



gemeente  
**Zoetermeer**

> Retouradres Postbus 15, 2700 AA Zoetermeer

**Bezoekadressen**  
Engelandlaan 502  
2711 EB Zoetermeer  
Stadhuisplein 1  
2711 EC Zoetermeer

**Postadres**  
Postbus 15  
2700 AA Zoetermeer

Telefoon 14 079  
[www.zoetermeer.nl](http://www.zoetermeer.nl)

**Datum**  
17 november 2022

**Uw kenmerk**

**Ons kenmerk**  
2022-094884

**Bijlagen**

Onderwerp: Woo verzoek Eleanor Rooseveltlaan inzake taxatie

Beste lezer,

In uw zienswijze met betrekking tot het Ontwerp bestemmingsplan 'Eleanor Rooseveltlaan 3-29' ontvangen op **28 juni jl.**, heeft u met een beroep op de Wet open overheid (hierna: Woo) informatie verzocht over het **taxatieverslag over de grondtransacties**.

#### **Voorgaande briefwisseling**

De ontvangst van uw verzoek is schriftelijk bevestigd bij brief van **20 oktober jl.**, kenmerk **2022-094884**.

#### **Wettelijk kader**

Uw verzoek valt onder de reikwijdte van de Woo.

#### **Inventarisatie documenten**

Op basis van uw verzoek is in totaal **1** document aangetroffen.

#### **Zienswijzen**

U bent in de brief van 28 juni jl. er over geïnformeerd dat er derde belanghebbenden zijn bij de openbaarmaking van het taxatieverslag en dat deze in de gelegenheid zijn gesteld hierover /hun zienswijze te geven.

De zienswijze(n) van de derde belanghebbende(n) heb ben wij in onze belangenafweging meegenomen. Zie het onderdeel Overwegingen bij het besluit.

#### **Besluit**

Wij hebben besloten deels aan uw verzoek tegemoet te komen en de informatie waarom u verzocht, opgenomen in het taxatieverslag openbaar te maken. Dit houdt ook in dat wij hebben besloten dat voor enkele soorten informatie die in deze documenten zijn vevat, de openbaarmaking wordt geweigerd.

#### *Overwegingen*

Uitgangspunt van de Wob is dat alles openbaar is, tenzij er sprake is van weigeringsgronden die met deze wet zijn gegeven. Gelet op de informatie die in de geïnventariseerde documenten is vevat, zijn wij van

mening dat er mogelijk sprake kan zijn toepasbaarheid van weigeringsgronden en wel in het bijzonder informatie dat:

- a. het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer betreft (artikel 5.1 lid 2 sub e Woo). Het gaat hierbij om een relatieve weigeringsgrond, wat inhoudt dat het belang van het openbaar maken niet mag opwegen tegen het betreffende belang;
- b. de economische of financiële belangen van de gemeente (artikel 5.1 lid 2 sub b Woo) betreft. Het gaat hierbij om een relatieve weigeringsgrond.
- c. Betrekking heeft op persoonlijke beleidsopvattingen in het kader van intern beraad (artikel 5.2 lid 1 Woo)

Uit de van derde belanghebbenden ontvangen zienswijzen volgt dat zij bezwaren hebben tegen de openbaarmaking van bovengenoemde informatie en hebben daarbij hun motivatie gegeven. In het hiernavolgende geven wij onze overwegingen om informatie al dan niet openbaar te maken.

#### Ad. a. De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer

Voor de beoordeling of er in het taxatieverslag informatie is vevat die de persoonlijke levenssfeer raken, dient de vraag gesteld worden of deze informatie herleidbaar is tot een natuurlijke persoon. Voor zover informatie wel te herleiden zijn tot natuurlijke personen (zoals naam, handtekeningen, geboortedata en contactgegevens), raakt dit wel de persoonlijke levenssfeer. De afweging om dergelijke informatie wel openbaar te maken, vraagt om bijzondere omstandigheden (bijvoorbeeld namen van personen die naar de aard van de functie die zij uitoefenen) openbaar toegankelijk zijn. Deze omstandigheden worden in dit geval niet gezien voor wat betreft namen, contactgegevens en dergelijke van functionarissen van belanghebbenden, waardoor de openbaarmaking van deze op grond van artikel 5.1 lid 2 sub e Woo wordt geweigerd.

#### Ad. b. Economische of financiële belangen van de gemeente

Op grond van artikel 5.1 lid 2 sub b Woo wordt geen informatie verstrekt wanneer door de openbaarmaking andere dan de in artikel 5.1 van de Woo genoemde belangen te zeer worden geschaad. Voor een beroep op deze weigeringsgrond, moet er aan drie voorwaarden zijn voldaan:

1. Het bestaan van nadeel (of voordeel) moet worden vastgesteld;
2. Aannemelijk moet zijn dat het nadeel onevenredig is;
3. Het belang bij het voorkomen van onevenredig nadeel moet tegen het algemene of publieke belang bij informatieverstrekking worden afgewogen

In het taxatieverslag is een rekenmodel opgenomen met daarin de geraamde kosten en opbrengsten met betrekking tot het project. Ook kan met de gegeven marktwaarde een beeld worden gevormd van de onderhandelingsstrategie van de gemeente. Andere partijen kunnen hun onderhandelingen bij andere projecten of grondtransacties hun strategie hierop afstemmen.

#### Ad. c. Persoonlijke beleidsopvattingen

Artikel 5.2 eerste lid, van de Woo bepaalt dat in geval van een verzoek om informatie uit documenten opgesteld ten behoeve van intern beraad, geen informatie wordt verstrekt over daarin opgenomen persoonlijke beleidsopvattingen. Onder intern beraad wordt verstaan: "ambtelijke adviezen, visies, standpunten en overwegingen ten behoeve van intern beraad, niet zijnde feiten, prognoses, beleidsalternatieven, de gevolgen van een bepaald beleidsalternatief of andere onderdelen met een overwegend objectief karakter"

Ook documenten afkomstig van derden die niet tot de kring van de overheid behoren worden aangemerkt als documenten die zijn opgemaakt ten behoeve van intern beraad indien de documenten met dat oogmerk zijn opgesteld. Deze beperking op de informatieverplichting is in de Woo opgenomen omdat een ongehinderde bijdrage van ambtenaren en van hen die buiten bij het intern beraad zijn betrokken bij de beleidsvorming en -voorbereiding voldoende gewaarborgd moet zijn. Zij moeten in alle openhartigheid onderling kunnen communiceren.

Op grond van staatssteunregelgeving moet een grondtransactie marktconform zijn. Om de marktconformiteit te borgen, moet de gemeente de marktwaarde door een onafhankelijk deskundige laten onderzoeken. Hierbij maakt de deskundige gebruik van allerlei gegevens en rekenmodellen om de marktconforme waarde van de grondtransactie te kunnen ramen. Het gaat hierbij om inschattingen van de markt, referenties, bouwkosten, opbrengsten en dergelijken. Op basis van de wetenschap, kennis en ervaring geeft de deskundige aan de gemeente een advies over de marktwaarde van de beoogde grondtransactie.

Uit de ingekomen zienswijze van de taxateur volgt dat:

- *In het taxatierapport is met betrekking tot het gebruik van derden het navolgende opgenomen: Dit taxatierapport is uitsluitend bestemd voor Gemeente Zoetermeer met als doel grondruil. Er wordt geen enkele verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door anderen dan de opdrachtgever, tenzij dit gebeurt met schriftelijk toestemming van Colliers Valuations B.V. Ook wordt geen aansprakelijkheid aanvaard als dit rapport wordt gebruikt voor een ander doel dan waar het voor gemaakt en bedoeld is, tenzij dit gebeurt met schriftelijke toestemming van Colliers Valuations B.V. Wij zullen zonder schriftelijke toestemming van de opdrachtgever dit rapport niet aan derden ter beschikking stellen.*
- *Het rapport is uitgebracht aan de opdrachtgever, zijnde de Gemeente Zoetermeer, met een specifiek doel: Nadere tekstuele beschrijving van allocatie getaxeerde marktwaarde grond t.b.v. grondruil.*
- *Verder is met betrekking tot publicatie nog het navolgende opgenomen in het taxatierapport: Zonder de vooraf verkregen schriftelijke toestemming van Colliers Valuations B.V. mag de gehele taxatie, een deel daarvan of een verwijzing daarnaar, niet opgenomen worden in een andere verklaring of publicatie."*

Dat betekent dat de taxateur het rapport heeft opgesteld met het enkele doel om de gemeente over de marktwaarde te adviseren.

### **Wijze van openbaarmaking**

*Uitgestelde openbaarmaking (art 6, 5<sup>e</sup> lid, Wob)*

Aangezien naar verwachting belanghebbenden bezwaar hebben tegen de openbaarmaking van de informatie (zie onderdeel zienswijze van deze beschikking) vindt de feitelijke openbaarmaking van **het taxatierapport** niet eerder plaats, dan twee weken na dagtekening van deze beschikking, conform artikel 6, vijfde lid, van de Wob. Op deze wijze wordt aan deze belanghebbenden de mogelijkheid geboden om te proberen de openbaarmaking tegen te houden. Dit kan door het indienen van een bezwaarschrift bij de gemeente Zoetermeer en door daarnaast bij de rechtbank te verzoeken om, bij wijze van voorlopige voorziening, het onderhavige besluit tot openbaarmaking te schorsen. Indien binnen twee weken na dagtekening van dit besluit een bezwaarschrift is ingediend en een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, wordt de uitspraak van de voorzieningenrechter afgewacht, voordat tot daadwerkelijke openbaarmaking wordt overgegaan.

*Afschrift aan belanghebbenden*

Een afschrift van dit besluit zenden wij aan belanghebbenden.

Wij gaan ervan uit dat wij u hiermede voldoende hebben ingelicht. Voor informatie over deze brief kunt u contact opnemen met \_\_\_\_\_ Hij is telefonisch te bereiken via \_\_\_\_\_ en per mail: \_\_\_\_\_

Namens burgemeester en wethouders van Zoetermeer,  
De teammanager Grondzaken van de afdeling Stedelijke Ontwikkeling

**Rechtsbescherming**

U kunt op grond van artikel 7:1 Algemene wet bestuursrecht tegen dit besluit een gemotiveerd bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders van Zoetermeer (Postbus 15, 2700 AA Zoetermeer). Uw bezwaar dient binnen zes weken na verzenddatum van dit besluit te zijn ontvangen. Het indienen van een bezwaarschrift schorst de werking van dit besluit niet. Hiertoe kunt u op grond van het bepaalde in artikel 8:81 Algemene wet bestuursrecht een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank te Den Haag (sector Bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH 's-Gravenhage). Wij wijzen u erop dat daarvoor vereist is dat u een bezwaarschrift tegen het besluit hebt ingediend en dat u een spoedeisend belang hebt bij het treffen van die voorziening. Om u goed van dienst te kunnen zijn verzoeken wij u in uw bezwaarschrift uw telefoonnummer te vermelden waarop u direct bereikbaar bent

## ZIENSWIJZE OP HET ONTWERPBESTEMMINGSPLAN ELEANOR ROOSEVELTLAAN 3-19

**Aan: de Leden van de Gemeenteraad van Zoetermeer en het College van Burgemeester en Wethouders van Zoetermeer**

**Postbus 15**

**2700 AA Zoetermeer**

**Betreft: Zienswijze aangaande het Ontwerp bestemmingsplan 'Eleanor Rooseveltlaan 3-29'**

Zeer geacht college,

geachte leden van de gemeenteraad van Zoetermeer,

Op 18 mei 2022 is op de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) een ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd van het plan Eleanor Park, een plan dat erin voorziet dat de twee bestaande kantoorgebouwen van slechts 7 bouwlagen aan de Eleanor Rooseveltlaan 3-29 worden gesloopt en worden vervangen door zeer hoge hoogbouw appartementen.

Als bewoner van dit gebied geef ik hierbij mijn zienswijzen.

### **1. Zienswijze t.a.v. de totstandkoming van het "kavelpaspoort"**

Ik teken ten strengste bezwaar aan tegen de wijze waarop de gemeente Zoetermeer t.a.v. de ontwikkeling van project Eleanor Park met de omwonenden is omgegaan. Bij binnenstedelijke bouwplannen, die direct impact hebben op de buurt waar beoogd wordt te bouwen dienen mijns inziens van meet af aan de omwonenden gevraagd te worden welke aanvullingen op de bestaande voorraad in de wijk zij waardevol vinden. Door de omwonenden tijdig input te vragen en vervolgens te laten participeren bij de ontwikkeling van de bouwplannen kan een veel beter en harmonischer plan met veel meer draagvlak onder de buurt bereikt worden. Dit is bij de ontwikkeling van Eleanor Park in geen enkel opzicht gebeurd. Het is al misgegaan bij de achterbakse vaststelling van het "kavelpaspoort" in 2018. De gemeente, die verantwoordelijk was voor de "kavelpaspoorten", heeft de uitgangspunten eenzijdig vastgesteld en later alle door de buurt en het actiecomité geuite bezwaren stelselmatig genegeerd. Toen een van de omwonenden via een WOB-verzoek antwoord kreeg op de vraag hoe het kavelpaspoort van Eleanor park is ontstaan kreeg hij het onthutsende antwoord dat er geen enkel document aan ten grondslag lag.

Dat dat "kavelpaspoort" later als onaantastbare toetssteen voor de huidige plannen wordt geïntroduceerd, voelt als een hele gemene stiekeme dolkstoot in de rug van ons omwonenden.

Het "kavelpaspoort" moet worden aangepast.

## 2. Zienswijze t.a.v. de participatie

Vanaf de eerste plannen en de oprichting van het actiecomité Het Eleanor Alternatief in 2019 heeft het comité veel actie gevoerd om meer input te geven aan de bouwplannen. Hierover bestonden hoge verwachtingen. Participatie staat immers hoog in het vaandel van de gemeente. Nu, 3,5 jaar na vaststelling van het “kavelpaspoort” heerst er een enorme frustratie over de geringe invloed van omwonenden en actiecomité in de participatie daarna. De houding van de gemeente t.a.v. de participatie met de omwonenden en het actiecomité is vanaf 2018 zeer onwrikbaar en zelfs onbetrouwbaar gebleken. Het “kavelpaspoort” bleek in steen gehouwen. Dat is juridisch zeer dubieus; zo wordt een niet juridisch planvorm achteraf juridisch bindend. Hetgeen hierbij aangevochten wordt.

Voorbeelden:

- In de motie van de PvdA en het CDA, in de gemeenteraad aangenomen op 29 januari 2018, wordt vooruitlopend op de komst van “kavelpaspoorten” het college van B&W onder andere verzocht in de uitwerking van binnenstedelijke bouwplannen per locatie het concrete resultaat te laten zien van de participatie van omwonenden in hun woonomgeving. “Geef daarbij inzicht in: wat zijn de belangrijkste zorgen en aandachtspunten voor hun woonbuurt, en hoe komt het nieuwe bouwplan hieraan tegemoet?” wordt daar gesteld. Deze motie, met name het laatstgenoemde punt, is bij de vaststelling van de “kavelpaspoort” en van de versnellingsagenda en ook daarna zonder opgaaf van redenen niet uitgevoerd. Er is geen inzicht gegeven in de voornaamste zorgen en aandachtspunten van de omwonenden van het project Eleanor Rooseveltlaan, laat staan dat het bouwplan tegemoet is gekomen aan wensen van de omwonenden aan het bestaande woonmilieu.
- Omwonenden zijn pas op 21 april 2021 voor het eerst geïnformeerd over de in het “kavelpaspoort” vastgetimmerde ontwikkelrichting met enorm hoge hoogbouw, terwijl het besluit over de versnellingsagenda reeds op 8 oktober 2018 is genomen.
- Tijdens en na de presentatie dd. 21 april 2021 (dit werd een participatiebijeenkomst genoemd, terwijl er vooral sprake was van eenzijdige informatieverstrekking van gemeentewege) hebben de omwonenden in groten getale geprotesteerd, met name tegen de uitgangspunten vastgelegd in het “kavelpaspoort”. Zie hiervoor de bijlagen van het eindverslag van deze zg. participatiebijeenkomst. De gemeente heeft echter alle bezwaren tegen de uitgangspunten van het “kavelpaspoort” stelselmatig genegeerd. Sterker nog het “kavelpaspoort” wordt als toetssteen voor de juridische bestemmingsplannen gepresenteerd. In het eindverslag van de bijeenkomst op 21 april 2021 wordt er niets over gezegd. Terwijl in het besluit over de versnellingsagenda staat dat een zorgvuldig samspraaktraject zou worden ingericht om te komen tot draagvlak onder de omwonenden. Dat draagvlak is er voor de plannen in hun huidige vorm NIET.
- Het actiecomité protesteerde schriftelijk tegen de eenzijdige vaststelling van het participatieverslag omdat er niets wordt gezegd over de overwegende bezwaren van de omwonenden tegen het enorme aantal woningen en de enorme hoogte. Bewoners willen max 200 woningen en max 10 hoog. Het actiecomité wenst daarom dat het verslag werd aangepast. Dit protest heeft de gemeente volkomen genegeerd. De plannen zijn op de essentie nog steeds niet aangepast. Zelfs het participatieverslag is nog steeds niet aangepast.

- Wethouder Paalvast heeft in verschillende presentaties gesteld dat een “kavelpaspoort” ‘niet in beton is gegoten’. Later stelde hij dat het “kavelpaspoort” wel bindend is omdat de gemeenteraad het nu eenmaal heeft vastgesteld.
- Vertegenwoordigers van vrijwel alle in de gemeenteraad vertegenwoordigde partijen zijn in 2020 door een delegatie van het actiecomité rondgeleid op de locatie Eleanor Rooseveltlaan. Verschillende raadsleden en commissieleden stelden de leden van het actiecomité daarbij gerust dat het “kavelpaspoort” niet bindend is maar slechts een ontwikkelrichting biedt. Helaas is dit niet waar gebleken. Ik roep u met klem op om het “kavelpaspoort” te herzien. De bouwhoogte op 10 lagen te maximeren. En het aantal woningen op 200 te maximeren. Eventuele schade voor de ontwikkelaar te compenseren met aanvullende projecten op een andere locatie.
- Het actiecomité kreeg van diverse raadsleden het advies om met alternatieven te komen. De bouwkundigen in het actiecomité hebben dan ook daadwerkelijk voor de projectontwikkelaar eveneens rendabele alternatieven, met rond de 200 woningen en een maximale hoogte van 30 meter aangedragen. Hiervoor is WEL draagvlak in de buurt. Deze alternatieven zijn tijdens inspreken bij commissie- en raadsvergaderingen verdedigd. De gemeente heeft deze alternatieven echter volkomen genegeerd.
- Een smeekbede aan het college van B&W van het actiecomité in juli 2021 om het “kavelpaspoort” toch opnieuw ter discussie te stellen werd pas in oktober 2021 beantwoord, omdat volgens de gemeente de brief in de spambox (hoe knullig) terecht zou zijn gekomen. Hoe is dit mogelijk? Eerdere mails, gericht aan hetzelfde adres, kwamen immers wel aan.
- De aanleiding tot de motie ‘Stedenbouwkundige buurtvisie’ van Zó Zoetermeer, die in juli 2021 unaniem door de gemeenteraad is aangenomen was de onrust die bij omwonenden van binnenstedelijke bouwplannen is ontstaan door de geringe participatiemogelijkheden, terwijl de gemeente participatie zo hoog in het vaandel heeft staan. Dat de motie alleen van toepassing is op toekomstige projecten is onverteerbaar. Ik verzoek u die motie ook van toepassing te verklaren op het onderhavige plan Eleanor Roosevelt

### **3. Zienswijze t.a.v. het aantal woningen en de maximale hoogte in het ontwerp**

- De nieuwe woningen komen letterlijk op steenworp afstand van bestaande woningen te staan. Het uitzicht en het aanzicht vanuit de oostkant en de zuidkant wordt daarmee radicaal gewijzigd. Met 354 nieuwe woningen op slechts 7000 vierkante meter grond (> 350 won/ha) zou de buurt letterlijk en figuurlijk geheel uit balans raken. De bestaande buurt (tussen de Zuidweg – Tweede Stationsstraat – Tintlaan – Moeder Teresasingel) telt 250 woningen. De beoogde hoogbouw zou een voor Zoetermeer extreme woningdichtheid krijgen. Met 354 nieuwe woningen is dat een toename van 141%. Dit moet ruim onder de 100% toevoeging zijn.
- De sociale cohesie in de buurt wordt door de komst van zoveel woningen (met een ander soort bewoners, waarschijnlijk weinig gezinnen) ernstig aangetast. Het leefgenot van de huidige rustige laagbouwbuurt wordt met zo’n groot aantal geplande flatwoningen verpest. Het is zeer waarschijnlijk dat bij de komst van meer dan 200 nieuwe appartementen, waarvan veel met jonge bewoners op een directe bewonersgroep van 250 laagbouw woningen in een rustige wijk met vooral gezinnen, er problemen zullen ontstaan als gevolg van baldadigheid, vandalisme en geluidsoverlast.

- De huizen, die op korte staan van Eleanor Park (allemaal vrije sector koopwoningen) zullen zeer waarschijnlijk sterk in waarde dalen. Naar schatting zal de schade al gauw ca 10% van de WOZ waarde bedragen. Dat kan al gauw oplopen tot ca EUR 70.000 per woning en dat voor ca 250 woningen. Dit zal door de individuele bewoners zeker op de gemeente en de projectontwikkelaar worden verhaald als planschade.
- Door het veel te hoge aantal woningen moet er wel de hoogte in gegaan worden. Het hoogste gebouw in geheel Rokkeveen is 42 meter hoog. De op de hoek van de Zuidweg en de Moeder Teresasingel geplande woontoren zou alsdan 67 meter hoog worden. Dit is, gezien vanuit de laagbouwwijk een onbalans. Dit mag max. 30 meter hoog worden..
- Het is ongewenst dat de twee leegstaande kantoorgebouwen permanent leeg komen te staan. Wat mij betreft mogen er wel degelijk woningen voor in de plaats komen, het liefst in laagbouw, aansluitend bij de huidige laagbouwbuurt. Ik wil zelfs zover gaan dat er appartementengebouwen mogen komen, maar dan niet hoger dan tot dusver gebouwd in de wijk Rokkeveen tot maximaal 30 meter hoog, dit is ongeveer 10 lagen. Ik ben dan ook zwaar tegenstander van de wijziging van het bestemmingsplan tenzij voor een van de volgende opties gekozen wordt:
  - a. De twee kantoorgebouwen worden gesloopt en vervangen door woningblokken met **maximaal 200 appartementen** en **maximaal 30 meter hoog**, passend bij de omgeving. Zie bijvoorbeeld de alternatieven op de website van het actiecomité.

#### 4. Zienswijze t.a.v. het groene veld

Ik sta positief t.a.v. het feit dat het groene veld langs de Dorotheegang behouden blijft. Indien er meer dan 700 nieuwe bewoners bij zouden komen, dan is de hoeveelheid groen per bewoner in de buurt echter te klein geworden. In totaal zullen dan zo'n 700 extra bewoners (en kinderen) gebruik kunnen maken van het enige stukje groen in de buurt (van ca. 10.000 vierkante meter). Ik vrees dat op mooie zondagen het groene veld overbevolkt zal raken en dus ook overbevuild. Ik vrees ook een sterke toename van de hoeveelheid hondenpoep.

#### 5. Zienswijze t.a.v. de woontoren van gepland 67 meter hoogte

Eén van de gebouwen zoals nu in het concept bestemmingsplan zou meer dan twee keer zo hoog worden dan het huidige gebouw van 30 meter (namelijk 67 meter). Dit is on- acceptabel. En niet alleen omdat hoogbouw niet in de buurt past. Hoogbouw is namelijk ook ongezond voor de bewoners erin. Recent nog heeft de gemeente veel flats in de wijk Palenstein afgebroken en voornamelijk vervangen door laagbouw. In het woonmilieu van heel Rokkeveen wordt de hoogte van de woongebouwen beperkt gehouden. Ook bij de flats, die de laatste twee jaar rond het Winkelcentrum en rond het Picassolyceum zijn/worden gebouwd. Deze zijn allemaal maximaal 6 etages hoog. Dan is 30 m oftewel ca 10 lagen bij Eleanor Park voldoende.

#### 6. Zienswijze t.a.v. de door de gemeente gehanteerde parkeernorm

De gemeente hanteert een veel te lage parkeernorm voor deze nieuwbouw. Deze komt neer op ca 1 : 0,84 auto's per woning. In Noord-Rokkeveen bedraagt het aantal auto's per woning al jaren gemiddeld 1 : 1,2. Daar komt nog bij dat de nieuwe bewoners ook bezoek zullen krijgen van mensen, die waarschijnlijk ook wel eens met de auto zullen komen. Bewoners van de appartementen moeten verplicht worden hun auto en die van hun visite in de geplande parkeergarage te parkeren. Aangezien dit waarschijnlijk de bewoners geld gaat kosten



zal het concept van de nieuwe woningen zodanig moeten zijn dat er voldoende parkeerruimte is en dat het gebruik van de parkeergarage niet vermeden kan worden.

De parkeernorm voor de nieuwbouw moet meer dan 1:1 zijn.

Indien toch geprobeerd zal worden de auto's te parkeren in de laagbouwbuurt, dan zal dat tot conflicten en onveilige situaties leiden. De parkeerplaatsen in het gebied tussen Elisabethgang, Tintlaan, Tweede Stationsstraat en de Machtildahof (het zg. binnengebied) dient gereserveerd te blijven voor de huidige bewoners.

## **7. Zienswijze t.a.v. de verkeersdruk en de verkeersveiligheid**

Gezien de enorme toename van verkeer indien er meer dan 200 huishoudens bij zouden komen, zou het naar verwachting minstens 2,5 keer zo druk worden in en om de buurt. Dit wil niemand. De Tintlaan en de Tweede Stationsstraat (fietsstraat, auto's toegelaten) zullen sowieso veel drukker worden en de tot nu toe rustige straten (woonerf) in het binnengebied zullen gevaarlijk worden voor kinderen en bewoners. Vooral de entree van het nieuwe woongebied bij de Elisabethgang zal overbelast worden. Die entree moet verlegd worden naar het punt recht tegenover de Louis Braillelaan.

## **8. Zienswijze t.a.v. de luchtkwaliteit**

De analyse door de gemeente van de luchtkwaliteit na de bouw komt op veel lagere fijnstofwaarden dan de schatting van het actiecomité op basis van publieke bronnen. Over de hoeveelheid fijnstof tijdens de bouw wordt helemaal niet gesproken. De fijnstof invloed op de beoogde nieuwe en op de bestaande woningen is nog niet voldoende onderzocht. De verwachting is dat met name de nieuwe woningen op Eleanor Park met te veel fijnstof van de A12 belast zouden gaan worden. Dit moet de gemeente verder onderzoeken.

Het zelfde geldt voor het ultra-fijnstof. Dat moet de gemeente überhaupt nog helemaal beginnen te onderzoeken.

## **9. Zienswijze, speciaal van bewoners aan de Elisabethgang**

Het gebouw, dat het dichtst bij de Elisabethgang is gelegen met een hoogte van 13,5 meter (en daarnaast 17 meter) zal het vrije uitzicht vanaf de Elisabethgang ernstig beperken.

Dit gebouw mag niet hoger worden dan de huizen aan de Elisabethgang, zijnde ca 10 m nohkoogte.

Verder verdwijnen de parkeerplaatsen, die speciaal voor de bewoners van de Elisabethgang (aan de noordkant) waren bestemd. In het plan zijn daarvoor in de plaats extra parkeerplaatsen ingetekend aan de Moeder Teresasingel. Dat dit in de praktijk een wassen neus zal zijn is evident. Deze plekken zullen merendeels bezet gaan worden door bewoners van appartementen en bezoekers waardoor de druk op de bestaande parkeerplekken in de buurt verder zal toenemen. Deze door de gemeente gekozen oplossing is niet acceptabel. Ik stel voor deze parkeerplekken uitsluitend voor de bewoners van de Elisabethgang te reserveren door middel van een speciale vergunning op kenteken of beugels.

De bewoners van de Elisabethgang zien dagelijks meer dan 200 of zelfs 350 of meer auto's van de bewoners van de appartementen vlak langs hun woning rijden, terwijl het aantal nu acceptabel is. Ook hier redeneert het college vanuit visie en normen (cijfertjes). Dan is er geen probleem. De bewoners van de Elisabethgang hebben recent meegemaakt wat het betekent als er veelvuldig gebruik wordt gemaakt van één in- en uitrit. Dit was toen in november 2021 er de testlocatie van de GGD in één van de kantoren aan de Eleanor Rooseveltlaan werd ingericht.

Binnen een aantal dagen was de situatie met het in- en uitrijden via één in- en uitrit zodanig dat dit gevaarlijke situaties opleverde. Het inzetten van verkeersregelaars en het instellen van een gescheiden in- en uitrit was noodzakelijk. Nu kan de gemeente zeggen dat dit appels met peren vergelijken is maar wij als bewoners denken dat deze situatie met de testlocatie heeft laten zien dat het gebruikmaken van één in- en uitrit door de toekomstige bewoners van de appartementen, commerciële ruimten, openbare diensten en andere bedrijven een onwenselijke en gevaarlijke situatie voor al deze partijen oplevert. Waarom niet meer inspanning leveren om deze in- en uitrit te verplaatsen in noordelijke richting en/of te zorgen dat er een tweede in- en uitrit wordt gecreëerd. Staat het verkeersbelang boven dat van bewoners (mensen)?

Het woongenot van deze bewoners wordt hierdoor zeer negatief beïnvloed waarbij gedacht moet worden aan geluidsoverlast, veiligheid en (lucht)vervuiling. De in- en uitrit aan de Elisabethgang wordt sowieso overbelast, sommige grote vrachtwagens (verhuisauto's bijvoorbeeld) kunnen aan de noord-kant van het parkeergebied niet keren. Daar moet een keerluskomen.

## 10. Grondtransactie

De ontwikkelaar bezit slechts de bestaande gebouwen het parkeerterrein en hun grond; totaal ca 6.345 m2 kadastraal. De huidige footprint is aanmerkelijk kleiner dan de footprint van de beoogde nieuwbouw. De omliggende grond is nu allemaal eigendom van de gemeente. De ontwikkelaar heeft dus meer m2 grond nodig dan hij tot op heden bezit. Totaal ca 10.700 m2. Een deel kan geruild. Maar per saldo moet er grond worden bij-gekocht worden van de gemeente. Hierover is op 31-3-22 in het gemeenteblad gepubliceerd. Gesteld werd dat 6.345 m2 grond onder de oudbouw wordt geruild tegen 6.400 m2 grond voor nieuwbouw.

1. Deze genoemde m2 grond zijn niet correct want de grond onder de gemeenschappelijke parkeergarages en de grond onder de gemeenschappelijke groenvoorziening (semi-openbare groenvoorzieningen van de appartementseigenaren) van de woningen zal ook bij het eigendom van de nieuwbouw gaan behoren. Over de juridische vormgeving lijken gemeente en ontwikkelaar onvoldoende te hebben nagedacht (recht van opstal?). Dit moet de gemeente nog goed laten uitzoeken door een notarieel adviesbureau.
2. De gemeente stelt dat het een grondruil is. Over een eventuele verrekening van het verschil in waarde wordt niet gerept. Dat impliceert dat de beide stukken (oud ca 6.345 m2 en nieuw ca 10.700 m2) even veel waard zouden zijn. Dat is zeker niet zo:
  - a. Ten eerste is de functie en de dichtheid van de nieuwbouw heel anders dan die van de oudbouw.
  - b. Ten tweede zal er uiteindelijk geen 6.400 m2 maar ca 10.700 m2 grond aan het beoogde nieuwbouw complex gealloceerd worden.
  - c. Er ligt geen taxatie aan de transactie ten grondslag, waardoor de vergelijking niet goed door betrokkenen gemaakt kan worden, laat staan door het publiek.
    - i. Als die taxatie er wel zou liggen vraag ik hem bij deze op via de WOB.
  - d. De gemeente bevoordeelt hiermee de ontwikkelaar. Die brengt goedkope grond (met een oud kantoor erop) met een waarde van ca EUR 7.000.000 in. Althans dat was ongeveer de aankoopprijs van de grond met daarbij nog de oude opstallen. En krijgt er (bij een bouwplan voor 345 woningen) bouwgrond voor terug met een residuele waarde van zeker wel ca EUR 17.500.000. Dat is globaal bepaald ca EUR 10.000.000 ongerechtvaardigde staatssteun.
  - e. De beide gronden betrokken in de transactie dient de gemeente nog extern en objectief te laten taxeren. Zonder dat kan de gemeente niet garanderen dat er geen

ongeoorloofde overheidssteun wordt gegeven aan de ontwikkelaar. De aantijging is dat de gemeente ongerechtvaardigd aan ontwikkelaar Wonam staatssteun verleent.

Tenslotte: Ik hoop dat met mij veel omwonenden eveneens zienswijzen en bezwaren zullen indienen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Om zo deze buurtonvriendelijke megalomane detonerende planvorming tot in lengte van jaren tot aan de Raad van State tegen te houden. Nogmaals: Ik ben niet tegen woningen in 'mijn achtertuin' maar de beoogde enorme schaalgrootte past in geen enkel opzicht bij het bestaande woonmilieu. Bij max. 200 woningen kan het project voor de ontwikkelaar financieel ook al heel goed uit; dan is de residuele grondwaarde van het plan al ruim EUR 10.000.000, hetgeen zijn aankoopprijs van EUR 7.000.000 van het oude gebouw met grond ruimschoots compenseert.

Het woongenot in mijn rustige en prachtige laagbouw woonmilieu dat ik al jaren heb, zal door bewuste acties van de gemeente grotendeels verpest worden wanneer het plan voor Eleanor Park op deze megalomane schaal wordt doorgezet!

Dus: max 200 woningen, max 10 lagen.

Met vriendelijke groet,

Handtekening:





# Inhoudsopgave

1. Taxatie .....	1
1.1 Opdracht .....	1
1.2 Taxateur .....	2
1.3 Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten .....	2
1.4 Waardeoordeel .....	3
2. Toelichting op de waardering .....	6
3. Algemeen toelichtende opmerkingen.....	11
3.1 Toelichting gehanteerde parameters .....	15
3.2 Afkortingen .....	16
3.3 Begrippenlijst .....	16
4. Bijlagen .....	17

# 1. Taxatie

## 1.1 Opdracht

Opdrachtgever	Gemeente Zoetermeer
Contactpersoon	De heer
Adres	Postbus 15
Postcode en plaats	2700 AA Zoetermeer
Opdrachtbrief en aanpassingen	Deze taxatie is uitgevoerd conform de afspraken zoals deze zijn vastgelegd in de opdrachtbrief van 6 april 2022, met referentienummer NL2022000802. Het in de opdrachtbrief besproken object en diepgang van de afgesproken werkzaamheden ten aanzien van de taxatie zijn gedurende het taxatieproces niet wel aangepast.
Doel taxatie	Nadere tekstuele beschrijving van allocatie getaxeerde marktwaarde grond t.b.v. grondruil
Type taxatie	Markttechnische update
Basis van waarde	Marktwaarde
Taxatiemethodiek	Residuele grondwaarde en comparatief
Toelichting op de methodiek	In deze taxatie wordt een onderscheid gemaakt in gronden die voor herontwikkeling bestemd zijn en gronden die tot de groenvoorziening worden gerekend. De residuele grondwaardemethode is gehanteerd voor de gronden die voor herontwikkeling bestemd zijn. De comparatieve methode is gehanteerd voor de gronden die tot de groenvoorziening worden gerekend.
Standaarden en richtlijnen	De taxatie is uitgevoerd in een standaard Colliers Valuations B.V. rekenmodel en rapport. Dit is in overeenstemming met de richtlijnen die gelden vanuit IVS, het NRVT en het RICS Red Book.
RICS afwijking	Er wordt in deze taxatie niet afgeweken van het RICS "Red Book".
Opdrachtvoorwaarden	De Algemene Voorwaarden Colliers, behorend bij de ondertekende opdrachtbevestiging, zijn van toepassing en vormen een onlosmakelijk deel van dit rapport. Voor nadere informatie, zie <a href="http://algemenevoorwaarden.colliers.nl">http://algemenevoorwaarden.colliers.nl</a> .
Conflict of Interest	Colliers Valuations B.V. heeft vastgesteld geen conflicterende belangen te hebben bij de uitvoering van de taxatie. Colliers Valuations B.V. heeft wel directe betrokkenheid met de opdrachtgever en het getaxeerde. Colliers Netherlands B.V. is

afgelopen drie jaar niet betrokken geweest bij een transactie waarin het getaxeerde een rol speelde. De betrokkenheid bestaat uit een eerder gedane taxatie van het object op 9 november 2021, met peildatum 20 september 2021 en een markttechnische update van deze taxatie, d.d. 11 maart 2022, in verband met wijzigingen in de metrages, met gelijke peildatum. Onderhavige rapportage betreft een aanvulling op de eerder uitgevoerde update. De aanvulling heeft betrekking op een nadere tekstuele beschrijving m.b.t. de allocatie van de getaxeerde marktwaarde van de grond.

Algemene toelichtende opmerkingen Onze algemene toelichtende opmerkingen zijn opgenomen in hoofdstuk 3 van dit rapport. De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit rapport.

## 1.2 Taxateur

Taxateur	Aantal jaar
	1
Plausibiliteitstaxateur	
	1

Roulatie	De eisen ten behoeve van de roulatie van de taxateurs zijn volgens de richtlijnen van het NRVt en ingegaan op 1 januari 2016.
Honorarium	Het honorarium van taxateur is niet afhankelijk van de uitkomst van de taxatie.

## 1.3 Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten

Uitgangspunten	<p>Uitgangspunten worden gehanteerd wanneer een bepaald gegeven als feit wordt aanvaard, zonder specifiek onderzoek te doen. Een uitgangspunt is verbonden met een beperking van de omvang van onderzoeken of informatieverzameling.</p> <p>Bij deze aanvulling markttechnische update zijn de uitgangspunten gelijk aan die van de initiële waardering d.d. 9 november 2021 en de markttechnische update d.d. 11 maart 2022, volledigheidshalve zijn ze onderstaand weergegeven:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mogelijke kosten voor milieuverontreiniging zijn p.m. (pro memorie) in de berekening opgenomen. Milieukundige kosten dienen nog met de waarde te worden verdisconteerd.</li> <li>• Ten aanzien van kadastraal perceel Zoetermeer E 6775 is aangenomen dat zich geen bezwarende bepalingen in de eigendomsrechten bevinden.</li> </ul>
----------------	--



**Bijzondere uitgangspunten**

Een bijzonder uitgangspunt wordt gehanteerd indien de taxateur uitgaat van omstandigheden die wezenlijk kunnen verschillen van de feitelijke omstandigheden op de waardepeildatum; of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper deze zou hanteren op de waardepeildatum.

Bij deze aanvulling markttechnische update is het bijzondere uitgangspunt gelijk aan die van de initiële waardering d.d. 9 november 2021 en de markttechnische update d.d. 11 maart 2022, volledigheidshalve is hij onderstaand weergegeven:

- De waarde van het complex wordt residueel bepaald, uitgaande van de beoogde plannen van de ontwikkelaar.

**Effect bijzondere uitgangspunten**

Het effect op de waarde van het bijzondere uitgangspunt is niet nader onderzocht aangezien de taxatie met name gericht is op een inzicht in de waarde met het oog op een grondruil. Daarvoor is de waarde zonder bijzonder uitgangspunt niet relevant.

**1.4 Waardeoordeel****Waardepeildatum**

20 september 2021

Taxateur	Type inspectie	Datum
	Geen inspectie	
Plausibiliteitstaxateur	Inspectie locatie	20-9-2021

**Markttechnische update (NRVT)**

Een markttechnische update is een waardering van eerder door Colliers getaxeerde object. Een update bestaat uit een herziening van het rekenmodel, met nieuwe gegevens omtrent de huurcontracten, mutaties, investeringen en de gewijzigde market evidence.

Bij onderhavige aanvulling markttechnische update is de waardepeildatum 20 september 2021 gelijk aan de initiële waardering van 9 november 2021 en de markttechnische update d.d. 11 maart 2022. De gegevens die in de markttechnische update d.d. 11 maart 2022 zijn verwerkt, hebben betrekking op de metrages te ruilen gronden, alle overige gegevens zijn gelijk gebleven. Bij onderhavige aanvulling markttechnische update hebben geen wijzigingen ten opzichte van de markttechnische update d.d. 11 maart 2022 plaatsgevonden, zodoende is er ook geen sprake van gewijzigde market evidence.

**Taxatieonzekerheid**

Onze taxatie is niet onderhevig aan materiele taxatieonzekerheid zoals beschreven in VPS3 en VPGA 10 van de RICS taxatiestandaarden.

Materiele taxatieonzekerheid kan het gevolg zijn van verschillende factoren. Deze kunnen grofweg worden ingedeeld in de volgende categorieën: marktverstoring; beschikbaarheid van data; en keuze van methode of model.

In dit verband wordt onder 'materieel' verstaan de mate van onzekerheid in een taxatie die buiten alle parameters valt die normaliter kunnen worden verwacht en geaccepteerd.

Taxatieonzekerheid mag niet worden verward met risico. Risico is de blootstelling van de eigenaar van een actief aan potentiële toekomstige winsten of verliezen."

#### Gebruik derden

Dit taxatierapport is uitsluitend bestemd voor Gemeente Zoetermeer met als doel grondruil. Er wordt geen enkele verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door anderen dan de opdrachtgever, tenzij dit gebeurt met schriftelijk toestemming van Colliers Valuations B.V. Ook wordt geen aansprakelijkheid aanvaard als dit rapport wordt gebruikt voor een ander doel dan waar het voor gemaakt en bedoeld is, tenzij dit gebeurt met schriftelijke toestemming van Colliers Valuations B.V. Wij zullen zonder schriftelijke toestemming van de opdrachtgever dit rapport niet aan derden ter beschikking stellen.

#### Terhandstelling

Niet van toepassing.

#### Rechten van derden

Er wordt door ons aangenomen dat er geen rechten van derden uit enige overeenkomst zijn anders dan de in dit rapport specifiek genoemde.

#### Publicatie beperking

Zonder de vooraf verkregen schriftelijke toestemming van Colliers Valuations B.V. mag de gehele taxatie, een deel daarvan of een verwijzing daarnaar, niet opgenomen worden in een andere verklaring of publicatie.

#### Conceptbeheer

Het concept is op 14 april 2022 aan de opdrachtgever verzonden. Nadien zijn er geen rekenkundige wijzigingen geweest.

#### Tijdsafhankelijkheid

Een taxatie is tijdsafhankelijk. De waarde reflecteert de verkregen informatie en marktomstandigheden op de waardepeildatum.

#### Verklaring waarde

Op basis van de in dit rapport omschreven uitgangspunten, omstandigheden en voorbehouden, verklaart ondergetekende op 20 september 2021 aan de onroerende zaak een waarde toe te kennen van:

#### Marktwaarde complex

€

Zegge:

#### Marktwaarde groenstrook

€

Zegge:

Uitsluitingen

In de waarde(n) is niet begrepen de eventueel verschuldigde omzetbelasting (btw), te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen, aanwezige huurdersbelangen, vaste bedrijfsuitrusting, opgestelde machines en bedrijfsspecifieke inrichting.

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap, namens Colliers Valuations B.V.

Amsterdam

26 april 2022

Taxateur	Handtekening

## 2.Toelichting op de waardering

### Toelichting op de waardering

Er is sprake van een aanvulling markttechnische update voor de beschrijving van de onroerende zaak (onder meer kadastrale recherche, omschrijving, object, gebruik, publiekrechtelijke bepalingen en milieu), de verhuur- en verkoopbaarheid, SWOT en market evidence wordt verwezen naar de initiële volledige waardering d.d. 9 november 2021, met kenmerk NL-P2021001370 en waardepeildatum 20 september 2021 en de markttechnische update d.d. 11 maart 2022, met kenmerk NL-P2022000440.

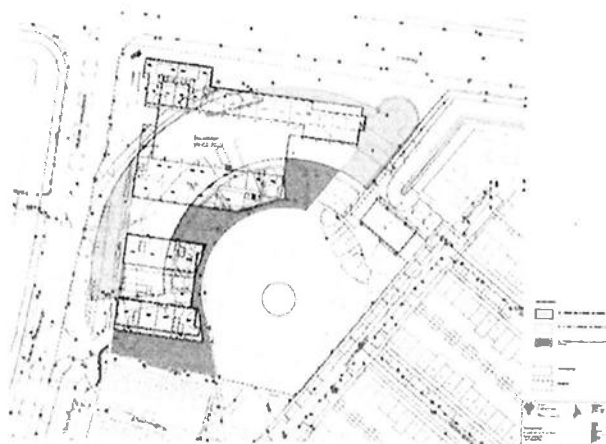
Onderstaand zijn de wijzigingen ten opzichte van de initiële waardering weergegeven.

m <sup>2</sup> update taxatie	m <sup>2</sup> initiële taxatie	Eigenaar (Van > Naar) / beschrijving	Gebruik Was > Wordt	Verschil en toelichting
2.713	2.661	Gemeente > Initiatiefnemer	Groen > Bebouwd	+ 52
1.894	1.946	Initiatiefnemer > Gemeente	Bebouwd > Groen	-/- 52
705	705	Blijft bij initiatiefnemer	Bebouwd > Groen	
1.700	1.060	Gemeente > Initiatiefnemer	Groen > Groen	+ 640
<b>7.012</b>	<b>6.372</b>	<b>Subtotaal</b>		<b>+ 640</b>
3.694	3.773	Blijft bij initiatiefnemer	Bebouwd > Bebouwd	-/- 79, het kadastraal oppervlak van perceel E 6775 (deels) in eigendom van de Gemeente was in de initiële waardering circa 3.800 m <sup>2</sup> , dit is nader bepaald op 3.721 m <sup>2</sup>
<b>10.706</b>	<b>10.145</b>	<b>Totaal bruto plangebied</b>		<b>+ 561 (+ 640 -/- 79)</b>

De kadastrale situatie is zodoende als volgt. Het metrage dat de Gemeente Zoetermeer inbrengt (perceel Zoetermeer E 6775 (deels)) is gewijzigd van 3.800 m<sup>2</sup> bij de initiële, volledige taxatie naar 4.361 m<sup>2</sup> bij de markttechnische update taxatie.

Kadastrale informatie			
Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte perceel
Zoetermeer	E	4823	13
Zoetermeer	E	5527	3.227
Zoetermeer	E	5528	3.105
Zoetermeer	E	6775 (deels)	4.361
Totaal			10.706

- Tot de gronden die voor herontwikkeling bestemd zijn rekenen wij de footprint van het bestaande gebouw plus de gronden die van de gemeente naar initiatiefnemer worden overgedragen ten behoeve van ontwikkeling (wordt: grijs gearceerd in tekening markttechnische update; was: oranje in tekening initiële, volledige taxatie hieronder), aangezien deze grond tot het complex gerekend kan worden dat herontwikkeld wordt. Dit valt verder uiteen in:
  - Thans bebouwde grond en groenstrook na ontwikkeling (wordt: wit geen bebouwing; was: lichtblauw in tekening)
  - Thans bebouwd en ook bebouwd na ontwikkeling (wordt: wit bebouwing; was: wit)
  - Thans groenstrook en bebouwd na ontwikkeling (wordt: donder grijs; was: lichtgroen)
- Tot de gronden die gerekend worden tot de groenvoorziening rekenen wij de groen gearceerde grond in de tekening markttechnische update (was: donkerblauwe gemarkeerde grond in de tekening initiële, volledige taxatie); nu groen en na herontwikkeling ook groen. Hier is geen sprake van herontwikkeling.



Nieuwe situatie, behorend bij markttechnische update



Situatie behorend bij initiële, volledige taxatie

In de residuele grondwaardeberekening is voor de grondwaarde van het complex uitgegaan van de toekomstige situatie met een grondbeslag van 6.407 m<sup>2</sup> (bruto plangebied +/- gronden die na ontwikkeling als groen worden aangeduid). Dit resulteert in een waarde per m<sup>2</sup> van € 114,-. Om deze situatie te bereiken zal er grond geruimd moeten worden. Uitgaande van de functies van de grond wordt er 2.713 m<sup>2</sup> groenstrook aangewend voor toekomstige bebouwing en voor 2.599 m<sup>2</sup> (1.894 m<sup>2</sup> + 705 m<sup>2</sup>) geldt het tegenovergesteld: dat is thans bebouwd doch wordt omgezet in groenstrook. Per saldo wordt er door de realisatie van het plan 114 m<sup>2</sup> terrein meer benut voor bebouwing dan er thans groenstrook is. De overdracht van deze 114 m<sup>2</sup> zou tegen de gemiddelde waarde per m<sup>2</sup> dienen te geschieden, dat is de eerder genoemde € 114,- per m<sup>2</sup> terrein.

- Prijs terrein complex: 114 m<sup>2</sup> \* € 114,- = € 13.000,-

Daarnaast is er sprake van de overdracht van 1.700 m<sup>2</sup> groenstrook van de gemeente naar initiatiefnemer. Daarvoor wordt als basis de prijs van groenstroken volgens de Nota Grondprijzen 2021 van de gemeente Zoetermeer gehanteerd. In deze nota staat: "Voor 2021 bedraagt de grondprijs € 155,- per m<sup>2</sup> kosten koper. De oppervlakte van het uit te geven perceel grond bedraagt maximaal 50 m<sup>2</sup>. Indien (bij uitzondering) een grotere oppervlakte wordt verkocht dan 50 m<sup>2</sup> is er geen sprake meer van een uitgifte die valt onder de noemer snippergroen. De grondprijs zal in dat geval op basis van maatwerk worden vastgesteld waarbij rekening wordt gehouden met eventuele bebouwingsmogelijkheden en de eventuele waardevermindering van de woning". Het gaat in onderhavig geval om een perceel groter dan 50 m<sup>2</sup> en er zijn geen bebouwingsmogelijkheden. Om te komen tot het maatwerk is in dit geval een reductie voor onderhoud van de groenstrook in mindering gebracht, als volgt:

- Prijs groenstrook: 1.700 m<sup>2</sup> \* € 155 = € 263.500
- Correctie maaikosten: € 100.000,-
- Resultaat: € 163.500,-

De correctie maaikosten is de gekapitaliseerde waarde (met factor 1,05) van de jaarlijkse maaikosten bestaande uit 10 keer maaien tegen € 10.000,- per keer (= € 100.000,-).

De kosten zijn ten opzichte van de initiële volledige waardering toegenomen in verhouding tot het toegenomen metrage groen dat wordt overgedragen (nu 1.700 m<sup>2</sup> t.o.v. initiële waardering 1.060 m<sup>2</sup>).

Een allocatie van bovenstaande waarden is in onderstaande tabel opgenomen.

m <sup>2</sup> update taxatie	Eigenaar (Van > Naar) / beschrijving	Gebruik Was > Wordt	Allocatie waarden
2.713	Gemeente > Initiatiefnemer	Groen > Bebouwd	€ (€ m <sup>2</sup> )
1.894	Initiatiefnemer > Gemeente	Bebouwd > Groen	€ (€ er m <sup>2</sup> )
705	Blijft bij initiatiefnemer	Bebouwd > Groen	€ (€ m <sup>2</sup> )
1.700	Gemeente > Initiatiefnemer	Groen > Groen	€ (€ m <sup>2</sup> )

De allocatie van de grondwaarden is gebaseerd op de delta van 114 m<sup>2</sup> extra grond ten behoeve van bebouwing en is een afgeleide van:

- 2.713 m<sup>2</sup>; deze grond wordt overgedragen van de gemeente naar initiatiefnemer; de grond is momenteel aangeduid als 'groen' en wordt na realisatie van de ontwikkeling aangeduid als 'bebouwd'.
- Op bovenstaande grond wordt 1.894 m<sup>2</sup> in mindering gebracht; deze grond wordt overgedragen van initiatiefnemer naar gemeente; de grond is momenteel aangeduid als 'bebouwd' en wordt na realisatie van de ontwikkeling aangeduid als 'groen'.
- Op de 2.713 m<sup>2</sup> wordt tevens 705 m<sup>2</sup> in mindering gebracht; deze grond wordt echter niet overgedragen, deze blijft bij initiatiefnemer in eigendom; de grond is momenteel aangeduid als 'bebouwd' en wordt na realisatie van de ontwikkeling aangeduid als 'groen'.

Deze gronden maken onderdeel uit van de complex benadering tegen een grondwaarde van EUR per m<sup>2</sup>. Het perceel van 705 m<sup>2</sup> wordt uitgezonderd van transactie, terwijl hij wel onderdeel uitmaakt van het gehele complex, zoals eerder gedefinieerd.

De groenstrook van 1.700 m<sup>2</sup> behoort niet tot het gedefinieerde complex en is gewaardeerd tegen een waarde van EUR per m<sup>2</sup>.

De waarden worden als volgt gealloceerd:

m <sup>2</sup> update taxatie	Eigenaar (Van > Naar) / beschrijving	Allocatie waarden	Resultaat
2.713	Gemeente > Initiatiefnemer	€ (€ m <sup>2</sup> )	
1.894	Initiatiefnemer > Gemeente	€ (€ m <sup>2</sup> )	Minus
705	Blijft bij initiatiefnemer	€ (€ er m <sup>2</sup> )	Minus
Subtotaal complex - 114 m <sup>2</sup>			€
1.700	Gemeente > Initiatiefnemer	€ (€ m <sup>2</sup> )	
Subtotaal groen - 1.700 m <sup>2</sup>			€
Totaal			€

Indien voorgaande tabel gerangschikt wordt op 'Eigenaar (Van> Naar)' geeft dat het volgende resultaat:

m <sup>2</sup> update taxatie	Eigenaar (Van > Naar) / beschrijving	Allocatie waarden	Resultaat
2.713	Gemeente > Initiatiefnemer	€ (€ per m <sup>2</sup> )	
1.700	Gemeente > Initiatiefnemer	€ (€ per m <sup>2</sup> )	
Subtotaal			
705	Blijft bij initiatiefnemer	€ (€ per m <sup>2</sup> )	
Subtotaal			
1.894	Initiatiefnemer > Gemeente	€ (€ per m <sup>2</sup> )	
Totaal resultaat			€

### Backtesting

Zowel de marktwaarde van het complex als de marktwaarde van de groenstrook zijn gewijzigd in de markttechnische update ten opzichte van de initiële waardering. De gewijzigde waardes komen voort uit veranderde metrages ten opzichte van de initiële waardering. Voor een beschrijving van de wijziging verwijzen we naar bovenstaande beschrijving.

In onderstaande tabel is een korte verschillenanalyse opgenomen tussen de initiële waardering van 9 november 2021 en de markttechnische update d.d. 8 maart 2022. Ten opzichte van de markttechnische update hebben er in deze aanvulling op de markttechnische update geen rekenkundige aanpassingen plaatsgevonden.

Type waardering	Markttechnische update taxatie	Volledige taxatie	Vershil
Rapportage datum	8-3-2022	9-11-2021	
Peildatum	20-9-2021	20-9-2021	
Marktwaarde complex	€	€	€
Marktwaarde groenstrook	€	€	€



### 3. Algemeen toelichtende opmerkingen

RICS regulated firm	Colliers Valuations B.V. is in Nederland een Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) regulated firm. Dit houdt in dat de taxatiewerkzaamheden moeten voldoen aan de RICS standaarden, ongeacht of deze taxaties zijn voorbereid door RICS leden of niet-RICS leden, werkzaam bij Colliers Valuations B.V.
Code of Ethics	Integriteit, respect, professionaliteit en verantwoordelijkheid zijn de hoekstenen van onze Code of Ethics and Business Conduct. De code verduidelijkt ons streven naar hoge professionele normen en geeft onze medewerkers duidelijke richtlijnen over ethische kwesties en hoe we onze professionele waarden hoog houden. Alle medewerkers hebben deze code ondertekend. Deze Code of Ethics is gepubliceerd op de website <a href="http://www.colliers.com">www.colliers.com</a>
Beheersingsprotocol	Colliers Valuations B.V. heeft een intern beheersingsprotocol waarmee de kwaliteit van de taxatie wordt bewaakt en gehandhaafd.
Financieel aandeel	Colliers Valuations B.V. heeft geen financiële voordelen uit de taxatieopdracht anders dan het in rekening gebrachte taxatietarief. Colliers Valuations B.V. en aan haar gelieerde vennootschappen kunnen regelmatig opdrachten voor de opdrachtgever vervullen. Indien wij regelmatig opdrachten voor de opdrachtgever vervullen, is het jaarlijkse financiële aandeel van de opdrachtgever dat deel uitmaakt van de geconsolideerde jaaromzet van de groep waarvan Colliers Valuations B.V. deel uitmaakt minder dan 25%.
Beroepsaansprakelijkheid	Colliers Valuations B.V. beschikt over een beroepsaansprakelijkheidsverzekering, doch iedere aansprakelijkheid in verband met de uitvoering van deze opdracht is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitgekeerd. Iedere aanspraak op schadevergoeding vervalt na verloop van één jaar na beëindiging van de opdracht.
Kwalificatie en educatie	<p>Deze taxatie is uitgevoerd door taxateurs die beschikken over voldoende kennis en kunde qua soort, aard en gebruik van het getaxeerde en qua lokale, regionale en (inter)nationale marktkennis.</p> <p>De taxateurs zijn ter zake professioneel gekwalificeerd, zoals bedoeld in de RICS Taxatie standaarden. RICS geregistreerde taxateurs dienen te voldoen aan de eisen van het Valuer Registration Scheme (VR). Dit is het register van taxateurs van de RICS. Nadere details over het VR kunt u vinden op <a href="http://www.rics.org/vr">www.rics.org/vr</a>.</p>

	<p>De taxateurs zijn ingeschreven in het register van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) en gecertificeerd Taxateur in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed (BV) en hebben voor zover van toepassing een aantekening Grootzakelijk Vastgoed en/of een inschrijving in de Kamer Wonen. Een permanente educatieplicht geldt voor RICS geregistreerde taxateurs (RRV), RT en RM geregistreerde alsmede NVM-leden. Op de website van het NRVT is een beschrijving gegeven over de vereisten voor permanente educatie.</p>
Doorlopend toezicht NRVT	<p>Er is doorlopend toezicht vanuit het NRVT aanwezig. De geregistreerde taxateurs kunnen inhoudelijk gecontroleerd worden in hoeverre er aan de eisen van het NRVT is voldaan.</p>
Waardeoordeel	<p>Deze taxatie is een onafhankelijk en objectief waardeoordeel zoals gedefinieerd in de IVS.</p>
Taxatieonzekerheid	<p>Alle taxaties zijn opinies met betrekking tot de prijs die gerealiseerd kan worden in een transactie op de waardepeildatum op basis van de vermelde uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten. De mate van zekerheid kan, zoals bij alle opinies, variëren. Het vermijden van het bestaan van onzekerheid hoort bij de professionele deskundigheid van de taxateur.</p> <p>Onvoorziene macro-economische of politieke crisis kunnen dramatische gevolgen voor markten hebben, onder meer resulterend in paniekverkopen of eenvoudig onwil om transacties te sluiten. In dergelijke gevallen kan de taxatie niet als representatief worden beschouwd.</p>
Datumverschillen	<p>Indien de waardepeildatum in de tijd later ligt dan de datum van opname van het getaxeerde, en/of de datum van versturen van een concept waardering met een voorlopige vaststelling van de waarde van het getaxeerde, wordt ervan uitgegaan dat er gedurende de periode tussen deze data geen veranderingen zijn opgetreden, die de waarde van het getaxeerde kunnen beïnvloeden. Veranderingen kunnen onder meer zijn: significante ontwikkelingen in de markt, ontwikkelingen in wet- of regelgeving en/of feitelijke wijzigingen in, aan of rondom het getaxeerde.</p>
Beschikbare gegevens	<p>Bij de taxatie zijn wij er van uitgegaan dat er geen ongebruikelijke kosten, beperkingen of anderszins bepalingen van toepassing zijn die de waarde zouden kunnen beïnvloeden. Voor zover juridische informatie aan ons ter beschikking wordt gesteld, wijzen wij erop dat wij niet competent zijn als vastgoedjurist. Wij adviseren in voorkomende gevallen uw juridische adviseur te raadplegen bij de interpretatie van genoemde documentatie. Afwijkingen tussen de plaatselijke en de juridische status van het eigendom zijn slechts gemeld of betrokken in de taxatie voor zover deze visueel waarneembaar zijn en/of volgens verklaring van de eigenaar kenbaar zijn gemaakt.</p>

Voor de specificatie van oppervlakten van de onroerende zaak hanteren wij in de regel gegevens afkomstig van plattegronden en/of huur-(overzichten)-contracten. Wij gaan er vanuit dat deze gegevens correct zijn, tenzij anders vermeld. Door ons opgemeten oppervlakten zijn geen meetcertificaat op basis van NEN 2580.

Tenzij anders overeengekomen, verrichten wij geen onderzoek naar de debiteurenstatus van (toekomstige) huurders van de getaxeerde onroerende zaak. Evenmin verrichten wij onderzoek naar de kredietwaardigheid van de (toekomstige) huurders en/of lopende en aangekondigde huurgeschillen. Wij gaan er derhalve van uit, dat de huurder in staat is de huurverplichting te voldoen en geen achterstallige huur en andere verplichtingen verschuldigd is.

#### Bezichtigingen

Ten behoeve van de taxatie, behoudens uitzonderingsgevallen (de zogenaamde "desktop valuations"/markttechnische update), wordt door ons in de regel een bezichtiging of verkennende bezichtiging uitgevoerd. Deze bezichtigingen worden uitgevoerd op een wijze die wij geschikt en correct achten voor de specifieke omstandigheden van het specifieke geval. Wij hebben geen structureel bouwkundig onderzoek uitgevoerd, noch hebben wij die gedeelten onderzocht die afgedekt, onzichtbaar of niet toegankelijk waren.

#### Milieu

Indien in dit rapport geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspect betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecten worden vermeld, betekent niet altijd dat deze milieuaspecten bewezen zijn. Verder onderzoek kan dan gewenst zijn.

#### Energieprestatiecertificaat

Bij de bouw, verkoop en verhuur van een gebouw moet een energieprestatiecertificaat aanwezig zijn. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de aanwezigheid van een energieprestatie-certificaat, gaan wij er van uit dat dit voldoet aan de laatste eisen. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de afwezigheid van een energieprestatiecertificaat, wil dat niet zeggen dat dit niet bestaat. Bij de taxatie wordt er van uitgegaan dat de gemelde afwezigheid van het energieprestatiecertificaat geen negatieve gevolgen heeft voor de waarde.

#### Overige waardebepalende factoren

Bij de taxatie is geen rekening gehouden met eventuele verstrekte of te verstrekken subsidies. Er wordt bij de taxatie verondersteld dat zich in, op of nabij de getaxeerde onroerende zaak geen schadelijke invloeden voor de gezondheid bevinden zoals een elektromagnetisch veld, radon en/of legionella bacterie. Voor zover deze invloeden zich in de praktijk wel voordoen, wordt verondersteld dat deze geen kwantificeerbare invloed op de waarde zullen hebben, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.

Herbouwwaarde	Voor zover door ons een herbouwwaarde wordt gerapporteerd hebben wij geen gedetailleerde berekening gemaakt zodat deze herbouwwaarde moet worden gezien als een globale schatting ter indicatie.
Fiscaliteiten	Alle bedragen zijn exclusief btw, tenzij anders vermeld. Wij wijzen erop, dat wij niet competent zijn als fiscalist. Wij adviseren in voorkomende gevallen uw fiscaal adviseur te raadplegen inzake de fiscaliteiten die samenhangen met de getaxeerde onroerende zaak. Alle bedragen die in de taxatie zijn gebruikt zijn exclusief omzetbelasting (btw), tenzij uit de taxatie van de individuele onroerende zaak anders blijkt.
Vaststelling kosten koper	Bij de taxatie is uitgegaan van verwervingskosten op basis van 8% overdrachtsbelasting. Daarnaast worden er notariskosten in rekening gebracht middels een staffel.
Gehanteerde taxatiemethode	Residuele grondwaardemethode en comparatieve methode

## Definities

Marktwaarde	<p>Marktwaarde volgens RICS definitie IVS 104 paragraaf 30.1</p> <p>“Marktwaarde (market value) is het geschatte bedrag waartegen een object of recht c.q. verplichting zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.”</p> <p>Uitgangspunten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Er is geen rekening gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde;</li> <li>• Indien de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk is verhuurd, zal de koper, niet zijnde de huurder, de onroerende zaak aanvaarden onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en) met alle daaraan verbonden rechten en plichten. Koper zal dan geen ontruiming bewerkstelligen;</li> <li>• Koper en verkoper handelen zakelijk en in alle redelijkheid op gepaste afstand van elkaar;</li> <li>• De hypothetische verkoopperiode is passend voor de soort onroerende zaak en heeft plaats gevonden voor de waardepeildatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk blijven;</li> <li>• De onroerende zaak is zo breed mogelijk in de markt aangeboden;</li> <li>• Er is geen rekening gehouden met koop- en verkoopkosten en zonder verrekening van gerelateerde belastingen.</li> </ul>
-------------	--

Type waardering Een markttechnische update is een waardering van eerder door Colliers getaxeerde object. Een update bestaat uit een herziening van het rekenmodel, met nieuwe gegevens omtrent de huurcontracten, mutaties, investeringen en de gewijzigde market evidence.

### 3.1 Toelichting genanteerde parameters

Verwachte inflatie	Inschatting van de toekomstige stijging van het prijspeil. Er wordt gewerkt met de cijfers van het NRVT.
Verwachte huurgroei	Over het algemeen wordt er voor de huurpotentie gewerkt met een standaard huurgroei-scenario, dat gelijk loopt met de verwachte inflatie. Indien naar mening van de taxateur een complex ruimere mogelijkheden tot huurverhoging bestaan, of het complex naar mening van de taxateur ruim onder de markthuur verhuurd is, kan de taxateur kiezen voor een scenario "boven inflatie" of wel "huurpotentie" waarbij de huurgroei hoger ligt dan de landelijke inflatiecijfers. Daarentegen kan de taxateur ook van mening zijn dat een complex al aan de grens van de maximale huur zit, en kiezen voor een scenario "onder inflatie" of wel "huurpotentie" waarbij de huurgroei lager ligt dan de landelijke inflatiecijfers.
Verwachte exploitatiekosten	Kosten die voortkomen uit de exploitatie van het onroerend goed. Hiertoe horen onder andere vaste lasten zoals belasting en verzekeringen onder, en daarnaast onderhoudskosten, beheerkosten en de verhuurdersheffing.
Disconteringsvoet	De disconteringsvoet wordt gebruikt om de huidige waarde (ook wel contante waarde) van alle toekomstige inkomsten en uitgaven van een complex te bepalen. De disconteringsvoet kan op verschillende manieren bepaald worden. Zo kan bijvoorbeeld de gehanteerde disconteringsvoet afgeleid worden van gegevens van recente vastgoedtransacties. Het is echter ook mogelijk dat de disconteringsvoet de optelsom is van de risicovrije rente en verschillende risico-opslagen. In voorkomende gevallen kan de taxateur ook beide benaderingen hanteren om tot een oordeel over de disconteringsvoet te komen.
Bruto Aanvangsrendement	Dit cijfer wordt berekend door de huur in het eerste jaar van de exploitatie te delen door de investering. Er zijn verschillende varianten mogelijk. Zo kan als huur de huuropbrengst gehanteerd worden, maar ook de markthuur of de theoretische huur (contracthuur voor verhuurde ruimten en markthuur voor leegstaande ruimten). Daarnaast kan de investering een koopprijs kosten koper zijn, maar ook een koopprijs vrij op naam. In het rekenblad staan verschillende varianten vermeld.

Netto Aanvangsrendement	Dit cijfer wordt berekend door de netto huur in het eerste jaar te delen door de investering.
Exit Yield	De Exit Yield is een waarderingskengetal voor de eindwaarde van een complex en geeft de verhouding aan van de huur ten opzichte van de investering aan het einde van de DCF-termijn wanneer het object fictief verkocht wordt (vandaar de naam "exit yield").

### 3.2 Afkortingen

BVO	De bruto vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.
WO	De verhuurbare vloeroppervlakte van een gebouw is de gebruiksoppervlakte vermeerderd met de "correctie glaslijn". Deze correctie wordt berekend door van de raamopeningen in de buitenbegrenzings de afstand tussen de meetlijn voor de netto-vloeroppervlakte en de binnenkant van het glas op 1,5 m boven de vloer te bepalen en te vermenigvuldigen met de breedte van deze glasopeningen.
GBO	De gebruiksoppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

### 3.3 Begrippenlijst

BAR	Bruto Aanvangs Rendement
DCF	Discounted Cash Flow
EVS	European Valuation Standards 2020
HABU	Highest en best use
IFRS	International Financial Reporting Standard
IAS	International Accounting Standard
IASB	International Accounting Standard Board
IVS	International Valuation Standards
IVSC	International Valuation Standards Committee
NAR	Netto Aanvangs Rendement
RICS	Royal Institution of Chartered Surveyors
TEGoVA	The European Group of Valuers Association

## 4. Bijlagen

- Rekenmodel
- Sector Update - Over Colliers

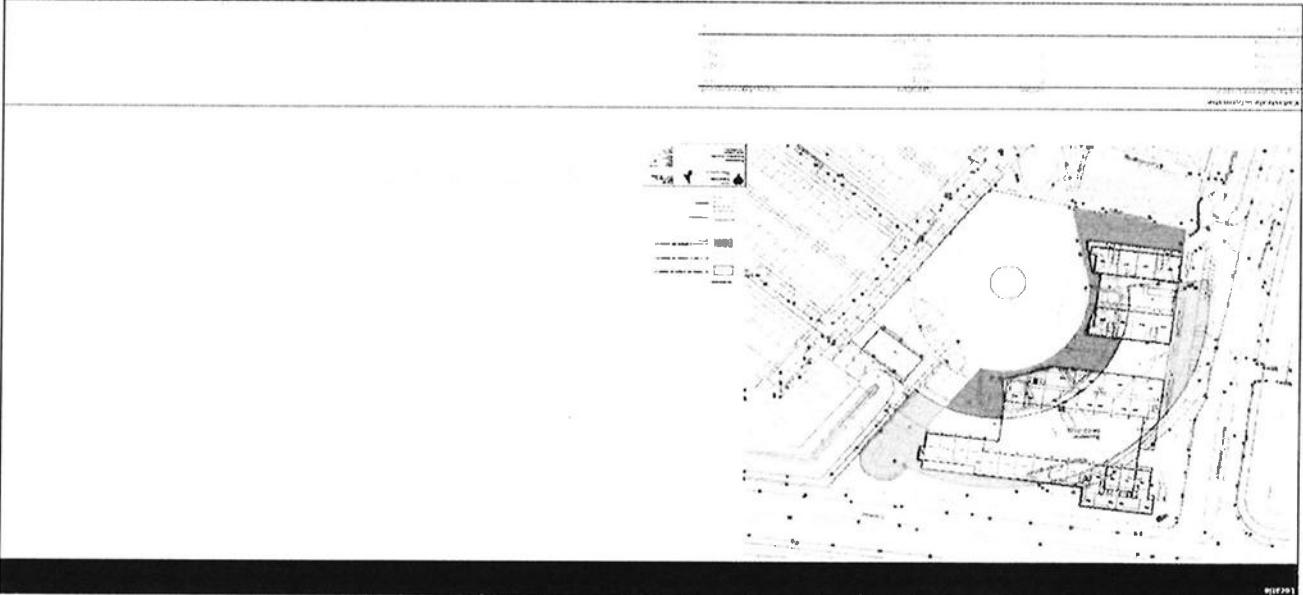
# Rekenmodel





Uitgevoerd door: [Redacted]  
 Opdrachtgever: [Redacted]  
 Projectnaam: [Redacted]

Uitgevoerd door: [Redacted]  
 Opdrachtgever: [Redacted]  
 Projectnaam: [Redacted]



Opdrachtgever: Gemeente Rotterdam en Wierum  
 Dorpsplanning: [Redacted]  
 Vestigingsnummer: [Redacted]  
 Datum: 11-3-2022



Markwaarde (Residuele Grondwaarde)  
 Tineke Koozevliet  
 Zoonwet





Referenties en Kwalitatieve beoordeling

## Transacties huur

Gegevens referentieobjecten									
Transactiedatum	Plaats	Adres	Soort / huurder	Bouwjaar	Opp. (m <sup>2</sup> )	Transactieprijs(€)	Prijs (€) / m <sup>2</sup>	Bijzonderheden	
5-7-2021	Zoetermeer		appartement	2021					Realworks
<b>gemiddeld</b>									

## Aanbod koop

Gegevens referentieobjecten									
	Plaats	Adres	Soort	Bouwjaar	Opp. (m <sup>2</sup> )	Vraagprijs(€)	Vraag (€) / m <sup>2</sup>	Bijzonderheden	
	592	Zoetermeer	appartement	2021	105	€			openbaar parkeren Realworks
	354	Zoetermeer	appartement	2021	105	€			openbaar parkeren Realworks
	189	Zoetermeer	appartement	2019	127	€			Eigen parkeerplaats op afgesloten terrein Realworks
<b>gemiddeld</b>						<b>112</b>	<b>€</b>		

## Transactie koop

Gegevens referentieobjecten									
Transactie datum	Plaats	Adres	Soort / koper	Bouwjaar	Opp. (m <sup>2</sup> )	Transactieprijs(€)	Prijs (€) / m <sup>2</sup>	Bijzonderheden	
27-7-2020	Zoetermeer		appartement	2021	84	€			Realworks
8-3-2021	Zoetermeer		appartement	2019	128	€			Realworks
13-11-2020	Zoetermeer		appartement	2021	139	€			Realworks
<b>gemiddeld</b>						<b>117</b>	<b>€</b>		

## Beleggingstransacties

Gegevens referenties transacties complexgewijze verkoop											
Transactiedatum	Plaats	Adres	Soort / koper	Bouwjaar	aantal	huuroptrengst (€)	Transactieprijs (€)	RAR v.o.n. (yield)	Multipliet	teegwaarde ratio	
18-11-2020	Zoetermeer			2005	22	€	€				Colliers Database
4-2-2020	Barendrecht			2007	70	€	€				Colliers Database
1-5-2020	Leiden			2009	89	€	€				Colliers Database
<b>gemiddeld</b>						<b>60</b>	<b>€</b>				

# Plausibiliteitsverklaring

Bedrijfsnaam: Colliers Valuations B.V.

Adres: Stadionplein 14, 1076 CM

Plaats: Amsterdam

Ingeschreven bij het NRVT onder registratienummer;

Verder te noemen "ondergetekende",

Verklaart:

Ondergetekende heeft het taxatierapport met nummer NL-P2022000753 van object Eleanor Rooseveltlaan 3-29 te Zoetermeer, getaxeerd door  
beoordeeld op plausibiliteit van de waarde én de onderbouwing van de waarde.

Ondergetekende heeft het taxatierapport d.d. 21-4-2022 beoordeeld.

Ondergetekende heeft geen inspectie van de bouw gedaan

Ondergetekende heeft voor zover naar zijn inzicht van belang, de relevante bijlages in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken.

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

Op basis van de beoordeelde stukken is ondergetekende van mening dat de getaxeerde waarde plausibel is.

Ondergetekende is 1 jaar betrokken bij het getaxeerde object.

Aldus door ondergetekende,

Amsterdam, 26-4-2022

Handtekening ondergetekende:

1 jaar betrokken

# Sector update

Over Colliers





Februari 2022

Sector update



## Economische ontwikkelingen



Gunstige vooruitzichten voor  
Nederlandse economie



Werkloosheid en faillissementen op  
historisch laag niveau



Inflatie steeds wijdverspreider en  
minder tijdelijk

## Economische ontwikkeling

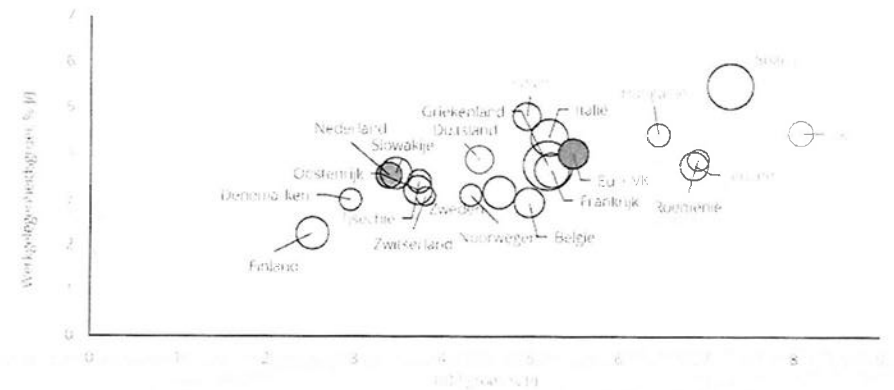
- Ondanks de lockdown in het vierde kwartaal van 2021 en de daarbij horende krimp in dat kwartaal, groeide de Nederlandse economie naar verwachting in 2021 flink. Dit zet door in 2022 nu duidelijk is dat de omikron-variant van het coronavirus minder grote gevolgen heeft. De groei komt zowel in 2021 als in 2022 rond de 3% uit.
- Ter vergelijking met andere Europese landen staat Nederland er economisch goed voor. Zoals in de grafiek rechts te zien is, groeit de Nederlandse economie minder hard dan de economie van andere Europese landen, maar dit wordt grotendeels veroorzaakt doordat de krimp van de economie in Nederland na het uitbreken van de coronapandemie een stuk kleiner was.
- De vooruitzichten voor zowel export en import, bedrijfsinvesteringen en consumptie zijn positief. Wel kan de inflatie de uitgaven van consumenten remmen.
- De werkloosheid is historisch laag. In december 2021 kwam het werkloosheidspercentage uit op 3,6%, terwijl dat een jaar eerder nog op 4,7% lag. Het arbeidstekort is groot, waardoor de verwachting is dat de werkloosheid niet veel zal stijgen.

## Aantal faillissementen op ongekend laag niveau

- De overheidssteun tijdens de coronapandemie heeft ervoor gezorgd dat het aantal faillissementen op een ongekend laag niveau ligt. In 2021 gingen 1.818 bedrijven failliet, in 2020 3.177. Dit is zeer laag in vergelijking met de 3.792 faillissementen in 2019, een jaar van economische hoogconjunctuur.
- In alle grote sectoren van de Nederlandse economie gingen weinig bedrijven failliet. Uitschieters zijn de landbouw en industrie waar het aantal faillissementen in 2021 op ongeveer 20 procent van het langetermijn gemiddelde lag.
- De verwachting is dat wanneer de steunmaatregelen vanuit de overheid af zijn gebouwd, het aantal faillissementen toeneemt. Dit kan gebeuren in de sectoren die hard zijn geraakt, zoals de horeca en reisbranche. Maar ook in sectoren die veel steun hebben ontvangen en tegelijkertijd weinig last hebben gehad van de coronapandemie, zoals de bouwsector.

## BBP vs werkgelegenheidsontwikkeling in Europees perspectief

Belgrootte: werkloosheidspercentage



## Aantal faillissementen in Nederland





## Bouwkosten schieten omhoog

- Na het uitbreken van de coronapandemie hebben veel producenten van grondstoffen hun productie teruggeschroefd of stilgelegd. Producenten hadden te maken met beperkte beschikbaarheid van personeel en verwachtten een sterke economische teruggang. Toen de wereldwijde economie vervolgens herstelde, nam de vraag naar grondstoffen snel toe terwijl het aanbod achterbleef. Met sterk stijgende prijzen tot gevolg. Dit resulteert - in combinatie met hoge transportkosten - tot hoge grondstofprijzen in Nederland. Daarnaast zijn grondstoffen vaak lastig verkrijgbaar.
- Vooral bouwgrondstoffen die op de wereldwijde markt worden verkocht, zijn duurder geworden. De invoerprijs van gewalste platte producten van staal is in 2021 met 54,8% gestegen in vergelijking met een jaar eerder en de afzetprijs met bijna 73%. Ook hout is een stuk duurder geworden. De prijzen van producten die in Nederland of de omringende landen worden geproduceerd zijn maar beperkt gestegen. Het gaat dan om bijvoorbeeld beton en cement.
- De bouwkosten van gebouwen zullen hierdoor stijgen. De materiaalkosten van nieuwe woningen zijn in december met 12,4% gestegen, wat de prijzen van nieuwe woningen verder opdrijft.

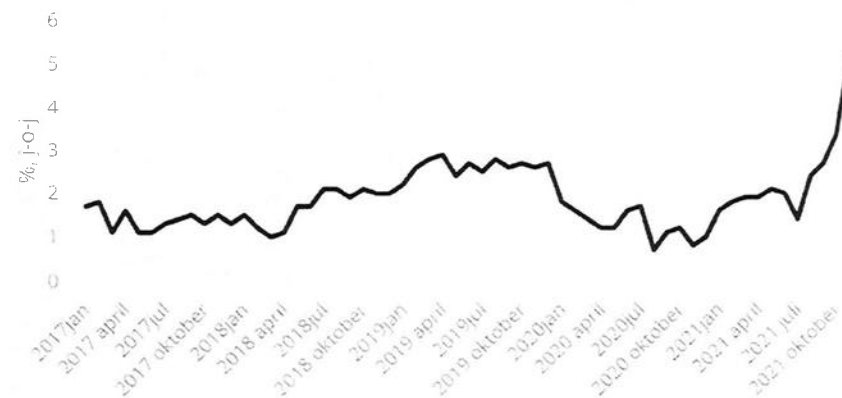
## Inflatie breidt zich uit als een olievlek

- De verstoorde productie- en transportlijnen hebben ervoor gezorgd dat ook de inflatie aan het oplopen is. Samen met de sterk gestegen gas- en elektriciteitsprijzen zorgt dit ervoor dat de inflatie in Nederland maand na maand toeneemt. In december 2021 kwam de inflatie uit op 5,7% en voor januari is het voorlopige cijfer vastgesteld op 7,6%.
- De inflatie verspreidt zich daarnaast als een olievlek. Waren het eerst voornamelijk de energieprijzen die voor een hogere inflatie zorgden, inmiddels zijn daar de stijgende voedingsprijzen bijgekomen. Producenten verwerken de hogere energieprijzen die zij moeten betalen in de consumentenprijzen.
- Hierdoor is de verwachting dat de inflatie langere tijd hoog blijft. Om de inflatie in te dammen, kan de ECB de rente verhogen. Dit is een negatief vooruitzicht voor de vastgoedsector die op dit moment profiteert van de lage rente. Na de meest recente vergadering van de ECB staat de deur op een kier om later dit jaar de rente te verhogen, maar zeker is dit nog allerminst.

## Ontwikkeling bouwkosten Nederland



## Inflatie Nederland





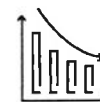
Wonen



Druk op de gebruikersmarkt zorgt nog altijd voor stijgende koop- en huurprijzen



Weinig dynamiek op de beleggingsmarkt door laag aanbod



Minder dynamiek op de beleggingsmarkt maar grote vraag naar coreproduct houdt aan

## Gebruikersmarkt

De woningmarkt raakt oververhit. Eind december 2021 stonden landelijk nog maar 30.953 woningen te koop, een daling van 34% in vergelijking met een jaar eerder. Deze druk is ook terug te zien in de leegwaardstijging, in het vierde kwartaal van 2021 stegen de prijzen met 21,2% in vergelijking met een jaar eerder. De hoge prijzen zorgen ervoor dat het voor mensen zonder koopwoning steeds lastiger wordt om er een te bemachtigen. Degenen met een koopwoning profiteren van een hoge betaalbaarheid. Volgens Calcasa besteden zij gemiddeld 14% van hun netto maandinkomen aan hun woning.

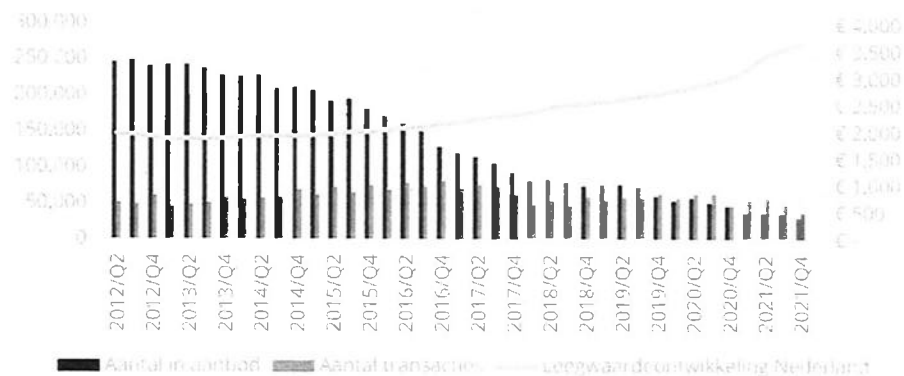
Dit zorgt voor verdere druk op de vrije huursector. In de grote steden is de vraag naar huurwoningen toegenomen, waardoor het aanbod daalt. In Amsterdam lag het aanbod van huurwoningen in het vierde kwartaal van 2021 31% lager dan een jaar eerder. In Rotterdam daalde het aanbod met 24%, in Den Haag met 27% en in Utrecht met 21%. Desondanks stijgen de huren minder hard dan de kooprijzen. In Amsterdam daalde de huur voor een woning van 80 vierkante meter met 2% in vergelijking met een jaar eerder. Ook in Utrecht was een lichte daling van 0,4% te zien. In Rotterdam (+2,4%) en Den Haag (+3,2%) stegen de prijzen nog wel. De huurmarkt kan niet profiteren van de lage rente en ruime leennormen, wat zorgt voor beperkte huurstijgingen.

## Investeringsmarkt

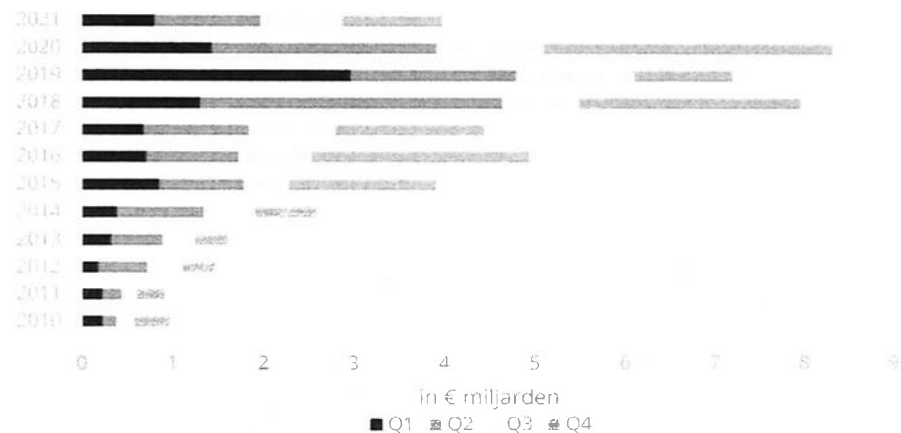
In 2021 werd bijna 4 miljard euro geïnvesteerd in woningen. In 2020 bedroeg het beleggingsvolume nog 8,3 miljard euro, een daling van 52%. De belangrijkste oorzaak hiervoor is het verhogen van de overdrachtsbelasting per 1 januari 2021. Daardoor zijn veel transacties naar voren gehaald en in het vierde kwartaal van 2020 uitgevoerd. Op basis van het verwachte groeipercentage van 2020 kan dit zijn opgelopen tot 2 miljard euro aan transacties. Daarmee zou het beleggingsvolume in 2021 een stuk hoger zijn uitgekomen, maar alsnog zijn gekrompen ten opzichte van 2020.

Het aanbod aan huurwoningen is klein, terwijl de vraag groot is. De markt moet het hebben van nieuwbouwwoningen, maar het aantal ligt relatief laag vanwege de beperkte afgegeven vergunningen in de afgelopen jaren. Het bruto aanvangsrendement daalt daarom steeds verder. Daarnaast zijn de aanvangsrendementen meer naar elkaar toegeschoven. Zowel de locatie en het product zijn dus minder van belang geworden.

## Gebruikersmarktdynamiek



## Investeringsmarktdynamiek



# Bar & leegwaarderatio

**Legenda**  
 Bestaande bouw  
 Nieuwbouw  
 Leegwaarderatio

1	Noordelijke Randstad	
	EGW	MGW
	14,2% - 14,2%	14,2% - 14,2%
	90% - 110%	90% - 110%

2	Zuidelijke Randstad	
	EGW	MGW
	14,2% - 14,2%	14,2% - 14,2%
	90% - 110%	90% - 110%

3	Overige stedelijke regio's	
	EGW	MGW
	14,2% - 14,2%	14,2% - 14,2%
	90% - 110%	90% - 110%

4	Overig Nederland	
	EGW	MGW
	14,2% - 14,2%	14,2% - 14,2%
	85% - 105%	85% - 105%



## Toekomstvisie

De woningmarkt heeft kenmerken van oververhitting. De aanhoudend lage rente, ruime leennormen en beperkte nieuwbouw hebben ervoor gezorgd dat de prijzen op de koopmarkt zeer hard stijgen en het aanbod beperkt is. De verwachting is dat de kooprijzen blijven stijgen, omdat de rente naar vooralsnog laag blijft. De hoge inflatie kan roet in het eten gooien, omdat renteverhoging het belangrijkste middel is om de inflatie in toom te krijgen. Vooralsnog wil de ECB de rente laag houden, omdat ervan wordt uitgegaan dat de hoge rente tijdelijk is.

Ook de werkloosheid is een belangrijke indicator voor de ontwikkeling op de woningmarkt. De zeer lage werkloosheid zorgt er daarom mede voor dat de uitgangspunten positief blijven.

Daarnaast zal het aanbod van nieuwe woningen het komende jaar toenemen, maar het woningtekort stijgt naar verwachting tot 2025. Het aantal vergunningen ligt te laag om de huishoudensontwikkeling plus de huidige woningbehoefte bij te benen.

De vraag op de beleggingsmarkt zal in 2022 hoog blijven, al zorgt het beperkte aanbod ervoor dat de beleggingsvolumes in 2022 niet de recordhoogtes uit de periode 2018-2020 zullen halen. Het type investeerder wat voornamelijk geïnteresseerd zullen zijn in Nederlands woningvastgoed zijn binnenlandse partijen en institutionele partijen uit het buitenland. Dit komt voornamelijk door het hoge aanbod aan nieuwbouwproducten op de markt in vergelijking met bestaande bouw.

## Over Colliers

Colliers is een beursgenoteerde vastgoedadviseur (NASDAQ, TSX: CIGI). We dragen bij aan een betere samenleving door een actieve rol te spelen in het oplossen van complexe vastgoedvraagstukken en het versnellen van de verduurzaming van de gebouwde omgeving. In 2025 zijn we een klimaatneutrale organisatie.

We verbinden wereldwijde marktontwikkelingen en data met de wereld van vastgoedeigenaren, vastgoedinvesteerders en huurders van vastgoed. Hierdoor begrijpen wij de sector van morgen en kunnen wij toekomstgericht advies geven.

Deze inzichten helpen ons om waarde toe te voegen aan alle fases in de vastgoedcyclus en langdurige klantrelaties op te bouwen. We bieden creatieve oplossingen die niet alleen vandaag aantrekkelijk zijn, maar ook later relevant en duurzaam blijven.

Zo geven we samen vorm aan de toekomst van vastgoed.

In Nederland werken we met 310 professionals die anders denken en de beste ideeën delen in een cultuur van ondernemerschap. Onze opdrachtgevers kunnen rekenen op een betrouwbare partner die doordacht advies geeft. Een partij die hen de juiste kansen laat zien in de vastgoedsectoren:



Hotels



Kantoren



Kerken



Logistiek



Horeca



Winkels



Woningen



Zorg

Natuurlijk zijn we aangesloten bij de belangrijkste organisaties in ons vakgebied zoals het Nederlands Register van Vastgoed Taxateurs, The Royal Institution of Chartered Surveyors, het Kwaliteitsregister van Makelaars Vastgoedcert en de Nederlandse Vereniging van Makelaars.



18.000+

Medewerkers

68

Landen

€2,9

Miljard omzet

€107

Miljard  
transactiewaarde

70.000

Transacties

185

Miljoen m<sup>2</sup> in  
beheer

Colliers



Stadionplein 14 | 1076 CM Amsterdam

Tel.: +31 (0)20 540 55 60.  
amsterdam.office@colliers.com | www.colliers.nl