

STEENHUIJS

Grondzaken

Taxatierapport marktwaarde
(ondergrond) zwembad
Leigraafseweg 8
6671 MC Zetten



TAXATIERAPPORT



Opdrachtgever:
Gemeente Overbetuwe
Dorpsstraat 67
6661 EH Elst

Documenteigenschappen:
SG/102552/definitief

Datum:
16 oktober 2023

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

Inhoudsopgave:

1. ALGEMEEN	5
1.1 Opdrachtgever	5
1.2 Instructies van de opdrachtgever	5
1.3 Opdrachtnemer/taxateur	5
1.4 Taxatietype	5
1.5 Taxatie object	5
1.6 Doel van de taxatie	6
1.7 Waardepeildatum en opnamedatum	6
1.8 Taxatiestandaarden	6
1.9 Waarderingsgrondslag (basis van waarde)	7
1.10 Uitgangspunten	7
1.11 Bijzondere uitgangspunten	7
1.12 Voorwaarden	8
1.13 Onafhankelijkheid taxateur	9
1.14 Concept en track record	10
2. KADASTRALE GEGEVENS, EIGENDOM, ZAKELIJKE RECHTEN EN GEBRUIK	11
2.1 Algemeen	11
2.2 Kadastrale gegevens	11
2.3 Eigendom	12
2.4 Zakelijke rechten	12
2.5 Erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen	12
2.6 Publiekrechtelijke beperkingen	12
2.7 Overige informatie uit kadastrale recherche	13
2.8 Overige privaatrechtelijke aspecten	15
3. LIGGING	16
3.1 Locatiebeschrijving	16
3.2 Sociale omgevingskenmerken	17
3.3 Bereikbaarheid en voorzieningen	17
3.4 Concurrentie/alternatieven	18
4. OMSCHRIJVING	19
4.1 Algemeen	19
4.2 Omschrijving	20
4.3 Gebruik opstellen	21

4.4	<i>Exploitatievergunning</i>	21
4.5	<i>Mate van duurzaamheid</i>	21
4.6	<i>Monumentale status</i>	21
4.7	<i>Verwachtingen ten aanzien van de opstallen en het gebruik</i>	22
5.	RUIMTELIJK BELEID, BESTEMMING EN GEBRUIK.....	23
5.1	<i>Algemeen</i>	23
5.2	<i>Bestemmingsplan</i>	23
5.3	<i>Gebruik</i>	25
5.4	<i>Verwachtingen ten aanzien van het ruimtelijk beleid</i>	25
6.	MILIEU HYGIËNISCHE TOESTAND VAN DE GROND EN HET GRONDWATER	26
6.1	<i>Algemeen</i>	26
6.2	<i>Beschouwing</i>	26
7.	MARKT	27
7.1	<i>Algemeen</i>	27
7.2	<i>Beschrijving van de vastgoedmarkt</i>	27
7.3	<i>Verwachtingen ten aanzien van de vastgoedmarkt</i>	34
7.4	<i>Markt voor zwembaden</i>	34
7.5	<i>Referenties</i>	35
8.	OVERWEGINGEN TEN AANZIEN VAN DE WIJZE VAN WAARDEREN	37
8.1	<i>Courantheid</i>	37
8.2	<i>Kwalitatieve gevoeligheidsanalyse (SWOT)</i>	37
8.3	<i>Optimale aanwending</i>	38
8.4	<i>Waarderingsmethodieken</i>	38
8.5	<i>Waardering</i>	39
8.6	<i>Back testing</i>	40
9.	WAARDERING.....	42
9.1	<i>Conclusie ten aanzien van de waarderingsmethodieken</i>	42
9.2	<i>Schattingonzekerheid</i>	42
9.3	<i>Eindoordeel taxateur</i>	42
9.4	<i>Plausibiliteitsverklaring</i>	42
10.	ONDERTEKENING	44

BIJLAGEN

1. Algemeen

1.1 Opdrachtgever

De gemeente Overbetuwe, zetelend te Elst, kantoorhoudend te 6661 EH Elst, Dorpsstraat 67, te dezer zake vertegenwoordigd door mevrouw S. Geerts, projectmanager Team Strategie en Projecten. Deze taxatie is uitgevoerd conform de overeengekomen opdrachtvoorwaarden zoals neergelegd in de opdrachtbrief d.d. 12 juli 2023, welke is opgenomen in het taxatiedossier.

1.2 Instructies van de opdrachtgever

Niet van toepassing

1.3 Opdrachtnemer/taxateur

De opdracht is aangenomen door de vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Steenhuijs Grondzaken B.V., gevestigd te 3541 CS Utrecht, Parijsboulevard 209 en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 30175573, namens deze wordt de taxatie uitgevoerd door de heer ing. Albert van Gellicum MRE MRICS RT, register taxateur van onroerende zaken, onder andere ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) in de Kamers Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed en Landelijk en Agrarisch Vastgoed onder registratienummer RT671346927, tevens lid van en Registered Valuer bij de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), lidnummer 1287065. De taxateur voldoet aan de criteria voor permanente educatie van het NRVT en RICS. Taxateur is professioneel en gekwalificeerd. Tevens beschikt taxateur over voldoende actuele lokale en nationale kennis van het type object, de specifieke markt hiervoor en de benodigde vaardigheden en inzichten om de taxatie vakbekwaam uit te voeren.

1.4 Taxatietype

Er is een **volledige taxatie** uitgevoerd.

1.5 Taxatie object

Het onderwerp van deze taxatie betreft de (onder)grond van het zwembad plaatselijk bekend Leigraafseweg 8 te 6671 MC Zetten.

Huidig gebruik	eigen gebruik
Eventueel toekomstig gebruik	evt. nieuw te realiseren zwembad
Te taxeren belang	de volle eigendom

1.6 Doel van de taxatie

Tussen de gemeente Overbetuwe en een derde (Ezzy's Zetten B.V.) bestaat een erfpacht-overeenkomst betreffende het zwembad met (onder)grond gelegen aan de Leigraafseweg 8 te Zetten. De erfpachtovereenkomst expireert op 1 juli 2023.

De erfpachtovereenkomst voorziet in een koopoptie ten behoeve van de erfpachter. De overeengekomen uitoefenprijs van de koopoptie bedraagt € 1,00. De erfpachter heeft op 27 november 2013 kenbaar gemaakt gebruik te willen maken van de koopoptie per 1 juli 2023. De verricht thans onderzoek naar de mogelijkheden voor realisatie van een nieuwe zwemfaciliteit. In dat verband is de gemeente met de Ezzy's Zetten B.V. overeengekomen dat uitoefening van de koopoptie met één jaar wordt uitgesteld, tot 1 juli 2024. Ter overbrugging van deze periode is tussen de gemeente en voornoemde vennootschap een bruikleenovereenkomst aangegaan.

In verband met het onderzoek naar de mogelijkheden voor realisatie van een nieuwe zwemfaciliteit wenst de gemeente geïnformeerd te worden over:

1. de marktwaarde van het zwembad met (ondergrond) in de huidige toestand;
2. de marktwaarde van het perceel in bouwrijpe toestand.

Inzicht in de hiervoor onder 1. genoemde waarde is noodzakelijk in verband met eventuele afkoop van de koopoptie. Inzicht in de hiervoor onder 2. genoemde waarde is noodzakelijk in verband met de realisatie en/of exploitatie van een nieuwe zwemfaciliteit ter plaatse van vastgoedobject.

1.7 Waardepeildatum en opnamedatum

Peildatum en opnamedatum van de taxatie is 15 augustus 2023. Op verzoek van opdrachtgever is de erfpachter/gebruiker van het object niet benaderd en heeft uitsluitend en is het object uitsluitend extern geïnspecteerd. Van gebeurtenissen na de inspectie- en/of waardepeildatum en voor de rapportagedatum is de taxateur niet gebleken.

1.8 Taxatiestandaarden

Opdrachtnemer verricht de professionele taxatiedienst in overeenstemming met de versie 2020 van de International Valuation Standards (IVS). Tevens verklaart opdrachtnemer op de hoogte te zijn en te handelen overeenkomstig de inhoud van de actuele reglementen van het NRVt en RICS Red Book , versie 31 januari 2020 (Nederlandse vertaling).

1.9 Waarderingsgrondslag (basis van waarde)

Het te hanteren waardebegrip betreft de marktwaarde. De definitie van marktwaarde is als volgt:

“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.”

1.10 Uitgangspunten

Onderstaand is een uiteenzetting weergegeven van de gehanteerde uitgangspunten welke redelijkerwijs aanvaardbaar zijn en voor waar kunnen worden gehouden zonder de noodzaak van een specifiek onderzoek of verificatie, te weten:

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

1.11 Bijzondere uitgangspunten

Bijzondere uitgangspunten worden vaak gebruikt om het effect van gewijzigde omstandigheden op de waarde te illustreren. Bijvoorbeeld wanneer een uitgangspunt gebaseerd is op feiten die verschillen van de werkelijke feiten op de waardepeildatum. Ook kan een bijzonder uitgangspunt van toepassing zijn wanneer een uitgangspunt door een gebruikelijke marktpartij niet zou worden gehanteerd bij een transactie op de waardepeildatum.

Voor de taxatie van de marktwaarde van het perceel in bouwrijpe toestand – derhalve na sloop van de thans aanwezige opstallen en voorzieningen – is een bijzonder uitgangspunt aangenomen. Deze toestand wijkt immers af van de feitelijke en/of juridische toestand op de waardepeildatum. Taxateur beoordeelt dit bijzondere uitgangspunt als realistisch, relevant en geldig in verband met de specifieke omstandigheden van deze opdracht.

1.12 Voorwaarden

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

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

Voor zover juridische informatie aan ons ter beschikking wordt gesteld wijzen wij erop dat wij niet competent zijn als vastgoedjurist. Wij adviseren in voorkomende gevallen uw juridische adviseur te raadplegen bij de interpretatie van genoemde documenten.

De navolgende informatie was beschikbaar:

- kadastrale informatie via www.kadaster.nl;
- bestemmingsplaninformatie via www.ruimtelijkeplannen.nl;
- bodeminformatie via www.bodemloket.nl;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.13 Onafhankelijkheid taxateur

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

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

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

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

1.14 Concept en track record

Opdrachtnemer heeft d.d. 6 september 2023 aan opdrachtgever een concept toegestuurd. De reactie van opdrachtgever heeft niet geleid tot aanpassingen ten opzichte van het concept.

2. Kadastrale gegevens, eigendom, zakelijke rechten en gebruik

2.1 Algemeen

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

2.2 Kadastrale gegevens

Het object is kadastraal als volgt bekend:

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte
Valburg	F	2474	7.375 m2

De ligging van het perceel is weergegeven op onderstaande uitsnede uit de kadastrale kaart.



Uitsnede kadastrale kaart

2.3 Eigendom

Blijkens de bijgevoegde eigendomsinformatie berust het eigendom van het object bij de gemeente Overbetuwe, zetelend te Elst, kantoorhoudend te 6661 EH Elst.

2.4 Zakelijke rechten

Blijkens de bijgevoegde eigendomsinformatie is de eigendom belast met een recht van erfpacht ten behoeve van Ezzy's Zetten B.V., statutair gevestigd te Zetten, kantoorhoudend te 5347 KW Oss, Merwedestraat 58.

De eigendom is voorts belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Saranne B.V., zetelend te Arnhem, kantoorhoudend te 6812 AR Arnhem, Utrechtseweg 310. Dit zakelijk recht heeft betrekking op een hoogspanningsmast en -verbinding die is gesitueerd aan de noordzijde van het perceel.

2.5 Erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen

Zie paragraaf 2.7 hierna.

2.6 Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

2.7 Overige informatie uit kadastrale recherche

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

1. de akte d.d. 2 mei 1985, ingeschreven in het kadastrale register hypotheek 4 deel 7782 nummer 89 reeks Arnhem, waarbij N.V. Provinciale Gelderse Energie-Maatschappij (voorheen Provinciale Geldersche Electriciteits-Maatschappij) afstand doet van de zakelijke rechten die zijn gevestigd ten behoeve van de 50kV-lijn Lent Tiel;
2. de akte d.d. 21 april 1989, ingeschreven in het kadastrale register hypotheek 4 deel 9707 nummer 2 reeks Arnhem, waarbij ten behoeve van N.V. Samenwerkende Elektriciteits-Productiebedrijven een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht is gevestigd in verband met de aanleg en instandhouding van de 380 kV-hoogspanningsverbinding Dodewaard-Doetinchem. Volgens de akte is sprake van een belemmerde strook van 36 m uit het hart van de hoogspanningsverbinding. Volgens de akte zijn van toepassing de "Algemene voorwaarden betreffende de vestiging van zakelijke rechten ten behoeve van bovengrondse hoogspanningsleidingen van de SEP" (akte hyp4 deel 8121 nummer 13 reeks Arnhem). De akte maakt melding van een éénmalige vergoeding van fl. 6.709,00 en een jaarlijkse vergoeding van fl. 455,00. Laatstgenoemde vergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd;
3. de akte d.d. 5 december 2000, ingeschreven in het kadastrale register hypotheek 4 deel 19271 nummer 29 reeks Arnhem, betreffende de gemeentelijke herindeling van de (voormalige) gemeenten Elst, Heteren en Valburg tot de nieuwe gemeente Overbetuwe, op grond waarvan de eigendommen en rechten van voornoemde gemeente zijn overgegaan op de nieuwe gemeente Overbetuwe;
4. de akte d.d. 26 februari 2003, ingeschreven in het kadastrale register hypotheek 4 deel 30209 nummer 18 reeks Arnhem, betreffende de gemeentelijke herindeling van de gemeente Bemmelen tot de nieuwe gemeente Lingewaard, op grond waarvan de eigendommen en rechten van voornoemde gemeente zijn overgegaan op de gemeente Lingewaard;
5. akte vesting erfpachtrecht d.d. 13 juli 1998, ingeschreven in het kadastrale register hypotheek 4 deel 16801 nummer 16 reeks Arnhem, waarbij de gemeente Valburg aan De Leygraaf Recreatie B.V. een recht van erfpacht heeft verleend. De essentialia van de erfpacht zijn als volgt:

- ingangsdatum 1 juli 1998;
- duur 25 jaar;
- einddatum 1 juli 2023;
- aanvangscanon fl. 1,00 per jaar;
- betaling jaarlijks vooruit per 1 januari;
- privaatrechtelijke bestemming: openbare zwemgelegenheid (vgl. artikel 5 erfpachtvoorwaarden);
- instandhoudingsplicht;
- onderhoudsplicht;
- verzekeringsplicht;
- vervreemdingsverbod, behoudens schriftelijke toestemming grondeigenaar;
- bezwaringsverbod, behoudens schriftelijke toestemming grondeigenaar;
- splitsingsverbod, behoudens toestemming grondeigenaar;
- verhuurverbod, behoudens schriftelijke toestemming grondeigenaar;
- boetebepaling;
- opzegging door grondeigenaar conform wettelijke regeling ex artikel 5:87 BW;
- opzegverbod voor erfpachter;
- wegneemverbod opstallen na beëindiging erfpacht;
- koopoptie voor erfpachter na beëindiging erfpacht
- opstalvergoeding einde erfpacht inzake verbeteringen aangebracht in de periode 1 juli 2013 tot 1 juli 2023;
- driedeskundigenregeling opstalvergoeding einde erfpacht;
- verwijzing naar (niet nader omschreven) koopoptie volgens "Raamovereenkomst zwembad De Leygraaf".

6. de akte wijziging tenaamstelling d.d. 26 oktober 2015, ingeschreven in het kadastrale register hypotheek 4 deel 83034 nummer 146, waarbij na statutenwijziging de handelsnaam van De Leygraaf Recreatie B.V. is gewijzigd in Zwembad Drie Essen Zetten B.V.;
7. de akte wijziging tenaamstelling d.d. 29 november 2021, ingeschreven in het kadastrale register hypotheek 4 deel 97074 nummer 71, waarbij na statutenwijziging de handelsnaam van Zwembad Drie Essen Zetten B.V. is gewijzigd in Ezzy's Zetten B.V.

2.8 Overige privaatrechtelijke aspecten

In verband met deze taxatie heeft taxateur voorts kennis genomen van de "Raamovereenkomst Zwembad De Leygraaf". Deze overeenkomst is op 1 juli 1998 aangegaan tussen de gemeente Valburg en Leygraaf Exploitatie B.V. In deze overeenkomst zijn onder andere afspraken gemaakt over de hiervoor omschreven uitgifte in erfpacht, overdracht inventaris, overname personeel, onderhoud, aanpassingen, exploitatie en subsidiering. Voorts voorziet de overeenkomst in een koopoptie voor Leygraaf Exploitatie B.V. met betrekking tot de eigendom van het zwembad, nadat de erfpacht door tijdsverloop is geëindigd, derhalve per 1 juli 2023. De uitoefenprijs van het voorkeursrecht is bepaald op € 1,00 onder de voorwaarde dat de gemeente geen vergoedingen - hoe ook genaamd - hoeft te voldoen of betalingen - op welke grond of aan wie dan ook - hoeft te verrichten in verband met de beëindiging van het recht van erfpacht per 1 juli 2023. De kosten en belastingen in verband met de overdracht zijn voor rekening van de gemeente, waarbij de voor rekening van de gemeente komende overdrachtsbelasting wordt berekend over de economische waarde van het zwembad per 1 juli 1998. In de overeenkomst is opgenomen dat Leygraaf Exploitatie B.V. het voorkeursrecht kan invoeren tussen 1 juli 2012 tot en met 31 juli 2014. Volgens informatie van opdrachtgever heeft de erfpachter tijdens genoemd tijdvak kenbaar gemaakt van het voorkeursrecht gebruik te willen maken. In verband met nader onderzoek naar de realisatie van een nieuwe zwemfaciliteit in Zetten zijn partijen nader overeengekomen dat dat de levering wordt uitgesteld tot uiterlijk 1 juli 2024. Daartoe zijn partijen een bruikleenovereenkomst aangegaan.

Concreet betekent dit dat Ezzy's Zetten B.V. aanspraak kan maken op verkrijging van de eigendom van het object voor een koopprijs van € 1 vrij op naam, tenzij partijen voor 1 juli 2024 tot andere afspraken komen.

3. Ligging

3.1 Locatiebeschrijving

Het zwembad ligt aan de Leygraafseweg 8 te Zetten. Deze locatie ligt aan de zuidzijde van de kern van Zetten, tussen de Leigraafseweg, Wageningsestraat en het tracé van de Betuweroute. De belendingen zijn als volgt:

- openbare weg Leigraafseweg en hoogspanningsverbinding Dodewaard-Doetinchem aan de noordzijde, met daarachter het bedrijfsterrein ter plaatse van het voormalige veilingcomplex van Zetten;
- groenstrook en openbare weg Wageningsestraat aan de oostzijde;
- sportvelden van Sportvereniging Excelsior aan de zuidzijde, met daarachter het tracé van de Betuweroute en rijksweg A15;
- clubhuis van voornoemde sportvereniging en sportvelden aan de westzijde.

De ligging is met een marker aangegeven op onderstaande luchtfoto en topografische kaart.



Luchtfoto



Topografische kaart

3.2 Sociale omgevingskenmerken

Zetten telt per 1 januari 2022 5.065 inwoners, verdeeld over 2.165 huishoudens. Qua demografische verdeling is de leeftijdsgroep 45 tot 65 het sterkst vertegenwoordigd, gevolgd door de leeftijdsgroep 65+. Het gemiddelde inkomen per inwoner bedroeg in 2021 € 28.300 per jaar. Dit ligt boven het provinciale gemiddelde. De gemeente Overbetuwe telt per 1 januari 2023 48.707 inwoners. De leeftijdsgroep 45 tot 65 het sterkst vertegenwoordigd, gevolgd door de leeftijdsgroep 25 tot 45 jaar. Het gemiddelde inkomen per inwoner bedroeg in 2021 € 29.500 per jaar.

3.3 Bereikbaarheid en voorzieningen

De locatie is per auto, fiets en te voet goed bereikbaar. Het centrum van Zetten bevindt zich op circa 1 km afstand. Treinstation Zetten-Andelst, met treinverbindingen richting Tiel en Arnhem, bevindt zich op circa 5 minuten loopafstand. Op het station bevindt zich een bushalte met verbindingen richting Kesteren, Heteren en Bemmelen. Dagelijkse voorzieningen zijn aanwezig in Zetten. Voor niet dagelijkse voorzieningen is Zetten aangewezen op Elst, Arnhem en Nijmegen. In Zetten zijn diverse basisscholen en scholen voor voortgezet onderwijs aanwezig. Voor hoger onderwijs is Zetten aangewezen op Arnhem en Nijmegen.

3.4 Concurrentie/alternatieven

In de regio zijn de volgende openbare binnenzwembaden beschikbaar:

- Sportcentrum De Helster in Elst (ca. 12 km);
- Zwembad De Doelen in Renkum (ca. 14 km);
- Zwembad De Grote Koppel in Arnhem (ca. 20 km);
- Zwembad De Bongerd in Wageningen (ca. 20 km);
- Zwembad Sportiek in Puiflijk (ca. 21 km);
- Zwembad Waalslag in Tiel (ca. 23 km).

4. Omschrijving

4.1 Algemeen

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

10. Taxateur heeft geen rekening gehouden met verschillen die eventueel zijn opgetreden tussen inspectiedatum en de waardepeildatum of tussen waardepeildatum en datum taxatierapport. De situatie per peildatum is leidend.
11. Bij de bouw, verkoop en verhuur van een gebouw dient er een energieprestatiecertificaat aanwezig te zijn. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de aanwezigheid van een energieprestatiecertificaat gaat hij er van uit dat dit voldoet aan de laatste eisen. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de afwezigheid van een energieprestatiecertificaat wil dat niet zeggen dat dit niet bestaat. Bij de waardering wordt er van uitgegaan dat de gemelde afwezigheid van het energieprestatiecertificaat geen negatieve gevolgen heeft voor de waarde.
12. Buiten deze taxatie blijven inventaris en/of branche-specifieke inrichtingen.

4.2 Omschrijving

Het zwembad is gesitueerd op een perceel van 7.375 m². Hiervan is circa 1.300 m² bebouwd, circa 1.000 m² verhard en circa 4.900 m² in gebruik als groenstrook. Het zwembad is oorspronkelijk opgericht in 1978. De gebruiksoppervlakte van de opstal bedraagt circa 1.270 m². De opstal heeft een rechthoekige plattegrond van circa 43 x 29 m. De bouwhoogte bedraagt respectievelijk circa 3,5 en 5,8 m. De opstal is opgetrokken uit baksteen, voorzien van een plat dak met bitumen dakbedekking. De opstal biedt ruimte aan een wedstrijdbad en instructiebad met bijbehorende nevenruimten zoals horeca en entree, kleedwasruimten, personeelsruimte en installatieruimten.



Satellietfoto 11 maart 2022

Volgens de "Quick-scan Verkenning tot behoud Zwemfaciliteit in Zetten" d.d. 23 juli 2019, update 14 juli 2021 en update 16 augustus 2023 van Synarchis heeft de opstal het einde van de technische en economische levensduur bereikt. In voornoemde document wordt gewezen op scheurvorming in het tegelwerk in de gevel, verouderde vloer-, wand- en plafondafwerking, verouderde kozijnen, ramen en deuren, verouderde dakbedekking, sterk verouderde elektrotechnische en werktuigbouwkundige installaties. Synarchis heeft de kosten van de noodzakelijke investeringen, waarmee de levensduur van de opstal met 20 jaar wordt verlengd, medio 2019 geraamd op circa € 2 miljoen exclusief BTW.

4.3 Gebruik opstallen

Het zwembad wordt geëxploiteerd door Ezzy's Zetten B.V. Naast het zwembad in Zetten exploiteert aandeelhouder Drie Essen Groep B.V. middels dochterondernemingen zwembaden op 10 andere locaties. Het zwembad wordt door meerdere doelgroepen gebruikt, waaronder verenigingen, recreanten (vrij zwemmen en sporters), zwemlessen en huurders. De bezetting omvat circa 68.000 bezoekers, waarvan 19.000 verenigingsbezoekers, 27.000 recreatieve/sportbezoekers en 22.000 leswemmers (bron: Visiedocument Zwembad Zetten d.d. 22 juli 2022 van Drie Essen en Quick-scan Verkenning tot behoud Zwemfaciliteit in Zetten d.d. 23 juli 2019 van Synarchis).

4.4 Exploitatievergunning

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

4.5 Mate van duurzaamheid

Per 1 januari 2023 is verkoop, verhuur of oplevering van utiliteitsgebouwen - waaronder sportaccommodaties - een energielabel verplicht. Raadpleging van www.ep-online.nl leert dat voor het object geen energielabel beschikbaar is.

4.6 Monumentale status

Het object is niet aangewezen als rijksmonument of gemeentelijk monument.

4.7 Verwachtingen ten aanzien van de opstallen en het gebruik

Om te voorzien in voorzetting van de huidige functie als zwembad zijn omvangrijke investeringen noodzakelijk.

5. Ruimtelijk beleid, bestemming en gebruik

5.1 Algemeen

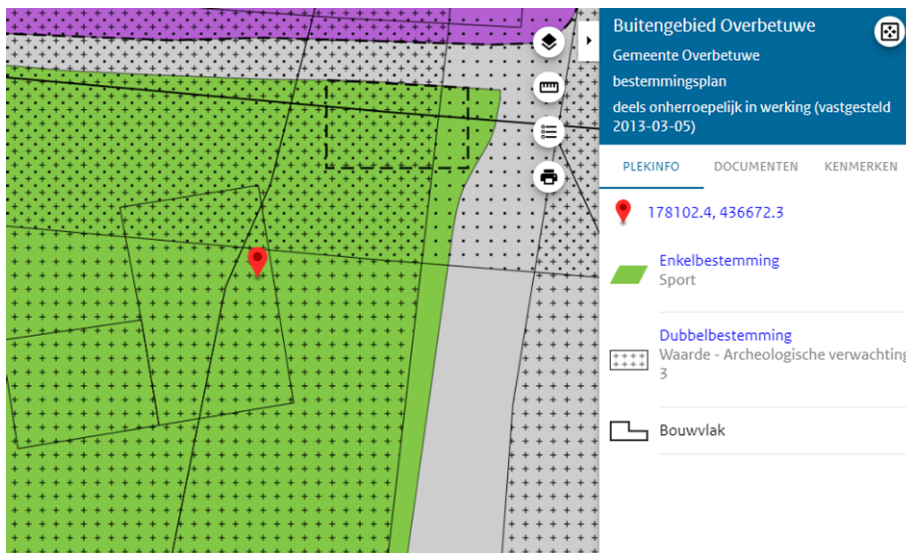
1. Indien de taxateur onderzoek heeft verricht naar de publiekrechtelijke bepalingen die van toepassing zijn op het getaxeerde zijn de resultaten van dit onderzoek in het waardeoordeel betrokken.
2. In het geval dat er geen onderzoek is verricht is taxateur er bij de waardering vanuit gegaan dat het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

5.2 Bestemmingsplan

Het object ligt in het plangebied van bestemmingsplan "Buitengebied Overbetuwe". Dit bestemmingsplan is op 5 maart 2013 vastgesteld door de raad van de gemeente Overbetuwe. Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter, in die zin dat voor veel functies de huidige situatie is vastgelegd. Het bestemmingsplan heeft (gedeeltelijk) onherroepelijk rechtskracht verkregen na de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 30 april 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:1514). De bij voornoemde uitspraak vernietigde planonderdelen hebben geen betrekking op onderhavig object.

Volgens de verbeelding van voornoemd bestemmingsplan is aan het object de bestemming "Sport", gedeeltelijk de dubbelbestemming "Waarde - Archeologische verwachting 2", gedeeltelijk de dubbelbestemming "Waarde - Archeologische verwachting 3" en gedeeltelijk de dubbelbestemming "Leiding - Hoogspanningsverbinding" gegeven. Aan een smalle strook aan de oostzijde van het perceel is de bestemming "Verkeer" gegeven. Binnen het bestemmingsvlak "Sport" is een bouwvlak van circa 1.750 m aangeduid. Dit bouwvlak volgt de bebouwingscontour van het zwembad. Ter plaatse van de hoogspanningsmast is de functieaanduiding "zend-/ontvangstinstallatie" aangeduid, welke kennelijk betrekking heeft op telecomvoorzieningen in de zendmast.

Taxateur merkt op dat op de, via www.ruimtelijkeplannen.nl, geraadpleegde verbeelding de functieaanduiding "zwembad" ontbreekt. Taxateur gaat ervan uit dat dit een omissie is. Taxateur gaat er derhalve van uit dat ter plaatse van het bouwvlak sprake is van de functieaanduiding "zwembad".



Uitsnede verbeelding

De voor "Sport" bestemde gronden zijn bestemd voor:

- buitensportvoorzieningen;
- sportvelden;
- ondersteunende horeca;
- een manege uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'manege';
- een zwembad, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zwembad';
- evenementen als medegebruik gedurende maximaal 7 aaneengesloten dagen inclusief opbouw en afbraak van bijbehorende voorzieningen;
- een zend-/ ontvangstinstallatie ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ ontvangstinstallatie';
- een bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- een groepsaccommodatie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - groepsaccommodatie';
- nevenactiviteiten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'manege', met dien verstande dat:
 - o uitsluitend nevenactiviteiten zijn toegestaan zoals opgenomen in bijlage 6, 'Lijst van nevenactiviteiten' met inachtneming van de gebiedsaanduidingen zoals opgenomen in die bijlage;

- o maximaal 25% met een absoluut maximum van 350 m² van de bestaande bebouwing mag worden gebruikt;
- o er geen detailhandel anders dan de verkoop van lokaal of streekeigen geproduceerde agrarische producten mag plaatsvinden;
- o parkeren op eigen erf dient plaats te vinden;
- o buitenopslag niet is toegestaan;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, sanitaire voorzieningen, parkeervoorzieningen, fietsenstallingen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

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

Voorts gelden ter plaatse van onderhavig object de volgende thematische bestemmingsplan en overige ruimtelijke besluiten:

- voorbereidingsbesluit hyperscale datacenters, vastgesteld door de Minister voor Volksgezondheid en Ruimtelijke Ordening op 12 juli 2023;
- bestemmingsplan "Overbetuwe, Paraplubestemmingsplan Plussenbeleid, vastgesteld door de raad van de gemeente Overbetuwe op 7 januari 2020.

Voornoemde besluiten behoeven geen nadere uitwerking in verband met deze taxatie.

5.3 Gebruik

Het huidige gebruik als zwembad is in overeenstemming met de vigerende bestemming.

5.4 Verwachtingen ten aanzien van het ruimtelijk beleid

Taxateur is niet bekend met beleidsvoornemens of andere indicaties die wijzen op een bestemmingswijziging in de nabije toekomst.

6. Milieu hygiënische toestand van de grond en het grondwater

6.1 Algemeen

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

6.2 Beschouwing

Taxateur heeft geen onderzoek gedaan naar milieukundige toestand van de grond en het grondwater. Voorts heeft hij geen kennis van eventuele bestaande rapporten, of de conclusies daaruit. Taxateur heeft in verband met deze taxatie het Bodemloket van Rijkswaterstaat geraadpleegd. Het Bodemloket verwijst naar de website [gelderland.omgevingsrapportage.nl](http:// gelderland.omgevingsrapportage.nl) van de provincie Gelderland. In rapportage wordt verwezen naar diverse bodemonderzoeken en -saneringen van percelen op enige afstand van onderhavig object (o.a. locatie Vogelenzang en veilingterrein). Er zijn geen indicaties van verontreiniging van bodem en/of grondwater. Uitgangspunt voor deze taxatie is derhalve dat de toestand van bodem en grondwater geschikt is voor het huidige gebruik.

7. Markt

7.1 Algemeen

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

7.2 Beschrijving van de vastgoedmarkt

7.2.1 Macro-economische omstandigheden

In de publicatie “Economische Ontwikkelingen en Vooruitzichten” d.d. juni 2023 van De Nederlandsche Bank (DNB) worden de macro-economische verwachtingen als volgt omschreven:

“Vooruitzichten

Nederlandse economie De Nederlandse economie gaat terug naar een lager groeitempo. Het bruto binnenlands product (bbp) groeit in 2023 naar verwachting 0,8%, na de stevige 4,5% groei in 2022. De hogere energieprijzen en de doorwerking daarvan in vrijwel alle prijzen zetten een rem op de koopkracht en de bestedingen van huishoudens. Daarnaast werd het onvermijdelijk dat centrale banken wereldwijd hun beleid verder aanscherpten. Door de hogere rentes koelt de woningmarkt af en staan de investeringen onder druk. Ook de afkoeling van de buitenlandse economie laat de Nederlandse uitvoer afnemen. De economie, die al enkele jaren boven haar capaciteit draait, ontwikkelt zich hierdoor evenwichtiger, met in de raming een groei van 1,3% in 2024 en 1,1% in 2025.

De werkloosheidsvoet loopt in de raming licht op en komt in 2025 op het nog steeds zeer lage niveau van 3,8%. De geraamde loongroei piekt in 2023 op 5,7%, maar blijft ook daarna hoog. Met 5,4% in 2024 en 3,7% in 2025 is de geraamde loongroei fors hoger dan het gemiddelde van 1,9% over het afgelopen decennium. De hogere loonkosten werken door in de prijzen van de Nederlandse uitvoer, die in de raming minder concurrerend wordt en in groei achterblijft bij de wereldhandel.

De inflatie neemt af, van 4,2% in 2023 naar 3,7% in 2024 en 2,5% in 2025. De prijsstijgingen zijn hardnekkiger dan eerder werd verwacht. De kerninflatie stijgt in 2023 naar verwachting naar 6,8% en komt daarmee boven de HICP-inflatie te liggen. De komende jaren zal de afkoeling van de economie enigszins bijdragen aan neerwaartse druk op de kerninflatie. Niettemin bestaat het risico dat de kerninflatie hardnekkiger is dan nu wordt geraamd. In een alternatief scenario worden daarom de economische effecten gesimuleerd van een langer hoog blijvende kerninflatie."

In de daarna gepubliceerde "Concept Macro Economische Verkenning 2024" d.d. augustus 2023 van het Centraal Planbureau (CPB) worden de macro-economische omstandigheden op de waardepeildatum als volgt omschreven:

De economie heeft de laatste jaren een aantal grote schokken verrassend goed doorstaan.

Corona, de oorlog in Oekraïne (en de daardoor veroorzaakte energiecrisis), een rap oplopende inflatie en snelle renteverhogingen van centrale banken hadden grote gevolgen voor huishoudens en bedrijven. De koopkracht daalt in de periode 2022, 2023 en 2024 in totaal met -1,6%. Dat valt gezien de omvang van de schokken nog mee. De economie is, geholpen door het steunbeleid van de overheid, veerkrachtig gebleken. De arbeidsmarkt is krap gebleven en dit uit zich in hogere lonen en een recordaantal mensen met een baan.

Tijdelijke inkomensondersteunende maatregelen vallen in 2024 weg, waardoor zonder aanvullend beleid de koopkracht van huishoudens met de laagste inkomens daalt en de armoede stijgt. De armoede loopt op tot 5,7% van de bevolking, een toename van 0,9%-punt ten opzichte van 2023. Dit komt doordat tijdelijke maatregelen om de gevolgen van gestegen energieprijzen te dempen, zoals de energietoeslag en een hogere zorgtoeslag, na 2023 ophouden. Ook op de middellange termijn blijft de armoede licht oplopen. Om dit tegen te gaan is structureel beleid nodig.

De overheidsfinanciën verslechteren op de korte en de middellange termijn; prudent begrotingsbeleid is daarom geboden. Op de korte termijn leiden extra uitgaven en minder belastinginkomsten tot een groter overheidstekort. Deze trend zet door op de middellange termijn:

onder andere de uitgaven aan rente, klimaat en zorg lopen op. Daarbij gaat de raming ervan uit dat de overheid er steeds beter in zal slagen de geplande uitgaven te realiseren, waardoor het overheidstekort verder toeneemt tot 3,9% in 2028 en de overheidsschuld stijgt. Het is daarom verstandig om het saldo niet nog verder te belasten. Dit betekent dat het gewenst is om eventueel aanvullend beleid, bijvoorbeeld om de oploep van armoede tegen te gaan, te dekken via ombuigingen of lastenverzwaringen.

De inflatie blijft dit jaar hoger dan eerder gedacht, vooral door een hogere kerninflatie. In 2022 liep de inflatie sterk op door forse prijsstijgingen van energie. Dit jaar daalt de inflatie aanzienlijk tot 3,9%, maar leidt de doorwerking van hogere energie- en loonkosten alsnog tot steeds hogere prijzen. Ook in 2024 blijft de inflatie hierdoor met 3,8% hoger dan normaal.

De economische groei vertraagt; vooral de uitvoer van goederen en de consumptie groeien minder hard. Gedeeltelijk is dit een logisch vervolg op de uitbundige groei na corona: een groot deel van de consumptieboom was inhaal en dus tijdelijk van aard. Ook profiteerde de Nederlandse export van uitbundige wereldhandelsvraag, maar die is nu weer dalende. Hogere prijzen zetten extra druk op de consumptie. Ook de investeringen krijgen een tik, mede door de hogere rente.

7.2.3 Rente en inflatie

Rente

Kortlopende rente

De Euribor rente is het rentetarief waartegen Europese banken onderling een lening verstrekken. De Euribor rente is in het vierde kwartaal met 0,29 procentpunt gestegen naar 3,78%. De ECB heeft haar officiële rentetarief in het tweede kwartaal verhoogd met 0,50 procentpunt, waardoor deze nu 4% bedraagt. De ECB heeft de rentetarieven sinds medio 2022 in recordtempo opgevoerd met het doel de oplopende inflatie af te remmen, na een periode van historisch lage rentetarieven. De verwachting is dat het hoogste punt van de rentetarieven nog niet bereikt is. Daarbij is de verwachting maar dat deze voor langere tijd op een hoog niveau zullen blijven om de inflatie zoveel mogelijk te beteugelen (Vastgoedmarkt, 2023). Het basisrentetarief van de ECB is het rentetarief waartegen banken geld kunnen lenen. Het hoge rentetarief voor banken heeft een sterke doorwerking in de kortlopende rentetarieven en een gematigde doorwerking in de langlopende rentetarieven (kapitaalmarktrente). Het basisrentetarief van de ECB is het rentetarief waartegen banken geld kunnen lenen. Het hoge rentetarief voor banken heeft een sterke doorwerking in de kortlopende rentetarieven en een gematigde doorwerking in de langlopende rentetarieven (kapitaalmarktrente).

Langjarige rente

Het rendement op staatsobligaties bedroeg in het tweede kwartaal 3,16%. Ten opzichte van het eerste kwartaal is er een beperkte daling zichtbaar. Voor het eerst sinds het derde kwartaal van 2021 is de langjarige rente niet gestegen. Er zijn diverse factoren die de langjarige rente beïnvloeden, zoals het monetair beleid, de inflatie en economische ontwikkelingen. Toenemende voorspelbaarheid bij voorgenoemde factoren speelt een rol bij de beperkte daling van de langjarige rente.

Hypotheekrente

De hypotheekrente is in het tweede kwartaal licht toegenomen met 0,03 procentpunt tot 4,18%. Ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder is de hypotheekrente met 1,21% toegenomen. De hypotheekrente volgt de officiële rentetarieven van de ECB. Een hogere hypotheekrente leidt tot hogere maandlasten voor woningzoekenden, waardoor ze minder geld kunnen lenen voor een woning. De maximale leencapaciteit deels bepaald door inkomen en de hypotheekcriteria. In de periode dat de hypotheekrente is toegenomen zijn ook de inkomens gestegen en de hypotheekcriteria verruimd. Huishoudens mogen een groter deel van hun inkomen inzetten voor de aanschaf van een woning. Daarnaast wordt nu ook het tweede inkomen in een huishouden volledig meegenomen bij de berekening van het zogenoemde 'toetsinkomen' van huishoudens. De stijgende hypotheekrente heeft uiteraard wel een sterke invloed op de maximale leencapaciteit. Dit effect wordt echter voor ongeveer de helft gecompenseerd door het tegeneffect van gestegen lonen en verruimde hypotheekcriteria.

Inflatie

De gemiddelde CPI bedroeg in het tweede kwartaal van 2023 5,67%. In het eerste kwartaal van 2023 bedroeg deze nog 6,67% (CBS, 2023a). De afname van de inflatie wordt veroorzaakt door de dalende prijzen van motorbrandstoffen en voeding.

7.2.2 Vastgoedmarkten

Woningmarkt

Ontwikkelingen bestaande koopwoningen

De transactieprijs van een bestaande woning bedroeg in het tweede kwartaal gemiddeld € 410.000. Dit is een stijging van 3,8% ten opzichte van het eerste kwartaal. De gemiddelde

transactieprijs is gedaald met 9,1% ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder. De transactieprijs per vierkante meter van een bestaande woning was € 3.692 per vierkante meter. Dit is een stijging van 3,5% ten opzichte van het eerste kwartaal en een daling van 6,7% ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder. De recente prijsstijgingen zijn het gevolg van een sterk toegenomen vraag. Het aantal transacties is in het tweede kwartaal met 19,8% gestegen ten opzichte van het eerste kwartaal. De toename was het grootst voor 2-onder-1-kap en vrijstaande woningen. Voor deze woningtypen was in het vorige kwartaal nog een sterke daling zichtbaar. De toename in het aantal transacties is mede te verklaren door een licht herstel van het vertrouwen op de woningmarkt. Dit positieve sentiment is te verklaren doordat woningzoekenden gewend raken aan de hoge rentestanden, de prijzen zich inmiddels aan de nieuwe situatie hebben aangepast en de lonen zijn gestegen. Daarnaast wordt bestaande bouw populair bij starters vanwege de relatief hoge nieuwbouwprijzen (NVM, 2023a).

De gemiddelde verkooptijd van een woning is in het tweede kwartaal gedaald van 42 naar 35 dagen. De krapte indicator is in het eerste kwartaal afgenomen van 3,3 naar 2,8. Dit wil zeggen dat elke woningzoekende de keuze heeft uit gemiddeld 2,8 woningen. Deze toenemende krapte laat zien dat de woningmarkt weer aantrekt.

Ontwikkelingen huurwoningen

Het aanbod van huurwoningen in de vijf grote steden is met 27% gedaald ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder, de gemiddelde vierkante meter huurprijzen stegen met 5 tot 8%. Het dalende aanbod huurwoningen is mede een gevolg van de aangekondigde kabinetsmaatregelen voor een verdere regulering van de huurmarkt. Daar tegenover staat dat de vraag naar (vrije sector) huurwoningen sterk toeneemt. Door de aangekondigde huurbeperving zetten veel particuliere beleggers hun huurwoningen in de verkoop. In heel Nederland gaat bijna 3,5% van deze woningen over van beleggers naar eigenaar-bewoners. Dit biedt kansen voor starters nu er een extra koopaanbod ontstaat en ze niet hoeven te concurreren met particuliere beleggers bij de aankoop van een woning. Keerzijde van de middenhuurregulering (alsmede verhoging van de overdrachtsbelasting) is dat particuliere beleggers zich mogelijk eerder zullen terugtrekken uit nieuwprojecten, waardoor de nieuwbouwproductie op lange termijn onder druk kan komen te staan.

Ontwikkelingen nieuwbouwwoningen

De gemiddelde transactieprijis van een nieuwbouwwoning bedroeg € 468.000. De gemiddelde transactieprijis is met 1,2% gedaald ten opzichte van het eerste kwartaal. Ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder is de gemiddelde transactieprijis met 2,9% gedaald. De vierkante meterprijzen van nieuwbouwwoningen zijn zowel op kwartaalbasis (6,6%) als op jaarbasis (3,5%) gestegen. Er worden dus meer kleinere nieuwbouwwoningen verkocht. Het aantal verkochte nieuwbouwwoningen is in het eerste kwartaal met 12% gestegen. Dit is de eerste stijging op kwartaalbasis in 2 jaar tijd. Ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder is het aantal transacties met 13% gedaald. Het toenemende aantal verkopen op kwartaalbasis is te verklaren door een licht herstel van vertrouwen in de markt, dit is met name in de grote steden zichtbaar.

Bronnen: CBS, ING Bank, NVM, Vereniging Eigen Huis, JLL en Metafoor

Kantorenmarkt

In vergelijking tot de eerste helft van 2022 is er in 2023 25% minder kantoorvastgoed in gebruik genomen. Het aanbod laat, zowel in aantallen locaties als in vierkante meters, al zo'n twee jaar lang een dalende trend zien. Ten opzichte van een jaar geleden is er enkel in Flevoland en Friesland een lichte stijging in het aantal beschikbare vierkante meters waar te nemen. Prijzen op toplocaties in de G5 nemen gestaag toe, mede omdat de terugkeer naar het kantoor na de coronaperiode op gang komt. Ten opzichte van het buitenland wonen Nederlanders relatief dicht bij hun werk. Hierdoor was het makkelijker voor werknemers om na de coronaperiode weer naar kantoor te gaan. In het buitenland neemt de leegstand dan ook sneller toe dan in Nederland.

Door een beperkte aanwas van kwalitatief aanbod wordt er weinig verhuisd. Goed gelegen kantoren nabij voorzieningen worden steeds hoger gewaardeerd. Daarom is de leegstand in de grote steden lager dan gemiddeld. Indien er niet kan worden verhuisd naar een dergelijke locatie, kiezen huurders voor het verlengen van hun huidige contract. Dit leidt ertoe dat de ingebruikname van nieuwe meters achterblijft. Leegstandsniveaus blijven echter stabiel. Kantoorgebouwen worden bijvoorbeeld ook ingezet voor de opvang van vluchtelingen of voor transformatieprojecten. Het bruto aanvangsrendement voor kantoorvastgoed op toplocaties bedraagt 5,3% in het tweede kwartaal van 2023, dit is een stijging van 0,2-procentpunt ten opzichte van het eerste kwartaal van 2023.

Bedrijfsruimtemarkt

De schaarste blijft groot op de bedrijfsruimtemarkt. Hoewel er in het tweede kwartaal meer vierkante meters in gebruik werden genomen dan in het eerste kwartaal, waren er in het eerste kwartaal meer transacties. Dit komt door de ingebruikname van enkele grotere locaties, door een kleiner aantal huurders. Vergeleken met een jaar geleden is er minder volume opgenomen (een daling van circa 5%). De vraagkant blijft redelijk op peil, maar het aanbod is beperkt. Bestaande locaties kennen beperkingen die uitbreidingen lastig maken en nieuwe bouwgrond voor logistiek vastgoed is erg schaars. Nieuw aanbod blijft daarmee achter bij de vraag. De prijs voor logistiek vastgoed is historisch gezien dan ook hoog). Het bruto aanvangsrendement voor logistiek vastgoed bedroeg 5,8% in het tweede kwartaal van 2023, dit is een stijging van 0,1-procentpunt ten opzichte van het eerste kwartaal van 2023.

Retailmarkt

Het afgelopen jaar is de waardedaling van retailvastgoed (7,5% tot 15%) beperkt gebleven ten opzichte van de overige commerciële vastgoedsectoren (7,5% tot 40%). Dit komt doordat er in retailvastgoed met relatief weinig vreemd vermogen wordt gefinancierd. De rentestijgingen hebben daarmee minder invloed op de investeringscapaciteit van beleggers. De aanvangsrendementen voor retailvastgoed zijn over het algemeen hoger dan voor ander commercieel vastgoed, waardoor het risicoprofiel minder grillig is geweest de afgelopen periode. Dit heeft een positief effect op de vraag naar retailbeleggingen.

Deze vraag groeit, ondanks de negatieve effecten van dalende koopbereidheid, groeiende e-commerce en terugbetaling van coronasteun. De retailmarkt heeft zich, in vergelijking tot andere sectoren, veerkrachtig getoond door het overstappen op nieuwe winkelconcepten, zoals het bedienen van klanten via meerdere kanalen (zowel online als fysiek). De afname van omzet in de winkels is daarmee minder negatief dan eerder werd verwacht. Dit heeft geresulteerd in een groei in opname van vierkante meters winkelvastgoed. Sinds het eerste kwartaal zijn er 3% meer vierkante meters in gebruik genomen en vergeleken met Q2 van 2022 is de groei 9%. Wel is er een daling van 10% in aantallen transacties ten opzichte van Q1, wat duidt op grotere volumes per transactie.

Het bruto aanvangsrendement voor retailvastgoed op toplocaties bedraagt 5,5% in het tweede kwartaal van 2023, dit is een stijging van 0,1-procentpunt ten opzichte van het eerste kwartaal van 2023.

Bronnen: ABN AMRO, BDB, BNP Paribas Real Estate, CBRE, Cobouw, Cushman & Wakefield, NVM, Vastgoedmarkt en Metafoor

7.3 Verwachtingen ten aanzien van de vastgoedmarkt

De verwachtingen voor de woningmarkt zijn neutraal. De verwachtingen voor de markt voor commercieel vastgoed zijn neutraal tot negatief.

7.4 Markt voor zwembaden

Volgens het Mulier Instituut telt Nederland in 2021 bijna 1.900 zwembaden. Hiervan zijn er circa 625 openbare zwembaden, dat wil zeggen in eigendom van gemeenten of door gemeenten gesubsidieerd. Een gemiddeld openbaar zwembad heeft drie basins. Circa 81% van de zwembaden beschikt over een wedstrijdbassin, circa 85% over een instructiebassin en circa 75% over een peuterbad. In driekwart van de (openbare) zwembaden van gemeenten en stichtingen wordt leszwemmen aangeboden. De meest voorkomende exploitatievormen van openbare zwembaden zijn:

- gemeentelijke beheer;
- intern verzelfstandigd beheer (zelfstandig onderdeel gemeente);
- extern verzelfstandigd beheer (overheidsstichting of -vennootschap);
- privatisering.

Als gevolg van de kerntakendiscussie van gemeenten zijn vanaf de jaren '80 veel openbare zwembaden geprivatiseerd. De exploitanten kunnen bestaan veelal uit landelijk opererende organisaties zoals Sportfonds, Laco en Optisport. Deze organisaties beschikken over specifieke kennis en expertise op het gebied van exploitatie van deze voorzieningen en zijn door hun grootte in staat om schaalvoordelen te realiseren. Ook kan gekozen worden voor kleinere al dan niet lokale ondernemers. Qua exploitatievorm is sprake van een grote verscheidenheid aan contractvormen, waaronder huur, erfpacht- en/of opstalrechten, eigendom en concessies. In of naast deze overeenkomsten worden de randvoorwaarden van de exploitatie vastgelegd, waaronder openstelling, tarieven, onderhoud en subsidies. In beginsel is de exploitant verantwoordelijk voor de exploitatierisico's. Omdat voorzieningen veelal worden ondergebracht in afzonderlijke BV's beperkt het risico zich tot het lokaal ingebrachte en opgebouwde vermogen. Dit betekent dat financiële tegenvallers tot maximaal het eigen vermogen van de betreffende BV kunnen worden opgevangen, waarna faillissement aan de orde kan zijn. Dit betekent dat er altijd een zeker risico bij de gemeente ligt. Wanneer de gemeente de exploitatiebijdrage niet verhoogd gaat de BV failliet en sluit het zwembad.

7.5 Referenties

In verband met deze taxatie heeft taxateur onderzoek gedaan naar transacties van zwembaden. De meeste door taxateur gevonden transacties hebben betrekking op de verkoop van zwembadlocaties ten behoeve van herontwikkeling naar andere functies (wonen en bedrijvigheid). Deze referenties zijn niet bruikbaar voor onderhavige taxatie. Transacties van in gebruik zijnde openbare zwembaden zijn door taxateur niet gevonden.

Taxateur heeft voorts onderzoek gedaan naar uitgifteprijsen voor percelen technisch-juridisch bouwrijpe grond met een sociaal-maatschappelijke (niet-commerciële) bestemming.

Gemeente	Grondprijs maatschappelijke voorzieningen
Arnhem (2022)	gebouwd € 180 per m2
Beuningen (2023)	gebouwd € 145 per m2
Ede (2022)	gebouwd € 180 per m2, ongebouwd € 25 per m2
Lingewaard (2022-2023)	gebouwd € 190 per m2
Neder-Betuwe (2023)	maatwerk
Overbetuwe	gebouwd € 140 per m2, ongebouwd € 50 per m2
Veenendaal (2023)	gebouwd € 235 per
Wageningen (2023)	gebouwd € 150 per m2, ongebouwd € 35 per m2
West Betuwe (2023)	€ 150 per m2
Zevenaar (2023)	maatwerk (comparatief)
Zutphen (2023)	gebouwd € 135 per m2, ongebouwd € 11 per m2

Taxateur heeft voorts kennisgenomen van de volgende (schaarse) transacties van percelen ruwe bouwgrond ten behoeve van nieuw te realiseren sportcomplexen.

- verkoop en levering op 26 augustus 2013 door Staatsbosbeheer aan gemeente Pijnacker-Nootdorp van 0.75.98 ha cultuurgrond en weg/berm aan de Noordweg te Pijnacker voor een koopsom van € 119.027 (gemiddeld € 15,67 per m2). De percelen zijn verworven voor de uitbreiding van sportcomplex "De Groene Wijdte" te Pijnacker;
- verkoop en levering op 5 januari 2018 door K.B. de Jong c.s. aan gemeente Sliedrecht van 1.53.45 ha landbouwgrond aan de Kweldam te Sliedrecht voor een koopsom van € 107.415 (gemiddeld € 7,00 per m2). Uit de akte volgt dat het perceel is verworven voor de realisatie van het "Recreatief Knooppunt Sliedrecht (RKS)". Het RKS bestaat uit meerdere functies zoals, een TOP (toeristisch overstap punt) met horeca, recreatienatuur, recreatieterrein en

sportvelden. Voor deze ontwikkeling is op 21 maart 2019 een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd;

- verkoop en levering op 10 maart 2020 door Stichting van Drost-IJserman aan gemeente Zuidplas van 3.99.20 ha cultuurgrond aan de Zuidplaspweg te Moordrecht voor een koopsom van € 615.000 (gemiddeld € 15,40 per m²). De gronden zijn verworven voor de realisatie van een multifunctioneel sportcomplex met van sportvelden, sportaccommodaties en sportvoorzieningen en aanvullende maatschappelijke en culturele voorzieningen.

8. Overwegingen ten aanzien van de wijze van waarderen

8.1 Courantheid

Onderwerp	Competentie	Kwalificatie
Locatie	ligging nabij grote bevolkingsconcentraties	redelijk
Vastgoedobject	onderhoudstoestand	slecht
Mate van verkoopbaarheid	aantal koper, verwachte verkooptijd	slecht
Mate van verhuurbaarheid	aantal huurder, verwachte verhuurtijd	slecht
Alternatieve aanwendbaarheid	flexibiliteit voor andersoortig gebruik	slecht

8.2 Kwalitatieve gevoeligheidsanalyse (SWOT)

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

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

Strengths	Weakness
ruim perceel	verouderde opstallen en installaties
goede ontsluiting	hoge gebruikslasten (onderhoud en energie)
ligging op sportpark ruime openbare parkeergelegenheid in nabijheid	afhankelijkheid van subsidies enge bestemmingsregeling (beperkte alternatieve aanwendbaarheid) hoogspanningsmast op perceel, gebruiks-/bouwbeperkingen hoogspanningsverbinding
Opportunities	Threats
sloop en nieuwbouw	onzekerheid subsidieverlening hoge energielasten
	vergrijzing

8.3 Optimale aanwending

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

Het object is specifiek gebouwd en ingericht voor gebruik als zwembad. Het object lijkt het einde van de technische levensduur te hebben bereikt en kan alleen met forse levensduurverlengende investeringen blijven voorzien in de huidige functie. Daarvoor is een exploitant afhankelijk van externe bijdragen (subsidie van gemeente Overbetuwe). De alternatieve aanwendingsmogelijkheden zijn gelet op de geldende bestemmingsregeling beperkt tot gebruik als zwembad of buitensport. Voor andere gebruiksvormen (bijvoorbeeld een commerciële sportschool) is een bestemmingswijziging noodzakelijk. Het vorenstaande brengt naar het oordeel van de taxateur met zich dat er geen andere aanwending mogelijk is dan het feitelijke gebruik als zwembad en/of bouwterrein voor een nieuw te realiseren zwemfaciliteit.

8.4 Waarderingsmethodieken

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

Voor de bepaling van de marktwaarde van een vastgoedobject dient de geregistreerde taxateur gebruik te maken van één of meerdere waarderingsmethoden. Aanbeveling verdient het gebruik van ten minste twee waarderingsmethoden, welke met elkaar worden vergeleken.

Taxateur heeft gebruik gemaakt van de comparatieve benadering. De comparatieve benadering kenmerkt zich door de in de markt gerealiseerde transacties te vergelijken met het vastgoed

object dat getaxeerd moet worden. Dat houdt dus in dat -voor zover mogelijk- de verschillende transacties en het te taxeren vastgoed object met elkaar vergelijkbaar gemaakt moeten worden.

8.5 Waardering

Zoals bij de objectanalyse is aangegeven is het zwembad circa 45 jaar oud. Het zwembad heeft het einde van de technische levensduur bereikt. Zonder grote investeringen in de opstal, voorzieningen en installaties kan het huidige gebruik niet worden voortgezet. Om de met deze investeringen samenhangende kapitaallasten te kunnen dragen is een exploitant afhankelijk van een bijdrage van de gemeente Overbetuwe. Hetzelfde geldt overigens voor de dekking van het exploitatietekort. Uit de notitie d.d. 16 augustus 2023 van Synarchis volgt dat de gemeente niet kiest voor een renovatiescenario maar voor een nieuwbouwsceario. De reden hiervoor is dat de kapitaallasten van het nieuwbouwsceario, vanwege een langere afschrijvingstermijn, lager zijn dan het renovatiescenario. Dit betekent dat er geen concreet zicht is op een gemeentelijke bijdrage die de kapitaallasten van de noodzakelijke renovatie dekt. Dit betekent weer dat het doorexploiteren van het zwembad op korte termijn onrendabel wordt, hetgeen tot sluiting van het zwembad zal leiden. Zonder rendabele exploitatie heeft het zwembad geen economische waarde. Gegeven de strikte bestemmingsregeling (buitensport en zwembad) is van alternatieve aanwendbaarheid geen sprake. Het vorenstaande betekent dat de waarde van het zwembad gelijk is aan de grondwaarde minus sloopkosten.

Ter zake van de grondwaarde overweegt taxateur dat de uitgifte van gronden ten behoeve van maatschappelijke functies, waaronder niet-commerciële sportvoorzieningen, een gemeentelijke aangelegenheid is. Het zijn derhalve gemeenten die zorgdragen voor planvorming, gronden verwerven, bouwrijp maken en uitgeven aan eindgebruikers. Grondprijzen van gronden met maatschappelijke functies worden in de regel gebaseerd op gemeentelijk grondprijnsbeleid. De gemeente Overbetuwe hanteert voor gronden met een niet commerciële maatschappelijke functie thans een grondprijs van € 140 excl. BTW per m² BVO (of groter terrein). Deze grondprijs is in overeenstemming met grondprijzen die door andere gemeenten in de regio worden gehanteerd en wordt door taxateur als marktconform beoordeeld. Bij het bepalen van de omvang van het bruikbare bouwvlak dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van de hoogspanningsverbinding en de regels van het bestemmingsplan. Omdat volgens artikel 31.2.2 van het bestemmingsplan mogen geen nieuwe gebouwen worden gebouwd ter plaatse van de dubbelbestemming "Leiding - Hoogspanningsverbinding" bedraagt het voor nieuwbouw benutbare gedeelte van het bouwvlak circa 1.400 m². Het omliggende onbebouwde terrein is

feitelijk in gebruik als groenstrook en ondergrond van een hoogspanningsmast. Dit terrein heeft geen functie voor de exploitatie van het zwembad. Aanwending voor een nieuwe buitensportactiviteit ligt ook niet voor de hand. Om die reden kent taxateur aan dit terrein een symbolische waarde (€ 1,00) toe. Het vorenstaande resulteert in een marktwaarde als technisch juridisch bouwrijp terrein voor de realisatie van een zwembad van afgerond € 196.000,00.

Om het terrein in bouwrijpe toestand op te kunnen leveren dient het huidige zwembad te worden gesloopt. In meergenoemde notitie van Synarchis zijn de actuele sloopkosten geraamd op circa € 170.000 excl. BTW. Dit komt overeen met circa € 130 per m2 BVO en komt taxateur gelet op de aard en omvang van de opstal aannemelijk. Tot slot dient rekening gehouden te worden met verkrijgingskosten, bestaande uit 10,4% overdrachtsbelasting vanwege de verkrijging van een gebouwde onroerende zaak en circa 1,0% voor notariskosten en kadastraal recht.

Op basis van het vorenstaande komt taxateur tot de volgende berekening:

benutbaar bouwvlak	1.400 m2 x	€ 140,00	€ 196.000,00	
overig onbebouwd terrein	5.975 m2		€ 1,00	+
subtotaal			€ 196.001,00	
sloopkosten	1 post x	€ 170.000,00	€ 170.000,00	-/-
totaal VON			€ 26.001,00	
verkrijgingskosten	11,4%		€ 2.660,78	-/-
totaal k.k.			€ 23.340,22	
totaal afgerond			<u>€ 23.500,00</u>	

Taxateur constateert dat de uitkomsten van de berekening relatief laag zijn. De vraag of een redelijk handelend koper in het onderhavige geval en rekening houdend met de risico's die zijn verbonden met kosten van bouwrijp maken en de vraag of en wanneer zich een gebruiker of koper aandient die het object overeenkomstig de geldende bestemming wil gebruiken wordt door taxateur negatief beantwoord. Om die reden schat taxateur de marktwaarde van het object op € 1,00.

8.6 Back testing

De geregistreerde taxateur dient een back-testing uit te voeren indien de voorgaande taxatie minder dan drie jaar geleden is uitgevoerd, om de belangrijkste verschillen tussen de voorgaande taxatie en de nieuwe taxatie helder in kaart te brengen. Back-testing is slechts mogelijk in geval de voorgaande professionele taxatiedienst door het taxatiebedrijf waaraan de geregistreerde

taxateur is verbonden is uitgevoerd. In het kader van de back-test dient de geregistreerde taxateur in het taxatierapport een beschrijving op te nemen van de belangrijkste verschillen tussen de 'oude' en de 'nieuwe' taxatie, met betrekking tot het vastgoedobject, de locatie, waarderingsmethodiek en de markt. Omdat taxateur het object niet eerder heeft getaxeerd is back-testing niet aan de orde.

9. Waardering

9.1 Conclusie ten aanzien van de waarderingsmethodieken

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

9.2 Schattingsonzekerheid

Een taxatie is een zo zorgvuldig mogelijke berekening van de waarde van het vastgoed. Bij taxeren blijft echter vrijwel altijd sprake van enige vorm van schattingsonzekerheid. Dit kan onder andere worden veroorzaakt door onzekere marktomstandigheden, gebrekkige informatievoorziening door opdrachtgever, gebrekkige marktinformatie en algemene taxatie onnauwkeurigheden.

De geregistreerde taxateur is voorts gehouden bijzondere onzekerheden over de taxatie in het taxatierapport vast te leggen.

9.3 Eindoordeel taxateur

Aldus concluderend per waardepeildatum 15 augustus 2023 op:

Marktwaaarde	€ 1,=
Zegge	één euro

9.4 Plausibiliteitsverklaring

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

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

10. Ondertekening

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

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

Aldus vastgesteld op 16 oktober 2023 te Utrecht.



A. van Gellicum