STEENHUIJS
Grondzaken

Taxatierapport schadeloosstelling ex artikel 40 e.v. Onteigeningswet bedrijfsruimte

Berkhouterweg 13-15
1624 NS Hoorn



TAXATIERAPPORT

CONCEPT

Opdrachtgever:
Gemeente Hoorn
Nieuwe Steen 29
1625 HV Hoorn

Documenteigenschappen:
SG/102462-2/concept

Datum:
22 februari 2023

Opdrachtnemer:
Steenhuijs Grondzaken B.V.
Parijsboulevard 209
3541 CS Utrecht
T 085-0020070
mail@steenhuijs.com
www.steenhuijs.com
KvK 30175573
BTW NL81034057B01
IBAN NL98 RABO 0118 5394 69

Inhoudsopgave:

1. ALGEMEEN 5
1.1 Opdrachtgever 5
1.2 Instructies van de opdrachtgever 5
1.3 Opdrachtnemer/taxateur 5
1.4 Taxatietype 6
1.5 Taxatie object 6
1.6 Doel van de taxatie 6
1.7 Waardepeildatum en opnamedatum 6
1.8 Taxatiestandaarden 6
1.9 Waarderingsgrondslag (basis van waarde) 6
1.10 Uitgangspunten 6
1.11 Bijzondere uitgangspunten 7
1.12 Voorwaarden 7
1.13 Onafhankelijkheid taxateur 9
1.14 Concept en track record 9
2. KADASTRALE GEGEVENS, EIGENDOM, ZAKELIJKE RECHTEN EN GEBRUIK 10
2.1 Algemeen 10
2.2 Kadastrale gegevens 10
2.3 Eigendom 10
2.4 Zakelijke rechten 10
2.5 Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen 11
2.6 Publiekrechtelijke beperkingen 11
2.7 Overige informatie uit kadastrale recherche 11
3. LIGGING 12
3.1 Locatiebeschrijving 12
3.2 Sociale omgevingskenmerken 13
3.3 Bereikbaarheid en voorzieningen 13
4. OMSCHRIJVING 15
4.1 Algemeen 15
4.3 Gebruik opstallen 19
4.4 Huurovereenkomst 20
4.5 Exploitatievergunning 20
4.6 Exploitatielasten 20
4.7 Mate van duurzaamheid 20
4.8 Monumentale status 20
4.9 Verwachtingen ten aanzien van de opstallen en het gebruik 20
5. RUIMTELIJK BELEID, BESTEMMING EN GEBRUIK 21

CONCEPT

5.1 Algemeen 21
5.2 Vigerend bestemmingsplan 21
5.3 Overige bestemmingsplannen en ruimtelijke besluiten 22
5.3 Toekomstige ontwikkelingen 22
5.4 Gebruik 23
5.5 Verwachtingen ten aanzien van het ruimtelijk beleid 23
6. MILIEU HYGIËNISCHE TOESTAND VAN DE GROND EN HET GRONDWATER 24
6.1 Algemeen 24
6.2 Beschouwing 24
7. MARKT 27
7.1 Algemeen 27
7.2 Beschrijving van de vastgoedmarkt 27
7.3 Verwachtingen ten aanzien van de vastgoedmarkt 28
7.4 Referenties bedrijfsruimte 29
8. OVERWEGINGEN TEN AANZIEN VAN DE WIJZE VAN WAARDEREN 35
8.1 Courantheid 35
8.2 Kwalitatieve gevoeligheidsanalyse (SWOT) 35
8.3 Optimale aanwending 35
8.4 Volledige schadeloosstelling 36
8.5 Werkelijke waarde 39
8.6 Overige bijkomende schade 41
8.7 Samenvatting 44
8.8 Deskundige- en rechtskundige bijstand 45
9. WAARDERING 46
9.1 Conclusie ten aanzien van de waarderingsmethodieken 46
9.2 Schattingsonzekerheid 46
9.3 Eindoordeel taxateur 46
9.4 Plausibiliteitsverklaring 46
10. ONDERTEKENING 47

BIJLAGEN

CONCEPT

1. Algemeen

1.1 Opdrachtgever

Gemeente Hoorn, zetelend te Hoorn, kantoorhoudend te 1625 HV Hoorn, Nieuwe Steen 29, vertegenwoordigd door de heer J. Visser. Deze taxatie is uitgevoerd volgens de opdrachtbrief d.d. 12 januari 2023 welke is opgenomen in het taxatiedossier.

1.2 Instructies van de opdrachtgever

Opdrachtgever heeft aangegeven dat het aan taxateur niet is toegestaan om contact te zoeken met de eigenaar en/of gebruiker van het object. Hierdoor is het niet mogelijk om een inpandige inspectie van het object te verrichten en niet-openbare informatie te verzamelen. Volgens opdrachtgever is de reden hiervoor (onder andere) dat opdrachtgever zich eerst een globaal beeld wenst te vormen over de grondverwervingskosten in verband met besluitvorming over toekomstige ontwikkelingen. Opdrachtgever heeft voorts aangegeven dat bij de waardering uitgegaan dient te worden van de huidige bestemming en het huidige gebruik van de percelen. Met een eventuele hogere complexwaarde in verband met toekomstige ontwikkelingen wordt geen rekening gehouden. De reden hiervoor is dat toekomstige ontwikkelingen thans onvoldoende duidelijk zijn en formele status hebben.

1.3 Opdrachtnemer/taxateur

De opdracht is aangenomen door de vennootschap met beperkte aansprakelijkheid handelend onder de naam Steenhuijs Grondzaken, gevestigd te 3541 CS Utrecht, Parijsboulevard 209 en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 30175573, namens deze wordt de taxatie uitgevoerd door de heer ing. Albert van Gellicum MRE MRICS RT, register taxateur van onroerende zaken, onder andere ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) in de Kamers Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed en Landelijk en Agrarisch Vastgoed onder registratienummer RT671346927, lid van en Registered Valuer bij de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), lidnummer 1287065, geregistreerd in het register van Stichting Deskundigen Onteigening en Bestuursrechtelijke Schadevergoedingen (DOBS) en als onteigeningsdeskundige-taxateur geregistreerd in het register van Stichting Landelijk Register Gerechtelijke Deskundigen (LRGD).

De taxateur voldoet aan de criteria voor permanente educatie van het NRVT en voldoet aan de Continuing Professional Development (CPD) vereisten van de RICS. Taxateur is professioneel en gekwalificeerd. Tevens beschikt taxateur over voldoende actuele lokale en nationale kennis van het type object, de specifieke markt hiervoor en de benodigde vaardigheden en inzichten om de taxatie vakbekwaam uit te voeren.

CONCEPT

1.4 Taxatietype

Er is een **volledige taxatie** uitgevoerd.

1.5 Taxatie object

Het onderwerp van deze taxatie is de bedrijfsruimte met terrein en ondergrond, plaatselijk Berkhouterweg 13-15 te 1624 NS Hoorn.

Huidig gebruik	bedrijfsruimte, eigen gebruik
Eventueel toekomstig gebruik	infrastructuur en/of woningbouw
Te taxeren belang	volle eigendom

1.6 Doel van de taxatie

Het doel van de taxatie is het verkrijgen van inzicht in de omvang van de verwervingskosten bij (minnelijke) onteigening door gemeente Hoorn.

1.7 Waardepeildatum en opnamedatum

Peildatum en opnamedatum van de taxatie is 24 januari 2023. Gelet op de hiervoor in paragraaf 1.2 vermelde instructie van opdrachtgever is het object uitsluitend extern en vanaf de openbare weg door taxateur geïnspecteerd. Van gebeurtenissen na de waardepeildatum die van materiele invloed zijn op het getaxeerde is de taxateur niet gebleken.

1.8 Taxatiestandaarden

Opdrachtnemer verricht de professionele taxatiedienst in overeenstemming met de International Valuation Standards (versie 2022) van de International Valuation Standards Council (www.ivsc.org). Tevens verklaart opdrachtnemer op de hoogte te zijn en te handelen overeenkomstig de toepasselijke reglementen en praktijkhandreikingen van het NRVT alsmede het RICS Redbook (versie 2022) van RICS. Taxateur wijst erop dat de toegepaste waarderingsgrondslag volgens het reglement Definities van NRVT een wettelijke taxatie impliceert. Dit kan nopen tot afwijking van de toepasselijke reglementen en praktijkhandreikingen van het NRVT.

1.9 Waarderingsgrondslag (basis van waarde)

Het te hanteren waardebegrip is de volledige schadeloosstelling ex artikel 40 van de Onteigeningswet, derhalve de volledige vergoeding voor alle schade die de onteigening vanwege het verlies van zijn zaak lijdt.

1.10 Uitgangspunten

Onderstaand is een uiteenzetting weergegeven van de gehanteerde uitgangspunten welke

CONCEPT

redelijkerwijs aanvaardbaar zijn en voor waar kunnen worden gehouden zonder de noodzaak van een specifiek onderzoek of verificatie, te weten:

1. Koper en verkoper handelen in alle redelijkheid;
2. De hypothetische verkoopperiode is passend voor de soort onroerende zaak en heeft plaats gevonden voor de taxatie datum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk blijven;
3. De onroerende zaak is zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
4. Geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde;
5. Om de marktwaarde te schatten moet de taxateur éérst bepalen wat de optimale aanwending is, ofwel het meest doelmatige en meest doeltreffende gebruik;
6. In de taxatie is geen rekening gehouden met specifieke fiscale regelgeving betreffende de vennootschapsbelasting of inkomstenbelasting;
7. Alle prijzen zijn exclusief omzetbelasting tenzij anders vermeld;
8. De vastgestelde waarden zijn "kosten koper" tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Onder "kosten koper" verstaan wij de overdrachtsbelasting, notariskosten wegens levering van de onroerende zaak, evenals de kosten verbonden aan de inschrijving ervan in het kadaster.

1.11 Bijzondere uitgangspunten

Bijzondere uitgangspunten worden vaak gebruikt om het effect van gewijzigde omstandigheden op de waarde te illustreren. Bijvoorbeeld wanneer een uitgangspunt gebaseerd is op feiten die verschillen van de werkelijke feiten op de waardepeildatum. Ook kan een bijzonder uitgangspunt van toepassing zijn wanneer een uitgangspunt door een gebruikelijke marktpartij niet zou worden gehanteerd bij een transactie op de waardepeildatum. Gelet op de hiervoor in paragraaf 1.2 vermelde instructie van opdrachtgever is voor de waardering uitgegaan van de huidige bestemming en het huidige gebruik. Met een eventuele hogere verwachtingswaarde of complexwaarde in verband met toekomstige ontwikkelingen wordt geen rekening gehouden. De reden hiervoor is dat toekomstige ontwikkelingen thans onvoldoende duidelijk zijn en formele status hebben. Dit bijzondere uitgangspunt wordt door taxateur als realistisch, relevant en geldig beschouwd in verband met de specifieke omstandigheden van deze opdracht.

1.12 Voorwaarden

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

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

CONCEPT

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 documenten.

De navolgende informatie was beschikbaar:
- kadastrale informatie;
- akten van levering;
- bestemmingsplaninformatie via www.ruimtelijkeplannen.nl;
- bodeminformatie via www.bodemloket.nl.

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

Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor opdrachtgever en genoemd doel. Uitsluitend tegenover opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht wordt verantwoordelijkheid ten aanzien van de inhoud aanvaard. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming mag het rapport niet ter beschikking van derden worden gesteld of wordt aansprakelijkheid jegens derden aanvaard.

Op deze overeenkomst en opdracht is met uitsluiting van alle andere het tuchtrecht van het NRVT van toepassing zoals dat wordt uitgevoerd door de Stichting Tuchtrechtspraak NRVT.

Op deze overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing en bij een eventueel geschil zal deze behandeld worden binnen het arrondissement Midden-Nederland.

De taxateurs van Steenhuijs vallen onder de werking van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft). Voor meer informatie www.fiu-nederland.nl.

Opdrachtnemer heeft een, op basis van in de branche gebruikelijke voorwaarden, een beroeps-aansprakelijkheidsverzekering, doch iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het maximaal uitgekeerde bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijk-heidsverzekering (AON CV te Noordwijk, polisnummer V010001858) na een onherroepelijk gerechtelijk vonnis of vaststellingsovereenkomst, wordt uitgekeerd. Dit betreft maximaal € 2.000.000,- per geval en € 4.000.000,- maximaal per jaar.

Opdrachtgever erkent dat elk (schade)bedrag boven de door de beroepsaansprakelijk-heidsverzekering verzekerde som of het door de beroepsaansprakelijkheidsverzekering maximaal uitgekeerde bedrag voor eigen rekening en risico is

CONCEPT

Op het taxatierapport is een vervaltermijn van toepassing voor het stellen van aansprakelijkheid van maximaal één (1) jaar ingaande per datum van ondertekening rapportage door opdrachtnemer/taxateur.

Alle bedragen in het taxatierapport zijn in euro's (€).

1.13 Onafhankelijkheid taxateur

De taxateur verklaart dat bij het uitvoeren van de taxatie is voldaan aan de fundamentele beginselen van objectiviteit en onafhankelijkheid. De objectiviteit en onafhankelijkheid wordt gewaarborgd door naleving van de reglementen van NVRT en RICS.

Taxateur verklaart dat hij niet recentelijk betrokken is geweest c.q. binnen afzienbare termijn wordt betrokken bij de te waarderen onroerende zaken (in welke hoedanigheid dan ook), welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstrengeling.

Taxateur verklaart dat hij geheel onafhankelijk is van de opdrachtgever en dat er geen banden bestaan tussen de opdrachtgever en de taxateur die de schijn kunnen opwekken dat de onafhankelijkheid van de taxateur in twijfel moet worden getrokken. Taxateur heeft geen financiële voordelen uit de taxatie opdracht anders dan het in rekening te brengen taxatie honorarium. Taxateur treedt op als extern taxateur.

Taxateur verklaart dat de jaarlijkse omzet van de geregistreerde taxateur, dan wel het Steenhuijs Grondzaken B.V., verkregen met een professionele taxatiedienst Bedrijfsmatig Vastgoed aan opdrachtgever, inclusief de aan de opdrachtgever gelieerde bedrijfsonderdelen, niet meer bedraagt dan 25% van de totaalomzet van de geregistreerde taxateur dan wel het taxatiebedrijf waaraan hij is verbonden, welke totaalomzet is verkregen met alle diensten in Nederland.

1.14 Concept en track record

Opdrachtnemer heeft d.d. 22 februari 2023 aan opdrachtgever een concept toegestuurd. De reactie van opdrachtgever heeft geleid tot de volgende aanpassingen (ten opzichte van het concept) / heeft niet geleid tot aanpassingen (ten opzichte van het concept).

CONCEPT

2. Kadastrale gegevens, eigendom, zakelijke rechten en gebruik

2.1 Algemeen

1. Bij de waardering is taxateur ervan uitgegaan dat de onroerende zaak vrij van hypotheek en beslagen wordt geleverd.
2. Er is geen titelonderzoek gedaan waaruit eventuele zakelijke rechten, kettingbedingen en/of gebruiks- of vervreemdingsbeperkingen blijken.
3. 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.
4. Bij de waardering is geen onderzoek verricht naar de toepassing zijnde Vereniging van Eigenaren. Taxateur heeft geen inzicht in de balans en de winst- en verliesrekening van de Vereniging van Eigenaren gehad. Bij de waardering is taxateur ervan uitgegaan dat de financiële positie van de Vereniging van Eigenaren zodanig is dat deze geen negatief effect heeft op de door taxateur vastgestelde waarde. Voorts is taxateur ervan uitgegaan dat in de splitsingsakte en/of het huishoudelijk reglement van de Vereniging van Eigenaren geen bepalingen zijn opgenomen die een negatief effect zouden kunnen veroorzaken op de door taxateur vastgestelde waarde.
5. Ofschoon mogelijk de waarden van delen van het getaxeerd object of complex, ten behoeve van een juiste waarde onderbouwing, afzonderlijk zijn berekend, kunnen deze waarden niet als afzonderlijke eenheid worden beschouwd tenzij deze bij de waarde vaststelling uitdrukkelijk als afzonderlijke eenheden zijn weergegeven.

2.2 Kadastrale gegevens

Het object is kadastraal als volgt bekend:

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte
Hoorn	C	3191	1.690 m2
Hoorn	C	3192	2.680 m2
			4.370 m2

2.3 Eigendom

Blijkens de bijgevoegde eigendomsinformatie berust het eigendom van het object bij Harder Beheer B.V., statutair gevestigd te Hoorn, kantoorhoudend te 1624 NS Hoorn, Berkhouterweg 13.

2.4 Zakelijke rechten

Blijkens de bijgevoegde eigendomsinformatie is de eigendom belast niet belast met zakelijke rechten.

CONCEPT

2.5 Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen

Zie paragraaf 2.7 hierna.

2.6 Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens de bijgevoegde eigendomsinformatie is geen sprake van publiekrechtelijke beperkingen.

2.7 Overige informatie uit kadastrale recherche

In verband met deze taxatie heeft taxateur kennis genomen van onderstaande akten:

1. Akte van levering d.d. 25 november 1966 (register hypotheken 4 deel 1670 nummer 69 reeks Alkmaar) waarbij J.P. Harder, P.J. Harder en J.IJ. Harder als vennoten van VOF Dapper en Harder van gemeente Hoorn de eigendom hebben verkregen van het perceel thans kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie C, nummer 3192. De akte vermeldt een koopsom van NLG 13.500 (€ 6.126,03) te vermeerderen met NLG 56.430,00 (€ 25.606,82) voor kosten van bouwrijp maken. De akte bevat diverse verplichtingen inzake het aanbrengen en in stand houden van erfafscheidingen, onderhoud en een bepaling betreffende de bestemming van het perceel en de gebouwen, luidende: "*7. Behoudens toestemming van Burgemeester en Wethouders van Hoorn mag in de bestemming van het gekochte en van de daarop gestichte opstallen geen wijziging worden gebracht.*".

2. Akte van levering d.d. 8 november 1972 (register hypotheken 4 deel 2087 nummer 111 reeks Alkmaar) waarbij de heren J.P. Harder, P.J. Harder en J.IJ. Harder als vennoten van VOF Dapper en Harder (onder andere) de eigendom van het perceel thans kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie C, nummer 3192, hebben ingebracht in de besloten vennootschap Natuursteenbedrijf Dapper & Harder B.V.

3. Akte van levering d.d. 3 januari 1991 (register hypotheken 4 deel 6218 nummer 65 reeks Alkmaar) waarbij Harder Beheer B.V. van Dormac Beheer B.V. de eigendom van het perceel thans kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie C, nummer 3191, met het daarop gesitueerde bedrijfspand. De akte vermeldt een koopsom van NLG 313.875 (€ 142.430,27). De akte verwijst naar diverse verplichtingen uit voorgaande akten, waaronder het hiervoor onder 1. genoemde bestemmingswijzigingsverbod.

CONCEPT

3. Ligging

3.1 Locatiebeschrijving

Het object ligt aan de openbare weg Berkhouterweg en is plaatselijk bekend als Berkhouterweg 13-15 te Hoorn. Deze locatie aan de zuidwestzijde van Hoorn, nabij de afrit Hoorn op de A7. De belendingen van deze locatie zijn als volgt:

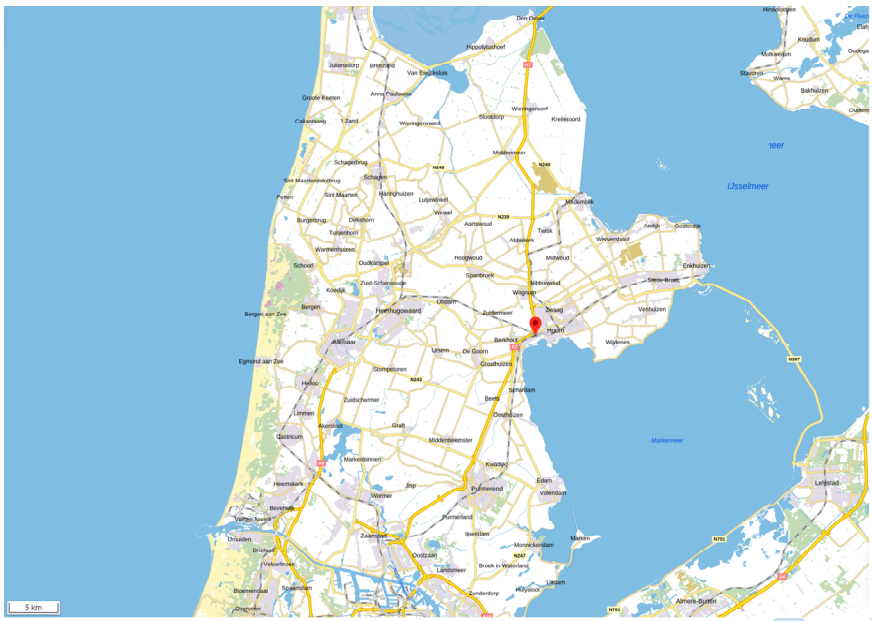
- aan de noordzijde de openbare weg Berkhouterweg met aan de overzijde het crematorium, uitvaartcentrum en begraafplaats;
- aan de oostzijde de bedrijfsbebouwing het garagebedrijf gelegen aan de Berkhouterweg 11;
- aan de zuidzijde de spoorlijn Amsterdam – Hoorn;
- aan de westzijde een volkstuinencomplex en de openbare weg Berkhouterweg.

De ligging van het object is met een marker aangegeven op onderstaande satellietfoto en stratenplan.



Satellietfoto

CONCEPT



Stratenplan

3.2 Sociale omgevingskenmerken

Gemeente Utrecht heeft per 1 januari 2023 ruim 74.000 inwoners en is daarmee de tiende grootste stad van de provincie Noord-Holland. Nederland. Qua demografische verdeling is de leeftijdsgroep 45 tot 65-jarigen het sterkst vertegenwoordigd, gevolgd door 25 tot 45-jarigen. Van de inwoners heeft ruim 25% een migratieachtergrond. Het gemiddelde inkomen per inwoner bedraagt € 27.800. Dit ligt aan de onderzijde van het provinciale gemiddelde.

3.3 Bereikbaarheid en voorzieningen

Het object ligt aan de openbare weg en is zeer goed bereikbaar per fiets, auto, vrachtauto en openbaar vervoer. De afstand tot de afrit Hoorn op de A7 bedraagt circa 400 m. Op circa 200 m van het object bevindt zich een bushalte (Station Hoorn – Medemblik). Station Hoorn, met treinverbindingen richting Alkaar, Haarlem, Amsterdam, Zaandam en Enkhuizen, ligt op circa 1,3 km afstand van het object. Binnen 30 autominuten zijn de stedelijke agglomeraties van Amsterdam, Alkmaar en Enkhuizen bereikbaar.

CONCEPT



Bron: Vastgoeddata

Alle dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen zijn op loopafstand beschikbaar. Hoorn heeft een beschikt over scholen voor speciaal-, basis- en voortgezet onderwijs. De website www.walkscore.com kent aan de locatie een score van 60 op een schaal van 100 toe hetgeen op een hoog voorzieningenniveau op een iets grotere loopafstand impliceert.



Bron: Vastgoeddata

4. Omschrijving

4.1 Algemeen

1. Hoewel taxateur bij de inspectie en opname van de onroerende zaak een idee heeft kunnen vormen over de staat van onderhoud, heeft hij, voor zover hij in staat gesteld is om de verschillende gedeelten te inspecteren, slechts gekeken naar de uitwendige en direct zichtbare staat van onderhoud.
2. Bij de beoordeling van het onderhoud is een relatie gelegd met de ouderdom van het gebouw. Technische en/of functionele veroudering van de onderdelen is daarbij in relatie gebracht tot de ouderdom, type gebruik en de (multi-) functionaliteit van het gehele gebouw.
3. De beoordeling van het onderhoud is geen bouwkundig rapport en geeft slechts een indicatief inzicht. Voor meer gedetailleerde informatie adviseert taxateur een bouwkundig onderzoek.
4. De onderhoudstoestand van het dak is uitsluitend vanaf de begane grond beoordeeld.
5. Bij de waardering is ervan uitgegaan, dat de in het getaxeerde aanwezige technische installaties in functionerende staat van onderhoud verkeren voor het huidige gebruik, zodat eventuele van overheidswege vereiste periodieke goedkeuringen zonder bijzondere investeringen kunnen worden verkregen. De aanwezige apparatuur / installaties is/zijn niet gecontroleerd op de werking daarvan.
6. De taxateur aanvaard geen aansprakelijkheid met betrekking tot de onderhoudstoestand zelf of mogelijke verborgen gebreken.
7. Ten behoeve van een taxatie waarin de opstallen, nog gerealiseerd dan wel verbouwd en opgeleverd dienen te worden, wordt ervan uitgegaan dat eventuele (verbouwings-) werkzaamheden naar de eisen van goed en deugdelijk werk door een erkende aannemer worden uitgevoerd, gebruikmakend van duurzame materialen en onder voorbehoud van inspectie achteraf.
8. Voor zover door of vanwege de opdrachtgever opgave is gedaan van oppervlakten wordt er door taxateur van uitgegaan dat deze oppervlakten correct zijn.
9. De bruto oppervlakte is, tenzij anders opgegeven, gedefinieerd door het Nederlands Normalisatie-instituut in NEN 2580 en de verhuurbare oppervlakte in bijlage B van NEN 2580. Voor de gebruikte termen, definities en bepalingsmethoden wordt verwezen naar de NEN 2580 oppervlakten en inhouden van gebouwen".
10. Taxateur heeft geen rekening gehouden met verschillen die eventueel zijn opgetreden tussen inspectiedatum en de waardepeildatum of tussen waardepeildatum en datum taxatierapport. De situatie per peildatum is leidend.
11. Bij de bouw, verkoop en verhuur van een gebouw dient er een energieprestatiecertificaat aanwezig te zijn. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de aanwezigheid van een energieprestatiecertificaat gaat hij er van uit dat dit voldoet aan de laatste eisen. Indien in het

CONCEPT

rapport melding wordt gemaakt van de afwezigheid van een energieprestatiecertificaat wil dat niet zeggen dat dit niet bestaat. Bij de waardering wordt er van uitgegaan dat de gemelde afwezigheid van het energieprestatiecertificaat geen negatieve gevolgen heeft voor de waarde.

12. Buiten deze taxatie blijven inventaris en/of branche-specifieke inrichtingen.

4.2 Objectomschrijving

4.2.1 Algemeen

Het object omvat een perceel van 4.370 m2 met daarop gesitueerd twee opstallen, bestaande uit bedrijfsruimte, showroom en kantoren, en verhard terrein.



Satellietfoto noordgericht



Satellietfoto zuidgericht

CONCEPT



Satellietfoto westgericht



Satellietfoto oostgericht

4.2.2 Opstallen

De opstal tegen de oostelijke perceelgrens heeft een rechthoekige plattegrond van circa 65 x 15 m. De voorzijde van circa 25 x 15 m betreft een showroom met kantoorruimte. Volgens de Basisadministratie adressen en gebouwen (BAG) is het oorspronkelijk bouwjaar 1975. Nadien is de opstal diverse malen uitgebreid. Deze opstal heeft een hoogte van circa 3,50. De daarachter gesitueerde bedrijfshal van circa 40 x 15 m heeft een hoogte van ruim 8 m (vrije hoogte ca. 7,5 m). De showroom is opgetrokken uit baksteen, deels voorzien van natuursteen gevelbekleding, houten kozijnen, een houten dakrand en plat dak met bitumen dakbedekking. De bedrijfshal is opgetrokken uit een stalen constructie met sandwichpanelen op een stenen plint, voorzien van een vloer van betonplaten, voorzien van een plat dak met bitumen dakbedekking met diverse

CONCEPT

lichtstraten. De hal is voorzien van twee bovenloopkranen van 3,2 ton (aldus verhuurinformatie uit 2016).



Foto's opname

De opstal tegen de westelijke perceelgrens heeft een rechthoekige plattegrond van circa 75 x 10 tot 11 m. De voorzijde van circa 13 x 10 m betreft een showroom met kantoorruimte. Volgens de Basisadministratie adressen en gebouwen (BAG) is het oorspronkelijk bouwjaar 1975. Nadien is de opstal diverse malen uitgebreid. Deze opstal heeft een hoogte van circa 3,50. De daarachter gesitueerde bedrijfshal van circa 62 x 11 m heeft een hoogte van circa 5 m (vrije hoogte circa 4,5 m). De showroom is opgetrokken uit baksteen, grotendeels voorzien van natuursteen gevelbekleding, houten kozijnen en plat dak met bitumen dakbedekking. De bedrijfshal is opgetrokken uit sandwichpanelen op een baksteen plint en voorzien van een plat dak met bitumen dakbedekking en diverse lichtstraten.



Foto's opname

4.2.3 Terrein

Het terrein tussen en achter beide opstallen heeft een oppervlakte van circa 1.800 m2. Het terrein is verhard met betonplaten. Het terrein wordt gebruikt als opslagruimte en parkeer- en verkeersruimte. Op het middenterrein bevindt zich een portaalkraan. Het terrein is middels een spijlenhekwerk met rolpoort afgescheiden. Voor de opstallen bevindt zich een terrein van circa 100 m2. Het terrein is verhard met betonklinkers. Het terrein wordt gebruikt als parkeer- en verkeersruimte.

4.2.6 Onderhoudstoestand

Voor zover waarneembaar lijkt de onderhoudstoestand van de bedrijfsgebouwen op peil, dat wil zeggen in overeenstemming met de leeftijd van de opstallen en de kwaliteit van de gebruikte materialen. De grote showroom maakt een desolate en enigszins verwaarloosde indruk.

4.3 Gebruik opstallen

Volgens Vastgoeddata is het object in gebruik bij:

1. Natuursteenbedrijf Dapper & Harder B.V.;

CONCEPT

2. S.J.I. Harder h/o Something In The Works;
3. Harder Beheer B.V.

4.4 Huurovereenkomst

Taxateur is niet bekend met eventuele huurovereenkomsten.

4.5 Exploitatievergunning

Voor zover taxateur bekend, is er geen exploitatievergunning noodzakelijk voor de exploitatie van een natuursteenbewerkingsbedrijf. Uitgangspunt in de taxatie is dat het pand in haar optimale aanwending kan voorzien.

4.6 Exploitatielasten

Bij de waarderingsmethodieken is taxateur uitgegaan van de exploitatielasten als opgegeven in de Vastgoed Exploitatie wijzer 2022 (Koeter).

4.7 Mate van duurzaamheid

Er is geen informatie beschikbaar over duurzaamheidsmaatregelen. Volgens EP-Online, de landelijke database waarin energielabels en energieprestatie-indicatoren van gebouwen zijn opgenomen, is aan het object geen energielabel gegeven.

Certificaten	Aanwezig
BREEAM	onbekend, niet waarschijnlijk
Green Key	onbekend, niet waarschijnlijk
Energielabel	nee
Energiescan	onbekend, niet waarschijnlijk
Energieaudit	onbekend, niet waarschijnlijk

4.8 Monumentale status

Niet van toepassing.

4.9 Verwachtingen ten aanzien van de opstallen en het gebruik

Voor zover waarneembaar zijn er geen beperkingen op basis waarvan moet worden geconcludeerd dat het object op de korte en middellange termijn niet in de huidige gebruiksfunctie als bedrijfsruimte en showroom kan voorzien.

CONCEPT

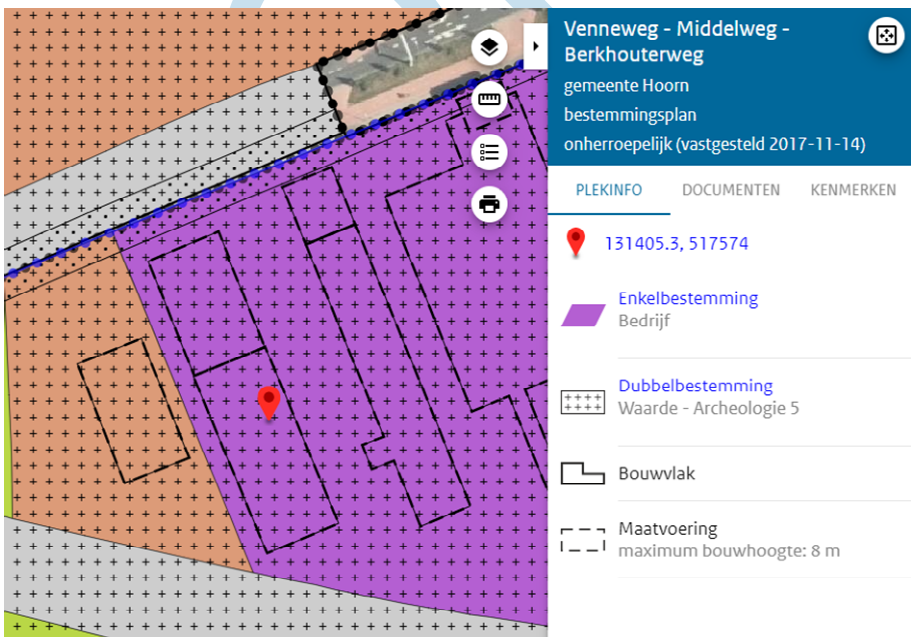
5. Ruimtelijk beleid, bestemming en gebruik

5.1 Algemeen

1. Indien de taxateur onderzoek heeft verricht naar de publiekrechtelijke bepalingen die van toepassing zijn op het getaxeerde zijn de resultaten van dit onderzoek in het waardeoordeel betrokken.
2. In het geval dat er geen onderzoek is verricht is taxateur er bij de waardering vanuit gegaan dat het getaxeerde voldoet aan alle publiekrechtelijke bepalingen (waaronder bestemmingsplan, omgevingsvergunningen, bouwverordeningen en vestigings-/gebruiksvergunningen) en dat er geen publiekrechtelijke aspecten aanwezig zijn die de getaxeerde waarden beïnvloeden.
3. Er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook.
4. Taxateur is er bij de waardering van uitgegaan dat op de waardepeildatum de onroerende zaak en het gebruik ervan voldoen aan alle overheidsregels en –eisen.

5.2 Vigerend bestemmingsplan

Het object ligt in het plangebied van bestemmingsplan "Grote Waal e.o." van gemeente Hoorn. Hierin is onder andere het bestemmingsplan "Venneweg – Middelweg – Berkhouterweg" opgenomen. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van gemeente Hoorn op 14 november 2017. Het bestemmingsplan is na ommekomst van de beroepstermijn in werking getreden en onherroepelijk geworden. Volgens de toelichting heeft het bestemmingsplan een conserverend karakter met het oog op toekomstige transformatie van een deel van het plangebied.



CONCEPT

Uitsnede verbeelding

Volgens de verbeelding is aan het perceel de bestemming "Bedrijf" gegeven en de dubbelbestemming "Waarde Archeologie 5". Binnen het bestemmingsvlak "Bedrijf" zijn twee bouwvlakken aangeduid die de contouren van de bestaande bebouwing volgen. De bouwhoogte is door middel van een maatvoeringsaanduiding beperkt tot 3,5 m ter plaatse van de showrooms en 8 m ter plaatse van de bedrijfshallen.

De voor "Bedrijventerrein" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- bedrijven die zijn genoemd in staat van bedrijven bij de regels, onder de categorieën 1 en 2;
- dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen;
- productiegebonden detailhandel;
- een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder LPG uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg";
- een bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning",

met de daarbij behorende:
- wegen en paden;
- water;
- nutsvoorzieningen;
- (gebouwde) parkeervoorzieningen;
- tuinen, erven en terreinen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Voor een nadere omschrijving van de bouwregels, de nadere eisen, de afwijkingsregels, de specifieke gebruiksregels en het overgangsrecht wordt verwezen naar www.ruimtelijkeplannen.nl.

5.3 Overige bestemmingsplannen en ruimtelijke besluiten

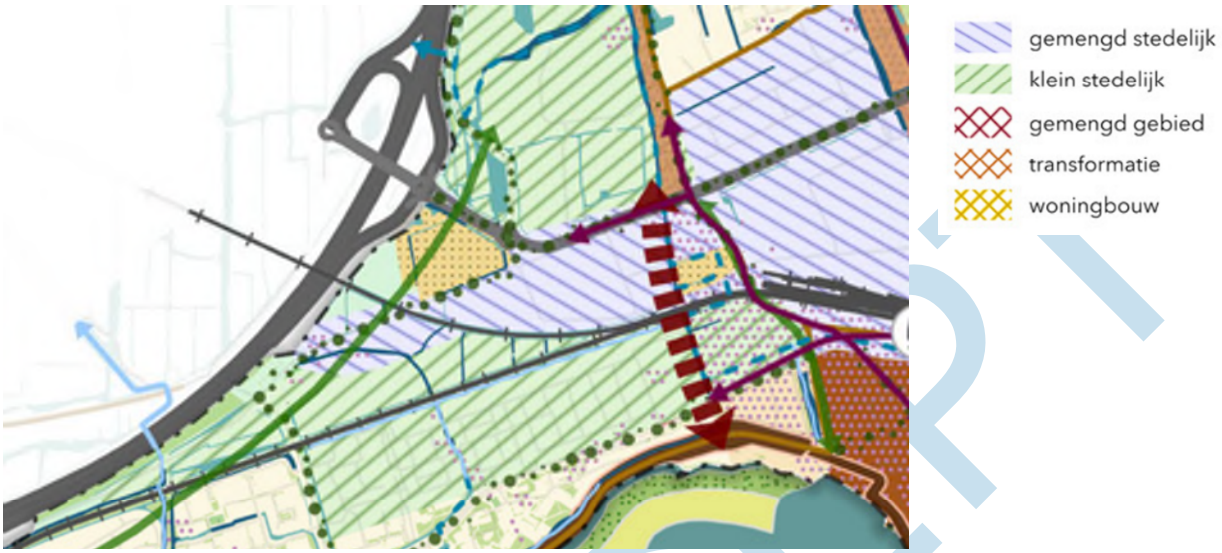
Ter plaatse van het object gelden voorts de volgende sectorale en thematische bestemmingsplannen en ruimtelijke besluiten:
- voorbereidingsbesluit "hyperscale datacenters" van het Ministerie van BZK, vastgesteld op 8 november 2022;
- bestemmingsplan "Paraplubestemmingsplan parkeren & laden en lossen" van gemeente Hoorn, vastgesteld op 13 november 2018;
- bestemmingsplan "Veegplan" van gemeente Hoorn, vastgesteld op 8 december 2020;
- bestemmingsplan "Veegplan 2" van gemeente Hoorn, vastgesteld op 31 mei 2022.

Voornoemde stukken behoeven in het kader van deze taxatie geen nadere toelichting.

5.3 Toekomstige ontwikkelingen

CONCEPT

Volgens de structuurvisie "Omgevingsvisie Hoorn", vastgesteld door de raad van gemeente Hoorn op 8 februari 2022, is de gemeente voornemens om in de gemeente 10.000 tot 12.000 nieuwe woningen te realiseren, waarvan de helft voor 2030. Onderhavig perceel ligt in het gebied "Dampten-Berkhouterweg" waar 600 tot 1.600 nieuwe woningen zijn voorzien.



Uitsnede visiekaart structuurvisie

Volgens informatie van opdrachtgever wordt thans onderzoek gedaan naar de realisatie van een nieuwe randweg van het centrum van Hoorn naar de A7 in het betreffende gebied.

5.4 Gebruik

Taxateur verwacht dat een bedrijf dat natuursteen bewerkt (tenminste, dat wil zeggen afhankelijk van de ter plaatse gebezigde activiteiten) in milieucategorie 3 valt terwijl maximaal bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 zijn toegestaan. Taxateur gaat ervan uit dat het huidige gebruik onder de overgangsrechtelijke bepalingen van het vigerende bestemmingsplan is toegestaan.

5.5 Verwachtingen ten aanzien van het ruimtelijk beleid

Het huidige gebruik als natuursteenhandel-/bewerkingsbedrijf kan onder het huidige bestemmingsplan worden voortgezet. Of en zo ja wanneer het gebruik van het object moet worden gestaakt in verband met de realisatie van de hiervoor in paragraaf 5.3 omschreven functies is thans ongewis.

CONCEPT

6. Milieu hygiënische toestand van de grond en het grondwater

6.1 Algemeen

1. Bij de waardering is taxateur ervan uitgegaan dat de grond en de opstallen vrij zijn van giftige stoffen c.q. stoffen welke gevaarlijk zijn voor de volksgezondheid en/of het milieu, dan wel de functionaliteit van het perceel aantasten.
2. Taxateur heeft geen onderzoek verricht of laten verrichten naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden.
3. Bij de inspectie van het pand is globaal onderzocht of bij de bouw gebruik werd gemaakt van materialen die naar de huidige inzichten gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid van de mens, zoals in het bijzonder asbest.
4. 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. Voor zover er in dit rapport melding wordt gemaakt van (mogelijke) verontreiniging is lid 1 van deze paragraaf "Milieu" onverminderd van toepassing.
5. Tenzij uit de rapportage anders blijkt is taxateur bij de taxatie ervan uitgegaan dat er geen materialen in het gebouw zijn verwerkt die belastend zijn voor het milieu en/of de volksgezondheid.
6. Taxateur heeft aangenomen dat het gehele complex vrij is van legionella en dat adequate maatregelen zijn getroffen om het ontstaan van legionella te voorkomen.

6.2 Beschouwing

Uit onderstaande topografische kaarten volgt dat het gebied ten zuiden van de Berkhouterweg vanaf eind jaren '60 is ontwikkeld naar bedrijfsterrein.

CONCEPT



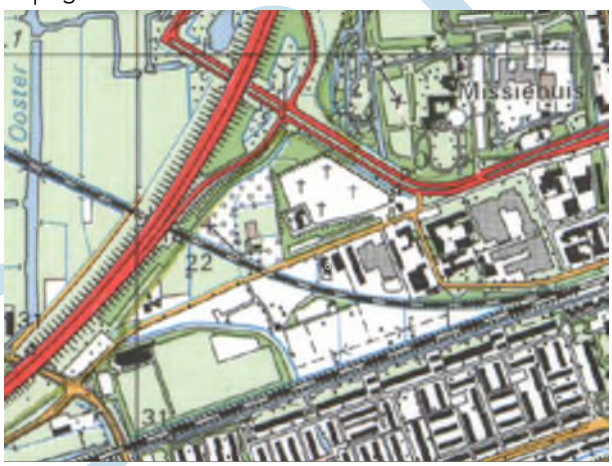
Topografische kaart 1965



Topografische kaart 1975



Topografische kaart 1985



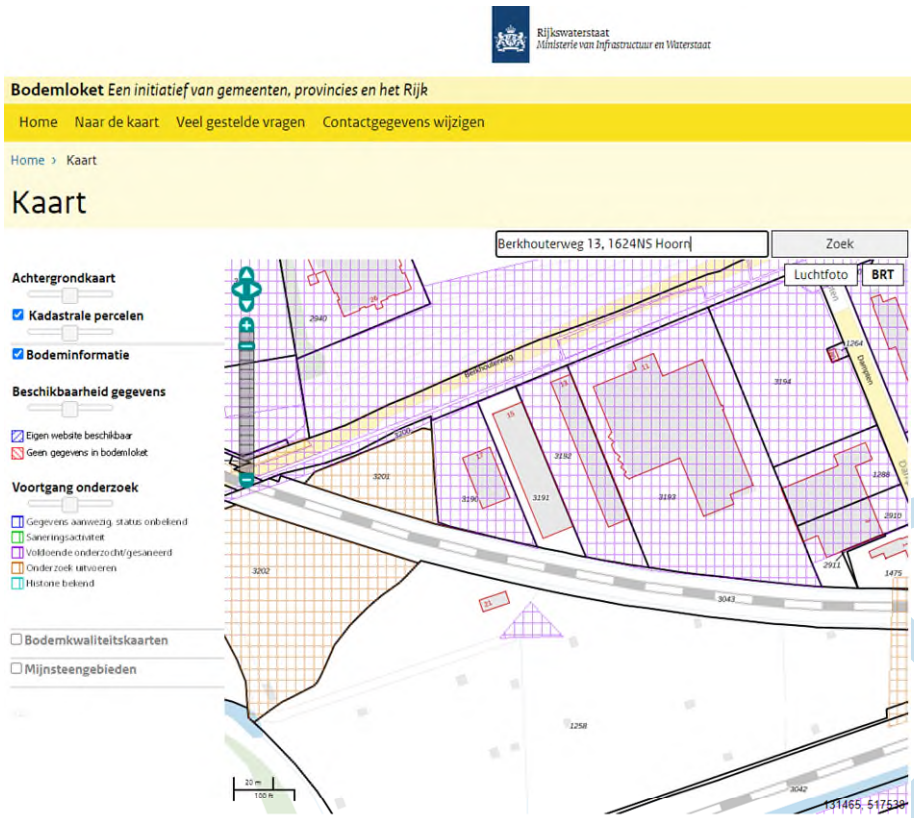
Topografische kaart 1995



Topografische kaart 2005


Topografische kaart 2015

Voorts heeft taxateur het Bodemloket van Rijkswaterstaat geraadpleegd. Het Bodemloket verwijst naar het rapport "Rapport NH040500070 Berkhouterweg 9-11/Dampten 3-5". Dit rapport maakt melding van diverse onderzochte activiteiten, onderzoeksrapporten en saneringen ter plaatse van belendende percelen (o.a. Berkhouterweg 11).



Schermprint www.bodemloket.nl d.d. 10 februari 2023

Omdat er geen concrete signalen zijn omtrent verontreiniging van bodem en grondwater geldt als uitgangspunt voor deze taxatie dat de bodem van het object geschikt is voor het huidige gebruik.

CONCEPT

7. Markt

7.1 Algemeen

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

7.2 Beschrijving van de vastgoedmarkt

7.2.1 Macro-economische omstandigheden

De economie staat in het teken van de oorlog in Oekraïne. Als gevolg hiervan is sprake van zeer hoge energieprijzen en een hoge inflatie die in combinatie met renteverhogingen zorgen voor een kanteling van het economisch beeld. ABN AMRO verwacht een economische groei van 0,5% in 2023 en 1,2% in 2024. De inflatieverwachting komt uit op 4,3% voor 2023 en 4,0% in 2024. Qua ontwikkeling van de rentestanden rekent ABN AMRO op een beleidsrente van 2,5% tegen het einde van 2023 en 1,5% tegen het einde van 2024.

7.2.2 Markt voor bedrijfsruimte – landelijk

In de publicatie "Ontwikkelingen commercieel vastgoed 2022 Q4" van NVM worden de ontwikkelingen op de markt voor bedrijfsruimte als volgt samengevat:

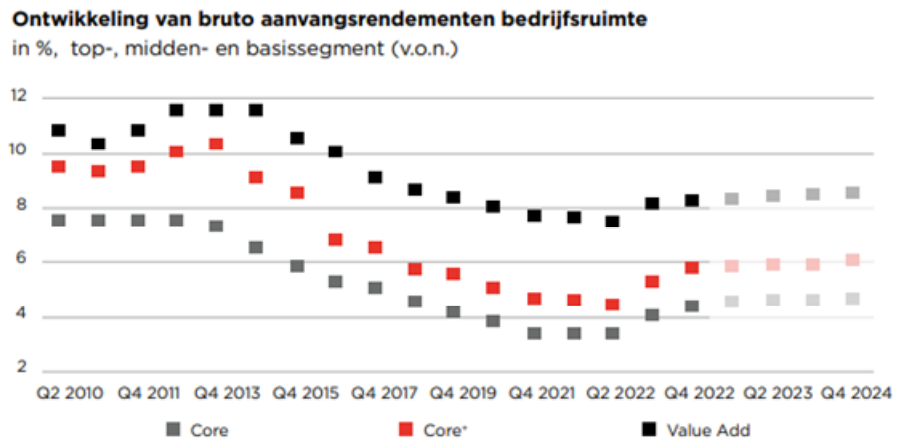
- De opname van bedrijfsruimten lag in Q4 2022 ruim 30% lager dan in dezelfde periode in 2021. Tegelijkertijd was het aantal geregistreerde gebruikerstransacties juist 20% hoger.
- We registreerden dan ook uitzonderlijk veel kleinschalige transacties tot 1.000 m², maar ook van middelgrote metrages tussen 1.000 en 5.000 m². Dit beeld zagen we ook in Q3.
- Het lagere opnameniveau is grotendeels te wijten aan een tekort aan geschikte grotere oppervlakten. De economische teruggang heeft voorlopig nog beperkt effect op de vraagzijde. Veel bedrijven zijn gezond en zoeken uitbreiding of nieuwe huisvesting.
- Aan de aanbodzijde treedt een opvallende ontwikkeling op. Het volume aan beschikbare

CONCEPT

bedrijfsruimten is licht afgenomen met 1% tot 6,85 miljoen m². Maar het aantal objecten in aanbod is 5% gestegen.

- Reden hiervoor is de toename van kleine oppervlakten tot 300 m² met circa 33.000 m². Maar ook in andere oppervlakteklassen zien we dit kwartaal meer aanbod. De afname van metrages boven 25.000 m² zorgt ervoor dat het totale aanbodvolume alsnog daalt. Na jaren van flinke daling, lijkt het aanbodniveau van bedrijfsruimten iets af te vlakken.
- Dat neemt niet weg dat tekorten blijven zorgen voor opwaartse druk op huur- en koopprijzen. Kwaliteit en locatie van het object bepalen in welke mate. De koopmarkt staat onder druk door de hogere rente.
- Ten opzichte van 2021 is het aanbod in bijna alle provincies gedaald. Alleen in Utrecht (+13%), Friesland (+12%) en Zuid-Holland (+2%) is het aanbod gestegen. In Noord-Brabant daalde het aanbod met 39%.

Ten aanzien van de bruto aanvangsrendementen geldt dat als gevolg van macro-economische ontwikkelingen, waaronder stijgende kapitaalmarktrente, sinds half 2022 sprake is van een stijgende trend die naar verwachting nog een aantal kwartalen zal aanhouden.



Ontwikkeling van bruto aanvangsrendementen VON (bron: Cushman & Wakefield, Outlook 2023 Industrial & Logistics)

7.3 Verwachtingen ten aanzien van de vastgoedmarkt

De verwachten ten aanzien van de vastgoedmarkt zijn neutraal tot licht negatief.

CONCEPT

7.4 Referenties bedrijfsruimte

Om aansluiting te zoeken bij marktgegevens is onderzoek gedaan naar huurreferenties van bedrijfsgebouwen in Hoorn. Onderstaande transacties zijn getraceerd uit aan taxateur beschikbare transactiedatabases. Gezocht is naar transacties vanaf 1 januari 2020 en groter dan 500 m2 VVO.

Huurreferenties bedrijfsruimte			
Foto			
Adres	Protonweg 4a	Neutronweg 5 (U3)	Protonweg 22
Bedrijfsterrein	HN80	HN80	HN80
Transactiedatum	december 2020	september 2020	april 2021
Dagen te huur	156	233	19 dagen
Contractduur	60 maanden	36 maanden	60 maanden
Vloeroppervlakte	2.380 m2, waarvan 411 m2 kantoor/kantine/presentatie op verdieping, 1.800 m2 terrein	500 m2, waarvan 50 m2 kantoor	1.000 m2, waarvan 50 m2 kantoor en 300 m2 magazijn op verdieping
Vraaghuurprijs	n.o.t.k.	€ 50 per m2	€ 27,30 per m2
Huurprijs	gem. € 73,53 per m2	€ 48 per m2	€ 27,30 per m2
Incentives	niet vermeld	niet vermeld	niet vermeld
Eigenschappen	deels geconditioneerde bedrijfsruimte, bouwjaar jaren '70, onderhoudstoestand goed	bedrijfsruimte, bouwjaar 1979, onderhoudstoestand goed	verouderde bedrijfsruimte, bouwjaar 1977, onderhoudstoestand redelijk
Objectivering	courante bedrijfsruimte	courante bedrijfsruimte	verouderde bedrijfsruimte

CONCEPT

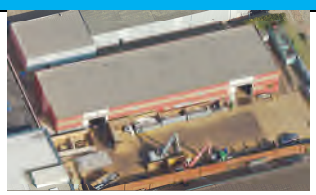
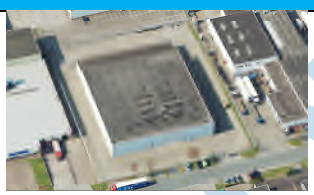
Huurreferenties bedrijfsruimte			
Foto			
Adres	Holenweg 4a	Protonweg 19a	
Bedrijfsterrein	-	HN80	
Transactiedatum	oktober 2021	december 2021	
Dagen te huur	173	77	
Contractduur	22 maanden	18 maanden	
Vloeroppervlakte	1.800 m2, casco bedrijfsruimte	860 m2, waarvan 40 m2 kantoor op begane grond, 45 m2 kantoor en 130 m2 entresol op verdieping	
Vraaghuurprijs	€ 17 per m2	€ 42 per m2	
Huurprijs	€ 17 per m2	€ 42 per m2	
Incentives	niet vermeld	niet vermeld	
Eigenschappen	verouderde bedrijfsruimte, casco oplevering, tijdelijke huur, transformatiegebied (Philipscomplex)	bedrijfsruimte, bouwjaar jaren '90, onderhoudstoestand redelijk	
Objectivering	oudere bedrijfsruimte	courante bedrijfsruimte	

Om aansluiting te zoeken bij marktgegevens is tevens onderzoek gedaan naar koopreferenties van bedrijfsgebouwen in Hoorn. Onderstaande transacties zijn getraceerd uit aan taxateur beschikbare transactiedatabases. Gezocht is naar transacties vanaf 1 januari 2020 en groter dan 500 m2 VVO.

Koopreferenties bedrijfsruimte			
Foto			
Adres	Kernweg 16	Kernweg 10	Atoomweg 9-11
Bedrijfsterrein	NH80	HN80	HN80
Transactiedatum	februari 2021	maart 2022	december 2020
Dagen te koop	22	66	502
Vloeroppervlakte	1.300 m2, waarvan 83 m2 kantoor/kantine op begane grond	550 m2, waarvan 30 m2 kantoor	1.320 m2, waarvan 244 m2 kantoor

CONCEPT

Vraagprijs	onbekend	€ 360.000	€ 950.000
Koopsom (per m2)	€ 625.000 (€ 481) k.k.	€ 360.000 (€ 654) k.k.	€ 900.000 (€ 676) k.k.
Indicatie BAR k.k.	7,0 tot 7,5%	7,5 tot 8,0%	7,0 tot 7,5%
Eigenschappen	bedrijfs- en kantoorruimte, bouwjaar 1976, onderhoudstoestand redelijk	bedrijfsruimte met kleine kantoorruimte, bouwjaar 1980, onderhoudstoestand redelijk/goed	bedrijfsruimte met kantoorruimte, bouwjaar 1974, gerenoveerd, onderhoudstoestand goed,
Objectivering	verouderde bedrijfsruimte	verouderde bedrijfsruimte	courante bedrijfsruimte

Koopreferenties bedrijfsruimte			
Foto			
Adres	Kernweg 24	Electronweg 10-10a	De Corantijn 10 Zwaag
Bedrijfsterrein	NH80	NH80	Zwaag
Transactiedatum	december 2022	april 2021	februari 2022
Dagen te koop	*off market*	*off market*	212
Vloeroppervlakte	880 m2 bedrijfsruimte, 2.627 m2 perceel	3.242 m2 bedrijfsruimte, 6.826 m2 perceel	1.220 m2 bedrijfsruimte incl. 327 m2 kantoor en 458 m2 opslagruimte op verdieping, 4.676 m2 perceel
Vraagprijs	onbekend	onbekend	onbekend
Koopsom (per m2)	€ 800.000 (€ 909) k.k.	€ 1.200.000	€ 1.550.000 (€ 764) k.k.
Indicatie BAR k.k.	circa 7,5%	circa 8,5%	circa 7,5%
Eigenschappen	bedrijfs- en kantoorruimte, bouwjaar 1976, onderhoudstoestand redelijk	bedrijfsruimte, bouwjaar 1977	bedrijfs- en kantoorruimte, bouwjaar 2002
Objectivering	verouderde bedrijfsruimte	verouderde bedrijfsruimte, herleide grondwaarde € 175 per m2	courante bedrijfsruimte met uitbreidingsmogelijkheden

CONCEPT

Koopreferenties bedrijfsruimte			
Foto			
Adres	De Marowijne 51 Zwaag		
Bedrijfsterrein	Zwaag		
Transactiedatum	onbekend		
Dagen te koop	*onbekend*		
Vloeroppervlakte	1.150 m2 showroom/ werkplaats op begane grond, 605 m2 showroom/ kantoor op verdieping, 3.557 m2 perceel		
Vraagprijs	onbekend		
Koopsom (per m2)	€ 1.675.000 (954) k.k..		
Indicatie BAR k.k.	8,5 tot 9,0%		
Eigenschappen	bedrijfs- en kantoorruimte, bouwjaar 1976, onderhoudstoestand redelijk		
Objectivering	verouderde bedrijfsruimte		

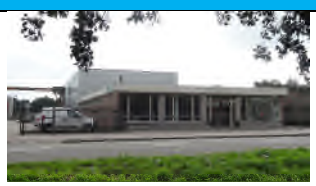
CONCEPT

Voorts is onderzoek gedaan naar het actuele aanbod van bedrijfsgebouwen in Hoorn. Onderstaande transacties zijn getraceerd uit www.fundainbusiness.nl.

Aanbod bedrijfsruimte			
Foto			
Adres	Geldelozeweg 35	Protonweg 32	
Bedrijfsterrein	Geldelozeweg	NH80	
Aangeboden sinds	augustus 2022	februari 2023	
Vloeroppervlakte	563 m2 bedrijfsruimte, 334 m2 kantoorruimte	1.812 m2, waarvan 748 m2 bedrijfsruimte en 157 m2 kantoren op begane grond, 130 m2 kantoor en 777 m2 opslag op verdieping	
Vraaghuurprijs	gem. € 78 per m2	gem. € 33 per m2	
Eigenschappen	bedrijfsruimte, bouwjaar 1980/2006	bedrijfs- en kantoorruimte, bouwjaar 1976, onderhoudstoestand matig	
Objectivering	moderne bedrijfsruimte, indicatie kantoor € 110 per m2, indicatie bedrijf € 60 per m2	verouderde bedrijfsruimte	

CONCEPT

Tot slot is nagegaan of onderhavig object in de transactiedatabases voorkomt. Hieruit volgt de volgende informatie.

Onderhavig object			
Foto			
Adres	Berkhouterweg 15		
Bedrijfsterrein	Berkhouterweg		
Aangeboden sinds	september 2015		
Status	ingetrokken, maart 2016		
Vloeroppervlakte	640 m2 bedrijfsruimte		
Vraaghuurprijs	gem. € 27 per m2		
Eigenschappen	bedrijfsruimte, bouwjaar 2000		
Objectivering	courante bedrijfsruimte		

CONCEPT

8. Overwegingen ten aanzien van de wijze van waarderen

8.1 Courantheid

Onderwerp	Competentie	Kwalificatie
Locatie	bedrijfsterrein, centrumrand	goed
Vastgoedobject	bedrijfsruimte, showroom	goed
Mate van verkoopbaarheid	bedrijfsruimte, showroom	goed
Mate van verhuurbaarheid	bedrijfsruimte, showroom	goed
Alternatieve aanwendbaarheid	transformatiegebied naar wonen	*

* zie bijzondere uitgangspunten

8.2 Kwalitatieve gevoeligheidsanalyse (SWOT)

Onderstaand een analyse van de zaken die ook de meeste kopers waarschijnlijk in ogenschouw zullen nemen en die van belang zijn bij de waardering.

De sterkte-zwakte analyse is een bedrijfskundig model dat in intern de sterktes en zwaktes en in de omgeving de kansen en bedreigingen analyseert. Op basis van gedane analyse komt taxateur op onderstaand beeld:

Strengths	Weakness
ligging aan centrumrand, ligging op bedrijfsterrein, goede ontsluiting, courante bedrijfsruimte, ruim terrein, deelverhuur mogelijk, ligging in transformatiegebied naar wonen	bestemmingsregeling (max. milieucategorie 2)
Opportunities	**Threats**
verduurzaming, renovatie showroom (nr. 15), transformatiegebied naar wonen	gedeeltelijke ligging in tracé rondweg

8.3 Optimale aanwending

De optimale aanwending is de meest waarschijnlijke bestemming van een vastgoed-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 taxatiewaarde van de onroerende zaak. Taxateur verwacht dat het object zijn hoogste waarde ontleent aan voorzetting van het huidige gebruik als bedrijfsruimte. Met de (eventuele)

meerwaarde die uitgaat van transformatie naar (onder andere) is gelet op de bijzondere uitgangspunten geen rekening gehouden.

8.4 Volledige schadeloosstelling

8.4.1 Inleiding

De waarderingsgrondslag van deze taxatie betreft de volledige schadeloosstelling ex artikel 40 en volgende van de onteigeningswet (Ow) in verband met (minnelijke) onteigening in verband met realisatie van een tot woningbouw strekkend (nieuw) bestemmingsplan. Voornoemd artikel luidt als volgt:

> Artikel 40
> De schadeloosstelling vormt een volledige vergoeding voor alle schade, die de eigenaar rechtstreeks en noodzakelijk door het verlies van zijn zaak lijdt.

De schadeloosstelling valt – voor een eigenaar – uiteen in de werkelijke waarde ex artikel 40b tot en met 40f Ow, de waardevermindering van het overblijvende ex artikel 41 Ow en de zogenaamde overige bijkomende schade. De overige bijkomende schade vloeit voort uit de algemene regel van artikel 40 Ow en is door de jurisprudentie ingevuld. In de basis bestaat deze schade uit een vergoeding voor het verlies van het gebruik van het onteigende, derhalve schade in de inkomenssfeer, en bijkomende schade die daarvan een direct en noodzakelijk gevolg is. Voorts kan de onteigende via de band van artikel 50 Ow aanspraak maken op volledige vergoeding van kosten van deskundige en rechtskundige bijstand, mits deze de zogenaamde dubbele redelijkheidstoets doorstaan.

8.4.2 Werkelijke waarde

Het stelsel van artikel 40b tot en met 40f Ow geeft regels voor de waardering van de onteigende zaak. De hoofdregel voor de waardering is opgenomen in artikel 40b lid 1 Ow, waarin is bepaald dat vergoed dient te worden de werkelijke waarde, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft. Met deze hoofdregel heeft de wetgever de affectieve waarde willen uitsluiten zodat moet worden uitgegaan van een geobjectiveerde waarde. In artikel 40b lid 2 Ow wordt vervolgens invulling gegeven aan de wijze waarop - niet te verwarren met de methode waarmee - de werkelijke waarde wordt bepaald. In dit artikel is bepaald dat moet worden uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper. In het derde lid van artikel is tot slot bepaald dat de werkelijke waarde in bijzondere gevallen naar andere maatstaf wordt bepaald.

CONCEPT

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

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

a. artikel 40c Ow dient terughoudend te worden toegepast;
b. de vraag of eliminatie van een door het geldende bestemmingsplan aan het onteigende gegeven bestemming moet plaatsvinden, dient te worden beoordeeld aan de hand van de omstandigheden van het geval. Eliminatie kan niet in abstracto worden voorgeschreven of uitgesloten in bepaalde categorieën van gevallen;
c. voor eliminatie is alleen plaats indien het werk waarvoor wordt onteigend tot stand wordt gebracht voor rekening en risico van rechtspersonen als bedoeld in art. 2:1 lid 1 en 2 BW ('overheidswerken');
d. de omstandigheid dat de overheid voorbereidingswerkzaamheden uitvoert ten behoeve van een werk waarvoor wordt onteigend, brengt nog niet mee dat dit werk als een overheidswerk dient te worden aangemerkt.

Of sprake is van eliminatie hangt af van de aard van het werk waarvoor onteigend wordt en de wijze waarop de nieuwe functie in planologische zin wordt voorgegeven. Ingeval van onteigening ten behoeve van de functie woningbouw zal van eliminatie geen sprake zijn. Ingeval van onteigening ten behoeve van de realisatie van een zelfstandig infrastructureel werk is doorgaans wel sprake van eliminatie.

Artikel 40d Ow bevat de egalisatieregel welke kort samengevat inhoudt, dat de verschillende bestemmingen binnen één complex worden 'uitgesmeerd' over alle gronden binnen dat complex.

CONCEPT

Uit de wetsgeschiedenis en de jurisprudentie volgt dat een complex een zelfstandig te exploiteren samenstel van zaken is welke voor de toepassing van het egalisatiebeginsel als één geheel moet worden beschouwd. Hierbij is van belang dat een complex één of meerdere bestemmingsplannen, of gedeelten daarvan, kan omvatten, een bestemmingsplan één of meerdere complexen kan omvatten, een complex kan zich uitstrekken over meerdere gemeenten, een complex meerdere bestemmingen kan omvatten, een complex uitsluitend onrendabele bestemmingen kan omvatten, een complex een samenhangende eenheid dient te vormen en een complex in de tijd bezien samenhang dient te vertonen.

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

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

8.4.3 Overige bijkomende schade

Omdat (minnelijke) onteigening – voor de eigenaar – niet alleen leidt tot het verlies van zijn zaak maar ook tot het wegvallen van het gebruik daarvan ten behoeve van zijn beroep of bedrijf kan sprake zijn van schade. Bij het bepalen van de omvang van deze schade dient de vraag beantwoord te worden op welke wijze een redelijk handelend en denkend ondernemer die zich in vergelijkbare omstandigheden bevindt als de onteigende zich zou herstellen van hetgeen hem overkomt. In de basis zijn twee scenario's denkbaar: reconstructie en liquidatie. Bij reconstructie wordt ervan uitgegaan dat de onteigende een vergelijkbaar vastgoedobject verwerft en daarin zijn onderneming voortzet. Bij liquidatie wordt ervan uitgegaan dat de onderneming wordt gestaakt. In het eerste geval bevat de voor vergoeding in aanmerking komende inkomensschade het jaarlijks nadeel dat samenhangt met verwerving van een vervangend vastgoedobject. In het tweede geval bestaat de vergoeding uit het jaarlijks nadeel dat samenhangt met het wegvallen van het inkomen uit de onderneming. Als vanwege de onteigening sprake is van voordelen in de inkomenssfeer kunnen deze verrekend worden met de nadelen daarvan. Het jaarlijks nadeel wordt in één keer vergoed op basis van een jurisprudentiëel vastgestelde kapitalisatiefactor, welke afhankelijk is van de sterkte van het recht dat de onteigende verliest. Voor een eigenaar wordt gerekend met factor 10 en voor een huurder met factor 5 tot 7. Voorts komen alle kosten die een direct en noodzakelijk gevolg zijn van de onteigening voor vergoeding in aanmerking. Doorgaans zijn dit alle kosten die volgens goed koopmansgebruik niet als investering zijn aan te merken. Hierbij kan worden gedacht aan aankoopkosten van een vervangend vastgoedobject, verhuiskosten, herinrichtingskosten, enz. Onder post bijkomende schade komt ook belastingschade voor vergoeding in aanmerking.

CONCEPT

8.5 Werkelijke waarde

8.5.1 Inleiding

Volgens vaste jurisprudentie is de onteigeningsrechter vrij bij het bepalen van de werkelijke waarde van het onteigende die methode van waardering te kiezen die naar zijn oordeel voor de waardevaststelling het meest geschikt is. Voor bedrijfsmatig vastgoed in eigen gebruik is dat doorgaans de BAR/NAR methode. Voor verhuurd vastgoed is dat doorgaans de NAR en/of DCF-methode. Voor binnenstedelijk ontwikkelingsvastgoed is dat doorgaans de residuele grondwaardemethode.

8.5.2 Gebruikswaarde of complexwaarde

De werkelijke waarde is gelijk aan de gebruikswaarde of de hogere complexwaarde. Gelet op de bijzondere uitgangspunten van deze opdracht wordt uitgegaan van de gebruikswaarde.

8.5.3 Waarderingsmethoden

De waarderingsmethoden bieden de taxateurs de mogelijkheid om de waardering rekenkundig te onderbouwen. De getaxeerde waarde is daarbij het resultaat van verschillende onderzoeken en van een of meerdere waarderingsmethoden. Daarbij moet voortdurend bedacht worden dat de waarde zich niet gemakkelijk laat vangen in formules. De markt van vastgoed is uitermate complex, met als belangrijkste kenmerken: ondoorzichtigheid, immobiliteit, vertraagde prijsreacties, ontbreken van consumentensoevereiniteit en emotionele binding. Deze kenmerken maken het de taxateurs uitermate lastig, waarbij zij veel ervaring moeten inzetten om de marktkenmerken in een evenwichtige verhouding te brengen tot de taxatiemethode.

<u>Vergelijkingsmethode</u>

De vergelijkingsmethode kenmerkt zich door de in de markt gerealiseerde transacties te vergelijken met het vastgoedobject dat getaxeerd moet worden. Dat houdt dus in dat -voor zover mogelijk- de verschillende transacties en het te taxeren vastgoedobject met elkaar vergelijkbaar gemaakt moeten worden.

<u>Netto aanvangsrendementmethode (NAR)</u>

Hierbij wordt een markthuurwaarde per vierkante meter per jaar vastgesteld, rekening houdend met de aard en bestemming van het gebouw, het afwerkingsniveau en de ligging. Op de verkregen markthuur worden vervolgens de geschatte jaarlijkse exploitatiekosten (voor zover van toepassing) in mindering gebracht. De verkregen netto markthuur is vervolgens gekapitaliseerd met een netto aanvangsrendement, waardoor de gekapitaliseerde waarde wordt verkregen. Voor zover van toepassing is er vervolgens een aantal kapitaalscorrecties in mindering dan wel in meerdering gebracht op de verkregen marktwaarde vrij op naam. De kapitaalscorrecties zijn verwerkt in de waardering, waarna de marktwaarde vrij op naam is verkregen. Na aftrek van de

CONCEPT

wettelijke transactiekosten zoals notariskosten en overdrachtsbelasting resteert de marktwaarde kosten koper.

Discounted Cash Flow-methode (DCF)
Bij de DCF-berekening wordt doorgaans uitgegaan van een rendement gedurende een beschouwingsperiode van 10 jaar, 15 of 20 jaar. Het rendement wordt gerealiseerd door op de peildatum van de taxatie een investering te doen om vervolgens gedurende de beschouwingsperiode cashflows te ontvangen. Deze cashflows bestaan uit (huur)inkomsten verminderd met investeringen, onderhoudskosten, eventuele renovatiekosten en zakelijke lasten. Aan het einde van de beschouwingsperiode is er een eindwaarde van toepassing. Op de jaarlijkse inkomsten worden de exploitatiekosten in mindering gebracht. Gedurende de beschouwingsperiode wordt rekening gehouden met de periodieke prijsstijgingen zoals de indexering van inkomsten en kosten. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de cashflow in jaar 11, 16 of 21 en een te verwachten netto rendement begin van dat jaar (exit yield). Omdat de exit yield een voorspelling is, wordt het netto aanvangsrendement gebruikt met een door de taxateurs vast te stellen opslag. Aldus wordt een maximaal investeringsbedrag herleid, dat vervolgens wordt gecorrigeerd met transactiekosten als overdrachtsbelasting, notariskosten en kadastraal recht.

8.5.4 Waarderingscenario
In de onderhavige situatie is sprake van een eigenaar die tevens gebruiker van het vastgoedobject is. Daarmee kwalificeert het vastgoedobject een bedrijfsmiddel dat met het verlies van de onroerende zaak verloren gaat. Omdat er thans geen concrete vervangende bedrijfsruimte beschikbaar is gaat taxateur uit van een fictief reconstructiescenario. Dit scenario bestaat erin dat de eigenaar/gebruiker een bestaand vervangend vastgoedobject van vergelijkbare of iets betere kwaliteit verwerft, dit geschikt maakt voor zijn bedrijfsvoering en zijn bedrijvigheid daar naartoe verplaatst en voortzet.

8.5.5 Waardering
De gebruikelijke waarderingsmethode voor een eigenaar/gebruikersituatie betreft de NAR-methode. De huurreferenties voor bedrijfsruimte indiceren een markthuur van € 30 per m2 voor verouderde c.q. te renoveren bedrijfsruimte tot circa € 60 per m2 voor moderne en courante bedrijfsruimte. De huurreferenties voor aan de bedrijfsruimte ondergeschikt kantoorruimte varieert van € 50 per m2 voor verouderde c.q. te renoveren kantoorruimte tot circa € 110 per m2. Dit bedrag ligt onder het markthuurniveau van circa € 125 per m2 voor courante kantoorruimte in zelfstandige kantoorgebouwen buiten het centrum van Hoorn. In het onderhavige geval gaat taxateur uit van een markthuur van gemiddeld € 50 per m2 voor de bedrijfsruimte, gemiddeld € 70 per m2 voor de showroom/kantoorruimte bij nummer 13 en gemiddeld € 90 per m2 voor de showroom/kantoorruimte bij nummer 15. De exploitatiekosten bestaan uit onderhoud,

CONCEPT

opstalverzekering, belastingen en frictieleegstand. Voor het bepalen van de onderhoudskosten is gebruik gemaakt van de publicatie "Exploitatiekosten beleggingsvastgoed 2022" van Koëter Vastgoed Adviseurs B.V. te Geldrop. Omdat sprake is van een eigenaar/gebruikerssituatie hoeft geen rekening gehouden te worden met leegstand. Taxateur verwacht dat een eigenaar/gebruiker genoegen zal nemen met een netto aanvangsrendement van 6,50%. De correctie voor kosten koper is geschat 10,6% voor overdrachtsbelasting, notariskosten en kadastraal recht. Op basis van voornoemde parameters is de marktwaarde van het vastgoedobject geschat op afgerond € 1.040.000. Het herleide bruto aanvangsrendement VON en k.k. kan op basis hiervan worden bepaald op respectievelijk 8,1% en 9,0% hetgeen taxateur – rekening houdend met de stijging van het overdrachtsbelastingtarief van 8% naar 10,4% per 1 januari 2023 en de fors opgelopen kapitaalmarktrente – marktconform voorkomt.

Werkelijke waarde						
bruto markthuur:						
markthuur bedrijfsruimte nr. 13	570	m2 VVO x gem.	€ 50,00	€ 28.500,00		
markthuur showroom/kantoor nr. 13	319	m2 VVO x gem.	€ 70,00	€ 22.312,50		
markthuur bedrijfsruimte nr. 15	648	m2 VVO x gem.	€ 50,00	€ 32.395,00		
markthuur showroom/kantoor nr. 15	111	m2 VVO x gem.	€ 90,00	€ 9.945,00	+	
totaal					€ 93.152,50	
exploitatiekosten:						
onderhoud bedrijfsruimte	1.282	m2 BVO x gem.	€ 5,00	€ 6.410,00		
onderhoud showroom	505	m2 BVO x gem.	€ 10,00	€ 5.050,00		
opstalverzekering	1	post x	€ 5.000,00	€ 5.000,00		
onroerende zaakbelasting	€ 800.000,00	x	0,2280%	€ 1.824,00		
watersysteemheffing	€ 800.000,00	x	0,0334%	€ 267,04	+	
totaal					€ 18.551,04	-/-
netto markthuur					€ 74.601,46	
netto aanvangsrendement					6,50%	/
gekapitaliseerde huurwaarde VON					€ 1.147.714,77	
kosten koper	€ 1.147.714,77	o.b.v.	10,6%		€ 109.997,98	-/-
gekapitaliseerde huurwaarde k.k.					€ 1.037.716,79	
afgerond					**€ 1.040.000,00**	
gemiddeld per m2					*€ 631*	
herleid bruto aanvangsrendement VON					*8,12%*	
herleid bruto aanvangsrendement k.k.					*8,98%*	

8.6 Overige bijkomende schade

8.6.1 Inkomensschade (financieringsschade)

De investering in vervangende nieuwbouw omvat de aankoop van een vervangend vastgoedobject van een vergelijkbare ligging en grootte, en een iets betere kwaliteit. Vervolgens

CONCEPT

wordt rekening gehouden met aanpassingskosten om vervangende vastgoedobject geschikt te maken voor de specifieke bedrijfsvoering van de onderneming. Tegenover deze herinvestering staan de opbrengsten uit de werkelijke waarde van het onteigende. Voor het verschil tussen de herinvestering en het vrijkomende vermogen dient vreemd vermogen aangetrokken te worden. Uitgaande van een lange rentevaste periode wordt uitgegaan van een financieringsrente van thans 6,0%. Voorts dient afgevraagd te worden of sprake is van financiële voordelen die voortkomen uit de verplaatsing naar een vastgoedobject van een iets betere kwaliteit, zoals lagere onderhoudslasten, lagere energielasten, efficiencyvoordelen, enz. Taxateur schat deze voordelen als zeer gering en stelt deze op nihil. Het resterende jaarlijks nadeel wordt met de voor de eigenaar gebruikelijke kapitalisatiefactor 10 vergoed. Op basis van voornoemde parameters wordt de gekapitaliseerde inkomensschade als volgt berekend:

Financieringsschade						
aankoop vervangend vastgoedobject					€ 1.144.000,00	
aanpassingskosten	10%	van	€ 1.144.000,00		€ 114.400,00	
herinvestering					€ 1.258.400,00	
beschikbaar uit vermogensschade					€ 1.040.000,00	-/-
te financieren					€ 218.400,00	
financieringsrente					6,0%	x
toename financieringslast					€ 13.104,00	
economische voordelen	0,0%	van	€ 13.104,00		€ -	-/-
toename jaarlast					€ 13.104,00	
kapitalisatiefactor					10	x
gekapitaliseerde inkomensschade					€ 131.040,00	
afgerond					**€ 131.000,00**	

8.6.3 Bijkomende kosten

De bijkomende kosten zijn alle kosten die een direct en noodzakelijk gevolg zijn van de onteigening en de bedrijfsverplaatsing en naar zijn aard niet zijn aan te merken als investeringen die via de band van de inkomensschade worden vergoed.

CONCEPT

Aankoopkosten

Ingeval van reconstructie naar bestaande bouw is sprake van aankoopkosten. Deze bestaan uit circa 2,0% aankoopcourtage, 10,4% overdrachtsbelasting en circa 0,20% notariskosten in verband met de leveringsakte.

Financieringskosten

De kosten voor het aantrekken van een nieuwe bankfinanciering voor het te financieren gedeelte van de herinvestering (o.a. taxatiekosten, advieskosten, afsluitprovisie en notariskosten in verband met de hypotheekakte) komen voor vergoeding in aanmerking. Taxateur schat deze kosten op 2,5% van het te financieren bedrag.

Accountantskosten

De extra kosten van het verwerken van de schadeloosstelling en de herinvestering in de jaarrekening van de vennootschap(pen) komen voor vergoeding in aanmerking. Taxateur schat de kosten hiervan op € 5.000.

Verhuiskosten

Na realisatie van het nieuwe pand dienen inventaris en voorraden verhuisd te worden naar het nieuwe pand. Taxateur schat de verhuiskosten van de showroom/kantoor op € 5.000 en de kosten voor verhuizing van het bedrijf op € 20.000.

Herinrichtingskosten

Bestaande inventaris die op de nieuwe locatie niet herbruikbaar is en niet verplaatsbare vaste – c.q. maatwerkinrichting dient te worden vervangen. Taxateur raamt de kosten hiervan op € 25.000.

Marketingkosten

De marketingkosten omvatten onder andere de kosten van gevelreclame, (eventueel) nieuwe belettering van het wagenpark, aanpassing van drukwerk en digitale media, advertentiekosten en verhuisberichten. Taxateur schat de kosten hiervan op € 10.000.

Dubbele huisvestingslasten

Tijdens de transitiefase kan sprake zijn van dubbele huisvestingslasten. Voor zover deze niet worden opgevangen door voortgezet gebruik om niet tussen het moment van verkoop en oplevering komen deze voor vergoeding in aanmerking. De kosten hiervan zijn vooralsnog PM geraamd.

Stagnatie- en aanloopschade

CONCEPT

Indien de normale bedrijfsvoering door de verhuizing wordt onderbroken en als gevolg daarvan schade ontstaat komt deze voor vergoeding in aanmerking. Hetzelfde geldt voor extra kosten ter voorkoming van deze schade. De kosten hiervan zijn vooralsnog PM geraamd.

Belastingschade

Van belastingschade in onteigeningsrechtelijke zin is sprake ingeval de schadeloosstelling posten omvat die fiscaal als inkomen moeten worden beschouwd en waarover meer of eerder belasting wordt geheven dan geheven zou zijn geweest indien datzelfde inkomen zonder onteigening anders zou zijn verdeeld en op andere tijdstippen aan de onteigende zou zijn toegevallen. Bij reconstructie doet deze situatie zich niet snel voor omdat ingeval van overheidsingrijpen gebruik gemaakt kan worden van een verruimde herinvesteringsreserve. Tevens kan sprake zijn van BTW-schade indien sprake is van onteigening binnen de herzieningstermijn van artikel 13a Uitvoeringsbeschikking OB 1968. De belastingschade is vooralsnog PM geraamd.

Op basis van het vorenstaande zijn de bijkomende kosten geraamd op € 214.604 plus 3 pro memorie-posten.

Bijkomende schade						
aankoopkosten	12,6%	van	€ 1.144.000,00	€ 144.144,00		
financieringskosten	2,5%	post x	€ 218.400,00	€ 5.460,00		
accountantskosten	1	post x	€ 5.000,00	€ 5.000,00		
verhuiskosten showroom/kantoor	1	post x	€ 5.000,00	€ 5.000,00		
verhuiskosten bedrijf/voorraad	1	post x	€ 20.000,00	€ 20.000,00		
herinrichtingskosten	1	post x	€ 25.000,00	€ 25.000,00		
marketingkosten	1	post x	€ 10.000,00	€ 10.000,00		
dubbele huisvestingslasten	1	post x	PM	PM		
stagnatie- en aanloopschade	1	post x	PM	PM		
belastingsschade	1	post x	PM	PM	+	
					€	214.604,00
						+ 3x PM

8.7 Samenvatting

Het hiervoor in paragraaf 8.6 uitgewerkte scenario resulteert in een volledige schadeloosstelling van afgerond € 1.400.000 plus 3 pro memorie-posten.

Samenvatting					
vermogensschade					
werkelijke waarde				€ 1.040.000,00	
waardevermindering overblijvende				€ -	
inkomensschade					
financieringsschade				€ 131.000,00	
bijkomende schade				€ 214.604,00	+
totaal				€ 1.385.604,00	+
excl. kosten deskundige en rechtskundige bijstand					

CONCEPT

8.8 Deskundige- en rechtskundige bijstand

De kosten van deskundige – en rechtskundige bijstand komen via de band van artikel 50 Ow voor integrale vergoeding in aanmerking, mits deze de dubbele redelijkheidstoets doorstaan. Deze toets houdt in dat het redelijk moet worden geacht dat de onteigende zich laat bijstaan door een onteigeningsdeskundige/taxateur en/of advocaat en dat de omvang van de kosten (tijdsbesteding en tarief) redelijk zijn.

8.9 BTW

Ingeval het onteigende kwalificeert als bouwterrein, waarvan in de regel sprake is als het werk waarvoor onteigend wordt als bouwwerk kwalificeert, is over de schadeloosstelling BTW verschuldigd.

CONCEPT

9. Waardering

9.1 Conclusie ten aanzien van de waarderingsmethodieken

In de conclusie fase komt taxateur aan de hand van de beschikbare gegevens en uitkomsten van de verschillende rekenkundige analyses, die de rekenkundige onderbouwing van andere informatie en analyses zijn, tot de finale waardering. Dit is de verzoening in het waarderingsproces, waarbij de uitkomst van iedere waardeanalyse haar specifieke invloed heeft. Er moet een balans ontstaan tussen de objectieve en subjectieve elementen die het eindoordeel bepalen.

9.2 Schattingsonzekerheid

Een taxatie is een zo zorgvuldig mogelijke berekening van de waarde van het vastgoed. Bij taxeren blijft echter vrijwel altijd sprake van enige vorm van schattingsonzekerheid. Dit kan onder andere worden veroorzaakt door onzekere marktomstandigheden, gebrekkige informatievoorziening door opdrachtgever, gebrekkige marktinformatie en algemene taxatie onnauwkeurigheden. Omdat in deze geen inpandige inspectie heeft plaatsgevonden en sprake is van beperkte beschikbaarheid van informatie is sprake van een hogere dan gebruikelijke taxatieonzekerheid.

9.3 Eindoordeel taxateur

Aldus concluderend per waardepeildatum 24 januari 2023 op:

Schadeloosstelling	€ 1.400.000 + 3x PM
Zegge	éénmiljoenvierhonderdduizend euro + 3 PM

9.4 Plausibiliteitsverklaring

Alvorens deze taxatie is uitgebracht zijn de taxatiewerkzaamheden onderworpen aan een plausibiliteitstoets door een controlerend taxateur. Deze controlerend taxateur is hierbij onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen als neergelegd in het Reglement gedrags- en beroepsregels van het NRVT, waaronder het fundamentele beginsel van vakbekwaamheid en vertrouwelijkheid.

De plausibiliteitstoets betreft een toets op aannemelijkheid en geloofwaardigheid van de professionele taxatiedienst, alsmede een toets of de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming is met de daaraan gestelde eisen (IVS) is uitgevoerd. De verklaring dat de plausibiliteitstoets is uitgevoerd blijkt uit het als bijlage aangehecht document. De toetsing is gedaan door mr. ing. C. Habben Jansen RT van Steenhuijs Grondzaken B.V.

CONCEPT

10. Ondertekening

Taxateur verklaart gehandeld te hebben te goeder trouw en naar beste weten en kunnen.

Taxateur vertrouwt erop met dit advies te hebben gehandeld overeenkomstig de strekking van de opdracht en de hem ten dienste staande gegevens op een juiste wijze te hebben geïnterpreteerd.

Aldus vastgesteld op 22 februari 2023 te Utrecht,

ing. A. van Gellicum MRE MRICS RT

CONCEPT