

TAXATIERAPPORT

NEDSTAETE

RENTMEESTER-TAXATEUR



Betreffende: Taxatie vijver Beinum te Doesburg

Datum: 17-4-2024

Taxateurs: ing.  RT

 RT I RM

Inhoudsopgave

1. Algemene gegevens	4
1.1. Opdrachtgever	4
1.2. Taxateur	4
1.3. Onafhankelijkheid en objectiviteit	4
1.4. Richtlijnen	5
1.5. Waardepaildatum	5
1.6. Beknopte objectomschrijving	5
1.7. Opdracht en waarderingsgrondslag	5
1.8. Doel van de taxatie	5
1.9. Uitgangspunten	6
1.10. Bijzondere uitgangspunten	6
1.11. Verklaringen taxateurs	7
1.12. Overige	7
2. Privaat- en publiekrechtelijke situatie	9
2.1. Kadastraal	9
2.2. Eigendomssituatie	9
2.3. Zakelijk rechten en/of belemmeringen	9
2.4. Gebruik	9
2.5. Vigerende bestemming	9
2.6. Overige	9
3. Omschrijving van het object	11
3.1. Kadastraal bekend	11
3.2. Ligging	11
3.3. Kadastraal bekend	11
3.4. Foto's	11
3.5. Omschrijving	12
3.6. Omgevingsfactoren	12
4. Milieu	13
4.1. Informatiebronnen	13
4.2. Bodem- en/of grondwaterverontreiniging	13
4.3. Vergunningen	13
5. Beoordeling en overwegingen	14
5.1. Courantheid	14
5.2. SWOT-analyse	14
5.3. Optimale aanwending / highest and best use (HABU)	14
6. Waarderingsmethode	16
6.1. Waarderingsmethode	16

7. Marktinformatie	17
7.1. Marktentwikkeling objectspecifiek	17
7.2. Referentietransacties	18
8. Beoordeling en onderbouwing courantheid	24
9. Overwegingen en toelichting op de waardering algemeen	25
9.1. Inleiding	25
9.2. Overwegingen en toelichting op de waardering van het ontwikkelpotentieel	25
10. Waardering	29
10.1. Totstandkoming van de waardering	29
10.2. Waardering	29
11. Ondertekening	30
11.1. Conceptrapportage	30
11.2. Veranderingen na peildatum	30
11.3. Back-testing	30
11.4. Waarderingsonzekerheid	30
Taxatieonzekerheid	30
11.5. Datering en ondertekening	30
12. Bijlagen	31
A. Bestemmingsplan – relevante gegevens	31
B. Kadastraal bericht	31
C. Laatste akte van verkrijging	31
D. Omgevingsrapportage	31

1. Algemene gegevens

1.1. Opdrachtgever

Naam opdrachtgever: Waterschap Rijn en IJssel
Adres opdrachtgever: Liemersweg 3
7000 AC Doetinchem
Opdracht namens opdrachtgever verstrekt door: 
Datum opdracht: 25-3-2024

1.2. Taxateur

Naam taxateur 1: ing.  RT
Handelend namens: Nedstaete rentmeesters en taxateurs, gevestigd aan de Achterweg 4, 8081RV te Elburg, ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 89757424.
Ingeschreven bij:

- Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) onder nummer RT 772968520, kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed
- Register Deskundigen Onteigening en Bestuursrechtelijke Schadevergoeding (DOBS)

Lid van: Nederlandse Vereniging van Rentmeesters (NVR)
Specialisatie/Deskundigheid: Gespecialiseerd in taxaties van onroerend goed in het randstedelijk en buitengebied, bestuursrechtelijke schadevergoedingen, grondzaken en hieraan aanverwante deskundigheid.
Naam taxateur 2:  RT | RM
Handelend namens: Firando B.V., gevestigd aan de Larensteinselaan 8, 6882 CT te Velp, ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 58493417.
Ingeschreven bij:

- Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) onder nummer RT 541615426, kamer Bedrijfsmatig Vastgoed
- VastgoedCert V625032227
- TMI 340232

Specialisatie/Deskundigheid: Het uitvoeren van uiteenlopende bedrijfsmatige, industriële en beleggingstaxaties voor diverse doeleinden waaronder: aan-/verkoop, financiering, jaarrekening, fiscale doeleinden en planschade.

1.3. Onafhankelijkheid en objectiviteit

De volgende ethische richtlijnen en standaarden worden door Nedstaete toegepast bij onze taxatieactiviteiten, waarbij wij ons onderwerpen aan het algemene stelsel van richtlijnen, met name die van NRVT (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs). Hier zijn de belangrijkste punten die worden benadrukt:

1. Toepassing van NRVT-regels: de taxaties worden uitgevoerd in overeenstemming met de regels van NRVT.
2. Toepassen van de ethische code: het doel van de ethische code is om de onafhankelijkheid van de taxateur te waarborgen, zodat belangenverstrengeling, ongepaste invloed of partijdigheid het professionele of zakelijke oordeel niet kunnen beïnvloeden.
3. Verklaring van onafhankelijkheid: Ondergetekende (de taxateur) verklaart dat er geen bekende omstandigheden zijn die een bedreiging vormen voor de onafhankelijkheid in deze specifieke opdracht.
4. Geen financiële belangen: ondergetekende verklaart geen financiële belangen te hebben met betrekking tot het vastgoedobject of de opdrachtgever.

5. Honorarium en omzetverhouding: De taxateur verklaart dat het jaarlijkse honorarium van de opdrachtgever onder de grens van 25% van de jaaromzet ligt, wat aangeeft dat er geen ongepaste afhankelijkheid is van een specifieke klant.
6. Onafhankelijkheid van honorarium: Het honorarium voor deze opdracht is gebaseerd op de te besteden tijd en staat niet in verband met de uitkomst van de schadeloosstelling, wat verdere onafhankelijkheid van het oordeel van de taxateur onderstrept.

1.4. Richtlijnen

Dit taxatierapport is opgesteld conform de volgende richtlijn(en):

NRVT (1): Praktijkhandleiding Landelijk en Agrarisch Vastgoed. Van toepassing is de versie die van kracht is op de Waardepeildatum.

NRVT (2): Praktijkhandleiding Bedrijfsmatig Vastgoed. Van toepassing is de versie van kracht is op de Waardepeildatum. Dit taxatierapport kwalificeert zich als een professionele taxatiedienst (PTD) zoals bedoeld in de reglementen van het NRVT.

1.5. Waardepeildatum

Datum opname in inspectie:

Taxateurs hebben het object op 28-3-2024 bezocht en geïnspecteerd. Taxateurs hebben een interne inspectie verricht.

Waardepeildatum:

1-4-2024

Datum conceptrapport

18-4-2024

Datum taxatierapport

Klik of tik om een datum in te voeren.

1.6. Beknopte objectomschrijving

Adres:

Bogaert te Beinum

Korte objectomschrijving:

Een waterpartij annex vijver gelegen aan de Bogaert te Beinum

1.7. Opdracht en waarderingsgrondslag

Opdracht

Het op de peildatum waarden van de onbebouwde gronden thans dienst doende als 'vijver' voor de inbreng in het plan 'Beinum' inclusief de verdere aan- en toebehoren.

Waarderingsgrondslag

Marktwaaarde

Marktwaaarde is het geschatte bedrag waartegen een actief of passief 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.

Bron: IVS 104 Algemene standaarden 30.1

Met het 'actief of passief' wordt bedoeld in dit rapport het object bedoeld.

Deze taxatie betreft een:

Volledige taxatie (full valuation)

Gehanteerde valuta

Alle bedragen zijn in Euro`s (€)

1.8. Doel van de taxatie

Doel van de taxatie

De taxatie heeft tot doel om te komen tot een waardebeoordeling voor de eventuele verkoop aan de gemeente Doesburg als onderdeel van de beoogde herontwikkeling in het centrumplan 'Hart van Beinum' of 'Herontwikkeling Centrum Beinum'. Binnen de voornoemde gemeentelijke documentatie wordt een gedeelte van het getaxeerde ingezet voor de ontwikkeling van een supermarkt met aangrenzende parkeervoorziening. Het

resterende deel zal worden ingezet voor de herindeling van de openbare functies (infra, groen en water).

1.9. Uitgangspunten

- Het object is vrij van pacht, huur en gebruik
- Op het object zijn op basis van de kadastrale recherche en opgave van opdrachtgever geen andere beperkende rechten en/of erfdienstbaarheden van toepassing behoudens die vermeld zullen worden in het rapport en van invloed zijn op de getaxeerde waarde(n). Als uitgangspunt geldt dat dat eventuele privaatrechtelijke en publiekrechtelijke beperkingen zoals weergegeven op het kadastrale uittreksel actueel en volledig zijn.
- De vigerende bestemming van het taxatieobject is conform opgave van opdrachtgever in overeenstemming met het huidige gebruik. Bij de waardering geldt als uitgangspunt dat alle vergunningen ten behoeve van het getaxeerde onherroepelijk aanwezig zijn, in werking zijn en daarbij geldend zijn;
- In het kader van deze taxatie wordt geen onderzoek uitgevoerd naar de gesteldheid van de bodem en/of het grondwater. Uitgegaan wordt van informatie verstrekt door opdrachtgever en informatie uit openbare bronnen. Als uitgangspunt geldt dat de gesteldheid van de grond, het grondwater, en de verwerkte materialen geen belemmering vormen voor het huidige gebruik;
- Ten behoeve van de waardering vormt taxateur zich een globaal beeld van de onderhoudstoestand van het object. Dit gebeurt op basis van een visuele (steekproefsgewijze) inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Nadrukkelijk is geen sprake van een bouwkundige keuring van de gebouwen en/of de technische installaties. Als uitgangspunt geldt dat bij de beoordeling van de onderhoudstoestand de waarde bij vervreemding en het eventueel bestaan van buitengewone instandhoudingskosten centraal staan.
Gebreken die hierop niet van wezenlijke betekenis zijn, blijven buiten beschouwing. Bij de inschatting van de kosten voor herstel van achterstallig onderhoud wordt uitgegaan van uitvoering van de werkzaamheden door derden (professionelen);
- Op het getaxeerde zijn conform mondelinge opgave van de eigenaar alle nutsvoorzieningen, waaronder tenminste gas-, water-, elektra-, en rioolaansluiting aanwezig. Deze nutsvoorzieningen hebben een voldoende capaciteit voor het huidige gebruik van het object;
- De gehanteerde metrage benadert de werkelijke metrage. Er zijn geen gecertificeerde meetstaten conform NEN 2580 verstrekt door opdrachtgever. Wel zijn, voor zover beschikbaar, door opdrachtgever plattegronden of bouwtekeningen ter beschikking gesteld. Aan de hand van deze bouwtekeningen hebben de taxateurs zo goed als mogelijk de oppervlakten ingeschat;
- Alle roerende zaken in het taxatieobject, zijn door de taxateurs bij de waardering van dit vastgoedobject niet mee-gewaardeerd;
- De taxatie is samengesteld aan de hand van opgegeven informatie door opdrachtgever. Taxateurs kunnen dan ook niet instaan voor de juistheid van de aangeleverde en gebruikte gegevens. Taxateurs hebben zelf de minimaal vereiste gegevens verzameld welke nodig zijn om een waardeoordeel af te geven;
- Het object wordt gewaardeerd op basis van de staat en alle geldende omstandigheden op inspectiedatum;
De gegevens die in dit rapport zijn gehanteerd (programma, ruimtegebruik, oppervlaktes etc.) zijn door de opdrachtgever aangeleverd waarbij is aangenomen dat deze correct zijn. Deze gegevens/uitgangspunten blijken onder andere uit:
Projectplan herontwikkeling centrum Beinum, gemeente Doesburg d.d. 29-03-2022 - definitief
Hart van Beinum – voorlopig ontwerp en bouwprogramma, 1-11-2023
Bijlage – Parkeernormen gemeente Doesburg
Behoeft en effectenstudie
- Alle in het rapport genoemde bedragen zijn, voor zover van toepassing en tenzij anders vermeld, exclusief btw.

1.10. Bijzondere uitgangspunten

Bijzondere uitgangspunten

Een bijzonder uitgangspunt is een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten en

omstandigheden die wezenlijk verschillen van de feiten en omstandigheden die bestaan op de peildatum of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper deze zou hanteren op de peildatum.

In het kader van deze taxatieopdracht is geen rekening gehouden met bijzondere uitgangspunten, daar de beoogde plannen reeds online bekend zijn/openbaar zijn. Deze plannen bieden 'op hoofdlijnen' uitgangspunten voor de waardering maar zijn niet als 'bijzonder' te beschouwen. Ondanks dat voornoemde plannen nog niet binnen de vigerende bestemming passen, zal een redelijk handelend ondernemer op de peildatum al rekening houden met de (toekomstige) potentie van het gebied.

1.11. Verklaringen taxateurs

Taxateurs verklaren dat zij:

- niet in dienstbetrekking staan tot de opdrachtgever of een aan hem gelieerde vennootschap;
- gekwalificeerd en competent zijn om de taxatie uit te voeren;
- de taxatie onbevooroordeeld, onafhankelijk en objectief te hebben verricht;
- in welke hoedanigheid dan ook, noch contractueel, noch juridisch, noch op enkele andere wijze zijn gebonden aan opdrachtgever, het getaxeerde object, de eigenaar van het object, de eventuele verhuurder of huurder van het object, de financier van het object of eventueel andere belanghebbenden bij het object;
- geen zakelijk belang hebben bij opdrachtgever en het getaxeerde object;
- werkzaamheden verricht voor Nedstaete rentmeesters en taxateurs en niet in dienstbetrekking staat tot de opdrachtgever;
- niet in loondienst zijn en geen andere betrekking hebben bij de eigenaar van het getaxeerde object of betrokken financier/bancaire instelling;
- niet eerder betrokken zijn geweest bij enige opdracht die gerelateerd is aan het getaxeerde
- niet recentelijk betrokken zijn geweest c.q. binnen afzienbare termijn wordt betrokken bij het waarderen van andere onroerende zaken (in welke hoedanigheid dan ook), welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstrengeling;
- dan wel het taxatiekantoor waaraan zij verbonden zijn niet meer dan 25% van de totaalomzet uit het afgelopen jaar verkregen heeft van de huidige opdrachtgever (inclusief de eventuele aan de opdrachtgever gelieerde bedrijfsonderdelen);
- kennis hebben van de European Valuation Standards (EVS), voldoen aan alle gestelde kwaliteitseisen en de taxatie hebben uitgevoerd in overeenstemming met de eisen en taxatierichtlijnen van de EVS;
- zich onderwerpen aan de tuchtrechtspraak van de NVR en het NRVt;
- de werkzaamheden hebben verricht in overeenstemming met de regeling voor rentmeesters 2020;
- tegen beroepsaansprakelijkheid zijn verzekerd conform de voorwaarden die het NRVt en de NVR daaraan stelt en dat de premie van deze verzekering is voldaan.

1.12. Overige

Object/Objecten

Waar in dit rapport het object' staat vermeld, kan ook 'de objecten' worden bedoeld.

Beperkte geldigheid

De taxatie is gedaan per waardepeildatum. Alle wijzigingen in de invloedssfeer van het object kunnen tot een andere waardering leiden. Dit rapport heeft een geldigheidsduur van maximaal drie maanden na de rapportagedatum.

Lokale kennis

De taxateurs verklaren dat zij over voldoende plaatselijke kennis en ervaring beschikken met betrekking tot taxatie van vastgoed in de plaats en de categorie waaronder het desbetreffende vastgoedobject valt, dan wel de opdrachtgever op de hoogte te hebben gesteld van de ontoereikendheid daarvan alvorens de

Schattingsonzekerheid

opdracht te aanvaarden en assistentie te hebben ingeroepen van een of meer competente personen met kennis van zaken. 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 het gevolg zijn van:

- onzekere marktomstandigheden;
- gebrekkige informatievoorziening door de opdrachtgever;
- gebrek aan marktinformatie, waaronder het ontbreken van zuivere c.q. exact vergelijkbare referentietransacties;
- algemene taxatie onnauwkeurigheid.

Copyright

Dit taxatierapport is uitsluitend voor het genoemde doel (te taxeren belang) bestemd voor opdrachtgever. Ten aanzien van de inhoud wordt door de taxateurs uitsluitend tegenover de opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht verantwoordelijkheid aanvaard. Zonder voorafgaande toestemming mag het rapport niet ter beschikking worden gesteld aan derden.

De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

De taxateurs verklaren dat zij voldoen aan de eisen van de meest actuele European Valuation Standards (EVS). Indien er afgeweken is van deze standaard, hebben de taxateurs verklaard in welke mate en met welke redenen hiervan is afgeweken.

2. Privaat- en publiekrechtelijke situatie

2.1. Kadastraal

Het object is kadastraal bekend als:

Gemeente:	Sectie:	Nummer:	Oppervlakte:
Doesburg	E	3277	00.23.80 ha
		Totaal:	00.23.80 ha

2.2. Eigendomssituatie

Het object is in eigendom bij:

Waterschap Rijn en IJssel

Adres:

Liemersweg 2

Postcode en woonplaats:

7006 GG Doetinchem

2.3. Zakelijk rechten en/of belemmeringen

Na raadpleging van het kadaster (openbaar register) en de laatste akte van verkrijging hebben de taxateurs geen zakelijk rechten en/of belemmeringen geconstateerd.

Verondersteld wordt dat in het geval er water wordt gedempt ten behoeve van de herontwikkeling dat - binnen de contouren van het plangebied - minimaal eenzelfde hoeveelheid water wordt gegraven.

2.4. Gebruik

Het object is in gebruik bij:

Eigenaar, voor de uitvoering van haar takenpakket als waterschap.

Rekening houdend met het doel van de taxatie en gelet op de gehanteerde uitgangspunten wordt verondersteld dat het getaxeerde vrij van huur en/of gebruik door derden kan worden geleverd.

2.5. Vigerende bestemming

Bestemmingsplan:

Beinum 2012

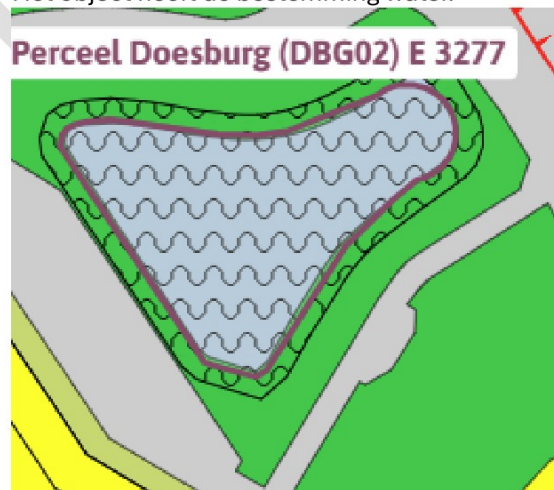
Vastgesteld op:

26 juni 2013 door de gemeenteraad van de gemeente Doesburg.

Bestemming:

Het object heeft de bestemming water.

Uitsnede bestemmingsplankaart:



2.6. Overige

Natuurnetwerk Nederland NNN:

Het object is niet gelegen binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland

Natuurbeheerplan:

Het object is niet gelegen binnen de begrenzing van een Natuurbeheerplan.

Natura 2000

Waterwingebied /
Grondwaterbeschermingsgebied.

Het object is op een afstand van 350 meter gelegen van een
Natura 2000-gebied.

Het object is niet gelegen binnen de begrenzing van een
waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied

CONCEPT

3. Omschrijving van het object

3.1. Kadastraal bekend

Het object is plaatselijk bekend als: 'vijver' gelegen aan de Bogaert te Beinum, gedeeltelijk onderdeel van de ontwikkeling van het omliggende gebied.

3.2. Ligging



Luchtfoto van het getaxeerde met kadastrale ondergrond

3.3. Kadastraal bekend

Gemeente:	Sectie:	Nummer:	Oppervlakte:
Doesburg	E	3277	00.23.80 ha
		Totaal:	00.23.80 ha

3.4. Foto's





3.5. Omschrijving

Algemeen

Cultuurtoestand:

Kavelgrootte:

Ligging:

Belendingen:

Het object betreft een 'vijver'.

Water

00.23.80 ha

Binnen de bebouwde kom, in de woonwijk Beinum

De directe belendingen worden gevormd door een grasstrook met 'bovenwijkse' voorzieningen en een aangelegde openbare (kinder)speeltuin. Gelegen in de woonwijk Beinum tussen overwegend woonblokken, een sportzaal en enkele kleinschalige commerciële functies.

De vijver kent een enigszins driehoekige vorm en ligt enkele meters lager ten opzichte van de omliggende gronden van de gemeente. Het perceel is goed ontsloten via de doorlopende (ring)weg, de Breedestraat.

Onderhoudstoestand:

Goed

Bijzonderheden:

Geen

3.6. Omgevingsfactoren:

Er zijn wel omgevingsfactoren waargenomen die de toekomstige waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden. De gemeente Doesburg heeft 'Plan Beinum' in procedure, uitgewerkt in o.a. het voorlopig ontwerp 'Hart van Beinum'. Binnen dit plan zijn op gedeelten van onderhavige gronden een parkeerplaats en een supermarkt voorzien.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden, eisen aan duurzaam bouwen en gemeentelijk kostenverhaal zijn nog niet concreet gemaakt.

Naast voornoemde ontwikkelingen valt uit het voorlopig ontwerp 'Hart van Beinum' op te maken dat het getaxeerde onderdeel uit gaat maken van een bredere -grootschaligere- ontwikkeling van het gebied.

Aan de westzijde van de Breedestraat staan fase A en B geprojecteerd, bestaande uit de voornoemde ontwikkeling van de supermarkt met parkeerterrein (fase A) en een veronderstelde drie laagse woontoren met tweeëntwintig appartementen ten zuiden daarvan (fase B).

Ten oosten van de Breedestraat staan fase C, D en E geprojecteerd, bestaande uit de ontwikkeling van ca. honderd en elf appartementen. In totaal staan honderd en drieëndertig wooneenheden/appartementen geprojecteerd binnen het gehele gebied. De gronden waarop de drie laatste genoemde fases geprojecteerd staan worden thans intensief gebruikt middels de aanwezigheid van een kleinschalige supermarkt, een broodjeszaak en een sporthal met (vergader)zalen en overige voorzieningen.

Het getaxeerde zal deels worden ingezet voor de realisatie van een nieuwe supermarkt met parkeervoorzieningen en deels voor de herinrichting van de openbare ruimte.

De waarde van de te taxeren gronden wordt dus mede ontleend aan de potentie dat een deel mogelijk een meer commerciële functie krijgt. Dat heeft een positief effect op de waarde. Daarbij wordt opgemerkt dat concrete informatie hierover slechts beperkt aanwezig is (planning, type supermarkt, oppervlakten, bestemmingsplan etc.).

De fases B, C, D en E worden ontwikkeld op eigendom van de gemeente dan wel op eigendom van derden.

4. Milieu

4.1. Informatiebronnen

Ten aanzien van eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging zijn door de taxateur de volgende informatiebronnen geraadpleegd:

Kadaster:	Ja
Eigenaar:	Ja
Bodemloket:	Ja
Overige:	Nee

4.2. Bodem- en/of grondwaterverontreiniging

De geraadpleegde informatiebronnen hebben ten aanzien van eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging het volgende opgeleverd:

Historische gegevens:	Niets bekend
De volgende informatie over het object of directe omgeving is bekend gemaakt:	Niets bekend
Op basis van plaatselijke bekendheid ziet de taxateur aanleiding om (een risico van) verontreiniging aanwezig te achten.	Uit historisch onderzoek blijkt dat er geen aanleiding bestaat om er van uit te gaan dat er sprake is van verontreiniging.
Ten aanzien van (opslag) tanks geldt:	Niet bekend
Er is asbestverdacht materiaal waargenomen:	Niet waargenomen
Conclusie:	Taxateurs zijn er bij de taxatie vanuit gegaan dat er geen sprake is van milieubelastende zaken, die een nadelige invloed op de waarde kunnen hebben. Als uitgangspunt geldt dat de gesteldheid van de grond, het grondwater en de verwerkte materialen geen belemmering vormen voor het huidige en het voorgenomen gebruik. Dit ligt in lijn met het doel van de taxatie en de gehanteerde uitgangspunten.

4.3. Vergunningen

In het kader van het huidige c.q. beoogde gebruik zijn de navolgende vergunningen aanwezig:

Wnb-vergunning:	Niet van toepassing
Milieuvergunning:	Niet van toepassing

5. Beoordeling en overwegingen

5.1. Courantheid

Locatie:	Redelijk
Object:	Redelijk
Courantheid voor verkoop:	Onder de vigerende bestemming, matig tot slecht. In het beoogde plan, uitgaande van een gewijzigde bestemming, wordt de courantheid als goed beoordeeld.
Alternatieve aanwendbaarheid:	Is aanwezig, mits het object wordt aangevuld met zand tot op maaiveldhoogte.

5.2. SWOT-analyse

De SWOT-analyse is een bedrijfskundig model dat intern (object) de sterktes en zwaktes en extern (omgeving) de kansen en bedreigingen analyseert.

Sterke eigenschappen (intern):	Centrale ligging in de woonwijk en mede in de nabijheid van centrum Doesburg; Goede verbinding met openbaar vervoer (bushalte naast het getaxeerde) en nabijgelegen uitvalswegen;
Zwakke eigenschappen (intern):	Specifieke bestemming 'Water' met een beperkt alternatief gebruik;
Kansen (extern):	Inspelen op behoefte aan een full service supermarkt voor versterking van de wijk Beinum; Aansluiten parkeerbehoefte van aangrenzende gebieden; Het aanbod aan commerciële functies laten aansluiten op de vraag vanuit de wijk;
Bedreigingen(extern):	Mogelijke procedures andere supermarkten vanwege nieuwe vestiging, kans op 'supermarktoorlog'.

5.3. Optimale aanwending / highest and best use (HABU)

De optimale aanwending is de meest waarschijnlijke bestemming van een object die binnen een reeks van gebruiksmogelijkheden op basis van haar fysieke, economische, sociale en juridische kwaliteit mogelijk is, en welke resulteert in een zo hoog mogelijk vastgestelde waarde van het object

Het type object 'vijver' en de beperkte gebruiks- en bestemmingsmogelijkheden in ogenschouw genomen, maakt dat ondergetekenden veronderstellen dat de optimale aanwending gezocht dient te worden in de herontwikkelingspotentie van het perceel als onderdeel van de beoogde gebiedsontwikkeling waarbij sprake is van een nieuw te realiseren supermarkt met parkeerterrein, de ontwikkeling van woonruimte en herinrichting van het gebied.

Planologisch past deze beoogde gebiedsontwikkeling nog niet dan wel niet volledig binnen de vigerende bestemmingen. Over de uiteindelijke planologische en financiële haalbaarheid zijn derhalve op voorhand niet eenvoudig conclusies te trekken. Dit zal af hangen van de mate van weerstand (of medewerking) vanuit de omgeving, de nader te stellen eisen aan parkeren, stedenbouwkundige voorwaarden en voorwaarden van duurzaam bouwen.

Om te beoordelen of herontwikkeling van de locatie tot het meest doeltreffende gebruik zal leiden, heeft ondergetekende een analyse gemaakt van een mogelijk bouwprogramma middels de residuele grondwaardemethodiek. Voor de analyse is gebruik gemaakt van door opdrachtgever verstrekte gegevens en zijn diverse aannames gedaan inzake de kosten en opbrengsten van de herontwikkeling. Uit de uitkomst van de gehanteerde waarderingsmethodiek mag geconcludeerd worden dat herontwikkeling van het plangebied (onder de gestelde uitgangspunten), indien deze zijn beslag gaat krijgen, tot de optimale aanwending zal leiden.

Daar er nog geen definitief akkoord is voor de herontwikkeling, en de wijze waarop invulling wordt gegeven aan het bouwprogramma, stelt ondergetekende dat de marktwaaarde 'as is' onder de vigerende

bestemming, met een surplus vanwege de herontwikkelingskansen, vooralsnog de beste weerspiegeling geeft van de maximale productiviteit van het vastgoed.

CONCEPT

6. Waarderingsmethode

6.1. Waarderingsmethode

Voor de waardering van het object heeft de taxateur de volgende waarderingsmethode(n) toegepast:

Comparatieve of vergelijkingsbenadering

Bij de comparatieve of vergelijkingsbenadering wordt de waarde van een object wordt de waarde van een object afgeleid van in de markt gerealiseerde transacties van vergelijkbare objecten (referentietransacties), die rond de waardepeildatum hebben plaatsgevonden. Bij de vergelijking van deze referentietransacties met het object wordt rekening gehouden met de onderlinge verschillen qua eigenschappen als het moment waarop de transactie heeft plaatsgevonden ten opzichte van de peildatum.

Residuele grondwaarde methode

De residuele methode gaat uit van de waarde van het vastgoed als het gereed is en is in beginsel alleen van toepassing is bij waardebepaling van gronden met een mogelijkheid tot projectontwikkeling en/of bebouwing. Hierbij wordt vanuit de vastgoedexploitatie geredeneerd. De residuele grondwaarde van een eigendom voor bouwrijpe grond is de marktwaarde per peildatum, verminderd met de te verwachten stichtingskosten. Kortom, dit is de grondwaarde van een eigendom als op dit eigendom een object wordt gebouwd (gesticht zagezegd) dat daarna wordt verkocht of verhuurd. De residuele grondwaarde is daarmee de waarde voor grond, welke geschikt is om het beoogde vastgoedobject op te kunnen bouwen. Deze staat van grond heet ook wel de bouwrijpe staat.

Als input voor de opbrengsten is gebruikgemaakt van de vergelijkingsmethode zoals hiervoor genoemd. Daarbij is een parallel getrokken met de gerealiseerde koopprijzen (en BAR) die gehanteerd worden bij soortgelijke locaties. Vervolgens is rekening gehouden met specifieke (plaatselijke) omstandigheden, zoals de ligging, kwaliteit, grootte, gebruiksmogelijkheden, het bestaande aanbod, et cetera.

Als input voor de stichtingskosten is gebruik gemaakt van kengetallen uit het bouwkostenkompas en ervaring in andere projecten.

7. Marktinformatie

7.1. Marktentwikkeling objectspecifiek

Bevolkingsprognose

Een supermarkt op de projectlocatie zal primair een functie gaan vervullen voor de inwoners van de plaats Doesburg, specifiek de wijk Beinum. Gezien de omvang van de propositie en de ligging van de projectlocatie, is het niet waarschijnlijk dat de supermarkt ook een belangrijke functie vervult voor de rest van de gemeente. Het onderzoeksgebied betreft daarom dan ook de wijk Beinum. Deze telt rond de peildatum ongeveer 3.000 inwoners (Beinum I).

De leeftijdsopbouw van het onderzoeksgebied wijkt enigszins af van het landelijk gemiddelde. Zo wonen er aanzienlijk meer 65-plussers in de gemeente Doesburg (25%) dan gemiddeld in Nederland (19%). Ook het aandeel van inwoners tussen de 45 en 65 jaar (29%) ligt iets boven het landelijk gemiddelde (28%). In vergelijking met Nederland hebben de inwoners van het onderzoeksgebied gemiddeld minder te besteden. Voor de gemiddelde inwoner van het onderzoeksgebied ligt het inkomen ca. 8% onder het landelijk gemiddelde.

De gemiddelde huishoudengrootte ligt nagenoeg gelijk aan het landelijk gemiddelde. Het aandeel mensen met een niet-westerse afkomst ligt aanzienlijk lager (5% om 14%).

Het inwoneraantal van de gemeente Doesburg zal de komende jaren naar verwachting toenemen.

Detailhandel

Het centrum van Doesburg biedt een groot aanbod aan zowel dagelijkse als niet-dagelijkse artikelen.

Er zijn verschillende lokale ondernemers gevestigd en aan de randen van het centrum diverse verblijfslocatie met veel horeca en terrassen;

Supermarkten

In Doesburg zijn vier supermarkten gevestigd waarvan zich 1 in de wijk Beinum bevindt. Doesburg beschikt daarmee over vier full-service supermarkten, te weten de Dekamarkt, Albert Heijn PLUS en één discounter; de Aldi.

Trends en ontwikkelingen

- Onderstaand zijn een aantal belangrijke trends voor de dagelijkse sector weergegeven:

LANDELIJKE TRENDS EN ONTWIKKELINGEN DETAILHANDEL EN HORECA	
 FOOD WINT AAN BELANG De foodsector drukt een steeds grotere stempel op winkelgebieden. Men identificeert zich sterk en in steeds grotere mate met zijn eetgedrag ("Food is the new fashion").	
 SUPERMARKTEN ALS VERSTHEATERS Met de ontwikkeling van e-commerce zien we supermarkten steeds meer evolueren van bulksupermarkten naar zogenoemde vertheaters. Voorbeelden zijn de vestigingen van Albert Heijn XL, de Jumbo Foodmarkt en de Deka World of Food. In deze vestigingen domineert het versaanbod, al dan niet in bereide vorm (maaltijden). De vermenging met horeca is in deze vestigingen groot.	 SUPERMARKT VERSUS SPECIAALZAAK Supermarkten worden steeds belangrijker in de distributie van levensmiddelen onder de bevolking. Ruim 85% van de bestellingen in levensmiddelen in de detailhandel wordt gedaan in supermarkten. Steeds meer supermarkten besteden aandacht aan hun versafdelingen, vanuit de optiek van verbetering van de winstmarge en vanwege de behoefte van de consument aan one-stop-shopping. Het gevolg hiervan is dat de versspecialzaken al jarenlang onder druk staan en supermarkten meer ruimte nodig hebben.
 CORONA EN HAAR EFFECTEN De coronacrisis drukt zwaar op de detailhandels- en horecasector. De effecten verschillen per branche. Daar waar de dagelijkse sector in 2020	 SCHAALVERGROTING SUPERMARKTEN Minder, maar grotere supermarkten. Naar de huidige maatstaven zijn full-service supermarkten van minder dan 1.200 m ² winkelvloeroppervlak (wvo) te klein en hebben een te weinig

ongekende omzetten boeken, heeft de modische sector en de horeca het heel zwaar gehad. Daarnaast heeft de Coronacrisis ervoor gezorgd dat het online winkelen een extra boost heeft gekregen. De verwachting is dat nu op dit moment de detailhandel weer geheel zijn deuren kan openen de niet-dagelijkse sector weer zal bijtrekken, maar het online winkelen een blijvend effect zal hebben op met name de niet-dagelijkse branchegroep.

gedifferentieerd aanbod om voor de consument aantrekkelijk te blijven. Er is sprake van enerzijds uitval aan de onderkant (de kleine reguliere, buurt- en dorpsverzorgende supermarkten) en anderzijds opwaardering aan de bovenkant (vergroting/relocatie). Deze ontwikkeling is niet te stuiten en heeft ook een bedrijfseconomische achtergrond. Door de druk op de prijzen en daarmee op de marges moeten traditionele buurt- en wijksupermarkten een hogere omzet realiseren om rendabel te blijven. Anderzijds hebben consumenten steeds meer de neiging om te kleine supermarkten voorbij te rijden om uit complete assortimenten te kunnen kiezen.

7.2. Referentietransacties

Taxateurs hebben bij het toepassen van de comparatieve en/of residuele grondwaardemethode de volgende referentietransacties beoordeeld en gewogen:

Voor de appartementen zijn de volgende referenties in ogenschouw genomen:

appartementen									
ingebracht door:	Straat	nr.	datum*	koopprijs	kk/von	woonopp	koopprijs per m2 woonopp	gecorrigeerd voor v.o.n. (2,5' opm.:	
Appartement	Kraakselaan	79	27-2-2024	€ 198.000	kk		70 €	2.829 €	2.885 matig afgewerkt
Appartement	Zandbergstraat	67	7-2-2024	€ 320.000	kk		94 €	3.404 €	3.472 redelijk afgewerkt
Appartement	Ooipoort	6	29-11-2023	€ 295.000	kk		113 €	2.611 €	2.663 matig afgewerkt
Woonhuis	Bingerdenseweg	23	6-8-2024	€ 351.500	kk		104 €	3.380 €	3.447 redelijk afgewerkt
Woonhuis	De Pol	93	20-12-2023	€ 283.501	kk		97 €	2.923 €	2.981 matig-redelijk afgewerkt
							gemiddeld	€ 3.090	
							minimum	€ 2.663	
							maximum	€ 3.472	

Kooptransacties:

Plaats, adres

Analyse kooptransacties/aanbod

Schoonstraat 8, Heesch



De transactie heeft plaatsgevonden in Q2 2021 waar een particulier zijn woning heeft verkocht aan de eigenaar van de naastgelegen Jumbo ter uitbreiding van haar parkeerterrein. Het betreft een woonhuis met bijgebouwen inclusief ondergrond, erf en tuin. Het betreft het kadastrale perceel Heesch, sectie A nummer 7195, groot 1.349 m². De onroerende zaak is aangekocht voor een bedrag van € 1.409.000,- ex. btw., **wat neerkomt op € 1.044,- per m² kavel en € 1.566,- per m² bvo** van de beoogde uitbreiding van de supermarkt.

Ten tijde van de levering is de bestemming 'Wonen' onherroepelijk. Het is gelegen binnen de bebouwde kom van Heesch aan de weg het Dorp. Conform het bestemmingsplan hebben de eigenaren en exploitanten van de Jumbo plannen om de winkel aan te passen en deze uit te breiden in het naastgelegen pand met ca. 900 m² bvo. De aankoop van het betreffende perceel is gedaan ter uitbreiding van het parkeerterrein.

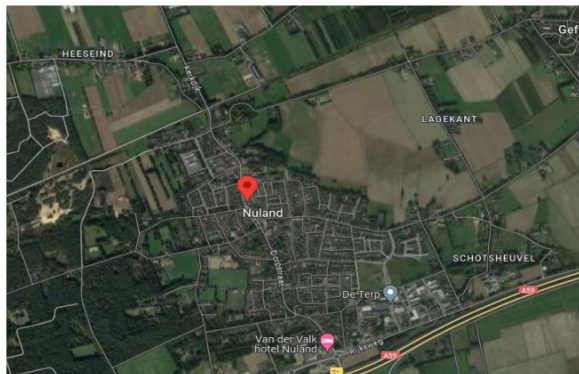
In onderhavige transactie is het 'bijzondere' kopersbelang van de Jumbo terug te zien. De Jumbo was de meest gereede koper voor het object omdat uitbreiding van het parkeerterrein op andere percelen niet optioneel was.

In vergelijking met het getaxeerde is het referentieobject verder weg gelegen. Het betreft een uitbreiding van de huidige supermarkt in een naastgelegen pand waarbij toename plaatsvindt van het aantal bvo's. Dat wijkt af van het getaxeerde.

Wel is het object evenals het getaxeerde gelegen in een (relatief kleine) kern. Het feit dat het geen openbare ruimte is van gemeentelijke gronden, maar een woonhuis met ondergrond is er een marktconforme prijs voor betaald. Dit wijkt weer af van het getaxeerde. De bestaande situatie bedraagt 2.225 m² bvo, in de nieuwe situatie wordt er circa 900 m² bvo aan toegevoegd wat resulteert in een totale oppervlakte van 3.125 m² bvo. Dit is qua oppervlakte groter dan bij de beoogde ontwikkeling het geval is.

Dit referentieobject biedt – ondanks het feit dat het een uitbreiding betreft – wel enig inzicht in het prijsniveau.

Kerkstraat 6, Nuland



De transactie heeft plaatsgevonden in Q3 2019 waar een particulier zijn woonboerderij heeft verkocht aan de eigenaar van de naastgelegen Albert Heijn. Het betreft een woonhuis met ondergrond, erf, tuin en verdere aanhorigheden, kadastraal bekend gemeente Nuland, sectie B nummer 2571, groot 1.132 m². De onroerende zaak is verkocht voor € 665.000.00. dit komt neer op (afgerond) **€ 590,- per m² kavel en € 2.150,- per m² bvo**, van de beoogde uitbreiding van de supermarkt.

Ten tijde van de levering is de bestemming 'Centrum' onherroepelijk. Het is gelegen binnen de bebouwde kom van Nuland aan de doorgaande Kerkstraat. Conform het bestemmingsplan hebben de eigenaren en exploitanten van de Albert Heijn plannen om de winkel aan te passen en deze uit te breiden met ca. 309 m² bvo waarbij ook de parkeercapaciteit wordt vergroot.

In onderhavige transactie is het 'bijzondere' kopersbelang van de Albert Heijn terug te zien, ondanks het feit dat de woning is verworven tegen de 'marktwaarde' als woonhuis. De Albert Heijn was de meest gerede koper voor het object omdat uitbreiding op andere percelen niet optioneel was.

In vergelijking met het getaxeerde is het referentieobject op behoorlijke afstand gelegen. Het betreft een uitbreiding van de huidige supermarkt waarbij toename plaatsvindt van het aantal bvo's alsmede realisatie van het aantal parkeerplaatsen. Dat wijkt dus af van het getaxeerde. Vanwege de ligging is het net als het getaxeerde eveneens gelegen in een relatief kleine kern. Het feit dat het geen openbare ruimte is van gemeentelijke gronden, maar een woonhuis met ondergrond is er een marktconforme prijs voor betaald. Ook dit wijkt af van het getaxeerde. De bestaande situatie bedraagt 1.008 m² bvo, in de nieuwe situatie wordt er 309 m² bvo aan toegevoegd wat resulteert in een totale oppervlakte van 1.317 m² bvo. Dit is qua oppervlakte kleiner dan bij de beoogde ontwikkeling het geval is.

Dit referentieobject biedt – ondanks het feit dat het een uitbreiding betreft - wel enig inzicht in het prijsniveau.

Kerkstraat 16, Goor



De transactie heeft plaatsgevonden in Q4 2021 waar een ontwikkelaar diverse percelen bouwgrond heeft verkocht aan LIDL in het centrum van Goor. Door LIDL te gebruiken voor de bouw van een supermarkt met parkeerterrein. De totale oppervlakte van de onroerende zaak is 5.785 m². De onroerende zaak is verkocht voor € 3.100.000 excl. BTW dit komt neer op (afgerond) **€ 536,- per m² kavel en € 1.504,- per m² bvo** (inclusief parkeren).

De inmiddels gerealiseerde LIDL heeft een oppervlakte van 2.061 m² BVO. Ten tijde van de levering was de bestemming al geschikt voor het beoogde gebruik.

Qua ligging in een dorp en omvang is dit een zeer vergelijkbare referentie. De centrale ligging van deze referentie wordt als couranter beoordeeld.

Wielewaal 79 A, Geldrop



De transactie heeft plaatsgevonden in Q2 2021 waar particulieren en de gemeente diverse percelen bouwgrond hebben verkocht aan LIDL in het centrum van Geldrop. Door LIDL te gebruiken voor de realisatie van een winkelruimte (supermarkt) met bijbehorende parkeervoorziening. Er hebben in totaal drie transacties plaatsgevonden.

De totale oppervlakte van het terrein is 4.557 m². De onroerende zaak is verkocht voor een totaal (optelsom van de transacties) van € 3.987.314,- excl. BTW dit komt neer op (afgerond) **€ 875,- per m² kavel en € 1.855,- per m² bvo** (inclusief parkeren).

De inmiddels gerealiseerde LIDL heeft een oppervlakte van 2.150 m² BVO en circa 100 parkeerplaatsen. Ten tijde van de levering was de bestemming al geschikt voor het beoogde gebruik.

Qua ligging in een dorp en qua omvang is dit een zeer vergelijkbare referentie. De centrale ligging van deze referentie wordt als couranter beoordeeld.

Huurprijzen:

Onderstaand overzicht geeft inzicht in de huurprijzen die er worden betaald van diverse courante d.w.z. nieuwe supermarktllocaties in Nederland bij een onroerendgoedportefeuille van een beleggingsfonds. De genoemde oppervlaktes betreffen verhuurbare vloeroppervlaktes.

tabel 1 Huuroverzicht

locatie	huurder	adres	oppervlakte in m ²	ingangsdatum contract	expiratie-datum contract	jaarlijkse huuropbrengst (in €, excl. btw)	energie-label	Huurprijs per m ²
Etten-Leur	Dirk	Molenvang 8	1.976	03-10-16	02-10-26	€ 532.956	A	€ 270
Ede	Albert Heijn	Bunschoterplein 1	2.023	04-01-16	03-01-26	€ 446.987	A	€ 221
Hoogeveen	Jumbo	Tamboerpassage	2.599	01-05-19	30-04-24	€ 445.791	D	€ 172
IJsselstein	Albert Heijn	Basilekpad 4-8	2.054	22-12-03	31-12-24	€ 420.435	A	€ 205
Vaals	Albert Heijn	Prins W.A. Plein 5, 7 en 23	2.302	28-09-09	27-09-24	€ 410.281	A	€ 178
Valkenswaard	Plus	Van Bruhezedaal 13	1.888	01-10-15	30-09-25	€ 374.838	B	€ 199
Velp	Plus (Coop)	Churchillplein 42	1.796	01-09-20	31-08-30	€ 366.547	A	€ 204
Harlingen	Jumbo	Spoorstraat 1	2.614	01-04-22	08-04-31	€ 359.415	A+++	€ 137
Leeuwarden	Jumbo	Johannes Kolfplein 1	2.030	01-04-09	31-03-29	€ 356.784	A	€ 176
Leiden	Jumbo	Diamantplein 1	1.805	01-07-22	30-06-36	€ 356.613	A	€ 198
Wolvega	Jumbo	Markt 31	2.086	01-01-22	31-12-29	€ 335.539	A	€ 161
Mierlo	Plus	Dorpsstraat 168	2.077	01-07-18	30-06-28	€ 332.254	A	€ 160
Geldermalsen	Plus (Coop)	Herman Kuijksstraat 49	1.721	01-01-17	31-12-26	€ 328.754	A	€ 191
Zutphen	Jumbo	Rudolf Steinerlaan 45-47	1.610	01-01-19	31-12-28	€ 296.853	A	€ 184
Leiden	Aldi	Diamantplein 58-60	1.348	01-07-22	31-01-32	€ 245.000	A	€ 182
Hardenberg	Lidl	Markt 50	1.657	01-04-07	31-03-27	€ 235.000	A	€ 142
Velp	Aldi	Churchillplein 40	1.177	12-07-12	11-07-27	€ 225.937	A	€ 192
subtotaal supermarkten			32.763			6.069.984		
overige winkels			7.634			1.481.555		
totaal			40.397			7.551.539		

Huurprijzen van supermarkten variëren tussen een bandbreedte van circa € 140 per m² tot € 220 per m² vvo waarbij enkele uitschieters naar boven en beneden achterwege zijn gelaten.

Beleggingstransacties:

AH supermarkt, Sas van Gent

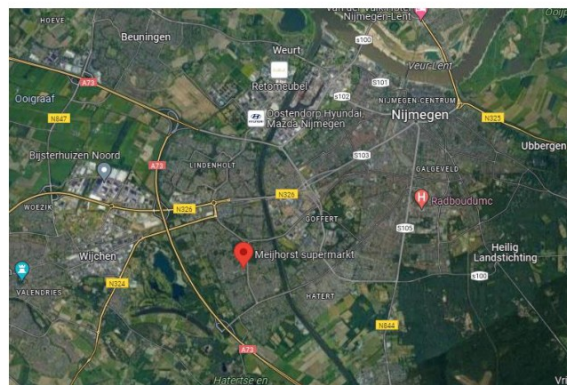


Koopsom: € 7.060.000
 Datum: 27-12-2023
 Bouwjaar: 2023/2024
 Oppervlakte: 2.250 m² bvo
 Huurprijs (markthuur): € 406.000,-
 Huurprijs per : € 180 per m² bvo
 BAR k.k. : 5,75%
 Prijs per m2 bvo: € 3.138 per m² bvo



Beoordeling:
 betreft een soortgelijke supermarkt in een klein dorp in zuidwest Nederland. Qua bouwjaar en omvang zeer vergelijkbaar. De referentie geeft een goed beeld van het bruto aanvangsrendement van een nieuwe supermarktontwikkeling.

Supermarkt Meijhorst, Nijmegen



Koopsom: € 4.468.750

Datum: 29-4-2021

Bouwjaar: 2021

Oppervlakte: 1.436 bvo

Huurprijs (markthuur): € 256.200,-

Huurprijs per : € 178 per m² bvo

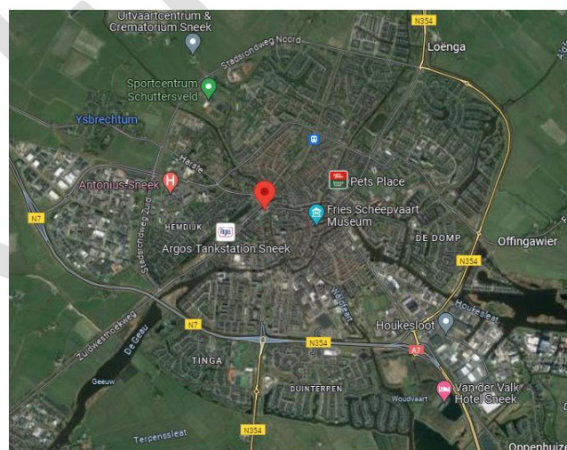
BAR k.k. : 5,74%

Prijs per m2 bvo: € 3.112 per m² bvo

Beoordeling:

betreft een kleinschalige supermarkt aan de rand van Nijmegen. Qua bouwjaar vergelijkbaar, maar qua omvang kleiner. De referentie geeft een goed beeld van het bruto aanvangsrendement van een nieuwe supermarktontwikkeling.

Sint Antoniusplein 34, Sneek



Koopsom: € 5.450.000

Datum: 29-4-2021

Bouwjaar: 1998

Oppervlakte: 1.855 bvo

Huurprijs (markthuur): € 296.928,-

Huurprijs per : € 159 per m² bvo

BAR k.k. : 5,42%

Prijs per m2 bvo: € 2.938 per m² bvo

Beoordeling:

betreft een relatief kleinschalige supermarkt in het centrum van Sneek. Zeer vermoedelijk recent gerenoveerd. Qua bouwjaar daardoor toch vergelijkbaar, maar qua omvang iets kleiner. De referentie geeft een goed beeld van het bruto aanvangsrendement van een verhuurde supermarkt.

8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatie beoordeling

De locatie is goed bereikbaar per as en openbaar vervoer vanwege de aanwezigheid van een aangrenzende bushalte. Het is een prima locatie voor een kleinschalig wijkcentrum.

Objectbeoordeling

Het betreft een waterpartij dat mogelijk herontwikkeld wordt zoals hiervoor in het rapport beschreven. Dit gebruik is het meest lucratief omdat de waarde van een deel van het terrein wordt afgeleid van de supermarktontwikkeling. Vanuit planologisch oogpunt gezien zijn er geen alternatieve aanwendingsmogelijkheden binnen de vigerende bestemming.

Mate van verhuurbaarheid

De huidige waterpartij (vijver) maakt onderdeel uit van de waterhuishouding in het gebied en kan derhalve niet worden verhuurd aan een derde die de huidige functie niet wenst voort te zetten.

Mate van verkoopbaarheid

Onder de vigerende bestemming is de waterpartij niet eenvoudig te verkopen. Temeer daar de (publieke)functie dient te worden voortgezet en te worden onderhouden. Dit laatste brengt uitsluitend kosten en geen opbrengsten met zich.

9. Overwegingen en toelichting op de waardering algemeen

9.1. Inleiding

Thans is sprake van een waterpartij dat actief onderdeel uitmaakt van de waterhuishouding van de wijk. Het commercieel uitbaten van een dergelijke, kleinschalige waterpartij (vijver) wordt niet aannemelijk geacht.

Indien de ontwikkelpotentie wordt weggedacht, zal de waarde van onderhavige waterpartij, onder de vigerende bestemming 'water', symbolisch rond de € 1,- per m2 liggen, oftewel totaal € 2.380,- k.k..

9.2. Overwegingen en toelichting op de waardering van het ontwikkelpotentieel

De gemeente wenst de volledige waterpartij te verwerven om deze gedeeltelijk te herontwikkelen tot een supermarktllocatie met parkeervoorziening. De resterende gedeelten worden ingezet voor de herinrichting van het gebied. Het deel van dat zal worden ingezet voor de supermarktontwikkeling krijgt een lucratief gebruik omdat de waarde van dit deel wordt afgeleid van de supermarktontwikkeling (fase A). Dit geldt ook voor de parkeerplaats. Zonder parkeerplaats immers geen supermarktontwikkeling. Naast de ontwikkeling van de supermarkt wenst de gemeente een kleinschalig appartementencomplex met horecafunctie in de plint te realiseren. Deze ontwikkeling ligt naast de (ten zuiden van) de waterpartij (fase B). Het perceel waar deze ontwikkeling is beoogd is reeds in eigendom bij de gemeente. Ondergetekenden zijn van mening dat de realisatie van voornoemde ontwikkelingen -binnen één deelgebied gelegen- kansrijk is vanwege het beperkte aantal grondeigenaren (gemeente en waterschap) en het feit dat de percelen thans niet bebouwd zijn. Ten oosten van voornoemd deelgebied staan fases C, en E geprojecteerd. Bij alle drie de fases is sprake van toekomstige woningbouw middels de realisatie van appartementen in drie tot zes laagse appartementencomplexen. De gronden hiervoor zijn overwegend in eigendom bij de gemeente behoudens de ondergrond van de bestaande supermarkt en naastgelegen broodjeszaak.

Echter, zoals reeds overwogen is, is er geen garantie op een haalbare (her)ontwikkeling. Planologisch gezien zullen nadere onderzoeken, rijks- en provinciaal beleid, en de reactie van de omgeving een belangrijke rol spelen bij het uiteindelijk al dan niet slagen van een bestemming zoals beoogd wordt.

Ook financieel gezien is het nog niet zeker of een dergelijke ontwikkeling haalbaar is. Eisen aan duurzaam bouwen, architectonische kwaliteit, stedenbouwkundige kwaliteit en ook aan parkeren, kunnen een ontwikkeling maken of breken. Bovendien gaat het om een binnenstedelijke herontwikkeling, waar nog aanvullende risico's bestaan ten aanzien van bodemverontreiniging, archeologie, stikstof, hogere bouwplaatskosten en dergelijke.

Om een gevoel te krijgen bij de financiële haalbaarheid van het beoogde plan, is deze op hoofdlijnen doorgerekend met de residuele grondwaarde methode. De residuele grondwaarde gaat uit van het principe: uitgeefbare, bouwrijpe grond. Andere kosten die samenhangen met de grondexploitatie (het bouw- en woonrijp maken van het plangebied, planontwikkelingskosten, kosten onderzoeken, planschade, etc.) behoren in de grondexploitatie thuis. Na verrekening van de grondexploitatiekosten resteert de waarde van de grond, ofwel de "ruwe bouwgrondprijs".

De volgende uitgangspunten maken onderdeel uit van de berekening:

- Een footprint van de bebouwing van circa zeven duizend vijfhonderd vierkante meter. Met een diversiteit aan beperkte bouwhoogtes. Dat komt redelijk overeen met de omgeving en lijkt daardoor haalbaar.
- Er wordt gerekend met een realisatie ineens, dus één bouwproces en één gelijktijdig (voor)verkoophmoment.
- Er is beperkt rekening gehouden met kosten voor bodemsanering, asbestsanering of archeologische opgravingen.
- Bijkomende bouwkosten voor architect, AK winst en risico zijn gelijk gehouden. Er wordt gerekend met de ontwikkeling door een projectontwikkelaar, die voor zijn investeringen en gelopen risico's beloond wil worden door een percentage van de investering.
- Bij de levering van de gronden wordt als uitgangspunt gehanteerd dat deze in de overdrachtsbelasting-sfeer valt.

Binnen het plangebied 'Beinum' staan ten oosten van de Breedestraat ook enkele woningontwikkelingen geprojecteerd (fase C, D en E). Zoals gezegd heeft de gemeente binnen de contouren van dit deelgebied niet alle percelen in eigendom en daarnaast is er thans sprake van intensieve bebouwing. Bij

herontwikkeling zal sprake zijn van kapitaalvernietiging van de bestaande bebouwing. Ondergetekenden hebben op basis van de beperkt beschikbare informatie een globale berekening opgesteld om de haalbaarheid van de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied te beoordelen, mede in relatie tot de werkelijke waarde van de bestaande commerciële functies (in eigendom bij derden).

Het complex wordt als zodanig afgebakend tot de ontwikkeling fase A, B, C, D en E. Een redelijk handelend verkoper zal immers met deze wetenschap bij de prijsvorming hiermee rekening houden en zijn eigendom voor de hoogste prijs willen verkopen.

Supermarktontwikkeling-horeca-wonen

Voor de waardering hebben taxateurs aansluiting gezocht bij de comparatieve methode, de huurwaardekapitalisatiemethode en residuele grondwaardemethode. Het rekenblad bij de gebruikte methode is toegevoegd als bijlage. Hieronder volgt de onderbouwing van enkele belangrijke input parameters en keuzes van de verschillende taxatiemethoden (allen gebaseerd op grove schattingen van ondergetekenden).

Parameters

De parameters zijn hieronder opgesomd en afgeleid van het memo parkeren en de effectenanalyse zoals eerder benoemd. Deze parameters worden door taxateurs als marktconform beoordeeld.

- Oppervlakte bvo 1.840 m²
- Oppervlakte vvo 1.600 m²
- Aantal parkeerplaatsen: 89
- oppervlakte per parkeerplaats gemiddeld: 25 m²

Opbrengsten

Uit het marktonderzoek is gebleken dat huurprijzen van supermarkten variëren tussen de € 140 per m² tot € 220. Nieuwbouw zit aan de bovenkant van de bandbreedte. In dit geval zijn ondergetekenden van mening dat de huurwaarde voor onderhavige locatie rond het gemiddelde zal liggen, op € 185 per m² vvo. Op basis hiervan wordt de markthuurlast vastgesteld op een jaarbedrag van € 296.000,-.

Voor de hoogte van de bruto aanvangsrendement is aangesloten bij een percentage van 6,0% BAR k.k. ex. btw (veronderstelde BTW levering). Dit ligt iets boven de gevonden rendementen zoals reeds benoemd in de marktanalyse. Hiervoor wordt gekozen vanwege de gewijzigde marktomstandigheden waarbij de resultaten van supermarkten iets zijn teruggelopen.

Bovenstaande parameters resulteren in een marktwaarde van € 4.933.000 (k.k.), ofwel een bedrag van € 2.681 per m² bvo. Verondersteld wordt dat de levering van de kavel in de BTW sfeer plaatsvindt. Deze uitkomst sluit goed aan bij de gevonden referenties. Feit dat de uitkomst iets onder het referentieniveau zit hangt samen met de vormfactor van deze supermarkt van 85%. Deze is naar verhouding relatief beperkt. Op het moment deze factor stijgt (bijvoorbeeld naar 90%) zal de waarde van het vastgoed toenemen.

Voor het appartementencomplex met een gedeelte horeca in de plint is uitgegaan van de volgende parameters:

- Oppervlakte bvo horeca 200 m²
- Oppervlakte vvo horeca 170 m²
- Oppervlakte bvo appartementen 13.300 m² (100 m² per app.)
- Oppervlakte GO appartementen 10.108 m² (76 m² per app.)
- Aantal parkeerplaatsen: 192 (waarvan 112 half verdiept)

De opbrengsten voor de horecaruimte worden ingeschat op € 150,- per m². Op basis daarvan wordt de markthuurlast vastgesteld op een bedrag van € 25.500,- per jaar. Het bruto aanvangsrendement wordt vanwege het hogere risicogehalte bij horeca bevestigingen bepaald op 7,5% k.k.

De opbrengsten bij de appartementen zijn bepaald aan de hand van de comparatieve benadering, oftewel op basis van vergelijking. In de wijk en in Doesburg worden appartementen en woningen verkocht tegen een prijs in de bandbreedte van € 2.663,- p/m² tot € 3.472,- per m². Het huidige aanbod aan appartementen varieert in vraagprijzniveau tussen de € 3.000 en € 3.900 per m² voor enigszins vergelijkbare appartementen. Op basis hiervan wordt voor de (kleinere) nieuwbouwappartementen een gemiddelde waarde van € 3.600,- per m² gehanteerd. Op de peildatum is er nog geen verdeling bekend ten aanzien van

het opstalprogramma ten aanzien van de verdeling van het bouwprogramma. Taxateurs zijn uitgegaan van een gemiddeld bouwprogramma uit vergelijkbare projecten in de omgeving. In het bouwprogramma is een mix opgenomen van koopappartementen in verschillende metrages. Ondergetekenden zijn niet bekend met de wijze waarop de gemeente om wil gaan in dit bouwplan met de G.O. bij sociale huur en hebben om die reden hier in de berekening geen rekening mee gehouden. Als gekozen wordt voor een gedeelte sociale huur dan hoeft dat niet direct te leiden tot een andere uitkomst. In dat geval wordt er vaak gekozen voor kleinere G.O. appartementen. Dat leidt er over het algemeen toe dat de opbrengst nagenoeg gelijk blijft.

Bouwkosten

In het kader van deze taxatie is door ondergetekenden onderzoek gedaan naar de bouwkosten van de beoogde supermarktvoorziening, horeca en appartementen. Hierbij is gebruik gemaakt van de gegevens van Bouwkostenkompas en ervaring in andere projecten.

Bij het inschatten van de bouwkosten is rekening gehouden met een supermarkt, enkel laags met een zware betonconstructie en gemetselde gevels vanwege het parkeerdek op het dak van de constructie. Een deel is afgeschermd voor magazijn en kantine. Laad- en losruimte aan de achterzijde van het gebouw (buiten). Casco opgeleverd, zonder installaties. Dit is gedaan omdat de uiteindelijke/exacte invulling van de supermarkt nog niet bekend is.

Bij de horeca ruimte wordt uitgegaan van een redelijk open ruimte met aansluitend een keuken en sanitaire voorzieningen. Verondersteld wordt dat het om een betonconstructie met metselwerk zal gaan.

Voor de appartementen wordt tevens uitgegaan van een betonconstructie met gemetselde gevels. Verondersteld wordt dat het om een duurzaam gebouw met een goed afwerkingsniveau zal gaan. Bij drie van de woontorens wordt een half verdiepte parkeerkelder aangelegd met gedeeltelijk een 'tuin' functie op het dak.

Taxateurs hebben bijvoorbeeld geen beeld van optionele bouwdelen, materiaalgebruik en afwerkingsniveau. Omdat sprake is van een min of meer binnenstedelijke ontwikkeling, doch goed bereikbaar, is aansluiting gezocht bij het gemiddelde van de bouwkostenbandbreedte.

Bijkomende (bouw)kosten, algemene kosten, winst & risico

In de berekening staan alle kosten overzichtelijk weergegeven. Hieronder een korte toelichting van de kosten.

Indirecte bouwkosten

Deze zijn berekend op basis van een vast percentage over de bouwkosten.

Bijkomende kosten

Het gaat hier met name om kosten die bovenop de bouwkosten komen, bestaande uit honoraria (o.a. architect, constructeur) en verschotten, projectontwikkelingskosten, heffingen en aansluitingskosten, verzekeringen, verkoopkosten etc.

Algemene kosten

Dit zijn de eigen apparaatskosten van de ontwikkelaar/aannemer, de bedrijfsgebonden kosten.

Winst en risico

Kosten die hiermee samenhangen, zoals winst- en risico voor de ontwikkelaar/aannemer zijn afzonderlijk tot uitdrukking gebracht door percentages bovenop de geschatte bouwkosten te reserveren.

Renteverliezen

Aangaande het renteverlies over de bouw- en woonrijp maak kosten wordt uitgegaan van een gemiddelde periode van zes maanden waarin dit verlies geleden wordt.

Uitkomst residuele grondwaardemethode

Op basis van de hiervoor genoemde inputparameters bedraagt de uitkomst voor het plangebied op basis van de residuele grondwaarde methode **€ 3.787.000,- k.k., oftewel € 154,- p/m2 bruto plangebied.**

De uitkomst is gecorrigeerd voor de notaris en adviseurskosten, als wel de overdrachtsbelasting omdat uitgegaan wordt van de levering van bestaande bebouwing, water en groen en niet van bouwrijpe grond.

Bij deze uitkomst is het noodzakelijk dat de gemeente geen (extra) eisen gaat stellen aan duurzaamheid, beeldkwaliteit, bijdrages aan bovenwijkse voorzieningen en uit blijft gaan van de huidige parkeernormen.

Al met al is voornoemde uitkomst daardoor te beschouwen als maxima.

Aanvullende correctie - verzoening

Voorgaande waardering is gebaseerd op het uitgangspunt dat er sprake is van uitgeefbare grond die juridisch-planologisch bouwrijp is om te worden bebouwd. De referenties laten immers ook dit beeld zien. In dit geval is hier geen sprake van. De grond is niet bouwrijp. Het gaat bij het getaxeerde om een lager gelegen waterpartij die nog gedeeltelijk gedempt dient te worden.

Ook voorziet het bestemmingsplan nog niet in de bestemming detailhandel/wonen. Er is sprake van een bestemming voor water. Voor de ontwikkeling van de supermarkt en het naastgelegen wooncomplex is dus nog een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. Dit risico is nog niet verdisconteerd in de waardering. Door taxateurs wordt dit risico wel beperkt geacht omdat het vastgoedobject onderdeel uitmaakt van een door de gemeente geïnitieerde herontwikkeling en een supermarktfunctie een belangrijke drager is voor wijkcentra.

Daarnaast is er nog het risico dat andere supermarkten zich gaan verzetten tegen dit plan. Het is wel aannemelijk dat er juridische procedures zullen volgen, zoals de bekende 'supermarktoorlogen' van de afgelopen jaren. Hierdoor kan een ontwikkeling uiteindelijk nog jaren gestuit worden. Dit risico is nog niet meegenomen in de waardering.

Er zijn zeker projectontwikkelaars op de markt die bestaande locaties kopen met een ontwikkelperspectief. Als het verwachte rendement op lange termijn aantrekkelijk genoeg is, zijn ze ook bereid om op korte termijn genoeg te nemen met een lager rendement. Dit mogelijk te behalen surplus is risicodragend en kunnen ze geheel kwijtraken indien de herontwikkeling op niets uit draait. Dit surplus komt bij de kosten voor planontwikkeling die ze moeten maken. Samen is dit het risico dat gelopen wordt. Dit risico moet in perspectief geplaatst worden met de 'winkans'. Die winkans is in de paragrafen hiervoor verkend, zij het bij gunstige overige condities en eisen.

De residuele waarde berekening laat zien dat de opbrengst van het vastgoed op basis van het beoogde ontwikkelprogramma hoger is dan de waarde 'as is' bij voortzetting van de functie 'water'. De meerwaarde moet echter 'verdiend' worden door de inzet en de deskundigheid en vaardigheden van de ontwikkelaar en is gelet op de huidige processtatus nog niet gegarandeerd. Daar zal een koper terdege rekening mee houden. Realistisch gezien is er kans op het toevoegen van waarde. Als het tegenzit valt de koper terug op de 'water' waarde en is hij het surplus dat hierboven betaald wordt kwijt, alsmede de daarna gemaakte plankosten. Het nadeel bij de waterpartij is het ontbreken van een exit strategie, de waterpartij kan immers niet commercieel worden uitgebaat doch brengt wel kosten met zich. Dit risico zal worden meegewogen in een aankoopbeslissing. Gelet op alle kansen en risico's wordt ingeschat dat een koper in dit stadium een correctie zal hanteren.

Taxateurs zien daarom wel aanleiding om de residuele uitkomst te corrigeren. De correctie/afslag is op basis van kennis, ervaring en intuïtie ingeschat op 15%.

Op basis hiervan wordt de waardering als volgt:

Uitkomst residuele grondwaarde methode € 3.787.000 -/- 15% = € 3.219.000,- (afgerond), oftewel € 131,- p/m2 bruto plangebied.

Correctie verwervingskosten:

Voorgaande residuele uitkomst houdt nog geen rekening met de noodzakelijke verwerving van de gronden benodigd voor de herontwikkeling. Ondergetekenden hebben ter beoordeling van de verwervingskosten de werkelijke waarde van de gronden en commerciële functies bepaald. De openbare functies (groen, water en infra) zijn symbolisch op € 1,- per m2 bepaald. Bij de commerciële functies is gebruik gemaakt van de huurwaardekapitalisatie functie. Voor de sporthal is gebruik gemaakt van de gecorrigeerde vervangingswaarde vanwege het ontbreken van referentiegegevens. De verwervingskosten zijn ingeschat op basis van de fictie van de werkelijke waarde op basis van art. 15.18 Omgevingswet. Deze verwervingskosten zijn globaal ingeschat. Ondergetekenden hebben geen inzicht in de specifieke objecten gehad en exacte informatie voorhanden over de te verwerven objecten.

Uit de berekening volgt een totale inbrengwaarde van afgerond € 3.001.000 k.k.

Gecorrigeerd met de inbrengwaarde resulteert voor de beoogde herontwikkeling een positief resultaat van afgerond € 220.000,- k.k., oftewel een waarde van € 9,- per m2 bruto plangebied.

10. Waardering

10.1. Totstandkoming van de waardering

Rekening houdend met hetgeen in dit rapport omschreven en verder met alles wat waardebepalend is, is aan de hand van de uitgangspunten, is het object door ondergetekende op onderstaande wijze benaderd om te komen tot de marktwaarde van het vastgoedobject.

De gebruikte methodiek betreft:

- ☒ Vergelijkingsmethode
- ☒ Inkomstenmethode (BAR/NAR en DCF)
- ☒ Residuele waarde methode

10.2. Waardering

Het getaxeerde betreft een perceel grond, thans dienst doende als waterpartij, van in totaal 2.380 m². De uitkomst van de residuele waardeberekening betreft een gemiddelde waarde van € 9,- p/m² bruto plangebied.

De waarde van het getaxeerde wordt als volgt bepaald, te weten 2.380 m² á € 9,- per vierkante meter = € 21.324,- k.k.

De marktwaarde van het getaxeerde wordt door ondergetekenden bepaald op:
€ 21.000,- k.k. (afgerond)
zegge: éérentwintigduizend euro

11. Ondertekening

11.1. Conceptrapportage

Dit rapport heeft

De conceptrapportage is besproken met opdrachtgever. De opdrachtgever heeft geen opmerkingen aan de taxateur geuit die van invloed zijn geweest op de waardering.

11.2. Veranderingen na peildatum

Tussen de waardepeildatum en de datum waarop dit rapport is uitgebracht hebben zich geen gebeurtenissen voorgedaan of zijn er geen wezenlijke veranderingen geweest die van invloed (kunnen) zijn op de waarde van het getaxeerde object.

11.3. Back-testing

Aangezien het object niet eerder door taxateur is getaxeerd is back-testing niet aan de orde.

11.4. Waarderingsonzekerheid

Is er sprake van meer dan normale onzekerheid? Ja, zie onder voor een toelichting.

Taxatieonzekerheid

Een deel van de waarde van het getaxeerde is ontleend aan het feit dat ingezet zal worden voor de ontwikkeling van een supermarkt, horeca en appartementencomplex. Daarbij wordt opgemerkt dat concrete informatie hierover slechts beperkt aanwezig is (planning ontwikkeling, uiterlijk en type supermarkt, omvang appartementen, exacte aantallen, bestemmingsplan etc.). In de waardering is daarom reeds rekening gehouden met een risicoafslag. Dit uitgangspunt kan wijzigen indien de ontwikkeling meer concreet wordt c.q. bekend is wat de verwachte doorlooptijd zal zijn van de ontwikkeling. Daarmee kan de waarde ook (fors) stijgen. Dit uitgangspunt zou daarom mogelijk als taxatieonzekerheid beschouwd kunnen worden. Reden waarom taxateurs dit hier melden.

11.5. Datering en ondertekening

Taxateur:

ing.  RT

Plaats en datum:

Elburg, 17-4-2024

Handtekening:

Rentmeester  NVR

 NRVT
Register-Taxateur

 DOBS

Taxateur:

 RT | RM

Plaats en datum:

Velp, 17-4-2024

Handtekening:

12. Bijlagen

- A. Bestemmingsplan – relevante gegevens
- B. Kadastraal bericht
- C. Laatste akte van verkrijging
- D. Omgevingsrapportage

CONCEPT

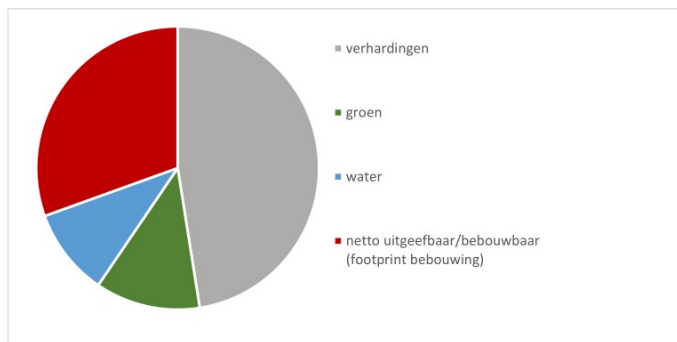
Residuele grondwaarde

Algemene gegevens

Kenmerk	WRIJ - plan Beinum	Scenario	gebiedsontwikkeling
Adres		type	comm. - residentieel progr.
Plaats			
Opdrachtgever	Waterschap Rijn en IJssel		
Peildatum	1-4-2024		

Invulling plangebied Fase (globaal en indicatief)

			Oppervlakte
kadastrale grootte perceel		100%	24.555 m²
bruto plangebied		100%	24.555 m²
verhardingen	(globale indeling)	47,5%	11.664 m²
groen	(globale indeling)	12,0%	2.947 m²
water	(globale indeling)	10,0%	2.456 m²
netto uitgeefbaar/bebouwbaar (footprint bebouwing)	(circa)	30,5%	7.489 m²



Grondexploitatie kosten incl. bouw- en woonrijp maken

Basis: inschattingen taxateur

planologisch proces:

ambtelijke begeleiding procedures	€	75.000	
juridisch/RO advies/bijstand ontwikkelaar	€	25.000	
planschade / nadeelcompensatie	€	50.000	(verwacht)
<u>onderzoeken/adviezen:</u>			
stedenbouwkundig plan	€	25.000	
inrichtingsplan gemeenschappelijke ruimte	€	10.000	
akoestisch onderzoek	€	5.000	
bodemonderzoek	€	5.000	
flora en fauna onderzoek	€	5.000	
archeologisch onderzoek	€	-	
aanmeldnotitie MER / milieuvadvis	€	-	
geohydrologisch onderzoek	€	3.000	
bouwkundige nulmeting omgeving	€	1.500	

werkzaamheden:

grondtransacties	€	5.000	
bodemsanering	€	-	(PM)
archeologische opgravingen	€	-	(niet te verwachten)
bruggen en andere kunstwerken	€	60.000	(overkluizingen)
sloop bestaande bouw	3590 €	161.360	
verharding infra (excl. Opp. Parkeren)	€	511.976	5.689 m²
bouw- en woonrijp maken / nutsvoorz	€	50.000	
groenaanleg	€	117.864	2.947 m²
wateropgave dempen	1000 €	20.000	
wateropgave graven	1000 €	10.000	
beschoeiingen	€	5.000	
VTU 15%	€	36.954	
	€	1.182.654	
onvoorzien 10%	€	118.265	€ 1.300.920 (niet afgerond)
grondexploitatiekosten (afgerond)	€	1.300.000	

Residuele grondwaarde									
Opbrengsten									
Commerciële ruimte		Oppervlakte b.v.o.	EUR/m² v.v.o.		Huur per jaar	BAR k.k.	factor k.k.	Opbrengsten (EUR) excl. BTW	
supermarkt incl. parkeerdek (fase A)		1.840 m²	1.600 m²	€ 185	€ 296.000		6,0%	16,7	€ 4.933.333
horeca (fase B)		200 m²	170 m²	€ 150	€ 25.500		7,5%	13,3	€ 340.000
woningbouw	Aantal	in%	g.b.o. (m²)	b.v.o. (totaal m²)	Opbrengsten von (EUR per m²)	Opbrengsten per woning incl. BTW	Opbrengsten (EUR) excl. BTW		
appartementen - fase B - 3 woonlagen	22	17%	76 m²	100 m²	€ 3.600	€ 273.600	€	4.974.545	
appartementen - fase C - 3 woonlagen	11	8%	76 m²	100 m²	€ 3.600	€ 273.600	€	2.487.273	
appartementen - fase D - 6 en 3 woonlagen	58	44%	76 m²	100 m²	€ 3.600	€ 273.600	€	13.114.711	
appartementen - fase E - 4 woonlagen	42	32%	76 m²	100 m²	€ 3.600	€ 273.600	€	9.496.860	
Parkeren	Aantal						Opbrengsten per PP incl. BTW	Opbrengsten (EUR) excl. BTW	
parkeerterrein supermarkt - maaiveld	47						€ -	€	-
parkeerterrein supermarkt - dak	42						€ -	€	-
parkeerkelder fase B, D,E - half verdiept	112						€ 15.000	€	1.388.430
parkeerterrein fase B,C,D,E - maaiveld	80						€ -	€	-
							€ -	€	-
Opbrengsten v.o.n. (excl. BTW)								€	36.735.152
Kosten									
Kosten voortkomend uit grondexploitatie incl. bouw- en woonrijp maken								€	1.300.000
totale ingeschatte kosten bouw- en woonrijp maken									
Bouwkosten									
Commerciële ruimte	b.v.o.	kosten (EUR/m² b.v.o.)					Totale kosten (EUR)		
supermarkt incl. parkeerdek (fase A)	1.840 m²	€	1.000					€	1.840.000
horeca (fase B)	200 m²	€	1.100					€	220.000
woningbouw	b.v.o.	kosten (EUR/m² b.v.o.)		aantal	kosten per woning		Totale kosten (EUR)		
appartementen - fase B - 3 woonlagen	100 m²	€	1.175	22	€ 117.500		€	2.585.000	
appartementen - fase C - 3 woonlagen	100 m²	€	1.175	11	€ 117.500		€	1.292.500	
appartementen - fase D - 6 en 3 woonlagen	100 m²	€	1.175	58	€ 117.500		€	6.815.000	
appartementen - fase E - 4 woonlagen	100 m²	€	1.175	42	€ 117.500		€	4.935.000	
		€	-						
		€	-						
Parkeren	m² per PP	kosten (EUR/m²)		aantal	kosten per PP		Totale kosten (EUR)		
parkeerterrein supermarkt - maaiveld	25 m²	€	90	47	€ 2.250,00		€	105.750	
parkeerterrein supermarkt - dak	(verdisconteerd in bouwkosten supermarkt)			42	€ 0,00		€	-	
parkeerkelder fase B, D,E - half verdiept	25 m²	€	425	112	€ 10.625,00		€	1.190.000	
parkeerterrein fase B,C,D,E - maaiveld	25 m²	€	90	80	€ 2.250,00		€	180.000	
	-						€	-	
Totale directe bouwkosten (exclusief BTW)							€	19.163.250	
Indirecte bouwkosten, algemene kosten, winst & risico aannemer									
(ABK, AUK en W&R aannemer)				25,5%				€	4.886.629
								€	-
Bijkomende bouwkosten, algemene kosten, winst & risico aannemer				25,5%				€	4.886.629
Totale bouwkosten (exclusief BTW)							€	24.049.879	
Overige kosten en risico's opstalontwikkelaar									
honoraria architect/constructeur in % bouwsom				7,5% (van directe bouwkosten ex. btw)				€	1.437.244
heffingen/leges, aansluitkosten en verzekeringen				3,5% (van directe bouwkosten ex. btw)				€	670.714
Risico en winst opstalontwikkelaar				10,0% (van opbrengsten v.o.n.)				€	3.673.515
makelaars- en notariskosten verkoop/verhuur				1,5% (van opbrengsten v.o.n.)				€	551.027
Marketing (internet, borden, brochures ect.)				0,5% (van opbrengsten v.o.n.)				€	183.676
				23,0%				€	6.516.176
financieringskosten									
				maanden	rente	kosten	aandeel		
Renteverlies grondexploitatiekosten				6	5,5%	€ 1.300.000	100,0%	€	35.750
Renteverlies bouwkosten en bijkomende kosten				-	5,5%	€ 24.049.879	30,0%	€	-
Renteverlies aanvangsleegstand (berekend over bouwkosten)				-	5,5%	€ 24.049.879	30,0%	€	-
Renteverlies								€	35.750
Totale ingeschatte stichtingskosten:							€	31.901.804	
Nominaal resultaat uit grond- en opstalontwikkeling:							€	4.833.347	
Rente effect / verwervingskosten									
inschatte periode tot aanvang bouw (in jaren)				3					
gemiddelde procentuele stijging van de stichtingskosten over deze periode:					2,0%	€ 33.854.450			
gemiddelde procentuele stijging van de opbrengsten over deze periode:					2,0%	€ 38.983.637			
toekomstig resultaat uit grond- en opstalontwikkeling								€	5.129.187
Disconteringsvoet voor contant maken toekomstig resultaat					8,0%		contante waarde:	€	4.071.714
Verantwoorde verwervingsprijs (v.o.n.)								€	4.071.714
Overdrachtsbelasting					6,0%			-/-	€ 227.258
Notaris- en kadasterkosten					0,5%			-/-	€ 18.938
Kosten adviseur(s)					1,0%			-/-	€ 37.876
Totaal kosten koper (k.k.)								-/-	€ 284.073
Verantwoorde verwervingsprijs (k.k.)							€	3.787.641	
Risico-afslag vanwege ontbreken gewijzigd bestemmingsplan						af:	15%	€	568.146
Residuele waarde k.k.								€	3.219.495
per m2 bruto plangebied:								€	131
Inbrengwaarde gronden en opstellen (herontwikkeling weggedacht)									
inbrengwaarde gronden (werkelijke waarde)							€	418.321	
inbrengwaarde opstellen (werkelijke waarde)							€	2.583.675	
Totaal van de inbrengwaarde:							€	3.001.996	
Resultaat op einddatum:									
							€	217.498	
							Afgerond:	€	220.000
per m2 bruto plangebied								€	9
Waterschap Rijn en IJssel				opp.		2380 m2		€	21.324
						afgerond:		€	21.000

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen