

TAXATIERAPPORT BRONGEEST

Schatting inbrengwaarde exploitatieplan

Gemeente Noordwijk

30 SEPTEMBER 2021



Contactpersoon

**ING P.W.E.M. VAN HASSEL /
C.J.P. SWINKELS**
planeconoom

Arcadis Nederland B.V.
Postbus 1018
5200 BA 's-
Hertogenbosch
Nederland

INHOUDSOPGAVE

SAMENVATTING	6
1 OPDRACHT	7
1.1 Opdrachtgever	7
1.2 Deskundigen	7
1.3 Onafhankelijkheid	8
1.4 Onderwerp taxatie	8
1.5 Aanleiding, doel van de taxatie	8
1.6 Inspectiedatum	8
1.7 Waardepeildatum	8
1.8 Gegevensbronnen	9
1.9 Reactie opdrachtgever	9
1.10 Plausibiliteitstoets	9
1.11 Verantwoording en aansprakelijkheden	9
1.11.1 NRVt conformiteit	9
1.11.2 Aansprakelijkheid	10
1.11.3 Belangenverstrengeling, onpartijdigheid en onafhankelijkheid	10
1.11.4 Juistheid gegevensbronnen	10
1.11.5 Geldigheidsduur	10
1.11.6 Gebruik rapport	10
1.11.7 Algemene voorwaarden	10
2 UITGANGSPUNTEN	11
2.1 Algemene uitgangspunten	11
2.1.1 Titelonderzoek	11
2.1.2 Toestand van de opstallen	11
2.1.3 Toestand van bodem en grondwater	11
2.1.4 Bestemmingsplaninformatie	11
2.1.5 Publiekrechtelijke beperkingen	11
2.1.6 Publiekrechtelijke vereisten	11
2.1.7 Valuta en omzetbelasting	12

2.1.8	Maatvoering	12
2.2	Bijzondere uitgangspunten	12
2.2.1	Gebruik gronden	12
3	BRONGEEST	13
3.1	Aanleiding	13
3.2	Ligging en begrenzing	13
3.3	Kadastrale informatie	13
3.4	Publiekrechtelijke beperkingen	14
3.5	Privaatrechtelijke beperkingen	14
3.6	Gebruik gronden	14
3.7	Planologie	14
3.8	Milieuzaken	14
4	WAARDERING	15
4.1	Inbrengwaarde	15
4.2	Werkelijke waarde versus onteigeningswaarde	15
4.3	Gebruikswaarde	16
4.4	Complex	16
4.5	Bijzondere (on-) geschiktheid	16
4.6	Bodem- en grondwaterverontreinigingen	16
4.7	Waarderingsgrondslag	16
4.8	Residuele benadering	17
4.9	Schattingsonzekerheid	17
5	MARKTANALYSE	18
5.1	Gebruikswaarde	18
5.1.1	Agrarische grond	18
5.1.2	Opstallen	18
5.1.3	Openbare ruimte	18
5.1.4	Natuur	18
6	COMPLEXWAARDE	19
6.1	Algemeen	19
6.2	Exploitatiegebied	19
6.3	Programma	19
6.4	Toekomstig ruimtegebruik	20
6.5	Fasering	20

6.6	Parameters	20
6.7	Kosten grondexploitatie	20
6.7.1	Algemeen	20
6.7.2	Complexwaarde grond	20
6.7.3	Sloopkosten	21
6.7.4	Onderzoekskosten	21
6.7.5	Kosten bouw- en woonrijp maken	21
6.7.6	Bovenwijkse voorzieningen	21
6.7.7	Kosten milieu, archeologische voorzieningen	21
6.7.8	Plankosten	21
6.7.9	Planschade	21
6.7.10	Bovenplanse kosten	21
6.8	Opbrengsten grondexploitatie	21
6.8.1	Grondopbrengsten	21
6.8.2	Bijdragen/ subsidies	22
6.9	Complexwaarde berekening	22
7	TAXATIE	23
7.1	Grondslagen	23
7.2	Inbrengwaarde per eigenaar	23
7.3	Aandachtspunten	24

BIJLAGEN

BIJLAGE 1 BRONGEEST PLANGEBIED	25
BIJLAGE 2 VERBEELDING BESTEMMINGSPLAN	26
BIJLAGE 3 KADASTRALE KAART	27
BIJLAGE 4 ONDERBOUWING COMPLEXWAARDE	28
BIJLAGE 5 ONDERBOUWING ANDERE KOSTEN GRONDEXPLOITATIE	29
BIJLAGE 6 PLAUSIBILITEITSVERKLARING	34

COLOFON	35
----------------	-----------

SAMENVATTING

Opdrachtgever

Naam: Gemeente Noordwijk
Contactpersoon: Mevrouw M. van Schie – Van der Putten
Adres: Postbus 298
Postcode, plaats: 2200 AG Noordwijk

Onderwerp taxatie

Vastgoedobject: Gronden gelegen in het plangebied Bronsgeest
Locatie: De exploitatiegrens is aangegeven op de kaart plangebied welke als bijlage 1 is toegevoegd
Te taxeren belang: Volledig eigendom, vrij van persoonlijke rechten van derden

Waardepeildatum

De waardepeildatum is bepaald op 1 juli 2021.

Aanleiding, doel van de taxatie

Doel taxatie: Het doel van de uitgevoerde taxatie is inzicht te verschaffen in de inbrengwaarden zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 1 sub c onder 1o Wro inzake het plangebied Bronsgeest te Noordwijk aangaande het Exploitatieplan daarvoor. Taxatie-technisch benadert taxateur de opdracht als een hertaxatie omdat de vorige volledige taxatie in de voorgaande 36 maanden is uitgevoerd door opdrachtnemer.

Waardering

Eigenaar	oppervlakte	inbrengwaarde
Gemeente Noordwijk	55.103 m ²	€ 8.219.791,–
Zegge: achtmiljoen tweehonderdnegentienduizend zevenhonderdéénnegentig euro		
Goudenregen Noordwijk BV	27.923 m ²	€ 4.165.312,–
Zegge: viermiljoen honderdvijfenzestigduizend driehonderdtwaalf euro		
Totale inbrengwaarde Bronsgeest	83.026 m²	€ 12.385.103,–
Zegge: twaalfmiljoen driehonderdvijfentachtigduizend honderddrie euro		

1 OPDRACHT

1.1 Opdrachtgever

Naam: Gemeente Noordwijk
Contactpersoon: Mevrouw M. van Schie – Van der Putten
Adres: Postbus 298
Postcode, plaats: 2200 AG Noordwijk

Hierna genoemd: opdrachtgever.

Op 31 augustus 2018 is door opdrachtgever aan Arcadis Nederland BV schriftelijk opdracht verstrekt tot het uitbrengen een taxatierapport betreffende de schatting van de inbrengwaarde van het plangebied Bronsgeest.

Op 20 maart 2019 heeft Arcadis het taxatierapport inzake de schatting van de inbrengwaarde per 1 januari 2019 vertrekt aan opdrachtgever

Op 28 juni 2021 is door opdrachtgever aan Arcadis Nederland BV schriftelijk opdracht verstrekt om het taxatierapport van 20 maart 2019 te actualiseren.

De taxatie is uitgevoerd conform de overeengekomen opdrachtvoorwaarden.

Opdrachtgever heeft de taxateurs geen instructies gegeven aangaande deze opdracht, tenzij deze expliciet in dit rapport worden vermeld.

1.2 Deskundigen

Deskundigen: De heer ing. P.W.E.M. van Hassel RT
De heer C.J.P. Swinkels

Bedrijfsnaam: Arcadis Nederland BV

Adres: Piet Mondriaanlaan 26

Postcode, plaats: 3812 GV Amersfoort

De heer ing. P.W.E.M. van Hassel RT is als registertaxateur van onroerende zaken ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed onder registratienummer RT285503781.

Taxateur voldoet aan de criteria voor permanente educatie van het NRVT en verklaart over voldoende actuele, lokale en nationale kennis van de specifieke markt te beschikken en de vaardigheden en inzicht te hebben om de taxatie vakbekwaam uit te voeren.

Taxateur verklaart voorts dat bij het uitvoeren van de taxatie is voldaan aan de fundamentele beginselen van objectiviteit en onafhankelijkheid. Deze objectiviteit en onafhankelijkheid wordt onder meer gewaarborgd door naleving van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT zoals vastgesteld op 10 oktober 2019.

De heer C.J.P Swinkels is planeconoom.

1.3 Onafhankelijkheid

Deskundigen verklaren niet in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever of een aan hem gelieerde vennootschap.

Deskundigen verklaren dat zij in de afgelopen 2 jaar niet betrokken zijn geweest c.q. binnen afzienbare termijn worden betrokken bij de te waarderen onroerende zaken, in welke hoedanigheid dan ook, welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstrengeling.

1.4 Onderwerp taxatie

Vastgoedobject: Gronden gelegen in het plangebied Bronsgeest

Locatie: De exploitatiegrens is aangegeven op de kaart plangebied welke als bijlage 1 is toegevoegd

Te taxeren belang: Volledig eigendom, vrij van persoonlijke rechten van derden

Hierna te noemen Vastgoedobject.

1.5 Aanleiding, doel van de taxatie

Aanleiding De gemeente Noordwijk is voornemens het plangebied aangeduid als Bronsgeest tot ontwikkeling te brengen.

De bedoeling is binnen het globale bestemmingsplangebied maximaal 350 woningen te realiseren. Gelijktijdig met het bestemmingsplan wordt een exploitatieplan in procedure gebracht omdat het kostenverhaal voor één eigenaar niet is veiliggesteld.

Voor het exploitatieplan dient een schatting van de inbrengwaarden van de gronden plaats te vinden. De inbrengwaarden worden als kosten beschouwd in verband met de exploitatie van de gronden.

Doel taxatie: Het doel van de uitgevoerde taxatie is inzicht te verschaffen in de inbrengwaarden zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 1 sub c onder 1o Wro inzake het plangebied Bronsgeest te Noordwijk aangaande het Exploitatieplan daarvoor.

Taxatie-technisch benadert taxateur de opdracht als een hertaxatie omdat de vorige volledige taxatie in de voorgaande 36 maanden is uitgevoerd door opdrachtnemer.

1.6 Inspectiedatum

De inspectiedatum is de datum waarop de inspectie van het Vastgoedobject heeft plaatsgevonden.

Er heeft voor geen enkel getaxeerd perceel een volledige opname plaatsgevonden. De in het exploitatiegebied gelegen percelen zijn enkel vanaf de openbare wegen bezichtigd en zo ook de omgeving van dit gebied.

Deskundigen hebben dit in het belang van opdrachtgever verstandig geacht.

1.7 Waardepeildatum

De waardepeildatum is de datum waarnaar de waarde is bepaald

De waardepeildatum is bepaald op 1 juli 2021.

Tussen de waardepeildatum en de datum van ondertekening van dit taxatierapport hebben geen gebeurtenissen plaatsgevonden die van substantiële invloed zijn op de waardering van het Vastgoedobject.

1.8 Gegevensbronnen

Deskundigen hebben kennisgenomen en zijn uitgegaan van de volgende bronnen.

- a. Kadastrale uittreksels en kaarten
- b. Akten van levering
- c. Ruimtelijke plannen
- d. Bodemloket

De taxatie is enerzijds gebaseerd op beschikbare marktinformatie en anderzijds op ter beschikking gestelde informatie van de opdrachtgever en/of derden. De door de opdrachtgever en/of derden ter beschikking gestelde informatie is door de deskundigen zoveel mogelijk op juistheid gecontroleerd.

Deskundigen nemen geen verantwoordelijkheid voor de verstrekte gegevens indien blijkt dat deze informatie onjuist en/of onvolledig is geweest.

Deskundigen hebben zelf de minimaal vereiste gegevens verzameld welke nodig zijn om een waardeoordeel af te geven.

1.9 Reactie opdrachtgever

Voorafgaande aan de uitvoering van deze taxatie zijn de uitgangspunten van de taxatie in overleg met de opdrachtgever vastgesteld. Nadat de uitgangspunten zijn vastgesteld zijn de deskundigen van Arcadis tot uitvoering overgegaan.

Dit taxatierapport is op 15 september in concept aan opdrachtgever toegezonden ter beoordeling van de gehanteerde uitgangspunten en overwegingen.

Op 28 september heeft opdrachtgever per mail gemeld dat er één tekstuele opmerking is welke geen invloed heeft op het getaxeerde

1.10 Plausibiliteitstoets

Alvorens dit adviesrapport is uitgebracht zijn de werkzaamheden onderworpen aan een plausibiliteitstoets door een controlerend taxateur. Deze controlerend taxateur is hierbij onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen als neergelegd in de algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVt, waaronder het fundamentele beginsel van vakbekwaamheid en vertrouwelijkheid.

De plausibiliteitstoets betreft een toets op aannemelijkheid en geloofwaardigheid van de adviesdienst, en een toets of de gehanteerde methodiek in overeenstemming is met de daaraan gestelde eisen (EVS) is uitgevoerd. De verklaring dat de plausibiliteitstoets is uitgevoerd blijkt uit ondertekening van de in dit adviesrapport als bijlage 6 opgenomen plausibiliteitsverklaring.

1.11 Verantwoording en aansprakelijkheden

1.11.1 NRVt conformiteit

Onze taxateurs zijn geregistreerd in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) en voeren hun werkzaamheden uit conform de reglementen.

Het NRVt is het centrale register van gekwalificeerde vastgoedtaxateurs. De geregistreeerde taxateurs werken op basis van eenduidige beroeps- en gedragsregels die aansluiten bij de Nederlandse en internationale eisen.

1.11.2 Aansprakelijkheid

Arcadis Nederland BV zal slechts aansprakelijkheid aanvaarden ten opzichte van opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld en slechts ten aanzien van de door Arcadis vervaardigde originele exemplaren, afgedrukt op origineel papier en voorzien van paraaf van de taxateur(s).

Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitgekeerd.

1.11.3 Belangenverstrengeling, onpartijdigheid en onafhankelijkheid

Arcadis verklaart in het verleden niet betrokken te zijn geweest bij een transactie die mogelijk ten grondslag ligt aan de schatting.

1.11.4 Juistheid gegevensbronnen

De schatting is enerzijds gebaseerd op beschikbare marktinformatie en een visuele inspectie van de onroerende zaak en anderzijds op ter beschikking gestelde informatie van de opdrachtgever en/of derden. De door de opdrachtgever en/of derden ter beschikking gestelde informatie is door Arcadis zoveel mogelijk op juistheid gecontroleerd.

Dit taxatierapport is vooraf in concept aan opdrachtgever toegezonden ter beoordeling van de gehanteerde uitgangspunten en overwegingen.

Arcadis neemt geen verantwoordelijkheid voor de verstrekte gegevens indien blijkt dat deze informatie onjuist en/of onvolledig is geweest.

1.11.5 Geldigheidsduur

Deze schatting heeft een geldigheidsduur van 6 maanden.

Te allen tijde geldt dat indien sprake is van ingrijpende economische, ruimtelijke of andersoortige wijziging van omstandigheden ter zake van het gewaardeerde, zulks ter beoordeling van de tekenende taxateur, de geldigheidsduur hierdoor is bekort tot vóór het moment dat bedoelde omstandigheden zich voordoen.

1.11.6 Gebruik rapport

Dit taxatierapport is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door opdrachtgever en voor het doel waarvoor het is opgesteld. Afzonderlijke onderdelen van het rapport kunnen niet los van elkaar worden gebruikt. Niets uit dit taxatierapport mag worden gepubliceerd, vermenigvuldigd of opgeslagen in een (digitaal) bestand zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Arcadis Nederland BV.

Arcadis aanvaardt geen aansprakelijkheid indien van het voorgaande wordt afgeweken.

1.11.7 Algemene voorwaarden

Op de dienstverlening van Arcadis zijn de Algemene Voorwaarden en Uitgangspunten – Arcadis Nederland BV 2011 van toepassing.

2 UITGANGSPUNTEN

2.1 Algemene uitgangspunten

Een algemeen uitgangspunt wordt vastgesteld indien het redelijk voor de deskundigen is om te accepteren dat iets waar is zonder de noodzaak van een specifiek onderzoek of verificatie.

2.1.1 Titelonderzoek

In het kader van deze taxatie is kennisgenomen van kadastrale uittreksels en de laatste akte van levering.

Voor zover bij deskundigen bekend, zijn er verder geen andere lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen of overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers.

2.1.2 Toestand van de opstallen

Binnen het exploitatiegebied lagen ten tijde van de inspectie geen opstallen.

2.1.3 Toestand van bodem en grondwater

Deskundigen hebben van de gemeente informatie ontvangen dat er geen sprake is van verontreiniging in of van bodem en/of grondwater binnen het exploitatieplangebied en asbestverontreiniging.

Deskundigen hebben beperkt onderzoek gedaan naar de verontreiniging van de grond en/of het grondwater welke naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/of de volksgezondheid.

Ten tijde van de samenstelling van dit rapport waren bij de deskundigen geen gegevens bekend met betrekking tot eventuele bodemverontreiniging.

Deskundigen hebben beperkt onderzoek gedaan naar mogelijke aanwezigheid van belemmerende ondergrondse infrastructuur, ondergrondse buizen, kabels en leidingen, funderingsresten of andere werken of bestanddelen die een mogelijke herinrichting of exploitatie van de onroerende zaak nadelig beïnvloeden, anders dan vermeld.

Uitgangspunt in dit rapport is afwezigheid van waardebepalende invloed daarvan.

2.1.4 Bestemmingsplaninformatie

In het kader van deze taxatie is bestemmingsplaninformatie opgevraagd bij de gemeente waarin de onroerende zaak is gelegen of via de site van ruimtelijke plannen.

Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat deze informatie actueel en volledig is.

2.1.5 Publiekrechtelijke beperkingen

Deskundigen hebben in het kader van deze taxatie kadastrale uittreksels geraadpleegd.

Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat de publiekrechtelijke beperkingen zoals weergegeven op de kadastrale uittreksels actueel en volledig zijn.

2.1.6 Publiekrechtelijke vereisten

De publiekrechtelijke vereisten bij vestiging c.q. bouw zijn door de deskundigen niet onderzocht. Met betrekking tot de vereiste vergunningen is geen onderzoek verricht. Deskundigen veronderstellen dat de onroerende zaak voldoet aan alle van overheidswege gestelde eisen en bepalingen en dat deze, indien noodzakelijk, vernieuwd (kunnen) worden.

2.1.7 Valuta en omzetbelasting

Alle bedragen zijn in euro's, aangeduid als €, exclusief omzetbelasting, tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met omzetbelasting.

2.1.8 Maatvoering

Binnen het exploitatiegebied liggen geen opstallen.

2.2 Bijzondere uitgangspunten

2.2.1 Gebruik gronden

Bij de schatting van de gebruikswaarde van de agrarische grond zijn deskundigen ervan uitgegaan dat deze grond vrij van gebruiksrechten van derden is, dus vrij van pacht of andere persoonlijke gebruiksrechten.

3 BRONGEEST

3.1 Aanleiding

Ten oosten van de woonkern Noordwijk-Binnen ligt een agrarisch gebied dat ook wel bekend staat als de locatie 'Bronsgaest'. Het gebied is één van de locaties binnen Noordwijk die al voor langere tijd is aangemerkt als nieuwbouwlocatie. De bedoeling is om het gebied te transformeren tot een woongebied met maximaal 350 nieuwe woningen.

3.2 Ligging en begrenzing

De begrenzing van het exploitatiegebied is aangegeven op bijlage 1. Op de verbeelding ontwerp bestemmingsplan Bronsgaest 2021 is het bestemmingsplan gebied aangegeven de verbeelding is als bijlage 2 toegevoegd aan het taxatierapport.

3.3 Kadastrale informatie

Kadastrale informatie per toestandsdatum september 2021

Perceel	Eigenaar	Kadastraal m ²	Plangebied m ²	Gebruik
NWK02 - M – 0841 ged.	Gemeente Noordwijk	2.333	2.058	Terrein (natuur)
NWK02 - M – 0843 ged.	Gemeente Noordwijk	4.522	4.110	Terrein (teelt-kweek)
NWK02 - M – 0844 ged	Gemeente Noordwijk	9.425	6.859	Terrein (teelt-kweek)
NWK02 - M – 0846 ged	Gemeente Noordwijk	8.410	4.145	Terrein (teelt-kweek)
NWK02 - M – 2761 ged.	Gemeente Noordwijk	12.154	25	Terrein (teelt-kweek)
NWK02 - M – 2763 ged.	Gemeente Noordwijk	33.761	13.104	Terrein (teelt-kweek)
NWK02 - M – 3159 ged.	Gemeente Noordwijk	3.371	3.143	Terrein (teelt-kweek)
NWK02 - M – 3160	Gemeente Noordwijk	1.467	1.467	Terrein (teelt-kweek)
NWK02 - M – 3161	Gemeente Noordwijk	1.448	1.448	Terrein (teelt-kweek)
NWK02 - M – 3162 ged.	Gemeente Noordwijk	11.010	9.035	Terrein (teelt-kweek)
NWK02 - M – 3289 ged.	Gemeente Noordwijk	10.720	8.213	Terrein (teelt-kweek)
NWK02 - M – 3610 ged.	Gemeente Noordwijk	1.090	844	Water – wegen - berm
NWK02 - M – 3611 ged.	Goudenregen Noordwijk BV	29.951	27.923	Terrein (teelt-kweek)
NWK02 - M – 4006	Gemeente Noordwijk	90	90	Terrein (natuur)
NWK02 - M – 4007	Gemeente Noordwijk	562	562	Terrein (natuur)
Grootte plangebied kadastraal in m ²			83.026	

De kadastrale grootte betreft de door het kadaster gemeten grootte van de gehele percelen. De omvang van de gedeeltelijke percelen is gemeten vanuit een geografisch informatiesysteem (GIS).

De kadastrale kaart is als bijlage 3 toegevoegd aan het taxatierapport

Eigenaar	oppervlakte
Gemeente Noordwijk	55.103 m ²
Goudenregen Noordwijk BV	27.923 m ²
Totale gemeten grootte plangebied	83.026 m²

Bij de schatting van de inbrengwaarde is uitgegaan van de gemeten oppervlakte van het plangebied, totaal groot 83.026 m².

3.4 Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie Kadaster

Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB.

Gegevens volledig bijgewerkt tot en met 1 september 2019.

3.5 Privaatrechtelijke beperkingen

Perceel Noordwijk M 2761 is belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht.

Dit zakelijk recht is ingeschreven ten name van Gasunie Transport Services B.V. gevestigd te Groningen.

Er zijn geen privaatrechtelijke beperkingen bekend uit de akte tot vestiging.

3.6 Gebruik gronden

Bijzonder uitgangspunt voor deze taxatie is dat alle gronden vrij van pacht, huur of gebruik zijn.

3.7 Planologie

Ter plaatse van het onderhavige plangebied gelden de volgende drie bestemmingsplannen:

1. Buitengebied;
2. Landelijk Gebied;
3. Boerenburg.

Deskundigen veronderstellen dat het gebruik niet in strijd is met de vigerende planologie.

3.8 Milieuzaken

Deskundigen hebben de volgende informatiebronnen geraadpleegd:

- Eigenaar/gebruiker;
- Akte tot levering;
- Bodemloket;
- Gemeente;
- Kadaster.

Uit deze bronnen is niet gebleken dat er sprake is van verontreiniging van de onroerende zaak.

Deskundigen hebben tijdens opname van de onroerende zaak geen aanwijzingen aangetroffen die deed vermoeden dat er sprake zou kunnen zijn verontreiniging.

4 WAARDERING

4.1 Inbrengwaarde

Opdracht is het schatten van de inbrengwaarde zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in verband met artikel 6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) per een nader te bepalen peildatum voor het exploitatieplan Bronsgeest.

Tot de inbrengwaarde, worden, voor zover deze redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, gerekend 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 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.

Sub a. en b.

In de Memorie van Toelichting op het wetsvoorstel wordt aangegeven dat de inbrengwaarde gebaseerd dient te worden op de verkeerswaarde van de grond. Hierbij zijn net als bij de Wet voorkeursrecht gemeenten, artikel 40b tot en met 40f van de Ontheingingswet van toepassing verklaard. Bij percelen die onteigend zijn, waarvoor een onteigeningbesluit is genomen of die op onteigeningbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de Ontheingingswet.

Sub c.

In het kader van de taxatie is aangenomen dat de onroerende zaken vrij van huur, pacht en gebruik worden geleverd.

Sub d.

Deze kosten zijn buiten beschouwing gelaten omdat deze door de gemeente apart geraamd en in de exploitatieopzet opgenomen zijn.

4.2 Werkelijke waarde versus onteigeningswaarde

Geen sprake van onteigening

Indien er geen sprake is van onteigening wordt de inbrengwaarde van gronden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Ontheingingswet (ow), welke artikelen betrekking hebben op het vaststellen van de werkelijke waarde.

Op grond van de beginselen en jurisprudentie die betrekking hebben op de artikelen 40b tot en met 40f Ow, kan kort samengevat worden vastgesteld dat de werkelijke waarde betreft de hoogste waarde van de volgende twee:

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

Overige gevallen

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

Werkelijke waarde

In het onderhavige rapport zullen de objecten worden gewaardeerd op basis van de werkelijke waarde. Onvoldoende zeker is dat gronden op onteigeningsbasis zullen worden verworven aangezien geen onteigeningsbesluit is genomen en evenmin een dergelijk besluit in voorbereiding is.

4.3 Gebruikswaarde

Toepassing van het stelsel van artikel 40b tot en met 40f van de onteigeningswet brengt met zich mee dat beoordeeld moet worden of de onroerende zaken de hoogste waarde ontleen aan het feitelijke en op basis van de geldende overgangsrechtelijke bepalingen toegestane gebruik (gebruikswaarde) of aan het beoogde gebruik op basis van de toegedachte bestemming (complexwaarde).

4.4 Complex

Uit de wetsgeschiedenis en jurisprudentie volgt dat een complex een zelfstandig te exploiteren samenstel van zaken is welke voor de toepassing van het egalisatiebeginsel als één geheel moet worden beschouwd.

Om te bepalen of de ontwikkelingen tot één of meerdere complexen behoren, is zowel de ruimtelijke en functionele samenhang tussen de ontwikkelingen van belang, als de 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.

Uit de begrenzing van het exploitatiegebied volgt dat de gronden daarbinnen als één geheel in exploitatie gebracht worden. Tevens hebben de gronden binnen het exploitatiegebied grotendeels dezelfde bestemming en voorzien in dezelfde functie.

Op basis van de functionele en ruimtelijke samenhang en de financiële samenhang doordat de gronden tezamen zijn opgenomen in het exploitatieplan zijn deskundigen van oordeel dat er sprake is van één complex.

4.5 Bijzondere (on-) geschiktheid

Deskundigen hebben onderzoek verricht naar de bijzondere geschiktheid van gronden. Op basis van de bijzondere geschiktheid zou een redelijk handelend koper en verkoper een hogere waarde overeen kunnen komen dan de complexprijs.

Uit het onderzoek is gebleken dat er geen gronden binnen het exploitatiegebied liggen waarvoor een redelijk handelend en denkend koper bereid is een toeslag te betalen.

Naast de bijzondere geschiktheid is er ook gekeken of er gronden zijn die op basis van de fysieke eigenschappen minder geschikt zijn voor woningbouw.

Uit onderzoek is gebleken dat er geen sprake is van dergelijke gronden.

4.6 Bodem- en grondwaterverontreinigingen

In het kader van de onderhavige taxatieopdracht heeft door deskundigen geen feitelijk onderzoek plaatsgevonden naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigingen in de bodem en van het grondwater.

4.7 Waarderingsgrondslag

Bij de taxatie van de inbrengwaarde is beoordeeld op welke wijze de betreffende objecten gewaardeerd dienen te worden, zijnde op basis van de huidige gebruikswaarde of complexwaarde, de hoogste van deze twee.

Het betreft een uitleglocatie met een agrarische functie. De hoogste waarde van de onbebouwde objecten zal worden ontleend aan de waarde op basis van het toekomstige gebruik, zijnde de reeds vigerende (uit te werken) woonbestemming. Deze waarde ligt hoger dan de agrarische (gebruiks-)waarde als landbouwgrond.

De complexwaarde wordt gewaardeerd als ruwe bouwgrond. Van ruwe bouwgrond is sprake zodra een bestemmingsplan (binnenkort) de mogelijkheid biedt tot bouwplanontwikkeling. Bij ruwe bouwgrond moet veelal nog rekening gehouden worden met de kosten die aan de overheid betaald moeten worden voor het realiseren van de planontwikkeling. Dat gaat bijvoorbeeld om aanlegkosten infrastructuur en bovenwijkse voorzieningen, bijdragen parkeren, onrendabele plankosten etc.

4.8 Residuele benadering

In de Wro is de waarderingsgrondslag voor het ramen van de inbrengwaarde vastgelegd in artikel 6.13 lid 5 Wro. Er zijn meerdere methoden om op grond van deze waarderingsgrondslag een waardering uit te voeren.

De inbrengwaarde kan worden vastgesteld met toepassing van de complexbenadering op basis van vergelijking maar ook op basis van een residuele methode.

De taxatie van de inbrengwaarde voor een exploitatieplan wordt bij voorkeur uitgevoerd zo kort mogelijk voor de vaststelling van het exploitatieplan en bestemmingsplan. Op die manier worden de meest actuele gegevens gebruikt door de deskundigen en is er zoveel als mogelijk (op basis van de bestemmingsplanvorm) duidelijkheid over de planinvulling.

De vergelijkingsmethode, mits verantwoord toegepast, biedt de beste waarborg voor marktconformiteit en heeft daarom de voorkeur. Als een object (of het toekomstige ontwikkelprogramma) echter te uniek is kan de waarde moeilijk op basis van directe vergelijking worden bepaald.

Dit is namelijk zo voor Bronsgeest; de beoogde planologie is nader uitgewerkt in een concreet gedeelte en in een nader uit te werken gedeelte waarvoor ook een proefverkaveling is gemaakt.

Voor een betrouwbare vergelijking dient getoetst te worden in hoeverre de gebruikte vergelijkingstransacties op voornoemde punten afwijken van het exploitatiegebied waarvoor de inbrengwaarde moet worden bepaald. Omdat er in de regio Noordwijk de afgelopen 5 jaar onvoldoende (gebieds)transacties zijn geweest van omvangrijke oppervlakten, zal het toepassen van de vergelijkingsmethode tot een onvoldoende betrouwbaar resultaat leiden.

Rest de deskundigen om op basis van de residuele methode de inbrengwaarde te bepalen.

De deskundigen dienen bij het taxeren van de inbrengwaarde conform de residuele grondwaarde methode een zelfstandig oordeel te vormen over de te hanteren parameters, na te streven rendement, kosten en opbrengsten. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de door de gemeente aangeleverde gegevens over de kosten en opbrengsten. Bij voorkeur zijn deze gegevens niet door de gemeente zelf maar door externe partijen opgesteld om zo een (extra) waarborg van onafhankelijkheid te hebben. De deskundigen kunnen om moverende redenen afwijken van de door de gemeente aangeleverde gegevens. Hier geldt dan wel een (extra) motiveringsplicht voor de deskundigen.

De op deze wijze bepaalde inbrengwaarde is specifiek voor het exploitatiegebied Bronsgeest en geeft een betrouwbaar beeld gestoeld op de (potentiële) ontwikkelingsmogelijkheden.

4.9 Schattingsonzekerheid

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

- Onzekere marktomstandigheden;
- Gebrekkige informatievoorziening;
- Gebrek aan marktinformatie, waaronder het ontbreken van zuivere c.q. exact vergelijkbare referentietransacties;
- Algemene taxatie onnauwkeurigheid.

Op basis van alle beschikbare, verstrekte en bestudeerde informatie is de schattingsonzekerheid beperkt tot de algemene taxatie onnauwkeurigheid.

5 MARKTANALYSE

5.1 Gebruikswaarde

Op basis van vergelijkingstransacties en algemeen aanvaarde normen zijn de volgende marktwaarden getaxeerd.

5.1.1 Agrarische grond

Deskundigen hebben marktonderzoek gepleegd naar de transacties van agrarische gronden in Noordwijk. Transacties binnen het plangebied zijn buiten beschouwing gelaten omdat verondersteld wordt dat deze tot stand gekomen zijn op basis van de toekomstige niet-agrarische bestemming.

Akte	Datum	Locatie	Kadastraal	Grootte	Koopsom / m ²
Hyp4 76531/136	02-10-2019	Duinhorst	Noordwijkerhout D 2782	27.305 m ²	€ 14,50
Hyp4 80742/114	03-03-2021	Westeinde	Noordwijkerhout D 2071	6.665 m ²	€ 15,00
Hyp4 81618/117	01-07-2021	Westeinde	Noordwijkerhout D 2804	3.450 m ²	€ 14,50
Hyp4 81670/84	06-07-2021	Noordwijkerhout	Noordwijkerhout E 5615	10.580 m ²	€ 16,73

Tabel 1 Transacties agrarisch

Het betreffen transacties van agrarische gronden in de regio waar ook het te taxeren gebied Bronsgeest ligt. Zover deskundigen kunnen beoordelen aan de hand van de aktes en de transactiepreizen en afgaande op de plaatselijke kennis, betreffen het gronden waar het agrarisch grondgebruik wordt voortgezet.

Voor de bepaling van de inbrengwaarde dient een afweging gemaakt te worden tussen de gebruikswaarde (marktwaarde bij voortgezet gebruik) of de complexwaarde. De hoogste van de twee is de inbrengwaarde.

Op basis van deze transacties en de algemene kennis van de agrarische grondmarkt in deze regio, concluderen deskundigen dat de gebruikswaarde van agrarische grond met voortgezet gebruik ligt tussen € 14,50 tot € 16,75 per m².

Uit de bepaling van de complexwaarde volgt een waarde van de grond van circa € 150,00 per m². Deze ligt substantieel hoger dan de gebruikswaarde.

Deskundigen hebben de agrarische transacties dan ook niet nader geanalyseerd omdat deze na analyse en eventuele correctie nooit de complexwaarde zal benaderen.

Voor de taxatie van agrarische grond gelegen in het plangebied, uitgaande van voortgezet agrarisch gebruik, gaan de deskundigen uit van een gemiddelde gebruikswaarde van € 15,00 per m².

5.1.2 Opstallen

Binnen het exploitatiegebied liggen geen opstallen.

5.1.3 Openbare ruimte

De marktwaarde van de wegen, waterlopen en het landschappelijk plantsoen in het plangebied is door de deskundigen bepaald een bedrag van € 1,00 de massa.

Dit bedrag is een algemeen aanvaarde norm voor gronden die in gebruik zijn als openbare ruimte.

5.1.4 Natuur

De marktwaarde van de gronden die in gebruik zijn als natuurterrein is door de deskundigen bepaald op een bedrag van € 1,50 per m².

Dit bedrag is een algemeen aanvaarde norm voor gronden die in gebruik zijn en blijven als natuurterrein.

6 COMPLEXWAARDE

6.1 Algemeen

Een eigenaar van de grond zal altijd de hoogste waarde voor zijn grond willen ontvangen. Als de herontwikkellingswaarde (complexwaarde) van gronden op basis van het nieuwe programma hoger is dan de huidige waarde op basis van het huidige bestemmingsplan, zal de eigenaar altijd opteren voor de complexwaarde.

In het totale plangebied zijn een 2-tal ontwikkelvelden benoemd. Er is geen voorgeschreven fasering van de ontwikkelvelden benoemd. De ontwikkelvelden worden als één complex beschouwd.

De complexwaarde is bepaald op basis van een opgesteld grond- en vastgoedexploitatie. De complexwaarde (inbrengwaarde van de grond) is het resultaat van een sluitende grondexploitatie.

De door de gemeente aangeleverde kosten en opbrengsten ten behoeve van de grondexploitatie zijn door de deskundigen getoetst op marktconformiteit en waar nodig aangepast. Hierbij is rekening gehouden met de planfase waarin het project zich bevindt.

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten en de onderbouwing van de complexwaarde nader toegelicht en wordt ter nadere onderbouwing verwezen naar bijlage 4.

6.2 Exploitatiegebied

Op de als Bijlage 1 opgenomen kaart zijn de in exploitatie te nemen plandelen opgenomen. Het exploitatiegebied is kleiner dan het bestemmingsplan gebied. De kaart voorgenomen grondgebruik bestemmingsplan is als bijlage 2 toegevoegd aan het taxatierapport

6.3 Programma

Er wordt uitgegaan van de realisatie van 350 woningen. Dit is een dichtheid van circa 42 woningen per hectare. In de woonagenda is de locatie als bovenregionale taakstelling opgenomen. Onderstaand het type woningen wat gerealiseerd gaat worden. Daarnaast is er een marktscan uitgevoerd.

Woonprogramma	aantallen
EGW sociaal	11
EGW midden huur	18
EGW midden duur	43
Rijwoning	40
2 [^] 1 kap woning	32
Vrijstaande woning	18
MGW sociaal type 1 klein	61
MGW sociaal extra klein	5
MGW sociaal type 2 regulier	33
MGW midden huur	35
MGW midden duur	44
MGW duur	10
Totaal	350

Tabel 2 Programma wonen

6.4 Toekomstig ruimtegebruik

In het kader van burgerparticipatie is er nog geen inrichtingsschets gemaakt ter bepaling van het beoogde ruimtegebruik. Het ruimtegebruik is normatief bepaald op basis van vergelijkbare plannen. Het bepaalde ruimtegebruik is de basis voor het opstellen van de grondexploitatie.

Totaal exploitatiegebied	grootte	percentage
Uitgeefbaar	33.769 m ²	40,7 %
Verharding	21.587 m ²	26,0 %
Groen	10.564 m ²	12,7 %
Parkzone	9.062 m ²	10,9 %
Water	8.044 m ²	9,7 %
Totaal	260.080 m²	100,0 %

Tabel 3 Toekomstig ruimtegebruik

6.5 Fasering

Op basis van huidige inzichten is dat de gronden voor woningbouw in 3 jaar (2023,2024 en 2025) worden verkocht. Op basis hiervan zijn de kosten bouw- en woonrijp maken gefaseerd.

6.6 Parameters

Naar huidige inzichten houden we in de totale grondexploitatie rekening met een rendement van 5% op de grondexploitatie. De meeste grond is in eigendom van de gemeente waardoor het risico van de ontwikkeling zich beperkt tot één andere eigenaar. De gemeente kan zelf de regie voeren over de exploitatie, vandaar dat we een marktconform rendement voor vergoeding van rente en winst & risico van 5% acceptabel achten.

Voor de kostenstijging gaan we over de looptijd van de exploitatie uit van een gemiddeld percentage van 2,5%.

Voor de opbrengstenstijging gaan we voor tot 2025 uit van een grondprijsstijging van 2% per jaar.

6.7 Kosten grondexploitatie

6.7.1 Algemeen

De overige kosten grondexploitatie zijn aangeleverd door de gemeente en door ons globaal getoetst. De onderbouwingen zijn opgenomen onder bijlage 5.

6.7.2 Complexwaarde grond

De complexwaarde van de grond is de waarde van de grond bij een sluitende grondexploitatie. Deskundigen hebben de complexwaarde per 1 juli 2021 geschat.

Bij geen enkel kadastraal perceel is de gebruikswaarde hoger dan de complexwaarde. Het totale complex wordt dus gewaardeerd tegen de complexwaarde.

Daarnaast is rekening gehouden met 0,5% bijkomende verwervingskosten.

6.7.3 Sloopkosten

Er zijn in het exploitatiegebied geen opstallen aanwezig.

6.7.4 Onderzoekskosten

Er is een specificatie beschikbaar van de gemaakte onderzoekskosten en een inschatting gemaakt van de nog te maken onderzoekskosten. Deze bedragen zijn overgenomen.

6.7.5 Kosten bouw- en woonrijp maken

Door een civieltechnisch bureau is op basis van normatief ruimtegebruik en kentallen een begroting gemaakt van de kosten bouw- en woonrijpmaken. Het totaalbedrag hebben we opgenomen als begroting. Daarnaast zijn er in het verleden al kosten gemaakt welke als boekwaarde zijn meegenomen

6.7.6 Bovenwijkse voorzieningen

Er zijn een 3-tal bovenwijkse voorzieningen en op basis van de PPT-criteria (Profijt, Proportionaliteit en Toerekenbaarheid) worden de kosten toegerekend aan de exploitatie. De voetfietsbrug en het dempen van een watergang zijn voor 100% toerekenbaar aan de exploitatie en het realiseren van een extra rijstrook Van Berckelweg en de aanpassing van fietsvoorzieningen zijn op basis van het verkeersmodel van de gemeente voor 7,5% toerekenbaar aan de exploitatie.

6.7.7 Kosten milieu, archeologische voorzieningen

Er moet nog nader archeologisch onderzoek plaatsvinden, dus op dit moment is nog niet duidelijk of er nog kosten van maatregelen opgenomen dienen te worden.

6.7.8 Plankosten

De plankosten zijn bepaald op basis van de ministeriele regeling van 30 januari 2017 inhoudende regels met betrekking de hoogte en begrenzing van de plankosten in het kader van publiekrechtelijk kostenverhaal middels een exploitatieplan. De onderbouwing van de plankosten is opgenomen onder bijlage 5.

6.7.9 Planschade

Er is een planschade risicoanalyse uitgevoerd de geraamde kosten zijn opgenomen in de grondexploitatie.

6.7.10 Bovenplanse kosten

Als bovenplanse kosten is de bollencompensatie opgenomen. Dit is ook zo in de intergemeentelijke structuurvisie zo benoemd. De bijdrage per m² voor derden is geïndexeerd naar prijspeil heden en de bijdrage van de gemeente wordt niet geïndexeerd.

6.8 Opbrengsten grondexploitatie

6.8.1 Grondopbrengsten

De grondopbrengsten voor de beoogde woningbouw zijn residueel berekend. Door op de VON-prijs of beleggingswaarde van de woningen de bouw- en overige kosten in mindering te brengen resteert het bedrag van maximaal voor de grond betaald kan worden. De overige kosten bestaan uit bijkomende bouwkosten, algemene kosten en Winst & Risico.

6.8.2 Bijdragen/ subsidies

In het kader van de realisatie van de locaties zijn naar huidige inzichten geen subsidies beschikbaar.

6.9 Complexwaarde berekening

De complexwaarde voor Bronsgeest ter grootte van bruto 83.026 m² is op basis van bovenvermelde gegevens en uitgangspunten begroot op afgerond € 12.385.103,-.

Per m² plangebied komt dit overeen met een gemiddelde complexwaarde van € 149,17.

7 TAXATIE

7.1 Grondslagen

Voor de taxatie van de inbrengwaarde dient er een afweging gemaakt te worden tussen de gebruikswaarde en complexwaarde.

De gebruikswaarde is als volgt geschat

Gebruik	Gebruikswaarde
Agrarische gronden	€ 15,00 per m ²
Natuur	€ 1,50 per m ²
Wegen, water, plantsoen	€ 1,00 de massa

De complexwaarde is begroot op afgerond € 149,17.

Aangezien er alleen onbebouwde percelen in het plangebied liggen en de complexwaarde per m² hoger is dan de gebruikswaarde, zijn alle gronden gelegen in het plangebied getaxeerd tegen complexwaarde.

7.2 Inbrengwaarde per eigenaar

In het plangebied zijn twee eigenaren te onderscheiden, gemeente Noordwijk en Goudenregen Noordwijk BV.

Goudenregen Noordwijk BV is eigenaar van het gedeeltelijk in te brengen perceel M 3611 ter grootte van 27.923 m². Het resterende exploitatiegebied is geheel in eigendom van de gemeente Noordwijk.

De inbrengwaarde exclusief btw en kosten koper per eigenaar is afgerond als volgt.

Eigenaar	oppervlakte	inbrengwaarde
Gemeente Noordwijk	55.103 m ²	€ 8.219.791,–
Zegge: achtmiljoen tweehonderdnegentienduizend zevenhonderdéénnegentig euro		
Goudenregen Noordwijk BV	27.923 m ²	€ 4.165.312,–
Zegge: viermiljoen honderdvijfenzestigduizend driehonderdtwaalf euro		
Totale inbrengwaarde Bronsgeest	83.026 m²	€ 12.385.103,–
Zegge: twaalfmiljoen driehonderdvijfentachtigduizend honderddrie euro		

7.3 Aandachtspunten

Op basis van de beschikbare informatie hebben we onderstaande aandachtspunten:

- Als we kijken naar de doelgroep voor de appartementen en parkeren dient ondergronds te geschieden kan er sprake zijn van een onrendabele top parkeren.

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap en in enkelvoud opgemaakt en getekend te 's-Hertogenbosch op 30 september 2021.

De deskundigen,

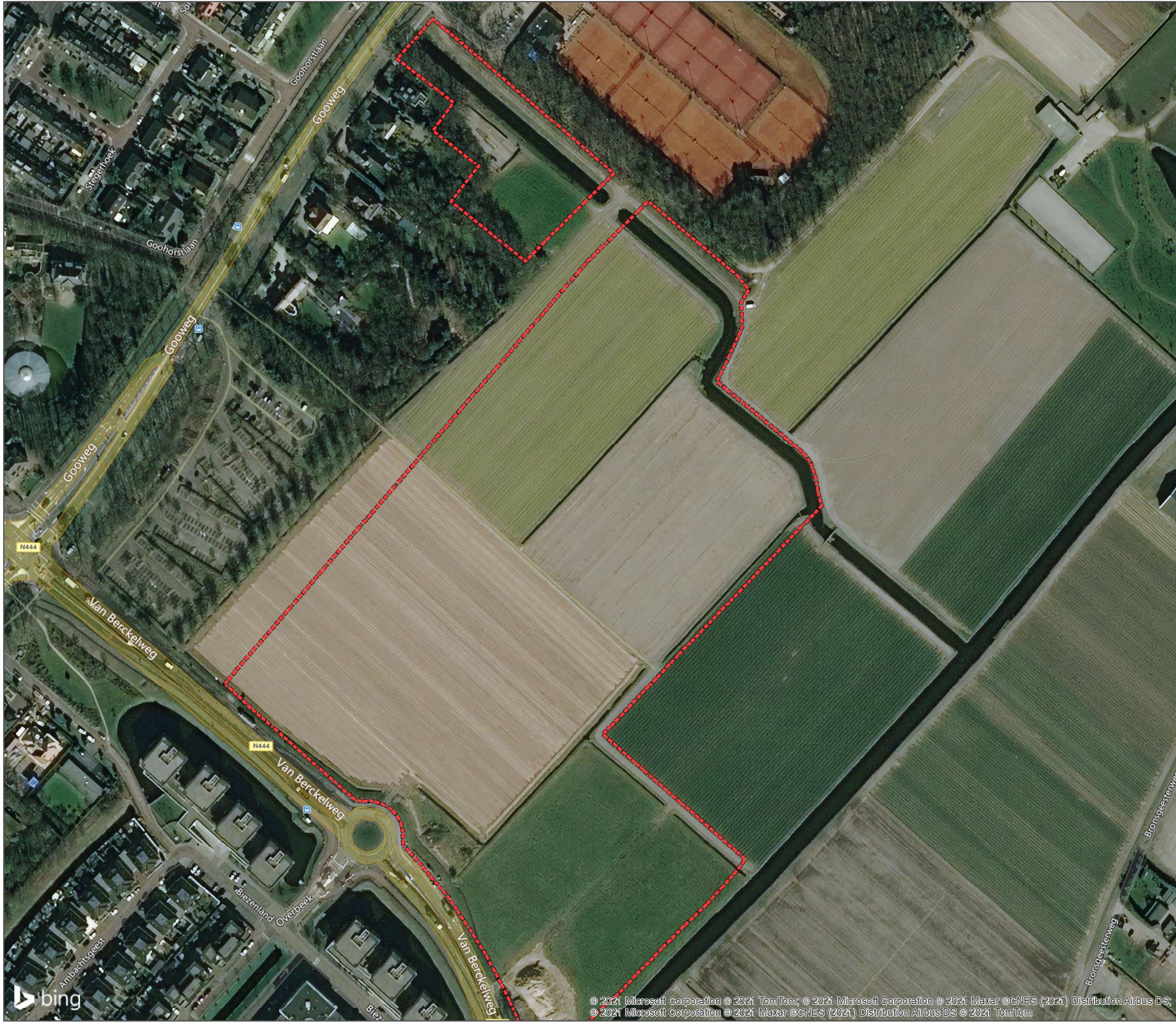


Ing. P.W.E.M. van Hassel RT



C.J.P. Swinkels

BIJLAGE 1 BRONGEEST PLANGEBIED



Brongseest

Exploitatiegebied

opdrachtgever:



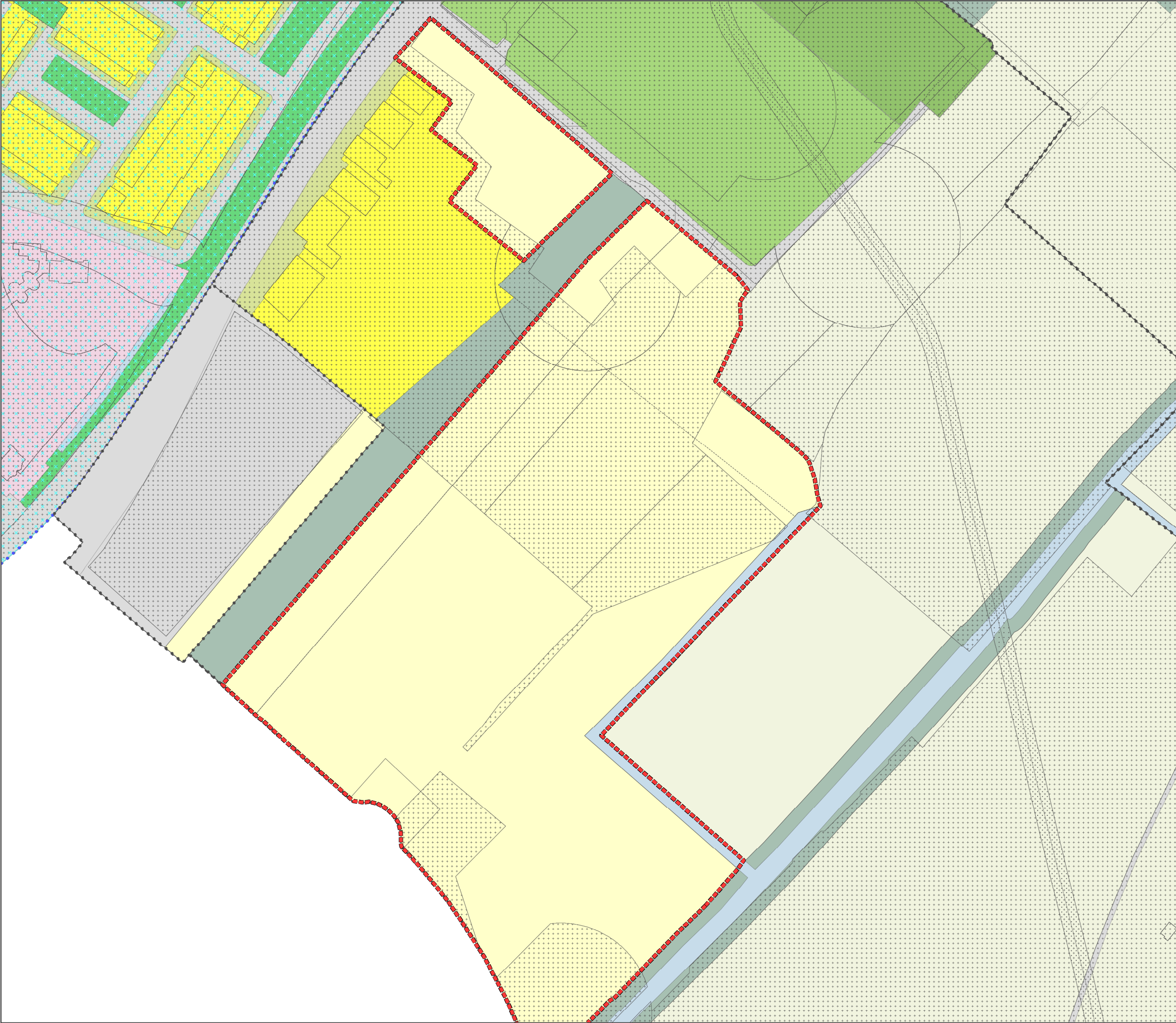
datum: 14-9-2021  <projectnummer>

schaal (A3): 1:2.000

0



BIJLAGE 2 VERBEELDING BESTEMMINGSPLAN



Brongseest

Verbeelding BP

opdrachtgever:

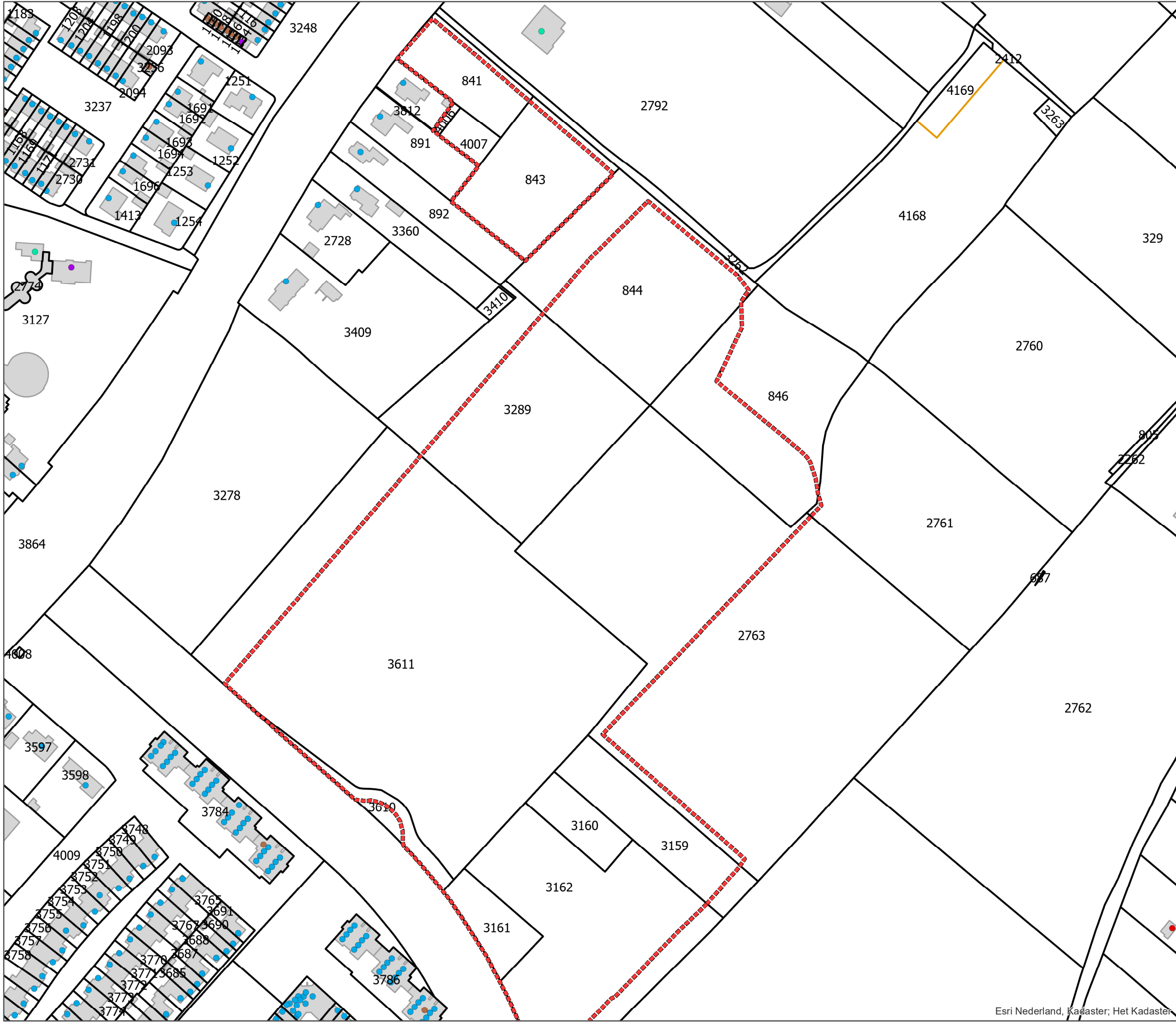
 **ARCADIS** Design & Consultancy
for natural and
built assets

datum: 14-9-2021 N <projectnummer>

schaal (A3): 1:2.000

0 

BIJLAGE 3 KADASTRALE KAART



Brongseest

Kadastraal

opdrachtgever:



datum: 14-9-2021 N <projectnummer>

schaal (A3): 1:2.000

0

Esri Nederland, Kadaster; Het Kadaster

BIJLAGE 4 ONDERBOUWING COMPLEXWAARDE

BEREKENING COMPLEXWAARDE BRONGEEST

Exploitatieplan



opdrachtgever: Gemeente Noordwijk
projectnummer:
prijspeil: 1 januari 2021

variant:

versie: augustus 2021
opgesteld door: Kees Swinkels
gecontroleerd door: Erik van Hassel

RUIMTEGEBRUIK

Totaal plangebied	100,0%	83.026 m²
Te handhaven	0,0%	0 m²
Exploitatiegebied	100,0%	83.026 m²
Uitgeefbaar	40,7%	33.769 m²
Verharding	26,0%	21.587 m²
Groen	12,7%	10.564 m²
Parkzone	10,9%	9.062 m²
Water	9,7%	8.044 m²

OVERZICHT KOSTEN

A	Complexwaarde grond	€	12.447.000	€	149,92
B	Sloopkosten	€	-	€	-
C	Onderzoekskosten	€	309.700	€	3,73
D	Kosten bouw- en woonrijpmaken	€	7.458.900	€	89,84
I	Bovenwijkse voorzieningen	€	168.400	€	2,03
J	Bovenplanse kosten	€	2.291.000	€	27,59
K	Plankostenscan	€	1.224.400	€	14,75
L	Raming van planschade	€	266.000	€	3,20
N	Kostenstijging	€	752.700	€	9,07
TOTALE KOSTEN		€	24.918.100	€	300,12

OVERZICHT OPBRENGSTEN

A	Woongebied	€	25.082.900	€	302,11	742,78
B	Overige uitgeefbaar	€	-			
C	Bijdrage / Subsidies	€	-			
D	Opbrengstenstijging	€	2.269.800	€	27,34	
TOTALE OPBRENGSTEN		€	27.352.700	€	329,45	
OPBRENGSTEN -/- KOSTEN		€	2.434.600			
A	Rentekosten	€	2.558.400-	€	30,81-	
SALDO OP: 31 december 2030		€	123.800-			
NCW OP: 1 januari 2021		5,0%	€	-		

BEREKENING COMPLEXWAARDE BRONGEEST

Exploitatieplan



opdrachtgever: Gemeente Noordwijk
projectnummer:
prijspeil: 1 januari 2021

variant:

versie: augustus 2021
opgesteld door: Kees Swinkels
gecontroleerd door: Erik van Hassel

KOSTEN	aantal	e.h.	eenheidsprijs	subtotaal	totaal
A Complexwaarde grond					€ 12.447.029
01 Inbreng complexwaarde	83.026	m²	€ 149,17	€ 12.385.103	
04 Bijkomende kosten	0,5%		€ 12.385.103	€ 61.926	
B Slooptkosten					€ -
01 Reeds gemaakte kosten	1	post	€ -	€ -	
02 Nog te maken kosten	1	post	€ -	€ -	
C Onderzoekskosten					€ 309.734
01 Reeds gemaakte kosten	1	post	€ 40.139,00	€ 40.139	
02 Nog te realiseren onderzoekskosten	1	post	€ 269.595,00	€ 269.595	
D Kosten bouw- en woonrijpmaken					€ 7.458.925
01 Reeds gemaakte kosten	1	post	€ 123.822,00	€ 123.822	
02 Raming nog te maken kosten Buro Waterpas	1	post	€ 7.335.103,00	€ 7.335.103	
I Bovenwijkse voorzieningen					€ 168.375
01 extra rijstrook Van Berckelweg en aanpassing fietsvoorzieningen	7,5%		€ 675.000,00	€ 50.625	
02 Voet-/fietsgangersbrug	100%		€ 112.500,00	€ 112.500	
03 Dempenwatergang	100%		€ 5.250,00	€ 5.250	
J Bovenplanse kosten					€ 2.291.021
01 Bijdrage bollencompensatie gemeente	55.103	m²	€ 20,00	€ 1.102.060	
02 Bijdrage bollencompensatie Noordwijk BV	27.923	m²	€ 42,58	€ 1.188.961	
K Plankostenscan					€ 1.224.360
01 Verwerving	1	post	€ 6.897	€ 6.897	
02 Stedenbouw	1	post	€ 221.430	€ 221.430	
03 Ruimtelijke Ordening	1	post	€ 59.380	€ 59.380	
04 Civiele en cultuur techniek	1	post	€ 647.264	€ 647.264	
05 Landmeten/vastgoedinformatie	1	post	€ 16.250	€ 16.250	
06 Communicatie	1	post	€ -	€ -	
07 Management	1	post	€ 189.469	€ 189.469	
08 Planeconomie	1	post	€ 83.670	€ 83.670	
L Raming van planschade					€ 266.000
01 Planschade	1	post	€ 266.000,00	€ 266.000	+ P.M.
N Kostenstijging					€ 752.741
01 Kostenstijging	1	post	€ 752.740,71	€ 752.741	

BEREKENING COMPLEXWAARDE BRONGSEEST

Exploitatieplan



Design & Consultancy
for natural and
built assets

opdrachtgever: Gemeente Noordwijk
projectnummer:
prijspeil: 1 januari 2021

variant:

versie: augustus 2021
opgesteld door: Kees Swinkels
gecontroleerd door: Erik van Hassel

OPBRENGSTEN		aantal	e.h.	eenheidsprijs	subtotaal	totaal
A	Woongebied	350				€ 25.082.855
01	EGW sociaal	11	stuks	€ 26.205	€ 288.255	
02	EGW midden huur	18	stuks	€ 68.488	€ 1.232.784	
03	EGW midden duur	43	stuks	€ 92.744	€ 3.987.992	
04	Rijwoning	40	stuks	€ 113.640	€ 4.545.600	
05	2^1 kap	32	stuks	€ 144.677	€ 4.629.664	
06	Vrijstaande woning	18	stuks	€ 261.762	€ 4.711.716	
07	MGW sociaal type 1 klein	61	stuks	€ 11.538	€ 703.818	
08	MGW sociaal extra klein	5	stuks	€ 11.538	€ 57.690	
09	MGW sociaal type 2 regulier	33	stuks	€ 16.154	€ 533.082	
10	MGW midden huur	35	stuks	€ 34.980	€ 1.224.300	
11	MGW midden duur	44	stuks	€ 55.916	€ 2.460.304	
12	MGW duur	10	stuks	€ 70.765	€ 707.650	
07			stuks		€ -	
B	Overige uitgeefbaar					€ -
01	Overige uitgeefbaar					
C	Bijdrage / Subsidies					€ -
01	Bijdrage / Subsidies					
D	Opbrengstenstijging					€ 2.269.754
01	Opbrengstenstijging	1	post	€ 2.269.754,08	€ 2.269.754,08	

BEREKENING COMPLEXWAARDE BRONGEEST

Exploitatieplan

onderdeel: renteberekening
opdrachtgever: Gemeente Noordwijk



versie: augustus 2021
projectnummer:

versie: augustus 2021
projectnummer:

UITGANGSPUNTEN RENTEBEREKENING

Startdatum: 2021
Einddatum: 2030

Bestemmingsplan: 2022

Rente kosten BP: 5,0%
Rente opbrengsten: 5,0%

Rente contante waarde: 5,0%
Kostenstijging: 2,5%

FINANCIERINGSBEREKENING

KOSTEN		TOTAAL	Boekwaarde	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
A	Compleexvare grond	€ 12.447.000		€ 12.447.000												
B	Sloopkosten															
C	Onderzoekskosten	€ 309.700	€ 40.135	€ 134.783	€ 134.783											
D	Kosten bouw- en woonrijpmaken	€ 7.335.078		€ 745.890	€ 1.491.780	€ 1.864.725	€ 1.864.725	€ 1.367.958								
I	Bovenwijkse voorzieningen	€ 168.400				€ 56.133	€ 56.133	€ 56.133								
J	Bovenplanse kosten	€ 2.291.000				€ 763.667	€ 763.667	€ 763.667								
K	Plankostenscan	€ 1.224.400		€ 1.224.400												
L	Raming van planschade	€ 266.000			€ 266.000											
NETTO KOSTEN		€ 24.041.578	€ 40.135	€ 14.552.073	€ 1.892.563	€ 2.684.525	€ 2.684.525	€ 2.187.758								
N	Kostenstijging															
01	Sloopkosten															
02	Onderzoekskosten	€ 6.760		€ 1.674	€ 5.086											
03	Kosten bouw- en woonrijpmaken	€ 513.392		€ 9.266	€ 56.290	€ 118.740	€ 168.326	€ 160.770								
04	Bovenwijkse voorzieningen	€ 15.229				€ 3.574	€ 5.067	€ 6.597								
05	Bovenplanse kosten	€ 207.319				€ 48.628	€ 68.935	€ 89.750								
06	Raming van planschade	€ 10.037			€ 10.037											
TOTALE KOSTEN		€ 24.794.319	€ 40.135	€ 14.563.013	€ 1.963.976	€ 2.855.467	€ 2.928.853	€ 2.444.878								
OPBRENGSTEN																
TOTAAL		Boekwaarde	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
A	Woongebied															
01	EGW sociaal	€ 288.255			€ 96.085	€ 96.085	€ 96.085									
02	EGW midden huur	€ 1.232.784			€ 410.928	€ 410.928	€ 410.928									
03	EGW midden duur	€ 3.987.992			€ 1.329.331	€ 1.329.331	€ 1.329.331									
04	Rijwoning	€ 4.545.600			€ 1.515.200	€ 1.515.200	€ 1.515.200									
05	P11 kap	€ 4.629.664			€ 1.543.221	€ 1.543.221	€ 1.543.221									
06	Vrijstaande woning	€ 4.711.716			€ 1.570.572	€ 1.570.572	€ 1.570.572									
07	MGW sociaal type 1 klein	€ 703.818			€ 234.606	€ 234.606	€ 234.606									
08	MGW sociaal extra klein	€ 57.680			€ 18.230	€ 18.230	€ 18.230									
09	MGW sociaal type 2 regulier	€ 533.082			€ 177.694	€ 177.694	€ 177.694									
10	MGW midden huur	€ 1.224.300			€ 408.100	€ 408.100	€ 408.100									
11	MGW midden duur	€ 2.460.304			€ 820.101	€ 820.101	€ 820.101									
12	MGW duur	€ 707.660			€ 235.883	€ 235.883	€ 235.883									
B	Overige uitgeefbaar															
C	Bijdrage / Subsidies															
NETTO OPBRENGSTEN		€ 25.082.855			€ 8.360.952	€ 8.360.952	€ 8.360.952									
D	Opbrengstenstijging															
01	Woongebied	€ 2.269.754			€ 532.398	€ 754.732	€ 982.624									
02	Overige uitgeefbaar															
03	Bijdrage / Subsidies															
TOTALE OPBRENGSTEN		€ 27.352.609			€ 8.893.350	€ 9.115.684	€ 9.343.576									
JAARSAALDO (exclusief rente)																
TOTAAL		€ 2.558.290	€ 40.135	€ 14.563.013	€ 1.963.976	€ 6.037.883	€ 6.188.830	€ 6.898.700								
A	Rentekosten	€ 2.558.353	€ 23.155	€ 367.240	€ 798.777	€ 736.888	€ 468.043	€ 164.257	€ 2-	€ 3-	€ 3-	€ 3-	€ 3-			
JAARSAALDO (inclusief rente)		€ 63-	€ 63.290-	€ 14.930.253-	€ 2.762.752-	€ 5.301.015	€ 5.720.787	€ 6.734.443	€ 2-	€ 3-	€ 3-	€ 3-	€ 3-			
FINANCIERINGSBEHOEFTE			€ 63.290-	€ 14.993.543-	€ 17.756.295-	€ 12.455.279-	€ 6.734.492-	€ 49-	€ 52-	€ 54-	€ 57-	€ 60-	€ 63-			
NCW OP: 1 januari 2021		€ 30-														
OPBRENGSTENSTIJGING																
TOTAAL				2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
A	Opbrengstenstijging			2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
B	LIJN OM MEE TE REKENEN			101,2%	103,8%	106,4%	109,0%	111,8%	114,5%	117,4%	120,3%	123,4%	126,4%	129,6%	132,8%	136,2%
C	Opbrengstenstijging			102,5%	105,1%	107,7%	110,4%	113,1%	116,0%	118,9%	121,8%	124,9%	128,0%	131,2%	134,5%	137,9%

UITGANGSPUNTEN

Algemeen

- project
- deelgebied
- opdrachtgever
- projectnummer
- prijspeil
- variant
- versie
- opgesteld door
- gecontroleerd door

BEREKENING COMPLEXWAARDE BRONGEEST
Exploitatieplan
Gemeente Noordwijk
1 januari 2021
augustus 2021
Kees Swinkels
Erik van Hassel

Data

- startdatum
- bestemmingsplan
- einddatum

2021
2022
2030

PERCENTAGES RENTE EN INFLATIE

Rente

- kosten (samengesteld)
- opbrengsten
- contante waarde

5,0%
5,0%
5,0%

Inflatie

- kostengstijging
- opbrengstenstijging

2,5%
2,5%

ALGEMEEN

Omzetbelasting

- btw

21,0%

Onderbouwing nog te realiseren kosten

Opdrachtgever	Watervan Chiel Adviesbureau			Prijspeil:	23-7-2021
Opdrachtgever	Gemeente Noordwijk			Print datum:	3-9-2021
Project	Bronsgaast			Status:	definitief
				Projectnr.	9832
Onderdeel	Bouwfijpmaken + Woonfijpmaken			Niveau raming	exploitatieplan
Onderdeel	Hoofdeheid	Eenhed	prijs/ eenheid		Toelichting
Grondwerk					
Opruimen te realiseren	83026 m2		€ 1,50	€ 124.539	
Aankoop en aanbrengen zand t.b.v. ophogen	21600 m3		€ 22,00	€ 475.200	0,4 m maalverhoging + 0,10 m zetting
Zand t.b.v. overhoogte	5400 m3		€ 22,00	€ 118.800	0,50 m overhoogte t.p.v. verharding getekend met het halve oppervlak l.v.m. voorbidsaten in 2 fases 33752 m2 uitgraafbaar -> 80% verhard -> 27002 m2 21587 m2 verharding totaal 48589 m2 verhard -> 15 compensatie = 7288 m2 compensatie te dempen water: 773 m2 -> totaal = 8061 m2 reeds gegraven watercomp. 3300 m2 -> te graven 4761 te verleggen watergang 1800 m2 -> nog 2961 m2 in het plan bestaand maaiveld + 0,70 waterpeil - 0,64 waterdiepte 0,60
Graven t.b.v. nieuw water vervoeren grond	6200 m3		€ 2,00	€ 12.400	
	6200 m3		€ 2,00	€ 12.400	
Subtotaal					€ 743.339
Bouwfijpmaken					
Generaliseerde kosten	0		€ 0,00	€ 0	
Bouwfijp	1 st		€ 20.000,00	€ 20.000	
Bouwwegen	10970 m2		€ 20,00	€ 207.400	t.p.v. toekomstige wegen, gemiddeld 5,50 m breed Offert: per 138 m : 1,5 straat 3 stroken woonblokken + 1 P-hofje: Bronsgaast, lange deel: 280 m lang, offert: 1x2,5 + ca. 4 straten 7 woonblokken en 3 parkeerhofjes Lange deel ca. 140 m breed Bronsgaast, korte deel: 200 m lang = 1,5 straat 3 stroken woonblokken en 1 parkeerhofje Korte deel ca. 120 m breed
Riolering	1885 m		€ 270,00	€ 508.950	Hoofdontsluiting: 265 m
General	1 st		€ 65.100,00	€ 65.100	Lange deel, wegen: 7x140-880
Periode, incl. graven sleuf	500 m2		€ 28,54	€ 14.270	Lange deel, P-hofjes: 3x120 m + 360 m
Subtotaal					Korte deel, wegen: 1,9x120 m + 180 m Korte deel, P-hofjes: 2x100-100 m
					€ 815.720
Woonfijpmaken					
Generaliseerde kosten	0		€ 0	€ 0	
Woonstraat incl. parkeren en trottoir	20292 m2		€ 80,00	€ 1.623.360	
Huisaansluitingen riolering HWA+DWA	350 st		€ 330,00	€ 115.500	
Flitspad	1295 m2		€ 75,00	€ 97.125	Ca. 370 m (flitspad naar tunnel + flitspad naar Gooweg)
Gras	10564 m2		€ 22,00	€ 232.408	3300 m2 extra gras l.v.m. reeds gecompenseerd water, excl. parkzone en -4761 m2 te graven water in plan
Bomen in gras	120 st		€ 375,00	€ 44.850	Offert: 50 op 34736 m2
Bomen in verharding	88 st		€ 600,00	€ 53.062	Offert: 37 op 34736 m2
Extra kwaliteitsgras	0,33 st		€ 500.000,00	€ 165.000	1/3e van eerdere raming
Brandkast	17 st		€ 1.238,00	€ 21.046	inschatting d.m.v. cirkels
Lichtmasten	113 st		€ 1.800,00	€ 203.538	Offert fase 1+2, 68 stuks op ca. 34736
Speelplek groot	1 st		€ 100.000,00	€ 100.000	
Vulcontainers (glas papier)	3 st		€ 8.000,00	€ 24.000	
Rolcontainers (3 per woning)	1050 st		€ 25,00	€ 26.250	
Bescherming	1700		€ 135,00	€ 229.500	rondom + 2 watergangen in de vorm van een kruis door het midden
Parkzone	9062 m2		€ 27,00	€ 244.674	
Subtotaal					€ 3.380.300
Kunstwerken					
Generaliseerde kosten	0		€ 0	€ 0	
Brug auto midden	1 st		€ 150.000,00	€ 150.000	(ca. 1000 stenen route)
Brug auto groot	1 st		€ 250.000,00	€ 250.000	
Dijkers, niet doorgaand	2 st		€ 50.000,00	€ 100.000	
Subtotaal					€ 500.000
Totaal					€ 5.238.339
Nader te detailleren					
Form/bouwplan/afv	10 %			€ 523.936	
AK/WR	8 %			€ 419.149	
Overeenkomst	12 %			€ 628.723	
Overeenkomst	10 %			€ 523.936	
TOTALE INVESTERINGSKOSTEN excl. btw					€ 7.395.108

Onderbouwing kostenramingen bovenwijken

Buiten exploitatiegebied				773 m2 wateroppervlakte diepte 0,50 m boven water 0,40 m	
Demping watergang	300 m3	€ 5,00	€ 1.500		
Nader te details	10 %		€ 350		
Denn/Bouwplicht	8 %		€ 280		
AI/AR	12 %		€ 420		
Overeenstemming	10 %		€ 350		
VAT kosten	10 %		€ 350		
Totaal investeringskosten demping watergang			€ 5.230		
Voor-/Verbinding	1 st	€ 75.000,00	€ 75.000		
Nader te details	10 %		€ 7.500		
Denn/Bouwplicht	8 %		€ 6.000		
AI/AR	12 %		€ 9.000		
Overeenstemming	10 %		€ 7.500		
VAT kosten	10 %		€ 7.500		
Totaal investeringskosten demping Voor-/Verbinding			€ 112.500		
Rotonde	1 st	€ 450.000,00	€ 450.000		
Nader te details	10 %		€ 45.000		
Denn/Bouwplicht	8 %		€ 36.000		
AI/AR	12 %		€ 54.000		
Overeenstemming	10 %		€ 45.000		
VAT kosten	10 %		€ 45.000		
Totaal investeringskosten rotonde			€ 675.000		

Regeling plankosten exploitatieplan 2018

Resultaat

Datum	2-9-2021	Complexiteit	98%
Gemeente	Noordwijk		
Projectnaam	Bronsgest		
Projectnummer	nvt		
Datum prijspeil	1-1-2018		
Loopfijd project in jaren	7		
		print	
Produkt/activiteit	uren	euro's	euro's in %
Verwerving	57	€ 6.897	1%
1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen	57	€ 6.897	1%
1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak	-	€ -	0%
1.3 Onteigenen van onroerende zaken	-	€ -	0%
1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	-	€ -	0%
Stedenbouw	1.830	€ 221.430	18%
2.1 Programma van Eisen	80	€ 9.680	1%
2.2 Prijsvraag	-	€ -	0%
2.3 Masterplan	-	€ -	0%
2.4 Beeldkwaliteitsplan	350	€ 42.350	3%
2.5 Stedenbouwkundig plan	875	€ 106.875	9%
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	525	€ 63.525	5%
Ruimtelijke Ordening	491	€ 59.380	5%
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of project	274	€ 33.202	3%
3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan	-	€ -	0%
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	216	€ 26.178	2%
Civiele en cultuur techniek	5.933	€ 647.264	53%
4.1 Planontwikkeling	723	€ 87.425	7%
4.2 Voorbereiding, bezicht en directievoering	5.211	€ 559.839	46%
Landmeter/vastgoed informatie	173	€ 16.250	1%
5.1 Kaartmateriaal	173	€ 16.250	1%
Communicatie	-	€ -	0%
6.1 Omgevingsmanagement	-	€ -	0%
Management	1.383	€ 189.469	15%
7.1 Projectmanagement	1.383	€ 189.469	15%
7.2 Projectmanagement assistentie	-	€ -	0%
Planeconomie	691	€ 83.670	7%
8.1 Planeconomie	691	€ 83.670	7%
totaal	10.558	€ 1.224.360	100%

Onderzoeken bestemmingsplan Bronsgeest				
Onderzoeksbureau	Onderzoeken gefactureerd	gemaakte kosten t/m 31-12-2020	kostenraming per 1- 1-2021	factuurdatum
	Ecologisch onderzoek 2016	0,00		
ADC	Archeologie	13.281,00		7-11-2011
Goudappel & Coffeng	Verkeersonderzoek bestemmingsplan Bronsgeest	6.600,00		23.6.2020
Els & Linde	Ecologisch onderzoek bestemmingsplan Bronsgeest	800,00		08.10.2020
Goudappel & Coffeng	Herberekening verkeersonderzoek bestemmingsplan Bronsgeest	3.800,00		10.12.2020
Cauberg Huygen	Onderzoek Stikstofdepositie		1.450,00	24.03.2021
IDDS	Bodemonderzoek Bronsgeest		4.530,00	29.03.2021
Els & Linde	Update ecologisch onderzoek bestemmingsplan Bronsgeest		800,00	04.05.2021
Cauberg Huygen	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai		2.000,00	12.07.2021
Adromi	Extra werkzaamheden gewasbeschermingsmiddelen ozk		195,00	13.07.2021
Subtotaal		24.481,00	8.975,00	33.456,00
Onderzoeksbureau	Onderzoeken geboekt buiten Bronsgeest, wel van toepassing op Bronsgeest	gemaakte kosten t/m 31-12-2020	kostenraming per 1- 1-2021	offertedatum
IDDS	Bodemonderzoek 2016	1.360,00		08.09.2016
IDDS	Milieuhygienisch vooronderzoek en verkennend Bodemonderzoek	12.868,33		24.08.2018
AVIV	Externe veiligheid	1.430,00		24.04.2020
Els & Linde	afdoend onderzoek naar vleermuizen en steenmarter		2.400,00	25.05.2021
Adromi	onderzoek naar gewasbeschermingsmiddelen		2.340,00	29.03.2021
Subtotaal		15.658,33	4.740,00	20.398,33
Onderzoeksbureau	Nog te verrichten onderzoeken	gemaakte kosten t/m 31-12-2020	kostenraming per 1- 1-2021	Offertedatum
	Archeologisch proefsleuvenonderzoek		150.000,00	
	Directievoering (archeologie)		12.000,00	
WPS	Bodembeheernota deel B plangebied Bronsgeest		42.000,00	29.07.2021
	Aanvullend verkeersonderzoek Goudappel		5.000,00	
	Cultureel historisch effectrapportage		5.000,00	
	Vormvrije MER beoordeling		10.000,00	
	Nader akoestisch onderzoek		3.000,00	
SAOZ	Planschade risicoanalyse		2.880,00	26.08.2021
	Klimaat stresstest		5.000,00	
	Watertoets		5.000,00	
	Waterplan en bemalingsadvies		6.000,00	
	Civielmechanisch onderzoek		10.000,00	
Subtotaal		0,00	255.880,00	255.880,00
		gemaakte kosten t/m 31-12-2020	kostenraming per 1- 1-2021	totaal
Totaal		40.139,33	269.595,00	309.734,33

BIJLAGE 6 PLAUSIBILITEITSVERKLARING

Ondergetekende,	
Bedrijfsnaam:	Arcadis Nederland B.V.
Naam:	Dhr. ing. F.J. Minnema
Adres:	Nieuwe Steen 3, 1625 HV Hoorn
Lid van/ingeschreven in:	NVR/NRVT RT727494909

verder te noemen "taxateur",

verklaart:

Taxateur heeft het taxatierapport d.d. 30 september 2021, getaxeerd door de heer ing. P.W.E.M. van Hassel RT, beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde.

Taxateur heeft het taxatierapport d.d. 30 september 2021 beoordeeld.

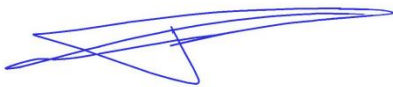
Taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan.

Taxateur heeft alle bijlagen in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken.

Taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen.

Op basis van de beoordeelde stukken is taxateur van mening dat de vermelde waarden in het taxatierapport plausibel zijn.

Aldus door taxateur,



Hoorn, 1 oktober 2021

COLOFON

TAXATIERAPPORT BRONGEEST
SCHATTING INBRENGWAARDE EXPLOITATIEPLAN

KLANT

Gemeente Noordwijk

AUTEUR

Ing. P.W.E.M. van Hassel RT

PROJECTNUMMER

30094026

ONZE REFERENTIE

D10039142:45

DATUM

30 september 2021

STATUS

Definitief

GECONTROLEERD DOOR

VRIJGEGEVEN DOOR

ing P.W.E.M. van Hassel
taxateur

C.J.P. Swinkels
Planeconoom

Arcadis Nederland B.V.

Postbus 1018
5200 BA 's-Hertogenbosch
Nederland
+31 (0)88 4261 261

www.arcadis.com