PAS bv | Planeconomie & Gebiedsontwikkeling

Exploitatieplan
Westrand in Sint Pancras

Behorende bij het bestemmingsplan
Westrand in Sint Pancras

Gemeente Dijk en Waard

6 april 2022

R. 060 – 1674 – 05

NL.IMRO.1980.BPSP2012part007EP-va01

Procedureoverzicht

Fase	*Datum*
Ontwerp	14 december 2021
Vaststelling gemeenteraad	

Inhoudsopgave

Deel 1 ..... **1**

Toelichting exploitatieplan Westrand **1**

1 Inleiding **2**
1.1 Algemeen 2
1.2 Bestemmingsplan 3
1.3 Doel exploitatieplan 4
1.4 Anterieure overeenkomst coöperatie Gedempte Veert 4
1.5 Leeswijzer 5

2 Toelichting exploitatieplangebied **6**
2.1 Het plangebied 6
2.2 Relatie planologische maatregel 6
2.3 De exploitatieplangrens 7
2.3.1 Algemeen 7
2.3.2 Exploitatieplangrens Westrand in Sint Pancras 7
2.4 Eigendomssituatie / te verwerven gronden 9

3 Omschrijving werken en werkzaamheden **10**
3.1 Omschrijving bouwrijp maken 10
3.2 Werken en werkzaamheden openbaar gebied 10
3.2.1 Omschrijving bouwrijp maken 10
3.2.2 Omschrijving nutsvoorzieningen 10
3.2.3 Omschrijving inrichting openbaar gebied 11

4 De exploitatieopzet **12**
4.1 Algemeen 12
4.2 Parameters 12
4.3 Ruimtegebruik 13
4.4 Programma 14
4.5 Fasering 15
4.6 Kosten 15
4.6.1 Kosten exploitatieplangebied 16
4.6.2 Inbrengwaarden gronden 17
4.6.3 Planschade 17
4.6.4 Sloopwerken (categorie 1) 17
4.6.5 Onderzoekskosten (categorie 1) 17
4.6.6 Bouwrijp maken (categorie 1) 18
4.6.7 Plankosten (categorie 1) 18
4.6.8 Planstructurele elementen (categorie 2) 19
4.7 Opbrengsten 19
4.8 Exploitatieopzet 20
4.8.1 Gewogen basiseenheden 20
4.8.2 Exploitatiebijdrage 20
4.8.3 Exploitatiebijdrage per bouwperceel 21

5 Herziening en afrekening **22**

5.1 Jaarlijkse herziening 22
5.2 Eindafrekening..... 22

6 Rechtsbescherming exploitatieplan..... 24
6.1 Ter inzage legging ontwerpexploitatieplan 24
6.2 Zienswijzen..... 24
6.3 Wijzigingen exploitatieplan ten opzichte van ontwerp-exploitatieplan..... 24

DEEL 2 26

Regels exploitatieplan Westrand in Sint Pancras 26

BIJLAGEN

Bijlage 1. **Verbeelding Bestemmingsplan Westrand in Sint Pancras**

Bijlage 2. **Exploitatieplangrens, d.d. 7 december 2021**

Bijlage 3. **Overzicht grondeigenaren per kavel**

Bijlage 4. **Inrichtingsplan openbare ruimte**

Bijlage 5. **Stedenbouwkundig plan Westrand**

Bijlage 6. **Taxatierapport Project Westrand in Sint Pancras, d.d. 2 december 2021**

Bijlage 7. **Regeling plankosten exploitatieplan 2021**

Bijlage 8. **Taxatierapport Uitgifteprijs Project Westrand Sint Pancras, d.d. 7 december 2021**

Bijlage 9. **Exploitatieopzet PAS bv, d.d. 2 december 2021**

Bijlage 10. **Exploitatiebijdrage per bouwperceel**

Bijlage 11. **Reactienota in het kader van de terinzagelegging van het ontwerpexploitatieplan Westrand Sint Pancras**

PAS bv | Planeconomie & Gebiedsontwikkeling

Deel 1

Toelichting exploitatieplan Westrand

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Het agrarische gebied tussen Alkmaar Noord en Sint Pancras is aanzienlijk veranderd. Op Alkmaars grondgebied is/wordt de woningbouwlocatie de Vroonermeer Noord gerealiseerd, in combinatie met de ontwikkeling van een natuur-, en recreatiegebied. Deze ontwikkelingen en de wens van een groot aantal grondeigenaren aan de Benedenweg in Sint Pancras om een tweede woning te bouwen op hun diepe kavel, tot aan de Gedempte Veert, waren aanleiding om de ruimtelijke kwaliteit van de dorpsrand van St. Pancras te definiëren.

In de gebiedsvisie Westrand Sint Pancras uit 2011 is een onderzoek gedaan naar de bouwmogelijkheden in de Westrand en zijn vervolgens kaders gesteld waarbinnen deze ruimtelijke ontwikkeling, met het oog op behoud en versterking van ruimtelijke kwaliteit, wenselijk is.

Het betreffende plangebied is gelegen in Sint Pancras. Het wordt globaal begrensd door het noord-zuid gerichte bebouwingslint langs de Benedenweg aan de oostzijde, Kruissloot aan de zuidzijde, het lint de Gedempte Veert aan de westzijde en de doodlopende Gedempte Veert aan de noordzijde. Op afbeelding 1 is de ligging van het plangebied weergegeven.

Afbeelding 1 Ligging plangebied



1.2 Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan ‘Sint Pancras 2012’, vastgesteld op 28 mei 2013, voorziet op de betrokken percelen aan de Benedenweg in de bestemming ‘Wonen-vrijstaand’ en op een aantal percelen ook de bestemming ‘Bedrijf’. Voor de bestemming ‘Wonen-vrijstaand’ zijn bouwvlakken aangegeven.

Het bestemmingsplan ‘Westrand in Sint Pancras”, voorziet in een planologische regeling waarmee een tweede bouwvlak wordt toegekend op de gronden van de betrokken percelen grenzend aan de Gedempte Veer. De huidige percelen zijn of worden hiervoor kadastraal opgesplitst. De ontwikkeling betreft feitelijk een bouwmogelijkheid voor 86 woningen. Dit is inclusief 11 appartementen op grond van de gemeente, zijnde de zgn. ‘Madderomlocatie’.

Op afbeelding 2 is de verbeelding van het bestemmingsplangebied weergegeven. De verbeelding van het bestemmingsplan is tevens opgenomen in bijlage 1.

Afbeelding 2 Verbeelding bestemmingsplan Westrand in Sint Pancras



1.3 Doel exploitatieplan

Artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijk ordening (hierna: 'Wro') bepaalt dat de gemeenteraad, als er sprake is van één of meerdere aangewezen bouwplannen, verplicht is een exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van grondexploitatie niet anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c 4°, onderscheidenlijk 5° Wro noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d Wro noodzakelijk is.

Binnen het plangebied is het overgrote deel van de gronden in eigendom van particuliere eigenaren. Eén perceel is eigendom van de gemeente, dit betreft de zogenaamde 'Madderomlocatie'. Het bestemmingsplan voorziet op genoemde percelen in het ontwikkelen van woningen met bijbehorende voorzieningen.

1.4 Anterieure overeenkomst coöperatie Gedempte Veert

Een deel van de particuliere eigenaren in het exploitatiegebied (circa 40 percelen) hebben zich verenigd in een coöperatie, genaamd 'De Gedempte Veert'. De gemeente heeft met deze coöperatie een anterieure overeenkomst gesloten ten behoeve de ontwikkeling van woningen op de percelen en afspraken over het kostenverhaal, waaronder de plankosten en de kosten voor de herprofilering van de Gedempte Veert.

Aangezien niet iedere grondeigenaar (meteen) wenst te ontwikkelen, heeft de gemeente aangegeven mee te werken aan een wijziging van het publiekrechtelijk kader die de gewenste ontwikkeling mogelijk maakt, indien tenminste 80% van het gemeentelijk kostenverhaal is verzekerd door de anterieure overeenkomst met de coöperatie.

Met de andere grondeigenaren in plangebied, waarvoor het bestemmingsplan een bouwmogelijkheid creëert, zijn tot op heden geen afspraken gemaakt met betrekking tot het kostenverhaal. Hierdoor is het kostenverhaal niet 'anders is verzekerd'. De gemeente is derhalve op grond van artikel 6.12 lid Wet ruimtelijke ordering (verder Wro) verplicht bij de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen.

Het exploitatieplan gaat uit van de fictie dat de gemeente de gehele exploitatie uitvoert. Dit betekent dat in het exploitatieplan alle bouwpercelen zijn betrokken. Dus ook de bouwpercelen die deel uitmaken van de coöperatie.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning van een grondeigenaar die geen lid is van de coöperatie ‘De Gedempte Veert’, zal de te betalen exploitatiebijdrage worden berekend op basis van dit exploitatieplan. Voor de grondeigenaren die lid zijn van de coöperatie gelden daarentegen de financiële afspraken uit de anterieure overeenkomst.

Gezien het voorgaande dient de vaststelling van dit exploitatieplan ertoe om:

a. de noodzakelijke juridische basis te leggen ten eerste voor het kostenverhaal, waarvan de berekening plaatsvindt bij het bepalen van het betalingsvoorschrift bij de door deze eigenaren aan te vragen omgevingsvergunning dan wel ten tweede voor de berekening van het kostenverhaal in overeenkomsten welke na vaststelling van dit exploitatieplan gesloten kunnen worden;
b. vast te leggen welke werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van de nutsvoorzieningen dienen te worden verricht.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het exploitatieplangebied waarop dit exploitatieplan betrekking heeft en de eigendomssituatie. In hoofdstuk 3 wordt een toelichting gegeven op de werken en werkzaamheden die in het exploitatieplangebied zullen worden uitgevoerd. In hoofdstuk 4 wordt een toelichting gegeven op kosten en opbrengsten in de exploitatieopzet en de toerekeningsystematiek. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de jaarlijkse herziening van het exploitatieplan en de eindafrekening. Hoofdstuk 6 gaat in op de procedure van het exploitatieplan.

In deel 2 van onderhavig exploitatieplan zijn de regels die gelden voor het exploitatieplangebied ‘Westrand in Sint Pancras’ opgenomen.

2 Toelichting exploitatieplangebied

2.1 Het plangebied

Het plangebied ligt op het grondgebied van de voormalige gemeente Langedijk in de kern Sint Pancras. Het wordt globaal begrensd door het noord-zuid gerichte bebouwingslint langs de Benedenweg aan de oostzijde, Kruissloot aan de zuidzijde, het lint de Gedempte Veert aan de westzijde en de doodlopende Gedempte Veert aan de noordzijde.

Afbeelding 3 Huidige situatie plangebied



In de huidige situatie wordt de dorpsrand ter plaatse van de Gedempte Veert gevormd door een bonte verzameling van kleinschalige bedrijvigheid en tuinen van de woningen gelegen aan de Benedenweg. Een typische achterkanten situatie. Met de grote tuinen, groene erfafscheidingen en de houtwal van elzen en meidoorns, vormt de Gedempte Veert een zachte overgang naar het oorspronkelijke agrarische landschap en het huidige Vroonermeer. Tussen het nieuwe woongebied Vroonermeer Noord en de dorpskern Sint Pancras ontstaat een natuur- en recreatiegebied. Deze groen/blauwe zone tussen Alkmaar en Sint Pancras krijgt een parklandschappelijk karakter met veel water. Deze stedenbouwkundige en landschappelijke ontwikkelingen veranderen het oorspronkelijke agrarische beeld van het landschap. Daarmee verandert de anonieme achterkant van Sint Pancras in een voorkant.

Voor de inrichting van de Gedempte Veert (weg en de openbare ruimte) geldt een door het college vastgesteld inrichtingsplan dat in samenspraak met de coöperatie en de klankbordgroep Westrand is opgesteld.

2.2 Relatie planologische maatregel

Het voorliggende exploitatieplan behoort bij het bestemmingsplan ‘Westrand in Sint Pancras’.

De uitgangspunten in het bestemmingsplan gelden ook voor dit exploitatieplan.

2.3 De exploitatieplangrens

2.3.1 Algemeen

Ingevolge de Wro moeten de grenzen van het exploitatieplangebied gelijk zijn aan de grenzen van het bestemmingsplan of daarbinnen vallen. Met betrekking tot de begrenzing van exploitatieplangebieden staat in de memorie van toelichting bij de Wijziging van de Wet ruimtelijke ordening inzake de grondexploitatie het volgende:

"Het exploitatiegebied dient zo te worden begrensd dat alle onderdelen van de desbetreffende grondexploitatie erin vallen. Onderdelen welke tevens ten dienste staan van andere locaties of anderszins een bovenwijks karakter hebben en die aan de rand van het gebied gelegen zijn, kunnen worden meegenomen in het exploitatiegebied of worden aangemerkt als bovenwijkse elementen. Voor het kostenverhaal maakt dit geen verschil. Een exploitatiegebied kan uit verschillende niet-aaneengesloten delen bestaan, als er planologisch of functioneel maar een duidelijke samenhang is tussen de delen." [1]

2.3.2 Exploitatieplangrens Westrand in Sint Pancras

De grens van het exploitatieplangebied Westrand is beperkt tot de gronden waarop bouwplannen, conform artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, zijn voorzien. De aanpassingen en inrichting van de (ontsluitings)weg Gedempte Veert is, zoals weergegeven in paragraaf 2.3.1., gelegen aan de rand van het plangebied en heeft een bovenwijks karakter. Deze weg moet worden aangepast en ingericht ten behoeve van de ontsluiting van alle voorziene (bouw)percelen aan de Gedempte Veert. Met andere woorden, zonder de ontwikkeling van de bouwpercelen zou de Gedempte Veert niet worden aangepast. Dit gegeven maakt dat er een causaal verband bestaat tussen de voorziene bouwpercelen en de herinrichting van de Gedempte Veert.

De grens van het exploitatieplangebied is aangegeven in afbeelding 4 en op de kaart ‘Grens exploitatieplan’.

[1] Kamerstukken II 2004/2005, 30 218, nr. 3, p. 17

Afbeelding 4 Exploitatieplangrens



De kaart ‘Exploitatieplangrens Westrand, is opgenomen in bijlage 2, welke onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

2.4 Eigendomssituatie / te verwerven gronden

Zoals aangegeven is het overgrote deel van de gronden in het exploitatieplangebied in eigendom van particuliere grondeigenaren. In het gebied heeft de gemeente één locatie, de zgn. Madderomlocatie, in eigendom. In tabel 1 is de verhouding tussen de gronden in particulier eigendom en in eigendom van de gemeente weergegeven. Middels het overzicht van grondeigenaren, opgenomen in bijlage 3, is de eigendomssituatie per betrokken kavel inzichtelijk gemaakt.

Tabel 1 Eigendomssituatie

Eigenaar	Kadastrale percelen	**Totaal m²**	Aandeel %
Gemeente	4691, 4694, 4695	**2.740**	4,9
Particulieren (totaal)	Zie overzicht (bijlage 3A)	**52.808**	95,1
Totaal		**55.548**	**100%**

De eigendomssituatie is een momentopname. De betreffende percelen in het exploitatieplangebied kunnen van eigenaar wisselen als gevolg van overdrachten (bijvoorbeeld vererving) en/of verkoop aan de gemeente of derden.

3 Omschrijving werken en werkzaamheden

3.1 Omschrijving bouwrijp maken

Voor het bouwrijp maken van de percelen met een bouwtitel (zgn. uitgeefbare gebied) dienen op hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden te worden uitgevoerd:

- Het treffen van grondwater regulerende maatregelen.
- Voor zover nodig het afvoeren van grondwater.
- Ophogen van de bouwpercelen (uitgeefbare gronden).

3.2 Werken en werkzaamheden openbaar gebied

Zoals toegelicht in paragraaf 2.3.2 valt de weg Gedempte Veert, vanwege het bovenwijkse karakter van deze weg, buiten het exploitatieplangebied. De kosten van deze werken en werkzaamheden zijn in dit exploitatieplan 100% toegerekend aan het exploitatieplangebied. Ondanks dat deze werken en werkzaamheden geen onderdeel zijn van het exploitatieplangebied zijn hieronder wel de omschrijvingen van deze werken en werkzaamheden opgenomen.

Het inrichtingsplan voor de Gedempte Veert is opgenomen in bijlage 4.

3.2.1 Omschrijving bouwrijp maken

Voor het bouwrijp maken van het openbaar gebied (Gedempte Veert), ten behoeve van de voorziene bouwpercelen in het exploitatieplangebied, worden in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd:

- Verwijderen opstallen, bovengrondse- en ondergrondse obstakels; bouwresten, verhardingen en opschonen openbaar gebied.
- Het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken.
- Grondwerkzaamheden: afgraven en afvoeren respectievelijk aanvoeren.
- Inrichten van de bouwweg, voorafgaand aan het starten met bouwactiviteiten op de bouwpercelen.
- Aanleg (tijdelijke) vuilwaterriolering, infiltratieriolering, gescheiden rioolsysteem.
- Het dempen van bestaande watergangen.
- Voor zover nodig het afvoeren van grondwater.

3.2.2 Omschrijving nutsvoorzieningen

Voor de aanleg van nutsvoorzieningen worden in hoofdlijnen de volgende werken aangelegd en werkzaamheden verricht:

- Aanleg van en, indien van toepassing, verplaatsing of aanpassing van onder andere riolering, (tijdelijke) leidingen voor water, elektra, telefoon, centraal antenne systeem, inclusief de nodige bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, verdeelkasten, waarbij de bovengrondse voorzieningen zodanig zijn ingepast en verfraaid dat deze stedenbouwkundig aansluiten op de kwaliteit van het omliggende vastgoed.
- Aanbrengen openbare verlichting door aanleg van leidingen en het plaatsen van lichtmasten.

3.2.3 Omschrijving inrichting openbaar gebied

Voor de inrichting van het openbaar gebied (woonrijp maken) worden in hoofdlijnen de volgende werken aangelegd en werkzaamheden verricht:

- Aanleg fietspaden, voetpaden, en bijbehorende bermen, inclusief het herstellen van wegen.
- Planten bomen en struiken in bermen langs wegen, inclusief straat-meubilair en speelvoorzieningen; aanbrengen bebording, bebakening en belijning.
- Aanleg van waterhuishoudkundige werken zoals uitstroom-voorzieningen en wadi's.
- Bluswatervoorzieningen, definitieve wegen en parkeerplaatsen.
- Plaatsen van (tijdelijke) straatnaamborden, markeringen, verkeers- en waarschuwingsborden.
- Aanleg ontsluitingen van de bouwpercelen in het plangebied.
- Aanleg inritten vanaf de openbare weg naar de bouwpercelen.
- Aanleg definitieve wegen, voetpaden, fietspaden en bijbehorende bermen, inclusief het herstellen van wegen.

4 De exploitatieopzet

4.1 Algemeen

In de exploitatieopzet worden de kosten, opbrengsten en fasering beschreven en gekwantificeerd. Om het resultaat van de exploitatieopzet te bepalen is een dynamische eindwaarde berekening uitgevoerd. Bij toepassing van deze methode wordt rekening gehouden met rente en prijsstijgingen gedurende de looptijd van het project.

Bij deze methode komen een aantal begrippen voor, te weten de nominale waarde, eindwaarde en contante waarde. Deze worden hieronder nader toegelicht.

Onder nominale waarde wordt verstaan: het saldo van kosten en opbrengsten zoals deze bekend zijn op het moment dat grondexploitatie en de exploitatieopzet worden opgesteld.

De invloed van rente, prijsstijgingen (inflatie) en fasering spelen een rol op het moment dat de eindwaarde van een project wordt bepaald. Dan wordt rekening gehouden met de vermoedelijke einddatum waarop het betreffende project gereed is. Het saldo dat ontstaat op het eind van de looptijd, dus wanneer de vermoedelijke einddatum is bereikt, wordt het resultaat op eindwaarde genoemd. In dit resultaat zijn de invloeden van rente en inflatie verwerkt.

Om terug te rekenen naar één moment wordt de eindwaarde contant gemaakt naar, in onderhavig exploitatieplan, 1 januari 2021. Het aldus berekende resultaat, wordt de contante waarde genoemd. Wanneer aan dit ‘resultaat op contante waarde’ rentekosten of –opbrengsten worden toegevoegd passend bij de looptijd van het project resulteert dit weer in de eindwaarde. Voor de rente en kosten- en opbrengstenstijging worden de parameters uit paragraaf 4.2 gehanteerd.

Vervolgens wordt aangegeven hoe de kosten worden toegerekend aan de verschillende kostendragers. De exploitatieopzet is gebaseerd op de grondexploitatie behorende bij het plangebied Westrand.

Voor de raming van de kosten en opbrengsten is ervan uitgegaan dat het exploitatiegebied in zijn geheel in exploitatie wordt gebracht. Ingevolge de Wro is het uitgangspunt bij het opstellen van het exploitatieplan dat de gemeente de enige exploitant is.

4.2 Parameters

De exploitatieopzet houdt rekening met een fasering van de kosten en de opbrengsten met de daarbij gepaard gaande rente- en inflatie-invloeden. Ten

behoeve van de rente- en inflatie-invloeden zijn in tabel 2 de financiële parameters weergegeven die gebruikt worden in de exploitatieopzet. De prijspeildatum is 1 januari 2021.

Tabel 2 Parameters

	2021	2022	2023	2024
Rente	*1,03*	*1,03*	*1,03*	*1,03*
Inflatiecijfer kosten	*2,00*	*2,00*	*2,00*	*2,00*
Inflatiecijfer opbrengsten	*2,50*	*2,50*	*2,50*	*2,50*

Bij een herziening van het exploitatieplan wordt, op basis van de markt- en prijsontwikkelingen, bepaald of de gehanteerde parameters nog kloppen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de consumentenprijsindex (CPI) voor de inflatiecorrecties en de GWW-index (bouwkostenindex) voor de civiel technische ramingen (bouw- en woonrijp maken).

4.3 Ruimtegebruik

In de huidige situatie wordt het grondgebruik in het exploitatieplangebied gekenmerkt door de functie ‘tuin’ behorende bij de bestaande woningen grenzend aan de Benedenweg. Op een aantal percelen zijn bedrijven gevestigd. In de nieuwe situatie worden de percelen grenzend aan de Gedempte Veert kadastraal afgesplitst van de betreffende woningen aan de Benedenweg en in het bestemmingsplan voorzien van een bouwvlak ten behoeve van een woning.

Het voorgenomen ruimtegebruik voor de gronden is aangegeven op de bij dit exploitatieplan onderdeel uitmakende kaart ‘Verbeelding’. Deze kaart is opgenomen in bijlage 1. De op deze kaart aangegeven vorm van ruimtegebruik is ‘Wonen’ en ‘Tuin’. Met het inzichtelijk maken van het ruimtegebruik wordt duidelijk gemaakt met welk toekomstig grondgebruik de eigenaren in het exploitatieplangebied te maken krijgen

Het ruimtegebruik is gebaseerd op de stedenbouwkundige opzet uit het stedenbouwkundig beeldkwaliteitsplan Westrand d.d. 4 december 2018, zoals weergegeven op afbeelding 4. De stedenbouwkundige opzet is opgenomen in bijlage 5.

Afbeelding 4. Ruimtegebruik o.b.v. stedenbouwkundig plan



4.4 Programma

Het te realiseren programma is in tabel 3 opgenomen. Als basis bij de bepaling van het programma is uitgegaan van het bestemmingsplan 'Westrand in Sint Pancras' en het stedenbouwkundig beeldkwaliteitsplan Westrand d.d. 4 december 2018. Ingevolge de regels van het bestemmingsplan is het mogelijk maximaal 86 woningen te realiseren.

Op basis van het stedenbouwkundig plan zijn er een vijftal typen woningen te onderscheiden. Het gaat om vrijstaande woningen met verschillende volumes en twee-onder-een kapwoningen. Daarnaast is er de zgn. Madderomlocatie. Dit betreft een realisatie van 11 (zorg)appartementen. Op afbeelding 5 is weergegeven waar de verschillende woningtypen in het exploitatieplangebied zijn voorzien.

Tabel 3. Woningbouwprogramma (naar type woning)

Type	Aantal
Type A: Basis	32
Type B: Basis breed	14
Type C: Specials	3
Type D: Dubbel	8
Type E: Mini	2
Type F: Basis Grens	13
Type K: Koolboet	3
Type M: Madderom (zorg)appartementen	11
Totaal	**86**

Afbeelding 5. Woningtypen Westrand St. Pancras



De woningtypen per bouwperceel zijn inzichtelijk gemaakt op de tekening ‘Stedenbouwkundig plan Westrand’, opgenomen in bijlage 5.

4.5 Fasering

Het stellen van nadere eisen/regels aan de fasering van de ontwikkeling is in onderhavig exploitatieplan niet aan de orde. Dit gezien het feit dat op voorhand niet is te bepalen wanneer grondeigenaren overgaan tot aanvragen van een omgevingsvergunning, activiteit Bouwen.

4.6 Kosten

In deze paragraaf worden de belangrijkste kostenposten toegelicht en onderbouwd. Welke kosten mogen worden meegenomen in het exploitatieplan is vastgelegd in artikel 6.2.3 tot en met 6.2.5 Bro.

De kosten, zoals vastgelegd in de hiervoor genoemde artikelen uit het Bro, kunnen in principe verhaald worden op het exploitatiegebied. Hierbij dienen de kosten, alvorens ze worden opgevoerd, te worden getoetst aan de volgende drie criteria:

*Profijt: d*e grondexploitatie moet nut ondervinden van de te treffen voorzieningen en maatregelen. Veelal betreft het fysiek nut voor het exploitatiegebied.

*Toerekenbaarheid: e*r bestaat een causaal verband (de kosten zouden niet gemaakt worden zonder het plan), of de kosten worden mede gemaakt ten behoeve van het plan.

Proportionaliteit: als meerdere locaties profijt hebben van een voorziening, worden de kosten naar rato verdeeld; naarmate de locatie er meer profijt van heeft, draagt deze meer bij aan de kosten.

Gezien deze drie toetsingscriteria ontstaan er, ten aanzien van de aanleg van en te treffen voorzieningen in verband met de ruimtelijke ontwikkeling, artikel 6.2.5 Bro, drie categorieën kosten. Deze categorieën zijn in tabel 4 opgenomen.

Tabel 4. Onderscheid in toerekenbaarheid van kosten

Categorie 1	Voorzieningen binnen een exploitatiegebied en alleen ten dienste van dat exploitatiegebied.	100% toerekenbaar aan exploitatiegebied
Categorie 2	Voorzieningen buiten een exploitatiegebied, maar alleen ten dienste van dat exploitatiegebied.	100% toerekenbaar aan exploitatiegebied
Categorie 3	Voorzieningen binnen of buiten een exploitatiegebied die ten dienste zijn voor dat exploitatiegebied en een of meer exploitatiegebieden en / of bestaand gebied.	Bovenwijkse voorzieningen waarvan de toerekening aan de hand van 'profijt', 'toerekenbaarheid' en 'proportionaliteit' plaatsvindt

4.6.1 Kosten exploitatieplangebied

De totaal geraamde kosten, in verband met de ontwikkeling van het plan Westrand, zijn per onderdeel opgenomen in tabel 5. Dit zijn de nominale kosten op prijspeil 1 januari 2021.

Tabel 5. Specificering kosten exploitatieplangebied

Kostensoort	**Kosten (nominaal)**	
Verwervingen en schadeloosstellingen	€	22.946.000
Planschade	€	80.000
Sloopwerken	€	-
Onderzoeken (geen onderdeel plankostenscan)	€	82.050
Bouw- en woonrijpmaken (ophoging kavels)	€	1.000.000
Plankosten	€	871.393
Planstructurele elementen (CT-raming weg + groen)	€	1.347.002
Bijdragen uit exploitatie	€	-
Rente	€	-
TOTAAL	**€**	**26.326.445**

4.6.2 Inbrengwaarden gronden

De inbrengwaarde van de gronden in het exploitatieplangebied is gebaseerd op een taxatie van het bureau De Lorijn raadgevers-makelaars o.g. te Druten Artikel 6.13.5 van de Wro geeft aan hoe de inbrengwaarde van de gronden in het exploitatieplangebied moet worden bepaald.

Bij het bepalen van de inbrengwaarden is uitgegaan van artikelen 40b t/m 40f onteigeningswet. Dit betekent dat bij het bepalen van de inbrengwaarde is uitgegaan van de werkelijke waarde in het economische verkeer. De inbrengwaarde is dus niet de waarde waarvoor de gronden in het verleden zijn verworven.

Het taxatierapport 'Taxatierapport Project Westrand Sint Pancras', rapportnr. TR21187, d.d. 2 december 2021, is opgenomen in bijlage 6.

4.6.3 Planschade

In de exploitatieopzet is vooralsnog uitgegaan van een stelpost voor planschade. Hierbij is voor de (16) percelen in het plangebied, waarvoor in het bestemmingsplan geen bouwtitel is opgenomen, gerekend met een post van € 5000,- per perceel. In totaal bedragen de kosten voor planschade € 80.000,-.

De gemeente zal nog een planschaderisicoanalyse laten uitvoeren. Het resultaat van deze risicoanalyse zal bij de eerstvolgende herziening van onderhavig exploitatieplan worden verwerkt.

4.6.4 Sloopwerken (categorie 1)

In het exploitatieplangebied zijn diverse opstallen aanwezig op verschillende (bouw)percelen. Dit betreffen voornamelijk schuren en een aantal bedrijfsgebouwen. Deze zullen gesloopt moeten worden.

De kosten van de sloopwerken zijn, op basis van artikel 6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening, door de taxateur meegenomen in de waardering van de gronden ten behoeve van de inbrengwaarde (paragraaf 4.6.2). Deze kosten zijn daarom niet opgenomen in de kosten van dit exploitatieplan.

4.6.5 Onderzoekskosten (categorie 1)

Ten behoeve van de voorgenomen grondexploitatie hebben diverse onderzoeken plaatsgevonden. Genoemde onderzoeken betreffen onder meer: onderzoek Flora en fauna, archeologisch onderzoek, hydrologisch onderzoek en dergelijke. Deze kosten bedragen € 82.050,-.

In het bestemmingsplan Westrand in Sint Pancras is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor een vervolgnatuuronderzoek op de percelen die geen onderdeel uitmaken van de coöperatie 'De Gedempte Veert'. Deze kosten zijn niet opgenomen in dit exploitatieplan.

4.6.6 Bouwrijp maken (categorie 1)

De kosten voor het bouwrijp maken van de bouwpercelen, binnen het exploitatieplangebied, zijn gebaseerd op een civiele raming. Omdat de bestekvoorbereiding nog moet plaatsvinden wordt in dit exploitatieplan volstaan met de totaalramingen.

Het bouwrijp maken bestaat het voorbelasten / ophogen van het terrein waar nodig en andere gebruikelijke werkzaamheden. De totale nominale kosten voor bouwrijp maken zijn geraamd op € 1.000.000,- (nominaal).

Voor een overzicht van de werken en werkzaamheden die onder het bouwrijp maken vallen, wordt hier volstaan met een verwijzing naar hoofdstuk 3.1 van dit exploitatieplan.

4.6.7 Plankosten (categorie 1)

Bij het toepassen van het exploitatieplan is voor het bepalen van de plankosten een plankostenscan voorgeschreven via een ministeriële regeling. Met de plankostenscan is een methodiek ontwikkeld die plankosten opbouwt vanuit de producten en diensten die nodig zijn om een ruimtelijke ontwikkeling te kunnen realiseren. Daarbij zijn invloeds- en complexiteitsfactoren ontwikkeld die het unieke karakter van elk project weerspiegelen.

De uitkomsten van de plankostenscan geven een forfaitair maximum aan van de raming van plankosten. Onder de plankosten vallen onder andere kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, programma van eisen, gemeentelijke apparaatskosten en VTU.

De definitieve versie van de plankostenscan is op 1 april 2017 in werking getreden. Door aanpassing van de cao voor gemeenteambtenaren gelden nieuwe tarieven voor de plankosten. In de nieuwe versie Plankostenscan 2021 zijn de tarieven verwerkt van de cao gemeenten die loopt van 1-1-2020 tot 1-1-2021.

De plankostenscan leidt tot de volgende resultaten, tabel 6. In de bijlage is een uitdraai van de plankostenscan opgenomen, bijlage 7.

Tabel 6. Overzicht plankosten o.b.v. de plankostenscan 2021

Producten	**Resultaat in €**
Verwerving	--
Stedenbouw	65.280
Ruimtelijke ordening	89.848
Civiele techniek	422.645
Landmeten / vastgoedinformatie	16.643
Communicatie	--
Management	192.470
Planeconomie	84.370
Totaal	**871.393**

Na realisatie van het project zal er een nacalculatie plaatsvinden waarbij de geraamde kosten worden afgezet tegen de gerealiseerde kosten en producten.

4.6.8 Planstructurele elementen (categorie 2)

Voor een exploitatiegebied kunnen voorzieningen of maatregelen nodig zijn die binnen, dan wel buiten, het exploitatieplangebied liggen. Dit kunnen voorzieningen zijn die geheel dan wel gedeeltelijk kunnen worden toegerekend aan het exploitatieplangebied 'Westrand in Sint Pancras'.

Zoals beschreven in paragraaf 2.3 (De exploitatieplangrens) is in het bestemmingsplangebied de (ontsluitings)weg Gedempte Veert opgenomen. De werken en werkzaamheden van deze voorzieningen zijn omschreven in paragraaf 3.2. Onder deze weg zal tevens de riolering en andere nutsvoorzieningen ten behoeve van de te realiseren woningen in het exploitatieplangebied worden aangelegd. Conform het beleid van de gemeente worden de kosten van aanleg riolering op een andere wijze gedekt. Deze kosten maken dan ook geen onderdeel uit van de kostenpost Planstructurele elementen.

De kosten van de aanpassingen en inrichting van de Gedempte Veert zijn, op basis van het Inrichtingsplan openbare ruimte (bijlage 4), geraamd op € 1.347.002,=.

Op basis van de toelichting in paragraaf 4.6 valt de weg Gedempte Veert, ondanks dat deze is te kwalificeren als een 'bovenwijkse voorziening' in categorie 2 en zijn de kosten voor de aanpassingen en inrichting 100% toe te rekenen aan de bouwpercelen in het exploitatieplangebied.

4.7 Opbrengsten

In het exploitatieplan zijn de opbrengsten van belang om de hoogte van de te verhalen kosten. Het uitgangspunt van de Wro is dat er niet meer kosten mogen worden verhaald dan dat er opbrengsten zijn; de zogenaamde 'macro-aftopping'.

Artikel 6.2.7 van het Bro onderkent drie soorten opbrengsten:

- uitgifte van de gronden in het exploitatiegebied;
- bijdragen en subsidies van derden;
- opbrengsten die worden verkregen of toegekend in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen.

De opbrengsten in het exploitatieplan bestaan uit de opbrengsten uit verkoop van bouwrijpe grond. De grondopbrengsten in het exploitatieplangebied zijn per bouwperceel bepaald. Reden hiervoor is dat naast het type woning, die

ingevolge het stedenbouwkundig plan gerealiseerd mag worden, de oppervlakte van een bouwperceel sterk van invloed is op de opbrengsten.

De gronduitgifteprijzen zijn bepaald door De Lorijn raadgevers-makelaars o.g. te Druten. Het rapport 'Taxatierapport Uitgifteprijs Westrand Sint Pancras', d.d. 7 december 2021, is opgenomen in bijlage 8.

De totale grondopbrengsten in het exploitatieplangebied zijn getaxeerd op een bedrag van € 26.870.500,-.

4.8 Exploitatieopzet

4.8.1 Gewogen basiseenheden

Ten behoeve van het bepalen van de exploitatiebijdragen worden de kosten omgeslagen over het woningbouwprogramma. Conform de in de Wro voorgeschreven methode wordt het programma omgezet in gewogen eenheden op basis van de getaxeerde grondprijzen op contante waarde.

De tabel 2a van de exploitatieopzet, waarin deze systematiek is weergegeven is opgenomen in bijlage 9.

In de exploitatieopzet zijn de perceelsnummers en de type woningen per perceel aangeduid met kleur en nummer, conform het stedenbouwkundig plan.

4.8.2 Exploitatiebijdrage

De exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid bedraagt **€ 576.086,-** op contante waarde 1 januari 2021 (tabel 5 van de Exploitatieopzet, bijlage 9).

Tabel 7 geeft weer hoe dit bedrag tot stand is gekomen. De kosten en opbrengsten zijn uitgezet in de tijd met inachtneming van de benoemde parameters uit paragraaf 4.2. De totale kosten, inclusief inflatie, dienen in mindering te worden gebracht met eventueel verkregen subsidies (art. 6.6 Wro). Verder mogen niet meer kosten worden verhaald dan er aan opbrengsten binnen komt (6.18 lid 5 Wro). In onderhavige situatie overtreffen de opbrengsten de kosten, waardoor alle kosten zijn te verhalen.

Tot slot worden de te verhalen kosten gedeeld door het totaal aan gewogen basiseenheden, waardoor het bedrag per gewogen basiseenheid bekend wordt. In de bijlage is de berekening van de exploitatieopzet opgenomen, zie bijlage 9.

Tabel 7. Bedrag per gewogen basiseenheid

	Contante waarde 1 januari 2021	
Totaal kosten	€	26.414.898
Minus subsidies / bijdragen	€	-
Te verhalen kosten	€	26.414.898
Drempel opbrengsten	€	28.474.334
Te verhalen kosten o.b.v. drempel	€	26.414.898
Gewogen basiseenheden	€	45,85
Exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid	**€**	**576.086**

4.8.3 Exploitatiebijdrage per bouwperceel

De bruto-exploitatiebijdrage betreft het type woning maal de in de vorige paragraaf berekende exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid. Vervolgens kan de inbrengwaarde van het betreffende bouwperceel in mindering worden gebracht. Immers, de bouwpercelen zijn eigendom van de aanvrager omgevingsvergunning.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning, activiteit Bouwen, zal de exploitatie-bijdrage van de betreffende grondeigenaar worden berekend. Zoals aangegeven in paragraaf 1.4 zal deze exploitatiebijdrage gelden voor de grondeigenaren die geen lid zijn van de coöperatie de Gedempte Veert. Voor de grondeigenaren die lid zijn van de coöperatie gelden immers de afspraken in de anterieure overeenkomst.

In bijlage 10 is een overzicht opgenomen met de bruto-exploitatiebijdrage per bouwperceel en de exploitatiebijdrage exclusief de inbrengwaarde van het bouwperceel. Dit betreffen de exploitatiebijdrage voor de percelen die GEEN deel uitmaken van de coöperatie ‘De Gedempte Veert’. Op deze berekende exploitatiebijdrage zullen de kosten voor ophoging, die een grondeigenaar zal uitvoeren op het betreffende bouwperceel, nog in mindering worden gebracht om de netto-exploitatiebijdrage te bepalen.

5 Herziening en afrekening

5.1 Jaarlijkse herziening

Nadat het exploitatieplan onherroepelijk is geworden, wordt dit tenminste eenmaal per jaar herzien door de gemeente, totdat alle werken, werkzaamheden en bouwwerken, die voorzien zijn in het exploitatieplan, zijn gerealiseerd. Tegen een herziening kan alleen bezwaar en beroep worden ingesteld als het een herziening betreft van structurele onderdelen.

Een structurele herziening betreft een wijziging anders dan de volgende gevallen:
a. Uitwerking en detaillering van ramingen van kosten en opbrengsten.
b. Aanpassing ramingen met inachtneming van de in het exploitatieplan aangegeven methoden van indexering.
c. Vervanging van ramingen gemeentelijke kosten door gerealiseerde kosten.

Ad a.
Naarmate het planproces vordert, worden de ontwerpen steeds gedetailleerder. Het is dan bijvoorbeeld bekend welk soort straatsteen er wordt gebruikt en welke speeltoestellen worden geplaatst. De bedragen in de ramingen worden daarop aangepast.

Ad b.
De kosten worden nu geraamd, maar pas in de toekomst gemaakt. Door marktontwikkelingen en prijsveranderingen, veranderen deze kosten. Het is echter niet precies te voorspellen hoe de prijsontwikkeling in de komende jaren is.

Wanneer het exploitatieplan wordt herzien, op basis van de markt- en prijsontwikkelingen, wordt tevens bepaald of de gehanteerde parameters nog kloppen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de consumentenprijsindex (CPI) voor de inflatiecorrecties en de GWW-index (bouwkostenindex) voor de civiel technische ramingen.

Ad c.
Tijdens de looptijd van het project worden daadwerkelijk kosten gemaakt. Ieder jaar wordt de exploitatieopzet bijgewerkt door ramingen te vervangen door boekwaardes (gerealiseerde kosten en opbrengsten).

5.2 Eindafrekening

Aan het einde van de exploitatie vindt een eindafrekening plaats. Binnen drie maanden na uitvoering van de werken, werkzaamheden en maatregelen, welke voorzien zijn in het exploitatieplan, stellen burgemeester en wethouders een afrekening van het exploitatieplan vast (artikel 6.20 lid 1

Wro). Daarbij worden de betaalde exploitatiebijdragen herberekend volgens de methode van artikel 6.20 lid 2 Wro. Lid 3 van dat artikel bepaalt dat, indien een herberekende exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, de gemeente het verschil, voor zover het verschil groter is dan vijf procent, naar evenredigheid met rente terugbetaalt aan degene die houder was van de omgevingsvergunning (of aan diens rechtsopvolger).

6 Rechtsbescherming exploitatieplan

Op de voorbereiding van een exploitatieplan is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (UOV) van toepassing. Dit betekent dat het exploitatieplan zes weken ter inzage moet liggen en dat belanghebbenden gedurende deze periode van zes weken hun zienswijze bij de gemeente kunnen indienen.

De terinzagelegging moet vooraf worden aangekondigd in één of meerdere dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen of op andere geschikte wijze. Daarnaast dient aan de eigenaren van gronden in het exploitatiegebied schriftelijk mede te worden gedeeld dat een exploitatieplan in voorbereiding is.

Tegen een vastgesteld exploitatieplan kan beroep worden ingesteld door belanghebbenden. Het beroep tegen een exploitatieplan is hierbij gekoppeld aan het beroep tegen het bijbehorende ruimtelijke besluit. Voor het instellen en behandelen van beroep worden het besluit tot vaststellen van het ruimtelijke besluit en het besluit tot vaststellen van het exploitatieplan als één besluit gezien (op basis van artikel 8.3, lid 3, Wro). Bij een koppeling bestemmingsplan-exploitatieplan en wijzigingsplan-exploitatieplan staat er rechtstreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.1 Ter inzage legging ontwerpexploitatieplan

Het ontwerpexploitatieplan Westrand in Sint Pancras heeft van 24 december 2021 tot en met 4 februari 2022 inzage gelegen. Gedurende de terinzagelegging zijn tegen het exploitatieplaneen drietal zienswijzen ingediend.

6.2 Zienswijzen

Voor de beantwoording van de ingebrachte zienswijzen en wijzigingen ten opzichte van het ontwerpexploitatieplan naar aanleiding van de zienswijzen, wordt hier volstaan met een verwijzing naar de nota ‘Reactienota in het kader van de terinzagelegging van het ontwerp exploitatieplan Westrand Sint Pancras’. Deze nota is opgenomen in bijlage 11.

6.3 Wijzigingen exploitatieplan ten opzichte van ontwerp exploitatieplan

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpexploitatieplan:

Paragraaf 1.4 Anterieure overeenkomst coöperatie Gedempte Veert

Eerste alinea, eerste zin: ‘…….(circa 31 percelen)……’

Is gewijzigd in: ‘…… (circa 40 percelen)…….’

DEEL 2

Regels exploitatieplan Westrand in Sint Pancras

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze regels wordt verstaan onder:

Bestemmingsplan: het bestemmingsplan ‘Westrand in Sint Pancras’, vervat in de toelichting, verbeelding en regels.

Bouwen: het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

Bouwperceel: aaneengesloten stuk grond waarop zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.

Bouwrijp maken: slopen, ophogen, aansluitingen en andere gebruikelijke werkzaamheden op het Bouwperceel.

Bouwwerk: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

Exploitatieplan: het exploitatieplanWestrand in Sint Pancras.

Exploitatieplangebied: als zodanig aangewezen gebied van dit Exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 Wro, vervat in de kaart die is opgenomen als bijlage 2 van dit Exploitatieplan.

Geohydrologisch onderzoek: onderzoek dat inzicht moeten bieden in de eventuele noodzaak tot voorbelasting van de gronden binnen het exploitatiegebied: een nog uit te voeren geohydrologisch.

Omgevingsvergunning: vergunning als bedoeld in artikel 2.1 Wabo eerste lid onder a.

Openbaar gebied: het gedeelte van het Exploitatiegebied waarop infrastructurele werken, voorzieningen van openbaar nut, groen en watervoorzieningen worden aangelegd.

Verbeelding: kaart met de bijbehorende verklaring waarop, als onderdeel van het Bestemmingsplan, de bestemmingen van de in het bestemmingsplan begrepen gronden zijn aangeven.

Werken en werkzaamheden: werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in hoofdstuk 3.1 ‘Omschrijving bouwrijp maken’ van dit Exploitatieplan binnen het Exploitatieplangebied.

Artikel 2: Koppeling met ruimtelijk besluit

Dit Exploitatieplan behoort bij het Bestemmingsplan ‘Westrand in Sint Pancras’.

Artikel 3: Begrenzing van exploitatieplangebied

De begrenzing van het Exploitatieplangebied volgt de begrenzing zoals aangegeven op de Kaart ‘Exploitatieplangrens Westrand in Sint Pancras’ (bijlage 2) die onderdeel uitmaakt van dit Exploitatieplan.

Artikel 4. Ruimtegebruik

Het oprichten van Bouwwerken, dient plaats te vinden in de bestemming ‘Wonen’, zoals weergegeven op de Verbeelding van het Bestemmingsplan en opgenomen als bijlage 1.

Artikel 5. Procedure geohydrologisch onderzoek

1. Uiterlijk 8 weken vóór de aanvang van Werken en werkzaamheden en Bouwwerken die zijn voorzien in het Bestemmingsplan en dit Exploitatieplan én die zijn voorzien binnen het Exploitatieplangebied, dient bij burgemeester en wethouders een Geohydrologisch onderzoek, zoals bedoeld in artikel 1, voor het Bouwperceel waar de Werken en werkzaamheden en Bouwwerken zijn voorzien, ter goedkeuring te worden voorgelegd.
2. Uiterlijk 6 weken na ontvangst van het Geohydrologisch onderzoek, maken burgemeester en wethouders hun beslissing schriftelijk bekend aan de indiener van genoemde ontwerpen c.q. onderzoeken.
3. Burgemeester en wethouders onthouden goedkeuring indien het Geohydrologisch onderzoek niet voldoet aan het voorgenomen ruimtegebruik zoals omschreven in artikel 4 (Ruimtegebruik) en aan het Bestemmingsplan en het bepaalde in dit Exploitatieplan.

Artikel 6. Regels met betrekking tot koppelingen

Een Omgevingsvergunning, activiteit Bouwen, voor in het Exploitatieplan-gebied, zoals aangegeven op de kaart ‘Exploitatieplangrens’ (bijlage 2), op te richten bebouwing mag niet worden verleend voordat:

1. Het Bouwrijp maken van het Bouwperceel, waarop de aanvraag Omgevingsvergunning, activiteit Bouwen betrekking heeft, is voltooid.
2. Het bouwrijp maken van het Openbaar gebied ten behoeve van de Bouwpercelen en de inrichting van de Gedempte Veert als bouwweg, ten behoeve van het Bouwperceel waarop de aanvraag Omgevings-vergunning, activiteit Bouwen betrekking heeft, zijn voltooid.

Artikel 7. Verbodsbepalingen

1 Het is verboden Werken en werkzaamheden uit te (laten) voeren in strijd met de eisen genoemd artikel 5 en 6 van deze regels.

2 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1 van dit artikel indien de uitvoering van de Werken en werkzaamheden geen (onevenredige) afbreuk doen aan de realisatie van het plan.

3 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de overige regels en verbodsbepalingen in dit Exploitatieplan, indien dit past in een in voorbereiding zijnde herziening van het Exploitatieplan.

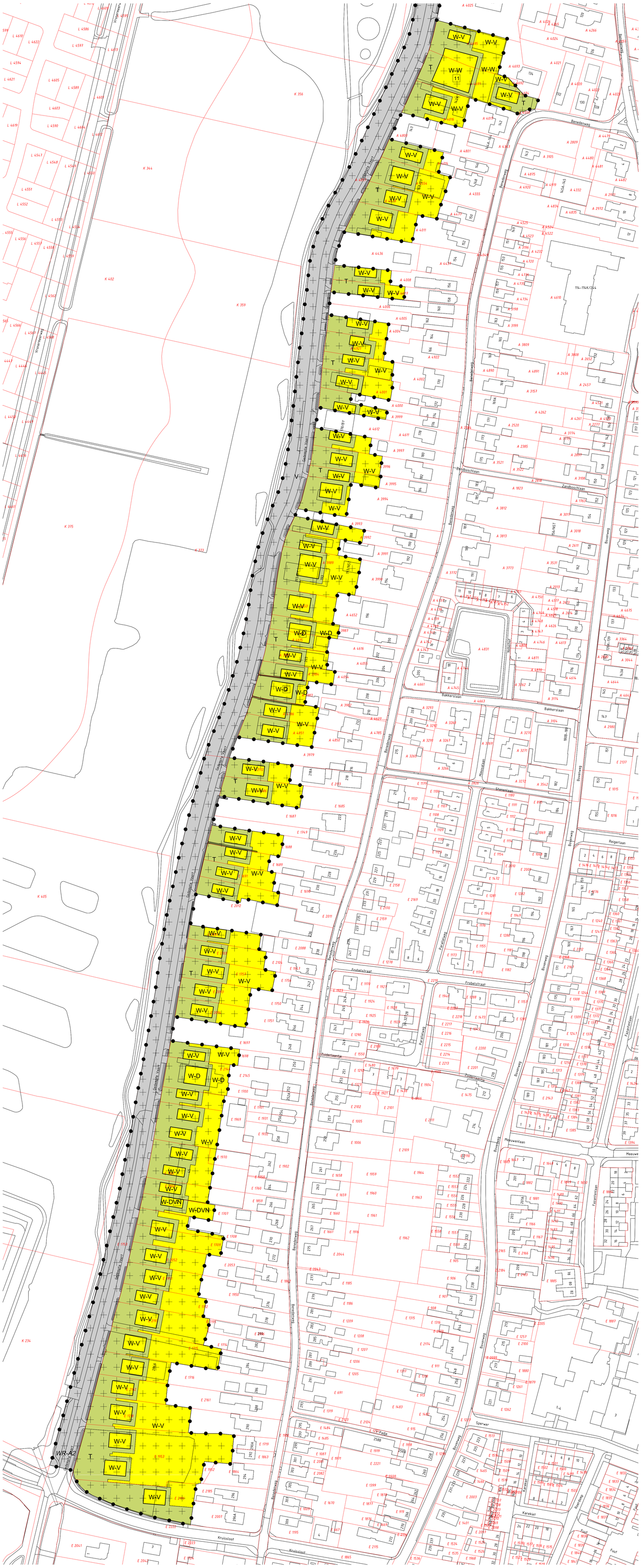
Artikel 8. Strafbepaling

Het handelen in strijd met de verbodsbepalingen van artikel 8 is een strafbaar feit als bedoeld in de Wet economische delicten.

Artikel 9. Slotbepaling

Deze regels kunnen worden aangehaald als ***'Regels exploitatieplan Westrand in Sint Pancras'***

Bijlage 1. Kaart 'Verbeelding Westrand in Sint Pancras', d.d. 27-08-2021



Legenda

- Plangebiedgrens

Bestemmingen

- T — Tuin
- W-D — Wonen - Dubbel
- W-DVN — Wonen - Dubbel of Vrijstaand nader te bepalen
- W-V — Wonen - Vrijstaand

Bouwvlak

- bouwvlak

Maatvoeringaanduidingen

- maatvoeringsvlak
- E — maximum aantal wooneenheden

Gemeente LANGEDIJK

Bestemmingsplan Westrand in Sint Pancras

Verbeelding

datum:	27-08-2021
schaal:	1 : 1000 (A0)
status:	voorontwerp
projectnr.:	122.00.04.23.00
gezien:	JAP

NL.IMRO.0416.BPSP2012part00x-vo01

BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

BügelHajema Adviseurs, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP
Balthasar Bekkerweg 76, 8914 BE Leeuwarden T 058 215 25 15 E info@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Bijlage 2. Kaart 'Exploitatieplangrens', projectnr. 122.00.04.23.00, d.d. 07-12-2021

exploitatieplangrens

Gemeente LANGEDIJK

Exploitatieplan Westrand In SInt Pancras

Illustratie

datum:	07-12-2021
schaal:	1 : 1500 (A0)
status:	
projectnr.:	122.00.04.23.00
gezien:	JAP

NL.IMRO.0416.nadertebepalen-0000

BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

BügelHajema Adviseurs, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP
Balthasar Bekkerweg 76, 8914 BE Leeuwarden T 058 215 25 15 E info@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Bijlage 3. Overzicht 'Grondeigenaren’

Pagina met eigendomsinformatie verwijderd in verband met privacywetgeving

Bijlage 4. Kaart 'Inrichtingsplan Openbare ruimte Gedempte Veert model 1', d.d. 03-07-2019

Legenda

Rijweg	Asfalt kleur rood, fietsstraat
Rijweg	Noordzijde, straatsteen (betonstraatsteen) signaalbruin Dikformaat of Normaalformaat, keperverband
Parkeervak	Grasparkeren, opsluitband100x200mm, kleur grijs dubbelgebruik opstelplaats rolcontainer
Middengeleider	straatsteen (betonstraatsteen) aardebruin Linge of Waalformaat - Halfsteensverband, breed 0,5m
Drempel	Straatstenen (betonstraatsteen) mix signaalbruin /koperbruin en accenten aardebruin. Dik-, Lingeformaat of Normaal-, Waalformaat - Halfsteensverband
Voetganger	Straatstenen (betonstraatsteen) mix signaalbruin /koperbruin en accenten aardebruin. Lingeformaat of Waalformaat - Halfsteensverband
In-, uitrit auto Optie	Indicatief, straatstenen (betonstraatsteen) mix signaalbruin /koperbruin. Dikformaat of Normaalformaat - keperverband. Opsluitband 100x200mm, kleur grijs
Grasstrook	Verstevigde grasstrook
Trottoir	Betontegel 300x300mm, gedeeltelijk overrijdbaar
Wandelpad	Bestaand informeel recreatief wandelpad, halfverharding
Wandelpad	Nieuw informeel recreatief wandelpad, halfverharding
Geleideband	Opsluitband 100mm, incl. verloopbanden naar geleideband eenzijdig bij drempel
Geleideband	Opsluitband 200mm, incl. verloopbanden naar geleideband, eenzijdig bij drempel
Paddenroute	Richting paddenpoel, behoud/inpassen aanwezige systeem met betongoot
PM Verkeersbord	PM
PM Rioolgemaal	PM
PM PEN-kast	PM (Transformatorhuisje)
Zitbank	Standaard Velopa, betonnen poeren/houten leuning
Prullenbak	Standaard groene Bammesbak
Prullenbak	PM Toekomst optie, ondergrondse afvalcontainer
Bord	Historisch informatiebord
Lichtmast	Aanbrengen Friza 4mtr mast, h.o.h. ca. 20-30m
Verlichting	Aanbrengen oriëntatie verlichting Citrine, 0,5mtr paal
Boom	Bestaand
Boom	Nieuw, losse boomstructuur handhaven/versterken afwisseling van o.a. Elzen en Meidoorn
Boom	Nieuw Populus, boom 1e grootte (P)
Boom	Nieuw Paulowna tomentosa, boom 1e grootte (Pt)
Boom	Nieuw Acer (bont), boom 1e grootte (Ab)
Boom	Nieuw Acer (zwart), boom 1e grootte (Az)
Boom	Nieuw Acer (groen), boom 1e grootte (Ag)
Boom	Liriodendron tulipitera, boom 1e grootte (Lt)
Struik	Nieuw, meerstammige Krentenboom (struik)
Struik	Nieuw, meerstammige Cornus kousa (struik)
Gras	Niet gladmaaien, extensief beheer / bloemrijk (zone Vroonermeer)
Berm	Gras zijde woning gladmaaien
Drainage zone	Drain in grindbed, afgedekt met gras
Haag	Beheer vanuit openbaar gebied
Erfafscheiding	Kadastrale grens, groen voorzijde kavels door derden
Steiger	
Detail	Locatie detail /principe profiel

N

0 40 m

gemeente Langedijk

Opdrachtgever: Gemeente Langedijk
Projectnr.: 17015-002
Project: Westrand Sint Pancras

Blad nr.: 01-A
Onderwerp: Inrichting openbare ruimte
Gedempte Veert model 1 - Fietsstraat
Datum: 01-05-2019
Get.: PdG
Schaal: 1:500
Formaat: A0
Fase:
Wijzigingen: A 03-07-2019

Algemeen: Het terrein is niet op locatie ingemeten
Alle op de kaart aangegeven oppervlakten zijn bij benadering
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend

Deze tekening is eigendom van het bureau, geheel of gedeeltelijk gebruik, verhuring, verveelvoudiging, openbaarmaking en verwerkenlijking, alleen met onze schriftelijke toestemming (Eigendoms- en Auteursrecht Architekt).
In geval van gebruik dan wel gedeeltelijk ongeoorloofd gebruiken van het ontwerp door de opdrachtgever komen partijen in overleg overeen, de aan de architect toekomende vergoeding voor het auteursrecht (DNR 2011/ CK 2006) Afwijkingen van tekening tijdens uitvoering dienen opgenomen te worden met het Buro en worden alleen uitgevoerd met schriftelijke toestemming. (DNR 2011/ CK 2006)

Bijlage 5. Kaart ‘Stedenbouwkundig plan Westrand’, projectnr. 17015-002, d.d. 27-08-2020

- Type A: 'Basis'
- Type B: 'Basis Breed'
- Type C: 'Specials'
- Type D: 'Dubbel'
- Type E: 'Mini'
- Type F: 'Basis Grens'
- Type K: 'Koolboet'
- Type M: 'Madderom'

- Plangrens
- Te ontwikkelen kavel
- Te ontwikkelen kavel - lid Coorperatie Gedempte Veert
- 10 m rooilijn
- 3 m rooilijn
- Aanwezige bebouwing
- Koolboet - Karakteristiek/ Beeldbepalende panden
- Zoekgebied langzaam-verkeersverbinding (kavel 35 tot 69)
- Milieu contour, als 'bedrijf' bestemd in Bestemmingsplan
- Milieu contour, ten tijde van opname 'bedrijf', niet bestemd
- Groene Entree
- Zichtlijn (indicatief)
- Monumentale panden
- Beeldbepalende panden
- Boom

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

N

Plankaart is gebasseerd op kadastrale situatie

gemeente Langedijk

Opdrachtgever:	Gemeente Langedijk
Projectnr.:	17015-002
Project:	Westrand Sint Pancras
Blad nr.:	01-O2
Onderwerp:	Stedenbouwkundig plan Westrand
Datum:	27-08-2020
Get.:	GU
Schaal:	1:1000
Formaat:	A0
Fase:	**Ontwerp**
Wijzigingen:	AH 13-06-2018 AI 27-06-2018 AJ 04-07-2018 AK 04-09-2018 AL 04-12-2018 AM 27-08-2020
Algemeen:	Het terrein is niet op locatie ingemeten Alle op de kaart aangegeven oppervlakten zijn bij benadering Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend

Deze tekening is eigendom van het buro, geheel of gedeeltelijk gebruik, herhaling, verveelvoudiging, openbaarmaking en verwerkenlijking, alleen met onze schriftelijke toestemming (©gordijnstra- en Ruiterkerk/Architecten). Alle rechten, zoals bedoeld in de auteurswet en overige wetten en verdragen inzake intellectuele eigendom komen partijen in overleg overeen, de aan de architekt toekomende vergoeding voor het auteursrecht (DNR 2011/ CR 2006).Afwijkingen van tekening tijdens uitvoering dienen opgenomen te worden met het Buro en worden alleen uitgevoerd met schriftelijke toestemming. (DNR 2011/ CR 2006)

Bijlage 6. Taxatierapport Project Westrand Sint Pancras, De Lorijn raadgevers o.g. d.d. 2 december 2021

TAXATIERAPPORT

Project Westrand Sint Pancras



De Lorijn raadgevers o.g.

Datum: 2 december 2021

Colofon

Taxatierapport:	Percelen Project Westrand Sint Pancras
Opdrachtgever:	Gemeente Langedijk
Eigenaar:	Verschillende eigenaren
Peildatum:	8 juni 2021
Datum opname:	8 juni 2021
Rapportdatum concept:	8 november 2021
Rapportdatum definitief:	2 december 2021
Taxateur:	mevrouw mr. ing. J. de Vries RT
Taxateur:	W.A. de Bruin RT
Rapportnummer:	TR21187

T 026-3037303
E raadgevers@delorijn.nl

De Lorijn raadgevers o.g.

Handelsregister 10041605
Komkleiland 27, 6666 ME Heteren

Rentmeester NVR

Inhoud

1 Algemene informatie 5

1.1 Opdrachtgever 5
1.2 Taxateurs 5
1.3 Project en aanleiding 6
1.4 Doel van de taxatie 7
1.5 Peildatum 7
1.6 Opname 7
1.7 Gehanteerde valuta 8
1.8 Ontvangen stukken 8
1.9 Opdrachtbrief en – voorwaarden 8
1.10 Gehanteerde werkwijze 8
1.11 Onafhankelijkheid taxateurs 9
1.12 Tuchtrecht 9
1.13 Aansprakelijkheid 9

2 Het te taxeren vastgoed 10

2.1 Korte omschrijving, kadastrale aanduiding 10
2.2 Publiekrechtelijke beperkingen 11
2.3 Zakelijke rechten 12
2.4 Persoonlijk rechten 12
2.5 Algemene omschrijving van het exploitatiegebied 12
2.6 Bestaand gebruik van het exploitatiegebied 12
2.7 Vigerende planologie 12
2.8 Voorbereidingsbesluit 15
2.9 Toekomstige planologie 15
2.10 Milieu 16

3 Exploitatieberekening bestemmingsplan Westrand Sint Pancras 17

3.1 Algemeen 17
3.2 Opbrengsten 17
3.3 Kosten 17
3.4 Conclusie 18

4 Uitgangspunten en onderbouwingen 19

4.1 Wettelijk voorschrift 19
4.2 Marktwaarde of onteigeningsschadeloosstelling 21
4.3 Gehanteerde waarde 21
4.4 Afbakening advies 22
4.5 Afbakening complex 22
4.6 Taxatiemethoden 23
4.7 Gekozen waarderingsmethode 24
4.8 Overige uitgangspunten 24
4.9 Referenties 25
4.10 Backtest 27

5 Taxatie 28

5.1 Raming 28
5.2 Overige aspecten van de inbrengwaarde 29

Bijlagen

1. Kadastrale gegevens
2. Planologie (verbeelding)
3. Residuele berekening

1 Algemene informatie

1.1 Opdrachtgever

Gemeente Langedijk

Bezoekadres: De Binding, Bosgroet 2, Zuid-Scharwoude

Postadres: Postbus 15, 1723 ZG, Noord-Scharwoude

Contactpersoon namens opdrachtgever: de heer J. de Boer

1.2 Taxateurs

Dit taxatierapport is opgesteld door:

- Mevrouw mr. ing. J. de Vries RT, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (RT555458015, Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed en Kamer Wonen) en beëdigd lid van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters;
- De heer W.A. de Bruin RT, ingeschreven in Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (RT842781889, Kamer Wonen).

Beiden als taxateur verbonden aan De Lorijn raadgevers o.g., Komkleiland 27, 6666 ME te Heteren.

De taxateurs handelen als extern en onafhankelijk taxateurs voor en namens De Lorijn raadgevers o.g. en voldoen aan de door de branche gestelde opleidings- en bijscholingseisen, deskundigheid en marktkennis. De taxateurs houden zich aan de fundamentele beginselen van professioneel gedrag, vakbekwaamheid, integriteit, objectiviteit en onafhankelijkheid, zorgvuldigheid en transparantie en vertrouwelijkheid.

Het adviseren over vastgoed op een bepaalde locatie kan specifieke kennis en kunde vragen. De taxateurs die het advies opstellen moeten voldoende kennis en kunde hebben om het vastgoed in de specifieke situatie, waaronder de lokale markt, te kunnen waarderen. Wij hebben geconstateerd dat het onderhavig vastgoed valt binnen de omschrijving van de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed van het NRVT. Indien de taxateur een advies geeft over vastgoed dat valt onder het toepassingsbereik van een Kamer waarin hij niet is ingeschreven, zal de deskundige in het taxatierapport vermelden op grond waarvan hij van mening is dat de uitvoering van het advies onder zijn competentie valt. In dat geval moet de deskundige overeenkomstig de praktijkhandreiking van de betreffende Kamer handelen. Deskundigen zijn beiden ingeschreven in de kamer Wonen van het NRVT. Daarnaast hebben zij ruime ervaring bij het bepalen van de residuele waarde van vastgoed, waaronder inbrengwaarden. Zij zijn derhalve competent om deze taxatie uit te voeren.

Het opdoen van kennis en ervaring en het opbouwen van een professionele houding voor beginnende deskundigen worden bij De Lorijn raadgevers o.g. geborgd in de vorm van een

mentorschap waarin alle aspecten van theorie en praktijk van het taxatieberoep aan de orde komen. In dit kader heeft aan de totstandkoming van dit advies meegewerkt:

- Mevrouw L. van Dulmen

1.3 Project en aanleiding

De gemeente heeft de wens om het gebied “De Westrand” gelegen aan de Gedempte Veert in Sint Pancras te ontwikkelen. In 2011 is de gebiedsvisie vastgesteld door de gemeenteraad van Langedijk. Dit vormt een eerste ruimtelijk kader voor toekomstige woningbouw op de percelen tussen de Benedenweg en de Gedempte Veert. Eind 2016 heeft de gemeenteraad van Langedijk het besluit genomen een gewijzigd kostenverhaal toe te passen voor de verdere ontwikkeling. Op 29 januari 2019 is het Stedenbouwkundig Beeldkwaliteitsplan vastgesteld door de gemeenteraad van Langedijk. De gemeente heeft voor de ontwikkeling van de Westrand een intentieovereenkomst gesloten met de coöperatie Gedempte Veert in



oktober 2017. Deze is opgevolgd door een anterieure overeenkomst op 9 december 2020, waarin de gemeente en de coöperatie afspraken hebben gemaakt over het kostenverhaal.

De leden van de coöperatie betalen een bijdrage aan de coöperatie, die deze bijdrage betaalt aan de gemeente als bijdrage in de gemeentelijke kosten.

Eén van de onderdelen van het exploitatieplan is het opstellen van een exploitatiebegroting met alle kosten en opbrengsten binnen het plan. De marktwaarde van de gronden en opstallen, de inbrengwaarde, is daarin een kostenpost. De gemeente heeft de taxateurs gevraagd een taxatie van de inbrengwaarde van alle betrokken percelen in het exploitatiegebied op te stellen.

1.4 Doel van de taxatie

Het vaststellen van de inbrengwaarde per perceel, een en ander zoals vastgelegd in artikel 6.13 lid c. sub 1 Wro, juncto artikel 6.2.3 Bro. Omdat er (nog) geen sprake is van onteigening wordt de waarde vastgesteld (getaxeerd) met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet (de werkelijke waarde).

Volgens artikel 6.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening behoren tot de kosten, bedoeld in de Wro, artikel 6.13, eerste lid onder c, de kosten welke redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, te weten de ramingen van:

a. de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
b. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
c. de kosten van het vrij maken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt zakelijk recht en zakelijke lasten.
d. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

Onderhavige taxatie van de inbrengwaarde in het exploitatiegebied gaat in op de ramingen zoals bedoeld onder a tot en met c. De kosten van de sloop zijn reeds opgenomen in de kostenbegroting van het exploitatieplan.

1.5 Peildatum

De taxatie is uitgevoerd per peildatum 8 juni 2021.

1.6 Opname

De opname is uitgevoerd door beide taxateurs en heeft plaatsgevonden op 8 juni 2021.

Taxateurs hebben het plangebied bezocht en hebben bij een aantal panden een interne opname gedaan.

1.7 Gehanteerde valuta

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

1.8 Ontvangen stukken

De taxateurs hebben de volgende documenten van de opdrachtgever ontvangen en bij de advisering gebruikt:

- Lijst met percelen inbrengwaarde Gedempte Veert;
- Stedenbouwkundig Beeldkwaliteitsplan, d.d. 4 december 2018 vastgesteld 29 januari 2019;
- Verbeelding Westrand in Sint Pancras d.d. 3 november 2021.

1.9 Opdrachtbrief en – voorwaarden

Tussen opdrachtgever en opdrachtnemer (taxateurs) is een opdrachtbrief opgesteld. De opdrachtbevestiging is op 19 mei 2021 van opdrachtgever ontvangen.

1.10 Gehanteerde werkwijze

Er heeft met de opdrachtgever op 26 mei, 10 juni en 16 november 2021 een overleg plaatsgevonden waarbij het doel van de taxatie is vastgesteld. Naar aanleiding van dit startoverleg zijn de diverse gegevens voor de taxatie overlegd en door de taxateurs doorgenomen.

Vervolgens zijn door de taxateurs in verschillende e-mails en telefoongesprekken met de contactpersoon nadere vragen gesteld. Deze vragen zijn door de opdrachtgever beantwoord, waarna de taxateurs op basis van deze uitgangspunten tot verdere uitwerking zijn overgegaan.

Na uitwerking is het conceptrapport op 8 november 2021 toegezonden en op 16 november 2021 besproken. Aansluitend is, rekening houdende met de laatste opmerkingen het definitieve rapport opgesteld. De opmerkingen van opdrachtgever waren tekstueel van aard en zijn aangepast.

Ten opzichte van het concept zijn nog een aantal wijzigingen doorgevoerd die betrekking hebben op:

- De exacte oppervlakte van de percelen die zijn gelegen binnen de bestemmingsplangrens en de exploitatieplangrens;
- Een check van de bouwmogelijkheden binnen het conceptbestemmingsplan.

1.11 Onafhankelijkheid taxateurs

De taxateurs verklaren niet in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever of een aan hem gelieerde vennootschap, niet betrokken te zijn bij eerdere taxaties van het object dan wel bij transacties met betrekking tot het object en geen zakelijke belangen bij de opdrachtgever of het te taxeren object te hebben.

1.12 Tuchtrecht

Op de totstandkoming van dit taxatierapport is de Regeling van Rentmeesters 2020 en (aanvullend) het tuchtrecht van het NRVT van toepassing.

1.13 Aansprakelijkheid

Ten aanzien van de inhoud van dit rapport aanvaarden ondergetekenden geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever en anders dan het doel waarvoor het is opgesteld. Zonder schriftelijke toestemming van De Lorijn raadgevers o.g. mag niets uit dit taxatierapport worden vermenigvuldigd.

2 Het te taxeren vastgoed

2.1 Korte omschrijving, kadastrale aanduiding

Het te taxeren vastgoed bestaat uit diverse kadastrale percelen aan de Gedempte Veert te Langedijk. De onroerende zaken zijn divers qua typologie, te weten onbebouwde grond en bebouwde gronden met woningen en bedrijfsopstallen.

Het te taxeren vastgoed is kadastraal bekend als vermeld in de navolgende tabel:

kavelnr obv sted. plan	Gemeente	sectie	perceelnummer	Oppervlakte binnen plangebied	
95a	Sint Pancras	E	2186	1490	m²
94b	Sint Pancras	E	1953	1581	m²
92/93b	Sint Pancras	E	1953	1959	m²
91b	Sint Pancras	E	1718	1285	m²
90a	Sint Pancras	E	2162	700	m²
89a	Sint Pancras	E	1716	717	m²
88b	Sint Pancras	E	1715	1257	m²
86/87b	Sint Pancras	E	2193	1146	m²
	Sint Pancras	E	2195		
85a	Sint Pancras	E	1712	769	m²
84a	Sint Pancras	E	1951	780	m²
83a	Sint Pancras	E	2052	735	m²
81/82b	Sint Pancras	E	1709	592	m²
			1708	592	m²
80f	Sint Pancras	E	1707	529	m²
79a	Sint Pancras	E	1860	545	m²
78a	Sint Pancras	E	1761	536	m²
77a	Sint Pancras		1761	529	m²
	Sint Pancras	E	2228 - ontstaan uit 1970		m²
76a	Sint Pancras		2228 - ontstaan uit 1970	621	m²
75a	Sint Pancras	E	2229 - ontstaan uit 1970	585	m²
74f	Sint Pancras	E	1969	454	m²
73d	Sint Pancras	E	2146	463	m²
72d			2146	462	m²
71f	Sint Pancras	E	1698	532	m²
69a	Sint Pancras	E	2094	675	m²
68a	Sint Pancras	E	2093	675	m²
67a	Sint Pancras	E	1757	876	m²
66a	Sint Pancras	E	2103	700	m²
65f	Sint Pancras	E	2087	495	m²
63a	Sint Pancras	E	2012	593	m²
62a	Sint Pancras	E	1691	630	m²
61f	Sint Pancras	E	1689	501	m²
60a	Sint Pancras	E	1688	684	m²
58a	Sint Pancras	E	1686	780	m²
57a	Sint Pancras	E	2112	575	m²

kavelnr obv sted. plan	Gemeente	sectie	perceelnummer	Oppervlakte binnen plangebied	
55a	Sint Pancras	A	4851	782	m²
54a	Sint Pancras	A	4786	590	m²
53d	Sint Pancras	A	3983	294	m²
52d	Sint Pancras	A	3983	280	m²
51f	Sint Pancras	A	3984	485	m²
50a	Sint Pancras	A	3985	535	m²
49d	Sint Pancras	A	4615	435	m²
48d	Sint Pancras	A	3987	456	m²
47b	Sint Pancras	A	4653	760	m²
46c	Sint Pancras	A	3989	1505	m²
45f	Sint Pancras	A	3991	635	m²
44k	Sint Pancras	A	3992	485	m²
42b	Sint Pancras	A	3994	745	m²
41e	Sint Pancras	A	3995	382	m²
40a	Sint Pancras	A	3996	652	m²
39f	Sint Pancras	A	3997	449	m²
37e	Sint Pancras	A	3999	463	m²
35a	Sint Pancras	A	4001	646	m²
34f	Sint Pancras	A	4002	593	m²
33k	Sint Pancras	A	4921	578	m²
	Sint Pancras	A	4922		m²
32f	Sint Pancras	A	4004	548	m²
29k	Sint Pancras	A	4007	445	m²
28f	Sint Pancras	A	4008	389	m²
26b	Sint Pancras	A	4011	912	m²
25a	Sint Pancras	A	4478	753	m²
24b	Sint Pancras	A	4554	890	m²
23a	Sint Pancras	A	4014	554	m²
21b	Sint Pancras	A	4016	910	m²
20b	Sint Pancras	A	4691	506	m²
	Sint Pancras	A	4694		
19m	Sint Pancras	A	4691	1678	m²
	Sint Pancras		4695		
18a	Sint Pancras	A	4695	596	m²
15a	Sint Pancras	A	4263	832	m²
14b	Sint Pancras	A	4263	958	m²
13a	Sint Pancras	A	4799	1010	m²
12d	Sint Pancras	A	4883	699	m²
11d	Sint Pancras	A	4824	765	m²
9f	Sint Pancras	A	4797	560	m²
8a	Sint Pancras	A	4041	756	m²
7c	Sint Pancras	A	4701	1205	m²
5f(d)	Sint Pancras	A	4845	625	m²
4a	Sint Pancras	A	4046	655	m²
2/3b	Sint Pancras	A	4483	790	m²
1c	Sint Pancras	A	4872	759	m²

Bron: Kadaster (zie bijlage 1), peildatum: 30 juni 2021

2.2 Publiekrechtelijke beperkingen

Op de kadastrale uittreksels zijn geen publiekrechtelijke beperkingen vermeld.

2.3 Zakelijke rechten

Op het perceel kadastraal bekend als Sint Pancras, A, 4694 rust een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht van de gemeente Langedijk, kantoorhoudende aan Bosgroet 1, 1723 NS te Zuid-Scharwoude.

2.4 Persoonlijk rechten

Blijkens mededeling van opdrachtgever is geen sprake van persoonlijke rechten.

2.5 Algemene omschrijving van het exploitatiegebied

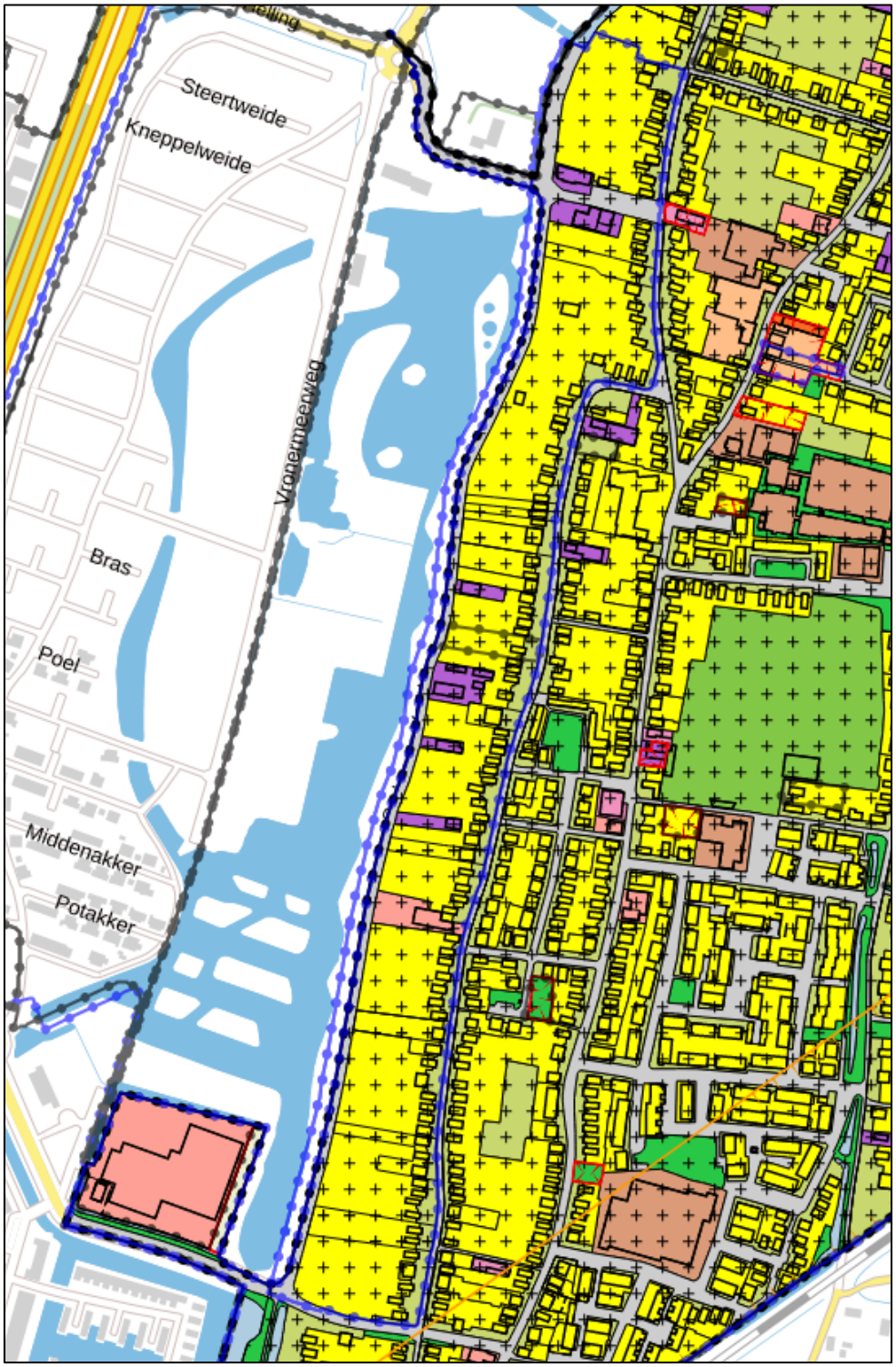
Het plangebied betreft 72 percelen gelegen aan de Gedempte Veert in Sint Pancras. Het gebied strekt over een strook van 1,34 kilometer. Aan de oostzijde van het plangebied grenst de Benedenweg. Het grootste gedeelte van de percelen die in het plangebied liggen hebben een woonbestemming (zonder bouwvlak) en zijn ook in gebruik als tuin. Een aantal percelen zijn al gesplitst en verkocht ten behoeve van de woningbouw.

2.6 Bestaand gebruik van het exploitatiegebied

Het grootste gedeelte van het te taxeren object is in gebruik als tuin. Een aantal percelen zijn bedrijfsmatig in gebruik. Bij een aantal percelen zijn aan de kant van de Gedempte Veert vrijstaande woningen gebouwd.

2.7 Vigerende planologie

Het te taxeren vastgoed ligt in het bestemmingsplan ‘Bestemmingsplan Sint Pancras 2012’ van de gemeente Langedijk, vastgesteld door de raad van die gemeente op 28 mei 2013, in werking getreden en onherroepelijk geworden op 29 januari 2014. In dit bestemmingsplan heeft het te taxeren object de bestemmingen ‘Wonen - Vrijstaand’ en ‘Bedrijf’ en de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’.



Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

2.7.1 Bestemming ‘Wonen – Vrijstaand’

De voor "Wonen - Vrijstaand" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven;
b. praktijkruimte, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding “praktijkruimte”;
c. groenvoorzieningen;
d. openbare nutsvoorzieningen;

e. verkeer- en verblijfsvoorzieningen;
f. water- en oeverstroken.

Voor aan huis verbonden beroepen en bedrijven geldt dat een hoofdgebouw en aan-, uit- en bijgebouwen op gronden als bedoeld in 21.1, onder a mogen worden gebruikt voor aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven, mits:

g. de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m2;
h. de woning in hoofdzaak haar woonfunctie behoudt;
i. de ruimtelijke uitwerking en/of uitstraling van een aan huis verbonden beroep of bedrijf met de woonfunctie in overeenstemming is;
j. het geen detailhandel en/of horeca betreft, het geen detailhandel en/of horeca betreft, anders dan genoemd in de van deze regels deel uitmakende “Staat van bedrijven - Aan huis verbonden bedrijven” (bijlage 4);
k. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van de aan huis verboden beroepen en/of bedrijven plaatsvindt;
l. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt;
m. de activiteit geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving.

2.7.2 Bestemming ‘Bedrijf’

De voor "Bedrijf" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven die behoren tot de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende bijlage 1, Staat van bedrijven;
b. een uitvaartcentrum uitsluitend ter plaatse van de aanduiding “uitvaartcentrum”;
c. ondergeschikte detailhandel met dien verstande dat:
    1. deze ondergeschikte detailhandel een geïntegreerd en ondergeschikt deel uitmaakt van een productiebedrijf en/of ambachtelijk bedrijf;
    2. deze detailhandel wordt uitgeoefend in of vanuit een verkoopruimte met een vloeroppervlakte van ten hoogste 10% van het bedrijfsvloeroppervlak met een maximum van 100 m^2;
d. detailhandelsverkoop via internet al dan niet in combinatie met afhaalpunt is uitsluitend in de bestemming begrepen voor zover de primaire bedrijfsactiviteiten opslag en distributie betreft, het afhaalpunt geen showroom heeft, geen reclame-uitingen plaatsvinden en ter plekke niet kan worden afgerekend;
e. groenvoorzieningen;
f. openbare nutsvoorzieningen;
g. verkeers- en verblijfsvoorzieningen.

2.7.3 Dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het herstel en behoud van archeologische waarden.

Aanvullend op de bouwregels in de andere voor de betreffende gronden aangewezen bestemmingen gelden de volgende bouwregels:

a. Voor bouwwerken moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een archeologisch onderzoek worden overgelegd op grond waarvan kan worden vastgesteld of en zo ja, in hoeverre archeologische waarden worden verstoord. Het archeologisch onderzoek dient te zijn opgesteld door een ter zake kundig bureau op het terrein van archeologische monumentenzorg.
b. Indien uit het in sub a genoemde archeologische onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen kunnen worden verstoord, verbindt het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorwaarden aan de omgevingsvergunning:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1, onder h, van de Monumentenwet 1988;
    3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties;
c. De verplichting in sub a geldt niet voor bouwplannen die betrekking hebben op een oppervlakte van niet meer dan 50 m² en met een diepte van niet meer dan 40 cm.

2.8 Voorbereidingsbesluit

Het te taxeren vastgoed is opgenomen in het voorbereidingsbesluit ‘Westrand Sint Pancras’ van de gemeente Langedijk. Op 10 november 2020 heeft de gemeenteraad besloten om een voorbereidingsbesluit te nemen, welke op 29 december 2020 in werking is getreden. Het voorbereidingsbesluit verbiedt het wijzigen van het gebruik van de gronden en/of bouwwerken in het gebied.

2.9 Toekomstige planologie

Ten behoeve van de ontwikkeling en het mogelijk maken van de woningen is een bestemmingsplan in voorbereiding. Dit bestemmingsplan “Westrand Sint Pancras” voorziet in een aantal bouwvlakken, waarin de verschillende woningen planologisch mogelijk worden gemaakt.

In bijlage 2 is de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

In dit bestemmingsplan heeft het te taxeren object de bestemmingen ‘Wonen - Vrijstaand’, ‘Wonen-dubbel’, ‘Tuin’, ‘Wonen-woongebouw’ en de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’. Daarnaast heeft de openbare weg de bestemming ‘Verkeer’ gekregen.

2.9.1 Bestemmingen ‘Wonen-vrijstaand’ en ‘Wonen-dubbel’

Binnen deze bestemmingen mogen woningen worden opgericht al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf. Daar waar het de bestemming ‘Wonen-vrijstaand’ betreft, mogen vrijstaande woningen worden gerealiseerd; bij ‘Wonen-dubbel’ worden er twee-onder-één-kapwoningen mogelijk. De hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd in het bouwvlak, waarbij per bouwvlak het maximum aantal woningen is opgenomen. Per bouwvlak is ook de maximale goot- en nokhoogte aangegeven. Daarnaast is er een bijgebouwenregeling opgenomen, welke geldt voor binnen de bestemming.

2.9.2 Bestemming ‘Tuin’

Deze bestemming mag worden gebruikt voor tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, groenvoorzieningen, verkeers- en verblijfsvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en water- en overstroken. Er mogen geen gebouwen worden opgericht.

2.9.3 Dubbelbestemming ‘Waarde – archeologie 2’

Voor deze dubbelbestemming zijn dezelfde regels van toepassing als in het thans vigerende bestemmingsplan. Er moet, voordat er een omgevingsvergunning wordt verleend archeologsch onderzoek worden overlegd op grond waarvan kan worden vastgesteld of en zo ja, in hoeverre archeologische waarden worden verstoord.

2.10 Milieu

In het kader van deze taxatie is geen onderzoek gedaan naar verontreiniging van de grond en/of het grondwater. Ten tijde van de opmaak van dit rapport waren ondergetekende geen gegevens bekend met betrekking tot bodem- en/of grondwaterverontreiniging. Uitgangspunt voor deze taxatie is de afwezigheid van een ernstige bodem- en/of grondwaterverontreiniging.

3 Exploitatieberekening bestemmingsplan Westrand Sint Pancras

In dit hoofdstuk geven de taxateurs een analyse van de exploitatieopzet zoals opgenomen in (de herziening van) het exploitatieplan. Doel van deze analyse is om inzicht te verkrijgen in de potentiële kosten en opbrengsten in verband met de voorgenomen ontwikkeling. Door de geprognosticeerde kosten (exclusief inbrengwaarde) in mindering te brengen op de geprognosticeerde opbrengsten kan rekenkundig een grondwaarde worden bepaald. Deze kan vergeleken worden met de getaxeerde inbrengwaarde. De taxateurs beoordelen de exploitatieberekening die onderdeel uitmaakt van het exploitatieplan om deze vergelijking te kunnen maken. Deze beoordeling kan niet worden aangemerkt als een berekening van een residuele grondwaarde.

3.1 Algemeen

In de exploitatieopzet wordt een raming opgenomen voor de opbrengsten van de uit te geven kavels. Tevens wordt rekening gehouden met eventuele afdrachten aan de gemeente ten behoeve van voorzieningen buiten het plangebied. Naast de opbrengsten worden ook de investeringen geraamd. Het gaat daarbij om kosten als verwerving, bouw- en woonrijp maken, saneringskosten en groen- en wateraanleg. Door kort gezegd de kosten in mindering te brengen op de opbrengsten ontstaat het resultaat van de grondexploitatie.

De grondexploitatieopzet gaat uit van de volgende belangrijke parameters:

Looptijd van de grondexploitatie:	6 jaar
Rente over opbrengsten en kosten:	3%
Kostenstijging:	2%
Opbrengstenstijging:	2,5%
Prijspeil:	1 januari 2021

3.2 Opbrengsten

De opbrengsten bestaan uit de opbrengsten van de te verkopen kavels en subsidieopbrengsten. De gemeente hanteert in de exploitatieberekening een getaxeerde uitgifteprijs. De totale uitgifteprijs bedraagt € 28.474.879,--.

3.3 Kosten

De kosten of investeringen die nodig zijn om de gronden in ontwikkeling te kunnen brengen zijn allen opgenomen als investeringen in de grondexploitatieopzet. Er is rekening gehouden met verwervingskosten, sloopkosten, milieukosten, ophoging, aanleg van openbare voorzieningen. De planontwikkelingskosten en de VAT-kosten zijn geraamd op basis van de plankostenscan. Hieronder vallen ook de kosten van de gemeentelijke begeleiding op het gebied van de planologie en het houden van toezicht op het realiseren van het toekomstig openbaar gebied.

De totale kosten, exclusief de kosten van de verwerving van de grond, zijn geraamd op € 3.468.898,00. Deze zijn door de taxateurs beoordeelt en worden, met inachtneming van de eerdere opmerkingen in deze paragraaf, als reëel beschouwd.

3.4 Conclusie

Zowel de kosten als de opbrengsten opgenomen in de exploitatieopzet komen taxateurs niet vreemd voor. Wel is sprake van aandacht voor het uitgiftetempo, de uitgifteprijs en de toerekening van de kosten buiten het plangebied.

Door de kosten van de opbrengsten af te trekken ontstaat een residuele waarde van de in te brengen grond. Residueel, met een netto contant resultaat van circa ± € 25.005.981,-- komt het plan uit op een gemiddelde verwervingsprijs van circa € 450,-- per m^2 voor gebouwde en ongebouwde onroerende zaken.

De gehanteerde parameters in de exploitatieberekening hebben voor een ontwikkeling als de onderhavige, met een looptijd van 6 jaar, grote invloed op het exploitatiesaldo. Wijziging van de parameters kan zowel positieve als negatieve gevolgen hebben voor het exploitatiesaldo.

4 Uitgangspunten en onderbouwingen

4.1 Wettelijk voorschrift

Basis voor het ramen van de inbrengwaarde is artikel 6.13 juncto 5 Wro. Dit artikel luidt als volgt:

> *"Indien geen sprake is van onteigening wordt de inbrengwaarde van gronden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet. Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de Onteigeningswet."*

In artikel 6.13 vijfde lid Wro is aangegeven op basis van welke waardegrondslag de inbrengwaarden vastgesteld moeten worden. Indien sprake is van minnelijke verwerving wordt uitgegaan van de marktwaarde van gronden en opstallen. Indien sprake is van onteigening of minnelijke verwerving op basis van een onteigeningsbesluit wordt uitgegaan van de onteigeningsschadeloosstelling (ook wel genoemd de onteigeningswaarde), dus de marktwaarde plus alle bijkomende schades.

Er moet eveneens worden uitgegaan van de onteigeningswaarde indien een perceel op onteigeningsbasis is of wordt verworven, hoewel er nog geen onteigeningsbesluit is genomen. Artikel 17 van de Onteigeningswet schrijft immers voor dat voorafgaand aan een onteigeningsbesluit eerst getracht moet worden gronden op minnelijke wijze te verwerven. Deze bepaling zet niet de weg open voor een gemeente om alle percelen tegen onteigeningswaarde te verwerven en in te brengen. Dat zou een ongewenst prijsopdrijvend effect hebben, waarvan de kosten gedeeltelijk worden afgewenteld op andere eigenaren in het exploitatiegebied. Gemeenten dienen zich te realiseren dat inbreng tegen onteigeningswaarde zonder dat sprake is van een onteigeningsbesluit of onteigening, alleen acceptabel is, wanneer de verwerving tegen deze waarde noodzakelijk en urgent is.

De artikelen 40 tot en met 40f Onteigeningswet bepalen de kaders van de waardebepaling en de bepaling van de hoogte van de schadeloosstelling. Deze artikelen luiden:

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

> *Artikel 40a*
> *Bij het bepalen van de schadeloosstelling wordt uitgegaan van de dag, waarop het vonnis van onteigening, bedoeld in artikel 37, tweede lid, of artikel 54t, tweede lid, wordt*

uitgesproken, met dien verstande, dat ingeval het vonnis, bedoeld in artikel 54i, eerste lid, binnen de in artikel 54m bedoelde termijn wordt ingeschreven in de openbare registers, wordt uitgegaan van de dag, waarop dit vonnis wordt ingeschreven.

Artikel 40b
1. De werkelijke waarde van de onteigende zaak, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft, wordt vergoed.
2. Bij het bepalen van de werkelijke waarde wordt 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 bijzondere gevallen wordt de werkelijke waarde naar andere maatstaf bepaald.

Artikel 40c
Bij het bepalen van de schadeloosstelling wegens verlies van een onroerende zaak wordt geen rekening gehouden met voordelen of nadelen, teweeggebracht door
het werk waarvoor onteigend wordt;
overheidswerken die in verband staan met het werk waarvoor onteigend wordt;
de plannen voor de werken onder 1 en 2 bedoeld.

Artikel 40d
1. Bij het bepalen van de prijs van een onroerende zaak wordt rekening gehouden:
met ter plaatse geldende voorschriften en gebruiken betreffende lasten en baten, welke uit de exploitatie van de zaak of van een complex, waarvan zij deel uitmaakt, naar verwachting zullen voortvloeien en betreffende de omslag daarvan, voor zover een redelijk handelend verkoper en koper hiermee rekening plegen te houden;
met alle bestemmingen die gelden voor zaken, die deel uitmaken van een complex, in dier voege dat elke bestemming van een zaak de waardering van alle zaken binnen het complex beïnvloedt.
2. Onder een complex wordt verstaan de als één geheel in exploitatie gebrachte of te brengen zaken.

Artikel 40e
Bij het bepalen van de werkelijke waarde van een zaak wordt de prijs verminderd of vermeerderd met voordelen of nadelen tengevolge van bestemmingen die voor het werk waarvoor onteigend wordt, tot uitvoering komen; bestemmingen, voor de feitelijke handhaving waarvan onteigend wordt, voor zover deze voordelen of nadelen ook na toepassing van artikel 40d redelijkerwijze niet of niet geheel ten bate of ten laste van de onteigende behoren te blijven.

Artikel 40f

Op de prijsvermeerdering bedoeld in artikel 40e komt in mindering de vergoeding welke te dier zake op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening is toegekend.

4.2 Marktwaarde of onteigeningsschadeloosstelling

Bij grondexploitatie zijn de inbrengwaarden van de gronden een belangrijk element. De inbrengwaarde dient gebaseerd te worden op de marktwaarde van de grond.

Er is aangesloten bij de regeling in de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van de marktwaarde, omdat wordt uitgegaan van de fictie dat particuliere eigenaren zelf de planrealisatie ter hand nemen of vrijwillig de grond inbrengen bij de gemeente. Net als bij de Wvg zijn daarom in artikel 6.13 lid 5 Wro artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet[1] van toepassing verklaard.

Dit uitgangspunt leidt uitzondering voor gronden welke onteigend zijn of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven. Wanneer hier sprake van is, levert aansluiting bij de marktwaarde problemen op, omdat de gemeente dan kan blijven zitten met niet verhaalbare kosten (i.c. de kosten van de bijkomende schades), terwijl deze kosten wel noodzakelijk waren voor de grondexploitatie. De schadeloosstelling bij onteigening kan immers hoger uitvallen dan de marktwaarde. Daarom wordt bij percelen die onteigend zijn, waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op grondslag van onteigening zijn verworven, aangesloten bij de onteigeningswaarde (volledige schadeloosstelling).

De keuze om de marktwaarde of de onteigeningsschadeloosstelling op te nemen is afhankelijk van het door de gemeente Langedijk gevoerde grondverwervingsbeleid. De gemeente Langedijk is voornemens om de kaders te scheppen zodat de eigenaren zelf tot ontwikkeling van hun gronden kunnen komen. Daarom wordt de marktwaarde aangehouden. Dit sluit tevens aan bij de uitgangspunten genoemd in het exploitatieplan.

4.3 Gehanteerde waarde

Taxateurs hanteren het waarde begrip ‘marktwaarde’. Dit waarde begrip is als volgt omschreven:

‘Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen een actief of passief zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een

[1] In de Onteigeningswet is sprake van het begrip “werkelijke waarde”. Op basis van de Vraagbaak Grondexploitatiewet (Kluwer 2009) is te verdedigen dat de marktwaarde nagenoeg gelijk is aan de werkelijke waarde zoals bedoeld in artikel 40b-40f Onteigeningswet. Er wordt derhalve geen onderscheid gemaakt tussen de marktwaarde en de werkelijke waarde.

bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.'

4.4 Afbakening advies

Volgens het Besluit ruimtelijke ordening, Artikel 6.2.3 behoren tot de kosten, bedoeld in de Wro, artikel 6.13, eerste lid onder c, de kosten welke redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, te weten de ramingen van:

a. de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
b. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
c. de kosten van het vrij maken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt zakelijk recht en zakelijke lasten;
d. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

De onder a en b genoemde ramingen worden opgesteld op basis van de definitie van de "marktwaarde" die in paragraaf 4.2 is aangegeven. Voor de onder c genoemde ramingen hebben taxateurs onderzoek gedaan naar in de openbare registers kenbare zakelijke rechten. Op basis van dit onderzoek zijn diverse zakelijke rechten aanwezig. Deze zakelijke rechten zien niet op een specifieke omstandigheid van een bepaald perceel. Daarnaast ligt het voor de hand dat met deze zakelijk gerechtigden afspraken worden gemaakt voor de verlegging van de kabels en leidingen, zonder dat het recht zelf wordt vergoed. Immers, er zal sprake moeten zijn van verlegging, waarbij de zakelijk gerechtigde op de nieuwe locatie eenzelfde soort zakelijk recht verkrijgt. De kosten van de verlegging van de kabels en leidingen, voor zover die moeten worden geschaard onder sub d van artikel 6.2.3 Bro, zijn in het exploitatieplan opgenomen.

De kosten van de sloop van de aanwezige bebouwing zijn in de inbrengwaarde opgenomen.

Voor de persoonlijke rechten, de rechten die niet uit de openbare registers blijken, hebben taxateurs informatie opgevraagd bij de gemeente Langedijk. Daaruit is niet gebleken dat er sprake is van bekende persoonlijke rechten.

4.5 Afbakening complex

Bij het bepalen van de inbrengwaarde is een complexafbakening van belang. Artikel 40d Onteigeningswet geeft aan dat de waarde moet worden bepaald aan de hand van de geldende voorschriften en bestemmingen die deel uitmaken van een complex. Taxateurs verwijzen naar paragraaf 4.1 voor de exacte tekst van artikel 40d Onteigeningswet. Onder een complex wordt in dit artikel verstaan de als één geheel in exploitatie te brengen of gebrachte onroerende zaken.

De gronden binnen het bestemmingsplan en het exploitatieplan “Westrand Sint Pancras” worden als één geheel in exploitatie genomen. Tevens hebben deze gronden een onderlinge samenhang. Het gefaseerd in exploitatie brengen doet daar niets aan af. Alle kosten en opbrengsten houden immers direct verband met elkaar. Daarom worden deze gronden gezien als één complex.

4.6 Taxatiemethoden

Er zijn verschillende methoden om de marktwaarde te bepalen. Voor de taxatie van nog in ontwikkeling te nemen gronden ligt de vergelijkingsmethode, ook wel comparatieve methode, voor de hand als er vergelijksmateriaal voor handen is. Is dit niet het geval, dan zal moeten worden teruggevallen op de residuele grondwaardemethode. Is sprake van bestaand vastgoed dan zal voor woningen de vergelijkingsmethode het meest voor de hand liggen. Is sprake van bedrijfsmatig- of winkel-onroerend goed, dan zal de huurwaardekapitalisatie methode worden toegepast.

Bij het bepalen van de inbrengwaarde van de percelen wordt enerzijds gekeken naar de huidige waarde op basis van het huidige gebruik en de huidige bestemming. Daarnaast wordt gekeken naar de waarde op basis van de toekomstige bestemming, de ruwe bouwgrondwaarde. Ruwe bouwgrond is grond die in een bestemmingsplan is aangewezen om bouwgrond te worden (al dan niet met een directe bouwtitel), maar daarvoor nog geschikt gemaakt moet worden door het aanleggen van de infrastructuur en overige voorzieningen die nodig zijn voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein. Op basis van onteigeningsjurisprudentie moet een gemeente de hoogste van de twee (de huidige of de toekomstige) waarden aan de eigenaar vergoeden. In een overwegend agrarisch gebied wordt meestal uitgegaan van de toekomstige waarde/ruwe bouwgrondwaarde, tenzij blijkt dat de huidige gebruikswaarde hoger is.

De Wro schrijft geen expliciete waarderingsmethode voor; zij legt alleen de waarderingsgrondslag vast. In de memorie van toelichting wordt verwezen naar de onteigeningspraktijk voor het vaststellen van de inbrengwaarde. Ook in onteigeningszaken wordt de waarderingsmethode niet vast voorgeschreven.

In de uitspraken HR 13 augustus 2004, NJ 2005, 151 en HR 15 februari 2008, ECLI:NL:HR:2008: BB4775 is mede bepaald dat taxateurs in beginsel vrij zijn in hun keuze voor een bepaalde waarderingsmethode en geen rechtsregel hen voorschrijft op welke wijze zij de waarde van een onteigend perceel dienen vast te stellen.

In gevallen als het onderhavige liggen twee methoden voor de hand; de vergelijkingsmethode en de residuele grondwaardemethode.

4.6.1 Vergelijkingsmethode

De vergelijkingsmethode ziet op een systeem waarbij de waarde van de grond wordt benaderd door gerealiseerde transacties voor vergelijkbare objecten in vergelijkbare situaties. Bij toepassing van de vergelijkingsmethode moet een oordeel worden gevormd over de mate van vergelijkbaarheid van de verschillende locaties, zodat ook de gerealiseerde verkoopprijzen kunnen worden vergeleken.

4.6.2 Residuele grondwaarde methode

De residuele grondwaardemethode gaat uit van het begroten van alle opbrengsten en het daarop in mindering brengen van alle kosten die samenhangen met het plan. Het residu wordt vervolgens gedeeld door de totale oppervlakte van de aan het plan toe te rekenen gronden.

4.6.3 Huurwaardekapitalisatie methode

In de huurwaardekapitalisatie methode wordt de huuropbrengst van het onroerend goed gekapitaliseerd met een bij het onroerend goed passend rendement. Op dit resultaat worden de kosten van verkrijging nog in mindering gebracht.

4.7 Gekozen waarderingsmethode

Taxateurs waarschuwen bij het bepalen van de inbrengwaarde voor het uitsluitend toepassen van de residuele grondwaardemethode. De exploitatiekosten bepalen de inbrengwaarde en de inbrengwaarde wordt op zijn beurt bepaald door de exploitatiekosten (de zogenaamde cirkelredenering).

Bij het vaststellen van de inbrengwaarde is gekeken naar de marktwaarde van de bouwrijpe kavels. Deze marktwaarde is bepaald aan de hand van de vergelijkingsmethode. Tevens is gekeken naar de marktwaarde van de gronden op basis van het huidige gebruik. Daarna zijn de kosten die moeten worden gemaakt om de kavels bouwrijp te maken in mindering gebracht op de marktwaarde van de bouwrijpe kavels. Het resultaat is de inbrengwaarde.

De taxatie is derhalve een samenstel van de vergelijkingsmethode en de residuele grondwaardemethode.

4.8 Overige uitgangspunten

De taxatie is uitgevoerd onder de volgende uitgangspunten:

1. Deze rapportage is verricht op basis van het prijspeil per 8 juni 2021.
2. De door opdrachtgever verstrekte gegevens worden als juist verondersteld.
3. Ten behoeve van deze rapportage heeft kadastrale recherche plaatsgevonden. Er is geen erfdienstbaarhedenonderzoek ingesteld. Bij de taxatie is verondersteld dat de

percelen ingebracht zullen worden vrij van hypotheken, zakelijke beperkingen, beslagen en andere mogelijke rechten van derden uit enige overeenkomst, tenzij uitdrukkelijk genoemd. Een overzicht van de kadastrale recherche is in het rapport verwerkt in paragraaf 2.1.

4. Ten behoeve van deze taxatie heeft bestemmingsplanonderzoek plaatsgevonden. Dit bestemmingsplanonderzoek is opgenomen in paragraaf 2.7, 2.8 en 2.9.
5. Voor zover van toepassing zijn de vermelde waarden van onroerende zaken "kosten koper", (overdrachts- en/of omzetbelasting, honorarium notaris, kadastraal recht etc.), tenzij anders vermeld. Voor de gronden die nog geen eigendom zijn van de gemeente worden deze kosten geraamd.
6. In dit inbrengwaarderapport gaan wij uit van de marktwaarde zonder schadeloosstellingen.
7. De percelen zijn gewaardeerd vrij van gebruiksrechten.
8. De percelen zijn gewaardeerd op basis van de ontwikkeling door de eigenaren zelf. Daarbij is eerst de marktwaarde als bouwrijpe grond gewaardeerd, waarna een inschatting is gemaakt van de kosten die de eigenaren moeten maken om de gronden nog juridisch en technisch bouwrijp te krijgen.
9. In de residuele berekening zijn de volgende kostenposten opgenomen:
    a. Sloopkosten van de bestaande opstallen: op basis van het bestaande oppervlakte van de opstallen wordt een prijs gehanteerd van € 50,--/m^2.
    b. Aansluitkosten nutsvoorzieningen: de nieuw te bouwen woningen zullen moeten worden aangesloten op de nutsvoorzieningen. Daarvoor wordt per woning een forfaitair bedrag opgenomen van € 5.000,--.
    c. De bouwkavel zelf zal moeten worden opgehoogd. Op basis van de oppervlakte van de kavel wordt een kostenpost van € 10,--/m^2 aangehouden.
    d. Om de kavels goed te ontsluiten zijn werkzaamheden in de openbare ruimte nodig. Te denken valt aan de inrichting van de wegen, groenvoorzieningen, waterberging, riolering en aansluitingen op bestaande wegen. Op basis van het inrichtingsplan van de gemeente is een raming opgesteld die deskundigen niet vreemd voorkomt. Deze raming wordt derhalve overgenomen in deze taxatie. De raming van deze kosten wordt naar rato toegerekend.
    e. Om de kavels te voorzien van een juridische bouwtitel moet het bestemmingsplan worden aangepast. De gemeente heeft een plankostenscan opgesteld. Daarin zijn de gemeentelijke kosten opgenomen. Ook deze worden naar rato toegerekend.

4.9 Referenties

Deskundigen hebben referenties gezocht met betrekking tot verkochte bouwkavels in de omgeving van het plangebied. Op basis daarvan zijn de volgende referenties gevonden:

Postcode	Plaatsnaam	Straatnaam	Huisnummer	Soort object	DatumMutatie	Koopprijs	Transactieprijs	Prijs (m²)	Popp (m²)	Prijstype
1721 AE	BROEK OP LANGEDIJK	Broekerwerf, kavel 6	0ong	bouwgrond	3-12-2020	€ 315.000	€ 375.000	€ 1.053	356	v.o.n.
1721 AE	BROEK OP LANGEDIJK	Broekerwerf, kavel 3	0ong	bouwgrond	3-12-2020	€ 230.000	€ 245.000	€ 662	370	v.o.n.
1721 AE	BROEK OP LANGEDIJK	Broekerwerf, kavel 9	0ong	bouwgrond	15-12-2020	€ 435.000	€ 435.000	€ 1.101	395	v.o.n.
1721 AE	BROEK OP LANGEDIJK	Broekerwerf, kavel 2	0ong	bouwgrond	2-12-2020	€ 375.000	€ 395.000	€ 912	433	v.o.n.
1721 LE	ZUID-SCHARWOUDE	Borgerlant	18	bouwgrond	29-3-2021	€ 229.000	€ 229.000	€ 506	453	v.o.n.
1722 LE	ZUID-SCHARWOUDE	Karlant	1	bouwgrond	11-1-2021	€ 249.000	€ 249.000	€ 546	456	v.o.n.
1721AE	BROEK OP LANGEDIJK	Broekerwerf, kavel 4	0ong	bouwgrond	3-12-2020	€ 235.000	€ 280.000	€ 607	461	v.o.n.
1721AE	BROEK OP LANGEDIJK	Broekerwerf, kavel 5	0ong	bouwgrond	2-12-2020	€ 360.000	€ 417.000	€ 903	462	v.o.n.
1834 CR	SINT PANCRAS	Bovenweg	258B	bouwgrond	26-2-2020	€ 350.000	€ 330.000	€ 597	553	k.k.
1834 BD	SINT PANCRAS	Gedempte Veert	0ong	bouwgrond	26-3-2020	€ 249.000	€ 240.000	€ 410	585	k.k.
1721 JA	BROEK OP LANGEDIJK	Bijloort	1a	bouwgrond	17-12-2020	€ 269.000	€ 271.000	€ 392	691	k.k.
1724 NK	OUDKARSPEL	Laanweg	43A	bouwgrond	1-10-2020	€ 269.500	€ 250.000	€ 350	715	k.k.
1834 BC	SINT PANCRAS	Achter Benedenweg 276	0ong	bouwgrond	14-3-2020	€ 295.000	€ 205.000	€ 263	780	k.k.
1724 XX	OUDKARSPEL	Zwanebloem	24*	bouwgrond	24-4-2020	€ 289.000	€ 289.000	€ 359	805	v.o.n.
1723 HP	NOORD-SCHARWOUDE	Krab		bouwgrond	1-2-2020	€ 275.000	€ 275.000	€ 335	820	k.k.

Daarnaast is ook gekeken welke percelen er rond de peildatum worden aangeboden, maar niet niet zijn verkocht. De volgende te koop staande percelen werden gevonden:

Aanbod per 4-6-2021		koopsom	perceel	prijs per m²	
Lievenlant	18	€ 272.000,00	494	€ 550,61	von
Lievenlant	3	€ 255.000,00	459	€ 555,56	von
Lievenlant	119	€ 270.000,00	490	€ 551,02	von
Lievenlant	20	€ 277.000,00	489	€ 566,46	von
Lievenlant	30	€ 272.000,00	494	€ 550,61	von
Broekerwerf	Kavel 10	€ 241.000,00	482	€ 500,00	von
Lievenlant		€ 475.000,00	415	€ 1.144,58	von
Maria Austria Erf		€ 225.000,00	495	€ 454,55	kk

In het plangebied zijn in de afgelopen tijd ook een aantal percelen verkocht. Ook deze zijn betrokken bij het bepalen van de marktwaarde van de bouwrijpe kavels.

Transacties binnen het plangebied 2019-2021		
Perceel Sint Pancras E 1951	€ 205.000	Geen bijdrage afgesproken
Perceel Sint Pancras E 2229	€ 240.000	Geen bijdrage afgesproken
Perceel Sint Pancras E 1969	€ 250.000	Geen bijdrage afgesproken
Perceel Sint Pancras A 4615	€ 131.000	Geen bijdrage afgesproken
Perceel Sint Pancras A 4922	€ 687.500	Geen bijdrage afgesproken
Perceel Sint Pancras A 4007	€ 775.000	Geen bijdrage afgesproken
Perceel Sint Pancras A 4016	€ 225.000	Geen bijdrage afgesproken

Op basis van bovenstaande informatie en referenties zijn deskundigen tot een staffel gekomen voor het bepalen van de marktwaarde van de verschillende kavels. Daarbij is rekening gehouden met het aantal woningen en de oppervlakte van de bouwkavel behorende bij de woning. De volgende staffeling wordt daarbij als leidraad aangehouden:

Perceeloppervlakte van - tot		Grondwaarde	Grondwaarde kk excl %OVB
0	500	€ 600,00	€ 550,00
500	1000	€ 375,00	€ 350,00
1000	1500	€ 150,00	€ 250,00
> 1500 m²		€ 50,00	€ 100,00

4.10 Backtest

Taxateurs hebben het te taxeren vastgoed nog niet eerder gewaardeerd, zodat een backtest naar eerdere resultaten niet mogelijk is.

5 Taxatie

5.1 Raming

De marktwaarde van de percelen in de huidige staat en niet juridisch en technisch bouwrijp binnen het plangebied is op basis van de uitgangspunten zoals in dit rapport is verwoord als volgt door de deskundigen getaxeerd:

kavelnr obv sted. plan	Gemeente	sectie	perceelnummer	Oppervlakte binnen plangebied		Marktwaarde afgerond	
95a	Sint Pancras	E	2186	1490	m²	€	520.000
94b	Sint Pancras	E	1953	1581	m²	€	529.000
92/93b	Sint Pancras	E	1953	1959	m²	€	563.000
91b	Sint Pancras	E	1718	1285	m²	€	471.000
90a	Sint Pancras	E	2162	700	m²	€	302.000
89a	Sint Pancras	E	1716	717	m²	€	291.000
88b	Sint Pancras	E	1715	1257	m²	€	454.000
86/87b	Sint Pancras	E	2193	1146	m²	€	438.000
	Sint Pancras	E	2195			€	-
85a	Sint Pancras	E	1712	769	m²	€	318.000
84a	Sint Pancras	E	1951	780	m²	€	329.000
83a	Sint Pancras	E	2052	735	m²	€	314.000
81/82b	Sint Pancras	E	1709	592	m²	€	224.000
			1708	592	m²	€	224.000
80f	Sint Pancras	E	1707	529	m²	€	244.000
79a	Sint Pancras	E	1860	545	m²	€	218.000
78a	Sint Pancras	E	1761	536	m²	€	188.000
77a	Sint Pancras		1761	529	m²	€	244.000
	Sint Pancras	E	2228 - ontstaan uit 1970		m²	€	-
76a	Sint Pancras		2228 - ontstaan uit 1970	621	m²	€	257.000
75a	Sint Pancras	E	2229 - ontstaan uit 1970	585	m²	€	263.000
74f	Sint Pancras	E	1969	454	m²	€	209.000
73d	Sint Pancras	E	2146	463	m²	€	240.000
72d			2146	462	m²	€	260.000
71f	Sint Pancras	E	1698	532	m²	€	245.000
69a	Sint Pancras	E	2094	675	m²	€	294.000
68a	Sint Pancras	E	2093	675	m²	€	294.000
67a	Sint Pancras	E	1757	876	m²	€	361.000
66a	Sint Pancras	E	2103	700	m²	€	297.000
65f	Sint Pancras	E	2087	495	m²	€	232.000
63a	Sint Pancras	E	2012	593	m²	€	266.000
62a	Sint Pancras	E	1691	630	m²	€	278.000
61f	Sint Pancras	E	1689	501	m²	€	235.000
60a	Sint Pancras	E	1688	684	m²	€	297.000
58a	Sint Pancras	E	1686	780	m²	€	329.000
57a	Sint Pancras	E	2112	575	m²	€	260.000
55a	Sint Pancras	A	4851	782	m²	€	312.000
54a	Sint Pancras	A	4786	590	m²	€	265.000
53d	Sint Pancras	A	3983	294	m²	€	153.000
52d	Sint Pancras	A	3983	280	m²	€	144.000
51f	Sint Pancras	A	3984	485	m²	€	216.000
50a	Sint Pancras	A	3985	535	m²	€	230.000
49d	Sint Pancras	A	4615	435	m²	€	236.000
48d	Sint Pancras	A	3987	456	m²	€	242.000
47b	Sint Pancras	A	4653	760	m²	€	322.000
46c	Sint Pancras	A	3989	1505	m²	€	499.000
45f	Sint Pancras	A	3991	635	m²	€	266.000
44k	Sint Pancras	A	3992	485	m²	€	217.000
42b	Sint Pancras	A	3994	745	m²	€	313.000
41e	Sint Pancras	A	3995	382	m²	€	165.000
40a	Sint Pancras	A	3996	652	m²	€	286.000
39f	Sint Pancras	A	3997	449	m²	€	207.000

kavelnr obv sted. plan	Gemeente	sectie	perceelnummer	Oppervlakte binnen plangebied		Marktwaarde afgerond	
37e	Sint Pancras	A	3999	463	m²	€	211.000
35a	Sint Pancras	A	4001	646	m²	€	277.000
34f	Sint Pancras	A	4002	593	m²	€	258.000
33k	Sint Pancras	A	4921	578	m²	€	257.000
	Sint Pancras	A	4922		m²	€	-
32f	Sint Pancras	A	4004	548	m²	€	251.000
29k	Sint Pancras	A	4007	445	m²	€	201.000
28f	Sint Pancras	A	4008	389	m²	€	172.000
26b	Sint Pancras	A	4011	912	m²	€	363.000
25a	Sint Pancras	A	4478	753	m²	€	320.000
24b	Sint Pancras	A	4554	890	m²	€	335.000
23a	Sint Pancras	A	4014	554	m²	€	252.000
21b	Sint Pancras	A	4016	910	m²	€	357.000
20b	Sint Pancras	A	4691	506	m²	€	236.000
	Sint Pancras	A	4694			€	-
19m	Sint Pancras	A	4691	1678	m²	€	622.000
	Sint Pancras		4695				
18a	Sint Pancras	A	4695	596	m²	€	267.000
15a	Sint Pancras	A	4263	832	m²	€	333.000
14b	Sint Pancras	A	4263	958	m²	€	376.000
13a	Sint Pancras	A	4799	1010	m²	€	406.000
12d	Sint Pancras	A	4883	699	m²	€	351.000
11d	Sint Pancras	A	4824	765	m²	€	356.000
9f	Sint Pancras	A	4797	560	m²	€	255.000
8a	Sint Pancras	A	4041	756	m²	€	321.000
7c	Sint Pancras	A	4701	1205	m²	€	452.000
5f(d)	Sint Pancras	A	4845	625	m²	€	273.000
4a	Sint Pancras	A	4046	655	m²	€	261.000
2/3b	Sint Pancras	A	4483	790	m²	€	327.000
1c	Sint Pancras	A	4872	759	m²	€	295.000

In bijlage 3 is de residuele berekening per kavel opgenomen.

5.2 Overige aspecten van de inbrengwaarde

In paragraaf 4.4 is de afbakening van dit advies opgenomen. Daarbij is aangegeven welke overige aspecten nog onderdeel zijn van de inbrengwaarde. In de paragraaf 5.1 zijn de ramingen opgenomen zoals genoemd in artikel 6.2.3 sub a en b Bro.

Op basis van de ter beschikking gestelde gegevens zijn taxateurs er vanuit gegaan dat er geen sprake is van persoonlijke rechten. Ten aanzien van de zakelijke rechten wordt hieraan geen zelfstandige waarde wordt toegekend. De raming van de kosten van het vrij maken van de gronden van persoonlijke en zakelijke rechten zoals opgenomen in artikel 6.2.3 sub c Bro komt derhalve uit op nihil.

Aldus gedaan te goeder trouw naar beste kennis en wetenschap en ondertekend te Heteren op 2 december 2021.

mevrouw mr. ing. J. de Vries RT

W.A. de Bruin RT

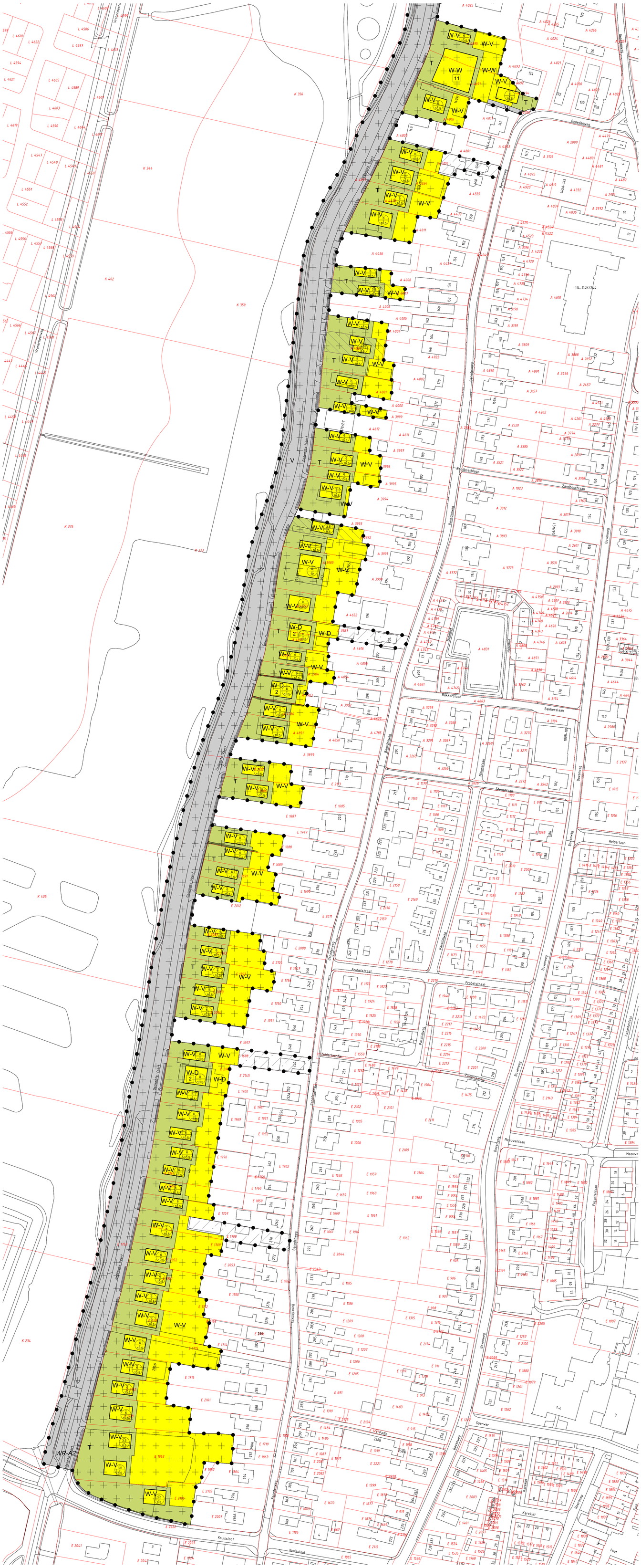
Bijlage 1

Kadastrale gegevens

Pagina met eigendomsinformatie verwijderd in verband met privacywetgeving

Bijlage 2

Planologie (verbeelding)





Legenda

- Plangebied

Bestemmingen

- T — Tuin
- V — Verkeer
- W-D — Wonen - Dubbel
- W-V — Wonen - Vrijstaand
- W-W — Wonen - Woongebouw

Bouwvlak

- bouwvlak

Maatvoeringaanduidingen

- maatvoeringsvlak
- A/B — maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)
- E — maximum aantal wooneenheden

Verklaring

- BGT + BRK 2021-02-18

Dubbelbestemming

- *WR-A2* — Waarde - Archeologie 2

Gebiedsaanduiding

- overige zone - bouwvlaktype koolboet
- overige zone - compenserende parkeerverplichting

Gemeente LANGEDIJK

Bestemmingsplan Westrand in Sint Pancras

Verbeelding

datum:	03-11-2021
schaal:	1 : 1000 (A0)
status:	ontwerp
projectnr.:	122.00.04.23.00
gezien:	JAP

NL.IMRO.0416.BPSP2012part00x-on01

BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

BügelHajema Adviseurs, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP
Balthasar Bekkerweg 76, 8914 BE Leeuwarden T 058 215 25 15 E info@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Bijlage 3

Residuele berekening

Inbrengwaardetaxatie Westrand

Nummer	kavelnr obv sted. plan	Gemeente	sectie	perceelnummer	Oppervlakte binnen plangebied nieuw		Kavel	Prijs per m² kk	Sloopkosten	Aansluitkosten	Bouwrijp, sanering PM	Bijdrage plankosten en planstructurele elementen	Marktwaarde	Marktwaarde afgerond
1	95a	Sint Pancras	E	2186	1490	m²	€ 572.500	€ 384		€ 5.000,00	€ 18.029,00	€ 29.570,75	€ 519.900	€ 520.000
2	94b	Sint Pancras	E	1953	1581	m²	€ 583.000	€ 369		€ 5.000,00	€ 19.130,10	€ 29.570,75	€ 529.299	€ 529.000
2	92/93b	Sint Pancras	E	1953	1959	m²	€ 621.000	€ 317		€ 5.000,00	€ 23.703,90	€ 29.570,75	€ 562.725	€ 563.000
3	91b	Sint Pancras	E	1718	1285	m²	€ 521.500	€ 406		€ 5.000,00	€ 15.548,50	€ 29.570,75	€ 471.381	€ 471.000
4	90a	Sint Pancras	E	2162	700	m²	€ 345.000	€ 493		€ 5.000,00	€ 8.470,00	€ 29.570,75	€ 301.959	€ 302.000
5	89a	Sint Pancras	E	1716	717	m²	€ 351.000	€ 490	€ 16.456,00	€ 5.000,00	€ 8.675,70	€ 29.570,75	€ 291.298	€ 291.000
6	88b	Sint Pancras	E	1715	1257	m²	€ 514.500	€ 409	€ 10.587,50	€ 5.000,00	€ 15.209,70	€ 29.570,75	€ 454.132	€ 454.000
7	86/87b	Sint Pancras	E	2193	1146	m²	€ 486.500	€ 425	€ -	€ 5.000,00	€ 13.866,60	€ 29.570,75	€ 438.063	€ 438.000
7		Sint Pancras	E	2195			€ -					€ -	€	€ -
8	85a	Sint Pancras	E	1712	769	m²	€ 369.000	€ 480	€ 6.655,00	€ 5.000,00	€ 9.304,90	€ 29.570,75	€ 318.469	€ 318.000
9	84a	Sint Pancras	E	1951	780	m²	€ 373.000	€ 478	€ -	€ 5.000,00	€ 9.438,00	€ 29.570,75	€ 328.991	€ 329.000
10	83a	Sint Pancras	E	2052	735	m²	€ 357.500	€ 486	€ -	€ 5.000,00	€ 8.893,50	€ 29.570,75	€ 314.036	€ 314.000
11	81/82b	Sint Pancras	E	1709	592	m²	€ 248.000	€ 419	€ -	€ 2.500,00	€ 7.163,20	€ 14.785,37	€ 223.551	€ 224.000
11				1708	592	m²	€ 248.000	€ 419		€ 2.500,00	€ 7.163,20	€ 14.785,37	€ 223.551	€ 224.000
12	80f	Sint Pancras	E	1707	529	m²	€ 285.000	€ 539	€ -	€ 5.000,00	€ 6.400,90	€ 29.570,75	€ 244.028	€ 244.000
14	79a	Sint Pancras	E	1860	545	m²	€ 291.000	€ 534	€ 32.004,50	€ 5.000,00	€ 6.594,50	€ 29.570,75	€ 217.830	€ 218.000
14	78a	Sint Pancras	E	1761	536	m²	€ 287.500	€ 536	€ 58.866,50	€ 5.000,00	€ 6.485,60	€ 29.570,75	€ 187.577	€ 188.000
14	77a	Sint Pancras		1761	529	m²	€ 285.000	€ 539	€ -	€ 5.000,00	€ 6.400,90	€ 29.570,75	€ 244.028	€ 244.000
15		Sint Pancras	E	2228 - ontstaan uit 1970		m²	€ -	€ -			€ -	€ -	€ -	€ -
15	76a	Sint Pancras		2228 - ontstaan uit 1970	621	m²	€ 317.500	€ 511	€ 18.029,00	€ 5.000,00	€ 7.514,10	€ 29.570,75	€ 257.386	€ 257.000
16	75a	Sint Pancras	E	2229 - ontstaan uit 1970	585	m²	€ 305.000	€ 521	€ -	€ 5.000,00	€ 7.078,50	€ 29.570,75	€ 263.351	€ 263.000
17	74f	Sint Pancras	E	1969	454	m²	€ 249.500	€ 550	€ -	€ 5.000,00	€ 5.493,40	€ 29.570,75	€ 209.436	€ 209.000
18	73d	Sint Pancras	E	2146	463	m²	€ 301.000	€ 650	€ 21.175,00	€ 5.000,00	€ 5.602,30	€ 29.570,75	€ 239.652	€ 240.000
18	72d			2146	462	m²	€ 300.500	€ 650	€ -	€ 5.000,00	€ 5.590,20	€ 29.570,75	€ 260.339	€ 260.000
19	71f	Sint Pancras	E	1698	532	m²	€ 286.000	€ 538	€ -	€ 5.000,00	€ 6.437,20	€ 29.570,75	€ 244.992	€ 245.000
20	69a	Sint Pancras	E	2094	675	m²	€ 336.500	€ 499	€ -	€ 5.000,00	€ 8.167,50	€ 29.570,75	€ 293.762	€ 294.000
21	68a	Sint Pancras	E	2093	675	m²	€ 336.500	€ 499	€ -	€ 5.000,00	€ 8.167,50	€ 29.570,75	€ 293.762	€ 294.000
22	67a	Sint Pancras	E	1757	876	m²	€ 406.500	€ 464	€ -	€ 5.000,00	€ 10.599,60	€ 29.570,75	€ 361.330	€ 361.000
23	66a	Sint Pancras	E	2103	700	m²	€ 345.000	€ 493	€ 5.142,50	€ 5.000,00	€ 8.470,00	€ 29.570,75	€ 296.817	€ 297.000
24	65f	Sint Pancras	E	2087	495	m²	€ 272.500	€ 551	€ -	€ 5.000,00	€ 5.989,50	€ 29.570,75	€ 231.940	€ 232.000
25	63a	Sint Pancras	E	2012	593	m²	€ 307.500	€ 519	€ -	€ 5.000,00	€ 7.175,30	€ 29.570,75	€ 265.754	€ 266.000
26	62a	Sint Pancras	E	1691	630	m²	€ 320.500	€ 509	€ -	€ 5.000,00	€ 7.623,00	€ 29.570,75	€ 278.306	€ 278.000
27	61f	Sint Pancras	E	1689	501	m²	€ 275.500	€ 550	€ -	€ 5.000,00	€ 6.062,10	€ 29.570,75	€ 234.867	€ 235.000
28	60a	Sint Pancras	E	1688	684	m²	€ 339.500	€ 496	€ -	€ 5.000,00	€ 8.276,40	€ 29.570,75	€ 296.653	€ 297.000
29	58a	Sint Pancras	E	1686	780	m²	€ 373.000	€ 478	€ -	€ 5.000,00	€ 9.438,00	€ 29.570,75	€ 328.991	€ 329.000
30	57a	Sint Pancras	E	2112	575	m²	€ 301.500	€ 524	€ -	€ 5.000,00	€ 6.957,50	€ 29.570,75	€ 259.972	€ 260.000
31	55a	Sint Pancras	A	4851	782	m²	€ 373.500	€ 478	€ 17.000,50	€ 5.000,00	€ 9.462,20	€ 29.570,75	€ 312.467	€ 312.000
32	54a	Sint Pancras	A	4786	590	m²	€ 306.500	€ 519	€ -	€ 5.000,00	€ 7.139,00	€ 29.570,75	€ 264.790	€ 265.000
33	53d	Sint Pancras	A	3983	294	m²	€ 191.000	€ 650	€ -	€ 5.000,00	€ 3.557,40	€ 29.570,75	€ 152.872	€ 153.000
33	52d	Sint Pancras	A	3983	280	m²	€ 182.000	€ 650		€ 5.000,00	€ 3.388,00	€ 29.570,75	€ 144.041	€ 144.000
34	51f	Sint Pancras	A	3984	485	m²	€ 267.000	€ 551	€ 10.285,00	€ 5.000,00	€ 5.868,50	€ 29.570,75	€ 216.276	€ 216.000
35	50a	Sint Pancras	A	3985	535	m²	€ 287.500	€ 537	€ 16.577,00	€ 5.000,00	€ 6.473,50	€ 29.570,75	€ 229.879	€ 230.000
36	49d	Sint Pancras	A	4615	435	m²	€ 283.000	€ 651	€ 7.260,00	€ 5.000,00	€ 5.263,50	€ 29.570,75	€ 235.906	€ 236.000
37	48d	Sint Pancras	A	3987	456	m²	€ 296.500	€ 650	€ 14.822,50	€ 5.000,00	€ 5.517,60	€ 29.570,75	€ 241.589	€ 242.000
38	47b	Sint Pancras	A	4653	760	m²	€ 366.000	€ 482	€ -	€ 5.000,00	€ 9.196,00	€ 29.570,75	€ 322.233	€ 322.000
39	46c	Sint Pancras	A	3989	1505	m²	€ 575.500	€ 382	€ 23.837,00	€ 5.000,00	€ 18.210,50	€ 29.570,75	€ 498.882	€ 499.000
40	45f	Sint Pancras	A	3991	635	m²	€ 322.500	€ 508	€ 14.459,50	€ 5.000,00	€ 7.683,50	€ 29.570,75	€ 265.786	€ 266.000
41	44k	Sint Pancras	A	3992	485	m²	€ 267.000	€ 551	€ 9.861,50	€ 5.000,00	€ 5.868,50	€ 29.570,75	€ 216.699	€ 217.000
42	42b	Sint Pancras	A	3994	745	m²	€ 361.000	€ 485	€ 4.235,00	€ 5.000,00	€ 9.014,50	€ 29.570,75	€ 313.180	€ 313.000
43	41e	Sint Pancras	A	3995	382	m²	€ 210.000	€ 550	€ 6.050,00	€ 5.000,00	€ 4.622,20	€ 29.570,75	€ 164.757	€ 165.000
44	40a	Sint Pancras	A	3996	652	m²	€ 328.000	€ 503	€ -	€ 5.000,00	€ 7.889,20	€ 29.570,75	€ 285.540	€ 286.000
45	39f	Sint Pancras	A	3997	449	m²	€ 247.000	€ 550	€ -	€ 5.000,00	€ 5.432,90	€ 29.570,75	€ 206.996	€ 207.000
46	37e	Sint Pancras	A	3999	463	m²	€ 254.500	€ 550	€ 2.843,50	€ 5.000,00	€ 5.602,30	€ 29.570,75	€ 211.483	€ 211.000
47	35a	Sint Pancras	A	4001	646	m²	€ 326.000	€ 505	€ 6.776,00	€ 5.000,00	€ 7.816,60	€ 29.570,75	€ 276.837	€ 277.000
48	34f	Sint Pancras	A	4002	593	m²	€ 307.500	€ 519	€ 7.260,00	€ 5.000,00	€ 7.175,30	€ 29.570,75	€ 258.494	€ 258.000
49	33k	Sint Pancras	A	4921	578	m²	€ 302.500	€ 523	€ 3.569,50	€ 5.000,00	€ 6.993,80	€ 29.570,75	€ 257.366	€ 257.000
50		Sint Pancras	A	4922		m²	€ -	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -	€ -
51	32f	Sint Pancras	A	4004	548	m²	€ 292.000	€ 533	€ -	€ 5.000,00	€ 6.630,80	€ 29.570,75	€ 250.798	€ 251.000
52	29k	Sint Pancras	A	4007	445	m²	€ 245.000	€ 551	€ 4.235,00	€ 5.000,00	€ 5.384,50	€ 29.570,75	€ 200.810	€ 201.000
53	28f	Sint Pancras	A	4008	389	m²	€ 214.000	€ 550	€ 2.359,50	€ 5.000,00	€ 4.706,90	€ 29.570,75	€ 172.363	€ 172.000
54	26b	Sint Pancras	A	4011	912	m²	€ 419.000	€ 459	€ 10.224,50	€ 5.000,00	€ 11.035,20	€ 29.570,75	€ 363.170	€ 363.000
55	25a	Sint Pancras	A	4478	753	m²	€ 363.500	€ 483	€ -	€ 5.000,00	€ 9.111,30	€ 29.570,75	€ 319.818	€ 320.000
56	24b	Sint Pancras	A	4554	890	m²	€ 411.500	€ 462	€ 30.794,50	€ 5.000,00	€ 10.769,00	€ 29.570,75	€ 335.366	€ 335.000
57	23a	Sint Pancras	A	4014	554	m²	€ 294.000	€ 531	€ 1.210,00	€ 5.000,00	€ 6.703,40	€ 29.570,75	€ 251.516	€ 252.000

Nummer	kavelnr obv sted. plan	Gemeente	sectie	perceelnummer	Oppervlakte binnen plangebied		Kavel	Prijs per m² kk	Sloopkosten	Aansluitkosten	Bouwrijp, sanering PM	Bijdrage plankosten en planstructurele elementen	Marktwaarde	Marktwaarde afgerond
58	21b	Sint Pancras	A	4016	910	m²	€ 418.500	€ 460	€ 15.488,00	€ 5.000,00	€ 11.011,00	€ 29.570,75	€ 357.430	€ 357.000
59	20b	Sint Pancras	A	4691	506	m²	€ 277.000	€ 547	€ -	€ 5.000,00	€ 6.122,60	€ 29.570,75	€ 236.307	€ 236.000
		Sint Pancras	A	4694			€ -					€ -		€ -
	19m	Sint Pancras	A	4691	1678	m²	€ 816.000	€ 486		€ 15.000,00	€ 16.780,00	€ 162.639,10	€ 621.581	€ 622.000
		Sint Pancras		4695			€ -					€ -		
60	18a	Sint Pancras	A	4695	596	m²	€ 308.500	€ 518	€ -	€ 5.000,00	€ 7.211,60	€ 29.570,75	€ 266.718	€ 267.000
61	15a	Sint Pancras	A	4263	832	m²	€ 391.000	€ 470	€ 13.310,00	€ 5.000,00	€ 10.067,20	€ 29.570,75	€ 333.052	€ 333.000
61	14b	Sint Pancras	A	4263	958	m²	€ 435.500		€ 13.310,00	€ 5.000,00	€ 11.591,80	€ 29.570,75	€ 376.027	€ 376.000
62	13a	Sint Pancras	A	4799	1010	m²	€ 452.500	€ 448	€ -	€ 5.000,00	€ 12.221,00	€ 29.570,75	€ 405.708	€ 406.000
63	12d	Sint Pancras	A	4883	699	m²	€ 394.500	€ 564	€ -	€ 5.000,00	€ 8.457,90	€ 29.570,75	€ 351.471	€ 351.000
64	11d	Sint Pancras	A	4824	765	m²	€ 418.000	€ 546	€ 18.271,00	€ 5.000,00	€ 9.256,50	€ 29.570,75	€ 355.902	€ 356.000
65	9f	Sint Pancras	A	4797	560	m²	€ 296.000	€ 529	€ -	€ 5.000,00	€ 6.776,00	€ 29.570,75	€ 254.653	€ 255.000
66	8a	Sint Pancras	A	4041	756	m²	€ 364.500	€ 482	€ -	€ 5.000,00	€ 9.147,60	€ 29.570,75	€ 320.782	€ 321.000
67	7c	Sint Pancras	A	4701	1205	m²	€ 501.500	€ 416	€ -	€ 5.000,00	€ 14.580,50	€ 29.570,75	€ 452.349	€ 452.000
68	5f(d)	Sint Pancras	A	4845	625	m²	€ 319.000	€ 510	€ 4.235,00	€ 5.000,00	€ 7.562,50	€ 29.570,75	€ 272.632	€ 273.000
69	4a	Sint Pancras	A	4046	655	m²	€ 329.500	€ 503	€ 26.499,00	€ 5.000,00	€ 7.925,50	€ 29.570,75	€ 260.505	€ 261.000
70	2/3b	Sint Pancras	A	4483	790	m²	€ 376.500	€ 477	€ 5.384,50	€ 5.000,00	€ 9.559,00	€ 29.570,75	€ 326.986	€ 327.000
71	1c	Sint Pancras	A	4872	759	m²	€ 365.500	€ 482	€ 26.438,50	€ 5.000,00	€ 9.183,90	€ 29.570,75	€ 295.307	€ 295.000
				totaal	55588	m²	€ 26.870.500,00		€ 485.512,50	€ 390.000,00	€ 669.091,00	€ 2.380.445,00	€ 22.945.451,50	€ 22.946.000

Bijlage 7. Regeling plankosten exploitatieplan 2021, d.d 13-10-2021

Regeling plankosten exploitatieplan 2021
Vragenlijst

Datum	13-10-2021
Gemeente	Langedijk
Projectnaam	Gedempte veert
Projectnummer	101000 - 441
Datum prijspeil	1-1-2021
Looptijd project in jaren	10
Aantal werkweken per jaar	42

print

A Algemeen

1 Wat is de looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit ? 8 jaren

2 Wat is de grootte van het exploitatiegebied in m2 (netto) ? 55.545,40 m2

3 Wat voor een locatie is het exploitatiegebied? ○ historisch gebied ○ binnenstedelijke locatie ○ inbreidingslocatie ○ uitbreidingslocatie ◉ uitleglocatie

4 Betreft het een herstructureringsopgave ? ○ ja ◉ nee

B Inbreng en verwerving

5 Uit hoeveel kadastrale percelen bestaat het exploitatieplan en hoeveel
daarvan zijn onbebouwd en bebouwd? 0 totaal
a aantal onbebouwde percelen a 0 stuks
b aantal bebouwde percelen b 0 stuks

6 Hoeveel onroerende zaken is de gemeente van plan daadwerkelijk te verwerven ? 0 totaal
a waarvan onbebouwde percelen a 0 stuks
b waarvan percelen met woningen b 0 stuks
c waarvan percelen met (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren (inclusief bijbehorende bedrijfswoning) c 0 stuks
d waarvan percelen met bijzondere objecten d 0 stuks

7 Van hoeveel huur(pacht)ontbindingen is sprake ? 0 stuks

8 Indien er met een onteigeningsplan wordt gewerkt (administratieve procedure)
a voor hoeveel onroerende zaken ? a 0 stuks
b in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure ? b 0 stuks

9 Wordt of is een voorkeursrecht gevestigd (Wvg) ? ○ ja ◉ nee

C Beoogde programma

10 Wat is het beoogde programma volgens het ruimtelijk besluit ?

woningen	86	aantal
bedrijvigheid	0	m2 uitgeefbaar
commercieel/retail	0	m2 bvo
maatschappelijk	0	m2 bvo
recreatie	0	m2

11 Wat is de beoogde verdeling tussen uitgeefbaar en openbaar gebied ?
55.545 m2 uitgeefbaar 100%
0 m2 openbaar 0%

D Stedenbouwkundige planvorming

12 Wordt er een prijsvraag georganiseerd ? ○ Ja ◉ Nee

13 Worden de volgende produkten opgesteld ?
☑ Programma van eisen
☐ Masterplan
☑ Beeldkwaliteitsplan
☑ Stedenbouwkundig plan
☑ Inrichtingsplan Openbare Ruimte

E Onderzoeken

14 Zijn de volgende onderzoeken nodig?
☐ Milieu Effect Rapportage (MER)
☐ Nader onderzoek luchtkwaliteit
☐ Aanvullend archeologisch onderzoek

F Ruimtelijke ordening procedures

15 Wordt het ruimtelijk besluit opgesteld via een globaal uit te werken plan,
een 'omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan' of een projectuitvoeringsbesluit ? ○ ja ◉ nee

a Indien sprake is van een globaal uit te werken plan, hoeveel uitwerkingsplannen verwacht u? aantal

16 Of wordt het ruimtelijk besluit herzien via een gedetailleerd bestemmingsplan ? ◉ ja ○ nee

17 Of kan gebruik gemaakt worden van een wijziging van het ruimtelijk besluit ? ○ ja ◉ nee

18 Maakt dit exploitatieplan deel uit van een groter ruimtelijk besluit ? ○ ja ◉ nee

zo ja, wat is de verhouding in oppervlakte ten opzichte van dit ruimtelijk besluit ? % van het totale ruimtelijke besluit

G Civiele en cultuurtechniek

19 Wat is de (te verwachten) bodemgesteldheid in het gebied? ○ slecht ◉ normaal ○ goed

Slopen

20 Is sprake van sloop van onroerende zaken ? ◉ ja ○ nee

a Zo ja, hoeveel m3 moet er gesloopt worden ? 26.700 m3

b Wat voor een soort te slopen onroerende zaken zijn het? Het gaat hoofdzakelijk om:
Meerdere antwoorden zijn mogelijk
☑ (agrarisch) 80 %
☑ overige onroerende zaken 20 %

21 Is er sprake van asbest in de te slopen onroerende zaken? ◉ ja ○ nee
a Zo ja, in hoeveel procent van het totaal aantal te slopen m3 is sprake van asbest ? 5 %

22 Op welke wijze wordt het slopen aanbesteed ?
Meerdere antwoorden zijn mogelijk
☐ Openbaar % ☐ Design&construct %
☑ Enkelvoudig onderhands 100 % ☐ Turn key %
☐ Meervoudig onderhands % ☐ Europees %

Ophogen/voorbelasten

23 Is sprake van ophoging danwel voorbelasting? ◉ ja ○ nee

a Wordt er integraal of partieel opgehoogd? ○ integraal ◉ partieel

b In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbelast? b 1,00 deelplan/fase

c	Wat is de gemiddelde te verwachten zettingstijd? info	c	0,50	jaar
d	Wat is de gemiddelde hoogte van de voorbelasting?	d	1,00	m1 info

Bouw-en woonrijpmaken

24 Is sprake van bouw-en of woonrijpmaken ? ◉ ja ○ nee

25 Op welke wijze wordt het bouw-en woonrijpmaken aanbesteed ?

info Meerdere antwoorden zijn mogelijk

i	☐ Openbaar	%	i	☐ Design&construct	%
i	☑ Enkelvoudig onderhands	100 %	i	☐ Turn key	%
i	☐ Meervoudig onderhands	%	i	☐ Europees	%

26 Is er sprake van bodemsanering ? ○ Ja ◉ Nee

a Zo ja, in hoeveel procent van het exploitatiegebied is sprake van bodemsanering ? %

Regeling plankosten exploitatieplan 2021
Produkten/activiteitenlijst

Datum	13-10-2021
Gemeente	**Langedijk**
Projectnaam	**Gedempte veert**
Projectnummer	**101000 - 441**
Datum prijspeil	1-1-2018
Looptijd in jaren	10

print

info

Tarieven 2021 excl btw	€€/uur
Verwerving/juridisch	€ 128
Stedenbouw	€ 128
Ruimtelijke Ordening	€ 128
Civiele en Cultuurtechniek	€ 128
Landmeten/Vastgoedinformatie	€ 101
Communicatie	€ 112
Projectmanagement	€ 146
Projectmanagementassistentie	€ 101
Planeconomie	€ 128

Tarieven 2021 excl btw	€€/uur
Civiel technisch projectleider	€ 128
Civiel technische ontwerpen	€ 128
Bestekschrijven/calculeren	€ 101
Tekenen	€ 89
Directievoeren	€ 112
Toezichthouden	€ 89

Complexiteitsfactor (A tm F)	**91%**
Complexiteitsfactor ruimtelijke ordening	**100%**
Complexiteitsfactor civiele techniek	**100%**

Invloedsfactoren (IF):	
A. Omvang exploitatiegebied	-57%
B. Ligging	0%
C. Herstructurering	0%
D. Verwervingsituatie	0%
E. Programma	0%
F. Onderzoeken	0%
G. Bodemgesteldheid	25%

Antwoorden uit vragenlijst gebruiken

	Produkt / Activiteit		Aantal	Uren of bedrag	Tarief	IF ?	IF	CF ?	CF	Totaal in euro's		Totaal in uren	
	Verwerving										€ -		-
☐ 1.1	1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen										€ -		-
		uur per onbebouwd perceel	0	1	€ 128	nee	100%	nee	100%	€ -		-	
		uur per bebouwd perceel	0	2	€ 128	nee	100%	nee	100%	€ -		-	
		ambtelijke begeleiding onderzoek	1	16	€ 128	nee	100%	nee	100%	€ -		-	
		jaarlijkse herziening (plus 1 maal per 5 jaar hertaxatie)	1	48,00	€ 128	nee	100%	nee	100%	€ -		-	
☐ 1.2	1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak										€ -		-
		uur per onbebouwde perceel	0	24	€ 128	nee	100%	nee	100%	€ -		-	
		uur per woning (ook huur/pachtontbinding)	0	48	€ 128	nee	100%	nee	100%	€ -		-	
		uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor	0	80	€ 128	nee	100%	nee	100%	€ -		-	
		uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor in herstructurering	0	100	€ 128	nee	100%	nee	100%	€ -		-	
		uur per bijzonder object	0	80	€ 128	nee	100%	nee	100%	€ -		-	
		uur per bijzonder object in herstructurering	0	100	€ 128	nee	100%	nee	100%	€ -		-	
☐ 1.3	1.3 Onteigenen van onroerende zaken										€ -		-
		uur per administratieve procedure	0	110	€ 128	nee	100%	nee	100%	€ -		-	
		uur per gerechtelijke procedure	0	50	€ 128	nee	100%	nee	100%	€ -		-	
		vast bedrag advocaatkosten per onteigening	0	€ 30.000		nee	100%	nee	100%	€ -			
☐ 1.4	1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente										€ -		-
		uur voor vestiging voorkeursrecht	0	60	€ 128	nee	100%	nee	100%	€ -		-	
	Stedenbouw										**€ 65.280**		**510**
☑ 2.1	2.1 Programma van Eisen										€ 10.240		80
		uur voor opstellen pve	1	80	€ 128	herstruct+programma	100%	nee	100%	€ 10.240		80	
		uur bij maatschappelijk programma	0	40	€ 128	herstruct+programma	100%	nee	100%	€ -		-	
☐ 2.2	2.2 Prijsvraag	uur voor organiseren	1	200	€ 128	herstruct+programma	100%	nee	100%		€ -	-	-
☐ 2.3	2.3 Masterplan										€ -		-
		uur per woning	86	1,50	€ 128	nee	100%	ja	91%	€ -		-	
		uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw	0	0,25	€ 128	nee	100%	ja	91%	€ -		-	
	2.4 Beeldkwaliteitsplan										€ 11.008		86
☑ 2.4		uur per woning	86	1,00	€ 128	nee	100%	nee	100%	€ 11.008		86	
		uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw	0	0,25	€ 128	nee	100%	nee	100%	€ -		-	
☑ 2.5	2.5 Stedenbouwkundig plan										€ 27.520		215
		uur per woning	86	2,50	€ 128	herstruct+programma	100%	nee	100%	€ 27.520		215	
		uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw	0	0,50	€ 128	herstruct+programma	100%	nee	100%	€ -		-	
		uur bij maatschappelijk programma	0	40	€ 128	herstruct+programma	100%	nee	100%	€ -		-	
☑ 2.6	2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte										€ 16.512		129
		uur per woning	86	1,5	€ 128	nee	100%	nee	100%	€ 16.512		129	
		uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw	0	0,5	€ 128	nee	100%	nee	100%	€ -		-	
	Ruimtelijke ordening										**€ 89.984**		**703**
☑ 3.1	3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of projectuitvoeringsbesluit										€ 57.600		450
		- uur per globaal uit te werken plan, omgevingsvergunning of projectuitvoeringsbesluit	0,00	350	€ 128	nee	100%	ja	100%	€ -		-	
		- uur per uitwerkingsplan	0	90	€ 128	nee	100%	nee	100%	€ -		-	
		- uur per gedetailleerd bestemmingsplan	1,00	450	€ 128	nee	100%	ja	100%	€ 57.600		450	
☐ 3.2	3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan	uur per plan (art 3.6.1.a Wro)	0	90	€ 128	nee	100%	nee	100%		€ -	-	-
											€ 32.384		253
☑ 3.3	3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	uur per exploitatieplan	1	115	€ 128	nee	100%	ja	100%	€ 14.720		115	
		jaarlijkse actualisatie	8	17,25	€ 128	nee	100%	ja	100%	€ 17.664		138	
	Civiele en cultuur techniek										**€ 422.645**		**3.520**
☑ 4.1	4.1 Planontwikkeling	uur per week	420	2	€ 128	bodemgesteldheid	125%	ja	91%		€ 121.705	951	
☑ 4.2	4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering										€ 300.940		2.569
		uren en bedragen slopen	1	€ 7.551	1,00	nee	100%	ja	100%	€ 7.551		77	
		bedragen ophogen/voorbelasten	1	€ 33.475,00	1,00	nee	100%	nee	100%	€ 33.475			
		uren en bedragen bouw en woonrijpmaken	1	€ 259.914	1.00	nee	100%	ja	100%	€ 259.914		2.492	
	Landmeten/vastgoedinformatie										**€ 16.643**		**165**
☑ 5.1	5.1 Kaartmateriaal	uur per week	420	1	€ 101	omvang	43%	ja	91%		€ 16.643	165	
	Communicatie										**€ -**		**-**
☐ 6.1	6.1 Omgevingsmanagement										€ -		
		uur per week	0	1	€ 112	nee	100%	ja	91%	€ -		-	
		kosten gemid per jaar woningbouw	0	€ 5.000	1	nee	100%	ja	91%	€ -			
		kosten gemid per jaar bedrijvigheid/commercieel	0	€ 10.000	-	nee	100%	ja	91%	€ -			
	Management										**€ 192.470**		**1.318**
☑ 7.1	7.1 Projectmanagement	uur per week	420	8	€ 146	omvang	43%	ja	91%		€ 192.470	1.318	
☐ 7.2	7.2 Projectmanagementassistentie	uur per week	0	6	€ 101	omvang	43%	ja	91%		€ -	-	
	Planeconomie										**€ 84.370**		**659**
☑ 8.1	8.1 Planeconomie	uur per week	420	4	€ 128	omvang	43%	ja	91%		€ 84.370	659	
											€ 871.393	€ 871.393	6.875 6.875

Regeling plankosten exploitatieplan 2021
Resultaat

	Datum	13-10-2021	**Complexiteit**	**91%**
	Gemeente	**Langedijk**		
	Projectnaam	**Gedempte veert**	print	
	Projectnummer	**101000 - 441**		
	Datum prijspeil	1-1-2021		
	Looptijd project in jaren	10		

	Produkt/activiteit	*uren*	*euro's*	euro's in %
	Verwerving	***-***	***€ -***	***0%***
1.1	Taxatie inbrengwaarde percelen	-	€ -	0%
1.2	Taxatie en aankoop onroerende zaak	-	€ -	0%
1.3	Onteigenen van onroerende zaken	-	€ -	0%
1.4	Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	-	€ -	0%
	Stedenbouw	***510***	***€ 65.280***	***7%***
2.1	Programma van Eisen	80	€ 10.240	1%
2.2	Prijsvraag	-	€ -	0%
2.3	Masterplan	-	€ -	0%
2.4	Beeldkwaliteitsplan	86	€ 11.008	1%
2.5	Stedenbouwkundig plan	215	€ 27.520	3%
2.6	Inrichtingsplan Openbare ruimte	129	€ 16.512	2%
	Ruimtelijke Ordening	***703***	***€ 89.984***	***10%***
3.1	Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of project	450	€ 57.600	7%
3.2	Opstellen en procedure wijzigingsplan	-	€ -	0%
3.3	Opstellen en procedure exploitatieplan	253	€ 32.384	4%
	Civiele en cultuur techniek	***3.520***	***€ 422.645***	***49%***
4.1	Planontwikkeling	951	€ 121.705	14%
4.2	Voorbereiding, toezicht en directievoering	2.569	€ 300.940	35%
	Landmeten/vastgoedinformatie	***165***	***€ 16.643***	***2%***
5.1	Kaartmateriaal	165	€ 16.643	2%
	Communicatie	***-***	***€ -***	***0%***
6.1	Omgevingsmanagement	-	€ -	0%
	Management	***1.318***	***€ 192.470***	***22%***
7.1	Projectmanagement	1.318	€ 192.470	22%
7.2	Projectmanagementassistentie	-	€ -	0%
	Planeconomie	***659***	***€ 84.370***	***10%***
8.1	Planeconomie	659	€ 84.370	10%
	totaal	***6.875***	***€ 871.393***	***100%***

Bijlage 8. Taxatierapport Uitgifteprijs Westrand, De Lorijn raadgevers o.g. d.d 7 december 2021

TAXATIERAPPORT

Uitgifteprijs project Westrand



De Lorijn raadgevers o.g.

Datum: 7 december 2021

Colofon

Taxatierapport:	Uitgifteprijs Westrand Sint Pancras
Opdrachtgevers:	Gemeente Langedijk
Eigenaar:	diversen
Waardepeildatum:	8 juni 2021
Datum opname:	8 juni 2021
Rapportdatum concept:	8 november 2021
Rapportdatum definitief:	7 december 2021
Taxateur:	mevrouw mr. ing. J. de Vries RT
Taxateur:	W.A. de Bruin RT
Toetser Plausibiliteit:	
Doel:	Vaststellen van de uitgifteprijs voor de bouwkavels in het plangebied Westrand Sint Pancras

Rapportnummer:	TR21189

T 026 - 3037303
E raadgevers@delorijn.nl

De Lorijn raadgevers o.g.

Handelsregister 10041605
Komkleiland 27, 6666 ME Heteren

Rentmeester NVR

Inhoud

1 Algemene informatie 5

1.1 Opdrachtgever 5
1.2 Taxateurs 5
1.3 Doel van de taxatie 6
1.4 Toepasselijke reglementen 6
1.5 Waardepeildatum 6
1.6 Opname 6
1.7 Gehanteerde valuta 7
1.8 Ontvangen stukken 7
1.9 Normblad Taxatierapport Commercieel Vastgoed 7
1.10 Opdrachtvoorwaarden en werkwijze 7
1.11 Onafhankelijkheid taxateurs 8
1.12 Tuchtrecht 8
1.13 Aansprakelijkheid 8
1.14 Dossiervorming 8
1.15 Plausibiliteitsverklaring 9

2 Het te taxeren vastgoed 10

2.1 Omschrijving, plaatselijke en kadastrale aanduiding 10
2.2 Te taxeren belang 11
2.3 Publiekrechtelijke beperkingen 12
2.4 Zakelijke rechten 12
2.5 Persoonlijke rechten, gebruikers 12
2.6 Algemene omschrijving van het object 12
2.7 Planologie 12
2.8 Voorbereidingsbesluit 15
2.9 Toekomstige planologie 15
2.10 Milieu 16
2.11 Fiscale aspecten 16

3 Uitgangspunten en onderbouwingen 17

3.1 Gehanteerde waarde 17
3.2 Taxatiebenaderingen 17
3.3 Optimale aanwending (HaBU) 18
3.4 Courantheid 18
3.5 Uitgangspunten en overwegingen 19
3.6 Referenties 19
3.7 Marktomstandigheden 21
3.8 Gevoeligheidsanalyse 22
3.9 Backtest 22
3.10 Taxatieonzekerheid 22

4 Taxatie 24

Bijlagen

1. Normblad Taxatierapport Commercieel Vastgoed
2. Planologie

1 Algemene informatie

1.1 Opdrachtgever

Gemeente Langedijk

Bezoekadres: De Binding, Bosgroet 2, Zuid-Scharwoude

Postadres: Postbus 15, 1723 ZG, Noord-Scharwoude

Contactpersoon namens opdrachtgever: de heer J. de Boer

1.2 Taxateurs

Dit taxatierapport is opgesteld door:

- Mevrouw mr. ing. J. de Vries RT, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (RT555458015, Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed en Kamer Wonen) en beëdigd lid van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters;
- De heer W.A. de Bruin RT, ingeschreven in Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (RT842781889, Kamer Wonen).

Beiden als taxateur verbonden aan De Lorijn raadgevers o.g., Komkleiland 27, 6666 ME te Heteren.

De taxateurs handelen als extern en onafhankelijk taxateur voor en namens De Lorijn raadgevers o.g. en voldoen aan de door de branche gestelde opleidings- en bijscholingseisen, deskundigheid en marktkennis. De taxateurs houden zich aan de fundamentele beginselen van professioneel gedrag, vakbekwaamheid, integriteit, objectiviteit en onafhankelijkheid, zorgvuldigheid en transparantie en vertrouwelijkheid.

Het adviseren over vastgoed op een bepaalde locatie kan specifieke kennis en kunde vragen. De taxateurs die het advies opstellen moeten voldoende kennis en kunde hebben om het vastgoed in de specifieke situatie, waaronder de lokale markt, te kunnen waarderen. Wij hebben geconstateerd dat het onderhavig vastgoed valt binnen de omschrijving van de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed van het NRVT. Indien de taxateur een advies geeft over vastgoed dat valt onder het toepassingsbereik van een Kamer waarin hij niet is ingeschreven, zal de deskundige in het taxatierapport vermelden op grond waarvan hij van mening is dat de uitvoering van het advies onder zijn competentie valt. In dat geval moet de deskundige overeenkomstig de praktijkhandreiking van de betreffende Kamer handelen. Deskundigen zijn beiden ingeschreven in de kamer Wonen van het NRVT. Daarnaast hebben zij ruime ervaring bij het bepalen van de residuele waarde van vastgoed, waaronder inbrengwaarden. Zij zijn derhalve competent om deze taxatie uit te voeren.

Het opdoen van kennis en ervaring en het opbouwen van een professionele houding voor beginnende deskundigen worden bij De Lorijn raadgevers o.g. geborgd in de vorm van een

mentorschap waarin alle aspecten van theorie en praktijk van het taxatieberoep aan de orde komen. In dit kader heeft aan de totstandkoming van dit advies meegewerkt:

- Mevrouw L. van Dulmen

1.3 Doel van de taxatie

Deze taxatie wordt opgesteld om de marktwaarde te bepalen van de uit te geven kavels die mogelijk worden gemaakt door het bestemmingsplan Westrand Sint Pancras.

1.4 Toepasselijke reglementen

De taxatie betreft een volledige taxatie (full valuation) en is verricht en gerapporteerd in overeenstemming met de IVS-taxatiestandaarden, het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van het NRVT, het Reglement Kamers van het NRVT en de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed van het NRVT en het RICS Red Book.

In het Reglement Definities van het NRVT wordt onderscheid gemaakt tussen een ‘gewone’ taxatie en een ‘wettelijke’ taxatie.

De ‘gewone’ taxatie betreft een Professionele Taxatie Dienst (PTD) en is als volgt omschreven: *‘het door een Register-Taxateur Schatten van en rapporteren over de waarde van een Vastgoedobject, aan welke Schatting en rapportering in het economisch en maatschappelijk verkeer vertrouwen kan worden ontleend’.*

De wettelijke taxatie is als volgt omschreven: *‘Professionele Taxatiedienst waarbij op basis van wet- en regelgeving en jurisprudentie afgeweken moet worden van één of meer bepalingen uit de NRVT Reglementen of de internationale standaarden.*

Bij de wettelijke taxatie dwingen wet- en regelgeving en jurisprudentie de Register-Taxateur af te wijken van één of meer bepalingen uit de NRVT Reglementen of de internationale standaarden. Afwijkingen kunnen bijvoorbeeld bestaan uit de wijze van opdrachtverstrekking, het waardebegrip, de omvang van de onderzoeksplicht en de rapportagevereisten.
Een Register-Taxateur kan alleen afwijken – en licht deze afwijking toe – indien en voor zover de wet of vaste jurisprudentie hem daartoe dwingt. Waar dat niet zo is, moeten de regels voor een PTD onverkort worden gevolgd.

1.5 Waardepeildatum

De taxatie is uitgevoerd per waardepeildatum 8 juni 2021.

1.6 Opname

De opname heeft plaatsgevonden op 8 juni 2021.

Taxateurs hebben het plangebied bezocht en hebben bij een aantal panden een interne opname gedaan.

Voor zover aan taxateurs bekend hebben zich geen gebeurtenissen voorgedaan na waardepeildatum, maar voor de datum van het uitbrengen van het rapport, welke invloed hebben op de te taxeren waarde van het te taxeren vastgoed.

1.7 Gehanteerde valuta

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

1.8 Ontvangen stukken

De taxateurs hebben de volgende documenten van de opdrachtgever ontvangen en bij de advisering gebruikt:

a. Lijst met percelen inbrengwaarde Gedempte Veert;
b. Stedenbouwkundig Beeldkwaliteitsplan, d.d. 4 december 2018 vastgesteld 29 januari 2019;
c. Verbeelding Westrand in Sint Pancras d.d. 3 november 2021.

1.9 Normblad Taxatierapport Commercieel Vastgoed

De taxateurs hanteren het Normblad Taxatierapport Commercieel Vastgoed (zie bijlage 1).

1.10 Opdrachtvoorwaarden en werkwijze

Tussen opdrachtgever en opdrachtnemer (taxateurs) is een opdrachtbrief opgesteld. De opdrachtbevestiging is op 19 mei 2021 van opdrachtgever ontvangen.

Er heeft met de opdrachtgever op 26 mei, 10 juni en 16 november 2021 een overleg plaatsgevonden waarbij het doel van de taxatie is vastgesteld. Naar aanleiding van dit startoverleg zijn de diverse gegevens voor de taxatie overlegd en door de taxateurs doorgenomen.

Vervolgens zijn door de taxateurs in verschillende e-mails en telefoongesprekken met de contactpersoon nadere vragen gesteld. Deze vragen zijn door de opdrachtgever beantwoord, waarna de taxateurs op basis van deze uitgangspunten tot verdere uitwerking zijn overgegaan.

Na uitwerking is het conceptrapport op 8 november 2021 toegezonden en op 16 november 2021 besproken. Aansluitend is, rekening houdende met de laatste opmerkingen het definitieve rapport opgesteld. De opmerkingen van opdrachtgever waren tekstueel van aard en zijn aangepast.

Ten opzichte van het concept zijn nog een aantal wijzigingen doorgevoerd die betrekking hebben op:

- De exacte oppervlakte van de percelen die zijn gelegen binnen de bestemmingsplangrens en de exploitatieplangrens;
- Een check van de bouwmogelijkheden binnen het conceptbestemmingsplan.

1.11 Onafhankelijkheid taxateurs

De taxatieactiviteiten van De Lorijn raadgevers o.g. vallen onder het algehele stelsel van richtlijnen waaraan wij ons onderworpen hebben. Dit betekent dat de taxaties worden uitgevoerd conform de regels van het NRVT. Doelstelling van deze regels is ervoor te zorgen dat de onafhankelijkheid van de taxateurs zodanig geborgd is dat het niet mogelijk is dat belangenverstrengeling, ongepaste invloed of partijdigheid het beroepsmatige of zakelijke oordeel kunnen beïnvloeden.

De taxateurs verklaren niet in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever of een aan hem gelieerde vennootschap, niet betrokken te zijn bij eerdere taxaties van het object dan wel bij transacties met betrekking tot het object en geen zakelijke belangen bij de opdrachtgever of het te taxeren object te hebben.

1.12 Tuchtrecht

Op de totstandkoming van dit taxatierapport is de Regeling van Rentmeesters 2020 en (aanvullend) het tuchtrecht van het NRVT van toepassing.

1.13 Aansprakelijkheid

Ten aanzien van de inhoud van dit rapport aanvaarden ondergetekenden geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever en anders dan het doel waarvoor het is opgesteld. Zonder schriftelijke toestemming van De Lorijn raadgevers o.g. mag niets uit dit taxatierapport worden vermenigvuldigd.

1.14 Dossiervorming

De Lorijn raadgevers o.g. volgt de NRVT-definitie en de IVS 102-30 standaard inzake dossiervorming. Uitgangspunt van deze procedure is dat iedere taxateur een dossier dient te vormen dat in voldoende mate compleet en gedetailleerd is, zodat een goed beeld kan worden gevormd van de uitvoering van de taxatiewerkzaamheden. Dit dossier bevat o.a. de opdrachtvestiging, correspondentie, objectinformatie (incl. bronnen), van de opdrachtgever ontvangen gegevens, berekeningen, gegevens van de opname, analyses, aan de opdrachtgever verstrekte concepten, reacties van de opdrachtgever en de conclusie(s) en het taxatierapport.

1.15 Plausibiliteitsverklaring

Aangezien het rapport is uitgebracht door 2 of meer taxateurs, wordt een plausibiliteitsverklaring achterwege gelaten.

2 Het te taxeren vastgoed

2.1 Omschrijving, plaatselijke en kadastrale aanduiding

Het te taxeren vastgoed bestaat uit diverse kadastrale percelen aan de Gedempte Veert te Langedijk. De onroerende zaken zijn divers qua typologie, te weten onbebouwde grond en bebouwde gronden met woningen en bedrijfsopstallen.

Het te taxeren vastgoed is kadastraal bekend als vermeld in de navolgende tabel:

kavelnr obv sted. plan	Gemeente	sectie	perceelnummer	Oppervlakte binnen plangebied	
95a	Sint Pancras	E	2186	1490	m²
94b	Sint Pancras	E	1953	1581	m²
92/93b	Sint Pancras	E	1953	1959	m²
91b	Sint Pancras	E	1718	1285	m²
90a	Sint Pancras	E	2162	700	m²
89a	Sint Pancras	E	1716	717	m²
88b	Sint Pancras	E	1715	1257	m²
86/87b	Sint Pancras	E	2193	1146	m²
	Sint Pancras	E	2195		
85a	Sint Pancras	E	1712	769	m²
84a	Sint Pancras	E	1951	780	m²
83a	Sint Pancras	E	2052	735	m²
81/82b	Sint Pancras	E	1709	592	m²
			1708	592	m²
80f	Sint Pancras	E	1707	529	m²
79a	Sint Pancras	E	1860	545	m²
78a	Sint Pancras	E	1761	536	m²
77a	Sint Pancras		1761	529	m²
	Sint Pancras	E	2228 - ontstaan uit 1970		m²
76a	Sint Pancras		2228 - ontstaan uit 1970	621	m²
75a	Sint Pancras	E	2229 - ontstaan uit 1970	585	m²
74f	Sint Pancras	E	1969	454	m²
73d	Sint Pancras	E	2146	463	m²
72d			2146	462	m²
71f	Sint Pancras	E	1698	532	m²
69a	Sint Pancras	E	2094	675	m²
68a	Sint Pancras	E	2093	675	m²
67a	Sint Pancras	E	1757	876	m²
66a	Sint Pancras	E	2103	700	m²
65f	Sint Pancras	E	2087	495	m²
63a	Sint Pancras	E	2012	593	m²
62a	Sint Pancras	E	1691	630	m²
61f	Sint Pancras	E	1689	501	m²
60a	Sint Pancras	E	1688	684	m²
58a	Sint Pancras	E	1686	780	m²
57a	Sint Pancras	E	2112	575	m²

kavelnr obv sted. plan	Gemeente	sectie	perceelnummer	Oppervlakte binnen plangebied	
55a	Sint Pancras	A	4851	782	m²
54a	Sint Pancras	A	4786	590	m²
53d	Sint Pancras	A	3983	294	m²
52d	Sint Pancras	A	3983	280	m²
51f	Sint Pancras	A	3984	485	m²
50a	Sint Pancras	A	3985	535	m²
49d	Sint Pancras	A	4615	435	m²
48d	Sint Pancras	A	3987	456	m²
47b	Sint Pancras	A	4653	760	m²
46c	Sint Pancras	A	3989	1505	m²
45f	Sint Pancras	A	3991	635	m²
44k	Sint Pancras	A	3992	485	m²
42b	Sint Pancras	A	3994	745	m²
41e	Sint Pancras	A	3995	382	m²
40a	Sint Pancras	A	3996	652	m²
39f	Sint Pancras	A	3997	449	m²
37e	Sint Pancras	A	3999	463	m²
35a	Sint Pancras	A	4001	646	m²
34f	Sint Pancras	A	4002	593	m²
33k	Sint Pancras	A	4921	578	m²
	Sint Pancras	A	4922		m²
32f	Sint Pancras	A	4004	548	m²
29k	Sint Pancras	A	4007	445	m²
28f	Sint Pancras	A	4008	389	m²
26b	Sint Pancras	A	4011	912	m²
25a	Sint Pancras	A	4478	753	m²
24b	Sint Pancras	A	4554	890	m²
23a	Sint Pancras	A	4014	554	m²
21b	Sint Pancras	A	4016	910	m²
20b	Sint Pancras	A	4691	506	m²
	Sint Pancras	A	4694		
19m	Sint Pancras	A	4691	1678	m²
	Sint Pancras		4695		
18a	Sint Pancras	A	4695	596	m²
15a	Sint Pancras	A	4263	832	m²
14b	Sint Pancras	A	4263	958	m²
13a	Sint Pancras	A	4799	1010	m²
12d	Sint Pancras	A	4883	699	m²
11d	Sint Pancras	A	4824	765	m²
9f	Sint Pancras	A	4797	560	m²
8a	Sint Pancras	A	4041	756	m²
7c	Sint Pancras	A	4701	1205	m²
5f(d)	Sint Pancras	A	4845	625	m²
4a	Sint Pancras	A	4046	655	m²
2/3b	Sint Pancras	A	4483	790	m²
1c	Sint Pancras	A	4872	759	m²

Bron: Kadaster (zie bijlage 1), peildatum: 30 juni 2021

2.2 Te taxeren belang

Het betrokken belang betreft de volledige eigendom van het te taxeren vastgoed.

2.3 Publiekrechtelijke beperkingen

Op de kadastrale uittreksels zijn geen publiekrechtelijke beperkingen vermeld.

2.4 Zakelijke rechten

Op het perceel kadastraal bekend als Sint Pancras, A, 4694 rust een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht van de gemeente Langedijk, kantoorhoudende aan Bosgroet 1, 1723 NS te Zuid-Scharwoude.

2.5 Persoonlijke rechten, gebruikers

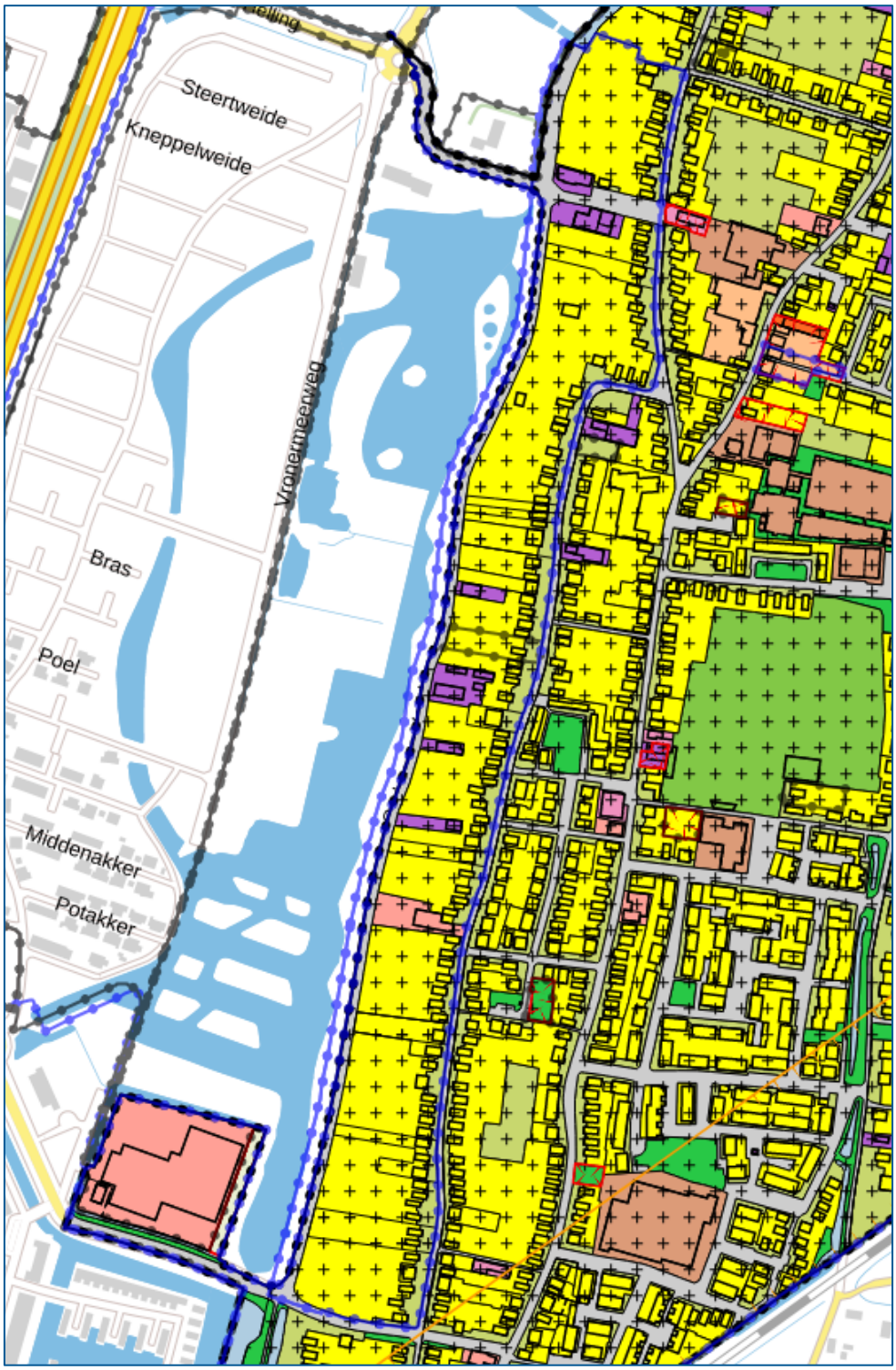
Blijkens mededeling van opdrachtgever is geen sprake van persoonlijke rechten.

2.6 Algemene omschrijving van het object

Het plangebied betreft 72 percelen gelegen aan de Gedempte Veert in Sint Pancras. Het gebied strekt over een strook van 1,34 kilometer. Aan de oostzijde van het plangebied grenst de Benedenweg. Het grootste gedeelte van de percelen die in het plangebied liggen hebben een woonbestemming (zonder bouwvlak) en zijn ook in gebruik als tuin. Een aantal percelen zijn al gesplitst en verkocht ten behoeve van de woningbouw.

2.7 Planologie

Het te taxeren vastgoed ligt in het bestemmingsplan ‘Bestemmingsplan Sint Pancras 2012’ van de gemeente Langedijk, vastgesteld door de raad van die gemeente op 28 mei 2013, in werking getreden en onherroepelijk geworden op 29 januari 2014. In dit bestemmingsplan heeft het te taxeren object de bestemmingen ‘Wonen - Vrijstaand’ en ‘Bedrijf’ en de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’.



Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

2.7.1 Bestemming ‘Wonen-Vrijstaand’

De voor "Wonen - Vrijstaand" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven;

b. praktijkruimte, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding “praktijkruimte”;

c. groenvoorzieningen;

d. openbare nutsvoorzieningen;

e. verkeer- en verblijfsvoorzieningen;

f. water- en oeverstroken.

Voor aan huis verbonden beroepen en bedrijven geldt dat een hoofdgebouw en aan-, uit- en bijgebouwen op gronden als bedoeld in 21.1, onder a mogen worden gebruikt voor aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven, mits:

g. de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m2;

h. de woning in hoofdzaak haar woonfunctie behoudt;

i. de ruimtelijke uitwerking en/of uitstraling van een aan huis verbonden beroep of bedrijf met de woonfunctie in overeenstemming is;

j. het geen detailhandel en/of horeca betreft, het geen detailhandel en/of horeca betreft, anders dan genoemd in de van deze regels deel uitmakende “Staat van bedrijven - Aan huis verbonden bedrijven” (bijlage 4);

k. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van de aan huis verboden beroepen en/of bedrijven plaatsvindt;

l. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt;

m. de activiteit geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving.@

2.7.2 Bestemming ‘Bedrijf’

De voor "Bedrijf" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven die behoren tot de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende bijlage 1, Staat van bedrijven;

b. een uitvaartcentrum uitsluitend ter plaatse van de aanduiding “uitvaartcentrum”;

c. ondergeschikte detailhandel met dien verstande dat:

1. deze ondergeschikte detailhandel een geïntegreerd en ondergeschikt deel uitmaakt van een productiebedrijf en/of ambachtelijk bedrijf;

2. deze detailhandel wordt uitgeoefend in of vanuit een verkoopruimte met een vloeroppervlakte van ten hoogste 10% van het bedrijfsvloeroppervlak met een maximum van 100 m2;

d. detailhandelsverkoop via internet al dan niet in combinatie met afhaalpunt is uitsluitend in de bestemming begrepen voor zover de primaire bedrijfsactiviteiten opslag en distributie betreft, het afhaalpunt geen showroom heeft, geen reclame-uitingen plaatsvinden en ter plekke niet kan worden afgerekend;

e. groenvoorzieningen;

f. openbare nutsvoorzieningen;

g. verkeers- en verblijfsvoorzieningen.

2.7.3 Dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het herstel en behoud van archeologische waarden.

Aanvullend op de bouwregels in de andere voor de betreffende gronden aangewezen bestemmingen gelden de volgende bouwregels:

a. Voor bouwwerken moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een archeologisch onderzoek worden overgelegd op grond waarvan kan worden vastgesteld of en zo ja, in hoeverre archeologische waarden worden verstoord. Het archeologisch onderzoek dient te zijn opgesteld door een ter zake kundig bureau op het terrein van archeologische monumentenzorg.
b. Indien uit het in sub a genoemde archeologische onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen kunnen worden verstoord, verbindt het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorwaarden aan de omgevingsvergunning:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1, onder h, van de Monumentenwet 1988;
    3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties;
c. De verplichting in sub a geldt niet voor bouwplannen die betrekking hebben op een oppervlakte van niet meer dan 50 m² en met een diepte van niet meer dan 40 cm.

2.8 Voorbereidingsbesluit

Het te taxeren vastgoed is opgenomen in het voorbereidingsbesluit ‘Westrand Sint Pancras’ van de gemeente Langedijk. Op 10 november 2020 heeft de gemeenteraad besloten om een voorbereidingsbesluit te nemen, welke op 29 december 2020 in werking is getreden. Het voorbereidingsbesluit verbiedt het wijzigen van het gebruik van de gronden en/of bouwwerken in het gebied.

2.9 Toekomstige planologie

Ten behoeve van de ontwikkeling en het mogelijk maken van de woningen is een bestemmingsplan in voorbereiding. Dit bestemmingsplan “Westrand Sint Pancras” voorziet in een aantal bouwvlakken, waarin de verschillende woningen planologisch mogelijk worden gemaakt.

In bijlage 2 is de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

In dit bestemmingsplan heeft het te taxeren object de bestemmingen ‘Wonen - Vrijstaand’, ‘Wonen-dubbel’, ‘Tuin’, ‘Wonen-woongebouw’ en de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’. Daarnaast heeft de openbare weg de bestemming ‘Verkeer’ gekregen.

2.9.1 Bestemmingen ‘Wonen-vrijstaand’ en ‘Wonen-dubbel’

Binnen deze bestemmingen mogen woningen worden opgericht al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf. Daar waar het de bestemming ‘Wonen-vrijstaand’ betreft, mogen vrijstaande woningen worden gerealiseerd; bij ‘Wonen-dubbel’ worden er twee-onder-één-kapwoningen mogelijk. De hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd in het bouwvlak, waarbij per bouwvlak het maximum aantal woningen is opgenomen. Per bouwvlak is ook de maximale goot- en nokhoogte aangegeven. Daarnaast is er een bijgebouwenregeling opgenomen, welke geldt voor binnen de bestemming.

2.9.2 Bestemming ‘Tuin’

Deze bestemming mag worden gebruikt voor tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, groenvoorzieningen, verkeers- en verblijfsvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en water- en overstroken. Er mogen geen gebouwen worden opgericht.

2.9.3 Dubbelbestemming ‘Waarde – archeologie 2’

Voor deze dubbelbestemming zijn dezelfde regels van toepassing als in het thans vigerende bestemmingsplan. Er moet, voordat er een omgevingsvergunning wordt verleend archeologsch onderzoek worden overlegd op grond waarvan kan worden vastgesteld of en zo ja, in hoeverre archeologische waarden worden verstoord.

2.10 Milieu

In het kader van deze taxatie is geen onderzoek gedaan naar verontreiniging van de grond en/of het grondwater. Ten tijde van de opmaak van dit rapport waren ondergetekende geen gegevens bekend met betrekking tot bodem- en/of grondwaterverontreiniging. Uitgangspunt voor deze taxatie is de afwezigheid van een ernstige bodem- en/of grondwaterverontreiniging.

2.11 Fiscale aspecten

Deskundigen gaan er vanuit dat de kavels worden verkocht van particulier naar particulier. Dat betekent dat de kavels vrij van BTW kunnen worden geleverd.

3 Uitgangspunten en onderbouwingen

3.1 Gehanteerde waarde

Taxateurs hanteren de waarde begrippen ‘marktwaarde’ en ‘markthuur’. Deze begrippen zijn als volgt omschreven:

> *‘Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen een actief of passief zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.’*

> *‘Markthuur is het geschatte bedrag waarvoor een belang in vastgoed op de waardepeildatum, na behoorlijke marketing, op passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie door een bereidwillige verhuurder aan een bereidwillige huurder zou worden verhuurd, waarbij elk der partijen zou hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.’*

3.2 Taxatiebenaderingen

Er zijn verschillende methoden om de marktwaarde te bepalen. Deze worden ruwweg onderverdeeld in de vergelijkingsbenadering, de inkomstenbenadering en de kostenbenadering. Tot de comparatieve benadering behoort onder meer de veel gebruikte vergelijkingsmethode. Tot de inkomstenbenadering worden gerekend de huurwaarde kapitalisatie methode en de discounted cashflowmethode. Onderdeel van de kostenbenadering zijn bijvoorbeeld de residuele grondwaarde methode en de gecorrigeerde vervangingswaarde.

3.2.1 Vergelijkingsmethode

De vergelijkingsmethode ziet op een systeem waarbij de waarde van de grond wordt benaderd door gerealiseerde transacties voor vergelijkbare objecten in vergelijkbare situaties. Bij toepassing van de vergelijkingsmethode moet een oordeel worden gevormd over de mate van vergelijkbaarheid van de verschillende locaties, zodat ook de gerealiseerde verkoopprijzen kunnen worden vergeleken.

3.2.2 Huurwaarde kapitalisatie methode

In de huurwaarde kapitalisatie methode wordt de toekomstige huuropbrengst van het onroerend goed gekapitaliseerd met een bij het onroerend goed passend rendement. Op dit resultaat worden de kosten van verkrijging nog in mindering gebracht.

3.2.3 Discounted cashflow methode

De DCF-methode is een taxatiemethode waarbij de toekomstige geldstromen contant worden gemaakt (verdisconteerd) tegen een gemiddelde disconteringsvoet. Deze geldstromen bestaan bijvoorbeeld uit de exploitatiekosten, bijzondere onderhoudskosten en huuropbrengsten. Deze geldstromen worden in beeld gebracht voor een beschouwingsperiode van meestal 15 jaar waarin met name bijzonder onderhoud en te verwachten schommelingen in de huurstroom een rol spelen. De laatste geldstroom is de verwachte opbrengst van het vastgoed bij verkoop aan het einde van de beschouwingsperiode. Deze opbrengst wordt bepaald aan de hand van een huurwaardekapitalisatie.

3.2.4 Residuele grondwaarde methode

De residuele grondwaarde methode gaat uit van het begroten van alle opbrengsten en het daarop in mindering brengen van alle kosten die samenhangen met het plan. Het residu wordt vervolgens gedeeld door de totale oppervlakte van de aan het plan toe te rekenen gronden.

3.2.5 Keuze taxatiemethode

Voor deze kavels wordt uitgegaan van de vergelijkingsmethode.

3.3 Optimale aanwending (HaBU)

In zijn algemeenheid zal de marktwaarde van een te taxeren vastgoed een weerspiegeling zijn van het meest doeltreffende en meest waarschijnlijke gebruik (Highest and Best Use, HaBU). Dat is het gebruik waarbij de maximale productiviteit van het vastgoed wordt gegenereerd, binnen de juridische, fysieke, financiële en feitelijke mogelijkheden van het vastgoed, waardoor de hoogste waarde wordt gegenereerd. Indien de (voorgenomen) aanwending van het vastgoed als grondslag voor de waardering naar marktwaarde afwijkt van wat, naar professionele maatstaven, gezien mag worden als HaBU, dan dient de taxateur dit onderbouwd middels een toelichting in de taxatie tot uitdrukking te brengen.

In onderhavige situatie wordt het vastgoed naar het oordeel van taxateur niet op de meest doeltreffende wijze gebruikt. Als meest doelmatige gebruik van van het te taxeren vastgoed zien taxateurs het gebruik van de percelen als bouwkavel. Taxateurs gaan bij de waardebepaling uit van dit fictieve gebruik.

3.4 Courantheid

De locatie is gelegen nabij de kernen Alkmaar en Heerhugowaard. Ten westen van de locatie ontwikkelt de gemeente Almaar een nieuwbouwwijk met een brede strook waterberging en openbaar gebied. De kavels zijn allen oost-west gesitueerd en liggen aan de Gedempte Veert. Deze weg zal worden opgewaardeerd en als ontsluitingsweg voor de bouwkavels gelden. Door de ligging nabij de waterberging en de oppervlakte van de kavels beoordelen wij de

locatie als goed. De bouwkavels kunnen afzonderlijk worden verkocht aan de eindgebruiker, die zelf een woning kan ontwerpen en bouwen binnen de kaders van het bestemmingsplan en stedenbouwkundig plan. Dit maakt de bouwkavels een schaars goed en is de verkoopbaarheid goed.

3.5 Uitgangspunten en overwegingen

In de waardering geeft de taxateur middels de benoeming van bijzondere uitgangspunten en bepalingen (presumpties of veronderstellingen) aan of er ten aanzien van de waardering op marktwaarde sprake is van afwijkingen. Tevens geeft de taxateur een toelichting ten aanzien van de oorzaak van de gehanteerde bijzondere uitgangspunt(en) of beperking(en).

De volgende uitgangspunten zijn van toepassing.

- De marktwaarde is vastgesteld als ‘kosten koper’.
- Het object is vrij van huur, pacht en in eigen gebruik.
- Ten behoeve van deze rapportage heeft een beperkte kadastrale recherche plaatsgevonden. Er is geen erfdienstbaarhedenonderzoek ingesteld. Bij de taxatie is verondersteld dat de te taxeren onroerende zaak geleverd zal worden vrij van hypotheken, zakelijke beperkingen, beslagen en andere mogelijke rechten van derden uit enige overeenkomst, tenzij uitdrukkelijk genoemd.
- Ten behoeve van deze taxatie heeft een beperkt planologisch onderzoek plaatsgevonden. De van de gemeente en/of ruimtelijkeplannen.nl verkregen planologische informatie wordt als juist verondersteld.
- De door opdrachtgever en/of lokale overheden verstrekte informatie wordt als juist verondersteld.
- Voor zover van toepassing zijn de vermelde waarden van onroerende zaken ‘kosten koper’ (overdrachts- en/of omzetbelasting, honorarium notaris, kadastraal recht etc.), tenzij anders vermeld.

3.6 Referenties

Deskundigen hebben referenties gezocht met betrekking tot verkochte bouwkavels in de omgeving van het plangebied. Op basis daarvan zijn de volgende referenties gevonden:

Postcode	Plaatsnaam	Straatnaam	Huisnummer	Soort object	DatumMutatie	Koopprijs	Transactieprijs	Prijs (m²)	Popp (m²)	Prijstype
1721 AE	BROEK OP LANGEDIJK	Broekerwerf, kavel 6	0ong	bouwgrond	3-12-2020	€ 315.000	€ 375.000	€ 1.053	356	v.o.n.
1721 AE	BROEK OP LANGEDIJK	Broekerwerf, kavel 3	0ong	bouwgrond	3-12-2020	€ 230.000	€ 245.000	€ 662	370	v.o.n.
1721 AE	BROEK OP LANGEDIJK	Broekerwerf, kavel 9	0ong	bouwgrond	15-12-2020	€ 435.000	€ 435.000	€ 1.101	395	v.o.n.
1721 AE	BROEK OP LANGEDIJK	Broekerwerf, kavel 2	0ong	bouwgrond	2-12-2020	€ 375.000	€ 395.000	€ 912	433	v.o.n.
1721 LE	ZUID-SCHARWOUDE	Borgerlant	18	bouwgrond	29-3-2021	€ 229.000	€ 229.000	€ 506	453	v.o.n.
1722 LE	ZUID-SCHARWOUDE	Karlant	1	bouwgrond	11-1-2021	€ 249.000	€ 249.000	€ 546	456	v.o.n.
1721AE	BROEK OP LANGEDIJK	Broekerwerf, kavel 4	0ong	bouwgrond	3-12-2020	€ 235.000	€ 280.000	€ 607	461	v.o.n.
1721AE	BROEK OP LANGEDIJK	Broekerwerf, kavel 5	0ong	bouwgrond	2-12-2020	€ 360.000	€ 417.000	€ 903	462	v.o.n.
1834 CR	SINT PANCRAS	Bovenweg	258B	bouwgrond	26-2-2020	€ 350.000	€ 330.000	€ 597	553	k.k.
1834 BD	SINT PANCRAS	Gedempte Veert	0ong	bouwgrond	26-3-2020	€ 249.000	€ 240.000	€ 410	585	k.k.
1721 JA	BROEK OP LANGEDIJK	Bijloort	1a	bouwgrond	17-12-2020	€ 269.000	€ 271.000	€ 392	691	k.k.
1724 NK	OUDKARSPEL	Laanweg	43A	bouwgrond	1-10-2020	€ 269.500	€ 250.000	€ 350	715	k.k.
1834 BC	SINT PANCRAS	Achter Benedenweg 276	0ong	bouwgrond	14-3-2020	€ 295.000	€ 205.000	€ 263	780	k.k.
1724 XX	OUDKARSPEL	Zwanebloem	24*	bouwgrond	24-4-2020	€ 289.000	€ 289.000	€ 359	805	v.o.n.
1723 HP	NOORD-SCHARWOUDE	Krab		bouwgrond	1-2-2020	€ 275.000	€ 275.000	€ 335	820	k.k.

Daarnaast is ook gekeken welke percelen er rond de peildatum worden aangeboden, maar niet zijn verkocht. De volgende te koop staande percelen werden gevonden:

Aanbod per 4-6-2021		koopsom	perceel	prijs per m²	
Lievenlant	18	€ 272.000,00	494	€ 550,61	von
Lievenlant	3	€ 255.000,00	459	€ 555,56	von
Lievenlant	119	€ 270.000,00	490	€ 551,02	von
Lievenlant	20	€ 277.000,00	489	€ 566,46	von
Lievenlant	30	€ 272.000,00	494	€ 550,61	von
Broekerwerf	Kavel 10	€ 241.000,00	482	€ 500,00	von
Lievenlant		€ 475.000,00	415	€ 1.144,58	von
Maria Austria Erf		€ 225.000,00	495	€ 454,55	kk

In het plangebied zijn in de afgelopen tijd ook een aantal percelen verkocht. Ook deze zijn betrokken bij het bepalen van de marktwaarde van de bouwrijpe kavels.

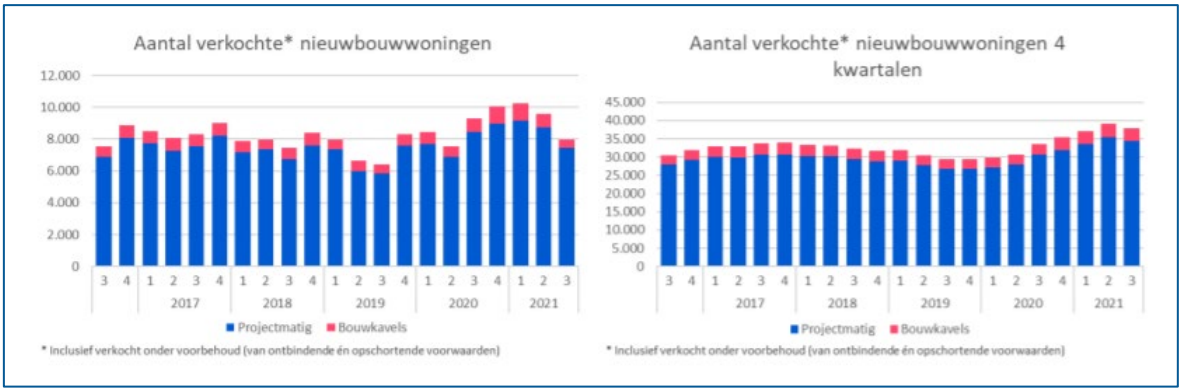
Transacties binnen het plangebied 2019-2021		
Perceel Sint Pancras E 1951	€ 205.000	Geen bijdrage afgesproken
Perceel Sint Pancras E 2229	€ 240.000	Geen bijdrage afgesproken
Perceel Sint Pancras E 1969	€ 250.000	Geen bijdrage afgesproken
Perceel Sint Pancras A 4615	€ 131.000	Geen bijdrage afgesproken
Perceel Sint Pancras A 4922	€ 687.500	Geen bijdrage afgesproken
Perceel Sint Pancras A 4007	€ 775.000	Geen bijdrage afgesproken
Perceel Sint Pancras A 4016	€ 225.000	Geen bijdrage afgesproken

Op basis van bovenstaande informatie en referenties zijn deskundigen tot een staffel gekomen voor het bepalen van de marktwaarde van de verschillende kavels. Daarbij is rekening gehouden met het aantal woningen en de oppervlakte van de bouwkavel behorende bij de woning. De volgende staffeling wordt daarbij als leidraad aangehouden:

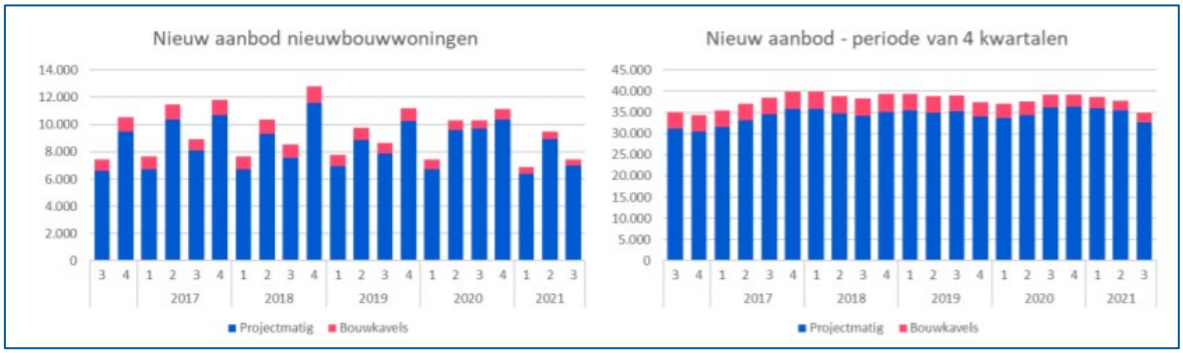
Perceeloppervlakte van - tot		Grondwaarde	Grondwaarde kk excl %OVB
0	500	€ 600,00	€ 550,00
500	1000	€ 375,00	€ 350,00
1000	1500	€ 150,00	€ 250,00
> 1500 m²		€ 50,00	€ 100,00

3.7 Marktomstandigheden

In het derde kwartaal van 2021 zijn bijna 8.000 nieuwbouwwoningen en –kavels verkocht via NVM-Makelaars, circa 15 % minder dan vorig jaar. Dit komt doordat er slechts 7.400 nieuwbouwwoningen en bouwkavels te koop gekomen zijn, een daling van 28% met dezelfde periode vorig jaar. Voor een nieuwbouwwoning wordt gemiddeld € 455.000,- betaald. Over een periode van 4 aaneengesloten kwartalen zijn 37.800 nieuwbouwwoningen en bouwkavels verkocht. De kwaliteit van nieuwbouw stijgt niet mee met de prijs, dit wringt steeds meer. Circa de helft van het nieuwbouwaanbod betreft een appartement, terwijl de grootste vraag zich concentreert in het segment grondgebonden.



De ontwikkelingen van de transacties worden gestuurd door de beschikbaarheid van nieuwbouwwoningen. De transacties volgen het aanbod. De verklaring van de tegenvallende verkoop kan dan ook eenvoudig verklaard worden door een gering aanbod. In het derde kwartaal zijn 7.400 nieuwbouwwoningen en bouwkavels te koop gekomen, een daling van 28% met dezelfde periode vorig jaar. In de coronazomer van 2020 zijn veel nieuwbouwprojecten naar voren gehaald en eerder op de markt gebracht dan gepland. Echter, er zijn niet méér projecten uitontwikkeld. Hierdoor zijn er nu minder nieuwbouwprojecten klaar om in de verkoop te gaan dan een jaar geleden. In de afgelopen 4 kwartalen zijn 35.000 nieuwbouwwoningen te koop gezet, het laagste aantal sinds eind 2016.



Bron: NVM, kwartaalcijfers nieuwbouw derde kwartaal 2021

3.8 Gevoeligheidsanalyse

Een gevoeligheidsanalyse beschrijft de sterke en zwakke punten en kansen en bedreigingen van het te taxeren vastgoed.

Noot: sterke en zwakke punten zien meestal op het te taxeren vastgoed. De kansen en bedreigingen hebben veelal van doen met omgevingsfactoren en de maatschappelijke context.

Sterke punten	Zwakke punten
• Ligging van de kavels; • Oppervlakte van de kavels; • Mogelijkheden tot eigen bouw	• Aantal kavels zullen niet allen gelijktijdig op de markt kunnen worden gebracht.
Kansen	**Bedreigingen**
• Gebiedsontwikkeling vanuit Alkmaar • Brede waterpartij met kwalitatief hoogwaardige invulling	• -

3.9 Backtest

Taxateurs hebben het te taxeren vastgoed nog niet eerder gewaardeerd, zodat een backtest naar eerdere resultaten niet mogelijk is. Wel hebben de taxateurs de informatie uit dit rapport meegewogen bij hun inbrengwaardetaxatie d.d. 2 december 2021.

3.10 Taxatieonzekerheid

Alle taxaties zijn professionele opinies gebaseerd op een vermelde taxatiebasis, gekoppeld met eventuele toepasselijke uitgangspunten of bijzondere uitgangspunten. Een taxatie is daarmee geen feit maar een schatting. De mate van subjectiviteit zal onvermijdelijk variëren, alsook de mate van zekerheid - dat wil zeggen, de waarschijnlijkheid dat de opinie van de taxateur over de marktwaarde precies overeenkomt met de prijs die bij een feitelijke verkoop op de taxatiedatum gerealiseerd wordt. In de IVS worden vijf oorzaken van taxatieonzekerheid onderscheiden: de taxateur, de reikwijdte van de opdracht, de marktonzekerheid, modelonzekerheid en inputonzekerheid.

In de Praktijkhandreiking van het NRVT is vermeld dat de schattingsonzekerheid kan het gevolg zijn van:

- de informatievoorziening;
- een gebrek aan marktinformatie;
- marktomstandigheden;
- algemene taxatie onnauwkeurigheid.

De taxateurs betrekken in ieder geval deze omstandigheden in hun waardering en vermelden deze in het rapport, zodat voor de gebruiker inzichtelijk is aan welke beperkingen de taxatie onderhevig is.

4 Taxatie

Op basis van de uitgangspunten zoals opgenomen in dit rapport taxeren deskundigen de marktwaarde van de technisch en juridisch bouwrijpe kavels op:

kavelnr obv sted. plan	Gemeente	sectie	perceelnummer	Oppervlakte binnen plangebied		Kavel	Prijs per m² kk
95a	Sint Pancras	E	2186	1490	m²	€ 572.500	€ 384
94b	Sint Pancras	E	1953	1581	m²	€ 583.000	€ 369
92/93b	Sint Pancras	E	1953	1959	m²	€ 621.000	€ 317
91b	Sint Pancras	E	1718	1285	m²	€ 521.500	€ 406
90a	Sint Pancras	E	2162	700	m²	€ 345.000	€ 493
89a	Sint Pancras	E	1716	717	m²	€ 351.000	€ 490
88b	Sint Pancras	E	1715	1257	m²	€ 514.500	€ 409
86/87b	Sint Pancras	E	2193	1146	m²	€ 486.500	€ 425
	Sint Pancras	E	2195			€ -	
85a	Sint Pancras	E	1712	769	m²	€ 369.000	€ 480
84a	Sint Pancras	E	1951	780	m²	€ 373.000	€ 478
83a	Sint Pancras	E	2052	735	m²	€ 357.500	€ 486
81/82b	Sint Pancras	E	1709	592	m²	€ 248.000	€ 419
			1708	592	m²	€ 248.000	€ 419
80f	Sint Pancras	E	1707	529	m²	€ 285.000	€ 539
79a	Sint Pancras	E	1860	545	m²	€ 291.000	€ 534
78a	Sint Pancras	E	1761	536	m²	€ 287.500	€ 536
77a	Sint Pancras		1761	529	m²	€ 285.000	€ 539
	Sint Pancras	E	2228 - ontstaan uit 1970		m²	€ -	
76a	Sint Pancras		2228 - ontstaan uit 1970	621	m²	€ 317.500	€ 511
75a	Sint Pancras	E	2229 - ontstaan uit 1970	585	m²	€ 305.000	€ 521
74f	Sint Pancras	E	1969	454	m²	€ 249.500	€ 550
73d	Sint Pancras	E	2146	463	m²	€ 301.000	€ 650
72d			2146	462	m²	€ 300.500	€ 650
71f	Sint Pancras	E	1698	532	m²	€ 286.000	€ 538
69a	Sint Pancras	E	2094	675	m²	€ 336.500	€ 499
68a	Sint Pancras	E	2093	675	m²	€ 336.500	€ 499
67a	Sint Pancras	E	1757	876	m²	€ 406.500	€ 464
66a	Sint Pancras	E	2103	700	m²	€ 345.000	€ 493
65f	Sint Pancras	E	2087	495	m²	€ 272.500	€ 551
63a	Sint Pancras	E	2012	593	m²	€ 307.500	€ 519
62a	Sint Pancras	E	1691	630	m²	€ 320.500	€ 509
61f	Sint Pancras	E	1689	501	m²	€ 275.500	€ 550
60a	Sint Pancras	E	1688	684	m²	€ 339.500	€ 496
58a	Sint Pancras	E	1686	780	m²	€ 373.000	€ 478
57a	Sint Pancras	E	2112	575	m²	€ 301.500	€ 524
55a	Sint Pancras	A	4851	782	m²	€ 373.500	€ 478
54a	Sint Pancras	A	4786	590	m²	€ 306.500	€ 519
53d	Sint Pancras	A	3983	294	m²	€ 191.000	€ 650
52d	Sint Pancras	A	3983	280	m²	€ 182.000	€ 650
51f	Sint Pancras	A	3984	485	m²	€ 267.000	€ 551
50a	Sint Pancras	A	3985	535	m²	€ 287.500	€ 537
49d	Sint Pancras	A	4615	435	m²	€ 283.000	€ 651
48d	Sint Pancras	A	3987	456	m²	€ 296.500	€ 650
47b	Sint Pancras	A	4653	760	m²	€ 366.000	€ 482
46c	Sint Pancras	A	3989	1505	m²	€ 575.500	€ 382
45f	Sint Pancras	A	3991	635	m²	€ 322.500	€ 508
44k	Sint Pancras	A	3992	485	m²	€ 267.000	€ 551
42b	Sint Pancras	A	3994	745	m²	€ 361.000	€ 485
41e	Sint Pancras	A	3995	382	m²	€ 210.000	€ 550
40a	Sint Pancras	A	3996	652	m²	€ 328.000	€ 503
39f	Sint Pancras	A	3997	449	m²	€ 247.000	€ 550
37e	Sint Pancras	A	3999	463	m²	€ 254.500	€ 550
35a	Sint Pancras	A	4001	646	m²	€ 326.000	€ 505
34f	Sint Pancras	A	4002	593	m²	€ 307.500	€ 519
33k	Sint Pancras	A	4921	578	m²	€ 302.500	€ 523
	Sint Pancras	A	4922		m²	€ -	€ -
32f	Sint Pancras	A	4004	548	m²	€ 292.000	€ 533
29k	Sint Pancras	A	4007	445	m²	€ 245.000	€ 551

kavelnr obv sted. plan	Gemeente	sectie	perceelnummer	Oppervlakte binnen plangebied		Kavel	Prijs per m² kk
28f	Sint Pancras	A	4008	389	m²	€ 214.000	€ 550
26b	Sint Pancras	A	4011	912	m²	€ 419.000	€ 459
25a	Sint Pancras	A	4478	753	m²	€ 363.500	€ 483
24b	Sint Pancras	A	4554	890	m²	€ 411.500	€ 462
23a	Sint Pancras	A	4014	554	m²	€ 294.000	€ 531
21b	Sint Pancras	A	4016	910	m²	€ 418.500	€ 460
20b	Sint Pancras	A	4691	506	m²	€ 277.000	€ 547
	Sint Pancras	A	4694			€ -	
19m	Sint Pancras	A	4691	1678	m²	€ 816.000	€ 486
	Sint Pancras		4695			€ -	
18a	Sint Pancras	A	4695	596	m²	€ 308.500	€ 518
15a	Sint Pancras	A	4263	832	m²	€ 391.000	€ 470
14b	Sint Pancras	A	4263	958	m²	€ 435.500	
13a	Sint Pancras	A	4799	1010	m²	€ 452.500	€ 448
12d	Sint Pancras	A	4883	699	m²	€ 394.500	€ 564
11d	Sint Pancras	A	4824	765	m²	€ 418.000	€ 546
9f	Sint Pancras	A	4797	560	m²	€ 296.000	€ 529
8a	Sint Pancras	A	4041	756	m²	€ 364.500	€ 482
7c	Sint Pancras	A	4701	1205	m²	€ 501.500	€ 416
5f(d)	Sint Pancras	A	4845	625	m²	€ 319.000	€ 510
4a	Sint Pancras	A	4046	655	m²	€ 329.500	€ 503
2/3b	Sint Pancras	A	4483	790	m²	€ 376.500	€ 477
1c	Sint Pancras	A	4872	759	m²	€ 365.500	€ 482
			totaal	55588	m²	€ 26.870.500,00	

Zegge: zesentwintig miljoen achthonderdzeventigduizend vijfhonderd euro.

Aldus gedaan te goeder trouw naar beste kennis en wetenschap en ondertekend te Heteren op 7 december 2021.

mevrouw mr. ing. J. de Vries RT

W.A. de Bruin RT

Bijlage 1

Normblad Taxatierapport Commercieel Vastgoed

Normblad taxatierapport commercieel vastgoed (Model 2015)

Inleiding
Dit normblad geeft de contouren van die grenzen aan voor een reguliere taxatie op basis van het landelijk model: Taxatierapport commercieel vastgoed.
Dit normblad is van toepassing voor zover niet nadrukkelijk in het rapport anders is vermeld.

Waaruit bestaat deze Norm?
1. Definitiebepalingen voor de basis van de waarde en waarderingsgrondslag
2. Kwalificaties van de taxateur
3. Bijzondere vereisten voor het taxatieproces (EVS4) voortvloeiend uit de taxatie opdracht
4. Minimale onderzoekvereisten voor de uitvoering van de waardering
5. Vereisten voor de verslaglegging (EVS5) in het taxatierapport

1 Definitiebepalingen voor de basis van de waarde

Marktwaarde
Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

1.1 Inleiding
De basis voor de waarde geeft in de waardering het antwoord op de vraag welke waarde er wordt getaxeerd en op basis van welke (bijzondere) uitgangspunten en beperkingen.

1.2 Waarde begrip als basis van de waarde
Een waardering op basis van de EVS is uitsluitend gebaseerd op de Marktwaarde.

Toelichting
1.2.1 het geschatte bedrag; Bij de waardebepaling gaat het om een in geld uitgedrukte prijs die voor het vastgoed betaald moet worden als zijnde de meest waarschijnlijke prijs die redelijkerwijze onder de gegeven condities kan worden verkregen op de genoemde peildatum.
1.2.2 vastgoed; In deze standaard gaat het om de waardebepaling van onroerende zaken en de zakelijke rechten die daarop betrekking hebben. Om juridische redenen heeft deze term de voorkeur boven de term “object”. Deze standaarden kunnen ook betrekking hebben op de financiële verslaggeving. Daarom kan de term “actief” voor een algemene toepassing van de definitie in de plaats van “vastgoed” gelezen worden.
1.2.3 zou worden overgedragen; Het gaat om een geschat bedrag, niet een vooraf vastgesteld bedrag of een werkelijk tot stand gebrachte koopsom.
1.2.4 op de waardepeildatum; De geschatte marktwaarde geldt slechts op een bepaalde dag. Dit is het gevolg van de omstandigheid dat markten continue aan veranderingen onderhevig zijn. De waardering zit dus op de waarde, feiten en omstandigheden in de markt op die specifiek benoemde dag.
1.2.5 tussen een bereidwillige koper; Dit houdt in dat de koper onder de geldende marktomstandigheden gemotiveerd is om te kopen, maar daartoe niet verplicht is. De waardering dient dus geabstraheerd te zijn van de waan van de dag of irreële verwachtingen van de markt.
1.2.6 bereidwillige verkoper; Dit houdt in dat de verkoper gemotiveerd is om te verkopen onder de geldende marktomstandigheden, maar daartoe niet verplicht is. Wel wil de verkoper onder de gegeven marktomstandigheden de hoogst haalbare prijs. Omdat de verkoper een “hypothetische” verkoper is, wordt zijn beslissing niet beïnvloed door feitelijke overwegingen.
1.2.6 zakelijke transactie; De transactie tegen marktwaarde wordt geacht gesloten te zijn tussen partijen die onafhankelijk van elkaar zijn en zelfstandig (zonder last) handelen.
1.2.7 na behoorlijke marketing; Dit houdt in dat het vastgoed op de meest geëigende wijze op de markt gepresenteerd zou zijn en wel zodanig dat het verkocht wordt tegen een in redelijkheid haalbare prijs.
1.2.8 waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent; Veronderstelt een ter zake deskundige koper en verkoper, die met kennis van de markt en de eigen belangen en marktpositie handelen,

gericht op het verkrijgen van de beste prijs. Prudent in dit verband kan uitsluitend beoordeeld worden naar de situatie van het moment van de waardepeildatum en niet met wijsheid achteraf. Uitgegaan moet worden van de beste marktinformatie die op de waardepeildatum van de waardering voorhanden was.

1.2.9 *niet onder dwang*; Houdt in dat elke partij gemotiveerd is om de transactie aan te gaan en niet door fysiek of mentaal geweld of door dwangmaatregelen wordt genoodzaakt de transactie te sluiten.

1.2.10 *Marktwaarde k.k.*; Wordt geacht te zijn geschat zonder rekening te houden met aan- of verkoopkosten en zonder tegemoetkoming voor enige met de koop of verkoop samenhangende belastingen.

1.3 Bijzondere uitgangspunten en bepalingen

De taxateur hanteert een bijzonder uitgangspunt wanneer hij uitgaat (of opdracht krijgt om uit te gaan) van een bepaald feit dat hem onbekend is, niet bekend kan zijn of dat redelijkerwijze niet door hem kan worden vastgesteld (EVS 5.10.1).
Verder moet het waardeverschil, met de situatie zonder dit bijzondere uitgangspunt, aangegeven worden.
Uitgangspunten en veronderstellingen dienen uitdrukkelijk verantwoord te worden in het taxatierapport. Zo dienen deze niet alleen – conform EVS – gemeld te worden, maar ook beschreven, toegelicht en in waarde uitgedrukt te worden. Indien mogelijk moet ook weergegeven worden op welke bron men een uitgangspunt baseert en of dit waarneembare marktinformatie is.
De uitgangspunten hebben ook betrekking op de referentietransacties. Het impliciete uitgangspunt is immers dat deze vergelijkbaar zijn met een eventuele verkoop van het vastgoed.

Een voorbeeld van een gebruikelijk uitgangspunt is dat er zonder bodemonderzoek wordt aangenomen dat de bodem vrij is van verontreinigingen. Er is – de omstandigheden laten het toe en er is geen contra-indicatie – in de regel geen beletsel om dit soort aannames te doen. Bijzondere uitgangspunten daarentegen zijn ficties, waarvan het duidelijk is dat zij wezenlijk verschillen van de feiten op de peildatum. Een voorbeeld van een bijzonder uitgangspunt is dat een pand als verhuurd wordt aangemerkt, terwijl het in werkelijkheid leeg staat. Dergelijke aannames kunnen alleen gemotiveerd worden gedaan onder voorwaarde dat zij realistisch zijn en hun invloed op de waarde zonder die aanname wordt aangegeven. Bijzondere uitgangspunten moeten te allen tijde worden gemotiveerd.

1.4 Het concept van Highest and Best Use (HaBU)

In zijn algemeenheid zal de Marktwaarde van een te taxeren vastgoed een weerspiegeling zijn van het meest doeltreffende en meest waarschijnlijke gebruik (HaBU), dat op de waardepeildatum is toegestaan en dat op grond van redelijke verwachtingen de hoogste waarde oplevert. Uit analyses blijkt dat hierdoor de verwachtingswaarde wordt uitgesloten die de markt kan hechten aan de potentiële mogelijkheden van het object die zich nu nog niet openbaren. Hoewel het hier gaat om een oordeel over het object op de waardepeildatum, is het geen oordeel over het beste gebruik dat de markt op die datum voor dat object redelijkerwijze voor mogelijk houdt (EVS 5.4.6).

Dat is het gebruik, waarbij de maximale productiviteit van het vastgoed wordt gegenereerd, binnen de juridische, fysieke, financiële en feitelijke mogelijkheden van het vastgoed, waardoor de hoogste waarde wordt gegenereerd. Indien de (voorgenomen) aanwending (feitelijk, juridisch, financieel etc.) van het vastgoed als grondslag voor de waardering naar marktwaarde afwijkt van wat, naar professionele maatstaven, gezien mag worden als HaBU, dan dient de taxateur dit onderbouwd middels een EXPLAIN in de taxatie tot uitdrukking te brengen.

1.5 Fair Value

De definitie van Fair Value (Reële waarde) volgens de International Financial Reporting Standards (IFRS) wijkt af van de gegeven definitie van Market Value (Marktwaarde). De definitie van Market Value wordt geacht in zijn algemeenheid gelijk te zijn van de definitie in de IFRS.

1.6 Transactie kosten

De marktwaarde k.k. is de geschatte waarde van een vastgoed, dus exclusief de bijkomende kosten die gepaard kunnen gaan met koop of verkoop, alsmede eventuele belasting over de transactie. De marktwaarde weerspiegelt de gevolgen van alle factoren die van invloed zijn op deelnemers op de markt, en aldus alle invloeden die transactiekosten en belastingen kunnen hebben. Als die moeten

worden verantwoord, dienen ze echter als extra som bovenop de marktwaarde te worden vermeld. Deze factoren kunnen van invloed zijn op de waarde maar maken daarvan geen deel uit.

1.7 Bedrijfsgerelateerde elementen (installaties)

Indien er bedrijfsgerelateerde elementen in de waardering zijn betrokken dienen deze middels een EXPLAIN duidelijk tot uitdrukking gebracht te worden. Als voorbeelden kunnen hier gelden kademuren, bovenloopkranen, weegbruggen etc.

2 Kwalificaties van de taxateur

Definitie – Een bevoegde taxateur (daaronder begrepen taxateurs die werken voor taxatiebureaus) die verantwoordelijk is voor het opstellen van taxaties, waarvoor hij verantwoordelijkheid draagt, dient een te goeder naam en faam bekendstaand persoon te zijn die de volgende competenties en/of kernwaarden bezit:

2.1 Onafhankelijkheid / onpartijdigheid

De taxateur staat, bij het uitbrengen van een taxatie volgens deze norm, in voor zijn onafhankelijkheid en onpartijdigheid.

Toelichting

2.1.1 Bij het uitbrengen van een taxatie staat de taxateur er, middels een verklaring in het taxatierapport ,voor in dat hij in alle vrijheid en onafhankelijkheid tot zijn waardeoordeel en de onderbouwing daarvan is kunnen komen. Dit geldt zowel ten opzichte van zijn eventuele werkgever, (direct) leidinggevende als de opdrachtgever of eventuele derden.

2.1.2 De verklaring houdt mede in dat het bedrijf van de taxateur (al dan niet in loondienstverband) zodanig is ingericht (Chinese walls) dat beïnvloeding van de taxateur wordt voorkomen.

2.1.3 De taxateur maakt direct bekend indien er sprake is van, of er een situatie ontstaat waarin hij niet meer op onafhankelijke wijze tot een waardeoordeel kan komen, dan wel indien zijn onpartijdigheid niet langer gewaarborgd is.

2.1.4 Taxateurs dienen ervoor te zorgen dat zij voldoen aan de eisen van de opdracht, met professionele normen op het gebied van kennis, competentie en onafhankelijkheid. Hieruit volgt dat een taxateur, die wordt gevraagd een opdracht uit te voeren, eerst inlichtingen moet inwinnen bij de opdrachtgever over de aard van de opdracht en het doel van de taxatie. De taxateur moet zowel aan de eisen van de opdrachtgever kunnen voldoen als aan de regels, wetgeving en gedragscodes die van belang zijn voor de opdracht.

2.2 Kwalificatie van de taxateur

Elke taxatie waarop deze norm van toepassing is, moet worden opgesteld door een daartoe gekwalificeerd taxateur.

2.3 Vertrouwelijkheid en geheimhouding

Elke taxateur is ten aanzien van de aan hem verstrekte gegevens ten behoeve van de uitvoering van een taxatie gehouden tot geheimhouding en het op vertrouwelijke wijze behandelen, opslaan en archiveren van de aan hem verstrekte gegevens.

Toelichting

2.3.1 De taxateur is gehouden tot geheimhouding en vertrouwelijkheid. Dit leidt slechts uitzondering indien deze geheimhouding en of vertrouwelijkheid opgeheven wordt op grond van een wettelijk voorschrift en/of indien er door het daartoe op grond van de wet bevoegd gezag rechtmatig informatie wordt gevraagd aan de taxateur. Deze vraag naar informatie moet uitdrukkelijk betrekking hebben op (het onderwerp van) de taxatie. Tevens kunnen in de opdrachtbrief overeengekomen uitzonderingen van toepassing zijn.

2.3.2 De taxateur is gehouden zijn administratie zodanig in te richten en te houden dat door hem verkregen gegevens in het belang van een taxatie niet vrij toegankelijk zijn voor derden.

2.4 Transparantie, verifieerbaarheid en onderbouwing

De taxateur baseert zich bij de waardering op verifieerbare en controleerbare gegevens. Ingeval dit niet mogelijk is en de taxateur doet ter zake van bepaalde gegevens een aanname dan is hij gehouden dit te verklaren. De taxateur dient zijn waardering, aannames en conclusies in het rapport te onderbouwen.

Toelichting

2.4.1 In het kader van fraudebestrijding en integriteit is het voor de validiteit van een taxatie van het grootste belang dat opdrachtgevers en derden uit een taxatie af kunnen leiden hoe een taxateur tot een bepaalde conclusie is gekomen, of welke factoren op de waardering van invloed zijn geweest.
2.4.2 Voor de door de taxateur te voeren administratie ter zake van zijn taxaties houdt dit in dat hij de gegevens, waarop hij zijn taxatie baseert, deugdelijk ordent, bewaart en gedurende een periode van zeven jaren ter beschikking houdt.

2.5 Eerdere betrokkenheid

De taxateur, die een taxatie uitbrengt van een object waarvoor hij binnen een periode van twee jaar eerder een taxatie heeft uitgebracht, doet hiervan mededeling in het rapport onder vermelding van de datum van eerdere betrokkenheid en het doel waartoe destijds gewaardeerd is.

Toelichting

2.5.1 Het kan zijn dat een taxateur een object binnen een periode van twee jaar eerder getaxeerd heeft. Niets verzet zich er tegen dit als feit bekend te maken in het uit te brengen rapport onder vermelding van datum en doel waarvoor destijds gewaardeerd is. Een dergelijke vermelding vermijdt de schijn van belangenverstrengeling.

2.6 Integriteit/objectiviteit en verantwoord handelen

Een taxateur staat, bij het uitbrengen van een taxatie, in voor zijn integriteit en objectiviteit en handelt bij het uitbrengen van de taxatie op verantwoorde wijze.

Toelichting

2.6.1 De taxateur geeft zich er rekenschap van dat hij zijn integriteit borgt. Met andere woorden, dat er geen feiten en omstandigheden zijn aangaande de persoon van de taxateur of diens directe omgeving die er de oorzaak van zouden kunnen zijn dat zijn waardeoordeel ten aanzien van het te waarderen object wordt beïnvloed. De taxateur vermijdt derhalve situaties van tegenstrijdige belangen of een conflict of interest.
2.6.1 De taxateur stelt zijn (waarde)oordeel naar objectieve maatstaven en beargumenteerd vast. Het doen van aannames, mits voorzien van een argumentatie, is toegestaan.
2.6.2 Het op verantwoorde wijze handelen bij het uitbrengen van een taxatie is een open norm die afgemeten zal worden naar hetgeen binnen de beroepsgroep als maatschappelijk betamelijk wordt gezien.
2.6.3 De eisen, die aan de taxateur worden gesteld op het gebied van professionele objectiviteit, houden in dat hij zich bewust moet zijn van alles wat zou kunnen worden gezien als een belangenverstrengeling. Bij het vooraf inwinnen van inlichtingen dient hij de opdrachtgever om een opgave te vragen van alle andere belanghebbende of verbonden partijen, zodat hij kan vaststellen of er sprake is van een mogelijke belangenverstrengeling voor de taxateur, diens partners, mededirecteuren of naaste familieleden.
2.6.4 Indien er sprake is van een dergelijke belangenverstrengeling dient dit schriftelijk te worden meegedeeld aan de opdrachtgever die vervolgens kan kiezen of hij de benoeming al dan niet wil bevestigen, onder voorbehoud van een duidelijke opgave van de omstandigheden in een door de taxateur over te leggen verklaring of rapport.
2.6.5 Er kunnen zich omstandigheden voordoen waarin de taxateur, ondanks de wensen van de opdrachtgever, toch de opdracht zal moeten weigeren.

2.7 Ondertekening rapport

De taxateur ondertekent persoonlijk het door hem uitgebrachte taxatierapport.

Toelichting

2.7.1 De taxateur geeft zich er rekenschap van dat hij zijn integriteit borgt. Met andere woorden, dat er geen feiten en omstandigheden zijn aangaande de persoon van de taxateur of diens directe omgeving die er de oorzaak van zouden kunnen zijn dat zijn waardeoordeel ten aanzien van het te waarderen object wordt beïnvloed. De taxateur vermijdt derhalve situaties van tegenstrijdige belangen of een conflict of interest.
2.7.2 Met de persoonlijke ondertekening van het taxatierapport neemt de taxateur verantwoording voor het door hem uitgebrachte deskundigenbericht.

2.7.3 Niets verzet zich er tegen als de organisatie waarvoor de taxateur in loondienst werk het rapport mede ondertekent ten blijken van het medeverantwoordelijkheid nemen voor het rapport en de inhoud daarvan.

2.7.4 Een niet ondertekend rapport wordt geacht niet te bestaan en geen rechtskracht te hebben, ook al is het voorzien van een bedrijfslogo.

2.8 Verzekering

Een (Register-)taxateur dient zich te verzekeren:

- Conform de eisen van het NRVT.
- Tegen de kosten van rechtsbijstand die voortkomen wegens het hiervoor omschreven risico.
- Desgewenst overlegt de taxateur bij de aanvaarding van een opdracht een door de verzekeraar afgegeven dekkingsverklaring aan de opdrachtgever.

3 Bijzondere vereisten voor het taxatieproces / de taxatie-opdracht

3.1 Inleiding

In de opdrachtbrief wordt de rechtsverhouding tussen de opdrachtgever en de taxateur vastgelegd.

3.2 Opdrachtvoorwaarden

Een opdracht tot taxatie dient door de taxateur schriftelijk aan de opdrachtgever bevestigd te worden, voordat enig rapport wordt uitgegeven. Deze opdrachtbevestiging dient minimaal de navolgende voorwaarden te omvatten:

	Voorwaarden	Opmerkingen
1.	Benoeming van de opdrachtgever	De opdrachtgever dient correct te worden benoemd. In het bijzonder wanneer het rapport opgedragen wordt door een andere juridische entiteit dan de eigenaar van het te taxeren object (bv. koper, financier, directeur groot aandeelhouder, curator etc.).
2.	Benoeming van de taxateur	De taxateur dient correct te worden benoemd. Er dient duidelijk te blijken van welke organisatie er sprake is en wie in persoon de taxatie gaat uitvoeren.
3.	Het doel van de taxatie	De basis van de waarde dient exact omschreven te worden, alsmede de opmerking dat de taxatie uitsluitend voor dat doel gebruikt mag worden.
4.	Het onderwerp van de taxatie	Het te taxeren object of objecten dienen nauwkeurig afgebakend/omschreven te worden.
5.	Het te taxeren belang	Het te taxeren belang dient in de opdracht omschreven te worden (bv. Niet limitatief; waardering ten behoeve van aankoop, verkoop, financiering, inbreng etc.).
6.	Gebruik van het object of de classificatie van het object	Per te taxeren object dient het gebruik te worden weergegeven. Daarnaast dient het object te worden geclassificeerd (bv. eigen gebruik, eigen grond, erfpacht).
7.	Basis van de waarde	De basis van de waarde dient in de opdrachtbevestiging te worden weergegeven (Omschrijving waardebegrip).
8.	Datum opname en inspectie	Datum opdracht; Inspectiedatum; Waardepeildatum; Conceptrapportagedatum; Rapportagedatum.
9.	Verklaring van eerdere betrokkenheid	De taxateur dient in de opdrachtbevestiging te verklaren of hij eerder op enigerlei wijze bij het te waarderen object betrokken is geweest.

	Voorwaarden	Opmerkingen
10.	Verklaring omtrent de status van de taxateur	In de opdrachtbevestiging dient te worden aangegeven of de taxateur als intern (in loondienstverband) of extern taxateur optreedt.
11.	Valuta	In de opdrachtbevestiging dient de valuta, waarin getaxeerd wordt, vermeld te worden.
12.	Bijzondere uitgangspunten of beperkingen	Deze dienen in de opdrachtbevestiging beschreven en toegelicht te worden. Ook wanneer die uitgangspunten gewoonlijk worden gehanteerd.
13.	Opschorting verslaggeving	Opdrachtgever en taxateur geven zich er rekenschap van dat, zolang de taxateur niet beschikt over de benodigde gegevens, hij niet gehouden kan worden de gevraagde rapportage uit te brengen.
14.	Gegevens verstrekt door de opdrachtgever	Indien de opdrachtgever gegevens verstrekt en daarvoor inhoudelijk de verantwoordelijkheid neemt, dienen deze expliciet vermeld te worden.
15.	Beperkingen/uitsluitingen aansprakelijkheid	In de opdrachtbevestiging dient aangegeven te worden waar de aansprakelijkheid van de taxateur jegens opdrachtgever of derden eindigt of zich beperkt.
16.	Publicatie	In de opdrachtbevestiging dient te worden aangegeven dat schriftelijke toestemming van de taxateur is vereist voor reproductie, publicatie of verwijzing van en naar de taxatie of het rapport.
17.	Norm	In de opdracht bevestiging dient te worden bevestigd dat de taxatie zal worden uitgevoerd overeenkomstig deze norm.
18.	Kwalificatie taxateur	In de opdrachtbevestiging wordt blijk gegeven dat de taxateur over de benodigde kwalificatie(s) beschikt voor de uitvoering van de taxatie.
19.	Basis voor de berekening van het honorarium	In de opdrachtbevestiging wordt aangegeven wat de grondslag is voor de berekening van het honorarium.
20.	Tuchtrecht	Indien op de taxateur of diens organisatie een tuchtrecht of klachtenregeling van toepassing is, wordt deze in de opdrachtbevestiging vermeld.

3.3 Marketing beperkingen en gedwongen verkopen

Indien de taxateur en of de opdrachtgever constateren dat de taxatie een feitelijke of te voorziene beperking van de marketing moet weerspiegelen, dient deze beperking onderbouwd met de opdrachtgever te worden overeengekomen en worden vermeld in de opdrachtvoorwaarden. De term ‘executiewaarde’ mag niet worden gebruikt.

3.4 Beperkte informatie

Indien een taxateur wordt verzocht een taxatie uit te voeren op basis van beperkte informatie, dient dit in de opdrachtbevestiging te worden vermeld en aan de opdrachtgever te worden bevestigd voordat over de taxatie wordt gerapporteerd.
De taxateur dient vooraf te overwegen of een beperking redelijk is in het licht van het doel van de taxatie. Indien de taxateur van mening is, dat het op basis van de beperkte informatie niet mogelijk is een taxatie te leveren, dient de opdracht te worden afgewezen.

3.5 Hertaxatie zonder bezichtiging

Het kan zich voordoen dat, indien een object met regelmatige tussenpozen voor dezelfde opdrachtgever wordt getaxeerd, het niet noodzakelijk is opnieuw het object te bezichtigen. Zulks kan alleen indien ten genoegen van de taxateur is vastgesteld dat per waardepeildatum er zich geen wijzigingen hebben voorgedaan aan het gebouw in vergelijk tot de voorgaande taxatie. Zowel in de opdracht als in het rapport wordt hiervan mededeling gedaan.

3.6 Second opinion (kritische controle)

Een taxateur mag geen kritische controle maken of second opinion geven van een door een derde opgemaakte taxatie, die bedoeld is voor openbaarmaking, indien de taxateur niet beschikt over alle feiten en informatie waarop de eerste taxateur zich baseerde.
Een taxateur kan volledig terecht betrokken zijn bij een controle van dossiers, een controle van methoden, een onderzoek naar de onderbouwing van geleverde taxaties, of bespreking met andere taxateurs over de gehanteerde methodiek. Indien deze controle echter een ander doel dient dan de interne doelen van de opdrachtgever, dient de taxateur zich terughoudend op te stellen.

4 Minimale onderzoeksvereisten voor de waardering

4.1 Bezichtiging en onderzoek

Voor een taxatie moeten, voor zover noodzakelijk in relatie van het doel van de taxatie, bezichtiging en onderzoek altijd worden uitgevoerd. Indien bezichtiging en onderzoek beperkt zijn, dient hiervan rekenschap gegeven te worden in een argumentatie in de rapportage en opdrachtbevestiging.

4.2 Verificatie van informatie

De taxateur dient naar redelijkheid al die stappen te ondernemen om de informatie, waarop hij zich bij de waardering baseert, te verifiëren en indien dit niet mogelijk is beargumenteerd in de rapportage aan te geven welke uitgangspunten hij heeft gehanteerd.

4.3 Onderzoeksgebieden

Onderzocht worden tenminste en niet limitatief de navolgende gebieden:

No	Onderzoeksgebied		
1.	Juridische aspecten van het vastgoed	Privaatrechtelijke aspecten	Eigendomssituatie, erfpacht, kadastrale kaart, kadastraal uittreksel en overige informatie en belemmeringen (zie ook 4.5).
		Publiekrechtelijke status van het vastgoed	Bestemmingplan, voorbereidingsbesluit, omgevings-vergunning, exploitatieplannen etc. (zie ook 4.6).
		Fiscale status van het vastgoed en de onderliggende (huur)overeenkomsten	Status ten aanzien van B.T.W., (herzieningsperiode), overdrachtsbelasting, nieuw vervaardigd onroerend goed etc.(zie ook 4.7).
2.	Gebruik van het object	Ruimten	Diverse oppervlakten van het vastgoed volgens de methodiek van de NEN 2580.
			Geef aan in hoeverre het object alternatief aanwendbaar is. Indien daar sprake van is schets de uitpondmogelijkheden en de bijbehorende scenario's.
		Huurders	Huurovereenkomsten, looptijden, bijzondere verplichtingen, zekerheden, andere gebruiksrechten en of voorkeursrechten van koop door bijv. de huurder.
		Locatieaspecten	Zaken in de omgeving van het vastgoed die van invloed zijn op de waarde, zoals stand, ligging, bereikbaarheid, parkeren, (sociale) veiligheid, winkels etc.
	Technische eigenschappen	Beperkte technische omschrijving	Geef een omschrijving op hoofdlijnen van de belangrijkste

No	Onderzoeksgebied		
			technische aspecten van het getaxeerde object.
		Bouw- en/of renovatie- en/of uitbreidingsplannen	Omschrijving van voorgenomen bouw-, renovatie- of uitbreidingsplannen, kosten en status.
		Voorzieningen behorende tot het vastgoed	Die installaties en apparatuur die vastgoed gebonden zijn en van invloed (kunnen) zijn op de waarde. Bijvoorbeeld WKO-installaties klimaatbeheersingsinstallaties etc.
		Onderhoudstoestand	De taxateur vormt zich een beeld van de onderhoudstoestand en die factoren die daarbij van invloed kunnen zijn op de waardering. Dit geschiedt op basis van een steekproefsgewijze inspectie. Het oordeel van de taxateur is nimmer een garantie voor de aan- of afwezigheid van gebreke (zie ook 4.8).
		Milieu (vervuiling)	Milieufactoren die van invloed zijn op de waarde, zoals bodem, grondwater, geluid, licht, stank etc. Of toepassing van materialen die gevaarlijk of milieu belastend (bijv. asbest) zijn (zie ook 4.9).
		Duurzaamheid	Welke duurzaamheidcategorie vertegenwoordigt het vastgoed en welke maatregelen zijn aanwezig?
	Risico's	Geef een inschatting van de risico's voor de eigenaar en/of de financier die samenhangen met het object, de markt en of de voorgenomen ontwikkelingen	
	Marktomstandigheden: de EVS schrijven voor dat een taxateur geen onrealistische uitgangspunten mag formuleren over marktomstandigheden, of een marktwaarde mag veronderstellen die boven een redelijkerwijs te verkrijgen niveau ligt (EVS 5.5.2).	Geef een omschrijving van de markt waarin het te taxeren object zich bevindt en van de belangrijkste kansen en bedreigingen.	

4.4 Specifieke aanvulling voor winkels

Het is niet reëel om bij een taxatie van een winkelruimte en andere ruimten ex artikel 7:290BW te rekenen met de markthuur, wanneer deze markthuur vanwege een mogelijke art. 7:303 BW procedure niet haalbaar is. Bij winkels dient de taxateur dan ook naast de markthuur een herzieningshuurwaarde vast te stellen. Deze wordt doorgaans, conform art 7:303 BW, bepaald als het gemiddelde van de huurprijzen van vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse die zich hebben voorgedaan in de vijfjaarsperiode voorafgaande aan het moment van de huurherziening.

Het vaststellen van de herzieningshuurwaarde wordt beschouwd als de deskundigheid van de taxateur. De richtlijn (ROZ) luidt om een inzichtelijke onderbouwing (referenties) te geven van de gehanteerde herzieningshuurwaarde.

4.5 Privaatrechtelijke aspecten

Teneinde inzicht te krijgen in de juridische gesteldheid van het object wordt de taxateur geacht op de hoogte te zijn van de inhoud van het kadastraal plan, kadastraal uittreksel en het meest recente eigendomsbewijs (en splitsingsakte bij appartementsrechten). Afschriften daarvan worden door de taxateur bij het rapport gevoegd. Aan de hand daarvan wordt in hoofdlijnen een beeld gegeven van de eigendomsrechten, eventuele zakelijke rechten en andere rechten en verplichtingen.
Bij appartementsrechten doet de taxateur onderzoek naar het bestaan van de belangrijkste periodieke en eenmalige bijdragen. In de regel zal de administrateur/bestuurder van de betreffende vereniging of recente (financiële) bescheiden van de vereniging als informatiebron dienen.
Bij erfpachtrechten zal de taxateur zich op hoofdlijnen vergewissen van de erfpachtvoorwaarden, waaronder:

- Betreft het een tijdelijk recht of voortdurend/eeuwigdurend recht van erfpacht;
- De einddatum (bij een tijdelijk recht van erfpacht) of de expiratiedatum (bij een voortdurend recht van erfpacht);
- Het actuele canonbedrag per jaar;
- Herziene canon. Erfpachtcanons zijn vast of zijn geïndexeerd. Aan het einde van de erfpachtperiode wordt echter de canon geheel opnieuw vastgesteld;
- Wanneer er sprake is van een vast canonbedrag, welke vanaf de datum van taxatie binnen 10 jaar zal worden herzien, dient er een inschatting te worden gemaakt van de nieuwe herziene canon die dan van toepassing zal zijn. Verhogingen kunnen per regio enorm verschillen. Deze vergoeding is gebaseerd op een rentepercentage van de grondwaarde. Vervolgens dient deze nieuwe herziene canon te worden gehanteerd in de taxatie. Aan het eind kan de contante waarde van het canonvoordeel (herziene canon minus huidige lage canon) bij de waarde worden opgeteld. Ofwel de nieuwe canon en het verschil tussen de oude canon en de nieuwe canon tot het moment dat de nieuwe canon ingaat, kan als voordeel worden opgeteld bij de waarde;
- Afgekochte canon. Als de erfpachtcanon is afgekocht voor nog minimaal 10 jaar dan hoeft met de erfpacht geen rekening te worden gehouden en kan worden volstaan met het invullen van de datum tot wanneer de canon is afgekocht. Als deze afkooptermijn binnen 10 jaar afloopt, dient te worden gerekend met de nieuwe (herziene) canon en een contante waarde van het voordeel tot die datum;
- Vaste canon. Als er sprake is van een vast canonbedrag tot een bepaalde datum, dient deze datum te worden aangegeven;
- Er wordt bij een vaste canon van uitgegaan dat deze geïndexeerd is, bijvoorbeeld elke 5 jaar. Als dit niet het geval is dan dient dit te worden vermeld;
- De uitgever van het erfpachtrecht of bloot eigenaar. Melding van de gemeente die de grond heeft uitgegeven. In geval van uitgifte in erfpacht door particulieren, openbare lichamen (zoals waterschappen, hoogheemraadschappen, spoorwegen etc.):graag vermelden wie grondeigenaar is.

4.6 Publiekrechtelijke aspecten

De taxatie kan geen uitputtend planologisch onderzoek bevatten. De gegevens in het rapport mogen niet als volledig worden beschouwd en zijn uitsluitend gebaseerd op de genoemde informatiebronnen. Vermeld dient te worden welke instantie(s) en welke functionaris(sen) is (zijn) geraadpleegd. De publiekrechtelijke vereisten voor vestiging, gebruik en/of (ver)bouw (waaronder vergunningen) worden niet onderzocht, tenzij nadrukkelijk anders met de opdrachtgever is overeengekomen. Wel dient minimaal te worden vastgesteld of het huidige gebruik past binnen de publiekrechtelijke mogelijkheden. Ingeval er concrete aanleiding bestaat voor nader onderzoek naar de publiekrechtelijke gesteldheid van het object of zijn omgeving zal de taxateur daarvan melding maken.

4.7 Onderhoudstoestand

Ten behoeve van de waardering vormt de taxateur zich een beeld van de onderhoudstoestand van het object. Dit gebeurt op basis van een visuele -steekproefsgewijze- inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Nadrukkelijk is geen sprake van een bouwkundige keuring. Het oordeel van de taxateur is derhalve geen garantie voor het aan- of afwezig zijn van gebreken. Uitgegaan dient te worden van uitvoering op basis van door een professionele partij uit te voeren werkzaamheden.

Bij de beoordeling van de onderhoudstoestand staan de waarde bij vervreemding en het eventueel bestaan van buitengewone instandhoudingkosten centraal. Gebreken, die hierop niet van wezenlijke betekenis zijn, blijven buiten beschouwing.
De taxateur zal een nader (bouwkundig) onderzoek adviseren als naar zijn oordeel twijfel of onduidelijkheid bestaat over de bouwkundige of onderhoudstoestand.

4.8 Verontreiniging

De taxateur verricht geen technisch onderzoek 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 (kunnen) beïnvloeden. Er is uitsluitend gebruik gemaakt van de in het rapport vermelde bronnen. In het rapport wordt een globale indicatie van de milieutoestand van het object gegeven, gebaseerd op visuele inspectie, plaatselijke bekendheid van de taxateur en de door de taxateur geraadpleegde informatiebron(nen).
De taxateur dient bij eigenaar, gebruiker, koper en verkoper te vragen naar eventuele bodemrapporten en het gebruik in het verleden. De taxateur raadpleegt in ieder geval het Kadaster en de bron(nen) waarnaar het Kadaster in verband met de betreffende locatie verwijst, alsmede het Bodemloket.
Indien er 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 gewenst zijn.
In met name oudere objecten kan sprake zijn van asbestverdachte materialen, die niet altijd bij een taxatie kunnen worden opgemerkt en/of als zodanig worden herkend.
Indien de taxateur verontreiniging en/of asbestverdachte materialen aanwezig acht, dient de taxateur aan te geven op welke plaatsen deze verontreiniging en/of asbestverdachte materialen aanwezig (kunnen) zijn.

Marktwaarde als waarderingsgrondslag editie 2010 Prof. Dr. T.M. Berkhout MRE MRICS, Prof. Dr. A.C. Hordijk MRICS.

5 Vereisten voor de verslaglegging in het Taxatierapport

5.1 Algemene uitgangspunten

Het taxatierapport vormt de verslaglegging van de door de taxateur uitgevoerde waardering. Een taxatierapport dient vanuit dat perspectief en in zijn geheel ondubbelzinnig, eenduidig en niet multi-interpretabel te zijn. Daarnaast dient in het taxatierapport geborgd te zijn dat deze voldoet aan het doel van de taxatie, zoals dat met de opdrachtgever is overeengekomen.
Indien in het taxatierapport wordt afgeweken van de hieronder omschreven minimumvereisten, dient dit te worden aangetekend en voorzien van een door de taxateur onderbouwde argumentatie.
In het kader van de bestrijding van fraude dient gestreefd te worden naar maximale transparantie in de verslaglegging. Indien er gegevens niet openbaar gemaakt (mogen) worden in de verslaglegging dient hiervan aantekening gemaakt te worden in het rapport, voorzien van een argumentatie. Bijvoorbeeld een bedrijfseconomisch belang van de opdrachtgever, maar wel ingezien door de taxateur.

5.2 Minimumvereisten taxatierapport

Naast het feit dat het rapport moet voldoen aan de in de vorige paragraaf geformuleerde algemene beginselen, dient het inhoudelijk minimaal aan de onderstaande vereisten te voldoen:

1.	Benoeming van de opdrachtgever	Het rapport moet gericht zijn aan de opdrachtgever. Voor het overige dienen die eisen in acht genomen worden die gelden voor opdrachtverlening en identificatie in het rechtsverkeer.
2.	Duiding van de taxateur	Het rapport moet duidelijk herkenbaar zijn als afkomstig van een met naam en toenaam genoemde taxateur (natuurlijk persoon) alsmede van zijn professionele kwalificatie(s). Daarnaast de gegevens van het bedrijf of de organisatie waaraan de taxateur verbonden is
3.	Datum opname en inspectie	De opnamedatum dient in het taxatierapport te worden vermeld.

4.	Peildatum van de waarde	De peildatum voor de waardering dient in het taxatierapport apart te worden vermeld ook al is deze gelijk aan de opnamedatum.
5.	Object/ onderwerp van de taxatie	Het object/ onderwerp/object van de taxatie dient voldoende omschreven te zijn en juridisch geduid door de kadastrale aanduiding.
6.	Het te taxeren belang	Het juridisch belang in het te taxeren object dient geduid te worden. Bijvoorbeeld taxatie ten behoeve van koop/ huur / financiering.
7.	De basis van de waarde	De basis van de waarde dient te worden vermeld, aangevuld met een uitgeschreven definitie van de betreffende waarde. De basis van de waarde dient in overeenstemming te zijn met die zoals gedefinieerd in deze norm (zie ook 5.3).
8.	Bijzondere uitgangspunten/ afwijkingen en voorbehouden	De taxateur onderbouwt uitgebreid en gemotiveerd welke bijzondere uitgangspunten, uitsluitingen en of aannames er door hem zijn gehanteerd.
9.	Verklaring intern/extern	De taxateur verklaart of deze tot de organisatie van de opdrachtgever behoort, dan wel een onafhankelijke derde is.
10.	Verklaring van eerdere betrokkenheid bij het object	De taxateur verklaart of deze het object de afgelopen twee jaren eerder getaxeerd heeft en met welk doel.
11.	Openbaarmaking of uitsluiting van de betrokkenheid van de taxateur bij de opdrachtgever of het object	De taxateur verklaart in welke verhouding hij tot de opdrachtgever staat, dan wel het object. Is er uitsluitend sprake van een verhouding opdrachtgever-opdrachtnemer of zijn er ander verbanden of belangen van de taxateur bij opdrachtgever of object?
12.	Verklaring van de kwalificatie(s) van de taxateur	Hier geeft de taxateur aan op grond van welke kwalificaties hij van mening is in staat te zijn deze taxatie uit te voeren. Bijvoorbeeld ingeschreven in het register …..
13.	Verklaring van toepassing zijnde tuchtrecht	De taxateur verklaart welk tuchtrecht van toepassing is op hem en de uitgevoerde taxatie.
14.	Gebruikt valuta	In het taxatierapport wordt verklaard in welke valuta de waardering is uitgebracht. Indien waardecomponenten uit een andere valuta zijn gebruikt, wordt aangegeven welke wisselkoers per peildatum is gehanteerd ten opzichte van de hoofdvaluta en wat de bron is waaruit is geput.
15.	Bevestiging door de taxateur van de gehanteerde norm	De taxateur verklaart overeenkomstig welke norm hij voor de taxatie heeft gehanteerd.
16.	Verklaring beperking geldigheid	“ Deze taxatie is uitsluitend bestemd voor het genoemde doel (te taxeren belang) en de genoemde opdrachtgever etc. “
17.	De taxatie vermeldt de omvang van de uitgevoerde recherche, de aard en de geraadpleegde bronnen van informatie	De taxateur beschrijft welke recherches door hem in het kader van de taxatie zijn uitgevoerd. Ook maakt hij uitputtend melding van de geraadpleegde bronnen en de omvang van de verkregen en gehanteerde informatie.
18.	De vastgestelde waarde dient te worden weergegeven in cijfers en in woorden met toevoeging van de gehanteerde valuta	Indien er sprake is van meerdere objecten dienen deze individueel gewaardeerd te worden.
19.	Het rapport dient te worden ondertekend en voorzien van een datum van ondertekening	
20.	Visuele object presentatie	Het taxatierapport bevat tenminste een presentatie met afbeeldingen van het vastgoed waardoor een

		goed totaalbeeld van het vastgoed kan worden verkregen. Hierbij wordt bij voorkeur ook de omgeving in beeld gebracht, alsmede een plattegrond waaruit de ligging van het object blijkt (zie ook 5.5).

5.3 Onderbouwing waardeoordeel

Het rapport bevat een onderbouwing van de waardering. De taxateur geeft uitleg over de gehanteerde methodieken en waarom hij deze heeft gehanteerd. Van iedere gehanteerde methode wordt een berekening bijgevoegd, welke is voorzien van een onderbouwing van de gebruikte marktgegevens (kapitalisatiefactoren/vergelijkingsobjecten/etc.). Bij de berekeningen wordt voor de vloeroppervlakten NEN 2580 gehanteerd.
In de berekening dienen een onderbouwing van de kapitalisatiefactor, de economische huurwaarde en de exploitatielasten terug te vinden zijn.

5.4 Referentiepanden

Huidige richtlijn ROZ:
De richtlijn luidt om in het taxatierapport minimaal drie referentietransacties op te geven, voor zowel de markthuren (per m²) als de BAR (NAR). Van de referentietransacties moet onderbouwd worden dat dit vergelijkbare objecten en transacties zijn. In het geval van een kleine markt of geringe activiteit mag ook gebruik gemaakt worden van transacties in vergelijkbare steden of transacties uit het verleden (maximaal drie jaar terug met toelichting).
Verwijzing naar marktrapporten worden, evenals referenties/transacties uit de eigen portefeuille, óók als referentie geaccepteerd (mits er aandacht wordt besteed aan vergelijkbaarheid van het marktbeeld en het te taxeren object). Indien het niet mogelijk is om bruikbare referenties te geven, dient dit expliciet te worden toegelicht.
In het taxatierapport dient de taxateur de afwijking tussen de getaxeerde waarde en de modelwaarden nader toe te lichten. De afwijking kan bijvoorbeeld ontstaan doordat de onroerende zaak qua gebruik afwijkt van de referentieobjecten. Dit dient u per referentieobject aan te geven.

5.5 Visuele objectpresentatie

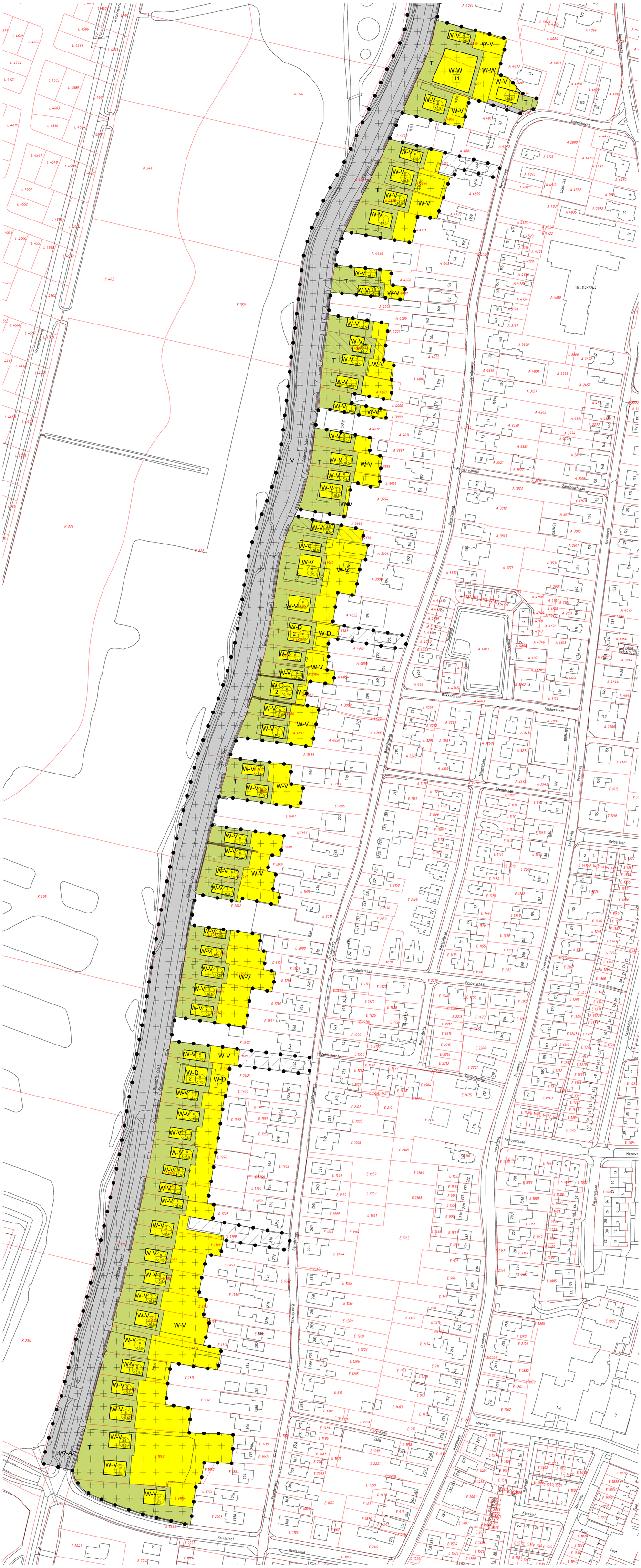
Het taxatierapport bevat tenminste een presentatie met afbeelding van het object waardoor een goed totaalbeeld van het object kan worden verkregen, waarbij bij voorkeur ook de omgeving in beeld wordt gebracht, alsmede een plattegrond waaruit de ligging van het object blijkt.
Het taxatierapport bevat ten minste vier afbeeldingen per object waarbij minstens de voor- en achterkant van het object, het straatbeeld en het interieur in beeld worden gebracht. De foto’s dienen de actuele situatie zo goed mogelijk weer te geven.

5.6 Taxatierichtlijn, specifieke aanvulling voor winkels

Het is niet reëel om bij een taxatie van een winkelruimte (en andere bedrijfsruimte ex artikel 7:290 BW) te rekenen met de markthuur wanneer deze markthuur vanwege een mogelijke art. 7:303 procedure niet haalbaar is. Bij winkels dient de taxateur dan ook naast de markthuur een herzieningshuurwaarde vast te stellen. Deze wordt doorgaans, conform art. 7:303 bepaald als het gemiddelde van de huurprijzen van vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse, die zich hebben voorgedaan in de vijfjaarsperiode voorafgaande aan het moment van huurherziening. Het vaststellen van deze herzieningshuurwaarde wordt beschouwd als de deskundigheid van de taxateur. De richtlijn luidt om een inzichtelijke onderbouwing (referenties) te geven van de gehanteerde herzieningshuurwaarde.

Bijlage 2

Planologie (verbeelding)





Legenda

- Plangebied

Bestemmingen

- T — Tuin
- V — Verkeer
- W-D — Wonen - Dubbel
- W-V — Wonen - Vrijstaand
- W-W — Wonen - Woongebouw

Bouwvlak

- bouwvlak

Maatvoeringaanduidingen

- maatvoeringsvlak
- A/B — maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)
- E — maximum aantal wooneenheden

Verklaring

- BGT + BRK 2021-02-18

Dubbelbestemming

- *WR-A2* — Waarde - Archeologie 2

Gebiedsaanduiding

- overige zone - bouwvlaktype koolboet
- overige zone - compenserende parkeerverplichting

Gemeente LANGEDIJK

Bestemmingsplan Westrand in Sint Pancras

Verbeelding

datum:	03-11-2021
schaal:	1 : 1000 (A0)
status:	ontwerp
projectnr.:	122.00.04.23.00
gezien:	JAP

NL.IMRO.0416.BPSP2012part00x-on01

BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

BügelHajema Adviseurs, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP
Balthasar Bekkerweg 76, 8914 BE Leeuwarden T 058 215 25 15 E info@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Bijlage 9. Exploitatieopzet totaal, PAS bv, d.d. 2 december 2021

Exploitatieopzet totaal

Opdrachtgever	Gemeente Langedijk
Project	Westrand St. Pancras
Projectnummer	060-1674
Datum	2 december 2021

A B C D E F K M

1 Uitgangspunten

Renteparameter kosten	1,03%
Renteparameter opbrengsten	1,03%
Kostenstijging	2,00%
Opbrengstenstijging	2,50%
Startdatum/prijspeildatum	1-1-2021
Eindjaar	2027

functie	1 basiseenheid is gelijk aan	
woning	1	st
bedrijven	100	m² bvo
kantoren	100	m² bvo
winkels	100	m² bvo
voorzieningen	100	m² bvo
overige bebouwing	100	m² bvo
…	100	m² bvo

2a Programma / basiseenheden binnen exploitatieplangebied

2	Perceelnummer	Type	Aantal	eenheid	basis-eenheden	Grondprijs gemiddeld	Gewicht	gew. Basisehd	Grond-opbrengst	
Woningbouw										
Sociale sector			-	st	0	€ -	0,00	0	€ -	
Marktsector										
95	2.186	A	1	st	1	€ 572.500	0,92	0,92	€ 572.500	
94	1.953	B	1	st	1	€ 583.000	0,94	0,94	€ 583.000	
92 / 93	1.953	B	1	st	1	€ 621.000	1,00	1,00	€ 621.000	
91	1.718	B	1	st	1	€ 521.500	0,84	0,84	€ 521.500	
90	2.162	A	1	st	1	€ 345.000	0,56	0,56	€ 345.000	
89	1.716	A	1	st	1	€ 351.000	0,57	0,57	€ 351.000	
88	1.715	B	1	st	1	€ 514.500	0,83	0,83	€ 514.500	
86 / 87	2193 / 2195	B	1	st	1	€ 486.500	0,78	0,78	€ 486.500	
86 / 87	2.195	0	-	st	0	-	0,00	0,00	€ -	
85	1.712	A	1	st	1	€ 369.000	0,59	0,59	€ 369.000	
84	1.951	A	1	st	1	€ 373.000	0,60	0,60	€ 373.000	
83	2.052	A	1	st	1	€ 357.500	0,58	0,58	€ 357.500	
81 / 82	1.709	B	1	st	1	€ 248.000	0,40	0,40	€ 248.000	
81 / 82	1.708	B	1	st	1	€ 248.000	0,40	0,40	€ 248.000	
80	1.707	F	1	st	1	€ 285.000	0,46	0,46	€ 285.000	
79	1.860	A	1	st	1	€ 291.000	0,47	0,47	€ 291.000	
78	1.761	A	1	st	1	€ 287.500	0,46	0,46	€ 287.500	
77	0	A	1	st	1	€ 285.000	0,46	0,46	€ 285.000	
76	2228 - ontstaan uit 1970	A	-	st	0	€ -	0,00	0,00	€ -	
75	2228 - ontstaan uit 1970	A	1	st	1	€ 317.500	0,51	0,51	€ 317.500	
76	2229 - ontstaan uit 1970	A	1	st	1	€ 305.000	0,49	0,49	€ 305.000	
74	1.969	F	1	st	1	€ 249.500	0,40	0,40	€ 249.500	
73	2.146	D	1	st	1	€ 301.000	0,48	0,48	€ 301.000	
72	2.146	D	1	st	1	€ 300.500	0,48	0,48	€ 300.500	
71	1.698	F	1	st	1	€ 286.000	0,46	0,46	€ 286.000	
69	2.094	A	1	st	1	€ 336.500	0,54	0,54	€ 336.500	
68	2.093	A	1	st	1	€ 336.500	0,54	0,54	€ 336.500	
67	1.757	A	1	st	1	€ 406.500	0,65	0,65	€ 406.500	
66	2.103	A	1	st	1	€ 345.000	0,56	0,56	€ 345.000	
65	2.087	F	1	st	1	€ 272.500	0,44	0,44	€ 272.500	
63	2.012	A	1	st	1	€ 307.500	0,50	0,50	€ 307.500	
62	1.691	A	1	st	1	€ 320.500	0,52	0,52	€ 320.500	
61	1.689	F	1	st	1	€ 275.500	0,44	0,44	€ 275.500	
60	1.688	A	1	st	1	€ 339.500	0,55	0,55	€ 339.500	
58	1.686	A	1	st	1	€ 373.000	0,60	0,60	€ 373.000	
57	2.112	A	1	st	1	€ 301.500	0,49	0,49	€ 301.500	
55	4.851	A	1	st	1	€ 373.500	0,60	0,60	€ 373.500	
54	4.786	A	1	st	1	€ 306.500	0,49	0,49	€ 306.500	
53	3.983	D	1	st	1	€ 191.000	0,31	0,31	€ 191.000	
52	3.983	D	1	st	1	€ 182.000	0,29	0,29	€ 182.000	
51	3.984	F	1	st	1	€ 267.000	0,43	0,43	€ 267.000	
50	3.985	A	1	st	1	€ 287.500	0,46	0,46	€ 287.500	
49	4.615	D	1	st	1	€ 283.000	0,46	0,46	€ 283.000	
48	3.987	D	1	st	1	€ 296.500	0,48	0,48	€ 296.500	
47	4.653	B	1	st	1	€ 366.000	0,59	0,59	€ 366.000	
46	3.989	C	1	st	1	€ 575.500	0,93	0,93	€ 575.500	
45	3.991	F	1	st	1	€ 322.500	0,52	0,52	€ 322.500	
44	3.992	K	1	st	1	€ 267.000	0,43	0,43	€ 267.000	
42	3.994	B	1	st	1	€ 361.000	0,58	0,58	€ 361.000	
41	3.995	E	1	st	1	€ 210.000	0,34	0,34	€ 210.000	
40	3.996	A	1	st	1	€ 328.000	0,53	0,53	€ 328.000	
39	3.997	F	1	st	1	€ 247.000	0,40	0,40	€ 247.000	
37	3.999	E	1	st	1	€ 254.500	0,41	0,41	€ 254.500	
35	4.001	A	1	st	1	€ 326.000	0,52	0,52	€ 326.000	
34	4.002	F	1	st	1	€ 307.500	0,50	0,50	€ 307.500	
33	4.921	K	1	st	1	€ 302.500	0,49	0,49	€ 302.500	
Samen met 4921	4.922	0	-	st	0	-	0,00	0,00	€ -	
32	4.004	F	1	st	1	€ 292.000	0,47	0,47	€ 292.000	
29	4.007	K	1	st	1	€ 245.000	0,39	0,39	€ 245.000	
28	4.008	F	1	st	1	€ 214.000	0,34	0,34	€ 214.000	
26	4.011	B	1	st	1	€ 419.000	0,67	0,67	€ 419.000	
25	4.478	A	1	st	1	€ 363.500	0,59	0,59	€ 363.500	
24	4.554	B	1	st	1	€ 411.500	0,66	0,66	€ 411.500	
23	4.014	A	1	st	1	€ 294.000	0,47	0,47	€ 294.000	
21	4.016	B	1	st	1	€ 418.500	0,67	0,67	€ 418.500	
20	4.691	B	1	st	1	€ 277.000	0,45	0,45	€ 277.000	
19	4691 / 4695	M	11	st	11	€ 74.182	0,12	1,31	€ 816.000	11 appartementen
18	4.695	A	1	st	1	€ 308.500	0,50	0,50	€ 308.500	
15	4.263	A	1	st	1	€ 391.000	0,63	0,63	€ 391.000	
14	4.263	B	1	st	1	€ 435.500	0,70	0,70	€ 435.500	
13	4.799	A	1	st	1	€ 452.500	0,73	0,73	€ 452.500	
12	4.883	D	1	st	1	€ 394.500	0,64	0,64	€ 394.500	
11	4.824	D	1	st	1	€ 418.000	0,67	0,67	€ 418.000	
9	4.797	F	1	st	1	€ 296.000	0,48	0,48	€ 296.000	
8	4.041	A	1	st	1	€ 364.500	0,59	0,59	€ 364.500	
7	4.701	C	1	st	1	€ 501.500	0,81	0,81	€ 501.500	
5	4.845	F	1	st	1	€ 319.000	0,51	0,51	€ 319.000	
4	4.046	A	1	st	1	€ 329.500	0,53	0,53	€ 329.500	
2. / 3	4.483	B	1	st	1	€ 376.500	0,61	0,61	€ 376.500	
1	4.872	C	1	st	1	€ 365.500	0,59	0,59	€ 365.500	
Niet-woningbouw										
Bedrijven			-	m² bvo	0	€ -	0,00	0	€ -	
Kantoren			-	m² bvo	0	€ -	0,00	0	€ -	
Winkels / horeca			-	m² bvo	0	€ -	0,00	0	€ -	
Voorzieningen			-	m² bvo	0	€ -	0,00	0	€ -	
Overige bebouwing			-	m² bvo	0	€ -	0,00	0	€ -	
…			-	m² bvo	0	€ -	0,00	0	€ -	
Totaal			nvt	nvt	87			43	€ 26.870.500	

2b Programma / basiseenheden binnen exploitatieplangebied

Nummer Stedenbouwkundig	Perceelnummer	CW 01-01-21	boekwaarde*	01-01-21	01-01-22	01-01-23	01-01-24	01-01-25	01-01-26	01-01-27	01-01-28
Woningbouw		0,00		0	0	0	0	0	0	0	0
Sociale sector		0,00		0	0	0	0	0	0	0	0
Marktsector		0,00		0	0	0	0	0	0	0	0
95	2.186	0,98		0,0	0,0	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,0
94	1.953	0,99		0,0	0,0	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,0
92 / 93	1.953	1,06		0,0	0,0	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,0
91	1.718	0,89		0,0	0,0	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,0
90	2.162	0,59		0,0	0,0	0,1	0,111	0,1	0,1	0,1	0,0
89	1.716	0,60		0,0	0,0	0,1	0,113	0,1	0,1	0,1	0,0
88	1.715	0,88		0,0	0,0	0,2	0,17	0,2	0,2	0,2	0,0
86 / 87	2193 / 2195	0,83		0,0	0,0	0,2	0,157	0,2	0,2	0,2	0,0
86 / 87	2.195	0,00		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
85	1.712	0,63		0,0	0,0	0,1	0,119	0,119	0,1	0,1	0,0
84	1.951	0,64		0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0
83	2.052	0,61		0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0
81 / 82	1.709	0,42		0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0
81 / 82	1.708	0,42		0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0
80	1.707	0,49		0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0
79	1.860	0,50		0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0
78	1.761	0,49		0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0
77	0	0,49		0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0
76	2228 - ontstaan uit 1970	0,00		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
75	2228 - ontstaan uit 1970	0,54		0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0
76	2229 - ontstaan uit 1970	0,52		0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0
74	1.969	0,43		0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0
73	2.146	0,51		0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0
72	2.146	0,51		0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0
71	1.698	0,49		0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0
69	2.094	0,57		0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0
68	2.093	0,57		0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0
67	1.757	0,69		0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0
66	2.103	0,59		0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0
65	2.087	0,46		0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0
63	2.012	0,52		0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0
62	1.691	0,55		0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0
61	1.689	0,47		0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0
60	1.688	0,58		0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0
58	1.686	0,64		0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0
57	2.112	0,51		0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0
55	4.851	0,64		0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0
54	4.786	0,52		0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0
53	3.983	0,33		0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0
52	3.983	0,31		0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0
51	3.984	0,46		0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0
50	3.985	0,49		0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0
49	4.615	0,48		0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0
48	3.987	0,51		0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0
47	4.653	0,62		0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0
46	3.989	0,98		0,0	0,0	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,0
45	3.991	0,55		0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0
44	3.992	0,46		0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0
42	3.994	0,62		0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0
41	3.995	0,36		0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0
40	3.996	0,56		0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0
39	3.997	0,42		0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0
37	3.999	0,43		0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0
35	4.001	0,56		0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0
34	4.002	0,52		0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0
33	4.921	0,52		0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0
Samen met 4921	4.922	0,00		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
32	4.004	0,50		0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0
29	4.007	0,42		0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0
28	4.008	0,37		0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0
26	4.011	0,71		0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0
25	4.478	0,62		0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0
24	4.554	0,70		0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0
23	4.014	0,50		0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0
21	4.016	0,71		0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0
20	4.691	0,47		0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0
19	4691 / 4695	1,39		0,0	0,0	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,0
18	4.695	0,53		0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0
15	4.263	0,67		0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0
14	4.263	0,74		0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0
13	4.799	0,77		0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0
12	4.883	0,67		0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0
11	4.824	0,71		0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0
9	4.797	0,51		0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0
8	4.041	0,62		0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0
7	4.701	0,86		0,0	0,0	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,0
5	4.845	0,54		0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0
4	4.046	0,56		0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0
2. / 3	4.483	0,64		0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0
1	4.872	0,62		0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0
Niet-woningbouw		0,00		0	0	0	0	0	0	0	0
Bedrijven		0,00		0	0	0	0	0	0	0	0
Kantoren		0,00		0	0	0	0	0	0	0	0
Winkels / horeca		0,00		0	0	0	0	0	0	0	0
Voorzieningen		0,00		0	0	0	0	0	0	0	0
Overige bebouwing		0,00		0	0	0	0	0	0	0	0
…		0,00		0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal		45,85	nvt								

3a Fasering kosten

	totaal nominaal	boekwaarde*	01-01-21	01-01-22	01-01-23	01-01-24	01-01-25	01-01-26	01-01-27	01-01-28
Verwervingen en schadeloosstellingen	€ 22.946.000	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Planschade	€ 80.000	€ -	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Sloopwerken	€ -	€ -	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Onderzoeken (geen onderdeel plankostenscan)	€ 82.050	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Bouw- en woonrijpmaken (ophoging kavels)	€ 1.000.000	€ -	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Plankosten	€ 871.393	€ -	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	0%
Planstructurele elementen (CT-raming weg + groen)	€ 1.347.002	€ -	0%	0%	20%	20%	20%	20%	20%	0%
Bijdragen uit exploitatie	€ -	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Rente	€ -	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Totaal	**€ 26.326.445**	**€ -**	414%	314%	34%	34%	34%	34%	34%	0%

GOED

				kavels/jaar:	-	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	-	

3b Fasering opbrengsten

Perceelnummer		totaal nominaal	boekwaarde*	01-01-21	01-01-22	01-01-23	01-01-24	01-01-25	01-01-26	01-01-27	01-01-28
Woningbouw											
		€ -	€ -	0%	20%	20%	20%	20%	20%	0%	0%
Nr. SKP											
95	2.186	€ 572.500	€ -	0%	0%	20%	20%	20%	20%	20%	0%
94	1.953	€ 583.000	€ -	0%	0%	20%	20%	20%	20%	20%	0%
92 / 93	1.953	€ 621.000	€ -	0%	0%	20%	20%	20%	20%	20%	0%
91	1.718	€ 521.500	€ -	0%	0%	20%	20%	20%	20%	20%	0%
90	2.162	€ 345.000	€ -	0%	0%	20%	20%	20%	20%	20%	0%
89	1.716	€ 351.000	€ -	0%	0%	20%	20%	20%	20%	20%	0%
88	1.715	€ 514.500	€ -	0%	0%	20%	20%	20%	20%	20%	0%
86 / 87	2193 / 2195	€ 486.500	€ -	0%	0%	20%	20%	20%	20%	20%	0%
86 / 87	2.195	€ -	€ -	0%	0%	20%	20%	20%	20%	20%	0%
85	1.712	€ 369.000	€ -	0%	0%	20%	20%	20%	20%	20%	0%
84	1.951	€ 373.000	€ -	0%	0%	20%	20%	20%	20%	20%	0%
83	2.052	€ 357.500	€ -	0%	0%	20%	20%	20%	20%	20%	0%
81 / 82	1.709	€ 248.000	€ -	0%	0%	20%	20%	20%	20%	20%	0%
81 / 82	1.708	€ 248.000	€ -	0%	0%	20%	20%	20%	20%	20%	0%
80	1.707	€ 285.000	€ -	0%	0%	20%	20%	20%	20%	20%	0%
79	1.860	€ 291.000	€ -	0%	0%	20%	20%	20%	20%	20%	0%
78	1.761	€ 287.500	€ -	0%	0%	20%	20%	20%	20%	20%	0%
77	-	€ 285.000	€ -	0%	0%	20%	20%	20%	20%	20%	0%
76	2228 - ontstaan uit 1970	€ -	€ -	0%	0%	20%	20%	20%	20%	20%	0%
75	2228 - ontstaan uit 1970	€ 317.500	€ -	0%	0%	20%	20%	20%	20%	20%	0%
76	2229 - ontstaan uit 1970	€ 305.000	€ -	0%	0%	20%	20%	20%	20%	20%	0%
74	1.969	€ 249.500	€ -	0%	0%	20%	20%	20%	20%	20%	0%
73	2.146	€ 301.000	€ -	0%	0%	20%	20%	20%	20%	20%	0%
72	2.146	€ 300.500	€ -	0%	0%	20%	20%	20%	20%	20%	0%
71	1.698	€ 286.000	€ -	0%	0%	20%	20%	20%	20%	20%	0%
69	2.094	€ 336.500	€ -	0%	0%	20%	20%	20%	20%	20%	0%
68	2.093	€ 336.500	€ -	0%	0%	20%	20%	20%	20%	20%	0%
67	1.757	€ 406.500	€ -	0%	0%	20%	20%	20%	20%	20%	0%
66	2.103	€ 345.000	€ -	0%	0%	20%	20%	20%	20%	20%	0%
65	2.087	€ 272.500	€ -	0%	0%	20%	20%	20%	20%	20%	0%
63	2.012	€ 307.500	€ -	0%	0%	20%	20%	20%	20%	20%	0%
62	1.691	€ 320.500	€ -	0%	0%	20%	20%	20%	20%	20%	0%
61	1.689	€ 275.500	€ -	0%	0%	20%	20%	20%	20%	20%	0%
60	1.688	€ 339.500	€ -	0%	0%	20%	20%	20%	20%	20%	0%
58	1.686	€ 373.000	€ -	0%	0%	20%	20%	20%	20%	20%	0%
57	2.112	€ 301.500	€ -	0%	0%	20%	20%	20%	20%	20%	0%
55	4.851	€ 373.500	€ -	0%	0%	20%	20%	20%	20%	20%	0%
54	4.786	€ 306.500	€ -	0%	0%	20%	20%	20%	20%	20%	0%
53	3.983	€ 191.000	€ -	0%	0%	20%	20%	20%	20%	20%	0%
52	3.983	€ 182.000	€ -	0%	0%	20%	20%	20%	20%	20%	0%
51	3.984	€ 267.000	€ -	0%	0%	20%	20%	20%	20%	20%	0%
50	3.985	€ 287.500	€ -	0%	0%	20%	20%	20%	20%	20%	0%
49	4.615	€ 283.000	€ -	0%	0%	20%	20%	20%	20%	20%	0%
48	3.987	€ 296.500	€ -	0%	0%	20%	20%	20%	20%	20%	0%
47	4.653	€ 366.000	€ -	0%	0%	20%	20%	20%	20%	20%	0%
46	3.989	€ 575.500	€ -	0%	0%	20%	20%	20%	20%	20%	0%
45	3.991	€ 322.500	€ -	0%	0%	20%	20%	20%	20%	20%	0%
44	3.992	€ 267.000	€ -	0%	0%	20%	20%	20%	20%	20%	0%
42	3.994	€ 361.000	€ -	0%	0%	20%	20%	20%	20%	20%	0%
41	3.995	€ 210.000	€ -	0%	0%	20%	20%	20%	20%	20%	0%
40	3.996	€ 328.000	€ -	0%	0%	20%	20%	20%	20%	20%	0%
39	3.997	€ 247.000	€ -	0%	0%	20%	20%	20%	20%	20%	0%
37	3.999	€ 254.500	€ -	0%	0%	20%	20%	20%	20%	20%	0%
35	4.001	€ 326.000	€ -	0%	0%	20%	20%	20%	20%	20%	0%
34	4.002	€ 307.500	€ -	0%	0%	20%	20%	20%	20%	20%	0%
33	4.921	€ 302.500	€ -	0%	0%	20%	20%	20%	20%	20%	0%
Samen met 4921	4.922	€ -	€ -	0%	0%	20%	20%	20%	20%	20%	0%
32	4.004	€ 292.000	€ -	0%	0%	20%	20%	20%	20%	20%	0%
29	4.007	€ 245.000	€ -	0%	0%	20%	20%	20%	20%	20%	0%
28	4.008	€ 214.000	€ -	0%	0%	20%	20%	20%	20%	20%	0%
26	4.011	€ 419.000	€ -	0%	0%	20%	20%	20%	20%	20%	0%
25	4.478	€ 363.500	€ -	0%	0%	20%	20%	20%	20%	20%	0%
24	4.554	€ 411.500	€ -	0%	0%	20%	20%	20%	20%	20%	0%
23	4.014	€ 294.000	€ -	0%	0%	20%	20%	20%	20%	20%	0%
21	4.016	€ 418.500	€ -	0%	0%	20%	20%	20%	20%	20%	0%
20	4.691	€ 277.000	€ -	0%	0%	20%	20%	20%	20%	20%	0%
19	4691 / 4695	€ 816.000	€ -	0%	0%	20%	20%	20%	20%	20%	0%
18	4.695	€ 308.500	€ -	0%	0%	20%	20%	20%	20%	20%	0%
15	4.263	€ 391.000	€ -	0%	0%	20%	20%	20%	20%	20%	0%
14	4.263	€ 435.500	€ -	0%	0%	20%	20%	20%	20%	20%	0%
13	4.799	€ 452.500	€ -	0%	0%	20%	20%	20%	20%	20%	0%
12	4.883	€ 394.500	€ -	0%	0%	20%	20%	20%	20%	20%	0%
11	4.824	€ 418.000	€ -	0%	0%	20%	20%	20%	20%	20%	0%
9	4.797	€ 296.000	€ -	0%	0%	20%	20%	20%	20%	20%	0%
8	4.041	€ 364.500	€ -	0%	0%	20%	20%	20%	20%	20%	0%
7	4.701	€ 501.500	€ -	0%	0%	20%	20%	20%	20%	20%	0%
5	4.845	€ 319.000	€ -	0%	0%	20%	20%	20%	20%	20%	0%
4	4.046	€ 329.500	€ -	0%	0%	20%	20%	20%	20%	20%	0%
2. / 3	4.483	€ 376.500	€ -	0%	0%	20%	20%	20%	20%	20%	0%
1	4.872	€ 365.500	€ -	0%	0%	20%	20%	20%	20%	20%	0%
Niet-woningbouw											
Bedrijven		€ -	€ -	50%	50%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Kantoren		€ -	€ -	50%	50%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Winkels / horeca		€ -	€ -	50%	50%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Voorzieningen		€ -	€ -	50%	50%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Overige bebouwing		€ -	€ -	50%	50%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
…		€ -	€ -	50%	50%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Bijdragen in exploitatie											
Bijdragen van derden (met B.T.W.)		€ -	€ -	50%	50%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Bijdragen van gemeentelijke fondsen en voorzieningen		€ -	€ -	50%	50%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Subsidies zonder B.T.W.		€ -	€ -	50%	50%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Totaal		**€ 26.870.500**		450%	470%	1840%	1840%	1840%	1840%	1820%	0%

GOED

4a Overzicht kosten incl. kostenstijging

		CW 01-01-21	boekwaarde*	gefaseerd	01-01-21	01-01-22	01-01-23	01-01-24	01-01-25	01-01-26	01-01-27	01-01-28
Verwervingen en schadeloosstellingen		€ 22.946.000	€ -	€ 22.946.000	€ 22.946.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Planschade		€ 80.768	€ -	€ 80.000	€ -	€ 80.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Sloopwerken		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Onderzoeken (geen onderdeel plankostenscan)		€ 82.050	€ -	€ 82.050	€ 82.050	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bouw- en woonrijpmaken (ophoging kavels)		€ 1.009.595	€ -	€ 1.000.000	€ -	€ 1.000.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Plankosten		€ 896.890	€ -	€ 871.393	€ 124.485	€ 124.485	€ 124.485	€ 124.485	€ 124.485	€ 124.485	€ 124.485	€ -
Planstructurele elementen (CT-raming weg + groen)		€ 1.399.595	€ -	€ 1.347.002	€ -	€ -	€ 269.400	€ 269.400	€ 269.400	€ 269.400	€ 269.400	€ -
Bijdragen uit exploitatie		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Rente		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal incl. kostenstijging		**€ 26.414.898**	**€ -**	**€ 26.326.445**	**€ 23.152.535**	**€ 1.204.485**	**€ 393.885**	**€ 393.885**	**€ 393.885**	**€ 393.885**	**€ 393.885**	**€ -**

4b Overzicht opbrengsten incl. kostenstijging

	Perceelnummer	CW 01-01-21	boekwaarde*	gefaseerd	01-01-21	01-01-22	01-01-23	01-01-24	01-01-25	01-01-26	01-01-27	01-01-28
Woningbouw												
Sociale sector		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Marktsector												
95	2.186	€ 606.671	€ -	€ 572.500	€ -	€ -	€ 114.500	€ 114.500	€ 114.500	€ 114.500	€ 114.500	€ -
94	1.953	€ 617.798	€ -	€ 583.000	€ -	€ -	€ 116.600	€ 116.600	€ 116.600	€ 116.600	€ 116.600	€ -
92 / 93	1.953	€ 658.066	€ -	€ 621.000	€ -	€ -	€ 124.200	€ 124.200	€ 124.200	€ 124.200	€ 124.200	€ -
91	1.718	€ 552.627	€ -	€ 521.500	€ -	€ -	€ 104.300	€ 104.300	€ 104.300	€ 104.300	€ 104.300	€ -
90	2.162	€ 365.592	€ -	€ 345.000	€ -	€ -	€ 69.000	€ 69.000	€ 69.000	€ 69.000	€ 69.000	€ -
89	1.716	€ 371.950	€ -	€ 351.000	€ -	€ -	€ 70.200	€ 70.200	€ 70.200	€ 70.200	€ 70.200	€ -
88	1.715	€ 545.209	€ -	€ 514.500	€ -	€ -	€ 102.900	€ 102.900	€ 102.900	€ 102.900	€ 102.900	€ -
86 / 87	2193 / 2195	€ 515.538	€ -	€ 486.500	€ -	€ -	€ 97.300	€ 97.300	€ 97.300	€ 97.300	€ 97.300	€ -
86 / 87	2.195	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
85	1.712	€ 391.025	€ -	€ 369.000	€ -	€ -	€ 73.800	€ 73.800	€ 73.800	€ 73.800	€ 73.800	€ -
84	1.951	€ 395.263	€ -	€ 373.000	€ -	€ -	€ 74.600	€ 74.600	€ 74.600	€ 74.600	€ 74.600	€ -
83	2.052	€ 378.838	€ -	€ 357.500	€ -	€ -	€ 71.500	€ 71.500	€ 71.500	€ 71.500	€ 71.500	€ -
81 / 82	1.709	€ 262.803	€ -	€ 248.000	€ -	€ -	€ 49.600	€ 49.600	€ 49.600	€ 49.600	€ 49.600	€ -
81 / 82	1.708	€ 262.803	€ -	€ 248.000	€ -	€ -	€ 49.600	€ 49.600	€ 49.600	€ 49.600	€ 49.600	€ -
80	1.707	€ 302.011	€ -	€ 285.000	€ -	€ -	€ 57.000	€ 57.000	€ 57.000	€ 57.000	€ 57.000	€ -
79	1.860	€ 308.369	€ -	€ 291.000	€ -	€ -	€ 58.200	€ 58.200	€ 58.200	€ 58.200	€ 58.200	€ -
78	1.761	€ 304.660	€ -	€ 287.500	€ -	€ -	€ 57.500	€ 57.500	€ 57.500	€ 57.500	€ 57.500	€ -
77	-	€ 302.011	€ -	€ 285.000	€ -	€ -	€ 57.000	€ 57.000	€ 57.000	€ 57.000	€ 57.000	€ -
76	2228 - ontstaan uit 1970	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
75	2228 - ontstaan uit 1970	€ 336.451	€ -	€ 317.500	€ -	€ -	€ 63.500	€ 63.500	€ 63.500	€ 63.500	€ 63.500	€ -
76	2229 - ontstaan uit 1970	€ 323.205	€ -	€ 305.000	€ -	€ -	€ 61.000	€ 61.000	€ 61.000	€ 61.000	€ 61.000	€ -
74	1.969	€ 264.392	€ -	€ 249.500	€ -	€ -	€ 49.900	€ 49.900	€ 49.900	€ 49.900	€ 49.900	€ -
73	2.146	€ 318.966	€ -	€ 301.000	€ -	€ -	€ 60.200	€ 60.200	€ 60.200	€ 60.200	€ 60.200	€ -
72	2.146	€ 318.436	€ -	€ 300.500	€ -	€ -	€ 60.100	€ 60.100	€ 60.100	€ 60.100	€ 60.100	€ -
71	1.698	€ 303.071	€ -	€ 286.000	€ -	€ -	€ 57.200	€ 57.200	€ 57.200	€ 57.200	€ 57.200	€ -
69	2.094	€ 356.585	€ -	€ 336.500	€ -	€ -	€ 67.300	€ 67.300	€ 67.300	€ 67.300	€ 67.300	€ -
68	2.093	€ 356.585	€ -	€ 336.500	€ -	€ -	€ 67.300	€ 67.300	€ 67.300	€ 67.300	€ 67.300	€ -
67	1.757	€ 430.763	€ -	€ 406.500	€ -	€ -	€ 81.300	€ 81.300	€ 81.300	€ 81.300	€ 81.300	€ -
66	2.103	€ 365.592	€ -	€ 345.000	€ -	€ -	€ 69.000	€ 69.000	€ 69.000	€ 69.000	€ 69.000	€ -
65	2.087	€ 288.765	€ -	€ 272.500	€ -	€ -	€ 54.500	€ 54.500	€ 54.500	€ 54.500	€ 54.500	€ -
63	2.012	€ 325.854	€ -	€ 307.500	€ -	€ -	€ 61.500	€ 61.500	€ 61.500	€ 61.500	€ 61.500	€ -
62	1.691	€ 339.630	€ -	€ 320.500	€ -	€ -	€ 64.100	€ 64.100	€ 64.100	€ 64.100	€ 64.100	€ -
61	1.689	€ 291.944	€ -	€ 275.500	€ -	€ -	€ 55.100	€ 55.100	€ 55.100	€ 55.100	€ 55.100	€ -
60	1.688	€ 359.764	€ -	€ 339.500	€ -	€ -	€ 67.900	€ 67.900	€ 67.900	€ 67.900	€ 67.900	€ -
58	1.686	€ 395.263	€ -	€ 373.000	€ -	€ -	€ 74.600	€ 74.600	€ 74.600	€ 74.600	€ 74.600	€ -
57	2.112	€ 319.496	€ -	€ 301.500	€ -	€ -	€ 60.300	€ 60.300	€ 60.300	€ 60.300	€ 60.300	€ -
55	4.851	€ 395.793	€ -	€ 373.500	€ -	€ -	€ 74.700	€ 74.700	€ 74.700	€ 74.700	€ 74.700	€ -
54	4.786	€ 324.794	€ -	€ 306.500	€ -	€ -	€ 61.300	€ 61.300	€ 61.300	€ 61.300	€ 61.300	€ -
53	3.983	€ 202.400	€ -	€ 191.000	€ -	€ -	€ 38.200	€ 38.200	€ 38.200	€ 38.200	€ 38.200	€ -
52	3.983	€ 192.863	€ -	€ 182.000	€ -	€ -	€ 36.400	€ 36.400	€ 36.400	€ 36.400	€ 36.400	€ -
51	3.984	€ 282.937	€ -	€ 267.000	€ -	€ -	€ 53.400	€ 53.400	€ 53.400	€ 53.400	€ 53.400	€ -
50	3.985	€ 304.660	€ -	€ 287.500	€ -	€ -	€ 57.500	€ 57.500	€ 57.500	€ 57.500	€ 57.500	€ -
49	4.615	€ 299.892	€ -	€ 283.000	€ -	€ -	€ 56.600	€ 56.600	€ 56.600	€ 56.600	€ 56.600	€ -
48	3.987	€ 314.197	€ -	€ 296.500	€ -	€ -	€ 59.300	€ 59.300	€ 59.300	€ 59.300	€ 59.300	€ -
47	4.653	€ 387.846	€ -	€ 366.000	€ -	€ -	€ 73.200	€ 73.200	€ 73.200	€ 73.200	€ 73.200	€ -
46	3.989	€ 609.850	€ -	€ 575.500	€ -	€ -	€ 115.100	€ 115.100	€ 115.100	€ 115.100	€ 115.100	€ -
45	3.991	€ 341.749	€ -	€ 322.500	€ -	€ -	€ 64.500	€ 64.500	€ 64.500	€ 64.500	€ 64.500	€ -
44	3.992	€ 282.937	€ -	€ 267.000	€ -	€ -	€ 53.400	€ 53.400	€ 53.400	€ 53.400	€ 53.400	€ -
42	3.994	€ 382.547	€ -	€ 361.000	€ -	€ -	€ 72.200	€ 72.200	€ 72.200	€ 72.200	€ 72.200	€ -
41	3.995	€ 222.534	€ -	€ 210.000	€ -	€ -	€ 42.000	€ 42.000	€ 42.000	€ 42.000	€ 42.000	€ -
40	3.996	€ 347.578	€ -	€ 328.000	€ -	€ -	€ 65.600	€ 65.600	€ 65.600	€ 65.600	€ 65.600	€ -
39	3.997	€ 261.743	€ -	€ 247.000	€ -	€ -	€ 49.400	€ 49.400	€ 49.400	€ 49.400	€ 49.400	€ -
37	3.999	€ 269.690	€ -	€ 254.500	€ -	€ -	€ 50.900	€ 50.900	€ 50.900	€ 50.900	€ 50.900	€ -
35	4.001	€ 345.458	€ -	€ 326.000	€ -	€ -	€ 65.200	€ 65.200	€ 65.200	€ 65.200	€ 65.200	€ -
34	4.002	€ 325.854	€ -	€ 307.500	€ -	€ -	€ 61.500	€ 61.500	€ 61.500	€ 61.500	€ 61.500	€ -
33	4.921	€ 320.555	€ -	€ 302.500	€ -	€ -	€ 60.500	€ 60.500	€ 60.500	€ 60.500	€ 60.500	€ -
Samen met 4921	4.922	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
32	4.004	€ 309.429	€ -	€ 292.000	€ -	€ -	€ 58.400	€ 58.400	€ 58.400	€ 58.400	€ 58.400	€ -
29	4.007	€ 259.623	€ -	€ 245.000	€ -	€ -	€ 49.000	€ 49.000	€ 49.000	€ 49.000	€ 49.000	€ -
28	4.008	€ 226.773	€ -	€ 214.000	€ -	€ -	€ 42.800	€ 42.800	€ 42.800	€ 42.800	€ 42.800	€ -
26	4.011	€ 444.009	€ -	€ 419.000	€ -	€ -	€ 83.800	€ 83.800	€ 83.800	€ 83.800	€ 83.800	€ -
25	4.478	€ 385.196	€ -	€ 363.500	€ -	€ -	€ 72.700	€ 72.700	€ 72.700	€ 72.700	€ 72.700	€ -
24	4.554	€ 436.061	€ -	€ 411.500	€ -	€ -	€ 82.300	€ 82.300	€ 82.300	€ 82.300	€ 82.300	€ -
23	4.014	€ 311.548	€ -	€ 294.000	€ -	€ -	€ 58.800	€ 58.800	€ 58.800	€ 58.800	€ 58.800	€ -
21	4.016	€ 443.479	€ -	€ 418.500	€ -	€ -	€ 83.700	€ 83.700	€ 83.700	€ 83.700	€ 83.700	€ -
20	4.691	€ 293.533	€ -	€ 277.000	€ -	€ -	€ 55.400	€ 55.400	€ 55.400	€ 55.400	€ 55.400	€ -
19	4691 / 4695	€ 864.705	€ -	€ 816.000	€ -	€ -	€ 163.200	€ 163.200	€ 163.200	€ 163.200	€ 163.200	€ -
18	4.695	€ 326.914	€ -	€ 308.500	€ -	€ -	€ 61.700	€ 61.700	€ 61.700	€ 61.700	€ 61.700	€ -
15	4.263	€ 414.338	€ -	€ 391.000	€ -	€ -	€ 78.200	€ 78.200	€ 78.200	€ 78.200	€ 78.200	€ -
14	4.263	€ 461.494	€ -	€ 435.500	€ -	€ -	€ 87.100	€ 87.100	€ 87.100	€ 87.100	€ 87.100	€ -
13	4.799	€ 479.509	€ -	€ 452.500	€ -	€ -	€ 90.500	€ 90.500	€ 90.500	€ 90.500	€ 90.500	€ -
12	4.883	€ 418.047	€ -	€ 394.500	€ -	€ -	€ 78.900	€ 78.900	€ 78.900	€ 78.900	€ 78.900	€ -
11	4.824	€ 442.949	€ -	€ 418.000	€ -	€ -	€ 83.600	€ 83.600	€ 83.600	€ 83.600	€ 83.600	€ -
9	4.797	€ 313.668	€ -	€ 296.000	€ -	€ -	€ 59.200	€ 59.200	€ 59.200	€ 59.200	€ 59.200	€ -
8	4.041	€ 386.256	€ -	€ 364.500	€ -	€ -	€ 72.900	€ 72.900	€ 72.900	€ 72.900	€ 72.900	€ -
7	4.701	€ 531.433	€ -	€ 501.500	€ -	€ -	€ 100.300	€ 100.300	€ 100.300	€ 100.300	€ 100.300	€ -
5	4.845	€ 338.040	€ -	€ 319.000	€ -	€ -	€ 63.800	€ 63.800	€ 63.800	€ 63.800	€ 63.800	€ -
4	4.046	€ 349.167	€ -	€ 329.500	€ -	€ -	€ 65.900	€ 65.900	€ 65.900	€ 65.900	€ 65.900	€ -
2. / 3	4.483	€ 398.972	€ -	€ 376.500	€ -	€ -	€ 75.300	€ 75.300	€ 75.300	€ 75.300	€ 75.300	€ -
1	4.872	€ 387.316	€ -	€ 365.500	€ -	€ -	€ 73.100	€ 73.100	€ 73.100	€ 73.100	€ 73.100	€ -
Niet-woningbouw												
Bedrijven		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Kantoren		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Winkels / horeca		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Voorzieningen		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Overige bebouwing		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
…		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bijdragen in exploitatie												
Bijdragen van derden (met B.T.W.)		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bijdragen van gemeentelijke fondsen en voorzieningen		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Subsidies zonder B.T.W.		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal incl. kostenstijging		**€ 28.474.334**	**€ -**	**€ 26.870.500**	**€ -**	**€ -**	**€ 5.374.100**	**€ 5.374.100**	**€ 5.374.100**	**€ 5.374.100**	**€ 5.374.100**	**€ -**

5 Berekening exploitatiebijdrage **CW**

Totaal kosten		€ 26.414.898
Minus bijdrage …		
Minus bijdrage …		
Minus bijdrage …		
Te verhalen kosten		€ 26.414.898
Drempel opbrengsten		€ 28.474.334
Te verhalen kosten o.b.v. drempel		€ 26.414.898
Gewogen basiseenheden		45,85
Expl.bijdrage per gewogen basiseenheid		**€ 576.086**
Saldo project		€ 2.059.436

Bijlage 10. Overzicht exploitatiebijdrage per grondeigenaar, PAS bv, d.d. 02-12-2021

EXPLOITATIEPLAN WESTRAND IN SINT PANCRAS

OVERZICHT EXPLOITATIEBIJDRAGE PER PERCEEL VOOR NIET-COOPERATIELEDEN

d.d. 02-12-2021

PAS bv | Planeconomie & Gebiedsontwikkeling

PERCEELNUMMER	OPPERVLAKTE	NR. SKP	TYPE	Contant gewogen basiseenheid	Bruto exploitatie-bijdrage	Inbrengwaarde	Exploitatiebijdrage excl. Inbrengwaarde
4046	655	4	A	0,56	€ 323.913,17	€ 261.000,00	€ 62.913
4845	625	5	F	0,54	€ 313.591,20	€ 273.000,00	€ 40.591
4701	1205	7	C	0,86	€ 492.996,82	€ 452.000,00	€ 40.997
4041	756	8	A	0,62	€ 358.319,73	€ 321.000,00	€ 37.320
4797	560	9	F	0,51	€ 290.981,18	€ 255.000,00	€ 35.981
4824	765	11	D	0,71	€ 410.912,61	€ 356.000,00	€ 54.913
4032	699	12	D	0,67	€ 387.811,06	€ 351.000,00	€ 36.811
4695	596	18	A	0,53	€ 303.269,23	€ 267.000,00	€ 36.269
4691 / 4695	1638	19	M	1,39	€ 802.164,32	€ 621.000,00	€ 181.164
4691	506	20	B	0,47	€ 272.303,33	€ 236.000,00	€ 36.303
4011	912	26	B	0,71	€ 411.895,65	€ 363.000,00	€ 48.896
4008	389	28	F	0,37	€ 210.371,53	€ 172.000,00	€ 38.372
4007	445	29	K	0,42	€ 240.845,91	€ 201.000,00	€ 39.846
4002	593	34	F	0,52	€ 302.286,19	€ 258.000,00	€ 44.286
3999	463	37	E	0,43	€ 250.184,83	€ 211.000,00	€ 39.185
3997	449	39	F	0,42	€ 242.811,99	€ 207.000,00	€ 35.812
3996	652	40	A	0,56	€ 322.438,60	€ 286.000,00	€ 36.439
3995	382	41	E	0,36	€ 206.439,35	€ 165.000,00	€ 41.439
3994	745	42	B	0,62	€ 354.879,07	€ 313.000,00	€ 41.879
3992	485	44	K	0,46	€ 262.472,89	€ 217.000,00	€ 45.473
3991	635	45	F	0,55	€ 317.031,86	€ 266.000,00	€ 51.032
3987	456	48	D	0,51	€ 291.472,70	€ 242.000,00	€ 49.473
3985	535	50	A	0,49	€ 282.625,30	€ 230.000,00	€ 52.625
3984	485	51	F	0,46	€ 262.472,89	€ 216.000,00	€ 46.473
2112	575	57	A	0,51	€ 296.387,92	€ 260.000,00	€ 36.388
1686	780	58	A	0,64	€ 366.675,60	€ 329.000,00	€ 37.676
1688	684	60	A	0,58	€ 333.743,61	€ 297.000,00	€ 36.744
1689	501	61	F	0,47	€ 270.828,76	€ 235.000,00	€ 35.829
2012	593	63	A	0,52	€ 302.286,19	€ 266.000,00	€ 36.286
2146	462	72	D	0,51	€ 295.404,88	€ 260.000,00	€ 35.405
2146	463	73	D	0,51	€ 295.896,40	€ 240.000,00	€ 55.896
1708	477	81 / 82	B	0,42	€ 243.795,04	€ 224.000,00	€ 19.795
1709	708	81 / 82	B	0,42	€ 243.795,04	€ 224.000,00	€ 19.795
2193 / 2195	1146	86 / 87	B	0,83	€ 478.251,16	€ 438.000,00	€ 40.251
1716	717	89	A	0,60	€ 345.048,62	€ 291.000,00	€ 54.049
1718	1285	91	B	0,89	€ 512.657,71	€ 471.000,00	€ 41.658
1953	1959	92/93	B	1,06	€ 610.470,64	€ 563.000,00	€ 47.471
1953	1581	94	B	0,99	€ 573.114,95	€ 529.000,00	€ 44.115
							1.715.848

Bijlage 11. Reactienota in het kader van de terinzagelegging van het ontwerp exploitatieplan Westrand Sint Pancras

Exploitatieplan Westrand Sint Pancras

Reactienota in het kader van de terinzagelegging van het ontwerp exploitatieplan Westrand Sint Pancras

Vastgesteld door Burgemeester en wethouders d.d.

Vastgesteld door Gemeenteraad d.d.

Inleiding

Ingevolge artikel 6.14, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpexploitatieplan Westrand Sint Pancras vanaf 24 december 2021 tot 4 februari 2022 ter inzage gelegen. Gelijktijdig met dit ontwerp exploitatieplan is het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd.
De zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan zullen apart in een reactienota worden afgehandeld.

De volgende personen hebben gereageerd.

1. Eigenaar Benedenweg 294 Sint Pancras;
2. Eigenaar A.V.H. Destteelaan 74 Sint Pancras
3. Eigenaar Benedenweg 94 Sint Pancras;

1. ALGEMEEN	
Het plangebied “Westrand in Sint Pancras” ligt aan de Gedempte Veert te Sint Pancras. Het is de bedoeling om de huidige achterkant van de Benedenweg te ontwikkelen naar een voorkantsituatie. Het gaat om de diepe achtertuinen langs de Gedempte Veert. Om te voorzien in het kostenverhaal is voor een deel van de kaveleigenaren reeds een anterieure overeenkomst gesloten. Dit verloopt via de coöperatie Gedempte Veert. Voor het kostenverhaal op de overige kaveleigenaren is een exploitatieplan opgesteld. Voor iedere kaveleigenaar is een berekening uitgevoerd. Bij vergunningverlening voor de bouw van een woning worden de gemeentelijke kosten verhaald.	

Reactie naar aanleiding van de ingediende zienswijzen

Ad 1. Eigenaar Benedenweg 294 Sint Pancras		
Ingekomen reactie	*Gemeentelijk commentaar*	*Aanpassingen plan*
Door reclamant is in eerste instantie een pro-forma zienswijze ingediend met de mededeling dat de zienswijze zou worden aangevuld.	De gemeente heeft een termijn gegeven voor het indienen van de aanvulling op de zienswijze. Hierop is bij mail van 25 februari 2022 wel een reactie gekomen, maar geen nadere inhoudelijke zienswijze.	Geen.

Ad 2. Eigenaar A.V.H. Dresteelaan 74 Sint Pancras		
Ingekomen reactie	*Gemeentelijk commentaar*	*Aanpassingen plan*
Paragraaf 1.4: degene die bij de coöperatie Gedempte Veert U.A. zijn aangesloten hebben totaal 40 kavels in plaats van de 31 kavels die in het ontwerp worden genoemd.	Dit is een correcte constatering. De aangegeven aanpassing wordt verwerkt.	De toelichting van het exploitatieplan wordt hierop aangepast.
Volgens de Anterieure Overeenkomst, welke de gemeente Langedijk met de Cooperatie Gedempte Veert op 9 december 2020 heeft gesloten, vindt de eindafrekening plaats met de Coöperatie Gedempte Veert U.A. In de tekst van paragraaf 5.2 staat iets heel anders.	Paragraaf 5.2 van het ontwerpexploitatieplan ziet op de afrekening conform artikel 6.20 lid 2 Wro. Het betreft een van de betaalde exploitatiebijdrage op basis van het exploitatieplan. Deze afrekening ziet niet op de afspraken die de Coöperatie Gedempte Veert U.A heeft gemaakt met de gemeente. Zoals ook aangegeven in paragraaf 1.4 van het ontwerpexploitatieplan is de te betalen exploitatiebijdrage op basis van het exploitatieplan alleen van toepassing op aanvragen omgevingsvergunning van grondeigenaren die geen lid van de Coöperatie Gedempte Veert U.A.	Geen.

Ad 3. Eigenaar Benedenweg 94 Sint Pancras		
Ingekomen reactie	*Gemeentelijk commentaar*	*Aanpassingen plan*

Zienswijze tegen ontwerp-exploitatieplan, artikel 3 van de regels welke gaat over begrenzing exploitatiegebied. Verzoek tot het toevoegen van perceel A4039 aan exploitatiegebied. Constatering dat perceel niet is opgenomen in stedenbouwkundig beeldkwaliteitsplan Westrand. Begin 2021 is er contact gezocht met de heer de Boer. Volgens belanghebbende is er geen zorgvuldige procedure doorlopen evenals de wijze hoe met belanghebbende is omgegaan. Dit heeft volgens belanghebbende geleid tot nadelige gevolgen en ernstig schade van belangen omdat het betreffende perceel niet is opgenomen in het ontwerp-exploitatieplan en ontwerp bestemmingsplan. Het perceel was echter wel opgenomen in het voorbereidingsbesluit voor de Westrand Sint Pancras, dus belanghebbende. Verzoek is om perceel A4039 in beide plannen op te nemen met bouwmogelijkheid.	De eigenaar is per brief d.d. 23 januari 2018 uitgenodigd voor gesprek in de Geist Sint Pancras op 29 januari 11.00 uur. Eigenaar heeft vervolgens de gemeente telefonisch laten weten geen behoefte aan een gesprek te hebben. Vervolgens is er een brede publiciteit geweest over Stedenbouwkundig Beeldkwaliteitsplan Westrand en de raadsbehandeling ervan begin 2019, evenals de voorbereidingsbesluiten die meerdere malen zijn genomen. In de zienswijze refereert de eigenaar hier ook naar. In het afgelopen najaar is er tweemaal telefonisch contact geweest tussen de projectleider Westrand en de zoon van de eigenaar. Het lopende proces is geduid door de projectleider, evenals de aanstaande procedure rondom bestemmingsplan en exploitatieplan. Het ontwerp-bestemmingsplan Westrand en ontwerp-Exploitatieplan vormen een vertaling van het stedenbouwkundig beeldkwaliteitsplan en een separaat raadsbesluit uit 2019 en 2016. In het stedenbouwkundig beeldkwaliteitsplan is het betreffende perceel A4039 niet opgenomen als toekomstige te bebouwen kavel. Het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan vormt daar de planologische vertaling van. Feitelijk ligt er dus geen ruimtelijk kader om het nu planologisch te vertalen. Gelet op de ruimtelijke situatie is het echter opportuun om planologische medewerking te verlenen zonder van invloed te zijn op de voortgang van bestemmingsplan Westrand. Het college is bereid in gesprek te gaan met de belanghebbende om een separaat planologisch traject voor perceel A4039 te doorlopen met een daarbij horende anterieure overeenkomst. Er zijn voldoende mogelijkheden om bij het tijdspad aan te kunnen sluiten op de uiteindelijke bouwmogelijkheden van de andere initiatiefnemers in het gebied. Hiermee wordt recht gedaan aan de bouwwens van eigenaar zonder van invloed te zijn op de voortgang richting een bouwtitel voor de andere initiatiefnemers.	Geen.

3. AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

Wijziging	*Reden*
1	1.
	6.