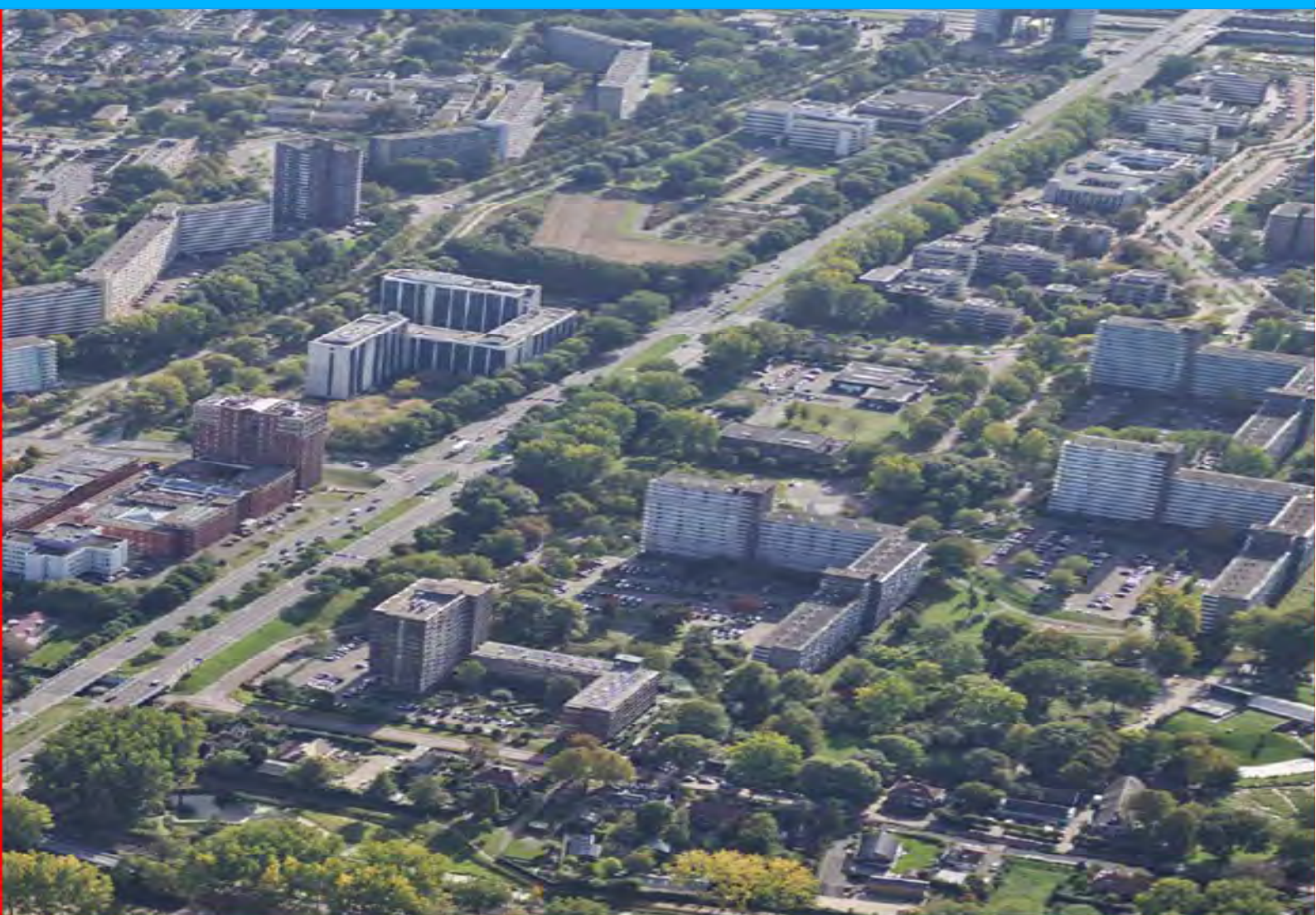


STEENHUIJS

Grondzaken

Taxatierapport inbrengwaarde
exploitatieplan "Entree Midden"
te Zoetermeer



TAXATIERAPPORT



Opdrachtgever:

Burgemeester en wethouders van gemeente Zoetermeer

Engelandlaan 502

2711 EB Zoetermeer

Documenteigenschappen:

SH/102263-3/hertaxatie/definitief

Datum: 14 januari 2022

Opdrachtnemer:

Steenhuijs Grondzaken

Parijsboulevard 209

3541 CS Utrecht

T 085-0020070

mail@steenhuijs.com

www.steenhuijs.com

KvK 30175573

BTW NL810340574B01

IBAN NL98 RABO 0118 5394 69

Inhoudsopgave:

1. ALGEMEEN	5
1.1 Opdrachtgever	5
1.2 Instructies van de opdrachtgever	5
1.3 Opdrachtnemer en de uitvoerende taxateurs	5
1.4 Taxatietype	6
1.5 Taxatie object	6
1.6 Doel van de taxatie	6
1.7 Waardepeildatum en opnamedatum	6
1.8 Taxatiestandaarden en regels voor de taxateurs aangaande het taxeren	6
1.9 Waarderingsgrondslag (basis van waarde)	7
1.10 Uitgangspunten en mededelingen ten aanzien van dit taxatierapport	7
1.11 Bijzondere uitgangspunten	8
1.12 Voorwaarden	8
1.13 Onafhankelijkheid van de taxateurs	9
1.14 Concept en track record	9
2. BESCHRIJVING	10
2.1 Algemeen	10
2.2 Bestemming	12
2.3 Beschrijving per eigenaar	13
3. MARKT	57
3.1 Algemeen	57
3.2 Beschrijving van de vastgoedmarkt	57
3.3 Referenties kantoren	58
4. OVERWEGINGEN TEN AANZIEN VAN DE WIJZE VAN WAARDEREN	70
4.1 Inleiding	70
4.2 Werkelijke waarde versus onteigeningswaarde	70
4.3 Werkelijke waarde: gebruikswaarde of complexwaarde	70
4.4 Onteigeningswaarde	73
4.5 Algemene uitgangspunten	73
4.6 Bijzondere uitgangspunten	74
4.7 Waarderingsmethode	74
4.8 Verzoening en conclusie	76
4.9 Schattingsonzekerheid	76
5. WAARDERING	78
5.1 Inleiding	78
5.2 Ongebouwde percelen	78

5.3	<i>Gebouwde percelen</i>	78
5.4	<i>Gesloopte percelen</i>	81
5.5	<i>Te handhaven openbare ruimte</i>	81
5.6	<i>Conclusie gebruikswaarde</i>	82
5.7	<i>Complexwaarde</i>	82
5.8	<i>Bijzondere (on)geschiktheid</i>	84
5.9	<i>Conclusie</i>	84
5.9	<i>Schattingonzekerheid</i>	84
5.10	<i>Backtesting</i>	85
5.11	<i>Eindoordeel taxateur</i>	85
6.	ONDERTEKENING	86

Bijlagen

- kadastrale uittreksels
- kaart begrenzing exploitatieplan
- ruimtegebruikskaart
- eigenarenkaart

1. Algemeen

1.1 Opdrachtgever

Burgemeester en wethouders van de gemeente Zoetermeer, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer R.D. Dalmeijer, Gebiedsmanager Entreegebied.

Deze taxatie is uitgevoerd conform de overeengekomen opdrachtvoorwaarden zoals neergelegd in de opdrachtbrief d.d. 3 januari 2022.

1.2 Instructies van de opdrachtgever

De geregistreerde taxateur, of ieder ander die betrokken is bij de professionele taxatiedienst, legt instructies van de opdrachtgever vast in het taxatierapport.

1.3 Opdrachtnemer en de uitvoerende taxateurs

De opdracht is aangenomen door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid handelend onder de naam Steenhuijs Grondzaken, gevestigd te 3581 ET Utrecht, Parijsboulevard 209 en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 30175573. Namens Steenhuijs Grondzaken wordt de taxatie uitgevoerd door:

- de heer ing. Albert van Gellicum MRE MRICS RT, register taxateur van onroerende zaken, onder andere ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) in de Kamers Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed onder registratienummer RT671346927, lid van en Registered Valuer bij de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), lidnummer 1287065, ingeschreven in het register van Stichting Deskundigen onteigening en bestuursrechtelijke schadevergoedingen (DOBS) en als onteigeningsdeskundige-taxateur ingeschreven in het register van Stichting Nederlands register van gerechtelijke deskundigen (LRGD);
- de heer drs. K.F.J.P. de Bont RT, register taxateur van onroerende zaken, onder andere ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) in de kamers Wonen en Landelijk en Agrarisch Vastgoed onder registratienummer RT246295305, en ingeschreven in het register van Stichting Deskundigen onteigening en bestuursrechtelijke schadevergoedingen (DOBS).

De taxateurs voldoen aan de criteria voor permanente educatie van het NRVT en de heer Van Gellicum voldoet tevens aan de Continuing Professional Development (CPD) vereisten van de RICS.

De taxateurs verklaren over voldoende actuele, lokale, nationale en internationale (naar gelang het geval) kennis van de specifieke markt te beschikken en de vaardigheden en inzichten te hebben om de taxatie vakbekwaam uit te voeren.

De taxateurs verklaren dat bij het uitvoeren van de taxatie is voldaan aan de fundamentele beginselen van objectiviteit en onafhankelijkheid. De objectiviteit en onafhankelijkheid wordt gewaarborgd door naleving van het Reglement "Gedrags- en beroepsregels NRV" zoals opgesteld door het NRV en de "Code of ethical principles for professional valuers" zoals opgesteld door de IVSC en het "RedBook" zoals opgesteld door de RICS.

1.4 Taxatietype

Er is een **hertaxatie** uitgevoerd.

1.5 Taxatie object

Het onderwerp van deze taxatie zijn diverse gebouwde en ongebouwde onroerende zaken in het plangebied van het Exploitatieplan "Entree Midden" te Zoetermeer.

Huidig gebruik	diverse gebouwde en ongebouwde onroerende zaken
Voorgestaan toekomstig gebruik	wonen en bijbehorende voorzieningen
Te taxeren belang	de volle eigendom

1.6 Doel van de taxatie

Het doel van de taxatie is het vaststellen van de inbrengwaarde van percelen in het plangebied van het Exploitatieplan "De Entree".

1.7 Waardepeildatum en opnamedatum

De waardepeildatum betreft 1 januari 2022. Taxateurs hebben de percelen laatstelijk op 1 november 2021 geïnspecteerd. De inspectie heeft uitsluitend extern en vanaf de openbare weg plaatsgevonden. Taxateurs wijzen erop dat deze werkwijze als *best practice* geldt voor taxaties van inbrengwaarden.

1.8 Taxatiestandaarden en regels voor de taxateurs aangaande het taxeren

De taxateurs verrichten de professionele taxatiedienst in overeenstemming met de actuele versie van de IVS, die is opgesteld en wordt onderhouden door de International Valuation Standards Council (www.ivsc.org). Tevens verklaren de taxateurs op de hoogte te zijn en te handelen overeenkomstig de inhoud van de Reglementen van het NRV en het Redbook zoals opgesteld door de RICS.

In dit taxatierapport is sprake van een taxatie op wettelijke grondslag. In het Reglement Definities van het NRVt is de wettelijke taxatie gedefinieerd als een professionele taxatiedienst (PTD), waarbij wet- en regelgeving en jurisprudentie de registertaxateur dwingen af te wijken van één of meer bepalingen uit de NRVt Reglementen of de internationale standaarden. Afwijkingen kunnen bijvoorbeeld bestaan uit de wijze van opdrachtverstrekking, het waardebegrip, de omvang van de onderzoeksplicht en de rapportagevereisten. Een registertaxateur kan alleen afwijken indien en voor zover de wet, vaste jurisprudentie en de *best practice* voor het vakgebied - in casu het taxeren van inbrengwaarden - hem daartoe dwingt, zo menen de taxateurs. Waar dat niet zo is, moeten de regels voor een PTD onverkort worden gevolgd.

De registertaxateur die een wettelijke taxatie uitvoert is onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen zoals die zijn verwoord in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van het NRVt. Genoemde reglementen zijn te raadplegen op de website van het NRVt: www.nrvt.nl.

1.9 Waarderingsgrondslag (basis van waarde)

Het te hanteren waardebegrip is dat voor de inbrengwaarde zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c ten 1^e van de Wet ruimtelijke ordening. Dit artikel luidt als volgt:

“Indien geen sprake is van onteigening wordt de inbrengwaarde van gronden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet.”.

1.10 Uitgangspunten en mededelingen ten aanzien van dit taxatierapport

Onderstaand is een uiteenzetting weergegeven van de gehanteerde uitgangspunten die naar de mening van de taxateurs redelijkerwijs aanvaardbaar zijn en voor waar kunnen worden gehouden zonder de noodzaak van een specifiek onderzoek of verificatie, te weten:

1. In de taxatie is geen rekening gehouden met specifieke fiscale regelgeving betreffende de vennootschapsbelasting of inkomstenbelasting;
2. Alle prijzen zijn exclusief omzetbelasting tenzij anders vermeld;
3. De vastgestelde waarden zijn “kosten koper” tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Onder “kosten koper” verstaan de taxateurs de overdrachtsbelasting, notariskosten wegens levering van de onroerende zaak, evenals de kosten verbonden aan de inschrijving ervan in het kadaster.

1.11 Bijzondere uitgangspunten

Niet van toepassing, tenzij expliciet in dit taxatierapport vermeld.

1.12 Voorwaarden

De taxatie is gebaseerd op de ter beschikking gestelde informatie van de opdrachtgever en/of derden zoals bijvoorbeeld huur-, oppervlakte- en ruimtegebruiksgegevens, plankarten en kadastrale informatie.

Van de door de opdrachtgever en/of derden ter beschikking gestelde informatie is kennis genomen. Voor zover redelijkerwijs mogelijk hebben de taxateurs de geleverde informatie getoetst op juistheid ervan. Mocht blijken (of een sterk vermoeden bestaan) dat de beschikbare informatie niet volledig en/of onjuist is, dan wordt in deze rapportage hiervan melding gemaakt en wordt dit aan de gemeente voorgelegd. Geen aansprakelijkheid wordt aanvaard indien mocht blijken dat de informatie onvolledig of onjuist is geweest.

De navolgende informatie was beschikbaar:

- kadastrale uittreksels;
- planologische informatie;
- exploitatieopzet.

De volgende bijzonderheden hebben plaatsgevonden met betrekking tot verificatie van bovenstaande informatie: bij de verificatie zijn geen bijzonderheden waargenomen.

Dit taxatierapport is uitsluitend bestemd voor opdrachtgever en het in dit rapport genoemde doel. Uitsluitend tegenover opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht wordt verantwoordelijkheid ten aanzien van de inhoud aanvaard. Uitsluitend publicatie van het taxatierapport als onderdeel van het exploitatieplan is toegestaan, zulks bovendien enkel integraal, dat wil zeggen voorzien van alle bijlagen.

Opdrachtnemer heeft een beroepsaansprakelijkheidsverzekering, doch iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering. Dit betreft maximaal € 2.000.000,- per geval en € 4.000.000,- maximaal per jaar. Opdrachtgever erkent met de acceptatie van dit taxatierapport dat elk bedrag boven de door de beroepsaansprakelijkheidsverzekering verzekerde som voor eigen rekening is. Op het taxatierapport is een termijn van toepassing voor het stellen van aansprakelijkheid van maximaal twee jaar ingaande per datum van ondertekening van dit rapport door de opdrachtnemer.

De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

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

1.13 Onafhankelijkheid van de taxateurs

De taxateurs verklaren dat zij niet eerder professionele taxatiediensten hebben uitgevoerd voor de onroerende zaken in het onderhavig plangebied, wel hebben taxateurs eerder voor de gemeente Zoetermeer werkzaamheden verricht, een en ander in de vorm van professionele taxatiediensten. De taxateurs en/of Steenhuijs Grondzaken B.V. hebben geen betrokkenheid (gehad) bij grondverwerving en/of andere partijdige advisering in het onderhavige plangebied, dan wel voor de gemeente.

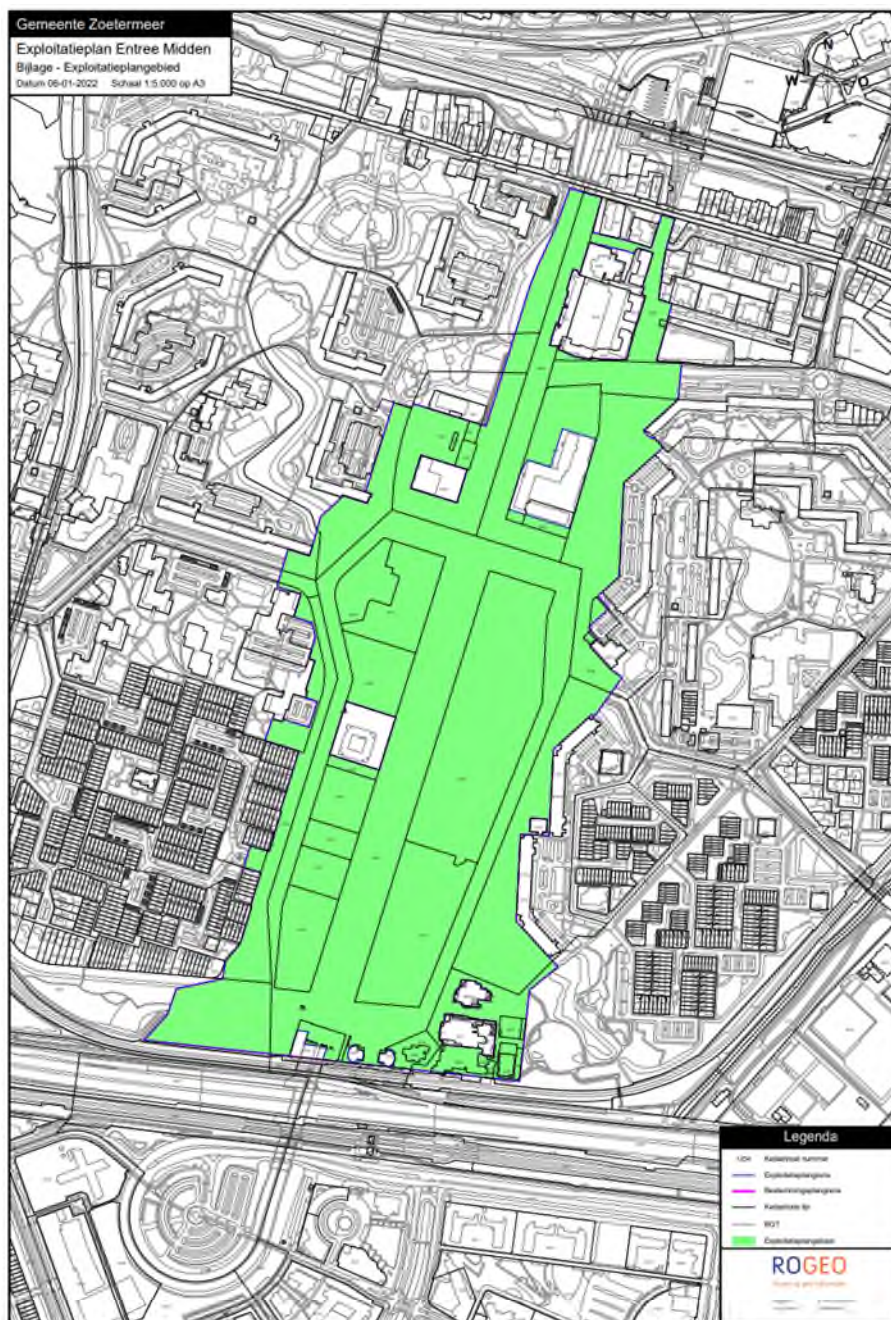
1.14 Concept en track record

Opdrachtnemer heeft d.d. 7 januari 2022 aan opdrachtgever een conceptversie van dit rapport toegestuurd. De reactie van opdrachtgever d.d. 13 januari 2022 heeft niet geleid tot aanpassing van de getaxeerde waarden ten opzichte van het conceptrapport.

2. Beschrijving

2.1 Algemeen

De in dit taxatierapport begrepen onroerende zaken liggen in het plangebied van het exploitatieplan "Entree Midden" te Zoetermeer.



Begrenzing exploitatieplangebied

De doelstelling voor het gebied "Entree Midden" betreft het realiseren van een levendige, duurzame en gezonde stadswijk die kwaliteit en aantrekkelijkheid toevoegt aan Zoetermeer, met

een gevarieerd programma van wonen, voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid, een goede aansluiting op de OV-knoop rond de A12 en het Centrum en goede mobiliteits- en parkeeroplossingen. De ontwikkeling van het Entreegebied, met een zoekopgave voor 4.500 woningen, moet een belangrijke bijdrage leveren aan de gemeentelijke woningbouwambitie, met als uitgangspunt een nieuw gemengd stedelijk milieu dat onderscheidend is in Zoetermeer. Daarvoor worden niet alleen woningen gebouwd, maar vooral een gebied met samenhang en identiteit met daarin ook aandacht voor het verfijnen en concretiseren van ambities ten aanzien van groen en openbare ruimte, duurzaamheid en klimaat en de gezondheid in een gezonde leefomgeving. Dit leidt naar een positionering van het gebied met daaropvolgend een gewenste doelgroep bepaling, een kwalitatieve woningbouwprogrammering en afstemming daarvan met passende maatschappelijke en commerciële voorzieningen.

De totale gebiedsontwikkeling en de realisatie van de geambieerde 4.500 nieuwe woningen heeft een doorlooptijd van circa 10 jaar. Ieder deelgebied daarin heeft zijn eigen dynamiek, afhankelijk van afzet in de markt, complexiteit in relatie tot directe omgeving, tempo van de eigenaar/ontwikkelaar en beschikbare ambtelijke capaciteit.

Het exploitatieplangebied omvat een gebied ter grootte van circa 41,3 hectare, waarvan 13,3 hectare netto uitgeefbaar. Het beoogde programma bestaat uit 4.080 woningen, waarvan 924 eengezins sociale huur, 854 meergezins goedkope koop, 1.329 meergezins midden koop en 973 meergezins dure koop.



Ruimtegebruikskartaal

2.2 Bestemming

Op de waardepeildatum vigeert het bestemmingsplan "Afrikaweg en Omgeving". Dit bestemmingsplan is op 24 juni 2013 vastgesteld door de raad van gemeente Zoetermeer en daarna op 16 augustus 2013 onherroepelijk geworden.

2.3 Beschrijving per eigenaar

Voor de beschrijving van de betreffende vastgoedobjecten, is gebruik gemaakt van de van de gemeente ontvangen informatie uit onder andere de Basisadministratie gebouwen en de kadastrale registratie. Daarnaast zijn diverse vastgoeddatabases geraadpleegd, waaronder Vastgoeddata en Vastgoedmarkt.



Eigenarenkaart

2.3.1 Railinfratrust B.V.

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Zoetermeer	E	5770	452 m2	10 m2

Eigendom en zakelijke rechten

Volgens de eigendomsinformatie d.d. 26 oktober 2021 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers berust de eigendom bij Railinfratrust B.V., statutair gevestigd te Utrecht, kantoorhoudend te 3511 EP Utrecht, Moreelsepark 3. Volgens de eigendomsinformatie d.d. 26 oktober 2021 is het perceel belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen van Kabelexploitatiemaatschappij West-Holland B.V.

Publiekrechtelijke beperkingen

Volgens de kadastrale eigendomsinformatie d.d. 26 oktober 2021 is het perceel betrokken bij de vaststelling van een huisvestingsverordening en/of splitsingsvergunningenstelsel ingevolge de Huisvestingsweg 2014 door gemeente Zoetermeer.

Locatie

Het object is plaatselijk bekend als Boerhavelaan ongenummerd te Zoetermeer.



Feitelijke omschrijving

Het object betreft een perceel openbare ruimte van 10 m2 gelegen nabij tramhalte Driemanspolder.



Bestemming

Het object ligt in het plangebied van bestemmingsplan "Afrikaweg en Omgeving" uit 2013. Volgens de verbeelding is aan het object de bestemming "Verkeer – Verblijfsgebied" gegeven.

Toegedachte bestemming

Openbare ruimte.

Gebruik

Het object is in gebruik als openbare ruimte.

2.3.2 Palumbus Properties 7 B.V.

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Zoetermeer	E	2909	47.482 m2	47.482 m2
Zoetermeer	E	2910	23.252 m2	23.252 m2
				70.734 m2

Eigendom en zakelijke rechten

Volgens de eigendomsinformatie d.d. 6 januari 2022 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers berust de eigendom bij Boerhaavelaan Development B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudend te 1083 HP Amsterdam, Antonio Vivaldistraat 58. Volgens de eigendomsinformatie is de eigendom belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 3 lid 5 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Stedin Netten B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudend te 3011 GA Rotterdam, Blaak 5.

Publiekrechtelijke beperkingen

Volgens de kadastrale eigendomsinformatie d.d. 6 januari 2022 is het perceel betrokken bij de vaststelling van een huisvestingsverordening en/of splitsingsvergunningenstelsel ingevolge de Huisvestingswet 2014 door gemeente Zoetermeer.

Locatie

Het object is plaatselijk bekend als Boerhaavelaan 11-35 te Zoetermeer.

Feitelijke omschrijving

Het object betreft een terrein van 70.734 m². Het noordelijke gedeelte van het terrein is gedeeltelijk in gebruik als maagdelijk bouwterrein en gedeeltelijk als parkeerterrein.



Op middendeel bevindt zich het kantoorgebouw “Boerhaave Building”, plaatselijk bekend als Boerhaavelaan 15-35. Het object omvat een kantoorgebouw van zes bouwlagen van het bouwjaar 1971. De gebruiksoppervlakte van het object bedraagt volgens informatie van opdrachtgever 13.630 m².



Daarnaast bevindt zich het voormalige IBM-gebouw, plaatselijk bekend als Boerhaavelaan 11. Het object omvat een kantoor-/bedrijfsgebouw van twee bouwlagen van het bouwjaar 1971. De gebruiksoppervlakte van het object bedraagt volgens informatie van opdrachtgever circa 7.068 m². Het object staat al geruime tijd leeg en vertoont brandsporen.



Het zuidelijke gedeelte van het terrein betreft een voormalig parkeerterrein dat thans wordt aangewend voor de opslag van bouwstoffen en -materialen.



Bestemming

Het object ligt in het plangebied van bestemmingsplan "Afrikaweg en Omgeving" uit 2013. Volgens de verbeelding is aan het object grotendeels de bestemming "Kantoor" gegeven en gedeeltelijk de bestemmingen "Groen" en "Water". Aan het object Boerhaavelaan 11 is de functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf – datacenter" gegeven. De voor "Kantoor" aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren en dienstverlening. Hoofdgebouwen, gebouwde parkeervoorzieningen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, zoals dat is aangegeven op de verbeelding. Het hele bestemmingsvlak "Kantoor" is als bouwvlak aangewezen. Het bebouwingspercentage bedraagt 25% en de maximum goot- en bouwhoogte respectievelijk 25 en 30 m¹.

Toegedachte bestemming

Wonen c.a.

Gebruik

Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat het object in eigen gebruik bij de eigenaar is.

2.3.3 Chadmin B.V.

Chadmin B.V. is eigenaar van drie afzonderlijke objecten in het exploitatieplangebied. Dit betreft de objecten Bredewater 4-6, Bredewater 8-12 en Bredewater 16. Voornoemde objecten worden hierna separaat beschreven.

2.3.3.1 Bredewater 4-6

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Zoetermeer	E	6373	6.475 m2	6.475 m2

Eigendom en zakelijke rechten

Volgens de eigendomsinformatie d.d. 26 oktober 2021 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers berust de eigendom bij Chadmin B.V., statutair gevestigd te Zoetermeer, zetelend te 1411 GT Naarden, Valkeveenselaan 62.

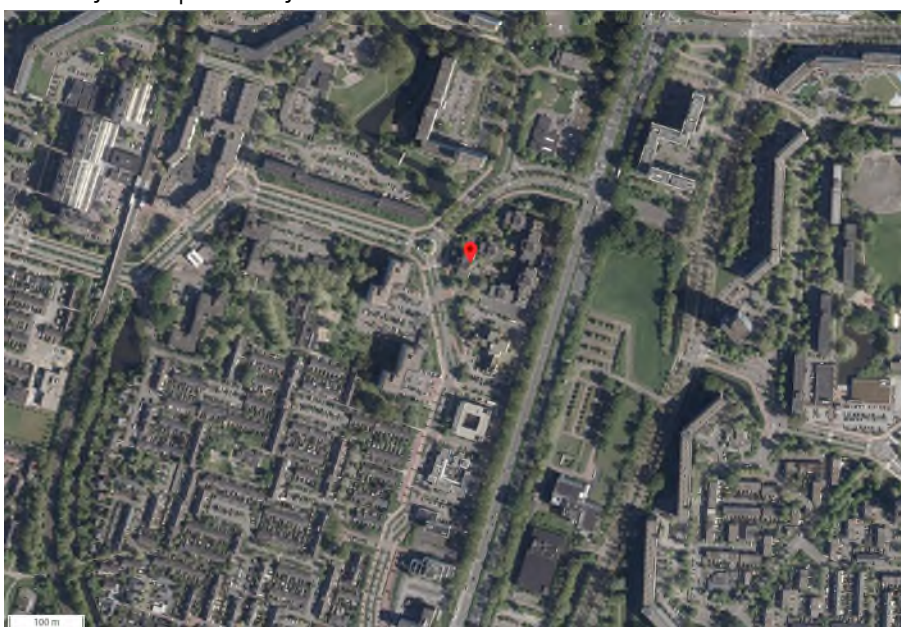
Volgens de kadastrale eigendomsinformatie d.d. 26 oktober 2021 is het perceel 6373 belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel ten behoeve van Stedin Netten B.V. Er zijn in de kadastrale informatie geen andere lasten vermeld uit hoofde van erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 BW en akten waarbij voor omschreven rechten worden gevestigd.

Publiekrechtelijke beperkingen

Volgens de kadastrale eigendomsinformatie d.d. 26 oktober 2021 is het perceel betrokken bij de vaststelling van een huisvestingsverordening en/of splitsingsvergunningenstelsel ingevolge de Huisvestingsweg 2014 door gemeente Zoetermeer.

Locatie

Het object is plaatselijk bekend als Bredewater 4-6 te Zoetermeer.



Feitelijke omschrijving

Het object omvat het kantoorgebouw "Kristal". Het object bestaat uit twee geschakelde kantoorgebouwen van 3 en 5 bouwlagen (excl. souterrain). De gebruiksoppervlakte van het object bedraagt volgens informatie van opdrachtgever 4.418 m². Het object is gesitueerd op een perceel van 6.475 m².



Bestemming

Het object ligt in het plangebied van bestemmingsplan "Afrikaweg en Omgeving" uit 2013. Volgens de verbeelding is aan het object de bestemming "Kantoor" gegeven. De voor "Kantoor" aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren en dienstverlening. Hoofdgebouwen, gebouwde parkeervoorzieningen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, zoals dat is aangegeven op de verbeelding. Er mag gebouwd worden tot 25m¹ hoog op het gedeelte langs de Bredewater (huisnummer 4) en op het achterliggende gedeelte (huisnummer 6) mag gebouwd worden tot 70m¹ hoogte. De bebouwde oppervlakte bedraagt maximaal 1.620 m². Het maximaal toegestane metrage bebouwing bedraagt 11.350 m² BVO. De functieaanduidingen "Groen" en "Parkeergarage" zijn voor beide delen van het object vermeld. Ter plaatse van de aanduiding "Parkeergarage" zijn gebouwde parkeervoorzieningen toegestaan. De bouwhoogte van de gebouwde parkeervoorzieningen mag maximaal 15 meter bedragen en de goothoogte mag maximaal 10 meter bedragen. Vanwege de aanduiding "Groen" moet het oppervlak met de groenvoorzieningen minimaal 25% van het bouwperceel bedragen, inclusief maximaal 5% water.

Toegedachte bestemming

Wonen c.a.

Gebruik

Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat het object in eigen gebruik bij de eigenaar is.

2.3.3.2 Bredewater 8-12

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Zoetermeer	E	6374	11.180 m2	11.180 m2

Eigendom en zakelijke rechten

Volgens de eigendomsinformatie d.d. 26 oktober 2021 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers berust de eigendom bij Chadmin B.V., statutair gevestigd te Zoetermeer, zetelend te 1411 GT Naarden, Valkeveenselaan 62.

Volgens de kadastrale eigendomsinformatie d.d. 26 oktober 2021 is het perceel 6374 belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel ten behoeve van Stedin Netten B.V. Er zijn in de kadastrale informatie geen andere lasten vermeld uit hoofde van erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 BW en akten waarbij voor omschreven rechten worden gevestigd.

Publiekrechtelijke beperkingen

Volgens de kadastrale eigendomsinformatie d.d. 26 oktober 2021 is het perceel betrokken bij de vaststelling van een huisvestingsverordening en/of splitsingsvergunningenstelsel ingevolge de Huisvestingswet 2014 door gemeente Zoetermeer.

Locatie

Het object is plaatselijk bekend als Bredewater 8-12 te Zoetermeer.



Feitelijke omschrijving

Het object omvat een kantoorgebouw van het bouwjaar 1978. Het object bestaat uit zes geschakelde kantoorgebouwen van 4 tot 7 bouwlagen (excl. souterrain). De gebruiksoppervlakte van het object bedraagt volgens informatie van opdrachtgever 9.098 m². Het object is gesitueerd op een perceel van 11.180 m².



Bestemming

Het object ligt in het plangebied van bestemmingsplan "Afrikaweg en Omgeving" uit 2013. Volgens de verbeelding is aan het object de bestemming "Kantoor" gegeven. De voor "Kantoor" aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren en dienstverlening. Hoofdgebouwen, gebouwde parkeervoorzieningen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak

worden gebouwd, zoals dat is aangegeven op de verbeelding. Er mag gebouwd worden tot 10 en 15m¹ hoog op het gedeelte langs de Bredewater, tot 25 m¹ op het noordelijke deel en het achterliggende gedeelte mag gebouwd worden tot 70m¹ hoogte. De oppervlakte bebouwing bedraagt maximaal 19.650 m² BVO.

Toegedachte bestemming

Wonen c.a.

Gebruik

Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat het object in eigen gebruik bij de eigenaar is.

2.3.3.3 Bredewater 16

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Zoetermeer	E	2863	8.400 m ²	8.400 m ²

Eigendom en zakelijke rechten

Volgens de eigendomsinformatie d.d. 26 oktober 2021 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers berust de eigendom bij Chadmin B.V., statutair gevestigd in Zoetermeer, zetelend te 1411 GT Naarden, Valkeveenselaan 62. Volgens de eigendomsinformatie is geen sprake van zakelijke rechten.

Publiekrechtelijke beperkingen

Volgens de kadastrale eigendomsinformatie d.d. 26 oktober 2021 is het perceel betrokken bij de vaststelling van een huisvestingsverordening en/of splitsingsvergunningenstelsel ingevolge de Huisvestingsweg 2014 door gemeente Zoetermeer.

Locatie

Het object is plaatselijk bekend als Bredewater 16 te Zoetermeer.



Feitelijke omschrijving

Het object omvat een kantoorgebouw van het bouwjaar 1980. Het object bestaat uit zes geschakelde kantoorgebouwen van 3 tot 6 bouwlagen (excl. souterrain). De gebruiksoppervlakte van het object bedraagt volgens informatie van opdrachtgever 7.646 m². Het object is gesitueerd op een perceel van 8.400 m².



Bestemming

Het object ligt in het plangebied van bestemmingsplan "Afrikaweg en Omgeving" uit 2013. Volgens de verbeelding is aan het object de bestemming "Kantoor" gegeven. De voor "Kantoor" aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren en dienstverlening. Hoofdgebouwen, gebouwde parkeervoorzieningen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak

worden gebouwd, zoals dat is aangegeven op de verbeelding. Het noordelijke deel van het bouwvlak mag bebouwd worden tot een hoogte van 70 m¹ en het zuidelijke deel tot een hoogte van 25 m¹. Van het bouwvlak mag maximaal 2.100 m² worden bebouwd. Het maximaal te realiseren metrage bedraagt 14.700 m².

Toegedachte bestemming

Wonen c.a.

Gebruik

Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat het object in eigen gebruik bij de eigenaar is.

2.3.4 De Raad Bouwontwikkeling B.V.

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Zoetermeer	E	3074	185 m2	185 m2
Zoetermeer	E	3075	8 m2	8 m2
Zoetermeer	E	3076	695 m2	695 m2
Zoetermeer	E	3077	57 m2	57 m2
Zoetermeer	E	3078	379 m2	379 m2
Zoetermeer	E	3079	922 m2	922 m2
Zoetermeer	E	5767	173 m2	48 m2
Zoetermeer	E	6397	603 m2	381 m2
Zoetermeer	E	6398	45 m2	45 m2
Zoetermeer	E	6399	437 m2	437 m2
Zoetermeer	E	6400	21 m2	21 m2
Zoetermeer	E	6401	171 m2	171 m2
Zoetermeer	E	6984	35 m2	35 m2
Zoetermeer	E	6986	2.310 m2	2.208 m2
Zoetermeer	E	6989	245 m2	245 m2
			6.286 m2	5.837 m2

Eigendom en zakelijke rechten

Volgens de eigendomsinformatie d.d. 26 oktober 2021 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers berust de eigendom bij De Raad Bouwontwikkeling B.V., statutair gevestigd te Katwijk, kantoorhoudend te 2223 GG Katwijk, Sandtlaan 36.

Volgens de eigendomsinformatie is geen sprake van zakelijke rechten. Alleen perceel 5767 is belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen van Kabelexploitatiemaatschappij West-Holland B.V.

Publiekrechtelijke beperkingen

Volgens de kadastrale eigendomsinformatie d.d. 26 oktober 2021 is het perceel betrokken bij de vaststelling van een huisvestingsverordening en/of splitsingsvergunningenstelsel ingevolge de Huisvestingsweg 2014 door gemeente Zoetermeer.

Locatie

Het object is plaatselijk bekend als Kinderen van Versteegplein Kinderen van Versteegplein 10, 11, 14, 47 t/m 86 te Zoetermeer.



Feitelijke omschrijving

Het object omvat een gedeelte ter grootte van 5.833 m² terrein van een groter gemengd complex van het bouwjaar 1979. Het object bestaat uit één tot vier bouwlagen. De gebruiksoppervlakte van het object bedraagt volgens informatie van opdrachtgever 16 m² winkelruimte, 6.775 m² kantoorruimte en 3.389 m² woonruimte verdeeld over 62 appartementen.





Bestemming

Het object ligt in het plangebied van bestemmingsplan "Afrikaweg en Omgeving" uit 2013. Volgens de verbeelding is aan het object de bestemming "Gemengd – 1" en "Wonen" gegeven. De voor "Gemengd – 1" aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel en dienstverlening tot en met categorie 1 en met een gezamenlijk bedrijfsvloeroppervlak van maximaal 500 m², horeca die is genoemd in de categorieën 1 en 2, en kantoren met een bedrijfsvloeroppervlak van maximaal 2100 m². Hoofdgebouwen, gebouwde parkeervoorzieningen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, zoals dat is aangegeven op de verbeelding. De maximum bouwhoogte voor de bestemming "Gemengd – 1" bedraagt afwisselend 5 en 11 m¹. De maximum bouwhoogte voor de bestemming "Wonen" bedraagt 12,5 m¹.

Toegedachte bestemming

Wonen c.a.

Gebruik

Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat het object in eigen gebruik bij de eigenaar is.

2.3.5 Gemeente Zoetermeer

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Zoetermeer	E	2896	8.571 m2	855 m2
Zoetermeer	E	3271	22.672 m2	8.318 m2
Zoetermeer	E	3804	8.272 m2	1.175 m2
Zoetermeer	E	3806	43.895 m2	14.584 m2
Zoetermeer	E	5762	1.877 m2	1.877 m2
Zoetermeer	E	5795	13.641 m2	13.641 m2
Zoetermeer	E	6268	48.078 m2	4.889 m2
Zoetermeer	E	6460	45.340 m2	25.060 m2
Zoetermeer	E	6480	100.984 m2	7.694 m2
Zoetermeer	E	6650	18.075 m2	18.075 m2
Zoetermeer	E	6664	20.800 m2	8.093 m2
Zoetermeer	E	6759	59.000 m2	25.912 m2
Zoetermeer	E	6786	101.539 m2	100.748 m2
Zoetermeer	F	1122	31.618 m2	10.689 m2
Zoetermeer	F	1138	138 m2	138 m2
Zoetermeer	F	1139	844 m2	844 m2
Zoetermeer	F	1140	24.666 m2	19.722 m2
Zoetermeer	F	1748	44.188 m2	2.021 m2
Zoetermeer	F	1865	37.361 m2	1.859 m2
Zoetermeer	F	2067	71.890 m2	6.295 m2
				272.489 m2

Eigendom en zakelijke rechten

Volgens de eigendomsinformatie d.d. 26 oktober 2021 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers berust de eigendom bij gemeente Zoetermeer, zetelend te Zoetermeer, kantoorhoudend te 2711 EC Zoetermeer, Stadhuisplein 1. Volgens de eigendomsinformatie is geen sprake van zakelijke rechten.

Publiekrechtelijke beperkingen

Volgens de kadastrale eigendomsinformatie d.d. 26 oktober 2021 is het perceel betrokken bij de vaststelling van een huisvestingsverordening en/of splitsingsvergunningenstelsel ingevolge de Huisvestingswet 2014 door gemeente Zoetermeer. Voor perceel F 2067 is tevens sprake van publiekrechtelijke beperking op basis van een aanwijzing ingevolge de Monumentenwet 1988.

Locatie

De percelen liggen verspreid over het plangebied.

Feitelijke omschrijving

De percelen omvatten diverse percelen infrastructuur, openbare ruimte en opslagterrein.

Bestemming

Het object ligt in het plangebied van bestemmingsplan "Afrikaweg en Omgeving" uit 2013. Volgens de verbeelding zijn de percelen overwegend aangewezen voor "Groen" en "Verkeer". Het perceel kadastraal bekend gemeente Zoetermeer sectie E nummers 3806 is gedeeltelijk aangewezen voor "Gemengd – 2" met de aanduiding bouwvlak en de maatvoeringsaanduidingen "bouwhoogte 60 m" en maximum bebouwingspercentageterrein 40%".

Toegedachte bestemming

Van de totale oppervlakte van 272.511 m² is 17.217 m² bestemd voor Wonen c.a. De resterende oppervlakte is bestemd voor groen en verhardingen.

Gebruik

De percelen zijn in eigen gebruik c.q. beheer bij gemeente Zoetermeer.

2.3.6 Grovast Beleggingen B.V.

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Zoetermeer	E	6217	1.600 m ²	551 m ²

Eigendom en zakelijke rechten

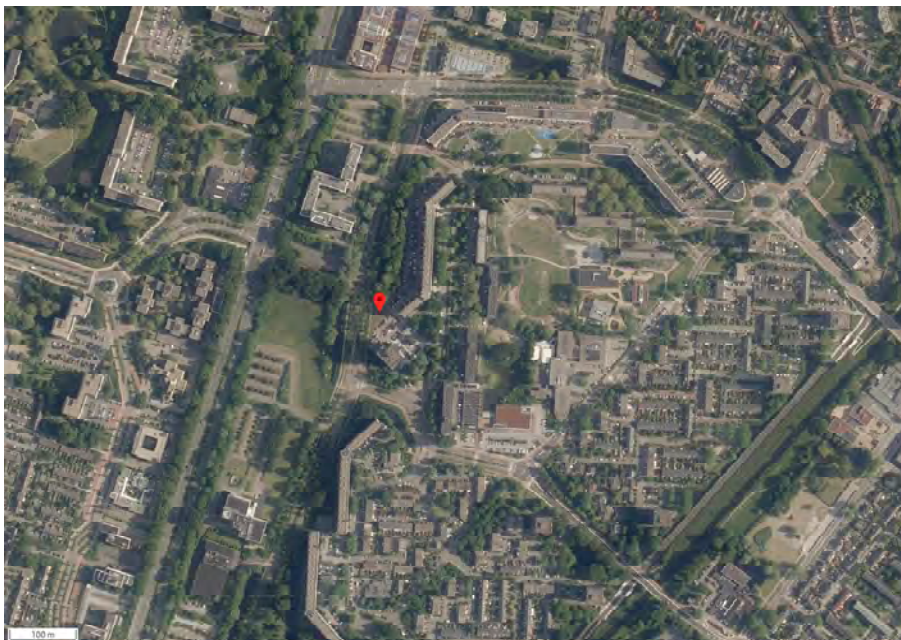
Volgens de eigendomsinformatie d.d. 5 februari 2021 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers berust de eigendom bij Grovast Beleggingen B.V., statutair gevestigd te Maastricht, kantoorhoudend te 6211 JW Maastricht, Maasboulevard 5. Volgens de eigendomsinformatie is geen sprake van zakelijke rechten.

Publiekrechtelijke beperkingen

Volgens de kadastrale eigendomsinformatie d.d. 26 oktober 2021 is het perceel betrokken bij de vaststelling van een huisvestingsverordening en/of splitsingsvergunningenstelsel ingevolge de Huisvestingsweg 2014 door gemeente Zoetermeer.

Locatie

Het object is plaatselijk bekend als Dunantstraat ong. te Zoetermeer.



Feitelijke omschrijving

Het object omvat een gedeelte van 551 m² van een groter parkeerterrein en groenstrook nabij een appartementencomplex Dunantstraat 1207 - 1533.



Bestemming

Het object ligt in het plangebied van bestemmingsplan "Driemanspolder – Van Leeuwenhoeklaan" uit 2013. Volgens de verbeelding is aan het object de bestemming "Bedrijf" met de aanduiding bouwvlak met een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 7,5 m gegeven alsmede de bestemming "Groen".

Toegedachte bestemming

Openbare ruimte.

Gebruik

Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat het object in eigen gebruik bij de eigenaar is.

2.3.7 Harlem Lake Investments B.V.

Harlem Lake Investments B.V. is eigenaar van twee afzonderlijke objecten in het exploitatieplangebied. Dit betreft de objecten Boerhaavelaan 40 en Kinder van Versteegplein 6. Voornoemde objecten worden hierna separaat beschreven.

2.3.7.1 Boerhaavelaan 40

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Zoetermeer	E	5752	485 m2	94 m2
Zoetermeer	E	5753	675 m2	275 m2
Zoetermeer	E	6784	32 m2	32 m2
Zoetermeer	E	6785	32 m2	32 m2
Zoetermeer	E	5754	3.265 m2	2.013 m2
				2.446 m2

Eigendom en zakelijke rechten

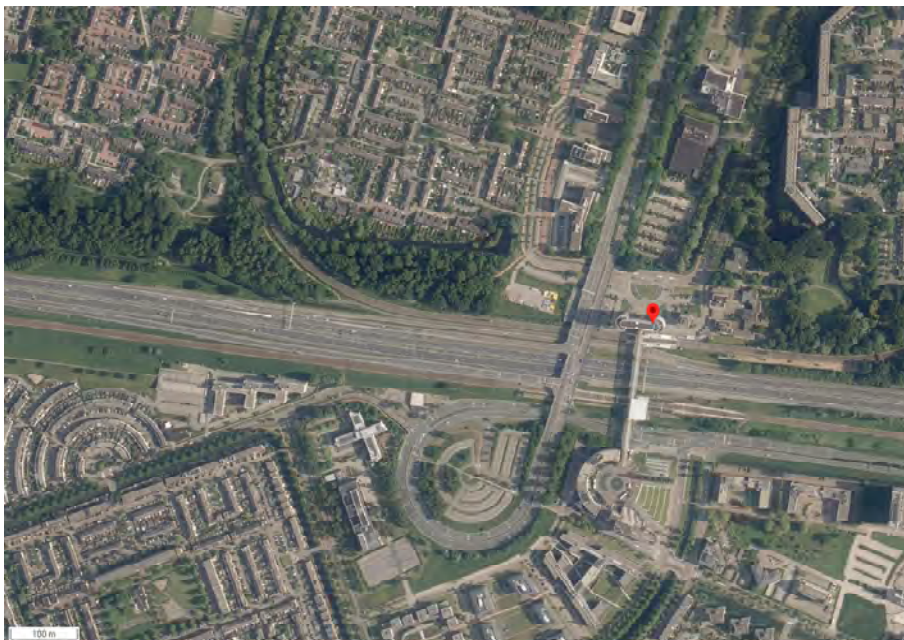
Volgens de eigendomsinformatie d.d. 26 oktober 2021 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers berust de eigendom bij Harlem Lake Investments B.V., statutair gevestigd te Katwijk, kantoorhoudend te 2223 GG Katwijk, Sandtlaan 36. Volgens de eigendomsinformatie is geen sprake van zakelijke rechten.

Publiekrechtelijke beperkingen

Volgens de kadastrale eigendomsinformatie d.d. 26 oktober 2021 is het perceel betrokken bij de vaststelling van een huisvestingsverordening en/of splitsingsvergunningenstelsel ingevolge de Huisvestingsweg 2014 door gemeente Zoetermeer.

Locatie

Het object is plaatselijk bekend als Boerhaavelaan 40 te Zoetermeer.



Feitelijke omschrijving

Het perceel met nummer 5754 betreft een gedeelte van een tweelaagse bovengrondse parkeergarage onder het viaduct van de Afrikaweg/Zuidweg. De overige percelen zijn in gebruik als openbare ruimte rond het kantoorgebouw "Crown Business Center". Het kantoorgebouw van het bouwjaar 1990 betreft een bruggebouw van 14 bouwlagen en heeft volgens informatie van opdrachtgever een gebruiksoppervlakte van circa 8.281 m².



Toegedachte bestemming

Openbare ruimte.

Gebruik

Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat het object in eigen gebruik bij de eigenaar is.

2.3.7.2 Kinderen van Versteegplein 6

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Zoetermeer	E	2851	629 m2	629 m2

Eigendom en zakelijke rechten

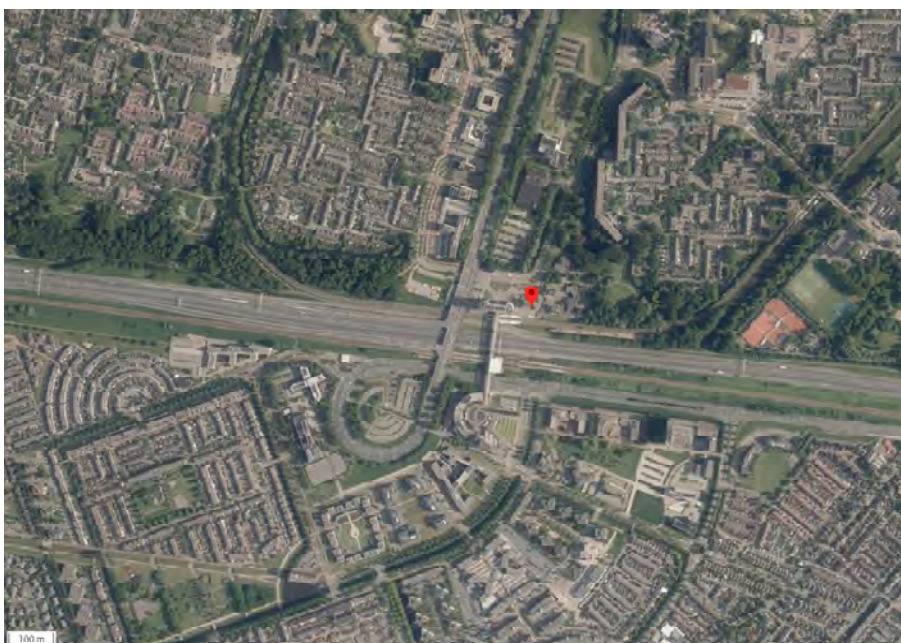
Volgens de eigendomsinformatie d.d. 26 oktober 2021 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers berust de eigendom bij Harlem Lake Investments B.V., statutair gevestigd te Katwijk, kantoorhoudend te 2223 GG Katwijk, Sandtlaan 36. Volgens de eigendomsinformatie is geen sprake van zakelijke rechten.

Publiekrechtelijke beperkingen

Volgens de kadastrale eigendomsinformatie d.d. 26 oktober 2021 is het perceel betrokken bij de vaststelling van een huisvestingsverordening en/of splitsingsvergunningenstelsel ingevolge de Huisvestingsweg 2014 door gemeente Zoetermeer.

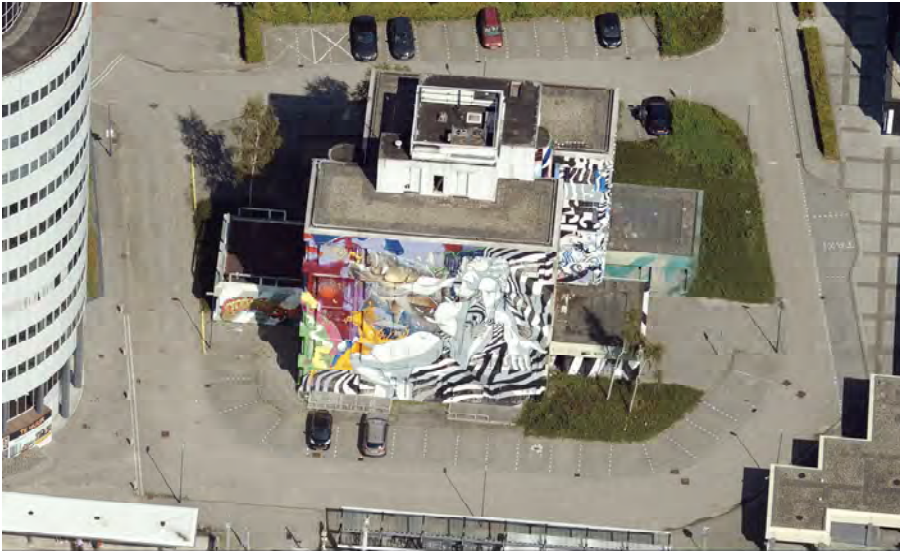
Locatie

Het object is plaatselijk bekend als Kinderen van Versteegplein 6 te Zoetermeer.



Feitelijke omschrijving

Het object omvat een kantoorgebouw van het bouwjaar 1977. Het object bestaat uit vijf bouwlagen. De gebruiksoppervlakte van het object bedraagt volgens informatie van opdrachtgever 1.551 m². Het object is gesitueerd op een perceel van 629 m².



Bestemming

Het object ligt in het plangebied van bestemmingsplan "Afrikaweg en Omgeving" uit 2013. Volgens de verbeelding is aan het object de bestemming "Kantoor" gegeven. De voor "Kantoor" aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren en dienstverlening. Hoofdgebouwen, gebouwde parkeervoorzieningen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, zoals dat is aangegeven op de verbeelding. De maximum bouwhoogte bedraagt 16,5 m¹.

Toegedachte bestemming

Wonen c.a.

Gebruik

Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat het object in eigen gebruik bij de eigenaar is.

2.3.8 Hotel Zoetermeer Beheer B.V.

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Zoetermeer	E	3073	43 m2	43 m2

Eigendom en zakelijke rechten

Volgens de eigendomsinformatie d.d. 26 oktober 2021 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers berust de eigendom bij Hotel Zoetermeer Beheer B.V., statutair gevestigd te Rijnsburg, kantoorhoudend te 2231 NA Rijnsburg, Waardlaan 4. Volgens de eigendomsinformatie is geen sprake van zakelijke rechten.

Publiekrechtelijke beperkingen

Volgens de kadastrale eigendomsinformatie d.d. 26 oktober 2021 is het perceel betrokken bij de vaststelling van een huisvestingsverordening en/of splitsingsvergunningenstelsel ingevolge de Huisvestingsweg 2014 door gemeente Zoetermeer.

Locatie

Het object is plaatselijk bekend als Kinderen van Versteegplein Kinderen van Versteegplein 10, 11, 14, 47 t/m 86 te Zoetermeer.



Feitelijke omschrijving

Het object omvat een gedeelte van 43 m² terrein van een groter gemengd complex van het bouwjaar 1979. Het object bestaat uit één tot vier bouwlagen. De gebruiksoppervlakte van het object bedraagt volgens informatie van opdrachtgever 16 m² winkelruimte, 6.775 m² kantoorruimte en 3.389 m² woonruimte verdeeld over 62 appartementen.



Bestemming

Het object ligt in het plangebied van bestemmingsplan "Afrikaweg en Omgeving" uit 2013. Volgens de verbeelding is aan het object de bestemming "Gemengd – 1" en "Wonen" gegeven. De voor "Gemengd – 1" aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel en dienstverlening tot en met categorie 1 en met een gezamenlijk bedrijfsvloeroppervlak van maximaal 500 m², horeca die is genoemd in de categorieën 1 en 2, en kantoren met een bedrijfsvloeroppervlak van maximaal 2100 m². Hoofdgebouwen, gebouwde parkeervoorzieningen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, zoals dat is aangegeven op de verbeelding.

De maximum bouwhoogte voor de bestemming "Gemengd – 1" bedraagt afwisselend 5 en 11 m¹. De maximum bouwhoogte voor de bestemming "Wonen" bedraagt 12,5 m¹.

Toegedachte bestemming

Wonen c.a.

Gebruik

Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat het object in eigen gebruik bij de eigenaar is.

2.3.9 KPN B.V.

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Zoetermeer	E	5920	14 m2	14 m2

Eigendom en zakelijke rechten

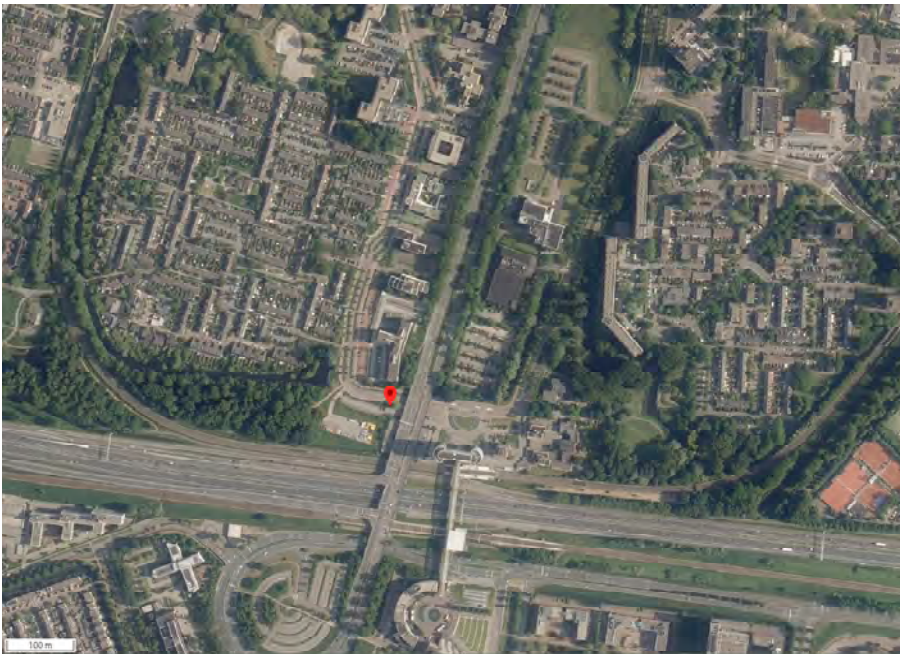
Volgens de eigendomsinformatie d.d. 26 oktober 2021 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers berust de eigendom bij KPN B.V., statutair gevestigd te 's-Gravenhage, kantoorhoudend te 3072 AP Rotterdam, Wilhelminakade 123. Volgens de eigendomsinformatie is geen sprake van zakelijke rechten.

Publiekrechtelijke beperkingen

Volgens de kadastrale eigendomsinformatie d.d. 26 oktober 2021 is het perceel betrokken bij de vaststelling van een huisvestingsverordening en/of splitsingsvergunningenstelsel ingevolge de Huisvestingsweg 2014 door gemeente Zoetermeer.

Locatie

Het object is plaatselijk bekend als Bredewater ong. te Zoetermeer.



Feitelijke omschrijving

Het object omvat perceel van 14 m² met daarop gesitueerd een telefoon-, data- en/of kabelcentrale van circa 10 m².



Bestemming

Het object ligt in het plangebied van bestemmingsplan "Afrikaweg en omgeving" uit 2013. Volgens de verbeelding is aan het object de bestemming "Verkeer – Verblijfsgebied" gegeven.

Toegedachte bestemming

Openbare ruimte.

Gebruik

Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat het object in eigen gebruik bij de eigenaar is.

2.3.10 Bredewater 26 B.V.

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Zoetermeer	E	4583	9.535 m2	9.535 m2

Eigendom en zakelijke rechten

Volgens de eigendomsinformatie d.d. 26 oktober 2021 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers berust de eigendom bij Bredewater 26 B.V., statutair gevestigd te Wassenaar, zetelend te 2242 ES Wassenaar, Herenweg 6. Volgens de eigendomsinformatie is geen sprake van zakelijke rechten.

Publiekrechtelijke beperkingen

Volgens de kadastrale eigendomsinformatie d.d. 26 oktober 2021 is het perceel betrokken bij de vaststelling van een huisvestingsverordening en/of splitsingsvergunningenstelsel ingevolge de Huisvestingsweg 2014 door gemeente Zoetermeer.

Locatie

Het object is plaatselijk bekend als Bredewater 26 te Zoetermeer.



Feitelijke omschrijving

Het object omvat een kantoorgebouw van het bouwjaar 1974. Het object bestaat een kantoorgebouw van zes bouwlagen. De gebruiksoppervlakte van het object bedraagt volgens informatie van opdrachtgever 9.477 m². Het object is gesitueerd op een perceel van 9.535 m².



Bestemming

Het object ligt in het plangebied van bestemmingsplan "Afrikaweg en Omgeving" uit 2013. Volgens de verbeelding is aan het object de bestemming "Kantoor" gegeven. De voor "Kantoor" aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren en dienstverlening. Hoofdgebouwen, gebouwde parkeervoorzieningen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, zoals dat is aangegeven op de verbeelding. De maximum bouwhoogte bedraagt 25 m¹ Het maximum bebouwd oppervlak bedraagt 2.385 m².

Voorts is sprake van twee omgevingsvergunningen. De omgevingsvergunning van 15 april 2013 betreft een ontheffing voor afwijking met de herinrichting van het parkeerterrein, aangevuld met de bouw van een fietsenstalling. De omgevingsvergunning van 18 april 2013 betreft een ontheffing voor afwijking van de maatvoeringen voor groen en het parkeren.

Toegedachte bestemming

Wonen c.a.

Gebruik

Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat het object in eigen gebruik bij de eigenaar is.

2.3.11 Bredewater Ontwikkeling B.V.

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Zoetermeer	E	2839	6.120 m ²	6.120 m ²
Zoetermeer	E	2865	1.125 m ²	1.125 m ²
Totaal			7.245 m ²	7.245 m ²

Eigendom en zakelijke rechten

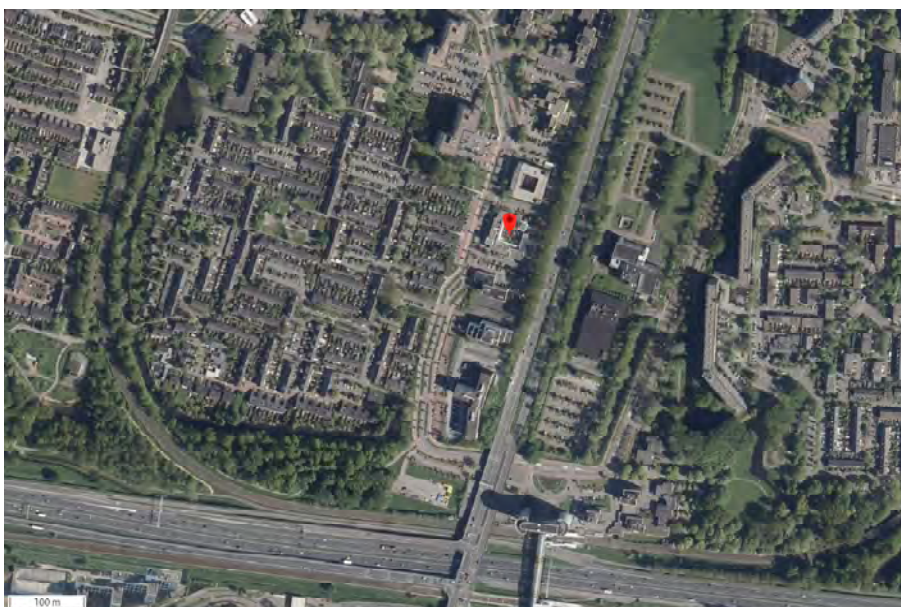
Volgens de eigendomsinformatie d.d. 26 oktober 2021 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers berust de eigendom bij Bredewater Ontwikkeling B.V., statutair gevestigd in 's-Gravenhage, zetelend te 2585 JR 's-Gravenhage, Van Stolkweg 16. Volgens de eigendomsinformatie is geen sprake van zakelijke rechten.

Publiekrechtelijke beperkingen

Volgens de kadastrale eigendomsinformatie d.d. 26 oktober 2021 is het perceel betrokken bij de vaststelling van een huisvestingsverordening en/of splitsingsvergunningenstelsel ingevolge de Huisvestingswet 2014 door gemeente Zoetermeer.

Locatie

Het object is plaatselijk bekend als Bredewater 20 te Zoetermeer.



Feitelijke omschrijving

Het object omvat een kantoorgebouw van het bouwjaar 1978. Het object bestaat een kantoorgebouw van één tot drie bouwlagen. De gebruiksoppervlakte van het object bedraagt volgens informatie van opdrachtgever 4.999 m². Het object is gesitueerd op een perceel van 7.245 m².



Bestemming

Het object ligt in het plangebied van bestemmingsplan "Afrikaweg en Omgeving" uit 2013. Volgens de verbeelding is aan het object de bestemming "Kantoor" gegeven. De voor "Kantoor" aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren en dienstverlening. Hoofdgebouwen, gebouwde parkeervoorzieningen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, zoals dat is aangegeven op de verbeelding. Aan het oostelijke gedeelte van het gebouw is de functieaanduiding "uitvaartcentrum" gegeven. De maximum bouwhoogte bedraagt 25 m¹ Het maximum bebouwd oppervlak bedraagt 1.815 m².

Toegedachte bestemming

Wonen c.a.

Gebruik

Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat het object in eigen gebruik bij de eigenaar is.

2.3.12 Ontwikkelingsmaatschappij Beagle Vastgoed LIII B.V.

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Zoetermeer	E	2813	4.500 m ²	4.500 m ²

Eigendom en zakelijke rechten

Volgens de eigendomsinformatie d.d. 26 oktober 2021 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers berust de eigendom bij Ontwikkelingsmaatschappij Beagle Vastgoed LIII B.V, statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudend te 3023 CD Rotterdam, Heemraadssingel 223. Volgens de eigendomsinformatie is geen sprake van zakelijke rechten.

Publiekrechtelijke beperkingen

Volgens de kadastrale eigendomsinformatie d.d. 26 oktober 2021 is het perceel betrokken bij de vaststelling van een huisvestingsverordening en/of splitsingsvergunningenstelsel ingevolge de Huisvestingsweg 2014 door gemeente Zoetermeer.

Locatie

Het object is plaatselijk bekend als Bredewater 24 te Zoetermeer.



Feitelijke omschrijving

Het object omvat een kantoorgebouw van het bouwjaar 1974. Het object bestaat een kantoorgebouw van zes bouwlagen. De gebruiksoppervlakte van het object bedraagt volgens informatie van opdrachtgever 5.140 m². Het object is gesitueerd op een perceel van 4.500 m².



Bestemming

Het object ligt in het plangebied van bestemmingsplan "Afrikaweg en Omgeving" uit 2013. Volgens de verbeelding is aan het object de bestemming "Kantoor" gegeven. De voor "Kantoor" aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren en dienstverlening. Hoofdgebouwen, gebouwde parkeervoorzieningen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, zoals dat is aangegeven op de verbeelding. De maximum bouwhoogte bedraagt 25 m¹ Het maximum bebouwd oppervlak bedraagt 1.125 m². Tevens is sprake van een omgevingsvergunning. Deze is vastgesteld op 13 september 2013. Met deze omgevingsvergunning is ontheffing verleend voor het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening ten behoeve van het gebruik voor onderwijs op de 2^e, 3^e, 4^e en 5^e verdieping, het terrein en het bouwen van een fietsenstalling.

Toegedachte bestemming

Wonen c.a.

Gebruik

Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat het object in eigen gebruik bij de eigenaar is.

2.3.13 Stedin Netten B.V.

Stedin Netten B.V. is eigenaar van twee afzonderlijke objecten in het exploitatieplangebied. Dit betreft de objecten Ierlandlaan ong. en Abissenbos ong. Voornoemde objecten worden hierna separaat beschreven.

2.3.13.1 Ierlandlaan ong.

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Zoetermeer	E	4597	93 m2	93 m2

Eigendom en zakelijke rechten

Volgens de eigendomsinformatie d.d. 26 oktober 2021 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers berust de eigendom bij Stedin Netten B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudend te 3011 TA Rotterdam, Blaak 8. Volgens de eigendomsinformatie is geen sprake van zakelijke rechten.

Publiekrechtelijke beperkingen

Volgens de kadastrale eigendomsinformatie d.d. 26 oktober 2021 is het perceel betrokken bij de vaststelling van een huisvestingsverordening en/of splitsingsvergunningenstelsel ingevolge de Huisvestingsweg 2014 door gemeente Zoetermeer.

Locatie

Het object is plaatselijk bekend als Ierlandlaan ong. te Zoetermeer.



Feitelijke omschrijving

Het object omvat perceel van 93 m² met daarop gesitueerd een telefoon-, data- en/of kabelcentrale van circa 10 m².



Bestemming

Het object ligt in het plangebied van bestemmingsplan "Afrikaweg en omgeving" uit 2013. Volgens de verbeelding is aan het object de bestemming "Verkeer – Verblijfsgebied" en "Groen" gegeven.

Toegedachte bestemming

Openbare ruimte.

Gebruik

Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat het object in eigen gebruik bij de eigenaar is.

2.3.13.2 Abdissenbos ong.

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Zoetermeer	F	1062	505 m2	505 m2

Eigendom en zakelijke rechten

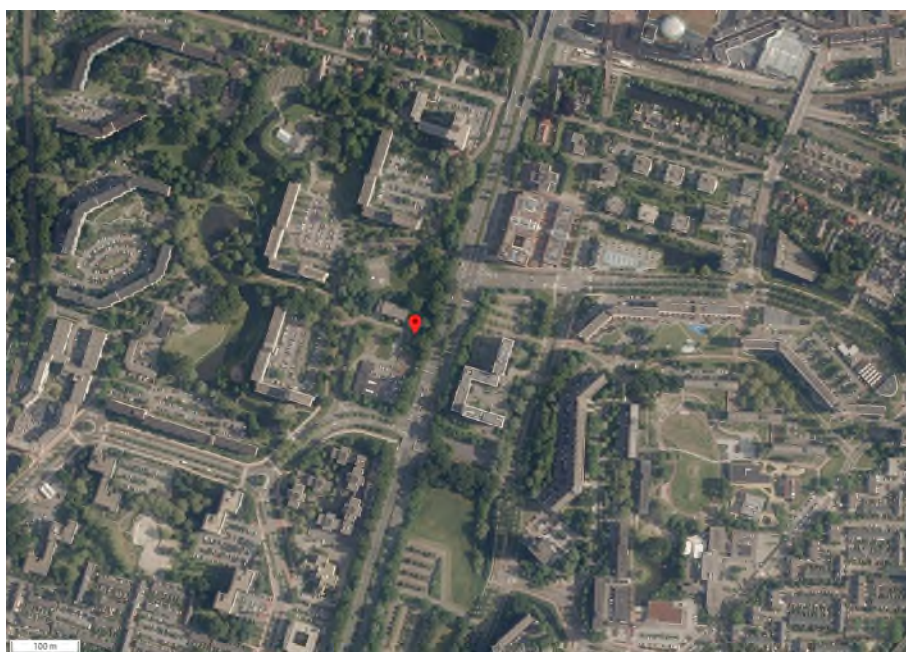
Volgens de eigendomsinformatie d.d. 26 oktober 2021 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers berust de eigendom bij Stedin Netten B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudend te 3011 TA Rotterdam, Blaak 8. Volgens de eigendomsinformatie is geen sprake van zakelijke rechten.

Publiekrechtelijke beperkingen

Volgens de kadastrale eigendomsinformatie d.d. 26 oktober 2021 is het perceel betrokken bij de vaststelling van een huisvestingsverordening en/of splitsingsvergunningenstelsel ingevolge de Huisvestingswet 2014 door gemeente Zoetermeer.

Locatie

Het object is plaatselijk bekend als Abdissenbos ong. te Zoetermeer.



Feitelijke omschrijving

Het object omvat perceel van 505 m² met daarop gesitueerd een telefoon-, data- en/of kabelcentrale van circa 106 m².



Bestemming

Het object ligt in het plangebied van bestemmingsplan "Afrikaweg en omgeving" uit 2013. Volgens de verbeelding is aan het object de bestemming "Bedrijf" gegeven.

Toegedachte bestemming

Van het perceel is 298 m² bestemd voor Wonen en het resterende gedeelte voor openbare ruimte.

Gebruik

Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat het object in eigen gebruik bij de eigenaar is.

2.3.14 VZ PropCo B.V.

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Zoetermeer	E	6758	160 m2	160 m2

Eigendom en zakelijke rechten

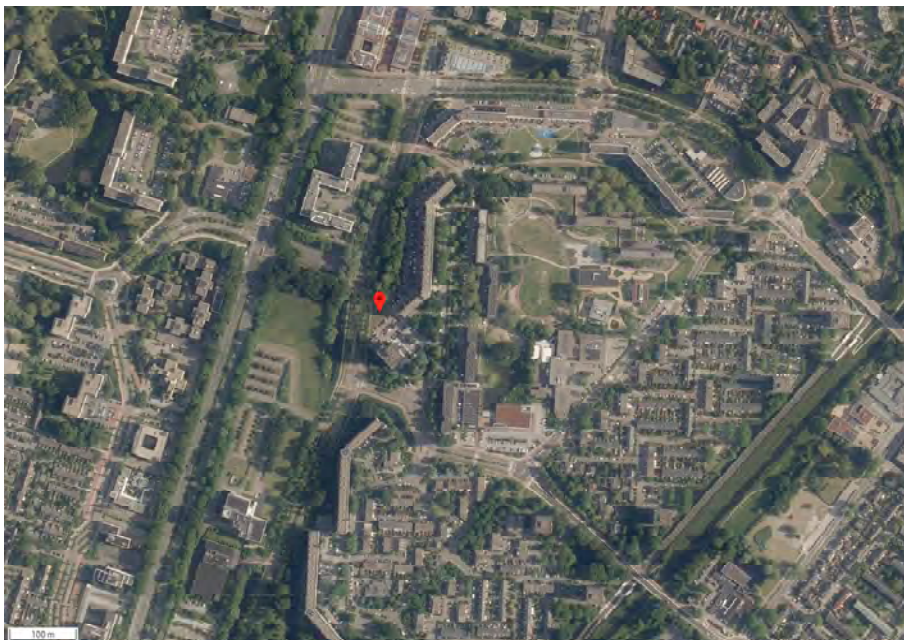
Volgens de eigendomsinformatie d.d. 26 oktober 2021 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers berust de eigendom bij VZ PropCo B.V., statutair gevestigd te Utrecht, kantoorhoudend te 3511 WR Urecht, Boven Vredenburgpassage 128. Volgens de eigendomsinformatie is geen sprake van zakelijke rechten.

Publiekrechtelijke beperkingen

Volgens de kadastrale eigendomsinformatie d.d. 26 oktober 2021 is het perceel betrokken bij de vaststelling van een huisvestingsverordening en/of splitsingsvergunningenstelsel ingevolge de Huisvestingswet 2014 door gemeente Zoetermeer.

Locatie

Het object is plaatselijk bekend als Dunantstraat ong. te Zoetermeer.



Feitelijke omschrijving

Het object omvat perceel van 160 m² met daarop gesitueerd een telefoon-, data- en/of kabelcentrale van circa 42 m².



Bestemming

Het object ligt in het plangebied van bestemmingsplan "Driemanspolder – Van Leeuwenhoeklaan" uit 2013. Volgens de verbeelding is aan het object de bestemming "Groen" en "Verkeer" gegeven.

Toegedachte bestemming

Openbare ruimte.

Gebruik

Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat het object in eigen gebruik bij de eigenaar is.

2.3.15 Breevast Terra Nova B.V.

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Zoetermeer	E	2858	2.608 m2	1.013 m2
Zoetermeer	E	2907	16.629 m2	8.244 m2
				9.257 m2

Eigendom en zakelijke rechten

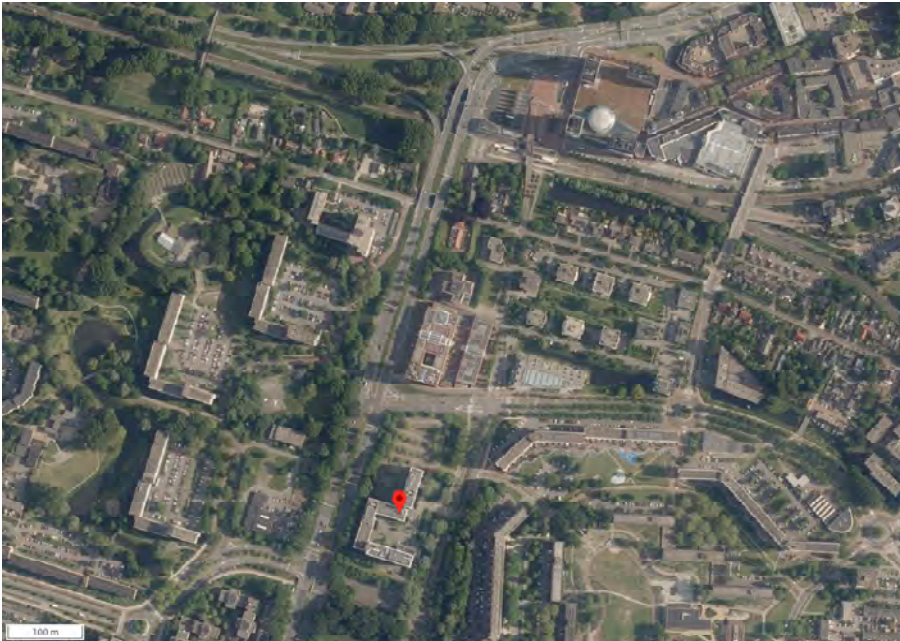
Volgens de eigendomsinformatie d.d. 6 januari 2022 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers berust de eigendom bij Breevast Terra Nova B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, zetelend te 1083 HP Amsterdam, Antonio Vivaldistraat 60. Volgens de eigendomsinformatie is geen sprake van zakelijke rechten.

Publiekrechtelijke beperkingen

Volgens de kadastrale eigendomsinformatie d.d. 6 januari 2022 is het perceel betrokken bij de vaststelling van een huisvestingsverordening en/of splitsingsvergunningenstelsel ingevolge de Huisvestingsweg 2014 door gemeente Zoetermeer.

Locatie

Het object is plaatselijk bekend als Boerhaavelaan 1-7 te Zoetermeer.



Feitelijke omschrijving

Het object omvat een kantoorgebouw van het bouwjaar 1973 en later. Het object bestaat uit een kantoorgebouw van elf bouwlagen en parkeergarage. De gebruiksoppervlakte van het object bedraagt volgens informatie van opdrachtgever 31.195 m². Het object is gesitueerd op een perceel van 23.355 m². Van het object zijn twee onbebouwde perceelgedeelten ter grootte van respectievelijk 8.887 m² en 370 m² in het exploitatieplan begrepen.



Bestemming

Het object ligt in het plangebied van bestemmingsplan "Afrikaweg en Omgeving" uit 2013. Volgens de verbeelding is aan het object de bestemming "Kantoor" gegeven. De voor "Kantoor" aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren en dienstverlening. Hoofdgebouwen,

gebouwde parkeervoorzieningen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, zoals dat is aangegeven op de verbeelding. De maximum goot- en bouwhoogte respectievelijk 25 en 30 m¹.

Toegedachte bestemming

Wonen c.a.

Gebruik

Gebruik

Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat het object in eigen gebruik bij de eigenaar is.

2.3.16 Zoeterpark B.V.

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Zoetermeer	E	2812	3.000 m ²	3.000 m ²

Eigendom en zakelijke rechten

Volgens de eigendomsinformatie d.d. 26 oktober 2021 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers berust de eigendom bij Zoeterpark B.V., statutair gevestigd te Groningen, kantoorhoudend te 9723 BS Groningen, Duinkerkenstraat 38. Volgens de eigendomsinformatie is geen sprake van zakelijke rechten.

Publiekrechtelijke beperkingen

Volgens de kadastrale eigendomsinformatie d.d. 26 oktober 2021 is het perceel betrokken bij de vaststelling van een huisvestingsverordening en/of splitsingsvergunningenstelsel ingevolge de Huisvestingsweg 2014 door gemeente Zoetermeer.

Locatie

Het object is plaatselijk bekend als Bredewater 22.



Feitelijke omschrijving

Het object omvat een kantoorgebouw van het bouwjaar 1974. Het object bestaat uit drie respectievelijk zes bouwlagen. De gebruiksoppervlakte van het object bedraagt volgens informatie van opdrachtgever 2.897 m². Het object is gesitueerd op een perceel van 3.000 m².



Bestemming

Het object ligt in het plangebied van bestemmingsplan "Afrikaweg en Omgeving" uit 2013. Volgens de verbeelding is aan het object de bestemming "Kantoor" gegeven. De voor "Kantoor" aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren en dienstverlening met de daarbij behorende voorzieningen. De maximum bouwhoogte bedraagt 25 m¹. Het maximale bebouwd oppervlak bedraagt 750 m².

Toegedachte bestemming

Wonen c.a.

Gebruik

Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat het object in eigen gebruik bij de eigenaar is.

3. Markt

3.1 Algemeen

1. Een taxatie is tijdafhankelijk: de waarde reflecteert de verkregen informatie en marktomstandigheden op de waardepeildatum.
2. Gebeurtenissen na de inspectiedatum maar vóór de waardepeildatum worden (mits redelijkerwijs bij de geregistreerde taxateur bekend) altijd verwerkt in de waardering;
3. Wanneer na de waardepeildatum maar voor de datum van de rapportage een gebeurtenis met betrekking tot het getaxeerde object plaatsvindt, die van substantiële invloed is op de waardering, zal de geregistreerde taxateur dit melden aan de opdrachtgever. In gezamenlijk overleg wordt bepaald hoe om te gaan met deze situatie. De uitkomst hiervan wordt vastgelegd in het taxatierapport;
4. Toekomstige (vermoedelijke) gebeurtenissen na de waardepeildatum en rapportdatum, die al op voorhand bekend zijn bij de geregistreerde taxateur, kunnen in overleg met de opdrachtgever worden opgenomen in de waardering. Dit kan door middel van het hanteren van uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten.

3.2 Beschrijving van de vastgoedmarkt

3.2.1 Macro

Het Centraal Planbureau (CPB) gaat in Macro Economische Verkenning 2022 d.d. september 2021 uit van een basisscenario waarin geen grootschalige nieuwe contactbeperkingen ter bestrijding van het coronavirus nodig zijn. Onder die omstandigheden verwacht het CPB een economische groei van 4% in 2021 en 3,5% in 2022. De werkloosheid daalt licht tot 3,5% in 2022. De arbeidsmarkt blijft daarmee krap.

3.2.2 Kantorenmarkt

Uit cijfers van vastgoedadviseur Cushman & Wakefield volgt dat de opname van kantoorruimte in het derde kwartaal van 2021 is gestegen. De leegstand blijft vrijwel onveranderd laag op circa 8%. Het herstel van de kantorenmarkt loopt parallel met de afnemende beperkingen vanwege coronamaatregelen. De toegenomen vraag wordt vooral veroorzaakt door kleinere kantoorgebruikers en bedrijven in de techsector gevolgd door grotere corporates.

3.2.3 Kantorenmarkt Zoetermeer

Zoetermeer kent per waardepeildatum 1 januari 2022 een voorraad aan kantoorruimten ter grootte van circa 584.000 m². In de afgelopen jaren (2014-2018) betrof de opname van kantoren in Zoetermeer gemiddeld ongeveer 25.200 m² per jaar. Het aanbod van kantoorruimte is teruggelopen van circa 113.000 m² in het derde kwartaal van 2019 naar circa 60.000 m² in het derde kwartaal van 2021. Dit is mede veroorzaakt door transformatie-initiatieven. Van het leegstaande metrage is circa 45.000 m² te duiden als structurele leegstand. De door NVM geregistreerde opname bedroeg gedurende laatste 12 maanden circa 2.250 m². De vraag naar kantoorruimte in Zoetermeer lijkt zich hoofdzakelijk te concentreren op de lokale verplaatsingsmarkt. Als gevolg van het relatief grootte aanbod blijven de huurprijzen van kantoorruimten onder druk staan. De mediane vraaghuurprijs bedraagt € 105 per m². De mediane transactieprijs bedroeg 122 per m². Het verschil laat zich verklaren door de lagere vraaghuurprijs voor het structurele aanbod.

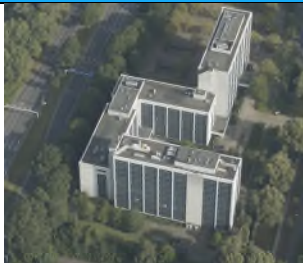
3.3 Referenties kantoren

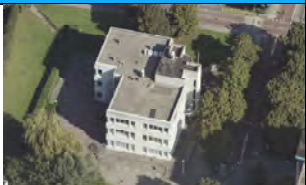
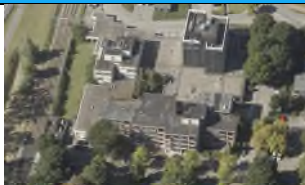
Om aansluiting te zoeken bij de marktgegevens is gezocht naar huur- en koopreferenties van kantoorruimten in Zoetermeer. Onderstaande referenties hebben aldus in de omgeving plaatsgevonden en zijn getraceerd in de databases van NVM, Strabo, Vastgoeddata-en Vastgoedmarkt. Er is aansluiting gezocht bij transactiedata vanaf 2017 en gezocht naar transacties van grotere metrages.

Huurreferenties			
Foto			
Adres	Zilverstraat 40	Storkstraat 9	Coppeliaschouw 1
Ondertekening overeenkomst	april 2018	juli 2019	juni 2020
Dagen te huur	158	161	142
Contractduur	60 maanden	36 maanden	60 maanden
Vloeroppervlakte	477 m2	290 m2	250 m2
Vraaghuurprijs	€ 125 per m2	€ 67 per m2	€ 95 per m2
Huurprijs	€ 125 per m2	€ 67 per m2	€ 89 per m2
Eigenschappen	kantoorruimte op 3 ^e verdieping, bouwjaar 1990-2000, incl. 10 parkeerplaatsen, kantorengedrag Campus, servicekosten € 35 per m2	kantoor 2 verdiepingen, bouwjaar 1978, incl. parkeren, bedrijfsterrein Hoornrhage	kantoorruimte op begane grond, bouwjaar 1986
Objectivering	incentives onbekend	incentives onbekend	incentives onbekend
Bron	NVM-data	NVM-data	NVM-data

Huurreferenties			
Foto			
Adres	Houtsingel 95		
Ondertekening overeenkomst	september 2021		
Dagen te huur	140		
Contractduur	60 maanden		
Vloeroppervlakte	270 m2		
Vraaghuurprijs	onbekend		
Huurprijs	€ 122 per m2		
Eigenschappen	kantoorruimte op 2e verdieping, bouwjaar 2007		
Objectivering	incentives onbekend		
Bron	NVM-data		

Voor wat betreft de kooppreferenties hebben taxateurs kennisgenomen van de volgende binnenplanse kooppreferenties:

Kooppreferenties			
Foto			
Adres	Boerhaavelaan 1-5	Bredewater 8-12	Ierlandlaan 2-10
Ondertekening overeenkomst	juni 2018	mei 2017	16 augustus 2019 (akte)
Dagen te koop	-	onbekend	onbekend
Vloeroppervlakte	31.195 m2 VVO	9.098 m2	1.133 m2
Perceel	19.237 m2	11.180 m2	1.287 m2
Vraagprijs	onbekend	onbekend	onbekend
Koopsom (per m2 VVO)	onbekend, onderdeel grotere portefeuille	€ 7.500.000 k.k. (€ 824)	€ 1.100.000 (€ 971)
Eigenschappen	kantoorgebouw, 8 bouwlagen, bouwjaar 1993, leeg	kantoorgebouwen 4-6 bouwlagen, bouwjaar 1978, leeg	kantoorgebouw 3 bouwlagen, bouwjaar 1988
Toelichting	-	-	verkocht in verhuurde staat
Bron	Vastgoeddata	Vastgoeddata	Kadaster

Kooppreferenties			
Foto			
Adres	Boerhavelaan 11-35	Ierlandlaan 2-10	Kinderen van Versteegplein 10, 11 en 14
Ondertekening overeenkomst	28 maart 2018 (akte)	16 augustus 2019 (akte)	24 januari 2019 (akte)
Dagen te koop	n.v.t.	onbekend	onbekend
Vloeroppervlakte	onbekend	1.133 m2	10.180 m2
Perceel	70.734 m2	1.287 m2	6.041
Vraagprijs	onbekend	onbekend	onbekend
Koopsom (per m2 VVO)	€ 27.260.000	€ 1.100.000 (€ 971)	€ 4.000.000 (€ 393)
Eigenschappen	kantoorgebouw, 13 bouwlagen, bouwjaar 1990	kantoorgebouw 3 bouwlagen, bouwjaar 1988	16 m2 winkel, 6.775 m2 kantoor, 3.389 m2 / 62 appartementen
Toelichting	interne transactie	verkocht in verhuurde staat	-
Bron	Kadaster/Strabo VTIS	Kadaster	Kadaster

Kooppreferenties			
Foto			
Adres	Boerhaavelaan 40	Boerhaavelaan 40	Bredewater 22
Ondertekening overeenkomst	22 november 2017 (akte)	22 mei 2017 (akte)	4 juni 2020 (akte)
Dagen te koop	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Vloeroppervlakte	2.760 m2	2.760 m2	2.897 m2
Perceel	4.489 m2	4.489 m2	3.000 m2
Vraagprijs	onbekend	onbekend	onbekend
Koopsom (per m2 VVO)	€ 5.000.000 (€ 1.812)	€ 5.000.000 (€ 1.812)	€ 2.900.000 (€ 1.035)
Eigenschappen	kantoorgebouw, 13 bouwlagen, bouwjaar 1990	kantoorgebouw, 13 bouwlagen, bouwjaar 1990	kantoorgebouw, 6 bouwlagen, bouwjaar 1974
Toelichting	interne transactie	-	-
Bron	Kadaster/Strabo VTIS	Kadaster/Strabo VTIS	Kadaster

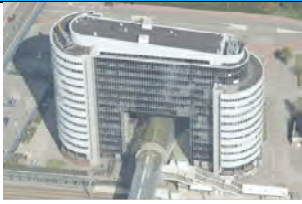
Kooppreferenties			
Foto			
Adres	Boerhaavelaan 1-5	Bredewater 22	Bredewater 26
Ondertekening overeenkomst	31 maart 2020 (akte)	18 september 2020 (akte)	12 mei 2021 (akte)
Dagen te koop	-	n.v.t.	n.v.t.
Vloeroppervlakte	31.195 m2 VVO	2.897 m2	9.477 m2
Perceel	19.237 m2	3.000 m2	9.535 m2
Vraagprijs	onbekend	onbekend	onbekend
Koopsom (per m2 VVO)	€ 10.252.000 k.k. (€ 328)	€ 4.450.000 (€ 1.536)	€ 9.500.000 (€ 1.002)
Eigenschappen	kantoorgebouw, 8 bouwlagen, bouwjaar 1993, leeg	kantoorgebouw, 3/6 bouwlagen, bouwjaar 1974	kantoorgebouw,
Toelichting	-	interne transactie	-
Bron	Kadaster	Kadaster	Kadaster

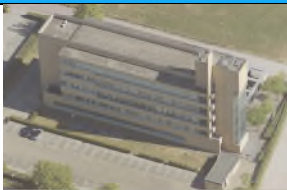
Kooppreferenties			
Foto			
Adres	Boerhavelaan 11-35	Boerhavelaan 1-7	
Ondertekening overeenkomst	29 december 2021 (akte)	29 december 2021 (akte)	
Dagen te koop	n.v.t.	-	
Vloeroppervlakte	onbekend	31.195 m2 WVO	
Perceel	70.734 m2	19.237 m2	
Vraagprijs	-	-	
Koopsom	€ 104.240.000 k.k.	€ 30.480.000 k.k.	
Eigenschappen	kantoorgebouw, 13 bouwlagen, bouwjaar 1990, herontwikkelingslocatie voor wonen, medio 2021 gecontracteerd met gemeente	kantoorgebouw, 8 bouwlagen, bouwjaar 1993, herontwikkelingslocatie voor wonen, medio 2021 gecontracteerd met gemeente	
Toelichting	interne transactie	interne transactie	
Bron	Kadaster	Kadaster	

Voorts hebben taxateurs kennisgenomen van de volgende buitenplanse kooppreferenties:

Kooppreferenties			
Foto			
Adres	Houtsingel 5-77	Plein van de Verenigde Naties 11-15	Einsteinlaan 50
Ondertekening overeenkomst	juli 2019 (akte)	oktober 2019	december 2019
Dagen te koop	-	onbekend	646
Vloeroppervlakte	16.323 m2	7.985 m2	5.076 m2
Perceel	17.083 m2	3.563 m2	2.922 m2
Vraagprijs	-	onbekend	POA
Koopsom (per m2 VVO)	€ 26.990.000 k.k. (€ 1.653)	€ 16.070.000 k.k. (€ 2.012)	€ 4.250.000 k.k. (€ 837)
Eigenschappen	kantoorgebouw 3-9 bouwlagen, bouwjaar 1988, gerenoveerd, energielabel A, geheel verhuurd	kantoorgebouw, 5 bouwlagen, bouwjaar 1989, renovatiejaar 2013, energielabel A	kantoorgebouw Zaragossa, 6 bouwlagen, bouwjaar 1990-2000, energielabel A, kantorenpark Campus, leeg
Toelichting	indicatieve huurwaarde € 115, BAR 6,5%	-	indicatieven huurwaarde € 75, BAR 8,5%
Bron	Vastgoedmarkt, Vastgoeddata, Kadaster	NVM, Vastgoedmarkt	NVM, Kadaster

Kooppreferenties			
Foto			
Adres	Brechtzijde 20	E. Rooseveltlaan 3-25/29-51	Luxemburglaan 2-10
Ondertekening overeenkomst	september 2019	maart 2019 (akte)	december 2018 (akte)
Dagen te koop	92	onbekend	-
Vloeroppervlakte	7.864 m2 VVO	7.690 m2	4.524 m2 VVO
Perceel	6.846 m2	6.332 m2	976 m2
Vraagprijs	€ 7.600.000 k.k.	onbekend	onbekend
Koopsom (per m2 VVO)	€ 9.200.000 k.k. (€ 1.170)	€ 7.000.000 (€ 910)	€ 3.700.000 excl. BTW (€ 818)
Eigenschappen	kantoorgebouw 4 bouwlagen, bouwjaar 1997, uitbreiding 2008, energielabel A, geheel verhuurd, huurprijs € 590.000 (triple net)	kantoorgebouw 2-6 bouwlagen, bouwjaar 1990, leeg	kantoorgebouw, 6 bouwlagen, bouwjaar 1985, leeg
Toelichting	indicatie hurwaarde € 75, BAR 6,0%	transformatie naar 150 woningen	transformatie naar 130 koop-/huurwoningen
Bron	NVM, Kadaster	Vastgoedmarkt	Vastgoedmarkt, Vastgoeddata, Kadaster

Kooppreferenties			
Foto			
Adres	1 ^e Stationstraat 185	Boerhavelaan 18-40	Louis Pasteurlaan 5
Transactiedatum	juni 2018	juni 2017	oktober 2017
Dagen te koop	2687	onbekend	onbekend
Vloeroppervlakte	2.269 m2 VVO	9.254 m2	10.000 m2
Perceel	4.085 m2	-	12.505 m2
Vraagprijs	POA	onbekend	onbekend
Koopsom	€ 1.500.000 k.k. (€ 661)	€ 5.000.000 k.k. (€ 540)	€ 5.000.000 k.k. (€ 500)
Eigenschappen	kantoorgebouw 3 bouwlagen, bouwjaar 1985, leeg	kantoorgebouw, 13 bouwlagen, bouwjaar 1990	kantoorgebouw 4 bouwlagen, bouwjaar 1993
Toelichting	transformatie naar woningen	-	gekocht door nieuwe eigenaar/gebruiker
Bron	NVM, Kadaster	Strabo VTIS	Strabo VTIS

Kooppreferenties			
Foto			
Adres	Luxemburglaan 1-15	Baron de Coubertinlaan 31-39	Louis Braillestraat 80
Transactiedatum	24 december 2020 (akte)	8 februari 2021 (akte)	5 mei 2021 (akte)
Dagen te koop	onbekend	onbekend	onbekend
Vloeroppervlakte	2.238 m2 VVO	3.327 m2 VVO	11.190 m2 VVO
Perceel	1.241 m2	3.993 m2	3.721 m2
Vraagprijs	onbekend	onbekend	onbekend
Koopsom	€ 4.051.000 k.k. (€ 1.810)	€ 3.675.000 (€ 1.105)	€ 10.700.000 (€ 956)
Eigenschappen	kantoorgebouw 4 bouwlagen, bouwjaar 1988, leeg	kantoorgebouw 6 bouwlagen, bouwjaar 1999	kantoorgebouw 13 bouwlagen, bouwjaar 2001
Toelichting	transformatie naar 150 woningen	-	-
Bron	Vastgoedmarkt, Kadaster	Strabo	Bak

4. Overwegingen ten aanzien van de wijze van waarderen

4.1 Inleiding

Opdracht is het ramen van de inbrengwaarde zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c, 1^e van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) tegen een nader te bepalen peildatum ten behoeve van het exploitatieplan De Entree. Tot de inbrengwaarde zoals genoemd in artikel 6.2.3 Bro worden gerekend, voor zover redelijkerwijs toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, de ramingen van:

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

4.2 Werkelijke waarde versus onteigeningswaarde

In artikel 6.13 lid 5 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald, dat indien geen sprake is van onteigening de inbrengwaarde van gronden wordt vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet.

Alle gebouwde objecten in het exploitatiegebied zijn particuliere eigendom. De gemeente Zoetermeer is ook (nog) niet voornemens daadwerkelijk te verwerven; haar staat faciliterend grondbeleid voor. Met inachtneming van het vorenstaande menen de taxateurs dan ook dat de inbrengwaarde van de in het exploitatieplangebied gelegen onroerende zaken moet worden geraamd op basis van de werkelijke waarde en niet op basis van schadeloosstellingen bij onteigening.

4.3 Werkelijke waarde: gebruikswaarde of complexwaarde

4.3.1 Werkelijke waarde

Het stelsel van artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet geeft regels voor de waardering van de onteigende zaak.

De hoofdregel voor de waardering is opgenomen in artikel 40b lid 1 van de Onteigeningswet, waarin is bepaald dat vergoed dient te worden de werkelijke waarde, niet de denkbeeldige die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft. Met deze hoofdregel heeft de wetgever de affectieve waarde willen uitsluiten zodat moet worden uitgegaan van een geobjectiveerde waarde. In artikel 40b, lid 2 van de Onteigeningswet wordt vervolgens invulling gegeven aan de wijze waarop - niet te verwarren met de methode waarmee - de werkelijke waarde wordt bepaald. In dit artikel is bepaald dat moet worden 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 het derde lid van artikel is tot slot bepaald dat de werkelijke waarde in bijzondere gevallen naar andere maatstaf wordt bepaald.

In de artikelen 40c tot en met 40e van de Onteigeningswet zijn correcties op de hoofdregel van artikel 40b lid 2 van de Onteigeningswet opgenomen.

Artikel 40c van de Onteigeningswet bevat de zogenoemde eliminatieregel. De eliminatieregel houdt in dat bij het bepalen van de werkelijke waarde geen rekening wordt gehouden met het werk waarvoor onteigend wordt. Sinds het arrest van de Hoge Raad van 9 juli 2010 (ECLI:NL:HR:2010:BL1634) dient de vraag beantwoord te worden in hoeverre de waardevermeerderende of waardeverminderende invloed van een bestemmingsplan bij de vaststelling van de werkelijke waarde van het onteigende buiten beschouwing moet blijven, voor zover de in het bestemmingsplan aan het onteigende gegeven bestemming door niets anders is bepaald dan een ten tijde van de vaststelling van dat bestemmingsplan al bestaand concreet plan voor een werk ter plaatse van onder meer het onteigende (als bedoeld in art. 40c onder 3° OW) en het bestemmingsplan in zoverre dan ook slechts is vastgesteld teneinde daarmee de juridisch-planologische onderbouwing en regeling te geven om de beoogde aanleg van het werk waarvoor onteigend wordt, mogelijk te maken. Of een samenstel van plannen dat is voorafgegaan aan het bestemmingsplan waarvoor onteigend wordt, is te duiden als een "... concreet plan ...", in de zin van voornoemde uitspraak, kan worden beantwoord op basis van de vijf arresten van de Hoge Raad van 15 januari 2016 (o.a. ECLI:NL:HR:2016:25). In laatstgenoemd arrest zijn de juridische kaders voor eliminatie van de invloed van bestemmingsplannen door de Hoge Raad als volgt uiteengezet:

- a. artikel 40c Ow dient terughoudend te worden toegepast;
- b. de vraag of eliminatie van een door het geldende bestemmingsplan aan het onteigende gegeven bestemming moet plaatsvinden, dient te worden beoordeeld aan de hand van de

omstandigheden van het geval. Eliminatie kan niet in abstracto worden voorgeschreven of uitgesloten in bepaalde categorieën van gevallen;

- c. voor eliminatie is alleen plaats indien het werk waarvoor wordt onteigend tot stand wordt gebracht voor rekening en risico van rechtspersonen als bedoeld in art. 2:1 lid 1 en 2 BW ('overheidswerken');
- d. de omstandigheid dat de overheid voorbereidingswerkzaamheden uitvoert ten behoeve van een werk waarvoor wordt onteigend, brengt nog niet mee dat dit werk als een overheidswerk dient te worden aangemerkt.

Taxateurs kwalificeren de in het nieuwe bestemmingsplan vervatte ontwikkeling niet als een overheidswerk zodat van eliminatie van het nieuwe bestemmingsplan geen sprake is.

Artikel 40d van de Onteigeningswet bevat de egalisatieregel, wat kort samengevat inhoudt, dat de verschillende bestemmingen binnen één complex worden geëgaliseerd over alle gronden binnen datzelfde complex. Uit de wetsgeschiedenis en de jurisprudentie volgt dat van een complex wordt gesproken als er een zelfstandig te exploiteren samenstel van zaken bestaat dat voor de toepassing van de egalisatieregel als één geheel moet worden beschouwd. Hierbij is van belang dat een complex één of meerdere bestemmingsplannen, of gedeelten daarvan, kan omvatten, een bestemmingsplan één of meerdere complexen kan omvatten, een complex kan zich uitstrekken over meerdere gemeenten, een complex meerdere bestemmingen kan omvatten, een complex uitsluitend onrendabele bestemmingen kan omvatten, een complex een samenhangende eenheid dient te vormen en een complex in de tijd bezien samenhang dient te vertonen. Vooral de functionele, financiële en planologisch-ruimtelijke samenhang spelen een bepalende rol.

Artikel 40e van de Onteigeningswet schept mogelijkheden om in de eerste plaats te komen tot baatafoming indien de onteigening naast schade ook voordelen oplevert en voorziet in de tweede plaats in mogelijkheden voor vergoeding van planschade binnen het kader van de onteigeningsprocedure.

Artikel 40f van de Onteigeningswet omvat een correctie op artikel 40e van de Onteigeningswet, in die zin dat al uitgekeerde planschade op de vergoeding ingevolge artikel 40e van de Onteigeningswet in mindering wordt gebracht.

4.3.2 Gebruikswaarde

Toepassing van het stelsel van artikel 40b tot en met artikel 40f van de Onteigeningswet brengt met zich, 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 (de zogenaamde gebruikswaarde), dan wel aan het beoogde gebruik op basis van de toegedachte bestemming (de zogenaamde complexwaarde). Het stelsel van artikel 40b tot en

met artikel 40f voorziet daarmee in de beoordeling van de optimale aanwending (*Highest And Best Use, HABU*). Voor het vaststellen van de gebruikswaarde betekent dit dat geen rekening wordt gehouden met de verwachting van een meer lucratieve toekomstige aanwending (verwachtingswaarde).

4.3.3 Complexwaarde

Zoals hiervoor is aangegeven, volgt uit de wetsgeschiedenis en de jurisprudentie inzake onteigening, dat een complex een zelfstandig te exploiteren samenstel van zaken is dat voor de toepassing van het egalisatiebeginsel als één geheel moet worden beschouwd. Hierbij is van belang dat een complex één of meerdere bestemmingsplannen, of gedeelten daarvan, kan omvatten, een bestemmingsplan één of meerdere complexen kan omvatten, een complex kan zich uitstrekken over meerdere gemeenten, een complex meerdere bestemmingen kan omvatten, een complex uitsluitend onrendabele bestemmingen kan omvatten, een complex een samenhangende eenheid dient te vormen en een complex in de tijd gezien samenhang dient te vertonen. Toepassing van deze criteria resulteert erin dat de begrenzing van het complex gelijkgesteld kan worden aan de begrenzing van het exploitatieplangebied.

4.4 Onteigeningswaarde

De onteigeningswaarde omvat in casu de werkelijke waarde zoals bedoeld in artikel 40b van de Onteigeningswet.

4.5 Algemene uitgangspunten

Bij de waardering is voorts uitgegaan van de volgende algemene uitgangspunten die naar de mening van de taxateurs redelijkerwijs aanvaardbaar zijn en voor realistisch kunnen worden gehouden zonder de noodzaak van een specifiek (nader) onderzoek of verificatie.

- Koper en verkoper handelen in alle redelijkheid.
- De hypothetische verkoopperiode zou passend zijn voor de soort onroerende zaken en plaatsvinden vóór de waardepeildatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk zouden blijven.
- De onroerende zaken zouden bij verkoop zo breed mogelijk in de markt worden aangeboden.
- Geen rekening zou worden gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde.
- Om de waarde te schatten, moeten de taxateurs éérst bepalen wat de optimale aanwending is, ofwel het meest doelmatige en meest doeltreffende gebruik (HABU).

- Alle gebouw-gebonden installaties en systemen, indien relevant voor de taxatie, functioneren naar behoren, tenzij expliciet anders wordt vermeld in deze rapportage.
- De nog bebouwde objecten, indien relevant voor de taxatie, zijn thans onverhuurd, althans worden als zodanig geleverd.
- De bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.
- De van opdrachtgever of aan haar verbonden derden verkregen informatie en wijze van handelen zijn correct en niet misleidend.

4.6 Bijzondere uitgangspunten

Als bijzonder uitgangspunt voor dit bestemmingsplan geldt (de fictie) dat het beoogde bestemmingsplan op de waardepeildatum wordt geacht te zijn vastgesteld. Dit bijzondere uitgangspunt beoordelen taxateurs als realistisch, relevant en geldig voor de onderhavige opdracht.

4.7 Waarderingsmethode

4.7.1 Inleiding

Bij de waardering van vastgoedobjecten maakt de taxatiepraktijk gebruik van drie taxatiebenaderingen: de comparatieve benadering, de inkomstenbenadering en de kostenbenadering. De drie benaderingen zijn gebaseerd op het beginsel van substitutie; de comparatieve benadering gaat uit van substitutie door middel van aankoop van een vergelijkbare andere zaak, de inkomstenbenadering stelt de vraag tegen welke toekomstige geldstromen de zaak te substitueren is en de kostenbenadering gaat uit van substitutie door middel van herbouw van de zaak. Binnen de benaderingen zijn taxatiemethoden te onderscheiden. Voor de comparatieve benadering is de meest toegepaste methode de vergelijkingsmethode. Voor de inkomstenbenadering betreft dit onder andere de kapitalisatiemethode, discounted cashflowmethode en residuele grondwaardemethode. Voor de kostenbenadering betreft dit de vooral de (gecorrigeerde) vervangingswaardemethode. Bij de waardering van woningen, agrarische bedrijven en ruwe bouwgrond wordt in de regel gebruik gemaakt van de vergelijkende methode. Bij de waardering van ruwe bouwgrond kan tevens gebruik worden gemaakt van de residuele grondwaardemethode.

4.7.2 Vergelijkende methode

Bij de vergelijkende methode wordt een parallel getrokken met de koopprijzen die gehanteerd worden in direct nabijheid van het object. Voor de waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke (plaatselijke) omstandigheden, zoals de ligging, de grootte van percelen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden, de bestaande voorraad aan percelen, het aanbod van percelen, enzovoorts.

4.7.3 Residuele grondwaardemethode

De residuele waardemethode is een methode die in beginsel alleen van toepassing is bij waardebepaling van gronden met een mogelijkheid tot ontwikkeling en/of bebouwing. De methode wordt in de economische theorie aangeduid als 'backward pricing'. Door de productiekosten exclusief de prijs van de grond in mindering te brengen op de te verwachten marktwaarde na realisatie van het gereed product, verkrijgt men de waarde van grond, althans de prijs die men maximaal mag besteden bij verwerving van de grond.

Hoewel deze methode in beginsel geschikt is om een indicatie van een grondwaarde te geven, volgt uit de onteigeningsarresten HR 13 augustus 2004, NJ, 2005, 151, HR 15 februari 2008, LJN: BB4775 (art. 81 RO) en HR 15 februari 2008, LJN: BB7646 (art. 81 RO) dat deze methode met de nodige terughoudendheid moet worden toegepast. Ondanks dat het mogelijk is om alle kosten en opbrengsten die samenhangen met de exploitatie van het gehele complex te ramen naar actueel prijspeil geldt dat een dergelijke exercitie zeer theoretisch is hetgeen weer tot gevolg heeft dat de uitkomsten van de berekening in belangrijke mate worden bepaald door de gehanteerde uitgangspunten.

Indien voldoende marktbewijs uit referentietransacties beschikbaar is verdient de vergelijkende methode de voorkeur (vgl. o.a. HR 6 juni 2003, NJ 2003/550 en HR 13 augustus 2004, NJ 2005/151). Toepassing van de residuele grondwaardemethode is overigens geen vereiste voor vaststelling van inbrengwaarden. In de uitspraak van de Afdeling van 1 juni 2011, zaaknummers 200905555/1/R1 en 200906452/1/R1, is omtrent het gebruik van de vergelijkende methode ten opzichte van de residuele grondwaardemethode als volgt overwogen:

"2.28.7. Ten aanzien van het betoog dat ten onrechte de vergelijkingsmethode in plaats van de residuele of de top-downmethode is gebruikt, overweegt de Afdeling dat de vergelijkingsmethode een in het onteigeningsrecht gebruikelijke en geaccepteerde methode ter bepaling van de waarde is, als bedoeld in artikel 40b van de onteigeningswet en dat deze methode ook ter bepaling van inbrengwaarden kan worden gebruikt. In zoverre faalt het betoog."

In de uitspraak van de Afdeling van 8 augustus 2008, zaaknummer 201100127/1/R2, is omtrent het gebruik van de residuele grondwaardemethode als volgt overwogen:

"2.12.2. (...) Ten aanzien van het betoog van Barenza dat ten onrechte de comparatieve methode in plaats van de 'top-down' methode is gebruikt, overweegt de Afdeling dat de comparatieve methode een in het onteigeningsrecht gebruikelijke en geaccepteerde methode ter bepaling van de waarde is, als bedoeld in artikel 40b van de Onteigeningswet en dat deze methode ook ter bepaling van inbrengwaarden kan worden gebruikt. In zoverre faalt het betoog. "

In de uitspraak van de Afdeling van 16 oktober 2013, zaaknummers 201301423/1/R4 en 201301424/1/R4, is omtrent het gebruik van de residuele grondwaardemethode als volgt overwogen:

"16.3. De artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet dwingen niet tot het hanteren van de residuele dan wel de comparatieve methode. Gelet daarop bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat het taxatierapport gebrekkig is reeds vanwege de daarin gevolgde waarderingsmethode. Met het enkel overleggen van een rapport waarin de gronden zijn getaxeerd op basis van een comparatieve waarderingsmethode heeft [appellant A] niet aannemelijk gemaakt dat het taxatierapport van Oranjewoud, dat is uitgevoerd op basis van de residuele grondwaardemethode, onjuist is. [appellant A] heeft overigens niet aannemelijk gemaakt dat het rapport van Oranjewoud zodanige gebreken vertoont, dat de raad zich niet in redelijkheid op dat rapport heeft mogen baseren. Het betoog faalt. "

In de uitspraak van gerechtshof Den Haag van 29 januari 2019 (ECLI:NL:GHDHA:2019:158) volgt tot slot dat ingeval voldoende vergelijkingstransacties beschikbaar zijn, de werkelijke waarde niet (mede) te baseren op een langs residuele weg bepaalde waarde (rov 2.16).

4.8 Verzoening en conclusie

In de conclusiefase komt een taxateur aan de hand van de hem beschikbare gegevens en uitkomsten van de verschillende analyses tot de finale waardering. Dit is de verzoening in het waarderingsproces, waarbij de uitkomst van iedere waarde- en (referentie)objectanalyse haar specifieke invloed heeft. Er moet een balans ontstaan tussen de objectieve en subjectieve elementen die het eindoordeel bepalen.

4.9 Schattingsonzekerheid

De mate van subjectiviteit in de waardebepaling is van invloed op de mate van schattingsonzekerheid en daardoor op de inschatting door een taxateur van de risico's van een

afwijking van materieel belang voor een bepaalde schatting. De schattingonzekerheid kan het gevolg zijn van:

- de informatievoorziening;
- een gebrek aan marktinformatie;
- marktomstandigheden;
- algemene taxatie-onnauwkeurigheid.

Taxateurs wijzen erop dat, ondanks de nagestreefde zorgvuldigheid, een bepaalde schattingonzekerheid onvermijdelijk is.

5. Waardering

5.1 Inleiding

Bij de waardering wordt onderscheid gemaakt tussen de ongebouwde percelen, gebouwde percelen, gesloopte percelen en te handhaven openbare ruimte.

5.2 Ongebouwde percelen

Voor het bepalen van de gebruikswaarde van ongebouwde percelen is aansluiting gezocht bij de grondprijzenbrief 2021 van gemeente Zoetermeer. Voor wat betreft de ondergrond van de telefoon-, data- of kabelcentrales gaan taxateurs uit van een grondwaarde van € 350 per m². Taxateurs gaan ervan uit dat aan de aanwezige opstallen geen zelfstandige economische waarde toekomt dan wel anderszins in de exploitatiekosten zijn verwerkt, waardoor deze als het ware door "de grond zakken". Voor wat betreft de gronden waaraan een bedrijfsbestemming is gegeven gaan taxateurs uit van een grondwaarde van € 225 per m².

5.3 Gebouwde percelen

De gebouwde percelen betreffen voornamelijk kantoren percelen met kantoorcomplexen. Uit de marktanalyse (paragraaf 3.2) volgt dat in Zoetermeer sprake is van een mismatch tussen vraag en aanbod van kantoorruimte. De jaarlijkse opname ligt een factor 10 lager dan het aanbod. Als gevolg hiervan is 70% van het aanbod te duiden als structurele leegstand. De leegstand wordt niet teruggebracht door opname van kantoorruimte omdat deze vooral uit vervangingsvraag bestaat. De leegstand lijkt alleen teruggebracht te worden door transformatie naar wonen.

Bij de beoordeling van de referentietransacties is onderscheid gemaakt tussen de binnenplanse en de buitenplanse referentietransacties. De reden hiervoor is dat de binnenplanse referentietransacties naar het oordeel van taxateurs hebben plaatsgevonden tegen de achtergrond c.q. verwachting van de toekomstige herontwikkeling van het Entreegebied naar wonen. Dit betekent dat de gerealiseerde transactiepreizen niet uitsluitend zijn gebaseerd op het gebruik overeenkomstig de vigerende bestemming maar tevens een zekere verwachtingswaarde (kunnen) omvatten. Omdat taxateur in dezen op zoek is naar de gebruikswaarde overeenkomstig het feitelijke gebruik zoals dat op basis van de overgangsrechtelijke bepalingen van het (nieuwe)

bestemmingsplan is toegestaan, wordt aan de buitenplanse referenties een groter gewicht toegekend dan aan de binnenplanse referenties.

Uit de referenties volgt dat voor courante kantoren op A-locaties prijzen worden gerealiseerd van € 1.600 tot € 2.000 per m² VVO. Voor courante kantoren op B-locaties worden prijzen gerealiseerd van € 800 tot € 1.200 per m² VVO. Voor verouderde kantoren die geschikt zijn voor transformatie naar worden prijzen gerealiseerd van € 700 tot € 1.000 per m² VVO. Voor verouderde kantoren waarvoor zich een gebruiker heeft aangediend worden prijzen gerealiseerd van € 500 tot € 550 per m² VVO.

Taxateurs hebben zich vervolgens afgevraagd wat de residuele waarde van een verouderd kantoorpand is ingeval van algehele renovatie. Taxateurs gaan hierbij uit van een marktwaarde na renovatie van € 2.000 per m² VVO. De stichtingskosten zijn ontleend onderstaande referentie uit Bouwkostenkompas 2021.

Kantoorblok (max 6 lagen)

Kantoorpand gebouwd onder architectuur. Entreegebied met receptie en wachtruimte. Kern met verticaal transport met liften. Natuurstenen of stalen gevelbekleding, zonwering. Luchtbehandeling met beperkte koeling. Gasloos met individuele warmtepomp.



Locatie:	Zuid-Holland	Zoetermeer	Zoetermeer
Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.473,-	€ 1.340,-	€ 1.527,-
Bouwkosten / BIH	€ 440,-	€ 405,-	€ 544,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.803,-	€ 1.669,-	€ 2.473,-
Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,60	0,58	0,61
Gevel open	38 %	34 %	49 %
Inhoud / BVO	3,35	3,28	3,41
GO / BVO	0,95	0,96	0,96
VVO / BVO	0,79	0,79	0,79
Opstalwaarden			
Exclusief BENG		38	/ BVO
BREEAM-NL EXCELLENT		194,-	/ BVO
Inbouw (kantoorruimte)		113	/ BVO

Op basis hiervan komen taxateurs tot een residuele "opstalwaarde" van afgerond € 265 per m² BVO en € 330 per m² VVO.

Opbrengsten					
gerenoveerd kantoorgebouw	10.000 m2 VVO x	€	2.000	€	20.000.000
Kosten					
schoonsloop	12.500 m2 BVO x	€	10	€	125.000
renovatiekosten *	12.500 m2 BVO x	€	875	€	10.937.500
totaal bouwkosten				€	11.062.500
bijkomende kosten bouw	15% van	€	11.062.500	€	1.659.375 +
				€	12.721.875
AK projectontwikkeling	7,5% van	€	12.721.875	€	954.141
W&R projectontwikkeling	15% van	€	20.000.000	€	3.000.000 +
				€	16.676.016 -/-
Residuele waarde				€	3.323.984
Residuele waarde per m2 BVO				€	266
Residuele waarde per m2 VVO				€	332

* exclusief fundering, skelet, dak en gevel

Taxateurs hebben zich vervolgens afgevraagd of waarde door middel van inkomstenbenadering (BAR/NAR/DCF) kan worden geïndiceerd. Taxateurs realiseren zich dat aan iedere inkomstenbenadering een scenario voorafgaat en dat een inkomstenbenadering een veelheid aan parameters omvat, die allen, afzonderlijk en in onderlinge samenhangen, voor discussie vatbaar zijn. Taxateur wijzen er ook op dat zij veel informatie missen voor een min of meer betrouwbare toepassing van deze methode, zoals huurovereenkomsten, onderhoudskosten, eigenaarslasten, enzovoorts. Om genoemde redenen wijzen taxateurs de inkomstenbenadering af.

Op basis van het vorenstaande beoordelen taxateurs de comparatieve benadering als de meest bruikbare methode. Taxateurs de waarde van de kantoren - ontdaan van elke verwachtingswaarde in verband met een eventuele meer lucratieve toekomstige aanwending - van verouderde kantoorruimten in Zoetermeer op € 300 tot € 400 per m2 VVO, waarbij voor de grotere objecten de onderkant van de bandbreedte wordt aangehouden en voor de kleinere objecten de bovenkant.

Voor wat betreft het object Kinderen van Versteegplein 10,11 en 14 geldt dat het object gedeeltelijk uit woonruimte bestaat. Taxateur verwacht dat de in artikel 40b van de Onteigeningswet bedoelde redelijk handelende koper en verkoper rekening houden met enige opbrengsten uit verhuur. Uitgaande van maximaal tot drie jaar verhuur tot sloop, een huurwaarde in de orde van grootte van € 150 per m2 per jaar, 10 tot 15% exploitatiekosten en snel toenemende leegstand naarmate de einddatum nadert, schat taxateur de top-up op de hiervoor omschreven opstalwaarde, die voornoemde redelijke handelende koper bereid is te betalen op € 1.000.000

Op basis van het vorenstaande komen taxateurs tot de volgende waardering:

Object	Oppervlakte WO	Waarde per m2 WO	Gebruikswaarde
Bredewater 4-6	5.030	€ 400	€ 2.012.000
Bredewater 8-12	9.098	€ 325	€ 2.956.850
Bredewater 16	7.646	€ 325	€ 2.484.950
Bredewater 20	4.999	€ 375	€ 1.874.625
Bredewater 22	2.897	€ 400	€ 1.158.800
Bredewater 24	5.140	€ 350	€ 1.799.000
Bredewater 26	9.477	€ 300	€ 2.843.100
Boerhaavelaan 1-7	31.195	€ 300	€ 9.358.500
Boerhaavelaan 11, 15 - 35	20.698	€ 300	€ 6.209.400
Kinderen van Versteegplein 6	1.551	€ 300	€ 465.300
Kinderen van Versteegplein 10, 11 en 14	10.180	€ 300 + top-up van € 1 mln.	€ 4.054.000

5.4 Gesloopte percelen

Niet van toepassing.

5.5 Te handhaven openbare ruimte

Een bijzonder aandachtspunt vormt de vaststelling van de inbrengwaarde van de bestaande openbare ruimte. Aan bestaande wegen, straten, groenvoorzieningen, waterlopen, enzovoorts, die in het nieuwe plan worden gehandhaafd wordt een symbolische inbrengwaarde van € 1 toegedacht. De inbrengwaarde van openbare ruimte die in het nieuwe plan niet wordt gehandhaafd wordt gelijkgesteld met ruwe bouwgrond en overeenkomstig gewaardeerd. Als te handhaven openbare voorzieningen kunnen worden aangewezen de percelen openbare ruimte (verhardingen, groen en water) van gemeente Zoetermeer waarin in het nieuwe bestemmingsplan een vergelijkbare bestemming is toegedacht.

5.6 Conclusie gebruikswaarde

Eigenaar	Oppervlakte	Gebruikswaarde
Railinfratrust B.V.	10	€ 1
Palumbus Properties 7 B.V.	70.734	€ 6.209.400
Chadmin B.V.	26.055	€ 7.453.800 *
De Raad Bouwontwikkeling B.V.	5.837	€ 3.928.723
Gemeente Zoetermeer	272.511	€ 1
Grovast Beleggingen B.V.	551	€ 126.250
Harlem Lake Investments B.V.	3.075	€ 465.300
Hotel Zoetermeer Beheer B.V.	43	€ 28.962 *
KPN B.V.	14	€ 4.900
Bredewater 26 B.V.	9.535	€ 2.843.100
Bredewater Ontwikkeling B.V.	7.245	€ 1.874.625
Ontwikkelingsmaatschap Beagle Vastgoed LIII B.V.	4.500	€ 1.799.000
Stedin Netten B.V.	598	€ 209.300
VZ Propco B.V.	160	€ 56.000
Breevast Terra Nova B.V.	9.257	€ 2.415.425 *
Zoeterpark B.V.	3.000	€ 1.158.800
Totaal	413.125	€ 28.573.587

* toedeling naar rato van grondoppervlak in exploitatieplan

5.7 Complexwaarde

Ondanks de nadelen die kleven aan de residuele grondwaardemethode ziet taxateur zich genoodzaakt om gebruik te maken van de residuele grondwaardemethode. De reden hiervoor is dat binnenstedelijke herontwikkelingen onderling weinig vergelijkbaar zijn waardoor toepassing van de vergelijkingsmethode niet mogelijk is. Taxateurs hebben op basis van de kosten en opbrengsten uit het exploitatieplan een residuele grondwaardeberekening opgesteld. In afwijking van de gemeentelijke grondexploitatie hebben taxateurs gerekend met een marktconforme rekenrente gerekend, derhalve een rekenrente waarmee een commerciële ontwikkelaar in een vergelijkbaar geval zouden rekenen. Taxateurs zijn uitgegaan van een rekenrente van 6,5%. Dit percentage is gelijk aan de gemiddelde vermogenskostenvoet (WACC) waarmee een commerciële ontwikkelaar op de waardepeildatum zou rekenen. Bij het bepalen van deze WACC is uitgegaan van 40% eigen vermogen tegen 12,5% rente c.q. rendement en 60% vreemd vermogen tegen 2,5%. Voorts is uitgegaan van een opbrengstenstijging die gelijk is aan de inflatie op de lange termijn van 2,0% per jaar en een gering hogere kostenstijging van 2,5% per jaar. De beschouwingsperiode bedraagt 11 jaar, te rekenen vanaf 1 januari 2022.

Op basis van voornoemde parameters kan de residuele grondwaarde als volgt worden bepaald:

Opbrengsten	€ 220,5 mln	
Stijging van de opbrengsten	€ <u>17,8 mln</u> +	
Totaal opbrengsten		€ 238,3 mln
Kosten (excl. inbrengwaarde)	€ 57,8 mln	
Kostenstijging	€ <u>3,5 mln</u> +	
Totaal kosten		€ <u>61,3 mln</u> -/-
Saldo		€ 177,0 mln
Rente		€ <u>41,9 mln</u> -/-
Residuele grondwaarde VON		€ 135,1 mln

Uit de berekening volgt een residuele grondwaarde van € 135,1 mln. Dit bedrag dient gecorrigeerd te worden voor transactiekosten. Ervan uitgaande dat de te verwerven onroerende zaken zich kwalificeren als bouwterrein in de zin van de omzetbelasting is geen sprake van overdrachtsbelasting waardoor de transactiekosten zich beperken tot aankoopcourtage, notariskosten en kadastraal recht. Deze kosten worden door de taxateur begroot op 2,5% van de waarde. Na deze correctie resteert een waarde van (€ 135,1 mln / 1,025 =) € 131,9 mln. Deze complexwaarde is gelijk aan het bedrag dat bij een sluitende grondexploitatie maximaal aan de grondverwerving kan worden besteed.

Op deze grondwaarde dienen twee correcties toegepast te worden. De eerste correctie betreft de oppervlakte van de te handhaven openbare ruimte welke zich als het ware onttrekt aan het complex. De totale oppervlakte van de te handhaven openbare ruimte bedraagt 256.395 m² waardoor (413.750 m² -/- 255.862 m² =) 157.888 m² is te rekenen tot het complex waarover de complexwaarde moet worden verdeeld. Aldus kan de complexwaarde worden begroot op (€ 131,9 mln / 157.831 m² =) afgerond € 835 per m². De tweede correctie betreft de zogenaamde excessieve verwervingskosten. Van excessieve verwervingskosten is sprake indien de gebruikswaarde van percelen in het plangebied hoger is dan de (in eerste aanleg berekende) complexwaarde. Gemiddeld hogere verwervingskosten drukken daardoor de complexwaarde. Hiervan is in dezen geen sprake.

5.8 Bijzondere (on)geschiktheid

Beoordeeld dient te worden of binnen het plangebied sprake is van gronden met een van de waarde van het complex afwijkende (hogere of lagere) waarde vanwege fysieke gesteldheid of ligging. Hierbij kan worden gedacht aan gronden die grenzen aan bestaande, te handhaven wegen waarin nutsvoorzieningen reeds aanwezig zijn. Vanwege een hoge mate van technische en juridische bouwrijpheid kunnen deze gronden in beginsel onttrokken worden aan het vereveningsstelsel van artikel 40d van de Onteigeningswet, hetgeen kan leiden tot een hogere werkelijke waarde. Omdat taxateurs niet is gebleken van voorstroken, zichtlocaties en/of bodemverontreiniging is van bijzondere (on)geschiktheid geen sprake.

5.9 Conclusie

Op basis van het vorenstaande komen taxateurs tot de volgende gebruikswaarde en complexwaarde, waarbij de hoogste van beide waarden als inbrengwaarde heeft te gelden.

Eigenaar	Gebruikswaarde	Complexwaarde	Inbrengwaarde
Railinfratrust B.V.	€ 1	€ 8.350	€ 8.350
Boerhaavelaan Development B.V.	€ 6.209.400	€ 59.062.890	€ 59.062.890
Chadmin B.V.	€ 7.453.800	€ 21.755.925	€ 21.755.925
De Raad Bouwontwikkeling B.V.	€ 3.928.723	€ 4.873.895	€ 4.873.895
Gemeente Zoetermeer	€ 1	€ 14.376.195	€ 14.376.195
Grovast Beleggingen B.V.	€ 126.250	€ 460.085	€ 460.085
Harlem Lake Investments B.V.	€ 465.300	€ 2.567.625	€ 2.567.625
Hotel Zoetermeer Beheer B.V.	€ 28.962	€ 35.905	€ 35.905
KPN B.V.	€ 4.900	€ 11.690	€ 11.690
Bredewater 26 B.V.	€ 2.843.100	€ 7.961.725	€ 7.961.725
Bredewater Ontwikkeling B.V.	€ 1.874.625	€ 6.049.575	€ 6.049.575
Ontwikkelingsmaatschap Beagle Vastgoed LIII B.V.	€ 1.799.000	€ 3.757.500	€ 3.757.500
Stedin Netten B.V.	€ 209.300	€ 499.330	€ 499.330
VZ Propco B.V.	€ 56.000	€ 133.600	€ 133.600
Zinvest B.V.	€ 2.415.425	€ 7.729.595	€ 7.729.595
Zoeterpark B.V.	€ 1.158.800	€ 2.505.000	€ 2.505.000
Totaal	€ 28.573.587	€ 131.788.885	€ 131.788.885

5.9 Schattingsonzekerheid

Een taxatie is een zo zorgvuldig mogelijke berekening van de waarde van het vastgoed. Bij taxeren blijft echter vrijwel altijd sprake van enige vorm van schattingsonzekerheid. Dit kan onder andere worden veroorzaakt door onzekere marktomstandigheden, gebrekkige informatievoorziening door opdrachtgever, gebrekkige marktinformatie en algemene taxatie onnauwkeurigheden. Rekening houdend met de illiquide markt voor ruwe bouwgrond voor

bedrijfsterrein en de hiervoor geschetste onnauwkeurigheden die samenhangen de waardering van gesloopte onroerende zaken gaat taxateur van een hogere dan gebruikelijke schattingsonzekerheid.

5.10 Backtesting

Ten opzichte van het taxatierapport d.d. 11 maart 2021 is de getaxeerde waarde toegenomen van € 69.391.800 naar € 134.617.128. Deze waardeontwikkeling is het gevolg van een hogere residuele grondwaarde c.q. complexwaarde. Deze hogere waarde wordt veroorzaakt door de hogere opbrengsten en lagere kosten in de grondexploitatie.

Ten opzichte van het taxatierapport d.d. 1 november 2021 is de getaxeerde waarde afgenomen van € 134.617.128 naar € 131.788.885. Deze waardeontwikkeling is het gevolg van lagere opbrengsten (-/- € 2,6 miljoen) en hogere kosten (+ € 1 miljoen) in de grondexploitatie.

5.11 Eindoordeel taxateur

Aldus concluderend per waardepeildatum 1 januari 2022 op:

Inbrengwaarde	€ 131.788.885
Zegge	éénhonderdéénhonderdéénendertigmiljoen zevenhonderdachtentachtigduizend achthonderdvijfentachtig euro

6. Ondertekening

Taxateurs verklaren gehandeld te hebben te goeder trouw en naar beste weten en kunnen.

Taxateurs vertrouwen erop met dit taxatierapport te hebben gehandeld overeenkomstig de strekking van de opdracht en de hem ten dienste staande gegevens op een juiste wijze te hebben geïnterpreteerd.

Aldus vastgesteld op 14 januari 2022 te Utrecht,



Ing. Albert van Gellicum MRE MRICS RT



Drs. Kurt F.J.P. de Bont RT