn woningen voorzien die lijken op de eerder genoemde Paviljoens (2 lagen met een kap, afstand voorgevel 3 m¹, afstand zijpercelen

3 m¹, maximaal bebouwingspercentage 25). Een deel van het gebied heeft een groen en recreatiebestemming.

Voorgaande bestemming

De voorgaande bestemming werd geregeld in Verordening bestemmingsplan Madestein uit 1969.



Figuur 4 voorgaande plankaart

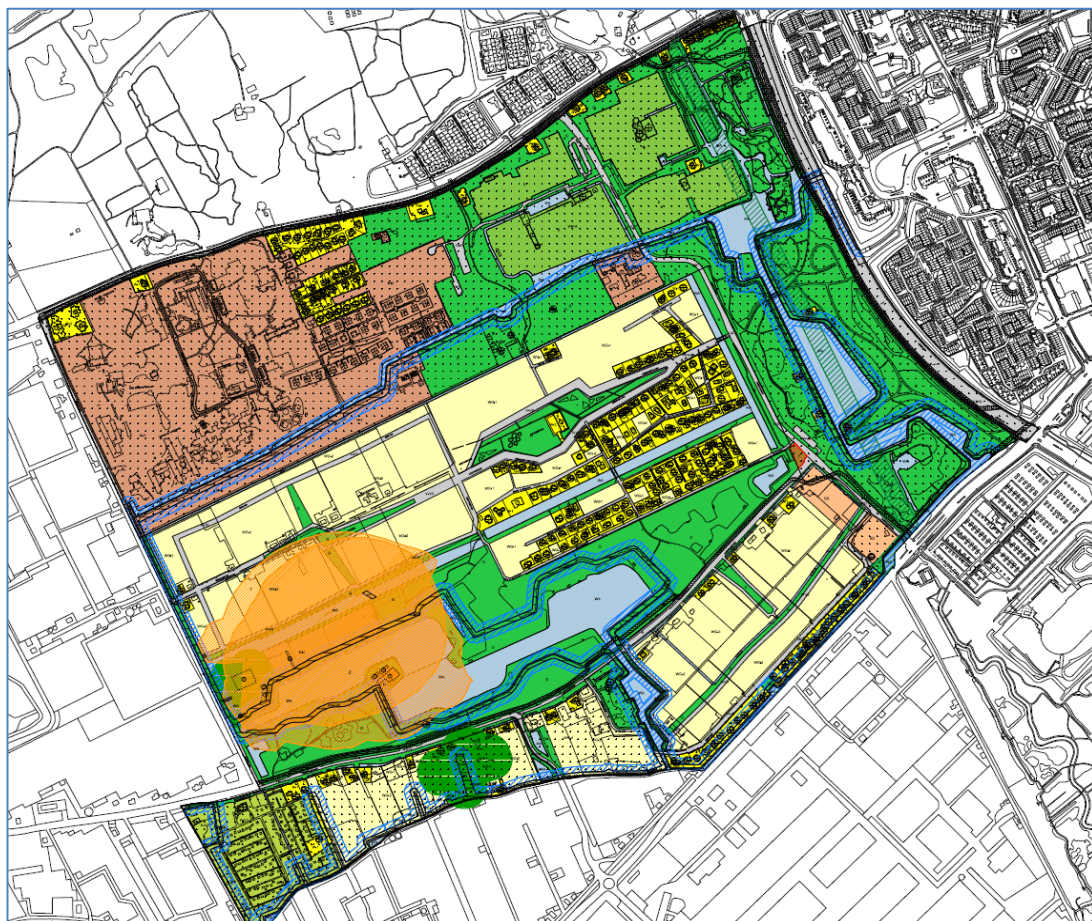
De gronden waren bestemd voor tuinbouw, landbouw en veeteelt. De maximale invulling bestond uit tuinbouwbedrijven met kassen, een dienstwoning (2 lagen met kap, goothoogte 6 m¹) en bedrijfsgebouwen (gothoogte 4 m¹).

Samenvatting

De binnen het exploitatiegebied gelegen gronden zijn bestemd voor de omschreven woningbouw bestaande uit De Brink met drie appartementengebouwen, Herenhuizen en paviljoens. Op basis van overgangsrecht kan bestaand gebruik in beginsel worden voortgezet. De eigenaar van de gronden kan ten slotte zelf bepalen of en zo ja wanneer hij de nieuwe woonbestemming gaat realiseren. Ook tijdens de opname zijn met name langs de Westmadeweg, de Madepolderweg en de Boomaweg nog kassencomplexen aangetroffen. In de praktijk is een aanzienlijk deel van het exploitatiegebied door de initiatiefnemers aangekocht.

3 VOORGENOMEN BESTEMMINGSPLAN

De ontwikkeling zal planologisch mogelijk worden gemaakt door middel van een nieuw bestemmingsplan. Wij gaan uit van het bestemmingsplan Madestein - Vroondaal van november 2013.



Figuur 5 voorgenumen plankaart

Het exploitatiegebied krijgt in essentie de volgende bestemmingen:

- Woongebied 1 en 2;
- Gemengd en Wonen 1;
- Groen en Verkeer.

Deze gronden zijn bestemd voor wonen, een en ander met de daarbij behorende hoofdgebouwen, aan- en bijgebouwen, gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen, bouwwerken geen gebouw zijnde alsmede, wegen, paden, verblijfsgebieden, groen, recreatie en andere binnen een woongebied voorkomende functies.

4 EXPLOITATIEPLAN

4.1 Stedenbouwkundig Plan Vroondaal

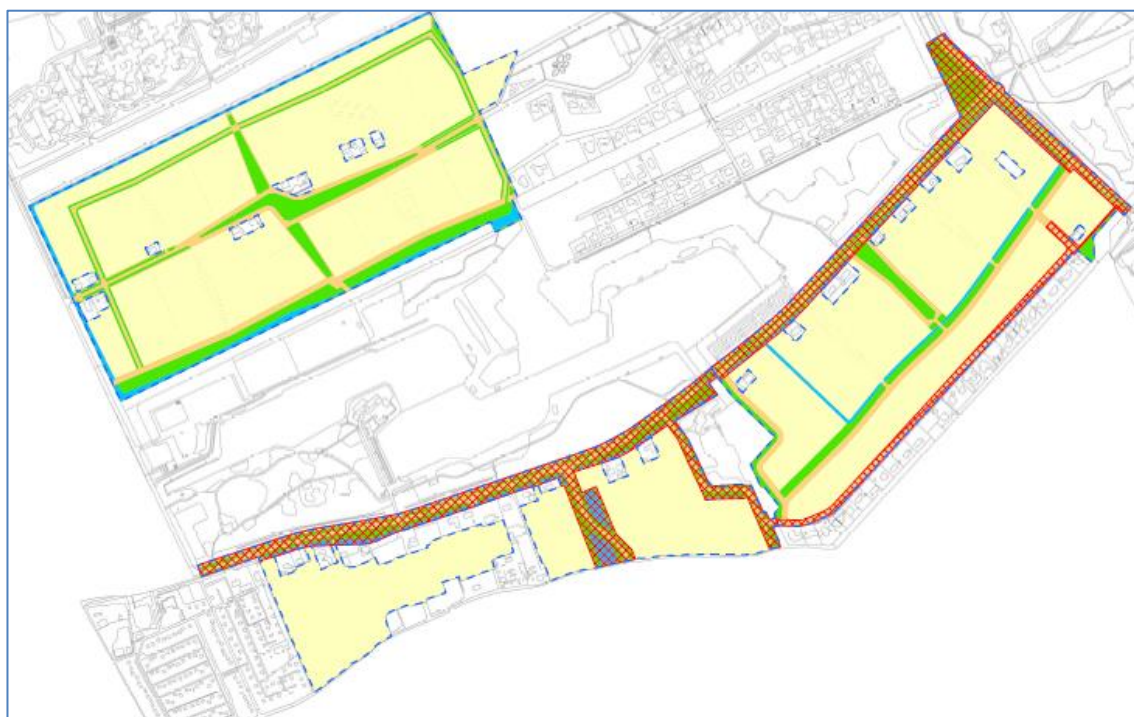
In het Stedenbouwkundigplan wordt uitgegaan van een groter gebied dan nu moet worden getaxeerd.

Categorie	Oppervlakte	Percentage
Verharding	205.000	20
Groen	116.000	11
Water	76.000	7
Uitgeefbaar	648.000	62
Totaal	1.045.000	100

4.2 Exploitatieplangebied

Het in dit rapport te beoordelen exploitatiegebied heeft betrekking op een deel van het totale plan en bestaat uit:

- Nieuw Vroondaal;
- Haagse Tuinen fase 1;
- Haagse Tuinen fase 2.



Figuur 6 ligging exploitatiegebied

Het totale ruimtegebruik geven wij als volgt weer.

Categorie	Oppervlakte	Percentage
Verharding	144.032	23
Groen	78.997	12
Water	22.014	3
Uitgeefbaar	397.947	62
Totaal	642.989	100

Wij verdelen vervolgens dit ruimtegebruik over de verschillende deelgebieden. In de onderstaande figuur ontstaan door afrondingen enige geringe verschillen ten opzichte van de bovenstaande figuur.

Categorie	Nieuw Vroondaal		Haagse Tuinen 1		Haagse Tuinen 2		Totaal
Eenheden	Hectare	%	Hectare	%	Hectare	%	Hectare
Verharding	4,7	17	6,2	28	3,5	25	14,4
Groen	3,2	12	2,7	12	2,0	14	7,9
Water	0,9	3	0,7	3	0,6	4	2,2
Uitgeefbaar	19,1	68	12,8	57	8,0	57	39,8
Totaal	27,9	100	22,4	100	14,1	100	64,3

4.3 Bouwplan

Er wordt ruimte geboden voor de ontwikkeling van afgerond 1.585 woningen. De bredere doelgroep brengt met zich mee dat de behoefte aan voorzieningen stijgt zoals:

- Detailhandel en commerciële dienstverlening (1.800 m² - 2.200 m² BVO);
- Kinderopvang en basisonderwijs (5.500 m² BVO);
- Speelplaatsen (1.800 m²);
- Zorg (500 m² - 900 m² BVO).

In totaal is de bovenstaande behoefte aan voorzieningen begroot op 10.000 m² BVO.

Een deel van de woningen zal worden gerealiseerd op basis van particulier opdrachtgeverschap (PO). De rest zal bestaan uit projectmatige woningbouw (PM).

5 RECHTSVERHOUDINGEN

5.1 Kadastrale gegevens

Met betrekking tot de kadastrale gegevens baseren deskundige zich op de van opdrachtgever ontvangen kadastrale informatie. De eigenaren vermelden wij in de volgorde zoals vermeld op de kaart "Kadastrale eigendommen Vroondaal e.o." in het concepttaxatierapport.

Nr.	Eigenaar	Kadaster	Oppervlakte	Totaal
1	A. Plug			5.262
		K,1648	5.262	
3	Gemeente 's-Gravenhage Loosduinen			558.640
		Exploitatie	486.594	
		Infra bestaand	72.046	
4	H.W.A. van Paassen Kwekerij B.V.			10.250
		K, 1174	10.250	
5	Hoogheemraadschap van Delfland			3.507
		Infra bestaand	1.785	
		Infra bestaand	1.722	
6	J.C. Van der Meer			9.821
		K, 924	9.821	
7	J.L. Knijnenburg			9.500
		K, 964	0	
		K, 965	5.164	
		K, 1410	4.336	
8	J.W. De Wilde			1.494
		K, 1405	452	
		K, 1407	1.042	
9	M. Plug			654
		K, 1513	654	
11	N. Van der Gaag			7.124
		K, 1938	7.124	
12	N. Van der Valk – C. Van Paassen			10
		K, 480	10	
13	Nebro Ontwikkelingsbedrijf B.V.			27.074
		K, 1419	27.074	
14	Nederpelt Holding B.V.			6.169
		K, 1782	6.169	
15	P. Van der Gaag en J. Van der Gaag			3.484
		K, 1159	3.484	
	Totaal		642.989	642.989

Een groot gedeelte van het exploitatieplangebied is in eigendom bij opdrachtgever. De ligging van deze gronden en de omvang van de individuele percelen is bij opdrachtgever bekend. In verband met de leesbaarheid van de informatie volstaan wij in de

bovenstaande figuur met het bij elkaar optellen van de desbetreffende oppervlakten. De oppervlakte van de door middel van een erfpachtovereenkomst bij Vestia en Van der Meer in gebruik zijnde gronden worden in het bovenstaande overzicht bij die van de gemeente opgeteld.

Een deel van het exploitatieplangebied heeft betrekking op de herinrichting van bestaande wegen zoals de Madepolderweg, de Van Elswijkbaan, de Boomaweg en een deel van de Madesteinweg. Deze gronden zijn eigendom van Gemeente 's-Gravenhage Loosduinen en het Hoogheemraadschap van Delfland. De gezamenlijke oppervlakte bedraagt volgens opgave van opdrachtgever 81.886m². Bij eigenaar nummer 3 (Gemeente 's-Gravenhage Loosduinen) maken we een onderscheid tussen de oppervlakte van de herin te richten bestaande wegen en het overige deel van het exploitatieplangebied. Het zelfde geldt voor eigenaar nummer 5 (Hoogheemraadschap van Delfland), zij het dat al haar gronden (feitelijk groen en water aan weerszijden van de Van Elswijkbaan) betrekking hebben op infrastructuur.

De gevolgen van het bovenstaande zijn van belang voor de taxatie van de gronden die als openbaar gebied reeds eigendom van de gemeente en het Hoogheemraadschap zijn. In art. 6.13 lid 1 c onder ten eerste wordt gezegd dat inbrengwaarden in de exploitatieopzet worden opgenomen *voor zover nodig*. verder is relevant dat art. 6.2.3 zegt dat tot de exploitatiekosten de ramingen van de waarde van gronden, te slopen opstellen, etc worden gerekend *voor zover deze redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde*. De termen 'voor zover nodig' en 'voor zover deze redelijkerwijs zijn toe te rekenen' laten ruimte voor gemeenten en taxateur om voor bepaalde gronden in het exploitatiegebied geen inbrengwaarde op te nemen.

5.2 Persoonlijke rechten

We hanteren het uitgangspunt, tenzij anders wordt vermeld, dat de percelen niet worden verhuurd, verpacht of anderszins aan derden in gebruik zijn gegeven. Als dit onderwerp van toepassing is verwerken we dit in het rekenblad.

6 MILIEU

In het kader van de taxatie is geen onderzoek door SAOZ verricht naar de aanwezigheid van stoffen en materialen in de bodem, grondwater en gebouwen. Wij baseren ons op de visuele opname van de gronden zaak binnen het tijdsbestek van de opname, en op de van opdrachtgever ontvangen gegevens.

In de civieltechnische kosten zijn ook de kosten van bodemsanering opgenomen. Deze kosten hebben met name betrekking op de Haagse Tuinen.

7 OVERWEGINGEN

7.1 Grondexploitatiewet

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. In afdeling 6.4 Wro is de grondexploitatie opgenomen.

De gemeente dient in beginsel bij elke ruimtelijke maatregel waar bouwmogelijkheden zoals genoemd in 6.2.1. Bro zijn opgenomen, een exploitatieplan vast te stellen. De gemeente hoeft dit niet te doen als het kostenverhaal anderszins is verzekerd en er geen noodzaak wordt gezien om een tijdvak of fasering te bepalen of nadere eisen, regels of een uitwerking van de regels te stellen. Hiermee wordt bedoeld dat de gemeente al van te voren een overeenkomst met de grondeigenaren heeft gesloten over het verhalen van de kosten. In de Grondexploitatiewet staat het privaatrechtelijke spoor voorop.

De Grondexploitatiewet biedt ook een publiekrechtelijk spoor. Als de betrokken partijen geen overeenstemming bereiken over de verdeling van de kosten, dan vindt het uiteindelijke kostenverhaal plaats via de omgevingsvergunning.

Bij het opstellen van het exploitatieplan wordt als uitgangspunt gehanteerd dat de gemeente het gehele plangebied exploiteert. De kosten en opbrengsten van plangebied dienen inzichtelijk te worden gemaakt. De objectief vast te stellen kosten worden uiteindelijk via de uitgiftecategorieën omgeslagen. Locaties met de meest gunstige nieuwe bestemming betalen in verhouding de hoogste bijdrage. De te verhalen kosten zijn limitatief opgesomd in de kostensoortenlijst (artikel 6.2.3 t/m 6.2.5 Bro). Op deze lijst staat ook de inbrengwaarde.

7.2 Inbrengwaarde

Bij de grondexploitatie is de inbrengwaarde op twee manieren van belang:

1. de inbrengwaarde beïnvloedt de verdeling van de kosten over de verschillende uitgiftepercelen. Als de waarde van een perceel een hogere waarde heeft dan andere percelen, dan kan de eigenaar ook een hoger bedrag in mindering brengen op de exploitatiebijdrage;
2. de inbrengwaarde beïnvloedt de haalbaarheid van het gehele project. Bij hoge kosten kan bijvoorbeeld de haalbaarheid van het project in gedrang komen.

Artikel 6.2.3 Bro geeft een opsomming van de kosten welke, voor zover deze redelijkerwijze zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, bestaan uit:

- a) de waarde van gronden binnen 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 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.

Omdat wij als waarde definitie hanteren “de werkelijke waarde op basis van artikel 40b van de onteigeningswet”, voegen wij, in voorkomende situaties, de hierboven genoemde posten a en b samen en maken wij geen onderscheid tussen de waarde van de gronden en de opstallen. De werkelijke waarde heeft namelijk betrekking op de gehele onroerende zaak. Bij het bepalen van de werkelijke waarde wordt verder onderscheid gemaakt tussen:

- de gebruikswaarde op basis van de “oude bestemming”. Wij taxeren dan de waarde op basis van de op de peildatum vigerende bestemming. Er mag rekening worden gehouden met de verwachtingswaarde van de toekomstige bestemming;
- de complexwaarde of ruwe bouwgrondwaarde op basis van de ontwikkeling. Wij taxeren bij de residuele waardemethode de opbrengsten en de kosten om de residuele waarde te bepalen. Eventuele sloopkosten worden bijvoorbeeld op deze manier van de opbrengst afgetrokken.

Samengevat verwerken wij, bij het taxeren van de inbrengwaarde, de volgende onderdelen in dit taxatierapport:

- de werkelijke waarde op basis van de Onteigeningswet, bestaande uit de hoogste waarde op basis van de gebruikswaarde en de complexwaarde;
- de kosten gebruiksvrij maken waaronder wij verstaan het vrijmaken van huur, pacht en erfdienstbaarheden. Onder omstandigheden kan dit ook betrekking hebben op de bijkomende kosten bij een schadeloosstelling op basis van een onteigening;
- de sloopkosten, welke wij in belangrijke mate baseren op de van opdrachtgever ontvangen gegevens. Deze kosten betreffen voor een groot deel al uitgevoerde

kosten. In de bijlagen is een overzicht opgenomen van deze kosten waarbij een onderscheid is gemaakt tussen uitgevoerde en nog uit te voeren kosten per deelgebied. Voor de nog uit te voeren kosten is per object een onderbouwing van de raming gegeven.

7.3 Effect van de eigendomsposities op de taxaties

Met betrekking tot de eigendomssituatie onderscheiden wij de volgende mogelijkheden:

1. De gronden zijn door de gemeente onteigend of worden onteigend;
2. De initiatiefnemer heeft gronden aangekocht.

Ad 1 De gronden zijn door de gemeente onteigend of worden onteigend

Wanneer percelen door de gemeente zijn onteigend of worden onteigend moet bij het taxeren van de inbrengwaarde worden uitgegaan van de schadeloosstelling op basis van de onteigeningswet (vermogenswaarde plus persoonlijke schade of bijkomende vergoedingen). In deze zaak is geen sprake van een onteigeningsbesluit of onteigening, zodat wij deze situatie verder buiten beschouwing kunnen laten.

Ad 2 De initiatiefnemer en of gemeente heeft gronden aangekocht;

Initiatiefnemer kan de gronden hebben gekocht op basis van de onderhandse verkoopwaarde. Steeds vaker zal hij behalve de vermogenswaarde ook persoonlijke schades dienen te vergoeden om dat anders geen overeenstemming zal worden bereikt.

De mogelijk door derden uitgebrachte taxatierapporten met betrekking tot de aankopen hanteren wij als uitgangspunt. De eventuele op basis van de Onteigeningswet berekende persoonlijke schade laten wij buiten beschouwing omdat er geen sprake is van onteigening, de gronden vrijwillig zijn aangekocht en initiatiefnemer, anders dan de gemeente, deze kosten kan terugverdienen via de grond- en/of opstalexploitatie.

Als het tijdsverloop tussen de datum van het door derden uitgebrachte taxatierapport en de in dit rapport gehanteerde peildatum het nodig maakt, dan hebben wij de oorspronkelijke vermogenswaarde en eventuele sloopkosten geactualiseerd. De kosten van het rechten vrijmaken worden niet geactualiseerd en deze post nemen wij integraal over.

7.4 taxatiemethoden

Bij het taxeren van inbrengwaarden kan er in de praktijk worden gekozen tussen de vergelijkingsmethode en de residuele grondwaardemethode.

De vergelijkingsmethode

Deze methode wordt gebruikt om de marktwaarde van courante onroerende zaken te bepalen. Hiervoor worden bekende transactiegegevens gebruikt. De gerealiseerde verkopen worden met elkaar vergelijkbaar gemaakt door de gegevens te analyseren. De resultaten van de analyse worden vergeleken met de te taxeren onroerende zaak door middel van de geconstateerde bedragen per m² of m³. Ook kan in geschikte situaties de te taxeren onroerende zaak direct worden vergeleken met één of meerdere geschikte referenties.

Relevant zijn transacties met betrekking tot vergelijkbare gronden in vergelijkbare ontwikkelingen. Er kan ook worden gekeken naar verkopen binnen het exploitatiegebied. De transacties zullen moeten worden geanalyseerd om na te gaan of ze bruikbaar zijn als vergelijkingsmateriaal. Er zijn onder andere de volgende aandachtspunten: de transacties kunnen hebben plaatsgevonden in familiesfeer of onder bijzondere omstandigheden waardoor ze niet goed bruikbaar zijn; initiatiefnemers hebben soms prijzen betaald die soms niet overeenkomen met de marktwaarde; de aankopen door de gemeenten bevatten regelmatig naast een bedrag voor de vermogenswaarde ook een bedrag voor bijkomende vergoedingen.

De residuele grondwaardemethode

Deze methode wordt gebruikt bij het bepalen van de waarde van gronden die in beginsel kunnen worden ontwikkeld. De totale toekomstige marktwaarde van de ontwikkeling wordt verminderd met de aan het bouwplan gerelateerde stichtingskosten en bijkomende kosten. De uitkomst (het residu) bestaat uit het bedrag dat bij ontwikkeling maximaal aan de grond zou kunnen worden besteed. Verder wordt rekening gehouden met de financieringskosten voor de grond en de kosten van het aankopen van de grond door de initiatiefnemer.

Bij deze methode dient extra aandacht te worden geschonken aan de input variabelen. De in de berekening te verwerken gegevens moeten zo nauwkeurig mogelijk worden

omschreven en gecontroleerd. Als deze variabelen tussentijds worden aangepast kan de uitkomst aanzienlijk veranderen.

De gekozen hoofdmethode

Wij maken bij taxaties in de regel zoveel mogelijk gebruik van meerdere benaderingswijzen en taxatiemethoden.

Deskundigen zijn van mening dat er in de regio thans geen direct vergelijkbare terreinen zijn, gegeven de ligging, omvang en ambitieniveau van het plan. Een directe vergelijking van de ruwe bouwgrond met andere transacties is derhalve niet goed mogelijk. De transacties in het plangebied hebben binnen een behoorlijk lange periode plaatsgevonden, prijsniveaus zijn gewijzigd en transacties waarbij de gemeente was betrokken bevatten de nodige bijkomende vergoedingen. Deskundigen zijn van mening dat de vergelijkende methode bij dit project minder voor de hand ligt.

Deskundigen geven ten aanzien van dit project de voorkeur aan de residuele waardemethode. Er is betrouwbare informatie voorhanden en de huidige plannen zijn duidelijk genoeg om ze te kunnen vertalen naar een bouwprogramma. In dit rapport wordt de complexwaarde daarom getaxeerd door middel van de residuele grondwaardemethode. Om de inputrisico's te verkleinen maken we gebruik van de in hoofdstuk 11 opgenomen basisberekening, waarbij onzekere toekomstige ontwikkelingen zoveel mogelijk worden vermeden. De uitkomst wordt ook intern beoordeeld in het licht van de referenties en de ervaringsgegevens van deskundige met soortgelijke projecten.

8 MARKTGEGEVENS

Aangeboden gronden en woningen

In de omgeving van het exploitatiegebied worden relevante gronden en woningen te koop aangeboden. Om een beeld van de huidige markt te schetsen, verwijzen wij naar de onderstaande, ten tijde van de advisering, te koop aangeboden onroerende zaken.

Vroondaal	Vraagprijs in €	GO	Prijs / m ²
Vroonhoevelaan 11 (te bouwen vrijstaand)	875.000	210	4.166
Vrouwe Meilendislaan 6 (vrijstaand)	995.000	213	4.671
Vrouwe Meilendislaan 2 (vrijstaand)	699.850 (v.o.n.)	315	2.222
Gravin Machteldlaan 19 (vrijstaand)	999.750	213	4.694
Gravin Machteldlaan 18 (te bouwen vrijst)	1.375.000	240	5.729
Hugo Coenraadspad 3 (vrijstaand)	700.000	254	2.756
Graaf Arnulfpad 7 (vrijstaand)	769.000	175	4.394
Oostmadeweg 19 (vrijstaand)	585.000	196	2.985

Nabij het exploitatiegebied	Vraagprijs in €	GO	Prijs / m ²
Orberlaan 1 (vrijstaand)	550.000	163	3.374
Orberlaan (2/1 nieuwbouw)	369.000	145	2.544
Madepolderweg 35 (vrijstaand)	599.000	200	2.995
Boomaweg 15	445.000	216	2.060
Aad Mansveldstraat 2 (2/1)	799.000	200	3.995
Aad Mansveldstraat 21(vrijstaand)	1.249.000	230	5.430
Alexine Tinnepad 25 (2/1)	599.000	185	3.238
Alexine Tinnepad 63 (2/1)	650.000	180	3.611
Alexine Tinnepad 13	725.000	195	3.717
Alexine Tinnepad 23	655.000	190	3.447

Verder worden in Vroonendaal op dit moment meerdere kavels aangeboden met een verschillende oppervlakte. De gehanteerde prijs bedraagt € 650,-- / m². Aan de Vroonhoevelaan 11 worden gronden aangeboden voor afgerond € 475,--/ m². Aan de Gravin Machteldlaan 4 worden gronden aangeboden voor € 625,--/ m².

In het project Westlandse Zoom “De Duinen” ligt de gemiddelde prijs voor de aangeboden kavels op afgerond € 620,--.

Tenslotte merken wij nog op dat op dit moment een perceel aan de Tomatenlaan 14b te koop wordt aangeboden voor afgerond € 646,--/ m². Aan de Kwaklaan worden vrijstaande woningen aangeboden met een prijs die loopt vanaf € 3.500,--.

We merken op dat de hiervoor genoemde bedragen betrekking hebben op vraagprijzen en dat de percelen en de woningen al enige tijd te koop staan. In 2012 zijn de prijzen gedaald en deze daling heeft zich in 2013 voortgezet. De vraagprijzen kunnen nog verder veranderen en de uiteindelijke transactieprijs zal afwijken van de genoemde vraagprijzen. De vraagprijzen nemen wij op om een beeld van de markt te schetsen. Daarbij merken wij op dat in de markt is te zien dat bij woningen die langer te koop staan de vraagprijs wordt aangepast en de daadwerkelijke transactie onder de aangepaste vraagprijs ligt. In het gebied van Vroonendaal is sinds langere tijd het aanbod nagenoeg niet gewijzigd. Het object Oostmadeweg 11 is recent verkocht en voor dit object geldt eveneens dat de gerealiseerde prijs aanzienlijk lager ligt dan de vraagprijs. Een aantal nieuwbouw projecten in de nabije omgeving is eveneens in prijs gedaald. Wij wijzen hiervoor onder andere naar een project aan de Orberlaan in Monster, waarvan de vraagprijzen inmiddels naar beneden zijn aangepast. De markt vertoont een gemêleerd beeld waarbij met name in het hogere segment weinig transacties plaatsvinden terwijl in het lage en midden segment wel transacties plaatsvinden.

Verkochte woningen

Transactiegegevens zijn leidend bij taxaties en wij verwijzen naar de navolgende via het kadaster verkregen transactiegegevens.

Vroonndaal	Verkoopprijs €	Kavelopp	GO	Prijs / m²
H. Coenraadspad 4 (vrijst) 20-7-10	1.175.000	644	254	4.625
Gravin Machteldlaan 15 (vrijst) 7-11-12	1.575.000	807	281	5.605
Gravin Machteldlaan 7 (vrijst) 1-12-10	2.420.000	1.367	310	7.806
Oostmadeweg 11	450.000	443	200	2.250
Oostmadeweg 5A (vrijst) 15-9-11	1.232.000	602	386	3.191
Oostmadeweg 21 (vrijst) 1-7-10	535.000	426	225	2.377

Ockenrode	Verkoopprijs €	Kavelopp	GO	Prijs / m²
Alexine Tinnepad 77 (2/1)	555.000	264	185	3.000

Vogelwijk	Verkoopprijs €	Kavelopp	GO	Prijs / m²
Kiplaan 12 (hoekwoning) 31-5-13	900.000	332	286	3.147
Kiplaan 30 (2/1) 3-9-13	690.000	400	168	4.107
Kwartellaan 10 (vrijst) 27-11-12	865.000	359	188	4.601
Kwartellaan 39 (rijwoning) 4-3-13	381.000	176	120	3.175
Kramsvogellaan 6 (rijwoning) 6-6-12	535.000	177	178	3.005
Kruisbeklaan 44 (hoekwoning) 3-4-12	620.000	304	200	3.100
Kraaienlaan 15 (hoekwoning) 1-10-12	740.000	501	200	3.700
Kraaienlaan 80 (hoekwoning) 17-6-13	355.000	378	160	2.218
Kwikstaartlaan 3 (2/1) 31-7-13	448.250	245	140	3.201
Papegaailaan 44 (2/1) 24-6-13	375.000	273	114	3.289
Tuinfluitlaan 27 (hoek) 15-1-13	317.500	160	111	2.860
Tuinfluitlaan 29 (hoek) 28-11-12	425.000	329	135	3.148
Haviklaan 39 (2/1) 19-3-12	600.000	328	176	3.409
Driedistellaan 9 (2/1) 30-11-12	819.000	378	160	5.118
Driedistellaan 12 (2/1 gesch) 2-8-12	650.000	254	190	3.421

Wateringseveld	Verkoopprijs €	Kavelopp	GO	Prijs / m²
Athenesingel rij) 2-5-13	210.000	108	110	1.909
De Rhijenhof 7 (vrijst) 16-10-12	450.000	554	230	1.956
Tomatenlaan 18 (vrijst) 21-12-12	359.000	779	148	2.425
Kwaklaan 44Q (vrijst) 3-9-12	466.500	664	130	3.358
Groenland 56 (geschakeld) 20-6-12	390.000	232	156	2.500
Noordland 10 (geschakeld) 1-11-12	471.000	268	240	1.962
Noordland 15 (geschakeld) 2-8-12	405.000	225	240	1.687
Noordland 51 (hoek) 28-2-13	410.000	315	227	1.806
Meerburgstraat 1 (hoek) 7-1-2013	442.500	323	160	2.765
Waterlandsingel 159 (2/1) 2-11-12	485.000	372	176	2.755
Luchtenburgplein 36 (2/1) 20-2-12	428.000	247	187	2.288
Luchtenburgplein 49 (rij) 16-1-13	344.000		146	2.356
Kalmoesplantsoen 7 (2/1) 23-4-12	412.500	364	150	2.750
Rietkeverstraat 61 (2/1) 20-2-12	400.000	309	165	2.424

Waterbiesweg 34 (2/1) 17-4-12	473.500	308	185	2.559
Wim Sonneveldplein 53 (rij) 20-7-12	240.000	117	129	1.860
Wim Sonneveldplein 17 (rij) 18-6-12	247.500	128	123	2.012
Wim Sonneveldplein 20 (rij) 18-2-13	250.000	146	122	2.049
Wim Sonneveldplein 22 (rij) 2-1-12	265.000	140	132	2.007
Jutland 21	304.000	195	236	1.558
Langeland (rij) 3-9-13	345.000	214	191	1.806
Lisdoddestraat 53 (rij) 21-8-12	210.000	111	92	2.282
Lisdoddestraat 53 (rij) 1-3-11	239.000	111	92	2.597
Vuurland 30 (rij) 2-7-12	319.000	178	164	1.945
Vuurland 9 (rij) 1-2-12	327.000	178	148	2.209
Vuurland 20 (rij) 15-2-13	296.000	178	152	1.947
Voorstondenstraat 8 (rij) 3-9-12	212.500	115	91	2.335
Stavangerstraat 65 (2/1) 16-7-12	360.000	204	177	2.033
Stavangerstraat 32 (rijhoek) 1-2-12	342.500	169	146	2.345
Stavangerstraat 60 (rijhoek) 30-3-12	421.250	242	179	2.353
Athenesingel 32 (rij) 22-5-13	249.000	129	128	1.945
Athenesingel 38 (rij) 7-1-13	270.000	129	128	2.109
Moermondstraat 2 (hoek) 15-2-13	400.000	271	164	2.439

In Vroondaal zelf zijn een aantal transacties geweest maar deze sluiten minder goed aan bij het aangepaste programma van het exploitatiegebied, daarbij betreft het transacties van voor 2012.

Op basis van het onderzoek hebben wij een aantal bandbreedtes vastgesteld voor de in het plangebied te realiseren woningen. Hierna hebben wij de bandbreedtes opgenomen.

Type woningen	Bandbreedte €/m2 GO
Rijenwoningen en herenwoningen	1.600 – 2.300/ m ²
Woningen van het type 2/1 kap	2.200 – 2.600/ m ²
Vrijstaande woningen	2.500 – 3.600/ m ²

9 UITGIFTEPRIJZEN EN OPBRENGSTEN

Uitgeefbaar terrein

De exploitatie ziet op de uitgifte van woningbouwgrond en omvat daarom geen opstalexploitatie. De totale oppervlakte van het uitgeefbaar terrein bedraagt:

- 397.947 m² of afgerond 39,8 ha.

Motivering en overwegingen grondwaarde woningen

Het programma bestaat bij benadering uit 1.585 kavels. Hiervan wordt ongeveer driekwart projectmatig ontwikkeld en zal ongeveer een kwart door particulieren worden gebouwd.

Wij hebben de kavelprijzen per type nieuwbouwwoning getaxeerd. Ten aanzien van de particuliere kavels vallen onder andere de volgende punten op:

- De particuliere kavels zijn gemiddeld groter dan de projectmatige kavels;
- Vergeleken met projectmatige bouw wordt in de regel één kavel afgenomen, hetgeen in beginsel een hogere prijs kan rechtvaardigen;
- Projectmatige bouw past het beste bij rijwoningen en dergelijke projecten. De particuliere kavels zullen vooral betrekking hebben op 2/1 kapwoningen tot vrijstaande villa's. Door de nieuwe programmering neemt het aantal vrijstaande woningen af, wat in wezen leidt tot een beperkter aanbod;
- De eigenaar zal vaak besluiten gebruik te maken van hoogwaardige materialen. Dit kan bij berekeningen in beperkte mate een positief effect hebben;
- Een eigenaar hoeft in zijn begroting geen rekening te houden met de post "Winst en Risico";
- In een enkel geval kan juist het particuliere opdrachtgeverschap er thans voor zorgen dat er worden bezuinigd op de uitvoering en de kwaliteit;
- De particulier zal naar verwachting echter geen of minder voordeel kunnen ontlenen aan een efficiënte keten en zal te maken krijgen met hogere bijkomende kosten.

Wij zijn van mening dat deze aspecten elkaar per saldo in evenwicht houden. De grondwaarde per m² achten wij voor zowel de projectmatige bouw als de particuliere opdrachtgevers gelijk.

Deskundigen dienen in dit rapport de waarde op de peildatum te taxeren. Wij doen dit door zoveel mogelijk gebruik te maken van de thans beschikbare gegevens.

De berekening van de uitgifteprijs heeft gedurende een langere periode plaatsgevonden. De grondslag voor de huidige berekening betreft de taxatie van september 2013. De taxateurs hebben, aan de hand van zelfstandig marktonderzoek, voor de verschillende woningtypen kavelrijzen getaxeerd. Aan de hand van een inschatting van het aantal verschillende soorten kavels is de totale opbrengst getaxeerd. Bij het berekenen hebben wij in eerste instantie een onderscheid gemaakt in projectmatige woningbouw en particulier opdrachtgeverschap. Hierna is de basisberekening opgenomen van september 2013. Deze geeft de taxatie weer van de projectmatige bouw alsmede de daarvan afgeleide opbrengst van de particuliere kavels.

Deelgebied	Woningtypen	aantal	opp.	totaal	kavelprijs	opbrengst
Nieuw Vroondaal	Rij	100	143	14300	€ 80.000	€ 8.000.000
	Heren	100	158	15800	€ 91.000	€ 9.100.000
	2/1 klein	70	205	14350	€ 105.000	€ 7.350.000
	2/1 groot	60	278	16680	€ 142.000	€ 8.520.000
	Vrij geschakeld	60	354	21240	€ 171.000	€ 10.260.000
	Vrij	50	424	21200	€ 191.000	€ 9.550.000
	Vrij groot	40	524	20960	€ 254.000	€ 10.160.000
Haagse Tuinen 1	Rij	185	143	26455	€ 80.000	€ 14.800.000
	Heren	160	158	25280	€ 91.000	€ 14.560.000
	2/1 klein	75	205	15375	€ 105.000	€ 7.875.000
	2/1 groot	35	278	9730	€ 142.000	€ 4.970.000
	Vrij geschakeld	20	354	7080	€ 171.000	€ 3.420.000
	Vrij	15	424	6360	€ 191.000	€ 2.865.000
	Vrij groot	0	524	0	€ 254.000	€ 0
Haagse Tuinen 2	Rij	15	143	2145	€ 80.000	€ 1.200.000
	Heren	15	158	2370	€ 91.000	€ 1.365.000
	2/1 klein	10	205	2050	€ 105.000	€ 1.050.000
	2/1 groot	0	278	0	€ 142.000	€ 0
	Vrij geschakeld	0	354	0	€ 171.000	€ 0
	Vrij	0	424	0	€ 191.000	€ 0
	Vrij groot	0	524	0	€ 254.000	€ 0
Totaal		1010		221375		€ 115.045.000
opbrengst projectmatige bouw		€ 115.045.000,00				
prijs per /m2		€ 519,68				
oppervlakte totaal uitgeefbaar		333.520				
uitgeefbaar projectmatige bouw		221.375				
voorzieningen		9.335				
uitgeefbaar particuliere bouw		104.810				
prijs/m2 particulier		500				
opbrengstparticuliere bouw		€ 52.405.000,00				€ 52.405.000,00
opbrengst woningen						€ 167.450.000,00

De bovengenoemde taxaties van de uitgifteprijsen zijn eind 2013 begin 2014 geactualiseerd. De taxateurs zijn van mening dat de bovengenoemde opzet van september 2013 daarvoor geschikt is.

Het nieuwe bestemmingsplan “Madestein – Vroondaal” en het daarop gebaseerde exploitatieplan heeft als gevolg dat het aantal toegestane woningen en het uitgeefbare gebied wijzigt. Voor het bepalen van de uitgifteprijsen hebben wij een analyse van de wijzigingen gemaakt. De grootste wijzigingen vinden plaats in Haagse Tuinen II. In de gebieden Nieuw Vroondaal en Haagse Tuinen I vinden eveneens wijzigingen plaats maar deze gecombineerde wijzigingen zijn qua oppervlakte en het aantal te realiseren woningen per saldo van beperkte aard. De uitgeefbare oppervlakte in Haagse Tuinen I wijzigt maar in beperkte mate terwijl het aantal te realiseren woningen afneemt. Voor Nieuw Vroondaal neemt zowel de oppervlakte als het aantal woningen toe. De toename van het aantal woningen is zeer beperkt. Bij vergelijking kunnen de gebieden worden beschouwd als een representatief voorbeeld. Deze gegevens kunnen worden geëxtrapoleerd naar Haagse Tuinen II. Voor een invulling van het plangebied kan daarom de reeds gehanteerde opzet als basis dienen.

Bij het bepalen van de geactualiseerde opbrengst (januari 2014) hebben de taxateurs thans rekening gehouden met de huidige omvang van het exploitatiegebied, het aantal kavels respectievelijk het aantal woningen (1.585) alsmede de tussentijdse gewijzigde marktomstandigheden. Op basis van het nadere onderzoek hebben wij geconcludeerd dat een verschil in projectmatig en particulier niet langer aannemelijk is. Wij hebben vervolgens de gemiddelde berekende opbrengst aangepast op basis van de actuele schatting van de onderlinge verhouding tussen particuliere en projectmatige kavels. Op basis van de genoemde basisberekening en de onderlinge verhoudingen komen wij tot een gemiddelde prijs van € 514,--/ m². Deze berekende prijs dient naar mening van de taxateurs verder gecorrigeerd te worden voor tussentijds gewijzigde marktomstandigheden. De correctie bedraagt ongeveer 4%. De gecorrigeerde uitgifteprijs bedraagt afgerond € 495,--/ m².

Opbrengst	M2	prijs	
woningbouw	388.612	495	192.362.940
Voorzieningen	9.335		
Afronding			60
Totaal	397.947		192.363.000

Figuur 7 berekening opbrengst woningbouw

In residuele grondwaardeberekeningen kan een daling van de woningprijs gevolgen hebben voor de waarde van de grond. Wij verwachten dat bij dergelijke berekeningen de daling van de verkoopwaarde gelijk opgaat met de daling van de (bouw)kosten of het te mogelijk te bereiken aannemingsvoordeel, zodat de uiteindelijke grondwaarde gelijk kan blijven. Gegeven het bovenstaande taxeren wij de opbrengst van de beide soorten woonkavels op afgerond:

€ 192.363.000,--.

Grondwaarde voorzieningen

De bredere doelgroep brengt met zich mee dat de behoefte aan voorzieningen stijgt. In totaal is de behoefte aan een buurtwinkel, kinderopvang, basisonderwijs, speelplaatsen en zorg begroot op ongeveer 10.000 m² (BVO). Wij begroten deze opbrengst op 10.000 m² x € 200/ m² is € 2.000.000,--.

Gegeven het bovenstaande taxeren wij de opbrengst van de voorzieningen:

€ 2.000.000,--.

----- +

De totale opbrengst van de ontwikkeling bedraagt

€ 194.363.000,--

10 KOSTEN

SAOZ heeft bij de beoordeling van de kosten gebruik gemaakt van de gegevens uit het exploitatieplan. Deze kosten zijn getoetst en de deskundigen zien geen reden om van de hierna genoemde posten 2 tot en met 5 af te wijken.

Ad 1, Verwerving

Verwervingskosten bedragen nihil. Deze post hoort wel thuis in de exploitatiebegroting maar niet in de berekening van de complexwaarde omdat in deze opzet juist deze grondwaarde dient te worden getaxeerd.

Ad 2, Bouw- en woonrijp maken

Van de opdrachtgever hebben wij een kostenopgave ontvangen. Deze post heeft betrekking op het bouw- en woonrijp maken alsmede de kosten van het saneren van de bodem. De totale kosten van deze post bedragen afgerond:

€ 38.994.000,--

Ad 3, Plankosten

Aan de hand van de plankostenscan zijn de plankosten begroot op:

€ 14.819.000,--.

Ad 4, Kosten buiten het plangebied

Wij hebben een overzicht van deze kosten ontvangen. De post ten behoeve van het aanpassen van de Elswijkbaan is het directe gevolg van de omstandigheid dat de Madepolderweg wordt omgezet naar een 30 km/uur weg dat integraal onderdeel gaat uitmaken van het woningbouwplan. Hierdoor dient al het doorgaande verkeer in de toekomst via de Van Elswijkbaan op de Nieuwe weg aan te takken.

Om woningbouw in Nieuw Vroondaal mogelijk te maken zijn geluid beperkende maatregelen nodig bij het object "Levende Have".

Het aanpassen van de riolering Oud Vroondaal is nodig omdat het rioleringssysteem in de deelplannen zal worden gekoppeld aan het hoofdriool in Oud Vroondaal. Door de grotere bebouwingsdichtheid zijn aanpassingen nodig. De overige posten spreken voor zich.

A, herprofilering Madesteinweg	€ 390.000,--	
B, opruimen parkeerterrein Madepolderweg	€ 86.000,--	
C, aanpassen van Elswijkbaan	€ 547.000,--	
D, herinrichting parkeerterrein Madesteinweg.	€ 121.000,--	
E, geluidscherm politiemanege levende have	€ 1.914.000,--	
F, aanpassen riolering Oud Vroondaal	€ 801.000,--	
G, reconstructie kruispunt Monsterseweg	€ 99.000,--	
H, nieuwe brug Monsterseweg	€ 192.000,--	
	----- +	
		€ 4.150.000,--

Ad 5, Onderzoekskosten

De kosten voor onderzoeken zoals de MER, bodemonderzoek, archeologie, verkeersstudies en dergelijke zijn begroot op:

€ 1.300.000,--

Ad 6, Onvoorzien

De post onvoorzien beschouwen wij als een aparte post. Deze post heeft betrekking op de kostenposten civiel, plankosten, infrastructuur en de onderzoekskosten. Deze post wordt vaak weergegeven door een percentage van de kosten. Het percentage bevindt zich regelmatig binnen de bandbreedte van 5% tot 10%. Gegeven de huidige omstandigheden stellen wij het percentage op 7.

Ad 7, Financiering

De financiering is gebaseerd op de fictie dat het project in één bouwstroom wordt gerealiseerd tegen een rente van 5%. De financiering heeft betrekking op de in de tabel opgenomen kostenposten exclusief de post W&R. De post financiering heeft in dit rapport geen directe relatie met de boekwaarde van de gronden. Er is ook geen direct verband met de in de exploitatiebegroting gehanteerde renteparameters.

Ad 8, Vergoeding W&R initiatiefnemer

Deze vergoeding bedraagt momenteel 7% tot 10%. Mede door de marktomstandigheden neemt het risico bij projectmatige ontwikkeling toe. De initiatiefnemer loopt bij voorbeeld

het risico dat hij bepaalde panden op het einde van het project enkel met kortingen kan verkopen. Ongeveer $\frac{1}{4}$ tot $\frac{1}{3}$ van de kavels zal worden uitgegeven aan particulieren. Bij dergelijke begrotingen past in de regel geen post “winst en risico”. Wij stellen het percentage daarom op 6% van de opbrengst.

Ad 9, planologisch onderzoek

De kosten van de mogelijke planschade zijn door middel van een risicoanalyse planschade beoordeeld. Voor het exploitatieplangebied zijn de kosten begroot op:

€ 0,--

Ad II, Verwervingskosten, kosten koper

Opdrachtgever heeft duidelijk gemaakt dat alle gronden fiscaal bouwrijp zullen worden geleverd, zodat zij in het BTW regime vallen. Er zal geen sprake zijn van “kosten koper”.

11 COMPLEXWAARDE

De complexwaarde wordt, zoals eerder in dit rapport genoemd, in beginsel bepaald door de complexwaarde of ruwe bouwgrondwaarde op basis van de ontwikkeling. Bij de complexwaarde wordt aansluiting gezocht bij de marktconforme waarde van de grond. Door een “Top down” benadering wordt de waarde van te ontwikkelen gronden bepaald. Vanuit de toekomst wordt teruggerekend naar het heden. Schematisch is deze methode als volgt weer te geven:

- 1 De opbrengsten en/of marktwaarde van de ontwikkeling
- 2 De aan de ontwikkeling gerelateerde kosten
-
- 3 De waarde van de grond in onbebouwde staat

Alle bedragen in deze taxatie zijn exclusief BTW. In de taxatie van de residuele waarde wordt derhalve geen rekening gehouden met omzetbelasting. Bij het taxeren van de residuele grondwaarde kan worden gebruik gemaakt van verschillende berekeningsmethoden:

1. De basis berekening bestaande uit kosten, opbrengsten en een enkelvoudige renteberekening;
2. De statische berekening welke bij de renteberekening rekening houdt met de betalings- en ontvangstmomenten;
3. De dynamische berekening welke aanvullend ook rekening houdt met kosten- en opbrengststijgingen.

De keuze voor een berekeningsmethode hangt mede af van het doel van de opdracht, de verwachte doorlooptijd van het project, de fase waarin het project zich bevindt, de mate van nauwkeurigheid van de posten, de verdeling van de betalings- en ontvangstmomenten in tijd en het risicoprofiel ten aanzien van het schatten van de kosten- en opbrengststijgingen. In dit rapport richten wij ons op de basis berekening met kosten, opbrengsten en een enkelvoudige renteberekeningen. Reden hiervoor: de beschikbare referentiegegevens, de huidige economische situatie, de doorlooptijd van het project en de daarmee samenhangende onzekerheden. De exploitatieberekeningen van de gemeente vormen de basis en wij beoordelen deze gegevens van uit de markt.

Opbrengsten		
A	Gronduitgifte	192.363.000
B	Voorzieningen	2.000.000
C	Subsidies	-
D	Totaal	194.363.000
Kosten		
1	Verwerving	-
2	Bouw- en woonrijp maken	38.994.000
3	Plankosten	14.819.000
4	Kosten buiten het plangebied	4.150.000
5	Onderzoekskosten	1.300.000
6	Onvoorzien (7% kosten 1 t/m 5)	4.148.410
7	Financiering (5% kosten 1 t/m 6)	31.705.705
8	Vergoeding W&R (6% over A en B)	11.661.780
9	Planschade	-
10	Totaal	106.778.895
Residu		
I	Waarde	87.584.105
II	k.k.(7%)	
III	Waarde VON	
IV	Afronding met	
V	Grondwaarde	
VI	Plangebied in m2	642.989
VII	Waarde / m²	136,21

Waardering complexwaarde

Rekening houdend met de in dit taxatierapport opgenomen gegevens en de genoemde overwegingen, waarderen wij de residuele waarde van de in dit taxatierapport getaxeerde onroerende zaak, prijspeil 1 januari 2014, op:

€ 136,--/m2

12 WAARDERING INBRENGWAARDEN

Rekening houdend met de in dit taxatierapport opgenomen gegevens en de genoemde overwegingen, waarderen wij de totale inbrengwaarden, prijspeil 1 januari 2014, als volgt.

Inbreng Waarde	Gebruiks Vrijmaken	Sloop Kosten	Bruto inbrengwaarde
82.886.259	235.000	2.192.900	85.314.159

Deze taxatie is door deskundigen zorgvuldig samengesteld conform het voor SAOZ geldende protocol. Deskundigen hebben rekening gehouden met diverse informatiebronnen, overwegingen, eventueel van toepassing zijnde berekeningswijzen, wegingsfactoren en dergelijke en hebben dit alles in belangrijke mate verwerkt in het taxatierapport.

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken,

mr. J. Brandwijk
Directeur

BIJLAGEN

Opdrachtnummer: 3238824

Overzicht bijlagen:

1. Rekenbladen
2. Onderbouwing gebruikswaarden eigenaren niet zijnde gemeente
3. Onderbouwing slaapkosten

Bijlage 1

taxatie inbrengwaarde Vroondaal

Nieuw Vroondaal

Nr.	Eigenaar	Kadaster	Opp.	Totaal	€/m2	Complex	Gebruik	Inbreng	gebruiksvrij	Sloop	Bruto
3	Gemeente 's-Gravenhage										
	E-01			21.105	136	2.870.280	325.000	2.870.280		84.000	2.954.280
		K, 1371	416								
		K, 1372	20.689								
	E-02			27.619	136	3.756.184	2.117.000	3.756.184	15.000	86.100	3.857.284
		K, 1368	47								
		K, 1369	9393								
		K, 1229	18.179								
	E-03			18.076	136	2.458.336	660.000	2.458.336		134.000	2.592.336
		K, 1382	73								
		K, 1383	110								
		K, 1384	17.893								
	E-04			8.550	136	1.162.800	228.000	1.162.800		11.400	1.174.200
		K, 1385	408								
		K, 1386	8.142								
	E-05			11.524	136	1.567.264	308.000	1.567.264		118.900	1.686.164
		K, 1379	11.095								
		K, 1378	429								
	E-06			9.535	136	1.296.760	250.000	1.296.760		52.800	1.349.560
		K, 1380	423								
		K, 1381	9.112								
	E-07			31.160	136	4.237.760	564.000	4.237.760		159.000	4.396.760
		K, 1373	418								
		K, 1374	481								
		K, 1375	30.261								
	E-08			27.030	136	3.676.080	830.000	3.676.080		28.200	3.704.280
		K, 1390	8.201								
		K, 1496	400								
		K, 1497	18.379								

taxatie inbrengwaarde Vroonddaal

		K, 1387	50								
	E-10			416	136	56.576	304.000	304.000			304.000
		K, 1370	416								
	F-01			26.391	136	3.589.176	1.828.000	3.589.176	23.800		3.612.976
		K, 1462	600								
		K, 1464	570								
		K, 1465	25.221								
	F-02			504	136	68.544	520.000	520.000	11.900		531.900
		K, 1463	504								
	F-07			19.196	136	2.610.928	1.382.000	2.610.928	3.300		2.614.228
		K, 1909	19.198								
	F-08			11.480	136	1.561.280	333.000	1.561.280	46.500		1.607.780
		K, 1391	415								
		K, 1392	11.065								
	B-05			2.411	136	327.896	90.000	327.896			327.896
		K, 1329	433								
		K, 1330	1.978								
	Infra Nieuw Vroonddaal		37.034	37.034	136	5.036.624	1	5.036.624			5.036.624
13	Nebro Ontwikkelingsbedrijf B.V.			27.074	136	3.682.064	1.600.000	3.682.064	93.400		3.775.464
		K, 1491	27.074								
Totaal			279.107	279.107		37.958.552	11.339.001	38.657.432	15.000	853.300	39.525.732

taxatie inbrengwaarde Vroondaal

Haagse Tuinen fase 1

Nr.	Eigenaar	Kadaster	Opp.	Totaal	€/m2	Complex	Gebruik	Inbreng	gebruiksvrij	Sloop	Bruto
3	Gemeente 's-Gravenhage										
	C-01			2.167	136	294.712	828.000	828.000		66.500	894.500
		K, 1498	22								
		K, 1499	317								
		K, 1500	409								
		K, 1501	1.419								
	C-02			517	136	70.312	327.000	327.000		11.400	338.400
		K, 1590	517								
	C-03			417	136	56.712	171.000	171.000		7.500	178.500
		K, 1163	417								
	C-04			1.856	136	252.416	517.000	517.000		22.800	539.800
		K, 1164	559								
		K, 1284	1.297								
	C-06			34.623	136	4.708.728	420.000	4.708.728		35.400	4.744.128
		K, 1167	8.723								
		K, 1534	25.900								
	C-07			14.375	136	1.955.000	363.000	1.955.000		67.000	2.022.000
		K, 1168	7.187								
		K, 1169	7.188								
	C-08			30.750	136	4.182.000	1.130.000	4.182.000		112.300	4.294.300
		K, 1171	21								
		K, 1170	30.729								
	C-09			10.250	136	1.394.000	87.000	1.394.000		12.500	1.406.500
		K, 1172	10.229								
		K, 1173	21								
	C-11			3.919	136	532.984	17.000	532.984		7.000	539.984
		K, 1175	3.919								
	C-13			17.977	136	2.444.872	914.000	2.444.872		54.700	2.499.572
		K, 1319	9.518								

februari 2014

taxatie inbrengwaarde Vroondaal

		K, 1942	8.459								-
	C-14			753	136	102.408	385.000	385.000		11.900	396.900
		K, 1532	753								-
	C-15			7.796	136	1.060.256	82.000	1.060.256		22.500	1.082.756
		K, 1533	7.796								-
	C-17			9.662	136	1.314.032	65.000	1.314.032		42.400	1.356.432
		K, 1321	9.662								-
	C-18			9.257	136	1.258.952	343.000	1.258.952		57.600	1.316.552
		K, 1324	9.257								-
	C-20			14.751	136	2.006.136	157.000	2.006.136		54.800	2.060.936
		K, 1155	400								-
		K, 1780	7.364								-
		K, 1158	6.987								-
	C-23			3.389	136	460.904	1.290.000	1.290.000		69.900	1.359.900
		K, 1466	454								-
		K, 1467	2.935								-
	C-24			549	136	74.664	480.000	480.000		11.600	491.600
		K, 1588	549								-
	C-25			1.496	136	203.456	695.000	695.000		33.600	728.600
		K, 1589	1.496								-
	D-26			902	136	122.672	495.000	495.000		11.900	506.900
		K, 1474	902								-
	Herinrichting bestaande weg			37.433	1	1	1	1			1
			37.433								-
4	H.W.A. van Paassen Kwekerij B.V.			10.250	136	1.394.000	495.000	1.394.000		32.900	1.426.900
		K, 1174	10.250								-
11	N. Van der Gaag			7.124	136	968.864	365.000	968.864		38.500	1.007.364
		K, 1938	7.124								-
15	P. en J. Van der Gaag			3.484	136	473.824	420.000	473.824		11.900	485.724
		K, 1159	3.484								-
	Totaal		223.697	223.697		25.331.905	10.046.001	28.881.649	0	796.600	29.678.249

februari 2014

taxatie inbrengwaarde Vroondaal

Haagse Tuinen fase 2

Nr.	Eigenaar	Kadaster	Opp.	Totaal	€/m2	Complex	Gebruik	Inbreng	gebruiksvrij	Sloop	Bruto
3	Gemeente 's-Gravenhage										
	G-1	K, 1530	1.135	1.135	136	154.360	350.000	350.000		24.000	374.000
	G-2	K, 1531	8.930	8.930	136	1.214.480	357.200	1.214.480			1.214.480
	G-2	K, 1439	144	144	136	19.584	5.760	19.584			19.584
	G-3	K, 1417	5.314	5.314	136	722.704	212.560	722.704		24.000	746.704
	G-4	K, 1415	2.937	2.937	136	399.432	637.500	637.500		29.000	666.500
	G-4	K, 1416	5	5	136	680	625	680			680
	G-6	K, 1212	856	856	136	116.416	240.000	240.000			240.000
	G-6	K, 1414	1.393	1.393	136	189.448	393.750	393.750			393.750
	G-8	K, 1508	1.833	1.833	136	249.288	73.320	249.288			249.288
	G-8	K, 1912	6.250	6.250	136	850.000	362.500	850.000		76.000	926.000
	G-8	K, 1413	36	36	136	4.896	1.440	4.896			4.896
	G-9	K, 1509	1.518	1.518	136	206.448	607.200	607.200		12.000	619.200
	H-1	K, 1460	6.015	6.015	136	818.040	345.600	818.040			818.040
	H-1	K, 1504	1.119	1.119	136	152.184	44.760	152.184			152.184
	H-1	K, 1266	59	59	136	8.024	2.360	8.024			8.024
	H2	K, 1612	5.790	5.790	136	787.440	231.600	787.440		50.000	837.440
	H10	K, 1710	9.601	9.601	136	1.305.736	513.040	1.305.736		51.000	1.356.736
	H-11	K, 1015	1	1	136	136	40	136			136
	H12	K, 1791	8.438	8.438	136	1.147.568	448.520	1.147.568		56.000	1.203.568
	H13	K, 1017	7.348	7.348	136	999.328	394.420	999.328			999.328
	H15	K, 1470	433	433	136	58.888	175.000	175.000		9.000	184.000
	Herinrichting bestaande weg			34.613	1	1	1	1			1
			34.613								
1	A. Plug			5.262	136	715.632	988.470	988.470		80.000	1.068.470
	H-7	K. 1646									
		K, 1647									
		K,1648	5.262								

taxatie inbrengwaarde Vroondaal

2				0	136	-					-
						-					-
						-					-
5	Hoogheemraadschap van Delfland			3.507	1	1	1	1			1
	G-10	Intra	1.785			-					-
	G-11	Infra	1.722			-					-
6	J.C. Van der Meer			9.821	136	1.335.656	515.340	1.335.656		47.000	1.382.656
	G-6	K, 924	9.821			-					-
7	J.L. Knijnenburg			9.500	136	1.292.000	581.600	1.292.000		28.000	1.320.000
	H-8	K, 964	-			-					-
	H-8	K, 965	5.164			-					-
	H-8	K, 1410	4.336			-					-
8	J.W. De Wilde			1.494	136	203.184	180.000	203.184	220.000	22.000	445.184
	H-6	K, 1405	452			-					-
	H-6	K, 1407	1.042			-					-
9	M. Plug			654	136	88.944	54.000	88.944		10.000	98.944
	H-5	K, 1513	654			-					-
10				0	136	-	-	-			-
						-					-
12	N. Van der Valk – C. Van Paassen			10	136	1.360	400	1.360			1.360
		K, 480	10			-					-
14	Nederpelt Holding B.V.			6.169	136	838.984	381.150	838.984		25.000	863.984
	H-9	K, 1782	6.169			-					-
	Totaal		140.185	140.185		13.880.842	8.098.157	15.432.138	220.000	543.000	16.195.138

Nr.	Eigenaar	Kadaster	Opp.	Totaal	€/m2	Complex	Gebruik	Inbreng	gebruiksvrij	Sloop	Bruto
	Nieuw Vroondaal							38.657.432	15.000	853.300	39.525.732
	Haagse Tuinen fase 1							28.881.649	0	796.600	29.678.249
	Haagse Tuinen fase 2							15.432.138	220.000	543.000	16.195.138
	Totaal							82.971.219	235.000	2.192.900	85.399.119

Bijlage 2

Eigenaar: "PLUG", eigenaren J.W. de Wilde, M. Plug en de Erven A. Plug

Adres: achter Madepolderweg 49, 51 en 51a

Kadastraal: gemeente 's-Gravenhage Loosduinen, sectie K, nummers 1405, 1407, 1513 en 1648

Oppervlakte: 7.410 m²

Gebruikswaarde:

Wij hebben bij het bepalen van de gebruikswaarde rekening gehouden met de systematiek van het bepalen van de werkelijke waarde bij onteigening. Daarnaast hebben wij ook nadrukkelijk rekening gehouden met de planologische mogelijkheden. Als de gronden ten tijde van de opname van het gebied waren bebouwd, deze bebouwing alsmede het gebruik paste binnen de planologie en het vastgoed in beginsel een aanzienlijke waarde vertegenwoordigde, hebben wij de bestaande situatie als uitgangspunt genomen. Voor zover de opstallen al geheel of gedeeltelijk voor de peildatum van de taxatie waren gesloopt, houden wij rekening met de eerder aanwezige opstallen en het gebruik dat daarvan werd gemaakt. Wij konden ons daarbij baseren op de van opdrachtgever ontvangen gegevens over de bebouwing en het gebruik.

Gronden kadastraal nummers 1648

Manege

Kantoor 256 m ² a	€ 65	= € 16.640
Bak en stallen 2.125 m ² a	€ 30	= € 63.750
Opslag/loods 736 m ² a	€ 40	= € 29.440
Totaal		= € 109.830 a 9 = € 988.470,--

Gronden kadastraal nummers 1405 en 1407

Stallen /opslag

Stallen/opslag 1.000 m ²	€ 20	= € 20.000
Totaal		= € 20.000 a 9 = € 180.000,--

Gronden kadastraal nummer 1513

Stal /opslag

Stallen/opslag 300 m ²	€ 20	= € 6.000
Totaal		= € 6.000 a 9 = € 54.000,--

Gebruiksvrij maak kosten: € 220.000,--

De kosten voor het gebruiksvrij maken van de gronden hebben wij geraamd. Daarbij is uitgegaan van de ontbinding van de huurovereenkomsten voor de opslag en de manege op de locatie van A. Plug alsmede het gebruiksvrij maken van de locatie van J.W. de Wilde.

Sloopkosten: € 112.000,-- (zie bijlage overzicht sloopkosten)

Eigenaar: H.W.A. VAN PAASSEN KWEKERIJ B.V.

Adres: Boomaweg t/o 59

Kadastraal: gemeente 's-Gravenhage Loosduinen, sectie K, nummer 1174

Oppervlakte: 10.250 m²

Gebruikswaarde:

Wij hebben bij het bepalen van de gebruikswaarde rekening gehouden met de systematiek van het bepalen van de werkelijke waarde bij onteigening. Daarnaast hebben wij ook nadrukkelijk rekening gehouden met de planologische mogelijkheden. Als de gronden ten tijde van de opname van het gebied waren bebouwd, deze bebouwing alsmede het gebruik paste binnen de planologie en het vastgoed in beginsel een aanzienlijke waarde vertegenwoordigde, hebben wij de bestaande situatie als uitgangspunt genomen. Voor zover de opstallen al geheel of gedeeltelijk voor de peildatum van de taxatie waren gesloopt, houden wij rekening met de eerder aanwezige opstallen en het gebruik dat daarvan werd gemaakt. Wij konden ons daarbij baseren op de van opdrachtgever ontvangen gegevens over de bebouwing en het gebruik.

Kassenbedrijf

gronden 10.250 m ² a	€ 40	= €	410.000 --
glasopstanden 9.100 m ² a	€ 5	= €	45.500 --
voorzieningen 9.100 m ² a	€ 6	= €	54.600 --
overige opstanden 535 m ² a	€ 65	= €	34.775 --
Totaal		= €	544.875 --
Correctie overgangsrecht		€	49.875 --
Gebruikswaarde		€	495.000,--

Gebruiksvrij maak kosten: niet van toepassing

Sloopkosten: € 32.900,-- (zie bijlage overzicht sloopkosten)

Eigenaar: J.C. VAN DER MEER

Adres: achter Madepolderweg 41

Kadastraal: gemeente 's-Gravenhage Loosduinen, sectie K, nummer 924

Oppervlakte: 9.821 m²

Gebruikswaarde:

Wij hebben bij het bepalen van de gebruikswaarde rekening gehouden met de systematiek van het bepalen van de werkelijke waarde bij onteigening. Daarnaast hebben wij ook nadrukkelijk rekening gehouden met de planologische mogelijkheden. Als de gronden ten tijde van de opname van het gebied waren bebouwd, deze bebouwing alsmede het gebruik paste binnen de planologie en het vastgoed in beginsel een aanzienlijke waarde vertegenwoordigde, hebben wij de bestaande situatie als uitgangspunt genomen. Voor zover de opstallen al geheel of gedeeltelijk voor de peildatum van de taxatie waren gesloopt, houden wij rekening met de eerder aanwezige opstallen en het gebruik dat daarvan werd gemaakt. Wij konden ons daarbij baseren op de van opdrachtgever ontvangen gegevens over de bebouwing en het gebruik.

Kassenbedrijf

gronden 9.821 m ² a	€ 40	= € 392.840 --
glasopstanden 7.000 m ² a	€ 10	= € 70.000,--
voorzieningen 7.000 m ² a	€ 10	= € 70.000,--
overige opstanden 200 m ² a	€ 62,50	= € 12.500,--
Totaal		= € 545.340,--
Correctie overgangsrecht	€	30.000,--
Gebruikswaarde	€	515.340,--

Gebruiksvrij maak kosten: niet van toepassing

Sloopkosten: € 47.000,-- (zie bijlage overzicht sloopkosten)

Eigenaar: J.L. KNIJNENBURG

Adres: achter Madepolderweg 53

Kadastraal: gemeente 's-Gravenhage Loosduinen, sectie K, nummer 964, 965 en 1410

Oppervlakte: 9.500 m²

Gebruikswaarde:

Wij hebben bij het bepalen van de gebruikswaarde rekening gehouden met de systematiek van het bepalen van de werkelijke waarde bij onteigening. Daarnaast hebben wij ook nadrukkelijk rekening gehouden met de planologische mogelijkheden. Als de gronden ten tijde van de opname van het gebied waren bebouwd, deze bebouwing alsmede het gebruik paste binnen de planologie en het vastgoed in beginsel een aanzienlijke waarde vertegenwoordigde, hebben wij de bestaande situatie als uitgangspunt genomen. Voor zover de opstallen al geheel of gedeeltelijk voor de peildatum van de taxatie waren gesloopt, houden wij rekening met de eerder aanwezige opstallen en het gebruik dat daarvan werd gemaakt. Wij konden ons daarbij baseren op de van opdrachtgever ontvangen gegevens over de bebouwing en het gebruik.

Kassenbedrijf

gronden 9.500 m ² a	€ 40	= € 380.000 --
glasopstanden 5.000 m ² a	€ 10	= € 50.000,--
voorzieningen 5.000 m ² a	€ 10	= € 50.000,--
erfverharding 4000 m ² a	€ 25	= € 100.000,--
overige opstanden 500 m ² a	€ 65	= € 32.500,--
Totaal		= € 612.500,--
Correctie overgangsrecht		€ 30.900,--
Gebruikswaarde		€ 581.600,--

Gebruiksvrij maak kosten: niet van toepassing

Sloopkosten: € 28.000,-- (zie bijlage overzicht sloopkosten)

Eigenaar: N. VAN DER GAAG

Adres: Madepolderweg nabij 31

Kadastraal: gemeente 's-Gravenhage Loosduinen, sectie K, nummer 1938

Oppervlakte: 7.124 m²

Gebruikswaarde:

Wij hebben bij het bepalen van de gebruikswaarde rekening gehouden met de systematiek van het bepalen van de werkelijke waarde bij onteigening. Daarnaast hebben wij ook nadrukkelijk rekening gehouden met de planologische mogelijkheden. Als de gronden ten tijde van de opname van het gebied waren bebouwd, deze bebouwing alsmede het gebruik paste binnen de planologie en het vastgoed in beginsel een aanzienlijke waarde vertegenwoordigde, hebben wij de bestaande situatie als uitgangspunt genomen. Voor zover de opstallen al geheel of gedeeltelijk voor de peildatum van de taxatie waren gesloopt, houden wij rekening met de eerder aanwezige opstallen en het gebruik dat daarvan werd gemaakt. Wij konden ons daarbij baseren op de van opdrachtgever ontvangen gegevens over de bebouwing en het gebruik.

Kassenbedrijf

gronden 7.124 m ² a	€ 40	= € 284.960 --
glasopstanden 7.124 m ² a	€ 10	= € 71.240 --
voorzieningen 7.124 m ² a	€ 5	= € 35.620,--
Totaal		= € 391.820 --
Correctie overgangsrecht		€ 26.820,--
Gebruikswaarde		€ 365.000,--

Gebruiksvrij maak kosten: niet van toepassing

Sloopkosten: € 38.500,-- (zie bijlage overzicht sloopkosten)

Eigenaar: N. van der Valk – C. van Paassen

Adres: Madepolderweg achter 43

Kadastraal: gemeente 's-Gravenhage Loosduinen, sectie K, nummer 480

Oppervlakte: 10 m²

Gebruikswaarde:

Wij hebben bij het bepalen van de gebruikswaarde rekening gehouden met de systematiek van het bepalen van de werkelijke waarde bij onteigening. Daarnaast hebben wij ook nadrukkelijk rekening gehouden met de planologische mogelijkheden. Als de gronden ten tijde van de opname van het gebied waren bebouwd, deze bebouwing alsmede het gebruik paste binnen de planologie en het vastgoed in beginsel een aanzienlijke waarde vertegenwoordigde, hebben wij de bestaande situatie als uitgangspunt genomen. Voor zover de opstallen al geheel of gedeeltelijk voor de peildatum van de taxatie waren gesloopt, houden wij rekening met de eerder aanwezige opstallen en het gebruik dat daarvan werd gemaakt. Wij konden ons daarbij baseren op de van opdrachtgever ontvangen gegevens over de bebouwing en het gebruik.

Kassenbedrijf

gronden 10 m² a € 40 = € 400.--

Gebruiksvrij maak kosten: niet van toepassing

Sloopkosten: nihil (zie bijlage overzicht sloopkosten)

Eigenaar: NEBRO ONTWIKKELINGSBEDRIJF B.V.

Adres: de hoek Westmadeweg 59 en de Oorberlaan

Kadastraal: gemeente 's-Gravenhage Loosduinen, sectie K, nummer 1491

Oppervlakte: 27.074 m²

Gebruikswaarde:

Wij hebben bij het bepalen van de gebruikswaarde rekening gehouden met de systematiek van het bepalen van de werkelijke waarde bij onteigening. Daarnaast hebben wij ook nadrukkelijk rekening gehouden met de planologische mogelijkheden. Als de gronden ten tijde van de opname van het gebied waren bebouwd, deze bebouwing alsmede het gebruik paste binnen de planologie en het vastgoed in beginsel een aanzienlijke waarde vertegenwoordigde, hebben wij de bestaande situatie als uitgangspunt genomen. Voor zover de opstallen al geheel of gedeeltelijk voor de peildatum van de taxatie waren gesloopt, houden wij rekening met de eerder aanwezige opstallen en het gebruik dat daarvan werd gemaakt. Wij konden ons daarbij baseren op de van opdrachtgever ontvangen gegevens over de bebouwing en het gebruik.

Kassenbedrijf

gronden 27.074 m ² a	€ 40	= € 1.082.960,--
glasopstanden 23.210 m ² a	€ 15	= € 348.150,--
voorzieningen 23.210 m ² a	€ 10	= € 232.100,--
overige opstanden 900 m ² a	€ 70	= € 63.000,--
Totaal		= € 1.726.210,--
Correctie overgangsrecht		€ 126.210 --
Gebruikswaarde		€ 1.600.000,--

Gebruiksvrij maak kosten: niet van toepassing

Sloopkosten: € 93.400,-- (zie bijlage overzicht sloopkosten)

Eigenaar: NEDERPELT HOLDING B.V.

Adres: Madepolderweg achter 53

Kadastraal: gemeente 's-Gravenhage Loosduinen, sectie K, nummer 1782

Oppervlakte: 6.169 m²

Gebruikswaarde:

Wij hebben bij het bepalen van de gebruikswaarde rekening gehouden met de systematiek van het bepalen van de werkelijke waarde bij onteigening. Daarnaast hebben wij ook nadrukkelijk rekening gehouden met de planologische mogelijkheden. Als de gronden ten tijde van de opname van het gebied waren bebouwd, deze bebouwing alsmede het gebruik paste binnen de planologie en het vastgoed in beginsel een aanzienlijke waarde vertegenwoordigde, hebben wij de bestaande situatie als uitgangspunt genomen. Voor zover de opstallen al geheel of gedeeltelijk voor de peildatum van de taxatie waren gesloopt, houden wij rekening met de eerder aanwezige opstallen en het gebruik dat daarvan werd gemaakt. Wij konden ons daarbij baseren op de van opdrachtgever ontvangen gegevens over de bebouwing en het gebruik.

Kassenbedrijf

gronden 6.169 m ² a	€ 40	= € 246.760 --
glasopstanden 6.000 m ² a	€ 15	= € 90.000 --
voorzieningen 6.000 m ² a	€ 12,5	= € 75.000 --
overige opstanden 150 m ² a	€ 70	= € 10.500 --
Totaal		= € 422.260 --
Correctie overgangsrecht		€ 41.110,--
Gebruikswaarde		€ 381.150,--

Gebruiksvrij maak kosten: niet van toepassing

Sloopkosten: € 25.000,-- (zie bijlage overzicht sloopkosten)

Eigenaar: P. VAN DER GAAG - J. VAN DER GAAG

Adres: Madepolderweg nabij 21

Kadastraal: gemeente 's-Gravenhage Loosduinen, sectie K, nummer 1159

Oppervlakte: 3.484 m²

Gebruikswaarde:

Wij hebben bij het bepalen van de gebruikswaarde rekening gehouden met de systematiek van het bepalen van de werkelijke waarde bij onteigening. Daarnaast hebben wij ook nadrukkelijk rekening gehouden met de planologische mogelijkheden. Als de gronden ten tijde van de opname van het gebied waren bebouwd, deze bebouwing alsmede het gebruik paste binnen de planologie en het vastgoed in beginsel een aanzienlijke waarde vertegenwoordigde, hebben wij de bestaande situatie als uitgangspunt genomen. Voor zover de opstallen al geheel of gedeeltelijk voor de peildatum van de taxatie waren gesloopt, houden wij rekening met de eerder aanwezige opstallen en het gebruik dat daarvan werd gemaakt. Wij konden ons daarbij baseren op de van opdrachtgever ontvangen gegevens over de bebouwing en het gebruik.

Hoveniersbedrijf

gronden 3.484 m ² a	€ 80	= € 278.720,--
opslagruimten 223 m ² a € 35 factor 9		= € 70.245,--
Erfverhardingen 911 m ² a € 35		= € 31.885,--
Bomen aantal 360 a 175/per boom		= € <u>63.000,--</u>
Totaal		= € 443.850,--
Correctie overgangsrecht	€	23.850,--
Gebruikswaarde	€	420.000,--

Gebruiksvrij maak kosten: niet van toepassing

Sloopkosten: € 11.900,-- (zie bijlage overzicht sloopkosten)

Bijlage 3

Overzicht sloopkosten Inbrangwaarde exploitatieplan Vroendaal

Object			Opstalla	Kosten in Laxalla	Opmerking
Nieuw Vroendaal					
	Gemeente	Westmadedweg 278/29	Woningen/kassen	84.000	Gerealiseerde sloopkosten
	Gemeente	Westmadedweg 36	Woning	11.400	Gerealiseerde sloopkosten
	Gemeente	Westmadedweg 34	Woning/kassen	118.900	Gerealiseerde sloopkosten
	Gemeente	Westmadedweg 37	Woning/kassen	57.800	Gerealiseerde sloopkosten
	Gemeente	Westmadedweg 24/26/30	Woning/kassen	159.000	Gerealiseerde sloopkosten
	Gemeente	Westmadedweg 38/40/42	Woning/kassen	28.200	Gerealiseerde sloopkosten
	Gemeente	Westmadedweg 48	Kassen	3.300	Gerealiseerde sloopkosten
	Gemeente	Westmadedweg 44	Woning/kassen	46.500	Gerealiseerde sloopkosten
		Subtotaal gerealiseerde sloopkosten		504.100	Gemiddeld € 3,5 per m²
E-02	Gemeente	Westmadedweg 33/35/32	Kassen	134.000	ca. 27.000 m² te slopen kassen, € 5 per m²
H-01	Gemeente	Westmadedweg 41/41	Kassen	86.100	ca. 17.000 m² te slopen kassen, € 5 per m²
H-01		Westmadedweg 43/49	Woningen	23.800	3 tuinderswoningen, € 40 per m²
H-02	Gemeente	Westmadedweg 47	Woning	11.900	1 tuinderswoning, € 40 per m²
	13 Hebrn Ontwikkelingsbedrijf	Westmadedweg 50	Kassen	93.400	ca. 16.000 m² te slopen kassen, € 5 per m²
		Subtotaal nog te slopen		349.200	Gemiddeld € 5 per m²
Totaal Nieuw Vroendaal					Gemiddeld € 4 per m²
Haagse Tuinen I					
E-01	Gemeente	Boomaweg 1 & 3	Woning/bedrijfsruimten	44.500	Gerealiseerde sloopkosten
E-02	Gemeente	Madepolderweg 1	Bedrijfsruimte	11.400	Gerealiseerde sloopkosten
	Gemeente	Boomaweg 5	Bedrijfsgebouwen	7.500	Gerealiseerde sloopkosten
C-04	Gemeente	Boomaweg 9 & 11	Bedrijfsgebouwen	22.800	Gerealiseerde sloopkosten
E-04	Gemeente	Boomaweg 210/23	Kassen	35.400	Gerealiseerde sloopkosten
E-03	Gemeente	Boomaweg 25-31	Kassen	67.000	Gerealiseerde sloopkosten
	Gemeente	Boomaweg 33-49	Kassen	117.300	Gerealiseerde sloopkosten
	Gemeente	Boomaweg 51-55	Kassen	12.500	Gerealiseerde sloopkosten
	Gemeente	Madepolderweg achter 31	Kassen	22.500	Gerealiseerde sloopkosten
	Gemeente	Madepolderweg 29	Woning/kassen	42.400	Gerealiseerde sloopkosten
	Gemeente	Madepolderweg 25/27	Kassen	57.600	Gerealiseerde sloopkosten
	Gemeente	Madepolderweg 21 & 23	Kassen	54.800	Gerealiseerde sloopkosten
	Gemeente	Madepolderweg 17	Woning/bedrijfsruimte	69.900	Gerealiseerde sloopkosten
	Gemeente	Madepolderweg 15	Woning	11.600	Gerealiseerde sloopkosten
E-25	Gemeente	Boomaweg 2	Bedrijfsruimte	33.600	Gerealiseerde sloopkosten
		Subtotaal gerealiseerde sloopkosten		627.800	Gemiddeld € 5 per m²
	Gemeente	Boomaweg 80	Bedrijfsruimte	7.000	180 m² bedrijfsruimte + overig
E-13	Gemeente	Madepolderweg 37/39	Kassen	54.700	ca. 14.000 m² te slopen kassen, € 4 per m²
C-14	Gemeente	Madepolderweg 46	Woning	11.900	1 tuinderswoning, € 40 per m²
D-26	Gemeente	Madepolderweg 46	Bedrijfsruimte	11.900	bedrijfsruimte, € 40 per m²
	4 H.W.A. van Paas (n Kwekerij)	Madepolderweg 57-61	Kassen	32.900	ca. 8.000 m² te slopen kassen, € 4 per m²
	11 H. van der Gaag	Madepolderweg 31	Kassen	18.500	ca. 7.000 m² gesloopte kassen, € 5 per m²
	15 P. en J. van der Gaag	Madepolderweg 19	Woning	11.900	1 tuinderswoning, € 40 per m²
		Subtotaal nog te slopen		168.800	Gemiddeld € 5 per m²
Totaal Haagse Tuinen I				796.600	Gemiddeld € 5 per m²
Haagse Tuinen II					
E-8	Gemeente	Madepolderweg 43	Kassen	76.000	Gerealiseerde sloopkosten
H-1 / H-2	Gemeente	Madepolderweg 45c en d	Kassen	50.000	ca. 10.000 m² te slopen/gesloopte kassen, € 5 per m²
H-10	Gemeente	Madepolderweg 55	Kassen	51.000	Gerealiseerde sloopkosten
H-15	Gemeente	Madepolderweg 57b	Woning	9.000	Gerealiseerde sloopkosten
		Subtotaal gerealiseerde sloopkosten		186.000	Gemiddeld € 6 per m²
	Stichting Vestia (gen)	Boomaweg 71	Woning/bedrijfsruimte	24.000	1 woning, € 40 per m² + 1.200 m² bedrijfsruimte, € 20 per m²
E-3	Gemeente	Boomaweg 57/60	Bedrijfsruimte	24.000	ca. 300 m² bedrijfsruimte + overig
E-4	Gemeente	Boomaweg 101/103	Bedrijfsruimte	29.000	ca. 1.500 m² bedrijfsruimte, € 20 per m²
H-8	Gemeente	Madepolderweg 43a	Woning/bedrijfsruimte	12.000	1 tuinderswoning, € 40 per m² + overig
H-12	Gemeente	Madepolderweg 52	Kassen	56.000	ca. 11.000 m² te slopen/gesloopte kassen, € 5 per m²
	1 A. Plug	Madepolderweg 51	Kassen	80.000	ca. 3.000 m² te slopen, € 25 per m²
	6 J.C. van der Meer	Boomaweg 81 / Madepolderweg 41	Woning/bedrijfsruimte	47.000	1 woning, € 40 per m² + ca. 5.500 m² kas/bedrijfsgebouwen, € 6 per m²
	7 J.L. Knippenburg	Madepolderweg 53	Kassen	28.000	ca. 8.000 m² te slopen kassen, € 5 per m²
	8 J.W. de Wilde	Madepolderweg naast 49	Bedrijfsgebouwen	22.000	ca. 1.500 m² bedrijfsruimte, € 15 per m²
	9 A. Plug	Madepolderweg achter 49	Bedrijfsgebouwen	10.000	ca. 600 m² bedrijfsruimte, € 15 per m²
	14 Heierpelt Holding	Madepolderweg 51b	Kassen	25.000	ca. 6.500 m² kassen, € 4 per m²
		Subtotaal nog te slopen		157.000	Gemiddeld € 9 per m² (lager waarde kassen)
Totaal Haagse Tuinen II				343.000	Gemiddeld € 8 per m²
Exploitatieplan gebied Vroendaal					
		Subtotaal gerealiseerde sloopkosten		1.317.900	
		Subtotaal nog te slopen		875.000	
		Totaal sloopkosten		2.192.900	