

Deskundigenadvies inbrengwaarde

Exploitatieplan Meerpolder 2012, 2e herziening

Opdrachtgever

Gemeente Lansingerland

Kenmerk

1168.4-D2d1/fs/s

Deskundigen

F.C.L.G. (Frank) Schavemaker

S. (Sebastiaan) Nonnekens

Datum

8 december 2022

Status

Definitief



Titel	: Deskundigenadvies inbrengwaarde Exploitatieplan Meerpolder 2012, 2 ^e herziening
Opdrachtgever	: Gemeente Lansingerland
Kenmerk	: 1168.4-D2d1
Deskundigen	: ir. F.C.L.G. Schavemaker RT : S. Nonnekens BBE
Datum	: 8 december 2022
Status	: Definitief

Gloudemans
Postbus 5044
5201 GA 's-Hertogenbosch
Dorpstraat 28
5391 AW Nuland, gemeente 's-Hertogenbosch
T 073 641 33 12
I gloudemans.nl

Inhoudsopgave

1.	Opdracht	5
1.1.	Opdrachtgever	5
1.2.	Opdrachtnemer	5
1.3.	Deskundigen	5
1.4.	Opdrachtverstrekking	5
1.5.	Onafhankelijkheid	6
1.6.	Doel van de raming	6
1.7.	Exploitatieplangebied	6
1.8.	Type advies	6
1.9.	Te waardenen belang	6
1.10.	Waarderingsgrondslag	7
1.11.	Stukken	7
1.12.	Opname	7
1.13.	Mate van inspectie	7
1.14.	Peildatum	7
1.15.	Reactie van opdrachtgever	8
1.16.	Versies	8
1.17.	Aansprakelijkheid	8
1.18.	Conformiteit RICS/EVS/NRVT	8
1.19.	Publicatie	8
1.20.	Van toepassing zijnde tuchtrecht	8
1.21.	Algemene voorwaarden	9
2.	Algemene en bijzondere uitgangspunten	10
2.1.	Algemene uitgangspunten	10
2.2.	Bijzondere uitgangspunten	11
3.	Omschrijving plangebied	12
3.1.	Omschrijving per eigenaar	12
3.2.	Ligging van het exploitatieplangebied	12
3.3.	Bestemming van de onroerende zaak	12
4.	Waardering	16
4.1.	Inleiding	16
4.2.	Wettelijk kader	16
4.3.	Complex	17
4.4.	Overwegingen bij de waardering	18
4.5.	Gebruikte methode	19
4.6.	Referentietransacties	20
4.7.	Residuele grondwaarde	21
4.8.	Complexprijs	22
4.9.	Waarde bebouwde objecten	22
4.10.	Back-testing	23
4.11.	Onzekerheden waardering	23
4.12.	Effect bijzondere uitgangspunten op de waardering	24
4.13.	Finale waardering	25
5.	Plausibiliteitsverklaring	26

6. Bijlagen27

1. Opdracht

1.1. Opdrachtgever

Opdrachtgever	Gemeente Lansingerland
Contactpersoon	De heer J. Koch
Adres	Postbus 1
Postcode	2650 AA
Plaats	BERKEL EN RODENRIJS
Telefoon	14 010
E-mail	Jeroen.Koch@lansingerland.nl

1.2. Opdrachtnemer

Opdrachtnemer	Gloudemans
Contactpersoon	De heer F.C.L.G. Schavemaker
Adres	Postbus 5044
Postcode	5201 GA
Plaats	's-HERTOGENBOSCH
Telefoon	073 641 33 12
E-mail	fschavemaker@gloudemans.nl

1.3. Deskundigen

Deskundigen	ir. F.C.L.G. Schavemaker RT, vastgoedadviseur / taxateur RT279307710 (NRVT, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Groot Zakelijk Vastgoed) en NVM
	S. Nonnekens BBE, vastgoedadviseur

De deskundigen verklaren over voldoende kennis, ervaring en lokale bekendheid te beschikken om de onderhavige opdracht te kunnen verrichten.

1.4. Opdrachtverstrekking

Op 23 maart 2022 heeft opdrachtgever per e-mail opdracht verstrekt tot het uitvoeren van onderhavige opdracht. Bij deze opdrachtverstrekking zijn geen nadere instructies verleend. Wel is gedurende de uitwerking verzocht de waardepeildatum te stellen op 1 juli 2022, in plaats van 1 januari 2022.

1.5. Onafhankelijkheid

- a. Deskundigen verklaren dat zij geheel onafhankelijk zijn van de opdrachtgever en dat er geen banden bestaan tussen de opdrachtgever en de deskundigen die de schijn kunnen opwekken dat de onafhankelijkheid van de deskundigen in twijfel moet worden getrokken.
- b. Deskundigen verklaren niet betrokken te zijn bij aan- of verkoop van de onroerende zaak, danwel ander advieswerk met betrekking tot de onroerende zaken te hebben verricht op basis waarvan hun onafhankelijkheid in twijfel kan worden getrokken. Wel hebben de taxateurs in 2012 eerder de inbrengwaarde ten behoeve van het oorspronkelijk vastgestelde exploitatieplan 'Meerpolder 2012' geraamd. Gelet op het tijdsverloop tussen die taxatie en heden zijn taxateurs van oordeel dat deze raming de onafhankelijkheid niet in twijfel kan trekken.
- c. Deskundigen verklaren dat het honorarium voor onderhavige opdracht niet afhankelijk is van de uitkomst van de waarde van onderhavige onroerende zaak en dat het totale honorarium dat Gloudemans het afgelopen jaar van opdrachtgever heeft ontvangen minder dan 25%¹ vertegenwoordigt in de totale inkomsten uit honoraria, waardoor Gloudemans niet financieel afhankelijk is van opdrachtgever.

1.6. Doel van de raming

Opdrachtgever heeft de deskundigen verzocht een raming te maken van de inbrengwaarde van de gronden ten behoeve van een exploitatieopzet als bedoeld in artikel 6.13 van de Wet ruimtelijke ordening. Deze exploitatieopzet maakt deel uit van het in procedure te brengen exploitatieplan 'Meerpolder 2012, 2^e herziening'.

1.7. Exploitatieplangebied

Het exploitatiegebied bestaat uit negen deelgebieden (genummerd 1a, 1b, 2, 3a, 3b en 4 tot en met 7). Daarnaast is verzocht om de inbrengwaarde van de ondergrond van de verhaalbare buitenplanse voorzieningen te waarderen. Op de hierna volgende kaarten zijn de deelgebieden alsmede de buitenplanse voorzieningen weergegeven.

1.8. Type advies

Het advies betreft een raming waarbij een gevelopname heeft plaatsgevonden. Tevens heeft een volledig juridisch en planologisch onderzoek plaatsgevonden naar de feiten en omstandigheden die relevant zijn voor de waardering, behoudens daar waar anders in dit advies is vermeld.

1.9. Te waarderen belang

Het te ramen belang omvat de volledige eigendom van de onroerende zaak. Aangezien de eigenaren van de onroerende zaak niet zijn gesproken en er geen informatie bekend is over de gebruikssituatie, is aangenomen dat de onroerende zaak vrij van huur, gebruik, en/of pacht is.

¹ Dit percentage is opgenomen in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVt 2020

1.10. Waarderingsgrondslag

Aangezien het deskundigenadvies is gebaseerd op een wettelijke grondslag, kan bij de waardering niet worden aangesloten bij de reguliere waardebegrippen, zoals bijvoorbeeld zijn opgenomen in het Red Book van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Op basis van het wettelijke kader waarbinnen deze raming plaatsvindt, hanteren de deskundigen als taxatiebasis voor de raming het begrip **werkelijke waarde**. De definitie van de werkelijke waarde ligt verscholen in artikel 40b tot en met 40f Ow en bijbehorende jurisprudentie.

Daarnaast hebben deskundigen voor zover van toepassing uitvoer gegeven aan de overige bepalingen als bedoeld in artikel 40 tot en met artikel 50 Ow en bijbehorende jurisprudentie.

1.11. Stukken

De deskundigen hebben kennisgenomen en zijn uitgegaan van de volgende stukken:

- a. kadastrale uittreksels en kaarten
- b. ruimtelijke plannen zoals beschreven in paragraaf 3.3 van dit advies
- c. informatie op bagviewer.kadaster.nl
- d. beschikbaar gesteld kaartmateriaal
- e. exploitatiegegevens.
- f. Concept exploitatieplan Meerpolder 2012, 2^e herziening

1.12. Opname

De deskundigen hebben de onroerende zaak op 4 april 2022 bezocht en opgenomen. Het uitgangspunt is dat tussen de datum van opname en waardepeildatum geen wijzigingen aan het getaxeerde hebben plaatsgevonden in gebruik, toestand of anderszins.

1.13. Mate van inspectie

Conform de opdracht is de onroerende zaak enkel middels een gevelopname opgenomen en is geen contact geweest met de eigenaar. De deskundigen hebben dan ook een inschatting moeten maken over de inrichting en afwerking van de onroerende zaak. De deskundigen merken op dat deze inschatting kan afwijken van de feitelijke situatie, waardoor tevens de waarde van de onroerende zaak kan wijzigen. In dat geval dient de waarde te worden geactualiseerd. Voornoemde mate van inspectie sluit aan bij het wettelijke kader, waarin wordt gesproken over een raming van de inbrengwaarde.

Voorts wordt opgemerkt dat voor het ramen van de inbrengwaarde uitgegaan dient te worden van de toestandsdatum ten tijde van de vaststelling van het oorspronkelijke exploitatieplan. Immers alle werken en werkzaamheden die in het kader van de uitvoering van het bestemmingsplan hebben plaatsgevonden dienen buiten beschouwing te blijven.

1.14. Peildatum

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de waarde. De peildatum die van belang is voor dit advies is **1 juli 2022**.

De opinie van de waarde is alleen geldig op de voornoemde peildatum. Gebeurtenissen die na de inspectiedatum en peildatum hebben plaatsgevonden zijn niet in dit advies betrokken. Aangenomen is dat er tussen de peildatum en de datum van opname geen wijzigingen hebben voorgedaan.

1.15. Reactie van opdrachtgever

Op 27 juli 2022 is een conceptadvies verstrekt aan opdrachtgever. Op 6 december 2022 heeft opdrachtgever per e-mail/telefonisch een reactie gegeven op het conceptadvies. Naar aanleiding van dit advies hebben er een aantal tekstuele verduidelijkingen plaatsgevonden. Tevens hebben taxateurs de sloopkosten in het rapport opgenomen.

1.16. Versies

Aantal uitgebrachte versies: 2
Is de afwijking in totaal meer dan 5%: n.v.t.
Toelichting bij afwijking van meer dan 5%: n.v.t.

1.17. Aansprakelijkheid

Door Gloudemans wordt geen aansprakelijkheid aanvaard jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht, zoals overeengekomen in de opdrachtbevestiging.

1.18. Conformiteit RICS/EVS/NRVT

Dit taxatierapport voldoet aan de RICS-taxatiestandaarden zoals zijn opgenomen in het Red Book d.d. 31 juli 2020, alsmede de EVS. De deskundigen verklaren dat zij op de hoogte zijn van en dat zij hebben gehandeld overeenkomstig deze taxatiestandaard. Daarnaast zijn het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT, Reglement Definities NRVT, Reglement Kamers NRVT alsmede de praktijkhandreiking van de desbetreffende kamer onverkort van toepassing. Bij tegenstrijdigheden tussen de regelgeving prevaleert de EVS.

1.19. Publicatie

Dit rapport is opgesteld als onderdeel van het exploitatieplan Meerpolder 2012, 2^e herziening en is hier onlosmakelijk mee verbonden. Publicatie van (gedeelten van) dit deskundigenadvies dan wel het delen van het advies als separaat rapport en/of het delen zonder verwijzing naar het Exploitatieplan en/of publicatie op andere wijze dan als bijlage van het Exploitatieplan is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van Gloudemans. Daarbij dient opdrachtgever c.q. publicist te voorkomen dat door het verstrekken dan wel delen van het deskundigenadvies concurrentiegevoelige informatie wordt verstrekt aan een derde die daarover anders geen beschikking had gekregen. Opdrachtgever is ermee bekend dat het advies tevens in het kader van interne en externe controle door het NRVT kan worden ingezien.

1.20. Van toepassing zijnde tuchtrecht

Op het handelen van de deskundigen is het Tuchtrecht van het Nederlandse Register Vastgoed Taxateurs van toepassing, alsmede van de branche- en beroepsorganisaties waarbij de deskundigen zijn aangesloten (zie hiervoor de certificeringen zoals genoemd in paragraaf 1.3).

1.21. Algemene voorwaarden

Op de dienstverlening door Gloudemans is van toepassing de Regeling van Rentmeesters 2020.

2. Algemene en bijzondere uitgangspunten

2.1. Algemene uitgangspunten

Titelonderzoek

In artikel 6.13, lid 1, sub c onder 1 Wro staat aangegeven dat voor zover nodig een raming van de inbrengwaarde in het exploitatieplan dient te worden opgenomen. Aangezien het een raming betreft heeft er geen titelonderzoek plaatsgevonden. Aangenomen is dat geen eventuele met de onroerende zaak verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen zijn gevestigd die een wezenlijk zware belasting betekenen.

Toestand van bodem en grondwater

In het kader van deze raming is geen onderzoek verricht naar de milieuhygiënische toestand van bodem en/of grondwater, die naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of volksgezondheid. Als uitgangspunt voor de raming geldt dat er geen sprake is van verontreiniging van bodem en/of grondwater, die het gebruik conform de vigerende bestemming en/of het huidige gebruik in de weg staan, dan wel leiden tot het treffen van maatregelen.

Bestemmingsplaninformatie

In het kader van deze opdracht is het bestemmingsplan geraadpleegd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Als uitgangspunt voor deze opdracht geldt dat deze informatie actueel en volledig is. Voor de voorgenomen ontwikkeling en (ontwerp) uitwerkingsplannen is uitgegaan van de door opdrachtgever beschikbaar gestelde informatie.

Publiekrechtelijke beperkingen

De deskundigen hebben in het kader van deze opdracht kadastrale uittreksels geraadpleegd. Als uitgangspunt voor dit advies geldt dat de publiekrechtelijke beperkingen, zoals weergegeven op de kadastrale uittreksels, actueel en volledig zijn.

Valuta en omzetbelasting

Alle in het advies genoemde bedragen zijn in euro's exclusief omzetbelasting, tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met omzetbelasting.

Maatvoering onroerende zaken

Voor de maatvoering van de onroerende zaken is aansluiting gezocht bij de kadastrale oppervlakten. Voor gedeeltelijke percelen is uitgegaan van de digitaal ingemeten oppervlakten op basis van de door opdrachtgever verstrekte informatie.

Asbest

In het kader van onderhavige opdracht is geen onderzoek verricht naar de aanwezigheid van asbest en parasieten.

Energielabels

Deskundigen hebben geen energielabels ingezien.

Bouwvergunningen

Aangenomen is dat alle bebouwing is gerealiseerd met bouwvergunning/omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

2.2. Bijzondere uitgangspunten

In het kader van de opdracht zijn behoudens het wettelijke kader waarbinnen de raming dient plaats te vinden, geen bijzondere uitgangspunten overeengekomen, waarmee bij onderhavig advies rekening dient te worden gehouden.

Het wettelijke kader wordt in dit geval dan ook niet gezien als een bijzonder uitgangspunt, maar als een afwijkende waarderingsgrondslag.

3. Omschrijving plangebied

3.1. Omschrijving per eigenaar

In bijlage 1 worden de percelen per eigenaar kort omschreven. Hierbij wordt tevens nader ingegaan op de bestemming en de waarderingsgrondslag.

3.2. Ligging van het exploitatieplangebied

Het plangebied Meerpolder is globaal gelegen ten Noordwesten van Berkel en Rodenrijs. Het plangebied bestaat uit een uitbreidingslocatie, waarvan het grootste deel ondertussen is gerealiseerd. In het plan zijn onder andere sportvelden circa 23,6 ha, water en woningen opgenomen. Door de grote hoeveelheid water en sport kent het plan een relatief laag percentage uitgeefbare grond.

Te taxeren gronden voor het exploitatieplan Meerpolder 2012, 2^e herziening vormen een klein deel van het gehele plangebied (voor kaarten zie de volgende paragraaf).



Overzichtsfoto



Uitsnede

3.3. Bestemming van de onroerende zaak

Voorgaande bestemmingsplan

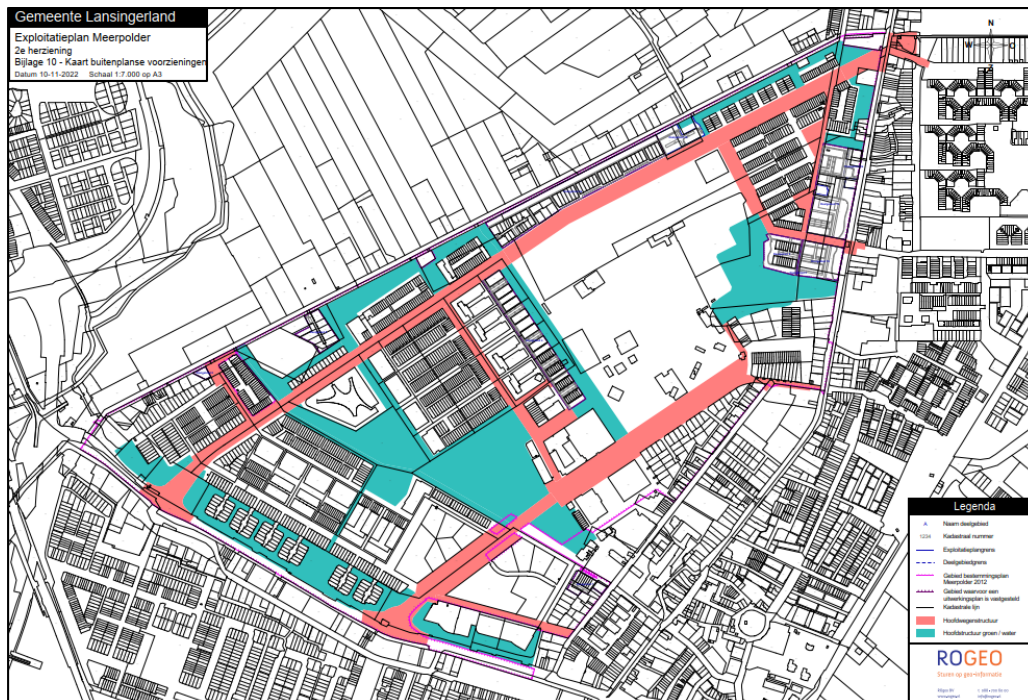
De onroerende zaak was opgenomen in het bestemmingsplan "Meerpolder", vastgesteld op 22 februari 2001 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 9 oktober 2001. Het bestemmingsplan bestond voor een groot gebied uit uitwerkingsverplichtingen. De meeste deelgebieden van het plan zijn reeds uitgewerkt. Dit bestemmingsplan is ondertussen niet meer vigerend en heeft plaats gemaakt voor het huidige vigerende bestemmingsplan "Meerpolder 2012".



Overzicht exploitatieplangebied



Overzicht deelgebieden exploitatieplangebied



Overzicht buitenplanse voorzieningen

4. Waardering

4.1. Inleiding

De opdracht omvat het ramen van de inbrengwaarde. Hieronder wordt een toelichting op de uitgangspunten gegeven die zijn gehanteerd voor het vaststellen van de inbrengwaarde van de gronden.

4.2. Wettelijk kader

Volgens artikel 6.13 van de Wro moet in de exploitatieopzet voor zover nodig een raming van de inbrengwaarde van de gronden worden gemaakt. Deze inbrengwaarden worden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van die gronden. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden tot de kosten, die redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, gerekend de ramingen van:

- de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
- de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten;
- de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied (deze kosten zijn voorsnog niet in de inbrengwaarde verrekend).

In de Memorie van Toelichting op het wetsvoorstel wordt aangegeven dat de inbrengwaarde gebaseerd dient te worden op de verkeerswaarde van de grond. Hierbij zijn net als bij de Wet voorkeursrecht gemeenten, artikel 40b tot en met 40f van de Ontheeningswet van toepassing verklaard. Bij percelen die zijn ontheend, waarvoor een ontheeningsbesluit is genomen of die op ontheeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de Ontheeningswet. Voor de gronden gelegen in de verschillende deelgebieden is geen ontheeningsbesluit genomen en taxateurs zijn er niet mee bekend dat gronden in het gebied op basis van volledige schadeloosstelling zijn verworven.. Derhalve zijn deze gronden op basis van de verkeerswaarde geraamd.

Met betrekking tot de kosten van sloop wordt opgemerkt dat deze separaat zijn opgenomen in de waardering, om daarmee inzichtelijk te maken welk deel van de inbrengwaarden de gronden betreft en welk deel de sloopkosten zijn. Met betrekking tot de sloopkosten willen taxateurs opmerken dat er door opdrachtgever een opgave is verstrekt van deze kosten. Deze kosten zijn door taxateurs getoetst aan BouwkostenKompas. Niet voor alle typen te slopen opstallen zijn kengetallen beschikbaar. Voor de typen die wel beschikbaar zijn, is hieronder een uitsnede opgenomen. De kosten liggen voor deze objecten in lijn met de aangeleverde raming. Taxateurs vinden de aangeleverde ramingen dan ook marktconform.

Home » Kengetallen » Sloopwerkzaamheden » Volledige sloop Peildatum: 1 oktober 2022 (exclusief BTW)

Volledige sloop

Sloop van gebouwen met een agrarische functie. Afval gescheiden afgevoerd, excl. asbestsanering of vervuilde grond, incl. terugkoop staal.



Locatie:

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 23,-	€ 22,-	€ 26,-
Bouwkosten / BIH	€ 4,-	€ 4,-	€ 5,-

Home » Kengetallen » Sloopwerkzaamheden » Volledige sloop Peildatum: 1 oktober 2022 (exclusief BTW)

Volledige sloop

Sloop van gebouwen met een agrarische functie. Afval gescheiden afgevoerd, excl. asbestsanering of vervuilde grond.



Locatie:

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 9,-	€ 9,-	€ 10,-
Bouwkosten / BIH	€ 2,-	€ 2,-	€ 2,-

4.3. Complex

Om te bepalen of de ontwikkelingen tot één of meerdere complexen behoren, is zowel de ruimtelijke als functionele samenhang tussen de ontwikkelingen van belang, alsook de ter plaatse geldende regels en gebruiken betreffende lasten en baten, die uit de exploitatie van de zaak of van een complex, waarvan zij deel uitmaakt, naar verwachting zullen voortvloeien en betreffende de omslag daarvan, voor zover een redelijk handelend koper en verkoper hiermee rekening plegen te houden. In onderstaande paragraaf zal eerst kort worden ingegaan op de planologische geschiedenis van deze locatie, waarna de functionele en ruimtelijke samenhang zal worden beoordeeld. Vervolgens zal de link worden gelegd naar het exploitatieplan.

Het bestemmingsplan Meerpolder (vastgesteld in 2001) bestond uit meerdere deelgebieden waarvoor een uitwerkingsplicht gold. Aan deze uitwerkingsplicht is in de daarop volgende jaren per deelgebied uitvoering gegeven. In 2012 is er vervolgens het deels conserverende bestemmingsplan 'Meerpolder 2012' vastgesteld waarin de reeds uitgewerkte delen zijn opgenomen.

Het bestemmingsplan uit 2012 bestaat daardoor grotendeels uit uitgewerkte bestemmingen en voor een klein deel uit nog uit te werken bestemmingen. Deze vormen tezamen één woonwijk met een ruimtelijke en functionele samenhang. Derhalve dienen de gronden op basis van de vigerende bestemming beschouwd te worden als één complex.

Voorname conclusie wordt tevens onderbouwd door het vonnis van de rechtbank Rotterdam inzake de gemeente Lansingerland / A.J.A. van der Burg d.d. 29 oktober 2008, waarbij door de rechtbank is aangegeven dat bij de waardebeoordeling ten behoeve van de onteigening door de deskundigen terecht is uitgegaan van de complexbenadering, waarbij het gehele bestemmingsplan "Meerpolder" als één complex in de zin van artikel 40d Ow dient te worden beschouwd. Het tijdsverloop sindsdien heeft hierop naar oordeel van de taxateurs geen invloed.

Bij de 1e en 2e herziening van het exploitatieplan is het exploitatiegebied verkleind tot de nog uit te werken plandelen. Dit doet naar oordeel van taxateurs niet relevant voor de complexafbakening op basis van artikel 40d Ow.

4.4. Overwegingen bij de waardering

Op basis van de in de vorige hoofdstukken vermelde informatie hebben de deskundigen een swot-analyse² opgesteld van de belangrijkste zaken die een redelijk handelend en denkend koper in zijn overwegingen bij de waardering van de onroerende zaak zal meenemen. Op basis van de eerder genoemde feiten en omstandigheden komen deskundigen tot de volgende analyse.

Strengths	Weaknesses
- Meerpolder betreft een hoogwaardige woonwijk. - Gunstige ligging ten opzichte van de voorzieningen. - Korte afstand tot station Berkel-Westpolder. - Het grootste deel van de wijk is reeds aangelegd, waardoor de kopers de kwaliteit van de omgeving reeds kunnen zien en alle voorzieningen er reeds liggen. - Korte resterende exploitatieperiode, waarbij de post onvoorzien in de grondexploitatie zeer beperkt is.	- Door hoge percentage groen en sport ongunstige grondexploitatie. - Lange looptijd van de exploitatie, waardoor de kosten toenemen.

² Strengths, Weaknesses, Opportunities & Threats

Opportunities	Threats
• Gunstige marktomstandigheden door grote vraag naar woningen. • Slechts enkele deelgebieden hoeven nog maar te worden uitgewerkt.	• De oorlog in Oekraïne geeft veel onzekerheden. • Stijging energieprijzen, waardoor de maandlasten fors zijn gestegen. • Hoge inflatie. • Gestegen (hypotheek) rente, waardoor het leenvermogen afneemt. • Stijging van de bouwkosten.

In het algemeen wordt opgemerkt dat een deel van de strengths niet relevant zijn voor de complexwaarde. De complexwaarde gaat immers uit van de waarde van de als één geheel in exploitatie te brengen of gebrachte zaken.

4.5. Gebruikte methode

Voor het waarderen van vastgoed zijn drie benaderingen toepasbaar: de marktbenadering, de inkomstenbenadering en de kostenbenadering.

1. Bij de marktbenadering, ook wel de comparatieve benadering genoemd, wordt de waarde bepaald aan de hand van gerealiseerde transactieprijzen, die door middel van het aanbrengen van correcties vergelijkbaar worden gemaakt met het te waarderen object (vergelijkingsmethode).
2. Bij de inkomstenbenadering wordt gekeken naar de netto-opbrengsten die uit de toekomstige exploitatie voortvloeien. Voorbeelden van deze benadering zijn de bruto- of netto-huurwaarde-kapitalisatiemethode (BAR/NAR), de discounted-cash-flowmethode (DCF) of de residuele waardemethode.
3. De kostenbenadering wordt onder andere gebruikt indien er onvoldoende referenties zijn om de vorenstaande benaderingen te hanteren doordat er geen markt is, of doordat het specifiek of uniek vastgoed betreft. Bij de kostenbenadering baseert men de waarde op herbouw- of vervangingskosten.

Bij de waardering van de onroerende zaak hebben de deskundigen gebruikgemaakt van de vergelijkmethode en de residuele waardebepalingsmethode. Deze methoden zijn naar oordeel van de deskundigen het meest geschikt om de waarde te bepalen. De vergelijkmethode geeft daarbij het meeste zicht op wat de markt bereid is voor ontwikkellocaties te betalen. Nadeel van deze methode is dat deze geen rekening houdt met de specifieke kenmerken van het plan. De residuele waardebepalingsmethode houdt juist wel rekening met de specifieke kenmerken van het plan. Deze methode is echter zeer gevoelig voor de input. Tevens gaat deze methode uit van een gesloten grondexploitatie, terwijl de markt lang niet altijd uitgaat van een gesloten grondexploitatie. Uit markttransacties blijkt dat er zowel transacties plaatsvinden waarbij er sprake is van een winstgevende exploitatie, alsmede transacties met een verlieslatende grondtransactie. Bij het bepalen van de residuele waarde dient rekening gehouden te worden met de risico's en onzekerheden van deze methode. Zo heeft het Gerechtshof Den Haag in haar uitspraak van 29 januari 2019 (C/10/428853/HA ZA 13-730) aangegeven dat zelfs indien de residuele grondwaarde berekening met de grootst mogelijke deskundigheid en zorgvuldigheid wordt uitgevoerd de uitkomsten van die methode onvoldoende betrouwbaar zijn om op grond daarvan het resultaat van de vergelijkmethode aan te passen.

Deze uitspraak ligt in lijn met de IVS 410 Ontwikkelingsvastgoed. Daarin staat aangegeven dat de grondwaarde van ontwikkelingsvastgoed zeer gevoelig kan zijn voor wijzigingen in uitgangspunten of prognoses met betrekking tot de inkomsten of opbrengsten van het voltooide project of de ontwikkelingskosten die moeten worden gemaakt. Dit blijft het geval, ongeacht de gehanteerde methode of methoden, of hoe zorgvuldig de verschillende inputparameters ook worden onderzocht met betrekking tot de waardepeildatum. Voorstaande gevoeligheid wordt door de deskundigen onderschreven. Derhalve wordt – indien er voldoende referenties aanwezig zijn – de voorkeur gegeven aan de comparatieve methode.

4.6. Referentietransacties

Door de deskundigen is een referentieonderzoek uitgevoerd naar transacties van ruwe bouwgrond die sinds 2019 in de provincie Zuid-Holland hebben plaatsgevonden. De uitkomst van dit onderzoek is hierna weergegeven.

Nummer	Datum	akte	kadastrale aanduiding	Oppervlakte (m2)	Koopsom per m2	Bijzonderheden
1	20-jun-18	Hyp4 73417/179	Nieuwkoop, A, 548, 551, 7913	45.470	€ 119,00	Koopsom bedraagt € 36 met een nabetaling van € 83. Bestemmingsplan vastgesteld 18-11-2021.
2	19-jul-18	Hyp4 73631/70	Oegstgeest, B, 5012	12.667	€ 123,00	overeenkomst 17-9-2015, levering heeft later plaatsgevonden.
3	4-dec-18	Hyp4 74529/109	Zevenhuizen, E, 1294	34.363	€ 119,71	Aankoop voor woningbouw
4	19-dec-18	Hyp4 74646/54	Monster, K, 4242	9.495	€ 110,00	Aankoop voor grondgebonden woningen
5	12-feb-19	Hyp4 75009/9	Alkemade, K, 4019	5.200	€ 96,15	Voortgezet gebruik tot 31-12-2022 + sloopkosten opstellen voor verkoper
6	17-jun-19	Hyp4 75802/99	Valkenburg, A, 2083	15.452	€ 123,06	gekocht door bpd
7	22-jul-19	Hyp4 76043/100	Alkemade, K, 4175	5.551	€ 97,00	geen voortgezet gebruik. Volgens opgave gemeente prijsovereenstemming op 18-4-2019
8	29-jul-19	Hyp4 76096/20	Alkemade, K 545	2.600	€ 97,00	geen voortgezet gebruik. Volgens opgave gemeente prijsovereenstemming op 18-4-2019
9	1-aug-19	Hyp4 76129/33	Waddinxveen, E, 468	14.995	€ 136,24	Meerdere transacties, referentie betreft een onbebouwd perceel
10	29-aug-19	Hyp4 76279/53	Alkemade, K, 4243	6.088	€ 97,29	geen voortgezet gebruik. Volgens opgave gemeente prijsovereenstemming op 18-4-2019
11	2-sep-19	Hyp4 76314/195	Oostvoorne, A, 4297, 5620	18.777	€ 85,21	beoogde woningbouw
12	2-okt-19	Hyp4 76516/92	Alkemade, K, 4315, 562	18.742	€ 97,07	Gekocht door de VOF, geen voortgezet gebruik, Volgens opgave gemeente prijsovereenstemming op 18-4-2019
13	6-dec-19	Hyp4 76969/46	Pijnacker, C, 9994, 9996, 11581, 11582, 4958, 4339, 10529	67.739	€ 95,50	Ingebracht in een gemeenschappelijke grondexploitatie
14	20-dec-19	Hyp4 77075/191	Hillegom, A, 8721, 8759, 8420, 8423	68.860	€ 50,52	Koper doet nog beroep op de landbouwvrijstelling.
15	10-jan-20	Hyp4 77222/176	Alkemade, K, 1087, 1887, 4405, 4407,	26.799	€ 61,00	Gekocht door de VOF, geen voortgezet gebruik, verrekening meer/minder meters op basis € 61,00 / m2. Volgens opgave gemeente prijsovereenstemming op 29-11-2019
16	30-mrt-20	Hyp4 77730/79	Alkemade, K, 3033	11.140	€ 80,79	Gekocht door de VOF, geen voortgezet gebruik
17	29-dec-20	Hyp4 80182/120	Berkel en Rodenrijs, A, 5210	12.770	€ 172,28	Gesplitste koopsom € 58,73 + € 113,54
18	1-apr-21	Hyp4 80977/130	Alkemade, K, 4611	5.517	€ 82,00	10% koopsom ingehouden ivm voortgezet gebruik, gekocht door de VOF. Prijsovereenstemming 18-4-2019, uit de akte volgt een verrekening van € 82,00 per m2
19	2-apr-21	Hyp4 80988/136	Alkemade, K, 4608	5.388	€ 82,00	10% koopsom ingehouden ivm voortgezet gebruik, gekocht door de VOF. Prijsovereenstemming 18-4-2019
20	6-apr-21	Hyp4 81011/142	Alkemade, sectie K, nummer 596	4.070	€ 97,23	
21	11-mei-21	Hyp4 81255/76	Berkel en Rodenrijs, A, 8219, 8252, 8253	170.145	€ 50,00	Gekocht door DPD met oog op woningbouw
22	1-jun-21	Hyp4 81385/197	Berkel en Rodenrijs, A, 554, 6070, 8510, 8512	197.754	€ 47,14	Gekocht door DPD met oog op woningbouw
23	13-sep-21	Hyp4 82138/59	Charlois, C, 3631, 3630, 3619	21.026	€ 80,00	Gekocht voor woningbouw. Deel perceel is lager gewaardeerd (calamiteitenroute)
24	7-okt-21	Hyp4 82316/180	Oud-beijerland, K, 1908	41517	€ 130,00	Gesplitste koopsom € 75,00 + € 55,00
25	16-nov-21	Hyp4 82596/187	Alkemade, K, 4696	7435	€ 54,88	Volgens opgave gemeente prijsovereenstemming op 6-11-2019
26	14-jan-22	Hyp4 83433/176	Alkemade, K, 4931	3000	€ 150,00	Gekocht door de VOF, prijsovereenstemming 6-12-2021
		Gemiddelde			€ 97,46	

Met betrekking tot de referenties in de gemeente Kaag en Braassem wordt opgemerkt dat de transactiepreizen sinds 2019 aanzienlijk hoger liggen dan de historische verwervingspreizen. Dit komt mede doordat de gemeente voor de referenties met nummer 5, 7, 8, 10 en 12 geen KB had gekregen voor de onteigening waardoor de onteigening voor een deel van de percelen niet was gelukt. Aangezien de gemeente zowel de grond- als opstalexploitatie in één hand wilde houden zijn deze percelen alsnog minnelijk verworven voor prijzen die fors boven de marktwaarde lagen. Hiermee heeft ze uiteindelijk haar eigen referenties gecreëerd, hetgeen een prijsopdrijvend effect had.

Indien naar alle referenties in de provincie wordt gekeken blijkt de gemiddelde prijs (inclusief nabetaling) € 97,46 bedraagt. Hierbij worden de laagste prijzen betaald voor gebieden die nog niet aan snede zijn en hogere prijzen voor gebieden die op korte termijn kunnen worden ontwikkeld. Van de referenties in de directe omgeving blijkt dat in Pijnacker € 95,00 per m² is betaald. In Berkel en Rodenrijs middels een gespreide betaling € 172,28 per m², maar eveneens bedragen in de orde van grootte van € 50,00 per m² voor gronden die nog niet direct aan snede zijn. Er blijkt dus een behoorlijke bandbreedte te zijn als gevolg van de planologische risico's en plankarakteristieken.

Indien naar de meest recente gesplitste koopsommen wordt gekeken blijkt dat partijen respectievelijk € 130,00 per m² en € 172,28 bereid zijn om te betalen. De tweede termijn dient doorgaans betaald te worden bij een positieve bestemming. De kopers houden hierbij doorgaans rekening dat in de tussenliggende periode de prijzen stijgen. Daarnaast is er door de gespreide betaling een rentevoordeel voor de koper. Dit houdt in dat de contante waarde van deze betalingen lager ligt dan de som van beide betalingen. Indien voor de gespreide betaling van € 172,50 wordt uitgegaan dat het 2^e deel over 5 jaar moet worden betaald, bedraagt de contante waarde bij een disconteringsvoet van 6% € 84,84 ($=172,50/1,06^5$) per m². De contante waarde van de gehele aankoop ligt dan rond de € 143,00 per m². Indien naar de transactie van € 130,00 per m² wordt gekeken ligt de contante waarde rond de € 116,00 per m².

In vergelijking met de te taxeren onroerende zaak moet echter ook rekening gehouden worden dat deze exploitatie niet geheel valt te vergelijken doordat:

- het plan een lange looptijd kent, waardoor de rentekosten een aanzienlijke invloed hebben op de grondexploitatie;
- er forse kosten in de exploitatie zitten mede als gevolg van de in het complex gerealiseerde waterbergingen, sport & groenvoorzieningen etc.

4.7. Residuele grondwaarde

Voor het bepalen van de residuele grondwaarde is door de deskundigen gebruik gemaakt van de gegevens zoals zijn opgenomen in het exploitatieplan. De deskundigen hebben deze uitgangspunten beoordeeld en geconcludeerd dat deze marktconform zijn. Aangezien in een exploitatieplan echter uitgegaan dient te worden van de feitelijke (lage) gemeentelijke rente (1,7%) en niet van een marktconforme disconteringsvoet is voor het berekenen van de marktwaarde uitgegaan van een marktconforme disconteringsvoet van 6,5%. Hierbij moet opgemerkt worden dat de complexwaarde niet alleen van toepassing is op de verschillende deelgebieden, maar tevens op de in Meerpolder gerealiseerde buitenplanse voorzieningen (hoofdwergenstructuur en de hoofdstructuur groen/water) waarvan de kosten deels aan het exploitatieplangebied moeten worden toegerekend. Aangezien deze kosten naar rato aan de deelgebieden worden toegerekend, dient bij de residuele berekening ook rekening gehouden te worden dat deze kosten ook stijgen.

Indien de grondexploitatie op basis van de gegevens uit het EP wordt doorgerekend in combinatie met de voorstaande disconteringsvoet blijkt dat deze bij een inbrengwaarde van € 100,00 per m² bijna sluitend is (op basis van de gemeentelijke disconteringsvoet is er sprake van een beperkt positief resultaat).

4.8. Complexprijs

Op basis van de gevonden referenties en de uitkomst van de residuele berekening komen de deskundigen verzoenend, rekening houdende met het grote aandeel van de sportvoorzieningen in complex, tot een complexwaarde van afgerond € 100,00 per m².

4.9. Waarde bebouwde objecten

In de raming uit 2012 hebben de deskundigen een splitsing gemaakt tussen de ramingen van de voormalig bebouwde objecten, alsmede de percelen die in het verleden niet bebouwd waren. Doordat in 2012 de bebouwde objecten reeds waren geamoveerd hebben de deskundigen destijds een inschatting gemaakt. In het taxatierapport uit 2012 blijkt dat hier destijds als gevolg van tijdsverloop en een gemeentelijke fusie reeds zeer summiere informatie over beschikbaar was. Op basis van deze informatie is destijds een reconstructie gemaakt en geconcludeerd dat de oorspronkelijke aankopen marktconform leken.

Op basis van de uitspraak van de Afdeling uit 2018 inzake het exploitatieplan Ambachtsezoom (201701607/1/R3 en 201701611/1/R3) blijkt dat (voormalig) bebouwde objecten eveneens per peildatum getaxeerd moeten worden. Bij het ramen van de inbrengwaarde van deze percelen hebben de taxateurs de volgende overwegingen gehad:

- Taxateurs hebben onvoldoende gegevens beschikbaar over deze lang geldende geamoveerde opstallen om per heden tot een goed onderbouwde raming van de waarde te komen uitgaande van de fictie dat ze er thans nog zouden staan. Zo ontbreken de correcte oppervlakten, bouwjaar, hoogte van de glasopstanden, aanwezige voorzieningen en informatie over de teelten. Derhalve is het taxatie technisch binnen de reglementen van het NRVt en de EVS niet mogelijk om deze te ramen.
- Voor het bepalen van de complexwaarde dient rekening gehouden te worden met de omslag van de kosten en baten voor zoverre een redelijk handelend en denkend koper daarmee rekening houdt. Indien de gemeente, als koper, maar ook als beheerder van de basisadministratie deze gegevens niet eenvoudig kan aanleveren, kan niet worden aangenomen dat een redelijk handelend en denkend koper wel over deze gegevens kan beschikken, danwel rekening houdt met de eventuele hogere kosten die daaraan verbonden zijn.
- De opstallen betroffen glastuinbouw objecten. Indien de oorspronkelijke kassen er per heden nog hadden gestaan waren deze sterk gedateerd en niet meer geschikt voor een moderne bedrijfsvoering. Dit houdt in dat de opstallen feitelijk zouden zijn afgeschreven en een koper bij de waardering voornamelijk zou kijken naar de grondwaarde.
- De grondwaarde van (ruwe) bouwgrond is sinds 2012 fors gestegen, zodat deze aanzienlijk hoger ligt dan de waarde van glastuinbouwobjecten. In 2012 was dit niet het geval. Ter onderbouwing hiervan is hieronder een tabel opgenomen met glastuinbouwobjecten in de provincie Zuid-Holland die sinds 2019 zijn verkocht. Deze hadden een gemiddelde transactieprijs van € 50,00 per m², waarbij de hoogste transactieprijs op afgerond € 80,00 per m² kavel lag.

Straat	Huisnr.	Toev.	Plaats	Transactieprijs	Oppervlakte	Prijs per m2
Middel Broekweg	93		HONSELERSDIJK	€ 900.000,00	14053	€ 64,04
Insteek 33	0	ong	BOSKOOP	€ 130.000,00	13000	€ 10,00
Achterweg	17	A	NIEUWE WETERING	€ 325.000,00	17095	€ 19,01
Schinkeldijk	44		REEUWIJK	€ 329.000,00	19687	€ 16,71
Rijksstraatweg	164	a	RIDDERKERK	€ 650.000,00	9280	€ 70,04
Naaldwijkseweg	201		'S-GRAVENZANDE	€ 1.950.000,00	32558	€ 59,89
Groendalseweg	94		BLEISWIJK	€ 1.612.000,00	26075	€ 61,82
Wateringseweg	8		POELDIJK	€ 700.000,00	11786	€ 59,39
Anthuriumweg	31		BLEISWIJK	€ 1.325.000,00	23020	€ 57,56
Leidsevaart	78		NOORDWIJKERHOUT	€ 826.285,00	10287	€ 80,32
Rijnsburgerweg	0	ong	VOORHOUT	€ 300.000,00	10200	€ 29,41
Burgemeester Smitweg	0	ong	HAZERSWOUDE-DORP	€ 442.500,00	32349	€ 13,68
Laan van Binnendijk	5		DE LIER	€ 637.500,00	7985	€ 79,84
Lange Campen	0	ong	PIJNACKER	€ 5.143.720,00	120993	€ 42,51
Bagijneland	25	en 26	'S-GRAVENZANDE	€ 3.218.840,00	39417	€ 81,66
Kleihoogt	53		BERKEL EN RODENRIJS	€ 2.100.000,00	115666	€ 18,16
aan/nabij Boomaweg 18 en Waellandweg	0	ong	MONSTER	€ 8.172.000,00	107331	€ 76,14
Groendalseweg	59		BLEISWIJK	€ 3.100.000,00	45925	€ 67,50

Op basis van bovenstaande komen de taxateurs dan ook tot de conclusie dat zelfs indien er voldoende gegevens beschikbaar zouden zijn van de opstallen, deze in tegenstelling tot de vorige taxatie thans de hoogste waarde zouden ontleenen aan de complexwaarde.

4.10. Back-testing

Gloudemans heeft de inbrengwaarde eerder geraamd. Gelet op het tijdsverloop van circa 10 jaar is back-testing niet verplicht. De waardeestijging over de afgelopen periode is geheel toe te schrijven aan gewijzigde marktomstandigheden.

4.11. Onzekerheden waardering

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

- Onzekere marktomstandigheden. Sinds het uitbreken van de oorlog in Oekraïne zijn de energieprijzen fors gestegen, hetgeen heeft geresulteerd in prijsstijgingen van diverse producten. Als gevolg hiervan is de inflatie fors toegenomen. Mede als gevolg van deze onzekerheden is de hypotheekrente fors gestegen waardoor de betaalbaarheid van woningen onder druk is komen te staan. Hierdoor is de woningmarkt duidelijk anders dan voor de oorlog. Wel is de vraag naar woningen in het lagere segment nog ongekend hoog, waardoor er nog geen sprake is van een prijsdaling. De consumenten zijn echter wel veel voorzichtiger geworden en de woningen in het hogere segment staan al langer te koop.
- De bouwkosten nemen op dit moment harder toe dan de opbrengsten, hetgeen een nadelig effect heeft op de grondexploitaties. De grondexploitaties staan verder steeds meer onder druk omdat gemeenten steeds meer goedkopere woningen in de plannen willen hebben (zowel sociale woningbouw, alsmede middeldure woningbouw). De middeldure huurwoningen staan vervolgens weer onder druk omdat de minister de huurprijzen wilt gaan reguleren.

- Gebrek aan marktinformatie, waaronder het ontbreken van zuivere c.q. exact vergelijkbare referentietransacties;
- Gevoeligheden van de gehanteerde taxatiemethodiek.

Als gevolg van bovenstaande onzekerheden dient bij iedere taxatie rekening gehouden te worden met een marge. Deze marge zal per object en locatie afwijken en ontstaat door de inefficiëntie van de vastgoedmarkt (marktonzekerheid) en de afwijking die eigen is aan de menselijke schatting. Indien naar de jurisprudentie over dit onderwerp wordt gekeken blijkt dat in de rechtspraak³ in zijn algemeenheid een marge wordt aangehouden van 10% naar beneden en 10% naar boven - oftewel een bandbreedte van 20% wordt acceptabel geacht. Deze marge komt ook naar voren in de literatuur⁴. Voor minder courante objecten wordt een grotere bandbreedte aanvaard⁵.

Voor het onderhavige object wordt door de taxateurs opgemerkt dat dit een courant object betreft. Derhalve dient rekening gehouden te worden met de gangbare marge van 10% naar beneden en 10% naar boven.

Wel wordt door deskundigen opgemerkt dat het in de praktijk voorkomt dat voor de laatste meters in een plangebied (doorgaans relatief kleine stukjes) hogere prijzen worden betaald. Deze prijzen zijn echter niet gebaseerd op de complexwaarde, die uitgaat van de grondwaarde van alle in exploitatie te nemen gronden, maar zijn gebaseerd op specifieke belangen van de koper. Doordat dergelijke specifieke belangen geen onderdeel vormen van de complexwaarde, zijn deze niet in de waardering meegenomen.

4.12. Effect bijzondere uitgangspunten op de waardering

In onderhavig advies zijn geen bijzondere uitgangspunten gehanteerd.

³ Zie onder andere de uitspraak van de rechtbank Rotterdam van 18 september 2019 met kenmerk ECLI:NL:RBOT:2019:7362

⁴ Zie ook 'Taxatieleer Vastgoed 1' geschreven door Peter C. van Arnhem, Tom M. Berkhout en George G.M. ten Have (Zesde druk, pagina 110 en 111) wordt gesproken over de 10%-regel. Een afwijking van 10% in de waardebepaling is niet ongewoon.

⁵ Schekkerman (2004) concludeerde: "Uit analyse blijken de verschillen dermate groot dat ook hierdoor een bandbreedte van plus en min 10-20% bij taxaties ten opzichte van de uiteindelijke transactie goed te verklaren zijn. Deze bandbreedte zal kleiner zijn als de courantheid van een object toeneemt en groter zijn bij een zeer incourant object. Een ieder die met taxaties te maken heeft, zal rekening moeten houden met te verwachten afwijkingen in de bandbreedte van 5 tot 20%. Bij incourante vastgoedobjecten zouden de afwijkingen zelfs nog groter kunnen zijn."

4.13. **Finale waardering**

Met inachtneming van alle in dit advies genoemde uitgangspunten en informatie worden de gronden voor de verschillende deelgebieden in totaal: € 10.698.500,00

€ 10.698.500,00 (zegge: tien miljoen zeshonderdachtennegentigduizend vijfhonderd euro)

De totale sloopkosten in de diverse deelgebieden worden geraamd op circa **€ 55.498,00** (zegge: vijftigduizend vierhonderdachtennegentig euro).

De totale inbrengwaarde bedraagt daarmee $(10.698.500,00 + 55.498,00) = € 10.753.998,00$ afgerond **10.745.000,00** (zegge: tien miljoen zeshonderdvijfentigduizend euro).

De inbrengwaarde van de gronden buiten het exploitatiegebied is geraamd op:

€ 52.990.300,00 (zegge: tweeënvijftig miljoen negenhonderdachtennegentigduizend driehonderd euro)

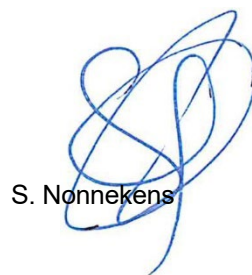
Voor de waarde per eigenaar wordt verwezen naar de rekenbladen⁶.

Nuland, 8 december 2022

De deskundigen,



F.C.L.G. Schavemaker



S. Nonnekens

⁶ Voor wat betreft de sloopkosten in deelgebied 1 en deelgebied 3b is uitgegaan van de verdeling naar perceel welke door opdrachtgever is aangeleverd.

5. Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

Bedrijfsnaam	Gloudemans
Naam	ir.ing. T.A. te Winkel MRICS RT, beëdigd rentmeester NVR / taxateur 6207912 (RICS Valuation Scheme, registered valuer), RT586908102 (NRVT, Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Groot Zakelijk Vastgoed), D0223 (LRGD), NVM en Register DOBS
Adres	Postbus 5044
Woonplaats	5201 GA 's-HERTOGENBOSCH

Verder hierna te noemen: “**toetsend deskundige**”,

Verklaart:

1. Toetsend deskundige heeft onderhavig advies dat is opgesteld door ir. F.C.L.G. Schavemaker RT en S. Nonnekens BBE met kenmerk 1168.4-D2d1 beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde.
2. Toetsend deskundige heeft het advies d.d. 8 december 2022 beoordeeld.
3. Toetsend deskundige heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan.
4. Toetsend deskundige heeft het complete advies met alle bijbehorende bijlagen bekeken en beoordeeld. Dit houdt geen garantie in op de volledigheid van de uitgevoerde onderzoeken en de verstrekte bijlagen.
5. Toetsend deskundige is niet of niet recent zelf betrokken geweest bij het object of de opdrachtgever op zodanige wijze dat dit de objectiviteit en onafhankelijkheid in de weg kan staan.
6. De onder 1 genoemde deskundige(n) is/zijn verantwoordelijk voor de opname ter plaatse, het onderzoek en de analyse van de gegevens.
7. Toetsend deskundige heeft zelf geen interne of externe inspectie van het object gedaan.
8. De in het advies opgenomen waarderingsmethodiek, gegevens en conclusies zijn getoetst. Tevens is beoordeeld of de inhoud van het advies in overeenstemming is met de geldende taxatiestandaarden.
9. Op basis van de beoordeelde stukken is toetsend deskundige van mening dat de getaxeerde waarde in het advies plausibel is en dat het advies voldoende navolgbaar, aannemelijk en geloofwaardig is.

Aldus door toetsend deskundige,

Nuland, 8 december 2022



T.A. te Winkel

1168.4-D2d1

6. Bijlagen

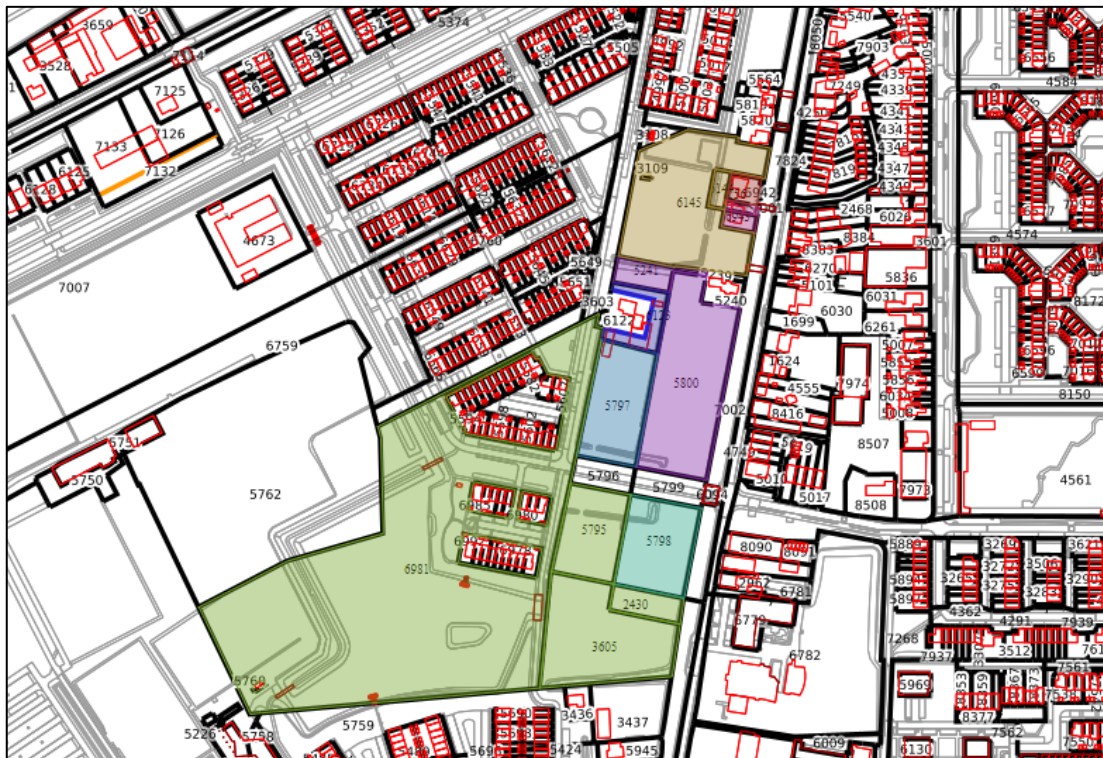
- 1.** Toelichting per deelgebied
- 2.** Rekenblad inbrengwaarde per eigenaar

Toelichting per deelgebied

1.1. Deelgebied 1

1.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

Nr.	Eigenaar en eigendom	Kadastraal perceel	Kadastrale opp geheel perceel	Som te gebruiken kad opvv
23.1		BKL01C 02430G0000	1.113	952
		BKL01C 03605G0000	6.430	1.023
		BKL01C 05795G0000	3.300	3.310
23.2		BKL01C 03603G0000	70	12
		BKL01C 05797G0000	4.055	4.055
		BKL01C 06122G0000	1.000	304
		BKL01C 06123G0000	1.042	1.042
44.1		BKL01C 03109G0000	16	16
		BKL01C 05789G0000	10.180	459
		BKL01C 06144G0000	393	367
		BKL01C 06145G0000	8.319	6.198
44.2		BKL01C 05796G0000	1.000	1
		BKL01C 05799G0000	1.183	1
		BKL01C 06981G0000	40.911	248
44.3		BKL01C 06981G0000	40.911	402
89.1		BKL01C 05798G0000	3.833	3.828
89.2		BKL01C 05241G0000	939	939
		BKL01C 05800G0000	7.870	7.861
148		BKL01C 06942G0000	48	48
203		BKL01C 07156G0000	491	487
208		BKL01C 06943G0000	359	359
		BKL01C 07157G0000	173	173
		BKL01C 06941G0000	2	2
		BKL01C 06944G0000	2	2
TOTAAL			133.640	32.089



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

1.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

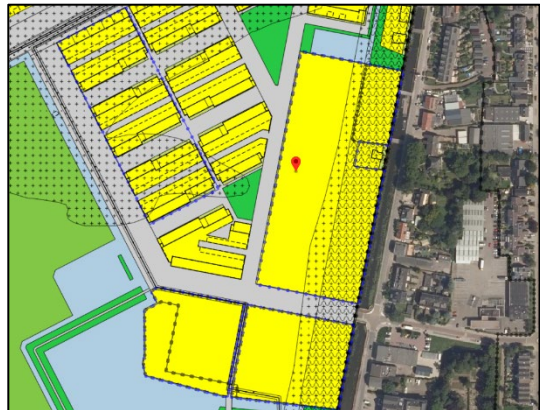
De taxeren objecten zijn gelegen in het deelgebied 1. Voor het taxeren van de inbrengwaarde dienen de werken en werkzaamheden die zijn uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan Meerpolder buiten beschouwing te worden gelaten. Dit houdt in dat de woningen etc. die op basis van dit bestemmingsplan zijn gerealiseerd geen onderdeel vormen van de taxatie, maar uitgegaan dient te worden van de fictie van ruwe bouwgrond. In het huidige plan worden de voormalige bestaande woningen ingepast. Deze vallen derhalve buiten het exploitatiegebied en zijn niet gewaardeerd.

1.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

De onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan Meerpolder (2012) en heeft een uit te werken woonbestemming (WU1).

De voor 'Wonen - Uit te werken - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. maatschappelijke voorzieningen;
- c. detailhandelsbedrijven, dienstverlenende bedrijven en horecabedrijven met uitzondering van dancings;
- d. praktijkruimten;
- e. recreatie-inrichtingen en sportvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen waaronder begrepen warmtevoorzieningen;
- g. verkeers-, verblijfsdoeleinden en parkeervoorzieningen;
- h. parken, plantsoenen en andere groenvoorzieningen alsmede speelvoorzieningen;
- i. waterhuishouding (waterberging, water aan- en afvoer) en andere waterstaatsdoeleinden.



Ten aanzien van de voornoemde gronden gelden de volgende uitwerkingsregels:

- a. voor het woongebied wordt uitgegaan van de bouw van maximaal 70 eengezinswoningen;
- b. bij de realisering van de woningen dient te worden voorzien in de noodzakelijke parkeervoorzieningen, waarbij de vastgestelde parkeernormen in acht worden genomen:
 - 1. van een gemiddelde parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning;
 - 2. tenminste één parkeerplaats op het woonperceel en, eventueel aanvullend daarop, 0,5 parkeerplaats per woning in het openbaar gebied;
 - 3. een gebouwde parkeervoorziening (garage of parkeerkelder) slechts gedeeltelijk wordt meegeteld;
- c. het beleid binnen dit gebied is gericht op het behouden van open zones en zichtlijnen tussen Noordeindseweg en Noordersingel;
- d. voorafgaand aan de uitwerking dient een stedenbouwkundig plan/-verkavelingsplan met randvoorwaarden/richtlijnen te worden opgesteld.

1.5. **Toebedachte bestemming van de onroerende zaken**

Op 24 maart 2022 is een voorontwerp uitwerkingsplan ter inzage gelegd. Daarin is de volgende uitwerking opgenomen. Dit plan voorziet in 68 woningen. Op basis van de verbeelding lijkt de bestaande woning Markermeerstraat 10 te worden ingepast.



1.6. **Beoordeling en onderbouwing courantheid**

Locatiebeoordeling

De locatie is gunstig gelegen in de kern van Berkel en Rodenrijs.

Objectbeoordeling

De ruwe bouwgrond is goed van vorm en wordt courant beoordeeld.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

De onroerende zaak ontleent haar hoogste waarde aan ruwe bouwgrond. Ruwe bouwgrond is echter niet verhuurbaar.

Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid is goed.

1.7. **Toelichting waardebeoordeling**

De onroerende zaak is gewaardeerd op basis van de complexwaarde. Voor 32.091 m² uitmakende een bedrag van € 3.209.100,00.

2.1. Deelgebied 2

2.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

Nr.	Eigenaar en eigendom	Kadastraal perceel	Kadastrale opp geheel perceel	Som te gebruiken kad oppv
44.4		BKL01C 06981G0000	40.911	5.557
152		BKL01C 06989G0000	124	124
158		BKL01C 06992G0000	241	241
162		BKL01C 06980G0000	146	146
165		BKL01C 06979G0000	127	127
168		BKL01C 06977G0000	120	120
173		BKL01C 06983G0000	127	127
177		BKL01C 06990G0000	127	127
178		BKL01C 06986G0000	242	242
181		BKL01C 06975G0000	120	120
185		BKL01C 06976G0000	120	120
186		BKL01C 06987G0000	124	124
191		BKL01C 06988G0000	209	209
196		BKL01C 06985G0000	200	200
200		BKL01C 06982G0000	124	124
202		BKL01C 06978G0000	127	127
205		BKL01C 06991G0000	137	137
206		BKL01C 06984G0000	130	130
TOTAAL			43.456	8.102



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

2.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De taxeren objecten zijn gelegen in deelgebied 2. Voor het taxeren van de inbrengwaarde dienen de werken en werkzaamheden die zijn uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan Meerpolder buiten beschouwing te worden gelaten. Dit houdt in dat de woningen etc die op basis van dit bestemmingsplan zijn gerealiseerd geen onderdeel vormen van de taxatie, maar uitgaan dient te worden van de fictie van ruwe bouwgrond.

2.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

De onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan Meerpolder (2012) en heeft een uit te werken woonbestemming (WU2).

De voor 'Wonen - Uit te werken - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. maatschappelijke voorzieningen;
- c. detailhandelsbedrijven, dienstverlenende bedrijven en horecabedrijven met uitzondering van dancings;
- d. praktijkruimten;
- e. recreatie-inrichtingen en sportvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen waaronder begrepen warmtevoorzieningen;
- g. verkeers-, verblijfsdoeleinden en parkeervoorzieningen;
- h. parken, plantsoenen en andere groenvoorzieningen alsmede speelvoorzieningen;
- i. waterhuishouding (waterberging, water aan- en afvoer) en andere waterstaatsdoeleinden.



Ten aanzien van de voornoemde gronden gelden de volgende uitwerkingsregels:

- a. voor het woongebied wordt uitgegaan van de bouw van maximaal 25 eengezinswoningen;
- b. bij de realisering van de woningen dient te worden voorzien in de noodzakelijke parkeervoorzieningen, waarbij de vastgestelde parkeernormen in acht worden genomen:
 - 1. van een gemiddelde parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning;
 - 2. tenminste één parkeerplaats op het woonperceel en, eventueel aanvullend daarop, 0,5 parkeerplaats per woning in het openbaar gebied;
 - 3. een gebouwde parkeervoorziening (garage of parkeerkelder) slechts gedeeltelijk wordt meegeteld;
- c. voorafgaand aan de uitwerking dient een stedenbouwkundig plan/verkavelingsplan met randvoorwaarden/richtlijnen te worden opgesteld.

Een deel van het plangebied is reeds uitgewerkt. Op 25 juni 2018 is het uitwerkingsplan Meerpolder 2012, Vlinderhof vastgesteld. Deze uitwerking is hieronder opgenomen. Dit plan waarvan de verbeelding hiernaast is opgenomen maakt 17 woningen mogelijk. Dit houdt in dat in het niet uitgewerkte deel theoretisch nog 8 woningen mogelijk zijn.



2.5. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de voorzieningen.

Objectbeoordeling

Voor de waardering is uitgegaan van ruwe bouwgrond. Gelet op de vraag daarna worden de percelen als courant beoordeeld.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Voor ruwe bouwgrond is er geen huurmarkt. Wel is er een goede koopmarkt.

Mate van verkoopbaarheid

Gelet op de grote vraag naar woningen en het gebrek aan bouwlocaties is er een grondhonger van ontwikkelaars naar ruwe bouwgrond. Derhalve is de mate van verkoopbaarheid goed.

2.6. Toelichting waardebeoordeling

De percelen zijn gewaardeerd op basis van de complexprijs voor 8.102 m² uitmakende een bedrag van € 810.200,00.

3.1. Deelgebied 3

3.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

Nr.	Eigenaar en eigendom	Kadastraal perceel	Kadastrale opp geheel perceel	Som te gebruiken kad opvv
14		BKL01C 06133G0000	337	337
28		BKL01C 06131G0000	337	337
39		BKL01C 06134G0000	337	337
44.5		BKL01C 07007G0000	139.892	484
44.6		BKL01C 07007G0000	139.892	12.503
		BKL01C 07009G0000	9.947	767
		BKL01C 07315G0000	341.959	182
58		BKL01C 06132G0000	337	337
63		BKL01C 06125G0000	355	355
76		BKL01C 06128G0000	320	320
81		BKL01C 06138G0000	337	337
85		BKL01C 06126G0000	320	320
88		BKL01C 06129G0000	335	335
97		BKL01C 06135G0000	335	335
103		BKL01C 06136G0000	337	337
117		BKL01C 06130G0000	337	337
138		BKL01C 06137G0000	335	335
139		BKL01C 06139G0000	320	320
140		BKL01C 06140G0000	321	321
149		BKL01C 07070G0000	163	163
150		BKL01C 06750G0000	268	268
151		BKL01C 06752G0000	283	283
153		BKL01C 07058G0000	364	364
154		BKL01C 07054G0000	259	259
155		BKL01C 06747G0000	337	337
156		BKL01C 07284G0000	171	171
157		BKL01C 06830G0000	605	596
159		BKL01C 07040G0000	448	443
160		BKL01C 07062G0000	238	238
161		BKL01C 07125G0000	1.220	36
163		BKL01C 07133G0000	2.881	2.725
164		BKL01C 07126G0000	2.018	1.872
167		BKL01C 07077G0000	464	454
169		BKL01C 07056G0000	239	239
170		BKL01C 06748G0000	337	337
171		BKL01C 06754G0000	320	320
172		BKL01C 06829G0000	519	509
174		BKL01C 07050G0000	128	128
175		BKL01C 06758G0000	269	269
176		BKL01C 06833G0000	500	500
179		BKL01C 06755G0000	337	337
180		BKL01C 06831G0000	567	556
182		BKL01C 07285G0000	249	249
183		BKL01C 06751G0000	283	283
184		BKL01C 07065G0000	160	160
187		BKL01C 06757G0000	283	283
188		BKL01C 07059G0000	329	329
189		BKL01C 07041G0000	252	252
190		BKL01C 07043G0000	251	251
192		BKL01C 07076G0000	239	239
194		BKL01C 06832G0000	534	534
195		BKL01C 06756G0000	337	337
197		BKL01C 07068G0000	117	117
198		BKL01C 06753G0000	429	429
201		BKL01C 07051G0000	182	182
209		BKL01C 07286G0000	1.240	1.234
218		BKL01C 06749G0000	283	283
222		BKL01C 06127G0000	335	335
TOTAAL			655.128	35.837



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

3.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De taxeren objecten zijn gelegen in deelgebied 3. Voor het taxeren van de inbrengwaarde dienen de werken en werkzaamheden die zijn uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan Meerpolder buiten beschouwing te worden gelaten. Dit houdt in dat de woningen etc. die op basis van dit bestemmingsplan zijn gerealiseerd geen onderdeel vormen van de taxatie, maar uitgegaan dient te worden van de fictie van ruwe bouwgrond. De woning Meerpolder 48 valt buiten het exploitatiegebied.

3.4. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

3.5. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

De onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan Meerpolder (2012) en heeft een uit te werken woonbestemming (WU3).

De voor 'Wonen - Uit te werken - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. maatschappelijke voorzieningen;
- c. detailhandelsbedrijven, dienstverlenende bedrijven en horecabedrijven met uitzondering van dancings;
- d. praktijkruimten;
- e. recreatie-inrichtingen en sportvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen waaronder begrepen warmtevoorzieningen;
- g. verkeers-, verblijfsdoeleinden en parkeervoorzieningen;
- h. parken, plantsoenen en andere groenvoorzieningen alsmede speelvoorzieningen;
- i. waterhuishouding (waterberging, wateraan- en -afvoer) en andere waterstaatsdoeleinden.



Ten aanzien van de voornoemde gronden gelden de volgende uitwerkingsregels:

- a. voor de (oorspronkelijke) Meerwegzone is het beleid gericht op het realiseren/handhaven van ruimtelijke relaties (corridors) in de vorm van watergangen en oeverstroken met een gezamenlijke breedte van circa 25 m en langzaam-verkeersroutes tussen het woongebied ten oosten van de Oostmeerlaan en het gebied ten westen van de Meerweg;
- b. voor het woongebied wordt uitgegaan van de bouw van maximaal 90 eengezinswoningen en gestapelde woningen;
- c. ten hoogste 25% van de woningen mag in gestapelde vorm worden uitgevoerd;
- d. de ontsluiting van de nieuwe woningen dient in hoofdzaak te geschieden vanaf de Oostmeerlaan;
- e. bij de realisering van de woningen dient te worden voorzien in de noodzakelijke parkeervoorzieningen, waarbij de vastgestelde parkeernormen in acht worden genomen:
 - 1. van een gemiddelde parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning;
 - 2. tenminste één parkeerplaats op het woonperceel en, eventueel aanvullend daarop, 0,5 parkeerplaats per woning in het openbaar gebied;
 - 3. een gebouwde parkeervoorziening (garage of parkeerkelder) slechts gedeeltelijk wordt meegeteld;
- f. voorafgaand aan de uitwerking dient een stedenbouwkundig plan/verkavelingsplan met randvoorwaarden/richtlijnen te worden opgesteld;
- g. voorafgaand aan de uitwerking dient in ieder geval een geluid- en lichtonderzoek te worden uitgevoerd vanwege de directe nabijheid van de lichtinstallaties op het sportpark.

Ondertussen zijn reeds 3 van de 4 delen van dit uitwerkingsplan uitgewerkt in de uitwerkingsplannen "Meerpolder 2012, 4C (Cradle-to-Cradle, Comfort en Co-design)" vastgesteld op 24 november 2015, Meerpolder 2012, NogMeerPolder, 2e fase vastgesteld op 8 maart 2016 en "NogMeerPolder" (bestemmingsplan "Meerpolder 2012") vastgesteld op 15 juli 2014. Hieronder staan de verbeeldingen van deze drie uitwerkingsplannen weergegeven.



3.6. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de voorzieningen.

Objectbeoordeling

Voor de waardering is van ruwe bouwgrond. Gelet op de vraag daarna worden de percelen als courant beoordeeld.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Voor ruwe bouwgrond is er geen huurmarkt. Wel is er een goede koopmarkt. De mate van verkoopbaarheid van de woning

Mate van verkoopbaarheid

Gelet op de grote vraag naar woningen en het gebrek aan bouwlocaties is er een grondhonger van ontwikkelaars naar ruwe bouwgrond. Derhalve is de mate van verkoopbaarheid goed.

3.7. Toelichting waardebeoordeling

De onroerende zaak is gewaardeerd op basis van de complexwaarde, voor 35.837 m² uitmakende een bedrag van € 3.583.700,00.

4.1. Deelgebied 4

4.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

Nr.	Eigenaar en eigendom	Kadastraal perceel	Kadastrale opp geheel perceel	Som te gebruiken kad opv
4		BKL01C 05943G0000	108	108
6		BKL01C 05936G0000	148	141
9		BKL01C 05923G0000	108	108
11		BKL01C 05925G0000	108	108
13		BKL01C 05915G0000	104	104
		BKL01C 06645G0000	4	4
26		BKL01C 05944G0000	112	112
27		BKL01C 05914G0000	104	104
		BKL01C 06646G0000	4	4
29		BKL01C 05937G0000	148	141
44.7		BKL01C 05969G0000	5	5
		BKL01C 05970G0000	5	5
		BKL01C 05971G0000	5	5
		BKL01C 05972G0000	5	5
		BKL01C 05973G0000	5	5
		BKL01C 05974G0000	5	5
		BKL01C 05975G0000	5	5
		BKL01C 05976G0000	5	5
		BKL01C 05977G0000	5	5
		BKL01C 05978G0000	5	5
		BKL01C 05979G0000	5	5
		BKL01C 05980G0000	5	5
		BKL01C 05981G0000	5	5
		BKL01C 05982G0000	5	5
		BKL01C 05983G0000	5	5
		BKL01C 05984G0000	5	5
		BKL01C 05986G0000	5	5
		BKL01C 05987G0000	5	5
		BKL01C 05988G0000	5	5
		BKL01C 05989G0000	5	5
		BKL01C 05990G0000	5	5
		BKL01C 05991G0000	5	5
		BKL01C 05992G0000	5	5
		BKL01C 05993G0000	5	5
		BKL01C 05994G0000	3.615	1.823
		BKL01C 05995G0000	5	5
		BKL01C 05996G0000	5	5
		BKL01C 05997G0000	5	5
		BKL01C 05998G0000	5	5
		BKL01C 05999G0000	5	5
		BKL01C 06000G0000	5	5
		BKL01C 06001G0000	5	5
		BKL01C 06002G0000	5	5
		BKL01C 06003G0000	5	5
		BKL01C 06004G0000	5	5
		BKL01C 06005G0000	5	5
		BKL01C 06006G0000	5	5
		BKL01C 06007G0000	5	5
		BKL01C 06008G0000	5	5
		BKL01C 06009G0000	5	5
		BKL01C 06010G0000	5	5
		BKL01C 06014G0000	5	5
		BKL01C 06015G0000	5	5
		BKL01C 06016G0000	5	5
		BKL01C 06017G0000	5	5
		BKL01C 06018G0000	5	5
		BKL01C 06019G0000	5	5
		BKL01C 06020G0000	5	5
		BKL01C 06021G0000	5	5
		BKL01C 06022G0000	5	5
		BKL01C 06023G0000	5	5
		BKL01C 06024G0000	5	5
		BKL01C 06025G0000	5	5
		BKL01C 06026G0000	5	5
		BKL01C 06027G0000	5	5
		BKL01C 06028G0000	5	5
		BKL01C 06029G0000	5	5
		BKL01C 06030G0000	4.190	2.331

Nr.	Eigenaar en eigendom	Kadastraal perceel	Kadastrale opp geheel perceel	Som te gebruiken kad opvv
44.7		BKL01C 06031G0000	5	5
		BKL01C 06032G0000	5	5
		BKL01C 06033G0000	5	5
		BKL01C 06034G0000	5	5
		BKL01C 06035G0000	5	5
		BKL01C 06036G0000	5	5
		BKL01C 06037G0000	5	5
		BKL01C 06038G0000	5	5
		BKL01C 06039G0000	5	5
		BKL01C 06040G0000	5	5
		BKL01C 06041G0000	5	5
		BKL01C 06042G0000	5	5
		BKL01C 06043G0000	5	5
		BKL01C 06044G0000	5	5
		BKL01C 06045G0000	5	5
		BKL01C 06046G0000	5	5
		BKL01C 06047G0000	6.500	2.331
		BKL01C 06648G0000	3.940	2.045
		BKL01C 07315G0000	341.959	2.657
45		BKL01C 05933G0000	108	108
48		BKL01C 05940G0000	108	108
51		BKL01C 05922G0000	108	108
62		BKL01C 05913G0000	139	135
		BKL01C 06647G0000	5	5
68		BKL01C 05939G0000	108	108
71		BKL01C 05893G0000	47	44
		BKL01C 05928G0000	99	96
75		BKL01C 05941G0000	108	108
90		BKL01C 05929G0000	112	112
94		BKL01C 05917G0000	104	104
		BKL01C 06643G0000	4	4
101		BKL01C 05942G0000	108	108
102		BKL01C 05932G0000	108	108
104		BKL01C 05926G0000	108	108
108.1		BKL01C 05950G0000	1.025	1.019
108.2		BKL01C 05951G0000	905	898
108.3		BKL01C 05952G0000	900	896
108.4		BKL01C 05954G0000	905	900
108.5		BKL01C 05955G0000	905	900
108.6		BKL01C 05956G0000	905	899
109		BKL01C 05931G0000	108	108
116		BKL01C 05921G0000	113	113
129		BKL01C 05916G0000	104	104
		BKL01C 06644G0000	4	4
130		BKL01C 05918G0000	104	104
		BKL01C 06642G0000	4	4
131		BKL01C 05919G0000	104	104
		BKL01C 06641G0000	4	4
132		BKL01C 05920G0000	109	109
		BKL01C 06640G0000	4	4
133		BKL01C 05924G0000	108	108
134		BKL01C 05927G0000	108	108
135		BKL01C 05930G0000	108	108
136		BKL01C 05934G0000	108	108
137		BKL01C 05938G0000	108	108
223		BKL01C 05935G0000	108	108
TOTAAL			369.737	20.663



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

4.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De taxeren objecten zijn gelegen in deelgebied 4. Voor het taxeren van de inbrengwaarde dienen de werken en werkzaamheden die zijn uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan Meerpolder buiten beschouwing te worden gelaten. Dit houdt in dat de woningen etc die op basis van dit bestemmingsplan zijn gerealiseerd geen onderdeel vormen van de taxatie, maar uitgaan dient te worden van de fictie van ruwe bouwgrond.

4.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

De onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan Meerpolder (2012) en heeft een uit te werken woonbestemming (WU4).

De voor 'Wonen - Uit te werken - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

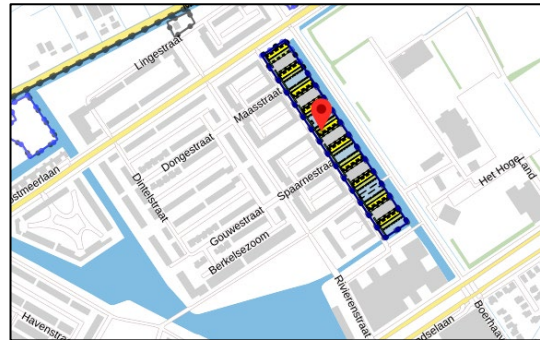
- a. wonen;
- b. maatschappelijke voorzieningen;
- c. detailhandelsbedrijven, dienstverlenende bedrijven en horecabedrijven met uitzondering van dancings;
- d. praktijkruimten;
- e. recreatie-inrichtingen en sportvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen waaronder begrepen warmtevoorzieningen;
- g. verkeers-, verblijfsdoeleinden en parkeervoorzieningen;
- h. parken, plantsoenen en andere groenvoorzieningen alsmede speelvoorzieningen;
- i. waterhuishouding (waterberging, wateraan- en -afvoer) en andere waterstaatsdoeleinden.



Ten aanzien van de voornoemde gronden gelden de volgende uitwerkingsregels:

- a. voor het woongebied wordt uitgegaan van de bouw van maximaal 80 eengezinswoningen;
- b. bij de realisering van de woningen dient te worden voorzien in de noodzakelijke parkeervoorzieningen, waarbij de vastgestelde parkeernormen in acht worden genomen:
 1. van een gemiddelde parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning;
 2. tenminste één parkeerplaats op het woonperceel en, eventueel aanvullend daarop, 0,5 parkeerplaats per woning in het openbaar gebied;
 3. een gebouwde parkeervoorziening (garage of parkeerkelder) slechts gedeeltelijk wordt meegeteld;
- c. voorafgaand aan de uitwerking dient een stedenbouwkundig plan/verkavelingsplan met randvoorwaarden/richtlijnen te worden opgesteld, waarbij geldt dat het DOVKR dient te worden toegepast;
- d. voorafgaand aan de uitwerking dient in ieder geval een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd vanwege de ligging binnen de richtafstanden van een schietbaan, alsmede een geluid- en lichtonderzoek vanwege de directe nabijheid van de lichtinstallaties op het sportpark

Op 22 januari 2020 is het uitwerkingsplan "Meerpolder 2012, vrije kavels Meerweg" vastgesteld. Dit plan voorziet in 80 woningen. Dit uitwerkingsplan is hiernaast weergegeven.



4.5. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de voorzieningen.

Objectbeoordeling

Voor de waardering is uitgegaan van ruwe bouwgrond. Gelet op de vraag daarna worden de percelen als courant beoordeeld.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Voor ruwe bouwgrond is er geen huurmarkt. Wel is er een goede koopmarkt.

Mate van verkoopbaarheid

Gelet op de grote vraag naar woningen en het gebrek aan bouwlocaties is er een grondhonger van ontwikkelaars naar ruwe bouwgrond. Derhalve is de mate van verkoopbaarheid goed.

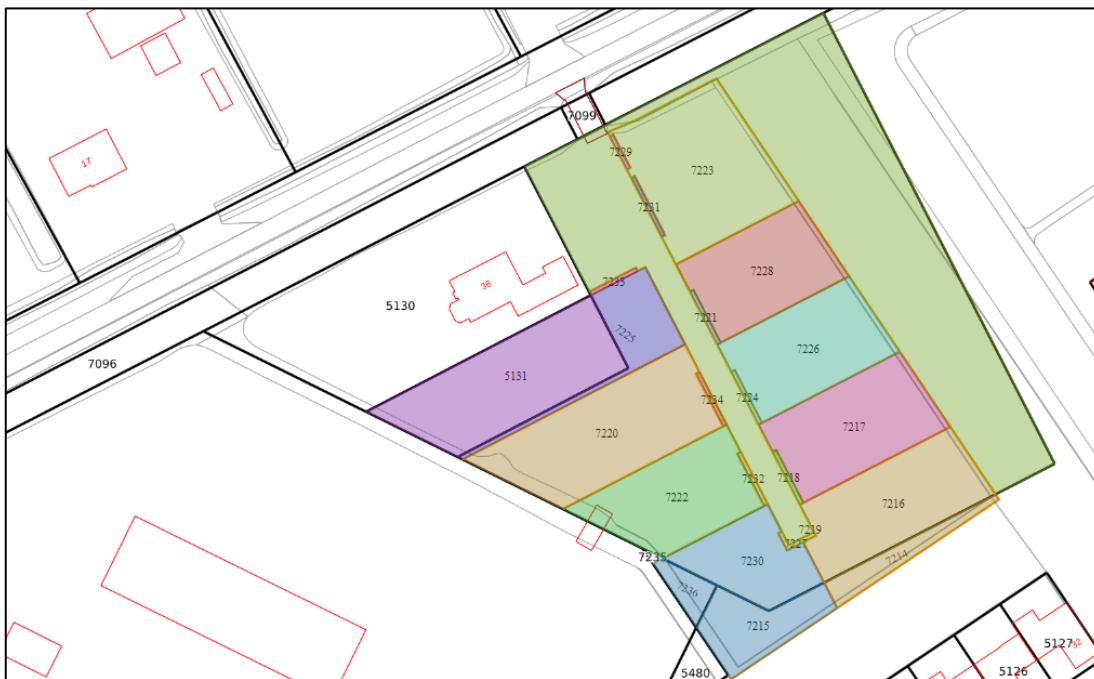
4.6. Toelichting waardebeoordeling

De percelen zijn gewaardeerd op basis van de complexprijs voor 20.633 m² uitmakende een bedrag van € 6.063.300,00.

5.1. Deelgebied 5

5.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

Nr.	Eigenaar en eigendom	Kadastraal perceel	Kadastrale opp geheel perceel	Som te gebruiken kad opvv
44.8		BKL01C 07219G0000	2.691	782
166		BKL01C 07214G0000	127	89
		BKL01C 07216G0000	551	537
199		BKL01C 07228G0000	477	461
204		BKL01C 07217G0000	547	532
210.1		BKL01C 07229G0000	5	5
210.2		BKL01C 07231G0000	10	10
210.3		BKL01C 07221G0000	9	9
210.4		BKL01C 07224G0000	9	9
210.5		BKL01C 07218G0000	9	9
210.6		BKL01C 07227G0000	7	7
210.7		BKL01C 07232G0000	9	9
210.8		BKL01C 07234G0000	9	9
210.9		BKL01C 07233G0000	8	8
213		BKL01C 05131G0000	688	461
		BKL01C 07225G0000	234	233
214		BKL01C 07215G0000	253	198
		BKL01C 07230G0000	319	319
		BKL01C 07236G0000	68	34
215		BKL01C 07220G0000	727	697
216		BKL01C 07222G0000	500	471
217		BKL01C 07223G0000	701	673
219		BKL01C 07226G0000	512	496
TOTAAL				8.470



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

5.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

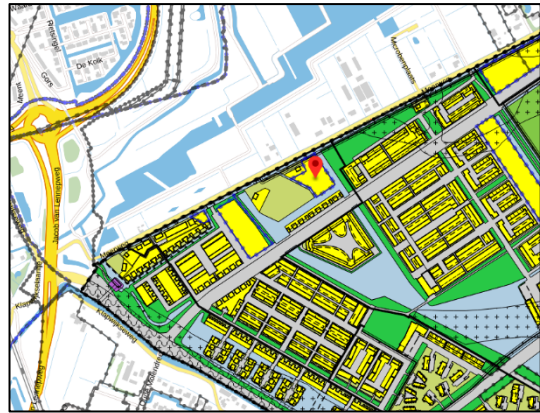
De taxeren objecten zijn gelegen in deelgebied 5. Voor het taxeren van de inbrengwaarde dienen de werken en werkzaamheden die zijn uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan Meerpolder buiten beschouwing te worden gelaten. Dit houdt in dat de woningen etc die op basis van dit bestemmingsplan zijn gerealiseerd geen onderdeel vormen van de taxatie, maar uitgegaan dient te worden van de fictie van ruwe bouwgrond.

5.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

De onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan Meerpolder (2012) en heeft een uit te werken woonbestemming (WU5).

De voor 'Wonen - Uit te werken - 5' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. nutsvoorzieningen waaronder begrepen warmtevoorzieningen;
- c. verkeers-, verblijfsdoeleinden en parkeervoorzieningen;
- d. parken, plantsoenen en andere groenvoorzieningen alsmede speelvoorzieningen;
- e. waterhuishouding (waterberging, water aan- en afvoer) en andere waterstaatsdoeleinden.



Ten aanzien van de voornoemde gronden gelden de volgende uitwerkingsregels:

- a. voor het woongebied wordt uitgegaan van de bouw van maximaal 10 eengezinswoningen;
- b. voor de (oorspronkelijke) Meerwegzone is het beleid gericht op het realiseren/handhaven van ruimtelijke relaties (corridors) in de vorm van watergangen en oeverstroken met een gezamenlijke breedte van circa 25 m en langzaam-verkeersroutes tussen het woongebied ten oosten van de Oostmeerlaan en het gebied ten westen van de Meerweg;
- c. de ontsluiting van de nieuwe woningen dient in hoofdzaak te geschieden vanaf de Meerweg;
- d. bij de realisering van de woningen dient te worden voorzien in de noodzakelijke parkeervoorzieningen, waarbij de vastgestelde parkeernormen in acht worden genomen:
 1. van een gemiddelde parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning;
 2. tenminste één parkeerplaats op het woonperceel en, eventueel aanvullend daarop, 0,5 parkeerplaats per woning in het openbaar gebied;
 3. een gebouwde parkeervoorziening (garage of parkeerkelder) slechts gedeeltelijk wordt meegeteld;
- e. voorafgaand aan de uitwerking dient een stedenbouwkundig plan/verkavelingsplan met randvoorwaarden/richtlijnen te worden opgesteld.

Op 17 september 2017 is het uitwerkingsplan "Eilanden van Berkel" vastgesteld. Dit plan voorziet in 9 woningen. Dit uitwerkingsplan is hiernaast weergegeven.



5.5. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de voorzieningen.

Objectbeoordeling

Voor de waardering is uitgegaan van ruwe bouwgrond. Gelet op de vraag daarna worden de percelen als courant beoordeeld.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Voor ruwe bouwgrond is er geen huurmarkt. Wel is er een goede koopmarkt.

Mate van verkoopbaarheid

Gelet op de grote vraag naar woningen en het gebrek aan bouwlocaties is er een grondhonger van ontwikkelaars naar ruwe bouwgrond. Derhalve is de mate van verkoopbaarheid goed.

5.6. Toelichting waardebeoordeling

De percelen zijn gewaardeerd op basis van de complexprijs voor 6.058 m² uitmakende een bedrag van € 605.800,00.

6.1. Deelgebied 6

6.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

Nr.	Eigenaar en eigendom	Kadastraal perceel	Kadastrale opp geheel perceel	Som te gebruiken kad opvv
212		BKL01C 05578G0000	810	779
TOTAAL			810	779



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

6.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

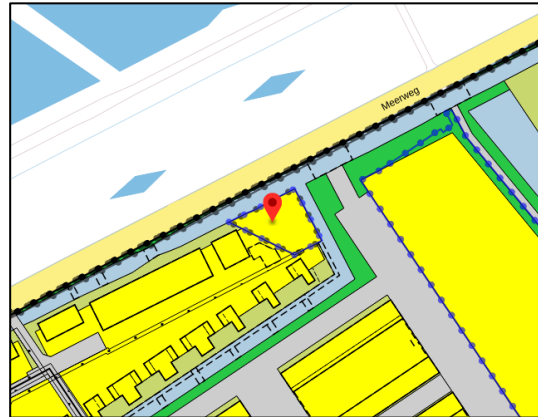
Het te taxeren object betreft één onbebouwd perceel in deelgebied 6.

6.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

De onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan Meerpolder (2012) en heeft een uit te werken woonbestemming (WU7).

De voor 'Wonen - Uit te werken - 7' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

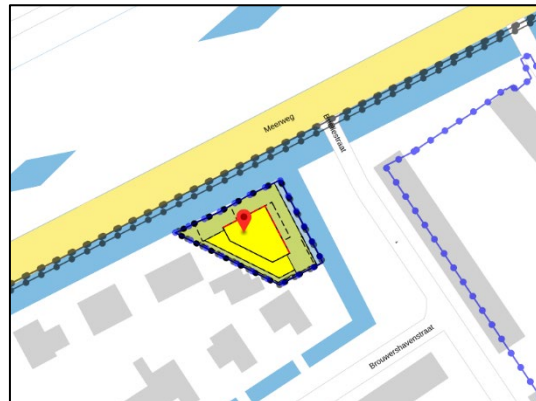
- a. wonen;
- b. verkeers-, verblijfsdoeleinden en parkeervoorzieningen;
- c. waterhuishouding (waterberging, wateraan- en -afvoer) en andere waterstaatsdoeleinden.



Ten aanzien van de voornoemde gronden gelden de volgende uitwerkingsregels:

- a. er mogen maximaal twee woningen gerealiseerd worden;
- b. het parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein;
- c. voorafgaand aan de uitwerking dient een stedenbouwkundig plan/-verkavelingsplan met randvoorwaarden/richtlijnen te worden opgesteld.

Op 1 december 2020 is voor deze locatie een uitwerkingsplan opgesteld, genaamd "Meerpolder 2012, Meerweg 30c en Westersingel 29". Dit plan voorziet in 1 wooneenheid.



6.5. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de voorzieningen.

Objectbeoordeling

Voor de waardering is uitgegaan van ruwe bouwgrond. Gelet op de vraag daarna worden de percelen als courant beoordeeld.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Voor ruwe bouwgrond is er geen huurmarkt. Wel is er een goede koopmarkt.

Mate van verkoopbaarheid

Gelet op de grote vraag naar woningen en het gebrek aan bouwlocaties is er een grondhonger van ontwikkelaars naar ruwe bouwgrond. Derhalve is de mate van verkoopbaarheid goed.

6.6. Toelichting waardebeoordeling

Het te taxeren object gelegen in het gebied wonen uit te werken 7 en is gewaardeerd op basis van de complexwaarde. Dit houdt in dat voor het bepalen van de inbrengwaarde geen rekening kan worden gehouden met de thans verkregen positieve woonbestemming.

7.1. Deelgebied 7

7.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

Nr.	Eigenaar en eigendom	Kadastraal perceel	Kadastrale opp geheel perceel	Som te gebruiken kad opvv
2		BKL01C 05875G0000	275	275
12		BKL01C 05865G0000	345	244
		BKL01C 05868G0000	50	50
20		BKL01C 05085G0000	673	616
25		BKL01C 05869G0000	165	165
44.10		BKL01C 05081G0000	1.074	34
		BKL01C 05084G0000	121	19
		BKL01C 07023G0000	7.612	7
59		BKL01C 05871G0000	165	165
83		BKL01C 05873G0000	165	165
87		BKL01C 05874G0000	165	165
100		BKL01C 05872G0000	165	165
106		BKL01C 05870G0000	165	165
126		BKL01C 05793G0000	80	80
		BKL01C 05966G0000	530	470
207		BKL01C 05866G0000	125	83
		BKL01C 05876G0000	603	589
TOTAAL				12.478



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

7.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

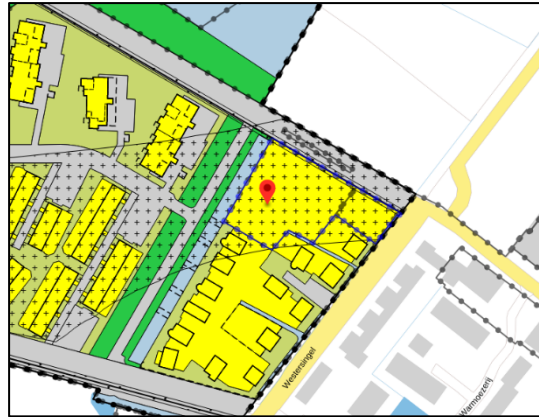
De taxeren objecten zijn gelegen in deelgebied 7. Voor het taxeren van de inbrengwaarde dienen de werken en werkzaamheden die zijn uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan Meerpolder buiten beschouwing te worden gelaten. Dit houdt in dat de woningen etc die op basis van dit bestemmingsplan zijn gerealiseerd geen onderdeel vormen van de taxatie, maar uitgaan dient te worden van de fictie van ruwe bouwgrond.

7.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

De onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan Meerpolder (2012) en heeft een uit te werken woonbestemming (WU8).

De voor 'Wonen - Uit te werken - 8' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

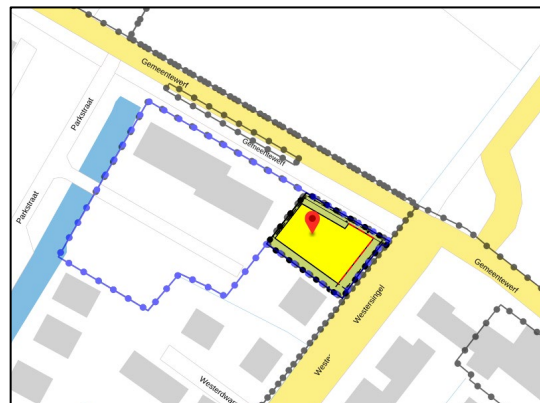
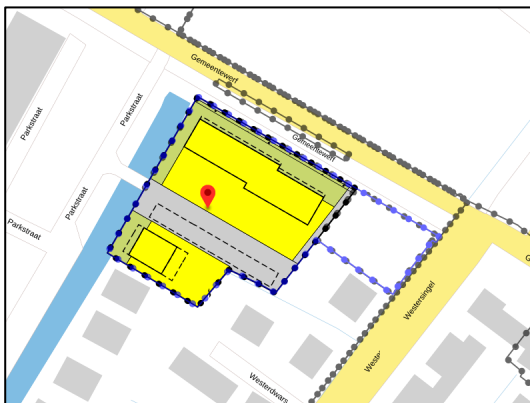
- a. wonen;
- b. maatschappelijke voorzieningen;
- c. detailhandelsbedrijven, dienstverlenende bedrijven en horecabedrijven met uitzondering van dancings;
- d. praktijkruimten;
- e. recreatie-inrichtingen en sportvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen waaronder begrepen warmtevoorzieningen;
- g. verkeers-, verblijfsdoeleinden en parkeervoorzieningen;
- h. parken, plantsoenen en andere groenvoorzieningen alsmede speelvoorzieningen;
- i. waterhuishouding (waterberging, water aan- en afvoer) en andere waterstaatsdoeleinden.



Ten aanzien van de voornoemde gronden gelden de volgende uitwerkingsregels:

- a. voor het woongebied wordt uitgegaan van de bouw van maximaal 13 eengezinswoningen en gestapelde woningen;
- b. ten hoogste 75% van de woningen mag in gestapelde vorm worden uitgevoerd;
- c. bij de realisering van de woningen dient te worden voorzien in de noodzakelijke parkeervoorzieningen, waarbij de vastgestelde parkeernormen in acht worden genomen:
 1. van een gemiddelde parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning;
 2. tenminste één parkeerplaats op het woonperceel en, eventueel aanvullend daarop, 0,5 parkeerplaats per woning in het openbaar gebied;
 3. een gebouwde parkeervoorziening (garage of parkeerkelder) slechts gedeeltelijk wordt meegeteld;
- d. voorafgaand aan de uitwerking dient een stedenbouwkundig plan/verkavelingsplan met randvoorwaarden/richtlijnen te worden opgesteld, waarbij geldt dat het DOVKR dient te worden toegepast.

Op 3 september 2013 is voor deze locatie een uitwerkingsplan opgesteld, genaamd "Stadswoningen". Dit plan voorziet in 8 woningen. Daarnaast is op 1 december 2012 het uitwerkingsplan Meerweg 30c en Westersingel 29" vastgesteld. Dit plan voorziet op deze locatie in 4 wooneenheden. De verbeelding van beide plannen is hieronder weergegeven.



7.5. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de voorzieningen.

Objectbeoordeling

Voor de waardering is uitgegaan van ruwe bouwgrond. Gelet op de vraag daarna worden de percelen als courant beoordeeld.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Voor ruwe bouwgrond is er geen huurmarkt. Wel is er een goede koopmarkt.

Mate van verkoopbaarheid

Gelet op de grote vraag naar woningen en het gebrek aan bouwlocaties is er een grondhonger van ontwikkelaars naar ruwe bouwgrond. Derhalve is de mate van verkoopbaarheid goed.

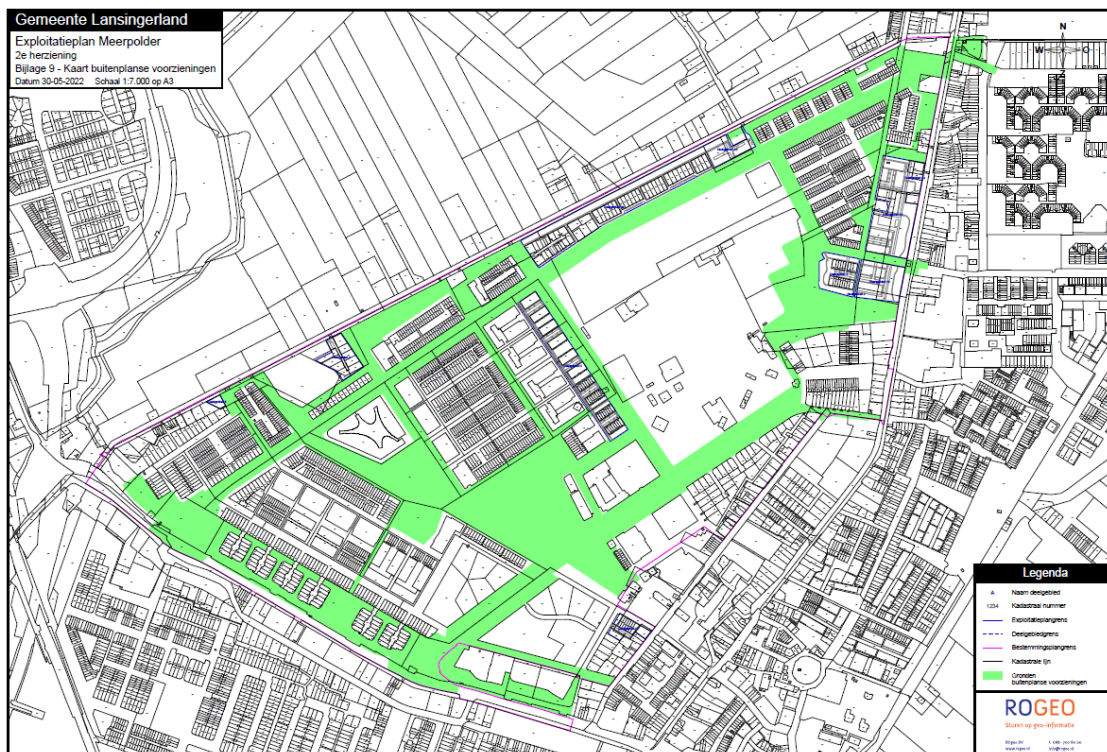
7.6. Toelichting waardebeoordeling

De percelen zijn gewaardeerd op basis van de complexwaarde voor 3.457 m² uitmakende een bedrag van € 345.700,00

8.1. Gronden buiten het exploitatiegebied

8.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

Voor de kadastrale aanduiding van de percelen wordt verwezen naar het waarderingsoverzicht. De totale oppervlakte van gronden buiten het exploitatiegebied bedraagt 529.903 m².



Uitsnede bijlage 9 Exploitatieplan Meerpolder.

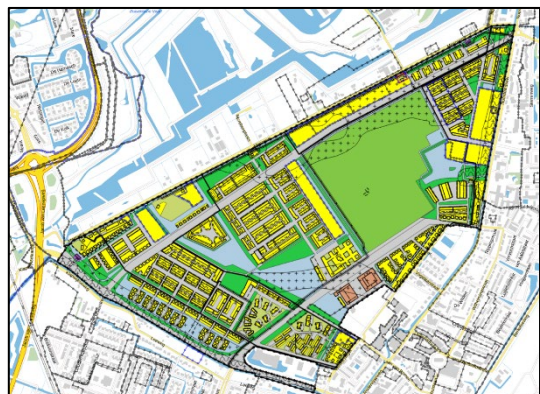
8.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

Betreft grotendeels wegen, water, sport en groenvoorzieningen die in het kader van de realisatie van Meerpolder zijn aangelegd. Een klein deel van deze wegen moet nog worden aangelegd. Dit is in de nog niet uitgewerkte gebieden.

8.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

De onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan Meerpolder (2012) de later vastgestelde uitwerkingsplannen c.q. bestemmingsplannen.

De gronden hebben voornamelijk de bestemmingen sport, groen en verkeer.



8.5. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De gronden vormen onderdeel van het plan Meerpolder. Dit plan betreft een uitbreidingslocatie die gunstig is gelegen ten opzichte van de voorzieningen en bestaande bebouwing.

Objectbeoordeling

Voor de waardering is uitgegaan van ruwe bouwgrond. Gelet op de vraag daarna worden de percelen als courant beoordeeld.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Voor ruwe bouwgrond is er geen huurmarkt. Wel is er een goede koopmarkt.

Mate van verkoopbaarheid

Gelet op de grote vraag naar woningen en het gebrek aan bouwlocaties is er een grondhonger van ontwikkelaars naar ruwe bouwgrond. Derhalve is de mate van verkoopbaarheid goed.

8.6. Toelichting waardebeoordeling

Voor de waardering van de onroerende zaken zijn de werken en werkzaamheden die zijn verricht in het kader van de reactie van Meerpolder geëlimineerd. Derhalve is voor het bepalen van de inbrengwaarde uitgegaan van ruwe bouwgrond. Op basis van de Onteigeningswet kan bij de waardering daarvan geen rekening worden gehouden met de specifiek toebedachte bestemming. Derhalve zijn deze gronden gewaardeerd op basis van de complexwaarde, voor 529.905 m² uitmakende een bedrag van € 529.905.00,00.