STEENHUIJS
Grondzaken

Taxatierapport schadeloosstelling ex artikel 40 e.v. Onteigeningswet bedrijfsruimte Berkhouterweg 11 en Dampten 3, en bedrijfswoning Dampten 1 te Hoorn



TAXATIERAPPORT

CONCEPT

Opdrachtgever:
Gemeente Hoorn
Nieuwe Steen 29
1625 HV Hoorn

Documenteigenschappen:
SG/102462-3/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 7
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 11
2.5 Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen 11
2.6 Publiekrechtelijke beperkingen 11
2.7 Overige informatie uit kadastrale recherche 11
3. LIGGING 13
3.1 Locatiebeschrijving 13
3.2 Sociale omgevingskenmerken 14
3.3 Bereikbaarheid en voorzieningen 14
4. OMSCHRIJVING 16
4.1 Algemeen 16
4.3 Gebruik opstallen 22
4.4 Huurovereenkomst 22
4.5 Exploitatievergunning 22
4.6 Exploitatielasten 22
4.7 Mate van duurzaamheid 22
4.8 Monumentale status 23
4.9 Verwachtingen ten aanzien van de opstallen en het gebruik 23
5. RUIMTELIJK BELEID, BESTEMMING EN GEBRUIK 24

CONCEPT

5.1 Algemeen *24*
5.2 Vigerend bestemmingsplan *24*
5.3 Overige bestemmingsplannen en ruimtelijke besluiten *25*
5.3 Toekomstige ontwikkelingen *26*
5.4 Gebruik *26*
5.5 Verwachtingen ten aanzien van het ruimtelijk beleid *26*
6. MILIEU HYGIËNISCHE TOESTAND VAN DE GROND EN HET GRONDWATER 27
6.1 Algemeen *27*
6.2 Beschouwing *27*
7. MARKT 30
7.1 Algemeen *30*
7.2 Beschrijving van de vastgoedmarkt *30*
7.3 Verwachtingen ten aanzien van de vastgoedmarkt *31*
7.4 Referenties bedrijfsruimte *32*
8. OVERWEGINGEN TEN AANZIEN VAN DE WIJZE VAN WAARDEREN 37
8.1 Courantheid *37*
8.2 Kwalitatieve gevoeligheidsanalyse (SWOT) *37*
8.3 Optimale aanwending *37*
8.4 Volledige schadeloosstelling *38*
8.5 Werkelijke waarde *41*
8.6 Overige bijkomende schade *46*
8.7 Samenvatting *49*
8.8 Deskundige- en rechtskundige bijstand *51*
8.9 BTW *51*
9. WAARDERING 52
9.1 Conclusie ten aanzien van de waarderingsmethodieken *52*
9.2 Schattingsonzekerheid *52*
9.3 Eindoordeel taxateur *52*
9.4 Plausibiliteitsverklaring *52*
10. ONDERTEKENING 54

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 1 te 1624 NS Hoorn, de bedrijfsruimte met terrein en ondergrond, plaatselijk Dampten 3 te 1624 NR Hoorn en de bedrijfswoning met tuin en ondergrond, plaatselijk bekend Dampten 1 te 1624 NR Hoorn.

Huidig gebruik	bedrijfsruimte en bedrijfswoning, 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.

CONCEPT

1.10 Uitgangspunten

Onderstaand is een uiteenzetting weergegeven van de gehanteerde uitgangspunten welke 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

CONCEPT

onjuist is wordt in deze rapportage hiervan melding gemaakt. Geen aansprakelijkheid wordt aanvaard indien mocht blijken dat de informatie onvolledig is geweest.

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.

CONCEPT

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

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	1288	1.703 m2
Hoorn	C	1475	1.035 m2
Hoorn	C	2910	1.345 m2
Hoorn	C	2911	45 m2
Hoorn	C	3193	9.575 m2
Hoorn	C	3194	4.510 m2
			14.085 m2

2.3 Eigendom

Blijkens de bijgevoegde eigendomsinformatie berust het eigendom van het object bij Van der Linden van Sprankhuizen Beheer B.V., statutair gevestigd te Hoorn, kantoorhoudend te 1624 NS Hoorn, Berkhouterweg 11.

CONCEPT

2.4 Zakelijke rechten

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

2.5 Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen

Zie paragraaf 2.7 hierna.

2.6 Publiekrechtelijke beperkingen

Het perceel kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie C, nummer 3193 is betrokken bij een besluit (kennisgeving, vordering, bevel of beschikking) ingevolge de Wet bodembescherming van Provincie Noord-Holland (akte register hypotheken 4 deel 57683 nummer 31).

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. 28 maart 1986 (register hypotheken 4 deel 5101 nummer 13 reeks Alkmaar) waarbij Van der Linden van Sprankhuizen Holding B.V. onder andere de percelen thans kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie C, nummers 1288 en 3193, heeft ingebracht in Van der Linden van Sprankhuizen Beheer B.V.

2. Akte van levering d.d. 14 december 1993 (register hypotheken 4 deel 7154 nummer 24 reeks Alkmaar) waarbij Van der Linden van Sprankhuizen Beheer B.V. van PTT Telecom B.V. de eigendom heeft verkregen van het perceel thans kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie C, nummer 3194, inclusief de daarop gesitueerde bedrijfsgebouwen. De akte vermeldt een koopsom van NLG 1.200.000 (€ 544.536,29). De akte maakt melding van diverse verplichtingen uit voorgaande akten, waaronder een bestemmingsregeling die bij eerdere uitgifte van het perceel als bouwterrein door gemeente Hoorn zijn opgelegd.

3. Akte van levering d.d. 26 mei 1994 (register hypotheken 4 deel 7355 nummer 40 reeks Alkmaar) waarbij Van der Linden van Sprankhuizen Beheer B.V. van de heer M. Rooij de eigendom het verkregen van het perceel thans kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie C, nummer 2910, inclusief de daarop gesitueerde bedrijfsgebouwen. De akte vermeldt een koopsom van NLG 450.000 (€ 204.201,09). De akte maakt melding van diverse verplichtingen uit voorgaande akten alsmede van erfdienstbaarheden.

4. Akte van levering d.d. 16 oktober 2020 (register hypotheken 4 deel 79303 nummer 188) waarbij Van der Linden van Sprankhuizen Beheer B.V. van de F.D. Wagenaar c.s. de eigendom het verkregen van het perceel thans kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie C, nummers

CONCEPT

1475 en 2911, inclusief de daarop gesitueerde woning plaatselijk bekend Dampten 1. De akte vermeldt een koopsom van € 425.000. De akte maakt melding van diverse verplichtingen uit voorgaande akten.

CONCEPT

3. Ligging

3.1 Locatiebeschrijving

Het object ligt op de hoek Berkhouterweg/Dampten en is plaatselijk bekend als Berkhouterweg 11 en Dampten 1 en 3. Deze locatie aan de zuidwestzijde van Hoorn, nabij de afrit Hoorn op de A7. De belendingen van deze locatie zijn als volgt:

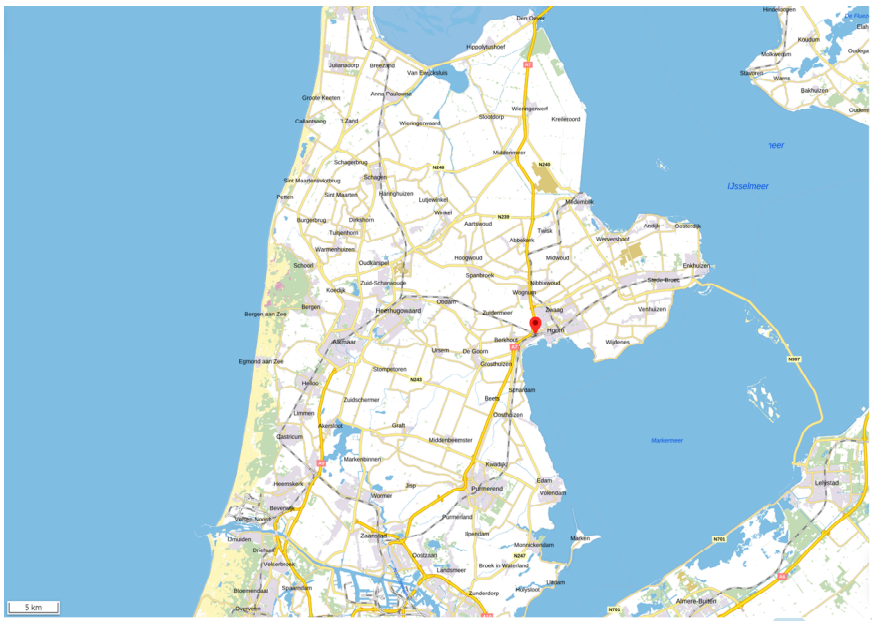
- aan de noordzijde de openbare weg Berkhouterweg met aan de overzijde het crematorium, uitvaartcentrum en begraafplaats;
- aan de oostzijde de openbare weg Dampten met aan de overzijde het schoolcomplex van het Tabor College;
- aan de zuidzijde de spoorlijn Amsterdam – Hoorn;
- aan de westzijde de bedrijfsgebouwen van een natuursteenhandel.

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 300 m. Op geringe afstand van het object bevindt zich een bushalte (Station Hoorn – Medemblik). Station Hoorn, met treinverbindingen richting Alkaar, Haarlem, Amsterdam, Zaandam en Enkhuizen, ligt op circa 1,2 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

CONCEPT

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.

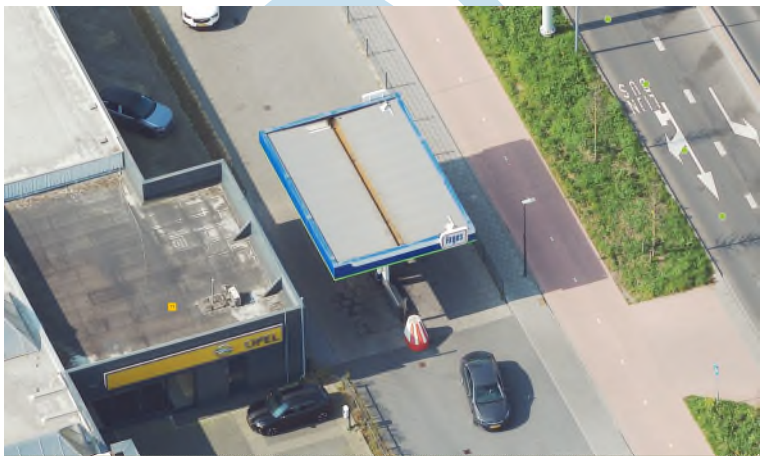
4.2 Objectomschrijving

4.2.1 Algemeen

Het object omvat een perceel van 14.085 m2 met daarop gesitueerd twee opstallen, bestaande uit bedrijfsruimte, showroom en kantoren, motorbrandstofverkooppunt, verhard parkeer terrein en een woning.

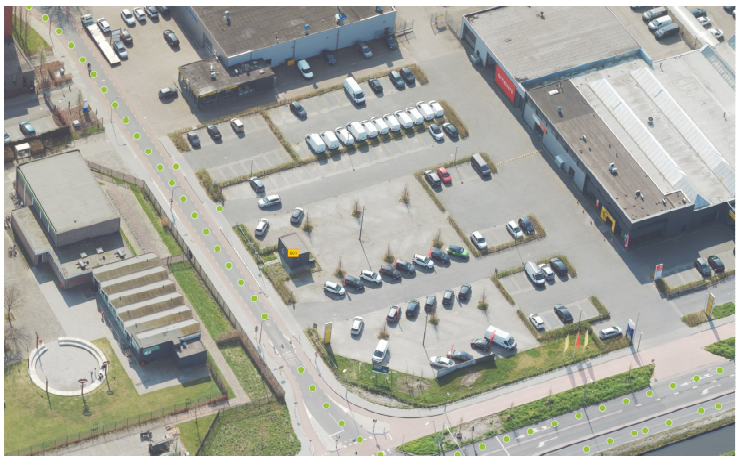


Satellietfoto garagebedrijf westgericht



Satellietfoto motorbrandstofverkooppunt westgericht

CONCEPT



Satellietfoto parkeerterrein zuidgericht



Satellietfoto schadeherstelbedrijf zuidgericht



Satellietfoto schadeherstelbedrijf westgericht

CONCEPT


w

Satellietfoto woning noordgericht

4.2.2 Opstallen

Garagebedrijf

Het garagebedrijf heeft een onregelmatige plattegrond met een bebouwde oppervlakte van circa 3.388 m2 (bron: Vastgoeddata). De gebruiksoppervlakte van de opstal bedraagt 2.501 m2 (bron: BAG). Deze metrages komen taxateur onjuist voor omdat de begane grond van de opstal circa 3.250 m2 BVO bedraagt en de kantooropbouw circa 365 m2 BVO. Taxateur gaat derhalve uit van een metrage BVO van 3.615 m2 en een metrage VVO van afgerond 3.250 m2. Hierbij is gerekend met een vormfactor van gemiddeld 0,9. De opstal is gesitueerd op een perceel van 9.575 m2. Het object is omstreeks 1980 gebouwd en daarna diverse malen verbouwd en uitgebreid. Voor zover waarneembaar is de begane grond in gebruik als showroom en werkplaats. Op een gedeelte van de verdieping zijn kantoren gesitueerd. De opstal bestaat grotendeels uit één bouwlaag met een plat dak, voorzien van lichtstraten. De wanden zijn deels opgetrokken uit sandwichpanelen, deels uit metselsteen en ter plaatse van de showroom voorzien van glas. Het dak is deels voorzien van bitumendakbedekking en deels van kunststof dakbedekking.





CONCEPT



Foto's opname

Motorbrandstofverkooppunt

Voor het garagebedrijf bevindt zich een motorbrandstofverkooppunt (MBVP). Het MBVP is onbemand, 24/7 beschikbaar en wordt geëxploiteerd onder het label Argos. Er zijn vier opstelplaatsen voor Euro95 en diesel. Het MBVP is voorzien van een luifel van circa 10 x 6 m en een vloeistofdichte vloer. Ten tijde van de opname bedroeg de korting ten opzichte van de landelijke adviesprijs € 0,05 per liter. Er is geen informatie bekend over installaties, tanks en/of doorzet.





Foto's opname

Autoschadeherstelbedrijf

Het autoschadeherstelbedrijf een rechthoekige plattegrond met een bebouwde oppervlakte van circa 1.535 m2 (bron: Vastgoeddata). De gebruiksoppervlakte van de opstal bedraagt 1.386 m2 (bron: BAG). De opstal is gesitueerd op een perceel van 3.048 m2. Het object is omstreeks 1966 gebouwd en daarna diverse malen verbouwd en uitgebreid. Voor zover waarneembaar is de begane grond in werkplaats met inpandige kantoorruimte. De opstal bestaat uit één bouwlaag

CONCEPT

met een plat dak. De wanden zijn deels opgetrokken uit metselstenen en deels voorzien van sandwichpanelen. Het dak is voorzien van bitumendakbedekking. De aanbouw waarin de wachtruimte en het kantoor zijn gesitueerd zijn voorzien van glazen gevelelementen.





Foto's opname

NCEI

Woning

De woning heeft een L-vormige plattegrond met een bebouwde oppervlakte van circa 148 m2 (bron: Vastgoeddata). De gebruiksoppervlakte van de opstal bedraagt 128 m2 (bron: BAG). Het object is omstreeks 1966 gebouwd. De woning bestaat uit één bouwlaag met plat dak. De woning is opgetrokken uit metselsteen en voorzien van bitumen dakbedekking. Het perceel waarop de woning is gesitueerd heeft een oppervlakte van 1.080 m2.



Foto's opname

4.2.3 Terrein

Voor het garagebedrijf is een parkeerterrein van circa 4.500 m2 gesitueerd. Het terrein is grotendeels verhard met betonklinkers.

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 woning maakt een verouderde indruk.

4.3 Gebruik opstallen

Volgens Vastgoeddata was het garagebedrijf in gebruik bij:

1. Hedin Automotive 5O B.V.;
2. GP Groot Retail B.V. h.o. Firezone Hoorn;
3. Van der Linden van Sprankhuizen B.V.*;
4. Van der Linden van Sprankhuizen Holding B.V.*;
5. Van der Linden van Sprankhuizen Beheer B.V.*;
6. Stichting administratiekantoor Linhold*;
7. Linhold B.V.*;
8. LVS Trucks OG B.V.*;
9. Stichting Studiefonds LVS*;
10. Volvo Bedrijfswagen Dealer Vereniging*.

** Rechtspersonen gelieerd aan eigenaar*

Volgens Vastgoeddata was het autoschadeherstelbedrijf in gebruik bij Autoschadebedrijf Dampten B.V. (moedermaatschappij St. Administratiekantoor Linhold).

Ten tijde van de opname vertoonde de woning een bewoonde indruk.

4.4 Huurovereenkomst

Taxateur heeft geen inzicht in (eventuele) huurovereenkomst gehad.

4.5 Exploitatievergunning

Voor zover taxateur bekend, is er geen exploitatievergunning noodzakelijk voor het voeren van een garagebedrijf c.a. 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

CONCEPT

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

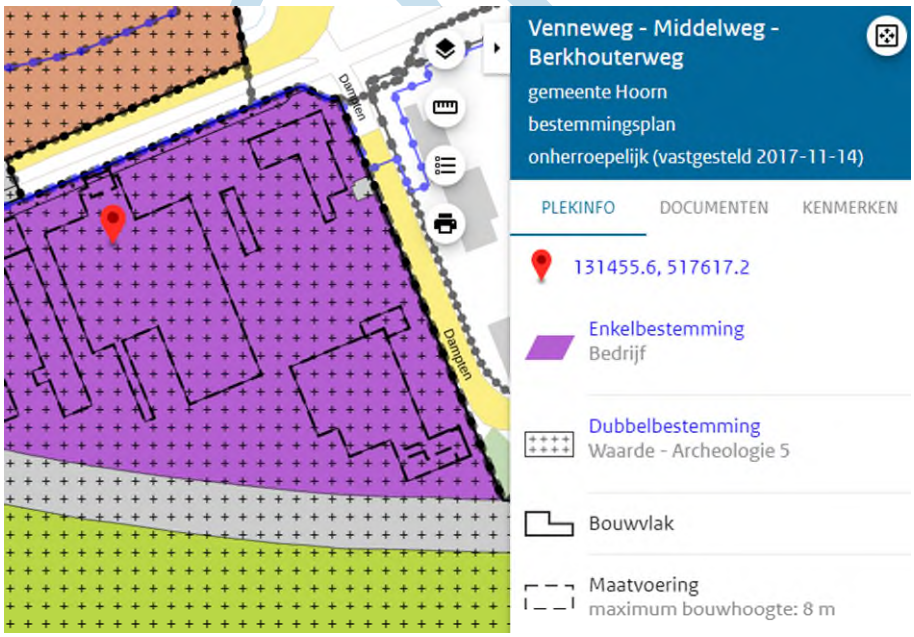
5. Ruimtelijk beleid, bestemming en gebruik

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. Ter plaatse van het MBVP is de functieaanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg" opgenomen. De bouwhoogte is door middel van een maatvoeringsaanduiding beperkt tot 8 m ter plaatse van het garagebedrijf. Ter plaatse van het autoschadeherstelbedrijf is sprake van een bouwhoogte van maximaal 6 m en maximaal 2 m ter plaatse van de uitbouw. ter plaatse van het autoschadeherstelbedrijf. De woning is onderdeel van bouwvlak van het autoschadeherstelbedrijf met een bouwhoogte van maximaal 6 m.

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.

CONCEPT

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

5.3 Toekomstige ontwikkelingen

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 de exploitatie van een autoschadeherstelbedrijf in milieucategorie 3.1 of 3.2 valt terwijl maximaal bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 zijn toegestaan. Voorts valt op dat ter plaatse van de woning geen aanduiding "bedrijfswoning" is opgenomen. 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 garagebedrijf, MBVP, autoschadeherstelbedrijf en bedrijfswoning 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



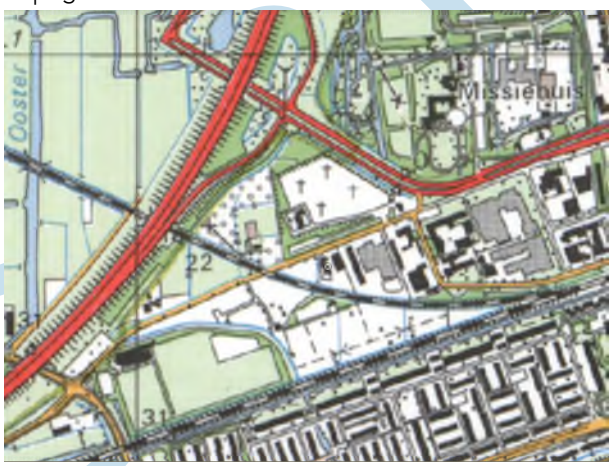
Topografische kaart 1965



Topografische kaart 1975



Topografische kaart 1985



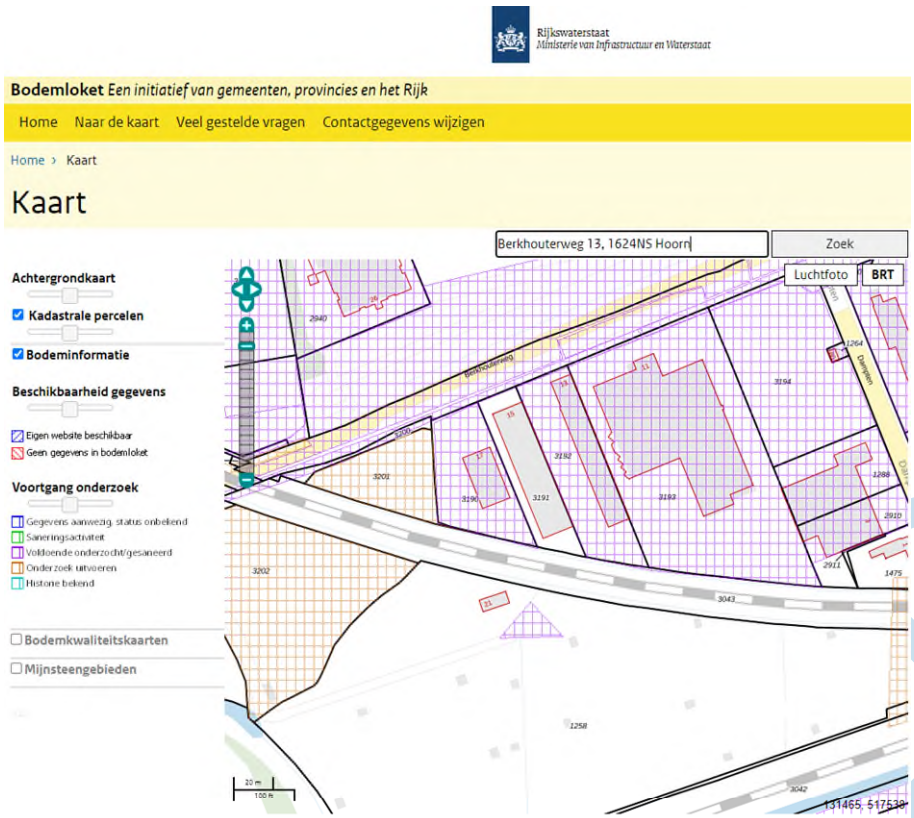
Topografische kaart 1995



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 onderhavig object.



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:

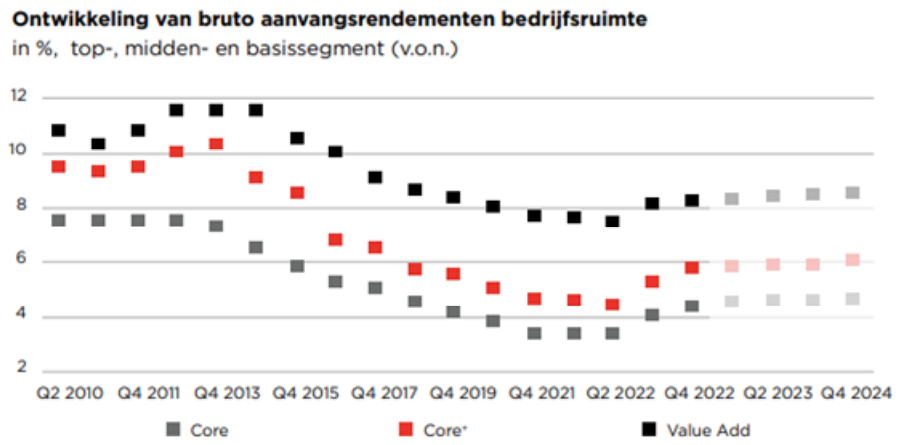
- De opname van bedrijfsruimten lag in Q4 2022 ruim 30% lager dan in dezelfde periode in 2021. Tegelijkertijd was het aantal geregistreerde gebruikerstransacties juist 20% hoger.
- We registreerden dan ook uitzonderlijk veel kleinschalige transacties tot 1.000 m², maar ook van middelgrote metrages tussen 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

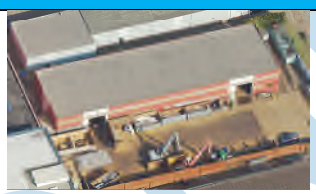
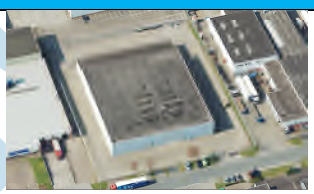
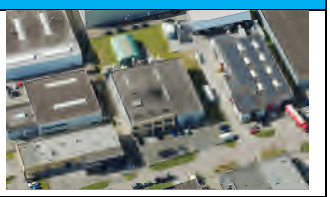
CONCEPT

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.

CONCEPT

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
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

CONCEPT

Objectivering	verouderde bedrijfsruimte	verouderde bedrijfsruimte, herleide grondwaarde € 175 per m2	courante bedrijfsruimte met uitbreidingsmogelijkheden

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 2006, onderhoudstoestand goed		
Objectivering	courant garagebedrijf		

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

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), deels verouderd
Opportunities	**Threats**
verduurzaming, 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 garagebedrijf, autoschadeherstelbedrijf en

bedrijfswoning. 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 wordt ervan uitgegaan dat Van der Linden van Sprankhuizen Beheer B.V. kwalificeert als eigenaar-verhuurder. Voor wat betreft het garagebedrijf wordt Hedin Automotive O5 B.V. aangehouden als huurder. Voor wat betreft het MBVP wordt GP Groot Retail B.V. aangehouden als huurder. Voor wat betreft het autoschadeherstelbedrijf wordt Autoschadebedrijf Dampten B.V. aangehouden als huurder. Voor wat betreft de woning wordt uitgegaan van particuliere bewoning.

Voor wat betreft de eigenaar Van der Linden van Sprankhuizen Beheer B.V. gaat taxateur ervan uit dat deze kwalificeert als belegger. Ervan uitgaande dat het vastgoedobject als duurzame belegging is gehouden en het redelijk belang van de onteigende een herbelegging in onroerend vordert kan de eigenaar naast de werkelijke waarde aanspraak maken op wederbeleggingskosten.

Voor wat betreft de huurder Hedin Automotive O5 B.V. gaat taxateur ervan uit dat deze een vervangend en gelijkwaardig vastgoedobject aanhuurt en geschikt maakt voor zijn bedrijfsvoering. Voor wat betreft huurder Autoschadebedrijf Dampten B.V. geldt hetzelfde.

8.5.5 Waardering
De gebruikelijke waarderingsmethode voor een eigenaar/verhuurder betreft de NAR- of DCF-methode. De huurreferenties voor bedrijfsruimte indiceren een markthuur van € 35 per m2 voor

CONCEPT

verouderde c.q. te renoveren bedrijfsruimte tot circa € 70 per m2 voor moderne en courante bedrijfsruimte. Voor kleine bedrijfsruimten in bedrijfsverzamelgebouwen worden hogere huurprijzen gerealiseerd. De huurreferenties voor aan de bedrijfsruimte ondergeschikt kantoorruimte variëren 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. Voor een zeer courant garagebedrijf met showroom, werkplaats en kantoorruimte (De Marowijne 51 te Zwaag) is medio 2021 een huurprijs gerealiseerd van circa 91 per m2. In het onderhavige geval gaat taxateur voor het garagebedrijf uit van een markthuur van gemiddeld € 55 per m2 voor de werkplaats en de showroom en gemiddeld € 85 per m2 voor de kantoorruimte. Voor het autoschadeherstelbedrijf gaat taxateur uit van een markthuur van gemiddeld € 55 per m2 voor de bedrijfsruimte en de ontvangst-/kantoorruimte. Aan de ongebonden grond taxateur een grondwaarde toe van gemiddeld € 175 per m2. De exploitatiekosten bestaan uit onderhoud, 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 belegger genoegen zal nemen met een netto aanvangsrendement van 7,0%. 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 garagebedrijf geschat op afgerond € 2.261.000 exclusief ongebonden grond en € 3.585.000 inclusief 7.575 m2 ongebonden grond. Het herleide bruto aanvangsrendement VON en k.k. (exclusief ongebonden grond) kan op basis hiervan worden bepaald op respectievelijk 8,6% en 9,5% hetgeen taxateur – rekening houdend met de stijging van het overdrachtsbelastingtarief van 8,0% naar 10,4% per 1 januari 2023 en de fors opgelopen kapitaalmarktrente – marktconform voorkomt.

CONCEPT

Werkelijke waarde							
bruto markthuur:							
markthuur werkplaats/showroom	3.088	m2 VVO x gem.	€	55,00	€ 169.812,50		
markthuur kantoren	292	m2 VVO x gem.	€	85,00	€ 24.820,00	+	
						€	194.632,50
exploitatiekosten:							
onderhoud	3.615	m2 BVO x gem.	€	6,50	€ 23.497,50		
opstalverzekering	1	post x	€	7.500,00	€ 7.500,00		
onroerende zaakbelasting	€ 2.000.000,00	x		0,2280%	€ 4.560,00		
watersysteemheffing	€ 2.000.000,00	x		0,0334%	€ 667,60	+	
totaal						€	36.225,10 -/-
netto markthuur						€	158.407,40
netto aanvangsrendement							7,0% /
gekapitaliseerde huurwaarde VON						€	2.262.962,86
kosten koper	€ 2.262.962,86	o.b.v.		10,6%		€	216.884,32 -/-
gekapitaliseerde huurwaarde k.k.						€	2.046.078,53
toeslag ongebonden grond:							
bij garagebedrijf	3.075	m2 x	€	175,00	€ 538.125,00		
parkeerterrein	4.500	m2 x	€	175,00	€ 787.500,00		
						€	1.325.625,00 +
totaal						€	3.371.703,53
afgerond						**€**	**3.370.000,00**
gemiddeld per m2 (excl. ongebonden grond)						*€*	*605*
herleid bruto aanvangsrendement VON (excl. ongebonden grond)							*8,6%*
herleid bruto aanvangsrendement k.k. (excl. ongebonden grond)							*9,5%*

Op basis van voornoemde parameters is de werkelijke waarde van het autoschadeherstelbedrijf geschat op afgerond € 830.000. Het herleide bruto aanvangsrendement VON en k.k. (exclusief ongebonden grond) kan op basis hiervan worden bepaald op respectievelijk 8,6% en 9,5% hetgeen taxateur – rekening houdend met de stijging van het overdrachtsbelastingtarief van 8,0% naar 10,4% per 1 januari 2023 en de fors opgelopen kapitaalmarktrente – marktconform voorkomt.

CONCEPT

Werkelijke waarde						
bruto markthuur:						
markthuur garagebedrijf	1.386	m2 VVO x gem.	€ 55,00		€ 76.230,00	
exploitatiekosten:						
onderhoud	1.535	m2 BVO x gem.	€ 5,00	€ 7.675,00		
opstalverzekering	1	post x	€ 2.500,00	€ 2.500,00		
onroerende zaakbelasting	€ 750.000,00	x	0,2280%	€ 1.710,00		
watersysteemheffing	€ 750.000,00	x	0,0334%	€ 250,35	+	
totaal					€ 12.135,35	-/-
netto markthuur					€ 64.094,65	
netto aanvangsrendement					7,00%	/
gekapitaliseerde huurwaarde VON					€ 915.637,86	
kosten koper	€ 915.637,86	o.b.v.	10,6%		€ 87.755,53	-/-
gekapitaliseerde huurwaarde k.k.					€ 827.882,33	
afgerond					**€ 830.000,00**	
gemiddeld per m2					*€ 599*	
herleid bruto aanvangsrendement VON					*8,33%*	
herleid bruto aanvangsrendement k.k.					*9,18%*	
Werkelijke waarde						
garagebedrijf met ongebonden grond					€ 3.370.000,00	
autoschadeherstelbedrijf					€ 830.000,00	
woning					€ 400.000,00	+
totaal excl. MBVP					€ 4.600.000,00	

Voor wat betreft het MVBP beschikt taxateur over onvoldoende informatie over de doorzet om hierover een gemotiveerde uitspraak te kunnen doen.

Voor wat betreft de woning Dampten 1 geldt dat volgens het vigerende bestemmingsplan sprake is van een bedrijfswoning. Taxateur is ermee bekend dat Van der Linden van Sprankhuizen Beheer B.V. op 16 oktober 2020 de eigendom van de woning heeft verkregen voor een koopsom van € 425.000. De verkoper heeft de woning daarvoor op 4 september 2006 in eigendom verkregen voor een koopsom van € 305.000 en sindsdien als eigen woning gebruikt en dit gebruik in ieder geval vanaf dat moment is gedoogd. Raadpleging van de transactiedatabases leert dat de bodemprijs voor vrijstaande woning van zeer matige kwaliteit (zgn. kluswoningen) in Hoorn iets boven gemiddeld € 3.000 per m2 gebruiksoppervlakte ligt gaat taxateur hiervan uit. Uitgaande van een gebruiksoppervlakte van 128 m2 wordt de waarde van de woning bepaald op afgerond € 400.000.

CONCEPT

Op basis van het vorenstaande wordt de werkelijke waarde van het object als volgt begroot:

Werkelijke waarde		
garagebedrijf met ongebonden grond	€ 3.370.000,00	
autoschadeherstelbedrijf	€ 830.000,00	
woning	€ 400.000,00	+
totaal excl. MBVP	€ 4.600.000,00	

8.6 Overige bijkomende schade

8.6.1 Inkomensschade

Eigenaar-verhuurder

Voor wat betreft de eigenaar-verhuurder bestaat de inkomensschade uit de kosten van wederbelegging. Taxateur gaat ervan uit dat de eigenaar-verhuurder erin zal slagen om binnen een redelijk tijdsbestek een vervangend beleggingsobject met een vergelijkbaar rendement-risicoprofiel te verwerven tegen een prijs die gelijk is aan de werkelijke waarde van het onteigende. Taxateur berekent de kosten van wederbelegging over het garagebedrijf met ongebonden grond en het autoschadeherstelbedrijf. De woning wordt niet als belegging aangehouden en is ook niet met dat doel verworven. De kosten van wederbelegging bestaan uit 2,0% aankoopcourtage incl. BTW, 10,4% overdrachtsbelasting en 0,2% notariskosten en kadastraal recht, derhalve totaal 12,6%. Uitgaande van de werkelijke waarde van het garagebedrijf met ongebonden grond en het autoschadeherstelbedrijf van in totaal € 4.200.000 kunnen de wederbeleggingskosten worden begroot op afgerond € 530.000.

Ingeval sprake is van onteigening voor woningbouw c.a. en de eigenaar kwalificeert als projectontwikkelaar in plaats van belegger komt deze niet in aanmerking voor wederbeleggingskosten.

Huurder garagebedrijf

Voor wat betreft de huurder van het garagebedrijf gaat taxateur ervan uit dat deze erin zal slagen om een vervangend huurobject van vergelijkbare groot doch een iets betere kwaliteit aan zal kunnen huren voor een huurprijs die circa 10% boven het huidige huurniveau ligt. Tot aanzienlijke economische voordelen zal dat niet leiden zodat een correctie deswege achterwege wordt gelaten. Omdat de exploitatie van een garagebedrijf met werkplaats kwalificeert als een ambachtsbedrijf waarop het huurregime van 7:290 BW van toepassing, waarbij sprake is van wettelijke huurprijsbescherming, huurtermijnbescherming en opzeggingsbescherming, gaat taxateur uit van kapitalisatiefactor 7. Op basis hiervan kan de inkomensschade worden berekend op afgerond € 137.000.

CONCEPT

Inkomensschade							
markthuur vervangend object						€ 214.500,00	
markthuur huidige object						€ 195.000,00	-/-
toename jaarhuur						€ 19.500,00	
economische voordelen	0,0%	van	€ 19.500,00			€ -	-/-
toename jaarlast						€ 19.500,00	
kapitalisatiefactor						7	x
gekapitaliseerde inkomensschade						€ 136.500,00	
afgerond						**€ 137.000,00**	

Huurder autoschadeherstelbedrijf

Voor wat betreft de huurder van het autoschadeherstelbedrijf gaat taxateur ervan uit dat deze erin zal slagen om een vervangend huurobject van vergelijkbare groot doch een iets betere kwaliteit aan zal kunnen huren voor een huurprijs die circa 10% boven het huidige huurniveau ligt. Hierbij gaat taxateur ervan uit dat de vervangende bedrijfslocatie in het huidige verzorgingsgebied ligt en buiten het verzorgingsgebied van andere deelnemers in de Schadenet-franchise. Tot aanzienlijke economische voordelen zal dat niet leiden zodat een correctie deswege achterwege wordt gelaten. Omdat de exploitatie van een autoschadeherstelbedrijf kwalificeert als een ambachtsbedrijf waarop het huurregime van 7:290 BW van toepassing, waarbij sprake is van wettelijke huurprijsbescherming, huurtermijnbescherming en opzeggingsbescherming, gaat taxateur uit van kapitalisatiefactor 7. Op basis hiervan kan de inkomensschade worden berekend op afgerond € 53.000.

Inkomensschade							
markthuur vervangend object						€ 83.600,00	
markthuur huidige object						€ 76.000,00	-/-
toename jaarhuur						€ 7.600,00	
economische voordelen	0,0%	van	€ 7.600,00			€ -	-/-
toename jaarlast						€ 7.600,00	
kapitalisatiefactor						7	x
gekapitaliseerde inkomensschade						€ 53.200,00	
afgerond						**€ 53.000,00**	

Voor het bepalen van de inkomensschade van de huurder van het MBVP is onvoldoende informatie beschikbaar om een gemotiveerde uitspraak te kunnen doen over de inkomensschade.

Op basis van het vorenstaande wordt de inkomensschade (excl. MBVP) geraamd op € 720.000.

Inkomensschade							
eigenaar verhuurder						€ 530.000,00	
huurder garagebedrijf						€ 137.000,00	
huurder autoschadeherstelbedrijf						€ 53.000,00	+
totaal excl. MBVP						€ 720.000,00	

CONCEPT

8.6.2 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.

Aanhuurkosten

Ingeval van reconstructie naar een vervangend huurobject ligt deskundige bijstand door een makelaar voor de hand. De aanhuurcourtage wordt geschat op 15% van de jaarhuur.

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 het garagebedrijf op € 25.000 en van het autoschadeherstelbedrijf op € 15.000.

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 € 50.000 voor het garagebedrijf en € 30.000 voor het autoschadeherstelbedrijf. Hierbij geldt als uitgangspunt dat bruggen en spuit-/droogcabines kunnen worden verplaatst.

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 € 20.000 voor het garagebedrijf en € 10.000 voor het autoschadeherstelbedrijf.

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.

CONCEPT

Stagnatie- en aanloopschade

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 voor het garagebedrijf geraamd op geraamd op € 132.000 plus 3 pro memorie-posten.

Bijkomende schade					
aanhuurcourtage	15,0%	van	€ 214.500,00	€ 32.175,00	
accountantskosten	1	post x	€ 5.000,00	€ 5.000,00	
verhuiskosten	1	post x	€ 25.000,00	€ 25.000,00	
herinrichtingskosten	1	post x	€ 50.000,00	€ 50.000,00	
marketingkosten	1	post x	€ 20.000,00	€ 20.000,00	
dubbele huisvestingslasten	1	post x	PM	PM	
stagnatie- en aanloopschade	1	post x	PM	PM	
belastingsschade	1	post x	PM	PM	+
					€ 132.175,00
afgerond					**€ 132.000,00**

Op basis van het vorenstaande zijn de bijkomende kosten voor het autoschadeherstelbedrijf geraamd op geraamd op € 132.000 plus 3 pro memorie-posten.

Voor het bepalen van de bijkomende schade van de huurder van het MBVP is onvoldoende informatie beschikbaar om een gemotiveerde uitspraak te kunnen doen over de bijkomende schade.

8.7 Samenvatting

Voor de eigenaar-verhuurder resulteert toepassing van het hiervoor geschetste scenario in een schadeloosstelling van € 5.130.000.

CONCEPT

Eigenaar-verhuurder						
vermogensschade						
werkelijke waarde					€ 4.600.000,00	
waardevermindering overblijvende					€ -	
inkomensschade					€ 530.000,00	
bijkomende schade					€ -	+
totaal					€ 5.130.000,00	+

Voor de huurder van het garagebedrijf resulteert toepassing van het hiervoor geschetste scenario in een schadeloosstelling van € 269.000 + 3 pro memorie posten.

Huurder garagebedrijf						
vermogensschade						
werkelijke waarde					€ -	
waardevermindering overblijvende					€ -	
inkomensschade					€ 137.000,00	
bijkomende schade					€ 132.000,00	+ 3x PM
totaal					€ 269.000,00	+ 3x PM

Voor de huurder van het autoschadeherstelbedrijf resulteert toepassing van het hiervoor geschetste scenario in een schadeloosstelling van € 269.000 + 3 pro memorie posten.

Huurder autoschadeherstelbedrijf						
vermogensschade						
werkelijke waarde					€ -	
waardevermindering overblijvende					€ -	
inkomensschade					€ 53.000,00	
bijkomende schade					€ 73.000,00	+ 3x PM
totaal					€ 126.000,00	+ 3x PM

Voor het bepalen van de schadeloosstelling van de huurder van het MBVP is onvoldoende informatie beschikbaar om een gemotiveerde uitspraak te kunnen doen.

Op basis van het vorenstaande kan de schadeloosstelling vanwege de (minnelijke) onteigening van het vastgoedobject worden bepaald op € 5.525.000 exclusief genoemde PM posten en exclusief het MBVP.

Totale schadeloosstelling						
schadeloosstelling eigenaar-gebruiker					€ 5.130.000,00	
schadeloosstelling huurder garagebedrijf					€ 269.000,00	+ 3x PM
schadeloosstelling huurder autoschadeherstelbedrijf					€ 126.000,00	+ 3x PM
totaal excl. MBVP					€ 5.525.000,00	+ 6x PM

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	€ 5.250.000 + 6x PM
Zegge	vijfmiljoentweehonderdvijftigduizend euro + 6x PM

Voor het bepalen van de schadeloosstelling van de huurder van het MBVP is onvoldoende informatie beschikbaar om een gemotiveerde uitspraak te kunnen doen.

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

CONCEPT

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