

STEENHUIJS

Grondzaken

**Taxatierapport marktwaarde
uit te geven gronden
plangebied De Bulkenaar
Roosendaal**





Opdrachtgever:
Gemeente Roosendaal
Postbus 5000
4700 KA Roosendaal

Documenteigenschappen:
SH21/102217/definitief
Datum: 8 november 2021

Opdrachtnemer:
Steenhuijs Grondzaken
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	4
1.1 Opdrachtgever	4
1.2 Instructies van de opdrachtgever	4
1.3 Opdrachtnemer/taxateur	4
1.4 Taxatietype	4
1.5 Taxatie object	5
1.6 Doel van de taxatie	5
1.7 Waardepeildatum en opnamedatum	5
1.8 Taxatiestandaarden	6
1.9 Waarderingsgrondslag (basis van waarde)	6
1.10 Uitgangspunten	6
1.11 Bijzondere uitgangspunten	6
1.12 Voorwaarden	7
1.13 Onafhankelijkheid taxateur	8
1.14 Concept en track record	8
2. Kadastrale gegevens, eigendom, zakelijke rechten en gebruik	9
2.1 Algemeen	9
2.2 Kadastrale gegevens	9
2.3 Eigendom	10
2.4 Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen	10
2.5 Overige zakelijke rechten	10
2.6 Publiekrechtelijke beperkingen	10
3. Ligging	11
3.1 Locatiebeschrijving	11
3.2 Sociale omgevingskenmerken	11
3.3 Bereikbaarheid	12
4. Omschrijving	13
4.1 Algemeen	13
4.2 Omschrijving percelen	13
4.3 Huurovereenkomst	13
4.4 Verwachtingen ten aanzien van het gebruik	13
5. Ruimtelijk beleid, bestemming en gebruik	14
5.1 Algemeen	14
5.2 Vigerend plan	14
5.3 Bestemming	14
5.4 Gebruik	16
5.5 Verwachtingen ten aanzien van het ruimtelijk beleid	16
6. Milieu hygiënische toestand van de grond en het grondwater	17
6.1 Algemeen	17
6.2 Beschouwing	17
7. Markt	20
7.1 Algemeen	20
7.2 Beschrijving van de vastgoedmarkt	20
8. Overwegingen ten aanzien van de wijze van waarderen	30
8.1 Courantheid	30
8.2 Kwalitatieve gevoeligheidsanalyse (SWOT)	30
8.3 Optimale aanwending	31
8.4 Waarderingsmethodieken	31
8.5 Comparatieve methode - transactieanalyse	31
8.6 Analyse grondprijnsnota gemeenten	36
8.7 Conclusie	39
9. Waardering	40
9.1 Conclusie ten aanzien van de waarderingsmethodieken	40
9.2 Schattingsonzekerheid	40
9.3 Eindoordeel taxateur	40
9.4 Plausibiliteitsverklaring	40
10. Ondertekening	41
BIJLAGEN	42

1. Algemeen

1.1 Opdrachtgever

Gemeente Roosendaal, Postbus 5000, 4700 KA Roosendaal, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer mr. P.J. Aalderink.

Deze taxatie is uitgevoerd conform de overeengekomen opdrachtvoorwaarden zoals ondertekend d.d. 16 juni 2021 welke als bijlage is aangehecht.

1.2 Instructies van de opdrachtgever

De geregistreerde taxateur legt instructies van de opdrachtgever of ieder ander die betrokken is bij de professionele taxatiedienst vast in het taxatierapport.

1.3 Opdrachtnemer/taxateur

De opdracht is aangenomen door de vennootschap met beperkte aansprakelijkheid handelend onder de naam Steenhuijs Grondzaken, gevestigd te 3541 CS Utrecht, Parijsboulevard 209 en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 30175573, namens deze wordt de taxatie uitgevoerd door:

De heer ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT, register taxateur van onroerende zaken, onder andere ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed onder registratienummer RT301591361, tevens lid van en Registered Valuer bij de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), lidnummer 1273721.

De taxateur voldoet aan de criteria voor permanente educatie van het NRVT en voldoet aan de Continuing Professional Development (CPD) vereisten van de RICS.

De taxateur verklaart over voldoende actuele, lokale, nationale en internationale (naar gelang het geval) kennis van de specifieke markt te beschikken en de vaardigheden en inzicht te hebben om de taxatie vakbekwaam uit te voeren.

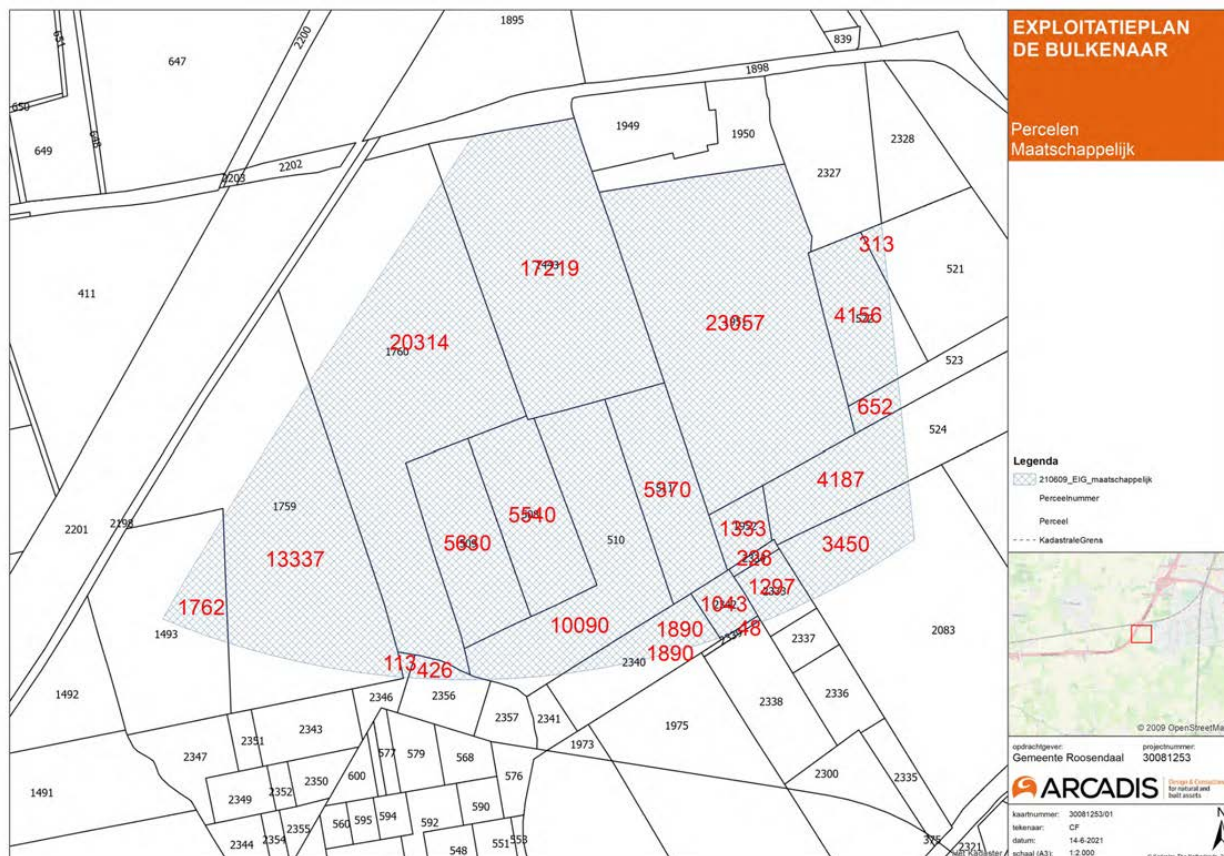
De taxateur verklaart dat bij het uitvoeren van de taxatie is voldaan aan de fundamentele beginselen van objectiviteit en onafhankelijkheid. De objectiviteit en onafhankelijkheid wordt gewaarborgd door naleving van het Reglement "Gedrags- en beroepsregels NRVT" zoals opgesteld door het NRVT en de "Code of ethical principles for professional valuers" zoals opgesteld door de IVSC en het "RedBook, editie 2020" zoals opgesteld door de RICS.

1.4 Taxatietype

Er is een volledige taxatie uitgevoerd.

1.5 Taxatie object

Het onderwerp van deze taxatie zijn de in het ontwerpbestemmingsplan als maatschappelijk geduide kavels gelegen in het plangebied De Bulkenaar. Op de kadastrale tekening navolgend geduid:



Huidig gebruik	Eigendom
Eventueel toekomstig gebruik	Ondergrond t.b.v. ontwikkeling Bravis ziekenhuis
Te taxeren belang	Het volle eigendom

1.6 Doel van de taxatie

Het doel van de taxatie is het verkrijgen van inzicht in de waarde van het omschreven object in verband met een voorgenomen verkoop van de te taxeren gronden in bouwrijpe staat aan het Bravis Ziekenhuis. Opdrachtgever wil een risico-inschatting kunnen maken aangaande het al dan niet veroorzaken van ongeoorloofde staatssteun bij een nog uit te voeren onderhandeling met koper.

1.7 Waardepeildatum en opnamedatum

Peildatum van de taxatie is 15 juni 2021. De opname heeft plaats gevonden op 20 april 2021. De inspectie heeft vanaf de openbaar begaanbare wegen plaatsgevonden en is uitgevoerd door taxateur.

1.8 Taxatiestandaarden

Opdrachtnemer verricht de professionele taxatiedienst in overeenstemming met de versie 2020 van de IVS, die zijn opgesteld en worden onderhouden door de International Valuation Standards Council (www.ivsc.org). Tevens verklaart opdrachtnemer op de hoogte te zijn en te handelen overeenkomstig de meest recente Reglementen van het NRVt en het RICS Redbook, zoals opgesteld door de RICS.

1.9 Waarderingsgrondslag (basis van waarde)

Van toepassing is derhalve de 'Mededeling van de Commissie betreffende het begrip "staatssteun" in de zin van artikel 107, lid 1, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie (2016/C 262/01).

Het toepasselijke waardebegrip is 'marktwaaarde' (IVS2020). De waardering is gestoeld op een zgn. 'highest and best use'-analyse (HABU; IVS2020).

Het te hanteren waardebegrip is marktwaaarde, door RICS en NRVt als volgt omschreven:

"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 marktwaaarde te schatten gaat de taxateur uit van een grondpositie die uitsluitend bestemd en geschikt is voor het realiseren van een groot ziekenhuis;
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.
9. Buiten deze taxatie blijven inventaris en/of branche-specifieke inrichtingen.

1.11 Bijzondere uitgangspunten

De volgende bijzondere uitgangspunten zijn van toepassing:

- de gronden worden als één geheel te verkopen perceel, in bouwrijpe staat opgeleverd, in welke staat het perceel zich nu nog niet bevindt;

- als bijzonder uitgangspunt geldt dat het bestemmingsplan Bulkenaar na het doorlopen van de gebruikelijke voorbereidings- en rechtsbeschermingstermijnen wordt geacht onherroepelijke rechtskracht te verkrijgen.

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:

- bestemmingsplan informatie opgevraagd bij ruimtelijkeplannen.nl d.d. 21-06-2021;
- bodeminformatie opgevraagd bij Noord-Brabant omgevingsrapportage d.d. 11-05-2021;
- exploitatieplan De Bulkenaar, bijlage A tot en met D, projectnummer 30081253 d.d. 01-06-2021;
- excel overzicht met algemene input eigenaren, grondoppervlak en inbrengwaarde mbt exploitatieplan De Bulkenaar;
- exploitatieplan De Bulkenaar, percelen maatschappelijk, projectnummer 30081253 d.d. 14-06-2021;
- excel overzicht met percelen, oppervlak etc m.b.t percelen maatschappelijk;
- exploitatieplan ontwerp bestemmingsplan De Bulkenaar, zonder kenmerk;
- ontwerp bestemmingsplan De Bulkenaar met toelichting en regels d.d. 2 juni 2021.

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

Dit 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 toestemming mag het rapport niet ter beschikking van derden worden gesteld.

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

Op het taxatierapport is een vervalt termijn van toepassing voor het stellen van aansprakelijkheid van maximaal één (1) jaar ingaande per datum van ondertekening rapportage door opdrachtnemer/taxateur. De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

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

1.13 Onafhankelijkheid taxateur

Taxateur verklaart dat hij niet 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.

1.14 Concept en track record

Opdrachtnemer heeft d.d. 2 juli 2021 aan opdrachtgever een concept toegestuurd. De reactie van opdrachtgever heeft niet geleid tot de 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. 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:

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Kad. oppervlakte in m2	Te taxeren oppervlakte maatschappelijk in m2
Roosendaal	H	508	5.540	5.540
Roosendaal	H	509	5.630	5.630
Roosendaal	H	510	10.250	10.090
Roosendaal	H	511	5.370	5.370
Roosendaal	H	521	7.440	313
Roosendaal	H	522	4.700	4.156
Roosendaal	H	523	2.830	652
Roosendaal	H	524	10.040	4.187
Roosendaal	H	1443	17.520	17.219
Roosendaal	H	1493	10.395	1.762
Roosendaal	H	1759	21.910	13.337
Roosendaal	H	1760	27.215	20.314
Roosendaal	H	1951	23.057	23.057
Roosendaal	H	1952	1.333	1.333
Roosendaal	H	2083	22.680	3.450
Roosendaal	H	2333	1.604	1.297
Roosendaal	H	2334	226	226

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Kad. oppervlakte in m2	Te taxeren oppervlakte maatschappelijk in m2
Roosendaal	H	2338	4.213	6
Roosendaal	H	2339	140	48
Roosendaal	H	2340	3.963	1.890
Roosendaal	H	2342	1.049	1.043
Roosendaal	H	2346	802	113
Roosendaal	H	2356	1.999	426
			Totaal	121.459

2.3 Eigendom

Er wordt uitgegaan van het bijzondere uitgangspunt dat het eigendom van de te taxeren percelen berust bij de gemeente Roosendaal. De gemeente is de gronden aan het verwerven en wil het eigendom zo nodig via onteigening afdwingen. De lijst met kadastrale percelen en de bijbehorende te taxeren oppervlakte maatschappelijk is aangeleverd door opdrachtgever. Het uitgangspunt voor de waardering is dat deze lijst correct is.

2.4 Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen

Er wordt bij de waardering vanuit gegaan dat er geen erfdienstbaarheden of kwalitatieve verplichtingen van toepassing zijn.

2.5 Overige zakelijke rechten

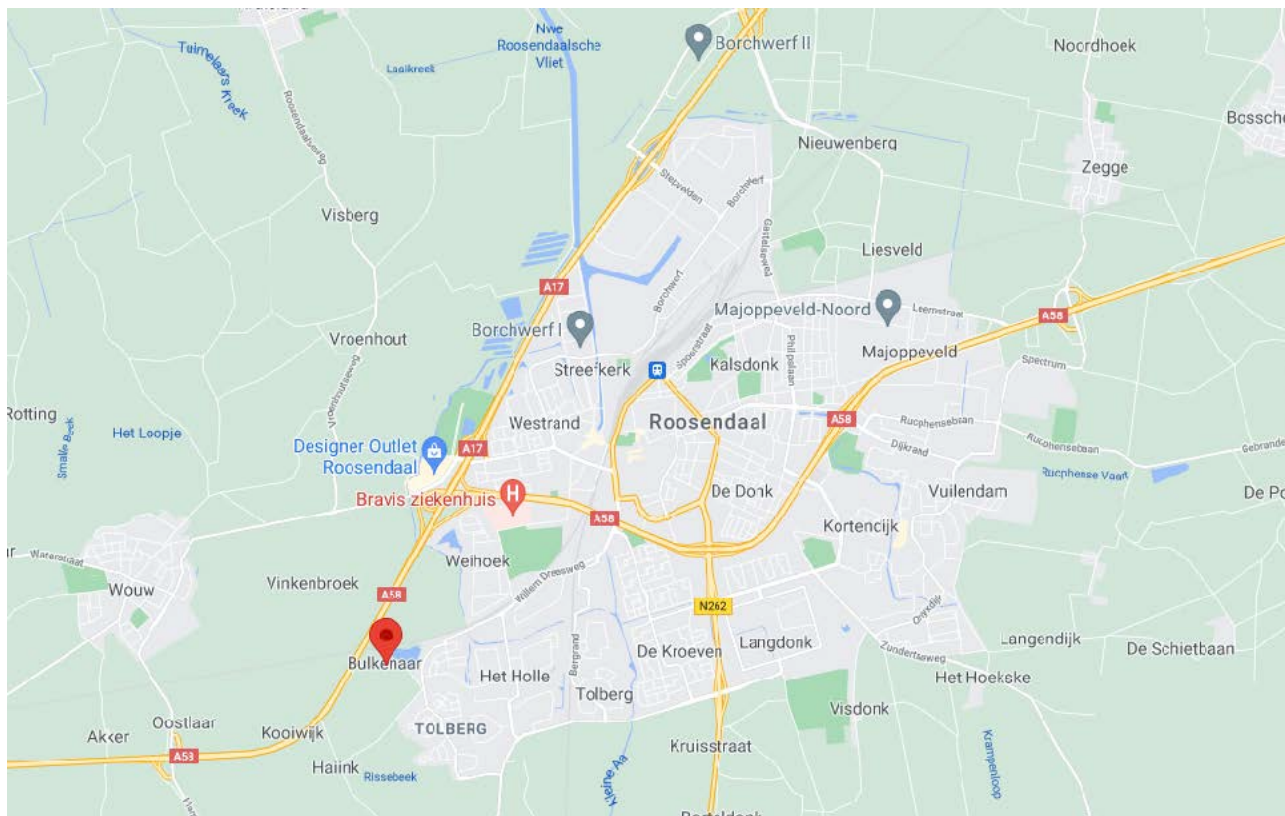
Er wordt bij de waardering vanuit gegaan dat er geen overige zakelijke rechten van toepassing zijn.

2.6 Publiekrechtelijke beperkingen

Er wordt bij de waardering vanuit gegaan dat er geen beperkingen in de gemeentelijke beperkingen-registratie en de kadastrale registratie bekend zijn.

3. Ligging

3.1 Locatiebeschrijving



Bron: Google Maps d.d. 21 juni 2021

De te taxeren percelen liggen in de buurtschap Bulkenaar in de gemeente Roosendaal. Het buurtschap ligt aan de zuidwestzijde van de stad Roosendaal aan de spoorlijn naar Bergen op Zoom. Het gebied wordt ingesloten door drie wegen (de Bulkenaarse straat, de Huijbergse weg en de snelweg A58). Het is een gebied met landelijk karakter en wordt voornamelijk gebruikt voor agrarische doeleinden.

Door de ligging langs de A17 en A58 en tussen de havens Rotterdam, Antwerpen en Terneuzen/Vlissingen profiteert Roosendaal van de transport- & logistieksector. Daarnaast is de stad een belangrijke speler in de modesector. Er zijn meer dan 120 modewinkels in Roosendaal.

3.2 Sociale omgevingskenmerken

Gemeente Roosendaal heeft per 1 januari 2021 77.201 inwoners.

Het gemiddeld inkomen per inwoner in de gemeente Roosendaal ligt op € 24.900. Dit ligt iets boven het Nederlandse gemiddelde van € 24.000,-.¹

¹ <https://allecijfers.nl/gemeente/roosendaal/#inkomensvergelijking>

3.3 Bereikbaarheid

De autosnelwegen A17 en A58 zijn te bereiken in circa 12 autominuten.

Het treinstation van Roosendaal ligt op circa 9 autominuten van het te taxeren object. Station Roosendaal ligt aan de zogenaamde Zeeuwse Lijn. De spoorlijn die Roosendaal rechtstreeks verbindt met de steden Vlissingen, Middelburg, Goes en Bergen op Zoom. Daarnaast zijn er rechtstreekse verbindingen met Zwolle, Amsterdam Centraal, Dordrecht en het Belgische Puurs (via Antwerpen).

Het gebied De Bulkenaar heeft geen winkels voor dagelijkse voorzieningen. Voor dagelijkse voorzieningen is het auto-afhankelijk.



In 30 autominuten zijn de steden Rotterdam, Den Bosch, Vlissingen en Antwerpen te bereiken.

Bron: [walkscore.com](https://www.walkscore.com) d.d. 21 juni 2021

4. Omschrijving

4.1 Algemeen

1. 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.

4.2 Omschrijving percelen

Ten tijde van de opname waren de percelen agrarisch in gebruik. De gewassen betreffen jaarlijk afwisselend grasland, mais, suikerbieten, aardappelen en chichorei. Het betreft een zandige grond, redelijk vlak gelegen (hoogteverschil van ca. 0,5 m). De verkaveling is redelijk rechthoekig. Een enkel perceel heeft een L-vorm.

4.3 Huurovereenkomst

Uitgangspunt is dat de grond vrij van huur en pacht geleverd kan worden.

4.4 Verwachtingen ten aanzien van het gebruik

Het uitgangspunt van de waardering is dat de grond bouwrijp wordt opgeleverd, ten behoeve van de bouw van een ziekenhuis.

5. Ruimtelijk beleid, bestemming en gebruik

5.1 Algemeen

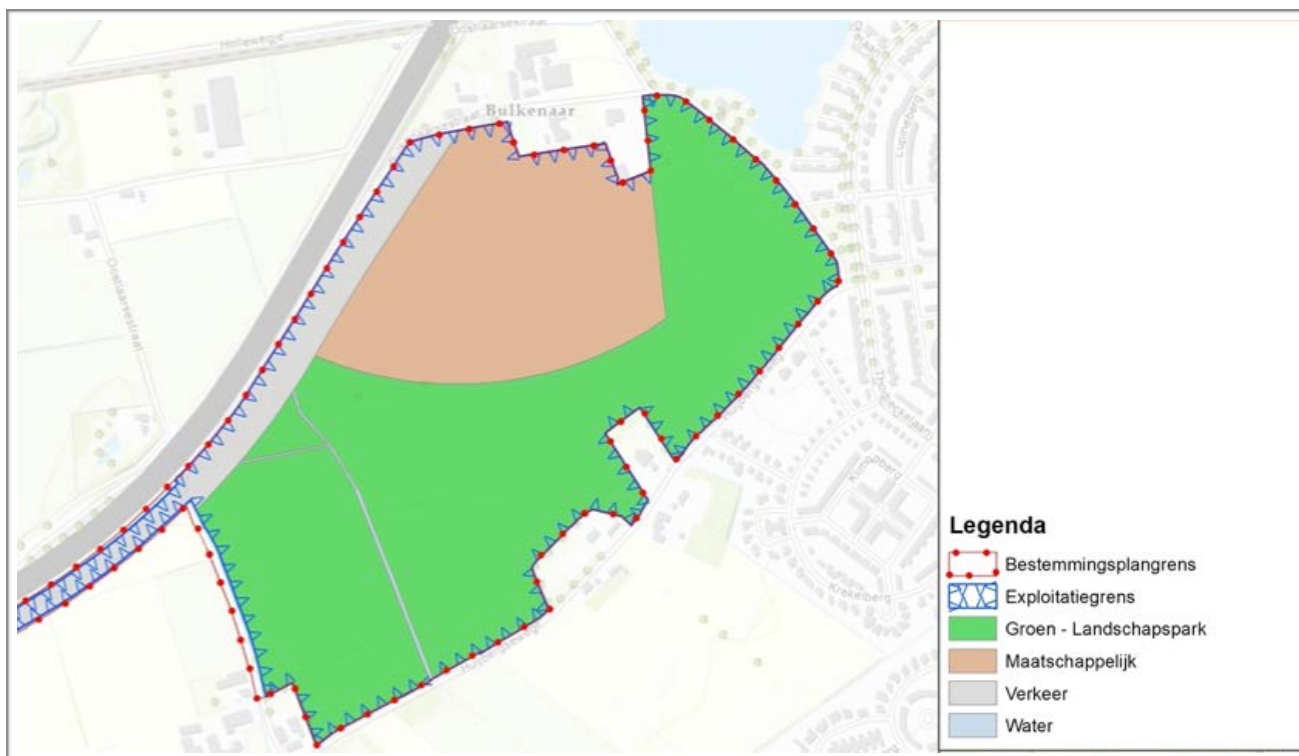
1. Indien de taxateur onderzoek heeft verricht naar de publiekrechtelijke bepalingen die van toepassing zijn op het getaxeerde zijn de resultaten van dit onderzoek in het waardeoordeel betrokken.
2. In het geval dat er geen onderzoek is verricht is taxateur er bij de waardering vanuit gegaan dat het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

5.2 Vigerend plan

Uitgangspunt is dat het ontwerp bestemmingsplan De Bulkenaar d.d. 2 juni 2021 met kenmerk NL.IMRO.1674.2123BULKENAAR-0301 leidend is voor de waardering.

5.3 Bestemming

Blijkens de plankaart van het Exploitatieplan is het te taxeren object bestemd als enkelbestemming Maatschappelijk.



Bron: Exploitatieplan De Bulkenaar, bijlage C, voorgenomen ruimtegebruik d.d. 1-6-2021

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. medische zorgverlening;
- b. aan zorg gerelateerde voorzieningen en aan zorg gerelateerde detailhandel en restauratieve voorzieningen alsmede persoonlijke dienstverlening, detailhandel in artikelen ten behoeve van bezoek en verpozing van de patiënten;
- c. bijbehorende voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van algemeen nut zoals verkeers-, groen-, water-, nuts- en daarmee vergelijkbare voorzieningen, waaronder voet- en fietspaden, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, halteplaatsen voor bussen en taxi's, fietsenstallingen, straatmeubilair,abri's, transformatorhuisjes, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling, speel-, spel- en sportvoorzieningen, bergbezinkbassins en retentievoorzieningen.

Een en ander met dien verstande dat de onder a en b genoemde voorzieningen zijn toegestaan tot een omvang van maximaal 110.000 m² b.v.o., waarbij de totale omvang van de voorzieningen genoemd onder b niet meer mogen bedragen dan 15.000 m² b.v.o., met dien verstande dat daarvan maximaal 1.500 m² b.v.o. voor detailhandel en restauratieve voorzieningen is toegelaten, waarbij het netto-bedrijfsvloeroppervlak van de detailhandelsvestigingen niet meer mag bedragen dan 200 m² per vestiging.

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd c.q. gerealiseerd:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken ten behoeve van speel-, spel- en daarmee vergelijkbare sportvoorzieningen, niet zijnde sportvoorzieningen in clubverband;
- c. bouwwerken ten behoeve van algemeen nut;
- d. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. parkeerplaatsen.

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn uitsluitend ter plaatse van het als zodanig aangegeven bouwvlak toegestaan;
- b. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 70% van het bouwvlak;
- c. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 20 m, met dien verstande dat:
 1. voor ten hoogste 7,5% van het bouwvlak de bouwhoogte maximaal 30 meter mag bedragen;
 2. voor nutsvoorzieningen de bouwhoogte maximaal 3 m mag bedragen.

Voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van speel-, spel- en daarmee vergelijkbare sportvoorzieningen, niet zijnde sportvoorzieningen in clubverband gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een bouwwerk mag niet meer bedragen dan 25 m²;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken mag ten hoogste 5 m bedragen.

Voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van algemeen nut de volgende regels:

- a. de inhoud van het op te richten gebouw mag maximaal 50 m³ bedragen;
- b. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de hoogte van een bouwwerk, niet zijnde een gebouw mag ten hoogste 6 m bedragen.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:
 - 1. erfafscheidingen voor de voorgevel of daarmee vergelijkbare gevel 1 m;
 - 2. erfafscheidingen 2 m;
 - 3. vlaggenmasten 6 m;
 - 4. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m;
 - 5. geluidswerende voorzieningen 6 m.

Voor wat betreft het parkeren gelden de parkeernormen zoals deze zijn opgenomen in de Nota parkeernormen, zoals deze van kracht is op het moment dat een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt ingediend.

5.4 Gebruik

Het feitelijk gebruik (agrarisch) komt op peildatum van dit rapport niet overeen met de ontwerp bestemming. Bijzonder uitgangspunt uitgangspunt voor de waardering is dat de bestemming reeds vigerend is, zodat de grond publiekrechtelijk bouwrijp is.

5.5 Verwachtingen ten aanzien van het ruimtelijk beleid

De verwachting is dat een ziekenhuis (en zorgplein) gerealiseerd gaat worden.

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. Indien in dit rapport geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspectet betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecten worden vermeld betekent niet altijd dat deze milieuaspecten bewezen zijn. Verder onderzoek kan dan gewenst zijn. Voor zover er in dit rapport melding wordt gemaakt van (mogelijke) verontreiniging is lid 1 van deze paragraaf "Milieu" onverminderd van toepassing.
4. De aanwezigheid van tanks is niet waargenomen. De eigenaar heeft aangegeven niet bekend te zijn met de aanwezigheid van ondergrondse tanks.

6.2 Beschouwing

Taxateur heeft geen uitgebreid onderzoek gedaan naar milieukundige toestand van de grond en het grondwater. Voorts heeft hij geen kennis van eventuele bestaande rapporten, of de conclusies daaruit.

Uit de toelichting in het ontwerp bestemmingsplan volgt:

'4.7 Bodemkwaliteit

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling van het gebied De Bulkenaar is een vooronderzoek verricht voor het studiegebied. Het onderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5725 (Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader onderzoek, Nederlands Normalisatie-instituut, 2009). Het doel van het vooronderzoek is te bepalen of de locatie al dan niet verdacht is met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging.

Uit de resultaten van het vooronderzoek blijkt niet dat op de locatie bodem bedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Het gebruik is in het verleden voornamelijk agrarisch geweest. Wel zijn er enkele vermeldingen van bedrijfsmatige activiteiten binnen het studiegebied en in de directe omgeving, eveneens voor voornamelijk agrarische doeleinden.

Uit de gegevens van eerder op en/of in de omgeving verrichte onderzoeken blijkt dat op de locatie algemeen in de grond maximaal licht verhoogde achtergrondwaarden worden verwacht voor o.a. zware metalen en licht tot sterk verhoogde concentraties aan zware metalen in het grondwater. Op basis van het (potentiële) gebruik als (glas)tuinbouw binnen het gebied en/of de directe omgeving kan het gebruik van en daardoor beïnvloeding van de bodemkwaliteit door bestrijdingsmiddelen niet geheel uitgesloten worden.

Ook kan er sprake zijn van de aanwezigheid van puin- of erfverharding, rondom de (woon)bebouwing en boerderijen binnen het studiegebied, waardoor de grond ter plaatse verontreinigd kan zijn met o.a. zware metalen en/of PAK en eventueel asbest. Rondom de woonbebouwing zijn daarnaast

mogelijk boven- en/of ondergrondse brandstoftanks aanwezig (geweest), die een lokale verontreiniging met minerale olie (en eventueel vluchtige aromaten) kunnen hebben veroorzaakt.

Omdat er vermeldingen zijn van textielveredeling en katoenbewerking, waarvan de exacte locatie (in de directe omgeving) niet geheel duidelijk is, kan enige invloed van dergelijke activiteiten op het grondwater (met name aan gechlorde koolwaterstoffen, VOCl) niet uitgesloten worden.

Van overige bedrijfsmatige activiteiten wordt niet verwacht dat deze een grote invloed zal hebben gehad op de bodemkwaliteit van het studiegebied.

Er zijn verder geen brandbluslocaties en/of chemisch/industriële bedrijfslocaties bekend die de onderzoekslocatie verdacht maken op PFAS en/of GEN-X. Ook zijn er geen activiteiten en/of stortingen bekend waarbij asbest in de bodem kan zijn geraakt bekend waardoor de onderzoekslocatie niet verdacht is op asbest.

Geadviseerd wordt (de te herontwikkelen gedeelten van) het studiegebied in een latere fase, bijvoorbeeld voorafgaand aan de herontwikkeling en aanvraag omgevingsvergunning, tijdens een verkennend bodemonderzoek als onverdachte locatie te onderzoeken.

Daarbij wordt verder geadviseerd bestrijdingsmiddelen (OCB) mee te nemen bij het (standaard) analysepakket voor de (boven)grond en tevens grondwateronderzoek (inclusief analyse op VOCl) uit te voeren. Indien er sprake kan zijn van grondverzet wordt geadviseerd PFAS mee te nemen.

Alleen indien er sprake is van wijziging van het gebruik van de nu bebouwde percelen, waar rondom de bebouwing eventueel puin- en erfverhardingen aanwezig zijn (geweest) wordt geadviseerd deze te onderzoeken als verdachte deellocatie(s). Ook wordt geadviseerd in dat geval de locaties van voormalige boven- en ondergrondse tanks te achterhalen en te onderzoeken op minerale olie en/of vluchtige aromaten.

Daarnaast geldt dat bij alle grondwerkzaamheden rekening gehouden moet worden met het vrijkomen van grond, die in het kader van het grondverzet onderzocht dient te worden en waarmee conform de geldende wet- en regelgeving (Besluit Bodemkwaliteit) op milieuhygiënisch verantwoorde wijze mee moet worden omgegaan.



*Figuur 6 Locaties verdacht van explosieven
(bron: De Bulkenaar – Arcadis)*

In het plangebied zijn volgens de 'risicokaart conventionele explosieven Tweede Wereldoorlog' meerdere locaties verdacht van explosieven. Het gaat om zogenaamde dumpmunitie. Net buiten het plangebied op de kruising van de Bulkenaarstraat en de Huijbergsestraat gaat het om zogenaamde afwerpmunitie.

Uit onderzoek naar de bodemkwaliteit van het gebied zijn verder geen onderzoeken aangetroffen welke rapporteerde over mogelijke bodemverontreiniging. Ook de aangetroffen hoeveelheid PFAS is niet van dusdanige hoge waarden dat daardoor er sprake is van een negatieve beoordeling van de bodemkwaliteit.

Bronnen: Noord-Brabant omgevings-rapportage, omwb.nl

Uitgangspunt is dat de bodem fysiek bouwrijp wordt opgeleverd en dus geschikt is voor het gebruik als bouwgrond ten behoeve van een ziekenhuis.

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

In deze beschrijving van markten zullen meerdere vastgoedmarkten beschreven worden, alsook het economisch beeld welk op waardepeildatum van toepassing is. De scope is breder dan alleen maatschappelijk, om een breder perspectief op de economie en vastgoedmarkten te geven, c.q. vast te leggen.

7.2.1. Internationale ontwikkelingen

Door de grootschalige uitrol van vaccinaties is er zicht op stevig economisch herstel. Met het beschikbaar komen van verschillende vaccins tegen het COVID19 virus, zijn de vooruitzichten in het afgelopen half jaar fors verbeterd. Veel landen zijn momenteel nog in een (gedeeltelijke) lockdown om het aantal besmettingen te beperken, maar met het wereldwijd vaccineren komt het einde van de pandemie in zicht. Met het stijgen van de vaccinatiegraad kunnen contactbeperkende maatregelen naar verwachting geleidelijk opgeheven worden en kan het openbare leven stapsgewijs worden hervat.

De mondiale economie lijkt sneller te herstellen dan eerder verondersteld. Zo is de wereldwijde handel in goederen, die aan het begin van de corona pandemie hard werd geraakt, de klap inmiddels te boven.

De wereldhandel herstelt momenteel veel sneller dan na de financiële crisis en levert een belangrijke bijdrage aan het mondiale herstel. Wanneer contact- en reisbeperkende maatregelen kunnen worden opgeheven, zal naar verwachting ook de dienstensector een krachtig herstel doormaken. Ook kunnen de wereldwijd toegenomen besparingen de particuliere bestedingen verhogen wanneer economieën stapsgewijs open gaan.

Publieke- en private schuldposities waren voor de crisis al hoog, maar zijn wereldwijd verder toegenomen. Door fiscale en budgettaire steunmaatregelen zijn de overheidsschulden wereldwijd fors opgelopen, van 84 procent van het bbp in 2019 tot naar verwachting 99 procent dit jaar (IMF, 2021). Ook in de eurozone zijn de publieke schulden verder gestegen.

In 2020 nam de schuldquote van overheden in de eurozone, na enkele jaren van daling, toe met 14 procentpunt. De steunmaatregelen hebben de schok voor de bedrijfssector gedempt, maar ook daar zijn de schulden flink toegenomen. De oplopende schulden kunnen leiden tot houdbaarheidsproblemen, vooral wanneer de rente stijgt.

Het effect van de coronacrisis op vastgoedmarkten verschilt sterk per segment. Residentieel vastgoed is in veel landen nauwelijks geraakt. De gemiddelde huizenprijsstijging in het eurogebied lag in 2020 zelfs op het hoogste niveau sinds 2007. De belangrijkste redenen hiervoor zijn de omvangrijke steunmaatregelen van overheden en de aanhoudend lage rente. Commercieel vastgoedmarkten werden wel geraakt door de uitbraak van de pandemie, maar hebben zich sinds voorjaar 2020 wel weer gedeeltelijk hersteld. Winkels, kantoren en hotels zijn het hardst geraakt, terwijl veel beursgenoteerd vastgoed de afgelopen maanden sterk herstelde. Langjarige trends als thuiswerken en online winkelen zorgden voorafgaand aan de coronacrisis reeds voor een neerwaartse druk op de waardering van commercieel vastgoed. Door de pandemie zijn deze trends versterkt en kan de waarde van commercieel vastgoed structureel geraakt worden.

Het Brexit handelsakkoord tussen de EU en het VK heeft een einde gemaakt aan een belangrijke bron van onzekerheid in Europa. Met het handelsakkoord, dat 1 januari van dit jaar in werking is getreden, hebben de onderhandelingspartners een chaotische no-deal situatie voorkomen. Sterke marktvolatiliteit rond het feitelijke vertrek van het VK uit de EU is uitgebleven. Het akkoord zorgt ervoor dat de goederenhandel onder voorwaarden tarief- en quotavrij blijft. Niettemin ontstaan er nieuwe, niet-tarifaire handelsbelemmeringen, doordat het VK niet langer onderdeel is van de Europese interne markt en de douane-unie. Daarmee heeft Brexit naar verwachting een blijvend negatief effect op de onderlinge handel.

Recent maakten aandelenmarkten een pas op de plaats door toenemende inflatieverwachtingen. Beleggers lijken zich daarbij zorgen te maken over oververhitting van vooral de Amerikaanse economie en een vervroegde verkrapping van monetaire condities. De stijging in inflatiecijfers kan voor een deel worden toegeschreven aan tijdelijke factoren die samenhangen met de heropening van de economie. Niettemin zijn ook de inflatieverwachtingen voor de langere termijn gestegen, vooral in de VS, maar ook in de eurozone.

3.2.2. Nationale ontwikkelingen

De krimp van de Nederlandse economie als gevolg van de corona pandemie is fors. In 2020 kromp de Nederlandse economie met 3,7 procent, een voor Nederland historische neergang, maar minder diep dan eerder werd gevreesd en significant lager dan bijvoorbeeld de krimp van 6,6 procent in de gehele eurozone. De daling van de groei na de financiële crisis was ook iets groter. Ook in het eerste kwartaal van 2021 was in Nederland nog sprake van een krimp, waarbij vooral de terugval in consumptieve bestedingen van huishoudens in januari 2021 met 13,5 procent ten opzichte van een jaar eerder fors was (alleen in april 2020 was deze terugval groter met 17,1 procent).

Eind 2020 heeft de Nederlandse regering aanvullende contact beperkende maatregelen geïntroduceerd om de verspreiding van nieuwe besmettelijke varianten te beperken, waardoor ook de economische activiteit verder aan banden werd gelegd. Aan het einde van het eerste kwartaal zette de derde golf daadwerkelijk in, waardoor de afbouw van de contact beperkende maatregelen langer op zich wachten dan eerder was voorzien, wat ook het economisch herstel heeft vertraagd.

De vooruitzichten voor de Nederlandse economie zijn positief en het economische herstel komt naar verwachting in de tweede helft van 2021 versneld op gang. Door het vaccinatieprogramma is een steeds groter deel van de bevolking beschermd tegen het coronavirus, waardoor de noodzaak tot contact-beperkende maatregelen afneemt. Met de afbouw van deze maatregelen kunnen onderdelen van de economie die een lange tijd gesloten waren weer opstarten en kan de particuliere consumptie aantrekken. De Nederlandse Bank voorzag in de tussenraming van begin april een sterk economisch herstel in de tweede helft van dit jaar, waarmee begin volgend jaar het bbp weer het niveau van voor de coronacrisis bereikt. De bbp-groei komt naar verwachting in 2021 uit op 2,2 procent (zie Tussenraming DNB). Het herstellvermogen van de Nederlandse economie is groot, wat ook bleek tussen de eerste en tweede golf aan besmettingen, toen de maatregelen tijdelijk werden versoepeld en de economische activiteit opleefde. De lage werkloosheid, de opgebouwde spaargelden van huishoudens en de beperkte structurele schade als gevolg van het relatief lage aantal bedrijfsfaillissementen zullen naar verwachting het herstel ondersteunen. De onzekerheid over het verdere verloop van de pandemie blijft op de korte termijn echter aanwezig en daarmee ook het precieze pad van het economisch herstel.

3.2.3. Woningmarkt

De woningmarkt blijft oververhit en huizenkopers lijken zich weinig aan te trekken van de coronacrisis. Het woningtekort neemt nog steeds toe, ondanks de inspanningen om meer nieuwe woningen te bouwen. Tegelijkertijd wordt de vraag naar woningen aangewakkerd door de lage rente, de ruimhartige fiscale subsidies (waaronder het nultarief voor de overdrachtsbelasting voor jonge huizenkopers en de verruimde schenkingsregeling) en de ruime leennormen. Dat leidt onvermijdelijk tot sterk stijgende huizenprijzen. Over heel 2020 stegen de huizenprijzen met bijna 8 procent, en in april 2021 bedroeg de stijging ten opzichte van een jaar eerder zelfs 11,5 procent, de grootste stijging in bijna twintig jaar. Reële huizenprijzen – gecorrigeerd voor inflatie – liggen op dit moment ruim 5 procent hoger dan bij de vorige piek in 2008. Het aanbod van nieuwe woningen heeft minder te lijden gehad van de beperkende maatregelen dan één jaar geleden werd gevreesd. Ook van een remmend effect op de vraag naar woningen lijkt vooralsnog geen sprake. Woningen worden nog steeds heel snel verkocht, en het vertrouwen in de woningmarkt ligt nu hoger dan vlak voor het uitbreken van de pandemie. De belangrijkste uitzondering op dit beeld is de Amsterdamse woning markt, die in 2020 met 3,5 procent de laagste prijsstijging kende van alle grote gemeenten, en waar de coronacrisis onder andere leidde tot een daling van de woningverhuur aan toeristen.

Huizenprijzen stegen de laatste jaren aanzienlijk sneller dan het besteedbare inkomen. Prijsinkomens ratio's zijn als gevolg hiervan uitzonderlijk hoog en hoger dan bij de vorige piek in 2008. Door de oververhitting nemen huizenkopers steeds meer risico.

Hoewel banken strengere voorwaarden hanteren, bleef de hypothecaire kredietverlening nagenoeg constant. In 2020 was de groei van de totale hypothecaire kredietverlening met 1,5 procent gematigd, zeker in het licht van de snelle huizenprijsstijging en de zeer lage hypotheekrente. Net als in voorgaande jaren bleef de hypothecaire kredietverlening door banken nagenoeg constant, ondanks dat banken hebben aangegeven door de coronacrisis strengere voorwaarden te hanteren bij het afsluiten van hypotheekleningen. Als gevolg van de economische krimp is in 2020 een einde gekomen aan de dalende trend van de schuldratio, die in 2012 was ingezet. De hypotheekschuld bedraagt op dit moment 94% van het bbp.

3.2.4. Commerciële vastgoedmarkt

Reeds bestaande kwetsbaarheden op de commerciële vastgoedmarkt worden uitvergroot door corona, en de impact op prijzen en de financiële sector lijkt nog niet uitgewerkt. Reeds vóór de coronacrisis waren er zorgen over de waarderingen van commercieel vastgoed, ook door langjarige trends als thuiswerken en online winkelen. Door de pandemie zijn deze trends in een stroomversnelling geraakt en kan de waarde van commercieel vastgoed structureel geraakt worden.

Daarnaast zijn er tijdelijke effecten van de pandemie, zoals teruglopende huurinkomsten als gevolg van de lockdown. Zowel banken, verzekeraars als pensioenfondsen hebben substantiële directe en indirecte blootstellingen op de commerciële vastgoedmarkt.

In zijn algemeenheid geldt dat vastgoed een langetermijninvestering is. De covid-19 maatregelen raken met name de exploitant van het vastgoed. Soms ook de belegger (in de vorm van tijdelijke huurder/verhuurder/kwijtschelding/leegstand) of de eigenaar/gebruiker. Maar in alle gevallen tijdelijk. Het heersende marktbeeld is dat iedereen de specifieke corona-maatregelen ziet als een tijdelijke dip in de exploitatie of huuropbrengsten. Zodra dat weer veilig kan, zullen mensen weer meer gaan reizen, kopen, etc. Eén slecht jaar als gevolg van externe omstandigheden (niet als gevolg van onderliggende economische problemen) zal de waarde van vastgoed niet sterk beïnvloeden. Helaas is het aantal transacties op dit moment beperkt en is de waarde-inval dus lastig uit de markt af te leiden.

3.2.5. Zorgvastgoedmarkt

De zorgsector speelde de afgelopen maanden een cruciale rol in de bestrijding van het virus en de impact op deze sector was groot. Om te kunnen focussen op het leveren van goede zorg en om flexibel te zijn in tijden van crisis is goede huisvesting essentieel.

Doordat de reguliere zorgverlening is teruggevallen, hebben vrijwel alle zorginstellingen te maken met omzetschade. Hoewel dit wordt gecompenseerd door de zorgkantoren, dekt deze compensatie in de meeste gevallen niet de volledige schade. De verwachting is dan ook dat de meeste zorginstellingen het jaar slechter af zullen sluiten, dan zij aan het begin van dit jaar hadden voorzien. Het grootste gedeelte van de zorginstellingen is wel bestand tegen deze tegenslagen en zal niet direct in de problemen komen. Het risico ligt bij de zorginstellingen die er (financieel) al slechter voor stonden.

Deze onverwachte omzetschade kan bij deze partijen in een enkel geval zelfs leiden tot het faillissement. Als dit gebeurt zal de zorg overgenomen worden door andere zorginstellingen.

Door de epidemie zijn sommige beslissingen en ontwikkelingen van zorginstellingen juist in een stroomversnelling geraakt, zoals digitalisering. Veel consulten zijn waar mogelijk digitaal door gegaan. En hoewel de normalisering van de zorg leidt tot een terugkeer van het consult op locatie, zien we ook dat een (klein) gedeelte online blijft doorgaan. Door de financiële voordelen, tijdsbesparingen en positieve ervaringen van zorginstellingen is onze verwachting dat deze verandering blijvend is.

Ook is er meer samenwerking tussen de verschillende zorgaanbieders tot stand gekomen. Vooral VVT-instellingen (Verzorging, Verpleging & Thuiszorg) en ziekenhuizen zijn onderling en met elkaar meer gaan samenwerken om de juiste zorg te kunnen bieden. Deze geïntensiveerde samenwerking biedt veel kansen voor efficiëntere en meer patiëntgerichte zorg.

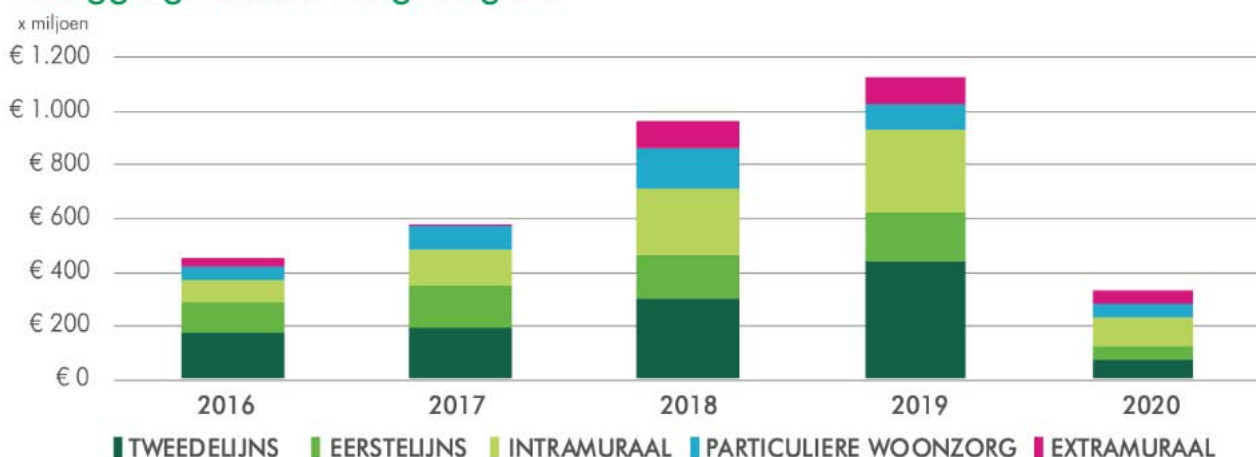
De verwachting is dat dit resulteert in een groei van het aantal (nieuwe) woonzorgvormen voor kortdurend verblijf, zoals Geriatrische Revalidatiezorg en Eerstelijns Verblijf.

De vraag vanuit de beleggingsmarkt naar zorgvastgoed als belegging blijft ongekend groot. Zorgvastgoed bewijst ook in tijden van corona een interessante beleggingscategorie te zijn. Zorg is tenslotte iets wat altijd nodig blijft. Beleggers investeren vooral in woon-zorgcomplexen. Met name de vooruitzichten voor seniorenwoningen zijn goed: Nederland vergrijst. Anders dan bij de huurwoningmarkt vraagt de woonzorgmarkt om specifieke kennis en actieve betrokkenheid van beleggers. Samen optrekken met de zorginstelling blijkt de doorslag tot succes.

Het afgelopen jaar is er, ondanks corona, interesse getoond door partijen die nog niet eerder zorgvastgoed in Nederland hebben verworven. Dit zijn zowel Nederlandse als buitenlandse (Europese) partijen.

In de eerste helft van 2020 is er voor circa € 327 miljoen aan zorgvastgoed verhandeld. Dit is circa 33% lager dan in de eerste helft in 2019. Dit komt voornamelijk door de corona crisis, hierdoor zijn transacties vooruitgeschoven of zijn objecten (nog) niet op de markt gebracht.

Beleggingsvolume zorgvastgoed



Bron: CBRE

Wanneer een zorginstelling terreinen, gebouwen of delen daarvan wil verkopen, verhuren of aan een beperkt recht onderwerpen, is de directie of de Raad van Bestuur van een instelling wettelijk verplicht dit bij het College sanering te melden. Als het College sanering besluit dat goedkeuring vereist is, vindt toezicht plaats op het verkoopproces dat moet leiden tot een marktconforme opbrengst.

De voornaamste taak van het College sanering is het houden van toezicht op de verkoop en verhuur van onroerende zaken door zorginstellingen zodat er zoveel mogelijk geld voor de zorgsector behouden blijft. Het College werkt aan ruim 700 lopende casus. De ervaring heeft geleerd dat zorginstellingen meerwaarde kunnen creëren met voldoende aandacht voor transparantie en marktconformiteit als het gaat om verkoop en verhuur van onroerende zaken.

Door het onafhankelijk toezicht op het volgen van een transparant verkoop- of verhuurproces blijken de opbrengsten voor de zorginstellingen regelmatig hoger uit te komen. Zo heeft het College sanering in diverse casus voor zorginstellingen al meeropbrengsten van enkele tonnen tot miljoenen euro's gerealiseerd.

In 2019 heeft het College Sanering 122 verkooptransacties en 35 verhuurtransacties goedgekeurd (actuelere cijfers niet bekend).

Sector / transactie	Goedgekeurde verkoop-transacties	Opbrengst verkopen (EUR, miljoen)	Goedgekeurde verhuur-transacties	Jaaropbrengst verhuringen (EUR, miljoen)
Ziekenhuizen	13	79,1	16	1,9
Gehandicaptenzorg	46	24,0	0	0
GGZ-instellingen	31	99,4	10	1,2
Verpleeg- en verzorgingshuizen	11	21,8	3	0,4
Bloedbanken	0	0	0	0
Zorgcentra	21	13,6	6	0,3
Totaal	122	237,9	35	3,9

Zorgvastgoed is onder te verdelen in veel segmenten, elk met hun eigen beleggingskarakteristieken. Het basisonderscheid wordt gemaakt tussen 'Care' en 'Cure'. 'Cure' staat voor zorgvastgoed waar zorgdiensten verleend worden die gericht zijn op genezing. De eerstelijnszorg, met huisartsen en apotheken als belangrijkste gebruikers groeit door de clustering van steeds meer functies toe naar anderhalve-lijns gezondheidscentra. Planbare, poliklinische zorgfuncties, die van oudsher in de tweede lijn (algemene ziekenhuizen) gevestigd waren, komen terug in gezondheidscentra. De combinatie van functies in gezondheidscentra doet qua beleggingskarakteristieken denken aan winkelcentra en bedrijfsverzamelgebouwen. Medisch specialistische functies waarvoor geen spoedeisende hulp of algemene operatiekamers nodig zijn, zoals dermatologie, oogheelkunde en flebologie (spataderbehandeling), kunnen individueel ook als kliniek of Zelfstandig Behandel Centrum (ZBC) gevestigd zijn.

De vaak individuele huurder vormt dan, net als in de kantorenmarkt, een belangrijk beoordelingscriterium in de beleggingscasus. De onttrekking van zorgfuncties aan de tweede lijn zorgt ervoor dat ziekenhuizen momenteel in een transitiefase zitten die moet leiden tot een situatie waar alleen acute of complexe zorg wordt verleend. De academische ziekenhuizen vormen de derdelijnszorg waarvan er maar een select aantal zijn in Nederland.

Ziekenhuizen en aanbieders van intramurale zorg zijn zelf verantwoordelijk voor de bekostiging van hun vastgoed. Zo'n 20 jaar geleden droeg de rijksoverheid de verantwoordelijkheid voor de bouw van zorginstellingen. In het publieke stelsel ontbraken prikkels voor zorgaanbieders om efficiënt met zorgvastgoed om te gaan. Daarom wilde de overheid de verantwoordelijkheid voor vastgoed overhevelen naar de zorg. Zorgaanbieders wilden ook af van het oude bouwregime, dat ze als betuttelend ervoeren. Zo schreef het inmiddels opgeheven Bouwcollege in detail voor hoe breed gangen en deuropeningen moesten zijn.

Vanaf medio 2022 zullen zorginstellingen haar vastgoed verplicht moeten gaan taxeren tegen marktwaarde. De maatregel komt voort uit een richtlijn van de European Banking Authority. DNB heeft aangegeven de richtlijn integraal over te nemen. In de zorgsector wordt momenteel nauwelijks getaxeerd op marktwaarde. De invoering zal dan ook een grote impact hebben op de wijze waarop zorginstellingen met vastgoed- en datamanagement omgaan. Zorginstellingen kunnen hierbij lering trekken uit de lessen die corporaties hebben geleerd, toen zij in 2016 met deze omschakeling werden geconfronteerd.

In het kader van het bepalen van de onderpandwaarde voor een financiering bieden taxaties tegen marktwaarde kansen om de financieringsruimte te vergroten om te investeren in de kwaliteit van het vastgoed. Het overgrote deel van het zorgvastgoed is verouderd en voldoet vaak niet aan de wensen van de gebruikers. Door te investeren kan het vastgoed de gewenste zorgexploitatie op duurzame wijze ondersteunen.

Zorginstellingen dienen de afweging te maken of zij zelf gaan investeren of de samenwerking met een belegger opzoeken en gaan huren. Zij zijn hier (terecht) enigszins terughoudend in, het tafelzilver kun je immers maar één keer verkopen. Het verkopen van het vastgoed biedt echter ook een kans, zo kan de zorginstelling meer focussen op de core business: het leveren van goede zorg.

Daarnaast zijn veel zorginstellingen bezig met een uitbreidingsvraagstuk om te voldoen aan de groeiende vraag naar zorg. Het vinden van nieuwe en geschikte locaties blijkt uitdagend in deze markt en vereist samenwerking met de juiste partijen.

De zorgvastgoedmarkt is relatief conjunctuur- ongevoelig en van leegstand is nauwelijks sprake. Voor de meeste huurovereenkomsten met intramurale en particuliere zorginstellingen en eerste- en tweedelijns-zorgverleners zijn huurcontracten gekoppeld aan de consumentenprijsindex en kennen zij een looptijd van soms wel twintig jaar. Markthuren en contractenhuren zijn vaak redelijk met elkaar in lijn. In de komende jaren wordt voor deze segmenten een huurstijging verwacht die de consumentenprijsindex volgt.

Met een forse eindsprint is de omvang van de beleggingen in zorgvastgoed in 2020 uitgekomen op circa € 1 miljard, zo'n 6% van alle vastgoedbeleggingen in Nederland. Dit is minder dan in het recordjaar 2019, maar nog steeds een fors volume. Circa 50% werd belegd door buitenlandse beleggers.

Naast de institutionele beleggers zijn steeds meer fondsen uit binnen- en buitenland actief in dit marktsegment. Actuele bruto aanvangsrendementen op courante beleggingen in zorgvastgoed voor intramuraal zorgvastgoed bedraagt tussen de 5,0 en 7,0 %².

Locaties ziekenhuizen 2021

Academische en algemene ziekenhuizen inclusief buitenpoliklinieken



Bron: Inventarisatie ziekenhuislocaties RIVM

In 2019 telt Nederland 69 ziekenhuisorganisaties inclusief 8 universitaire medische centra.

Het aantal van 114 ziekenhuislocaties in 2021 is ten opzichte van 2019 iets afgenomen, daarentegen is het aantal buitenpoliklinieken in twee jaar van 61 naar 141 sterk toegenomen. Steeds meer ziekenhuizen openen aan de rand van hun verzorgingsgebied een buitenpolikliniek om te concurreren met omliggende ziekenhuizen. Buitenpoliklinieken brengen de poliklinische zorg dichterbij de patiënt. De reistijd per auto voor 99% van de Nederlandse bevolking is minder dan 30 minuten, een langere reistijd is er voor inwoners van de Waddeneilanden, Zuidwest-Friesland en Noord-Groningen.

De meeste ziekenhuisfusies vonden in Nederland plaats in de jaren tachtig van de vorige eeuw, namelijk 39 in tien jaar tijd. Totaal waren er tussen 1970 en 2017, 133 ziekenhuisfusies. Daarmee is het gemiddelde regionale marktaandeel per ziekenhuis gestegen tot bijna zestig procent en zijn er dus nog maar gemiddeld twee ziekenhuizen overgebleven per regio, wat de concurrentiepositie per ziekenhuis niet bevordert. Voor het eerst in 2015 is een fusie daarom door de Autoriteit Consument & Markt geblokkeerd, ook omdat kwaliteit van de zorg niet aantoonbaar werd verbeterd. Ziekenhuizen richten zich wel steeds meer op samenwerking met andere zorg in de regio zoals huisartsen en verpleeg- en verzorgingshuizen.

² Bronnen: Zorgvisie.nl, Syntrus Achmea "Outlook Nederlandse zorgvastgoedmarkt", CBRE.nl "Zorgvastgoed Special 2020", capitalvalue.nl & tizv.nl

Voor het effectief en efficiënt laten aansluiten van zorgvraag en zorgaanbod is een decentrale zorgsturing op lokaal of regionaal niveau onontbeerlijk. Het proces van functionele decentralisatie – waardoor marktprikkels kunnen worden geïntroduceerd – is inmiddels in gang gezet. De overheid blijft daarbij op de achtergrond maar bepaalt wél, als hoeder van het algemeen belang, de algemene kaders en randvoorwaarden en blijft op hoofdlijnen sturen. Onderdeel van deze sturing is het CIBG van het Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport. Het CIBG is als uitvoeringsorganisatie o.m. verantwoordelijk voor de toelating van zorginstellingen, diverse registers en financiële jaarverantwoording zorg ed. De toelating van zorginstellingen die zorg willen aanbieden op grond van de Zorgverzekeringswet of Wet langdurige zorg welke voor vergoeding in aanmerking willen komen dienen te voldoen aan de eisen gesteld in het uitvoeringsbesluit WTZI (wet toelating zorginstellingen). Deze wet stelt voornamelijk eisen aan 'goed bestuur'. De hoeveelheid ziekenhuisbedden is in de afgelopen 45 jaar afgenomen van bijna 75 duizend bedden in 1975 naar bijna 40 duizend bedden in 2018.

Het financieringsstelsel van ziekenhuizen verloopt vanaf 2005 grotendeels via Diagnose behandel combinaties op basis waarvan er gedeclareerd kan worden. Daarbij zijn er de volgende opties t.a.v. de facturatie, nl. aan: zorgverzekeraars, collega-ziekenhuizen en patiënten rechtstreeks. De Nederlandse Zorgautoriteit stelt de inhoud en omschrijving van de zorgproducten vast. Deze zorgproducten zijn belangrijk bij de onderhandelingen tussen ziekenhuizen en verzekeraars. Over sommige zorg, bv. donoruitname teams en traumazorg, mogen ziekenhuizen en zorgverzekeraars niet onderhandelen.

De corona crisis bezorgt ziekenhuizen hogere uitgaven. Tegelijkertijd zien ziekenhuizen hun inkomsten teruglopen door het afschalen van de reguliere zorg. Door de tweede coronagolf stapelen de problemen zich op voor ziekenhuizen. Er is extra geld nodig voor inhaalzorg en voor het aantrekken van meer personeel. Daarom zijn er afspraken gemaakt voor extra overheidsgeld, naast subsidies welke ziekenhuizen rechtsreeks van het rijk krijgen voor opleidingen. Ook is er een rijksbijdrage aan het zorgverzekeringsfonds, welke op haar beurt academische ziekenhuizen compenseert.

Stichting Bravis ziekenhuis is ontstaan uit de fusie op 1 januari 2015 tussen het Franciscus ziekenhuis in Roosendaal en het Lievensberg ziekenhuis in Bergen op Zoom. Buiten deze twee locaties, heeft Bravis drie buitenpoli's te Steenbergen, Oudenbosch en Etten-Leur. De stichting heeft deelnemingen in een paramedisch centrum, laboratorium en meerdere apotheken.

Het verzorgingsgebied van het Bravis ziekenhuis wordt gevormd door het gebied Westelijk Noord-Brabant, dat zich uitstrekt van de Zeeuwse gemeente Tholen en een deel van de gemeente Reimerswaal tot Breda en van Essen (België) tot Moerdijk. De organisatie telt eind 2019 totaal 574 bedden³.

³ Bronnen: rijksoverheid.nl, overheid.nl, Erasmus Rotterdam, Nederlandse Zorgautoriteit, volksgezondheidszorg.info, StatLine CBS.

3.2.6 Markt voor agrarisch vastgoed

De gemiddelde agrarische grondprijs in Nederland bedroeg in het 4e kwartaal € 65.300 per ha. Dat is 7,6% hoger dan in het 3e kwartaal. Over heel 2020 is de grondprijs uitgekomen op € 63.600, 2,7% hoger dan in 2019 (€ 61.900 per ha).

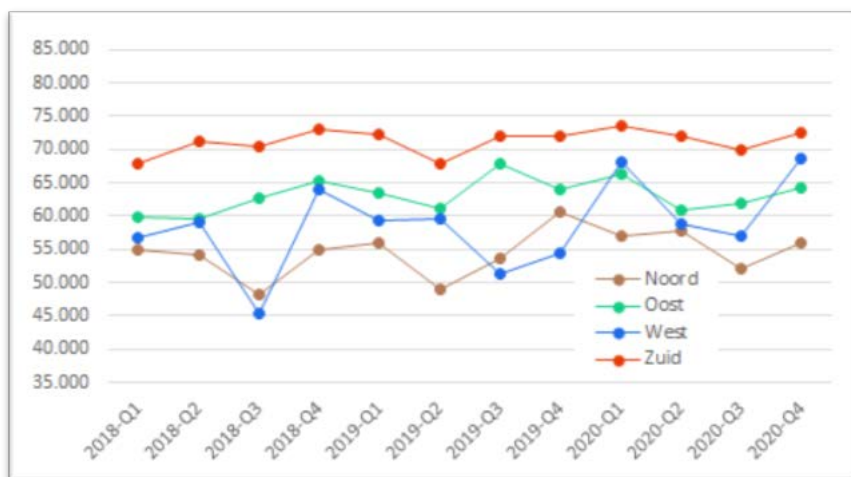
De gemiddelde prijs van bouwland steeg in het 4e kwartaal met 6,5% naar € 74.100 per ha. Over heel 2020 ligt de gemiddelde grondprijs van bouwland op € 71.800 per ha, iets boven het gemiddelde in 2019 (€ 71.200 per ha).

De gemiddelde prijs van grasland kwam in het 4e kwartaal bijna 8% hoger uit op 59.900 per ha. Over heel 2020 noteert grasland een gemiddelde prijs € 58.400 per ha, 3,4% meer dan in 2019 (€ 56.500 per ha).

In het 4e kwartaal van 2020 werd 10.900 ha landbouwgrond verhandeld, 1.500 ha (16%) meer dan in hetzelfde kwartaal van 2019. In heel 2020 is 31.400 ha grond verhandeld. Dat is meer dan in 2019, toen 29.400 ha is overgedragen, maar minder dan in 2018 én 2017 (respectievelijk 35.600 ha en 34.400 ha). De relatieve grondmobiliteit – de verhandelde oppervlakte afgezet tegen het totaal areaal landbouwgrond – kwam in 2020 uit op 1,74% tegen 1,62% in 2019.

In landsdeel Zuid nam de gemiddelde agrarische grondprijs in het 4e kwartaal met bijna 4% toe: van € 70.000 (3e kwartaal) tot € 72.600 per ha. Over heel 2020 ligt de gemiddelde grondprijs op € 72.400 per ha, bijna 2% hoger dan in 2019 (€ 71.100 per ha).

Het verhandeld areaal landbouwgrond in landsdeel Zuid steeg 4%: van 9.500 ha in 2019 tot 9.900 ha in 2020. De relatieve grondmobiliteit is in 2020 uitgekomen op 2,0%, evenveel als in 2019. Landsdeel Zuid kent de hoogste gemiddelde grondprijs; in 2020 lag deze 14% boven het Nederlandse gemiddelde.



Prijs in €/ha onverpacht agrarische grond naar landsdeel

8. Overwegingen ten aanzien van de wijze van waarderen

8.1 Courantheid

Onderwerp	Competentie	Kwalificatie
Locatie	Bereikbaarheid	Goed
Vastgoedobject	Kavelvorm en vlakligging	Goed
Mate van verkoopbaarheid	Omvang doelgroep kopers	Beperkt
Mate van verhuurbaarheid	Gebruik om grond te huren	Niet van toepassing, alternatief is erfpacht
Alternatieve aanwendbaarheid	Ruimte om gronden anders in te zetten	Beperkt

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	Weaknesses
Bereikbaarheid	Afstand tot dagelijkse voorzieningen
Kavelvorm en vlakligging	Hoogbouw beperkt tot 20-30 meter
Perceeloppervlakte > bruto vloeroppervlakte	
Voldoende ruimte voor ontwikkeling en groei	
Gelegen in landschapspark	
Opportunities	Threats
Combineren diverse vormen van zorg (care & cure)	Stijgende bouwkosten
Door centralisatie aantrekken specialisten	Demografische ontwikkeling tendeert naar minder inwoners op langere termijn
Bereikbaarheid benutten voor groter verzorgingsgebied (i.s.m. specialisatie)	

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.

De grond kent zijn optimale aanwending bij het maximaal invullen van de bestemmingsplanfuncties.

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 markt-kenmerken in een evenwichtige verhouding te brengen tot de taxatiemethode.

Daar een ziekenhuis een maatschappelijk doel betreft, waar niet direct een winstgevende c.q. commerciële activiteit aan ten grondslag ligt, is het niet vanzelfsprekend dat de grondwaarde hoger is dan de huidige gebruikswaarde. De bouwgrondmarkt voor maatschappelijk vastgoed wordt volledig gedomineerd door gemeenten en semi-overheden. Slechts zelden zal er een commerciële partij een belang hebben bij de volledige bouwkolom van een ziekenhuisontwikkeling en daarmee ook niet in de grondexploitatie. Het gevolg is dat de vergelijkende waarde methode de noodzakelijke validatie middels vergelijkende transacties voor bouwgrond niet sterk is. De stedelijke context en druk op de grondmarkt van andere functies (alternatief gebruik) bepaalt mede de grondprijs voor de maatschappelijke functies zoals ziekenhuizen.

Naar de mening van ondergetekende prevaleert de comparatieve methode als meest geschikte taxatie- of waarderingsmethode voor bouwrijpe grond ten behoeve van de realisatie van een ziekenhuis. Vele gemeenten hebben een actief grondbeleid met grondprijsnota's. Uit deze grondprijsnota's blijkt voor welke uitgifteprijs deze gemeenten gronden met het doel het realiseren van maatschappelijke/ ziekenhuislocaties op de 'markt' brengen. De vergelijkende methode zal derhalve worden uitgevoerd op zowel uit de markt gebleken transacties, alsook op grondprijsnota's van gemeenten.

8.5 Comparatieve methode - transactieanalyse

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.

Er is onderzoek gedaan naar referentietransacties van andere ziekenhuislocaties, en maatschappelijke functies. Ondergetekende ziet een verschil tussen grondprijzen voor cure en care. Daar waar ook wonen betrokken wordt in de functie (o.a. verzorgingshuizen), ziet ondergetekende een andere behandeling van de waarde. Vanuit een huisvestingscomponent kan een huur worden geabstraheerd per bewoner, waaraan een beleggingsrendement gekoppeld kan worden. In hoog stedelijke gebieden levert deze benadering een hogere waarde dan voor cure-voorzieningen, terwijl in de laag stedelijke regio's dit verschil veel minder evident is. Vanuit informatie in de (digitale) media is gezocht naar ziekenhuizen waar nieuwbouw aan de orde is. Niet alle informatie leidde tot referenties van grondtransacties omdat op veel locaties reeds langere tijd in bezit van het 'bouwend'-ziekenhuis was. Om het bredere onderzoek te laten zien, worden ook deze locaties genoemd, echter zonder grondtransacties erbij.

Rijnstate Ziekenhuis te Elst

Stichting Rijnstate Ziekenhuis heeft medio 2018 kenbaar gemaakt zich in Elst Centraal te willen vestigen met een ziekenhuisvoorziening waarin in beginsel poliklinische zorg met ondersteunende functies aangeboden wordt. De focus op de nieuwe locatie ligt op poliklinische zorg met bijbehorende zorg en ondersteuning. Daarnaast zijn ondersteunende functies, zoals laboratoria, niet-zelfstandige kantoren en ondergeschikte detailhandel mogelijk. Ook zal dag- en nachtopvang mogelijk wordt gemaakt. De nieuwbouw zal een totaal programma van maximaal 25.000 m² (bruto vloeroppervlak) krijgen, verdeeld over meerdere bouwlagen. Ten noorden van de nieuwbouw zal, aan de overzijde van de weg op deelproject het Klooster, een parkeervoorziening voor patiënten/bezoekers van het ziekenhuis worden gerealiseerd. Aanpassing van het openbaar gebied (verlegging watergang en Spoorlaan) maakt ook onderdeel uit van het project. Het college van burgemeester en wethouders heeft 4 februari 2020 een hoofdlijnenakkoord behaald met Stichting Rijnstate Ziekenhuis.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt de koop-realisatieovereenkomst met Stichting Rijnstate Ziekenhuis gesloten.

De gemeente moet de gronden nog verwerven waarop deze ontwikkeling moet plaatsvinden. De koopovereenkomst is onder opschortende voorwaarde getekend in februari 2021. De openbare registers laten nog geen informatie zien m.b.t. deze ontwikkeling (eigenaar Prorail, in erfpacht uitgegeven aan de gemeente). In de eerste fase is 15.000 m² BVO gepland.

Noordwest Ziekenhuisgroep te Alkmaar en Den Helder

Noordwest Ziekenhuisgroep investeert EUR 230 miljoen in haar ziekenhuislocaties in Alkmaar en Den Helder. Het investeringsprogramma betreft de verbouw van locatie Den Helder, de nieuwbouw eerste fase locatie Alkmaar, de bouw van een ondergrondse parkeergarage in Alkmaar, de renovatie van huize Westerlicht en de implementatie van het elektronisch patiëntendossier.

Aan de lening ligt een uitgebreide businesscase ten grondslag en er is lang over onderhandeld. Door de gekozen constructie heeft Noordwest tegen bijzonder gunstige voorwaarden, zoals een langere looptijd en een relatief lage rente, kunnen lenen. Noordwest leent EUR 120 miljoen bij de EIB, gesteund onder het Europees Fonds voor Strategische Investeringen (EFSI), hoofdmoot van het zogenaamde Junckerplan, en EUR 110 miljoen bij BNG Bank.

Daarbij geeft de gemeente Alkmaar een gemeentegarantie op de geldleningen van EUR 40 miljoen: 20 miljoen bestemd voor de ondergrondse parkeergarage en 20 miljoen voor de bouw van fase 1 (acute as).

Isala ziekenhuis te Zwolle

Het nieuwe Isala ziekenhuis in Zwolle kostte 450 miljoen. De oplevering van het nieuwe ziekenhuis staat gepland voor eind 2021. In het eerste kwartaal van 2022 wordt het ziekenhuis in gebruik genomen. De grond waarop de nieuwbouw gaat plaatsvinden was reeds in 2004 in bezit, waardoor er geen grondtransacties zijn waargenomen.

Het Slingeland Ziekenhuis te Doetinchem

Het Slingeland Ziekenhuis gaat een nieuw ziekenhuis bouwen in Doetinchem aan afrit Oost van snelweg A18. Er is een behoefteonderzoek uitgevoerd, waaruit volgt dat er behoefte is aan 45.000 m² BVO gebouw. Dit is inclusief ca. 5.000 m² zorg gerelateerde voorzieningen en zorgretailfuncties. De benodigde terreinoppervlakte is ca. 8 hectare, inclusief de ruimte voor 1.200 parkeerplaatsen. Het benodigde terrein is nog geen eigendom en wordt door de gemeente verworven. Er is beperkt verlies aan ruimte voor verkeersaansluiting en er zijn géén ruime landschapsinpassingen voorzien.

[Hyp 4 dl 69937 nr 66] Stichting Slingeland Ziekenhuis heeft op 20 januari 2017 een perceel in het plan kunnen verwerven (ruwe bouwgrond). Het betreft 3.690 m². De koopsom is € 23,50 per m².

De bodem was licht verontreinigd, maar te weinig voor nader onderzoek of correctie op de koopprijs. Verkopers hebben besloten tot verkoop vanwege het feit dat op het perceel géén voorkeursrecht is gevestigd en daarom mogelijk, bij niet minnelijke verkoop, buiten het bestemmingsplan ten behoeve van de bouw van het ziekenhuis blijft. Bovenop deze koopsom voor ruwe bouwgrond komen vervolgens de kosten om de grond bouwrijp te maken, informatie over deze kosten is niet verkregen. Daardoor is de kwaliteit van de grond niet gelijk aan het uitgangspunt voor deze waardering (bouwrijp).

Saxenburgh Medisch Centrum te Hardenberg

Het Saxenburgh Medisch Centrum vervangt het oude Röpcke-Zweers Ziekenhuis, dat oud en gedateerd is. De nieuwbouw wordt een klein en compact ziekenhuis. De bouwkosten zijn begroot op EUR 55 miljoen. De oppervlakte is 15.500 m². Oplevering was voorzien in 2020.

[Hyp 4 dl 71378 nr 90] Stichting Saxenburgh Groep koopt op 28 augustus 2017 van de gemeente Hardenberg een perceel grond met de zich daarop bevindende parkeerplaatsen en voorzieningen en bijbehorende grond, groot ca. 1.33.88 hectare. Het perceel ligt ten zuiden van het Röpcke Zweers ziekenhuis en is door koper benodigd voor de nieuwbouw van het ziekenhuis. Koper heeft de huidige parkeerplaats voor zijn rekening en risico aangelegd. De koopsom is € 70 per m². Deze grond is nog niet bouwrijp, immers de voorzieningen van de parkeerplaats moeten worden verwijderd en nutsvoorzieningen zullen moeten worden aangesloten.

Amphia te Breda

Amphia heeft in Breda twee gebouwen die aan renovatie toe waren. De installaties moesten na twintig jaar vervangen worden. Het vroeg een forse investering om de gebouwen een tweede levensfase te geven. Tegelijkertijd is de ontwikkeling dat medische, specialistische zorg meer multidisciplinair wordt ofwel over vakgebieden heen. Daarom heeft Amphia gekozen voor één nieuw centrum in Breda waarin medisch specialistische ziekenhuiszorg van de hoogste kwaliteit wordt geleverd. Als locatie is gekozen voor Molengracht, omdat daar al acute zorg werd geboden. En daar was voldoende ruimte voor de nieuwbouw beschikbaar. Het nieuwe Amphia kost EUR 225 miljoen.

[Hyp 4 dl 67991 nr 45] Op 29 maart 2016 levert De Staat (Defensie) 2.21.08 ha terrein aan Amphia. Koper heeft het doel het terrein te gebruiken als parkeerterrein. Het perceel is ook als zodanig bestemd. De koopsom was € 117,35 per m². De verrekenprijs voor over- en ondermaat € 120,00 per m². De koopsom is verlaagd (€ 0,57 per m²), wegens extra kosten voor detectieonderzoek naar explosieven en munitie. Koper huurde het terrein sinds 2009. In 2015 was de huursom per jaar € 119.289,11. Er is een meerwaardeclausule overeengekomen voor 30 jaren, in het geval het terrein een hoogwaardigere bestemming krijgt. Het doel van aankoop is parkeerterrein en daardoor ondergeschikt aan de maatschappelijke doelstelling. Een actualisatie naar 2021 levert een ietwat hogere referentiewaarde van ca. € 135,00. De vraag die boven deze transactie hangt, is of als het ziekenhuis de kavel wil bebouwen voor maatschappelijke doeleinden er toegekomen wordt aan een meerwaardebetaling.

Ommelander Ziekenhuis te Groningen

Tegelijk met de opening van het nieuwe ziekenhuis in Scheemda zijn de ziekenhuizen in Delfzijl en Winschoten gesloten. Het Ommelander Ziekenhuis (OZG) is een volledige dochter van het Universitair Medisch Centrum Groningen. Het ziekenhuis heeft 234 bedden, 8 geboortesuites en 6 operatiekamers. Over de locatie van het nieuwe ziekenhuis is veel te doen geweest. Aanvankelijk wilde de OZG een nieuw ziekenhuis bouwen bij Zuidbroek, dat bedrijfsmatig als meest geschikte locatie was aangewezen. In 2012 werd echter onder druk van de bevolking van Winschoten en omstreken door het provinciebestuur besloten om een nieuw ziekenhuis te bouwen in Scheemda-West, omdat de locatie bij Zuidbroek niet nabij een stedelijk gebied ligt.

[Hyp4 dl 65813 nr 54] Op 4 maart 2015 levert een particulier aan Stichting De Ommelander Ziekenhuis Groep in totaal 17.06.58 ha landbouwgrond. Koper is voornemens de grond te gebruiken als bouwgrond ten behoeve van de bouw van een ziekenhuis/zorgdienst. De koopsom voor de grond is € 12,00 per m². Er worden voorts nog vergoedingen betaald voor herinrichting van het aan verkoper verblijvend bezit. Bovenop deze aankoop komen de kosten voor het woon- en bouwrijp maken. De grondpositie ligt niet in een hoogstedelijke context.

Kinderoncolologisch centrum Utrecht

[Hyp4 dl 66075 nr 193]

Aan de Heidelberglaan 25 t/m 29 te Utrecht is op 29 april 2015 het perceel ten grootte van 18.675 vierkante meter in erfpacht uitgegeven aan de Prinses Maxima Centrum voor Kinderoncologie B.V.. Het perceel is uitgegeven door de Universiteit Utrecht en is kadastraal bekend als Utrecht-N-1767. Ten tijde van uitgave was het perceel bekend als Utrecht-N-1021. Op het perceel wordt een kinderoncolologisch centrum gebouwd van 38.944 m2 BVO. In het pand wordt nog een in pandige parkeerplaats gerealiseerd van 6.078 m2 BVO.



Grond wordt uitgegeven tegen een jaarlijks te betalen canon ter hoogte van € 335.547,- gebaseerd op de grondwaarde van het perceel, prijspeil 01-01-2014. Grondprijzenbrief gemeente Utrecht bestemming Bijzondere Doeleinden genoemde grondprijs, vervolgens vermenigvuldigd met de daadwerkelijk gerealiseerde vierkante meters BVO tot een totale grondprijs, en tenslotte netto contant gemaakt. Uit de grondprijzenbrief 2015 volgt dat de grondprijs niet geïndexeerd is voor dit gebruik. De grondprijzenbrief 2014, zal € 189,94 per m2 BVO voor bijzondere doeleinden maatschappelijk (ex. BTW) weergeven (canon derhalve afgerond 3,95%).

Deze transactie laat zien dat partijen hier gekozen hebben om de grondprijsnota van de gemeente Utrecht, in de transactie een 'derde', te volgen. Deze methode wordt uitgewerkt in navolgend hoofdstuk. De ligging van de referentiegronden is aan de rand van de bebouwde kom, tegen een landschapszone aan. Daarmee vergelijkbaar met De Bulkenaar. Utrecht is wel een hoger verstedelijkt gebied.

Zorgpension Zoetermeer

[Hyp4 dl 70820 nr 48]

Op 2 juni 2017 wordt er een perceel aan de Schoolstraat te Zoetermeer ten grootte van 1.064 m2 kadastraal bekend als gemeente Zegwaard-C-7630 in eigendom overgedragen van de gemeente Zoetermeer naar de Stichting Buurtzorg Nederland voor een bedrag van € 320.530,-. Het perceel is gekocht als bouwgrond voor de bouw van een zorgpension in combinatie met een hospice-gedeelte. De grond is voor ca. € 300,- per m2 ex. BTW verkocht. Dit betreft een maatschappelijke bestemming, welke is ingevuld als hospice en tijdelijke opvang van patiënten ten behoeve van revalidatie of herstel (na ziekenhuisopname) of ter observatie of crisisopvang. Door de binnenstedelijke context en de (tijdelijke) woonfunctie wordt in referentie een lagere grondprijs voor De Bulkenaar verwacht.



Ambulancepost Weert

[Hyp4 dl 71688 nr 47]

De gemeente Weert heeft twee percelen in erfpacht uitgegeven voor een periode van 10 jaar aan Stichting Regionale Ambulancevoorziening Limburg Noord op 6 oktober 2017.

De percelen zijn kadastraal bekend als Gemeente Weert-D- 2278 en -W-864 samen ter grootte van 1.951 m². De in de akte genoemde grondwaarde betreft € 142,50 per m² exclusief BTW. Het erfpachtcanon percentage betreft 3,75%.

De locatie is aan de Ringbaan-Noord. Een zeer goed bereikbare locatie, doch buiten de stedelijke context van Weert. Het perceel ligt tussen de ontwikkelingsgebieden Kampershoeck Noord 2.0 (bedrijventerrein) en het woningbouwgebied Laarveld. Het centrum van Weert ligt op ca. 1,5 km. De Limburgse vastgoedmarkt tendeert lager dan de Noord-Brabantse, waardoor voor De Bulkenaar een hogere uitgifteprijs wordt verwacht. Actualisatie van de referentie naar 2021 levert € 155 per m² ex. BTW.



Transactieonderzoek levert de conclusie op dat er redelijk wat ontwikkelingen zijn in het maatschappelijk bereik, echter weinig echt vergelijkbare situaties. Het Princes Maxima Centrum te Utrecht is het best vergelijkbare, doch die sluit aan bij de grondprijzen die worden vastgesteld door de gemeenteraad van Utrecht. Op basis van de referentieanalyse zal de waarde gezocht moeten worden tussen de € 155 en € 300 per m² ex. BTW.

8.6 Analyse grondprijsnota gemeenten

De realisatie van gronden ten behoeve van maatschappelijke functies is veelal een gemeentelijke aangelegenheid: de gemeente verzorgt de planvorming, verworft de benodigde gronden, maakt deze bouwrijp en verstrekt deze middels verkoop of uitgifte in erfpacht in gebruik aan de eindgebruikers, veelal stichtingen. Voor gronden met een maatschappelijke bestemming bestaat geen liquide markt. Prijzen voor technisch-juridisch bouwrijpe percelen komen veelal door marktvergelijking tot stand, waarbij de ene gemeente de andere volgt. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de uitgifteprijzen van technisch-juridisch bouwrijpe grond door grotere gemeenten in de Nederland.

Jaar	Gemeente	Grondwaarde per m2 BVO		Winstoogmerk	Opmerking
		Minimum	Maximum		
2020-2021	Alkmaar		€ 116,00	beide	Voor zowel met als zonder winstoogmerk. Op basis van floorspace index <1 (>1 wordt kavel gehanteerd).
2021	Amsterdam	€ 420,00	€ 595,00	nee	Grondprijs slechts voor maatschappelijke zorgfunctie zonder winstoogmerk. Voor sportvoorzieningen worden lagere prijzen gehanteerd (€ 35-60 m2/kavel).
2021	Amsterdam	€ 435,00	€ 620,00	ja	Grondprijs slechts voor maatschappelijke zorgfunctie met winstoogmerk. Voor sportvoorzieningen worden lagere prijzen gehanteerd (€ 35-60 m2/kavel).
2020	Arnhem		€ 180,00	beide	Geen onderscheid in commercieel/niet commercieel.
2020	Best	€ 190,00	€ 210,00	nee	Zonder commerciële functie, sportvoorzieningen is maatwerk.
2020	Breda		€ 180,00	ja	Boekwaarde voorzieningen zonder winst oogmerk.
2021	Capelle a/d IJssel		residueel bepaald	ja	
2020	Ede		€ 180,00	nee	Voor sociale voorzieningen zonder winstoogmerk. Op basis van floorspace index <1 (>1 wordt kavel gehanteerd).
2020	Ede	180,00	toeslag bepaling	ja	Voor sociale voorzieningen met winstoogmerk. Op basis van floorspace index <1 (>1 wordt kavel gehanteerd).
2020-2021	Eindhoven		€ 175,00	nee	Zonder winstoogmerk, wordt in erfpacht uitgegeven. Bij verkoop wordt € 250,00 per BVO gehanteerd.
2020-2021	Eindhoven		€ 250,00	nee	Zonder winst oogmerk en verkoop.
2020-2021	Eindhoven		€ 250,00	ja	Met winst oogmerk algemeen.
2020-2021	Eindhoven		initiatief en locatie afhankelijk	ja	Met winst oogmerk zorgwonen.
2020	Helmond		€ 206,00	beide	Voor zowel BVO als grond.
2020	Hilversum		markt-conform	ja	Commercieel.
2020-2021	Meppel		€ 125,00	nee	Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk.
2020-2021	Meppel		€ 150,00	ja	Maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk.
2021	Montfoort	€ 177,00		nee	Kostprijs dekkend met minimum.
2021	Noord-Beveland		€ 100,00	nee	Norm grondprijs voor terreinen met publieke functie op gebied van onderwijs, sport, cultuur, zorg en welzijn.
2020	Ridderkerk		€ 180,00	nee	Voor sociale voorzieningen zonder winstoogmerk. Op basis van floorspace index <1 (>1 wordt kavel gehanteerd).
2020	Ridderkerk		€ 200,00	ja	Voor sociale voorzieningen met winstoogmerk. Op basis van floorspace index <1 (>1 wordt kavel gehanteerd).

2020-2021	Schagen		€ 113,32	nee	Maatschappelijke voorzieningen in de stad, zonder winstoogmerk.
2020-2021	Schagen		€ 91,74	nee	Maatschappelijke voorzieningen, buiten de stad, zonder winstoogmerk.
2020-2021	Schagen		residueel bepaald	ja	Maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk.
2021-2024	Son en Breugel		€ 211,00	nee	Prijs per m2 of per opstalrecht.
2021	Tilburg	€ 200,00	€ 300,00	nee	Voor niet commercieel in vrije tijdsvoorziening in niet uitleggebieden. Het terrein heeft een minimum aantal m2.
2021	Tilburg	€ 230,00	€ 330,00	beide	Voor medische beroepen. Het terrein heeft een minimum m2.
2021-2024	Uden		€ 165,50	nee	Per m2 danwel per m2 (welke het meeste m2 omvat).
2020	Utrecht		€ 207,36	nee	Bijzondere doeleinden (maatschappelijk zonder winstoogmerk). Prijs wordt over BVO doorberekend ook wanneer FSI >1.
2020	Veenendaal		€ 219,00	beide	Voor zowel met als zonder winstoogmerk.
2020-2021	Weert		€ 155,00	nee	Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk. Op basis van floorspace index <1 (>1 wordt kavel gehanteerd).
2020-2021	Weert		€ 185,00	ja	Maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk. Op basis van floorspace index <1 (>1 wordt kavel gehanteerd).
2021	West Betuwe	€ 150,00		Nee	Minimaal voor maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk.
2020	Woerden		€ 230,00	beide	Voor zowel met als zonder winstoogmerk. Op basis van floorspace index <1 (>1 wordt kavel gehanteerd).

Jaar	Gemeente	Minimale grondwaarde per m2 grond	Winstoogmerk	Opmerking
2020-2021	Deventer	€ 140,00	nee	Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk.
2020-2021	Deventer	residueel bepaald	ja	Maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk.
2020-2021	Dongen	€ 85,00	nee	Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk.
2020-2021	Dongen	€ 150,00	ja	Maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk.
2020-2021	Hardenberg	€ 70,00	nee	Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk.
2020-2021	Hardenberg	residueel bepaald	ja	Maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk.
2020-2021	Hardenberg	€ 125,00		Project gezondheidspark Hardenberg, alleenstaand project.
2020	Hilversum	€ 141,00	nee	Niet commercieel.
2020	Lingewaard	€ 180,00	nee	Voor sociale voorzieningen zonder winstoogmerk.
2020	Lingewaard	vast te stellen	ja	Voor sociale voorzieningen met winstoogmerk.
2020	Nieuwegein	€ 166,00	nee	Voor sociale voorzieningen zonder winstoogmerk. Voor onderwijs per m2 terrein, voor maatschappelijke voorzieningen per BVO.

2020	Nieuwegein	€ 259,00	ja	Voor commerciële gezondheidszorg.
2020	Nijkerk	€ 160,00	nee	Voor sociale voorzieningen zonder winstoogmerk.
2020	Nijkerk	€ 275,00	ja	Voor sociale voorzieningen met winstoogmerk.
2020-2021	Pijnacker	€ 190,00	nee	Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk, Op basis van floorspace index <1 (>1 wordt kavel gehanteerd).
2020-2021	Pijnacker	volgt commerciële grondprijs	beide	Idem aan grondprijs bedrijven, kantoren, wonen, detailhandel of horeca, maar niet lager dan maatschappelijk.
2020-2021	Zwolle	€ 180,00	ja	Voor maatschappelijke sportvoorzieningen worden lagere prijzen gehanteerd.
2020-2021	Zwolle	€ 215,00	nee	Minimaal voor commercieel, mogelijk hoger. Dit wordt residueel bepaald. Onderscheid wordt bepaald op basis van BTW-plicht.

De diversiteit in werkwijze en prijsbeleid per gemeente laat zich in voorgaande goed zien. Als men kijkt naar de Noord-Brabantse gemeenten Breda (geactualiseerd €185), Tilburg (€ 200), Eindhoven (€ 250), Best (€ 195), Helmond (€ 210), Son & Breugel (€ 211) Uden (€ 165,50) is er een homogener beeld te zien.

De vraag is of deze gemeenten voor een ruim 12 hectare groot plangebied daadwerkelijk hun grondprijsbeleid zullen nakomen. Grote kavels kennen over het algemeen een lagere productiekost, omdat er per m2 kavel lagere bouwrijpmaakkosten aan vooraf gaan. De verwachting is echter niet dat gemeenten meer dan 10% zullen afwijken.

8.7 Conclusie

De geraadpleegde referenties indiceren een grondwaarde voor technisch-juridisch bouwrijpe grond met een maatschappelijke bestemming van gemiddeld € 185 per m2 kavel dan wel BVO, ingeval sprake is van een fsi > 1.

Volgens de Nota Grondbeleid 2012 stelt de raad periodiek een nota grondprijsbeleid vast. Volgens informatie van opdrachtgever is de laatste nota grondprijsbeleid in 2015 vastgesteld en derhalve niet actueel. Voorts is destijds ook geen specifieke prijs vastgesteld voor gronden met een maatschappelijke bestemming.

9. Waardering

9.1 Conclusie ten aanzien van de waarderingmethodieken

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 Schattingonzekerheid

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 schattingonzekerheid. Dit kan onder andere worden veroorzaakt door onzekere marktomstandigheden, gebrekkige informatievoorziening door opdrachtgever, gebrekkige marktinformatie en algemene taxatie onnauwkeurigheden.

9.3 Eindoordeel taxateur

Aldus concluderend per waardepeildatum 15 juni 2021 op:

Marktwaaarde	€ 185,= per m2 kavel (fsi <1), in totaal	€ 22.469.915,=
Zegge	Tweeëntwintigmiljoenvierhonderdnegenenzestigduizendnegenhonderd vijftien 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.

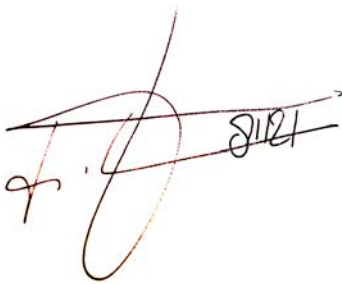
De plausibiliteitstoets betreft een toets op aannemelijkheid en geloofwaardigheid van de professionele taxatiedienst, alsmede een toets of de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming is met de daaraan gestelde eisen (IVS) is uitgevoerd. De verklaring dat de plausibiliteitstoets is uitgevoerd blijkt uit het als bijlage aangehecht document. De toetsing is gedaan door **de heer A. van Gellicum**.

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 opgemaakt op 8 november 2021 te Utrecht,



B.N.J. Huijts

BIJLAGEN

Bijlage: plausibiliteitsverklaring

Plausibiliteitsverklaring

Naam: De heer ing. A. van Gellicum
Bedrijfsnaam: Steenhuijs Grondzaken BV
Adres: Parijsboulevard 209
Plaats: 3541 CS Utrecht

Ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, onder vermelding van registratienummer: RT671346927, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed en Landelijk en Agrarisch vastgoed.

In aanmerking nemende dat de in artikel 14 genoemde plausibiliteitstoets van de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed en de in artikel 21 genoemde plausibiliteitstoets van het Subreglement Grootzakelijk Vastgoed, betreft een beoordeling van de aannemelijkheid en geloofwaardigheid van het taxatierapport, alsmede een toets of de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming met de daaraan gestelde eisen, de toepasselijke reglementen van NRVt en IVS, is uitgevoerd.

verder te noemen "controlerend taxateur",

verklaart het volgende:

- Controlerend taxateur heeft het taxatierapport marktwaarde uit te geven gronden plangebied De Bulkenaar Roosendaal, getaxeerd door Bart Huijts, verbonden aan Steenhuijs Grondzaken beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde;
- Controlerend taxateur heeft geen inzage gehad in de opdrachtbrief en vormt derhalve geen oordeel of het taxatierapport voldoet aan de opdracht;
- Controlerend taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan;
- Controlerend taxateur heeft geen nadere recherche gedaan naar de in het taxatierapport genoemde onderdelen;
- Controlerend taxateur heeft alle bijlages in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken;
- Controlerend taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen;
- Op basis van de beoordeelde stukken is de controlerend taxateur van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is.

Aldus door controlerend taxateur,
Utrecht, 8 november 2021

A. van Gellicum



Bijlage: opdracht

Steenhuijs Grondzaken
t.a.v. de heer B.N.J. Huijts
Oorsprongpark 12
3581 ET Utrecht

contactpersoon : Peter Aalderink
telefoonnummer : 14 0165
onderwerp : Opdrachtverstrekking

Roosendaal : 06-07-2021
ons zaaknummer : 188764
uw kenmerk :
opdrachtnummer/bonnummer : 12101893

Geachte heer Huijts,

Naar aanleiding van uw offerte d.d. 16 juni 2021 voor het doen van een taxatie van een marktconforme uitgifteprijs voor de maatschappelijk bestemde gronden in het plangebied de Bulkenaar, is besloten u opdracht te verlenen voor het uitvoeren van deze werkzaamheden.

De kosten kunnen door u in rekening worden gebracht tot een maximum van **€ 4.275,00** (excl. BTW), uitgaand van een tijdsbesteding van 19 uur. Facturatie geschiedt op basis van werkelijk aantal gemaakte uren. Bij overschrijding (van meer dan 3 uur) zal dit tijdig worden gemeld en besproken. Ik verzoek u bij facturering het opdrachtnummer / bonnummer 12101893 te vermelden.

Om een snelle afhandeling van uw factuur te garanderen, verzoeken wij u om deze digitaal aan te leveren per e-mail (in pdf) naar crediteuren@roosendaal.nl.

Op deze opdracht zijn de inkoopvoorwaarden van de gemeente Roosendaal van toepassing. Deze zijn te vinden op onze website: www.roosendaal.nl.

We vertrouwen er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Roosendaal,
Namens dezen,
Projectmanager,



ing. P.I. van Kempen

Gemeente Roosendaal
T.a.v. de heer mr. P.J. Aalderink
Postbus 5000
4700 KA Roosendaal
e-mail: p.aalderink@roosendaal.nl

Datum: 16 juni 2021
Betreft: Schriftelijke offerte tot overeenkomst voor de professionele taxatiedienst
Bedrijfsmatig Vastgoed

Geachte heer Aalderink,

Naar aanleiding van eerdere opdracht tot dienstverlening —in casu de taxatie van de inbrengwaarde van gronden gelegen in het exploitatieplan De Bulkenaar— is het verzoek ontvangen om een taxatie te doen van een marktconforme uitgifteprijs voor de maatschappelijk bestemde gronden in dit plangebied.

Door middel van dit schrijven wordt aangeduid op welke wijze en onder welke condities de te verrichten taxatie zal worden uitgevoerd. Met het akkoord verklaren van dit schrijven wordt over en weer overeenstemming verkregen over de opdrachtvoorwaarden.

De opdracht wordt verstrekt middels ondertekening van deze opdrachtbevestiging.

Opdrachtgever

De opdracht voor de uit te voeren werkzaamheden wordt verkregen van:

Opdrachtgever	Gemeente Roosendaal
Adres, postcode, plaats	Vincentiusstraat 7/Postbus 5000, 4700 KA Roosendaal
Vertegenwoordigd door	De heer mr. P.J. Aalderink

De professionele taxatiedienst is enkel bedoeld voor opdrachtgever. Opdrachtnemer aanvaardt geen aansprakelijkheid jegens derden, tenzij schriftelijk overeengekomen.

Opdrachtnemer

De vennootschap met beperkte aansprakelijkheid handelend onder de naam Steenhuijs Grondzaken, gevestigd te 3581 ET Utrecht, Oorsprongpark 12 en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 30175573.

Verantwoordelijke taxateur

De heer ing. B. (Bart) N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT, register-taxateur van onroerende zaken, ingeschreven in de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) onder registratienummer RT301591361 en Professional Member van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), ingeschreven in het VRS-register als RICS Registered Valuer onder nummer 1273721.

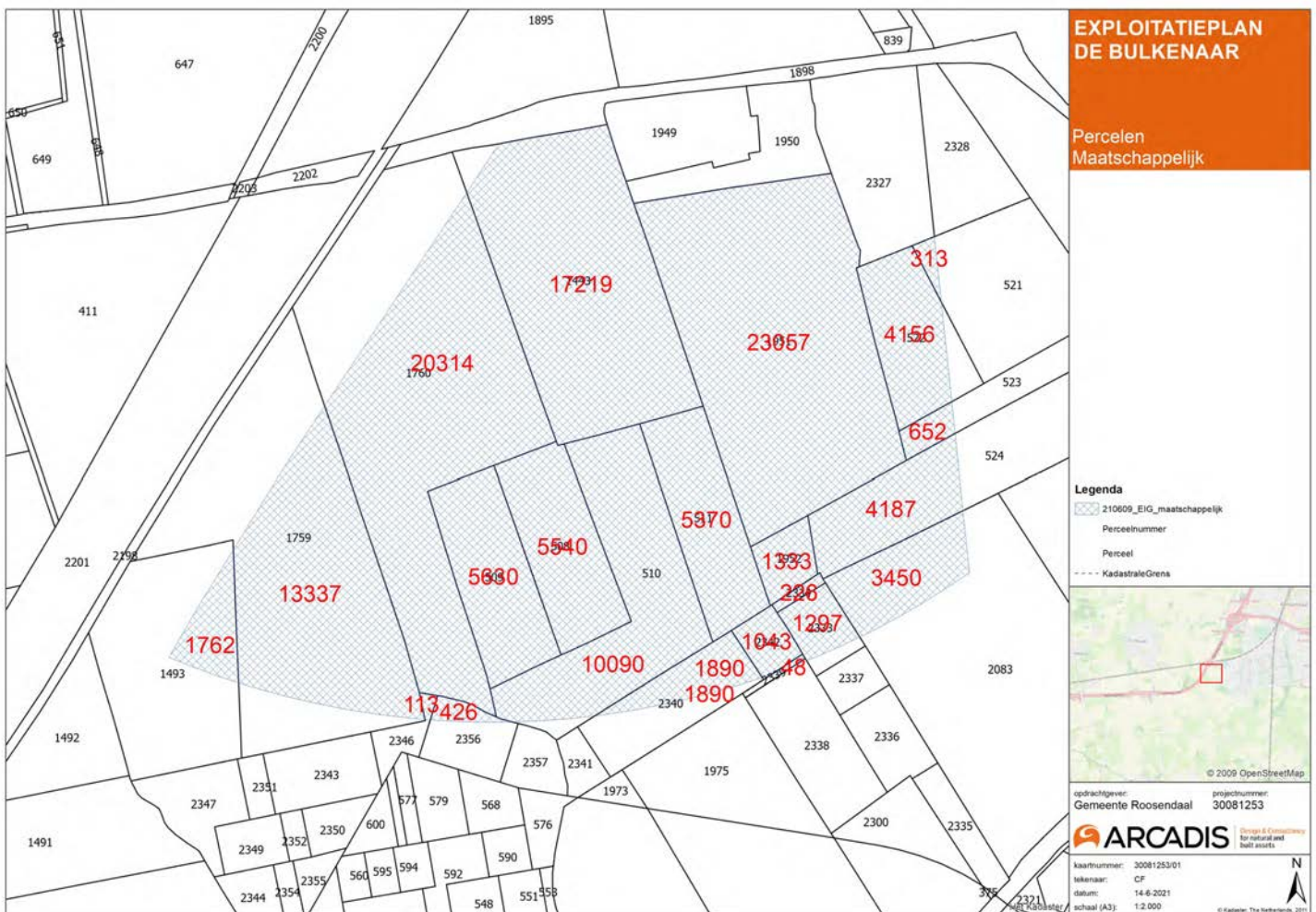


Competentie taxateur

Taxateur is professioneel en gekwalificeerd zoals benoemd in PS2 van de RICS Taxatiestandaarden (Red Book), Engelse versie januari 2020. 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.

Onderwerp van de taxatie

Het te taxeren object omvat de in het ontwerpbestemmingsplan als maatschappelijk gedeide kavels gelegen in het plangebied De Bulkenaar. Op de kadastrale tekening navolgend gedeid:



Kadastraal bekend:

Kadastraal kenmerk	kadastraal perceelsnum mer	totaal kadastraal oppervlakte	Te taxeren oppervlakte "maatschappelijk"
RSD00H 00508G0000	H 508	5.540	5.540
RSD00H 00509G0000	H 509	5.630	5.630
RSD00H 00510G0000	H 510	10.250	10.090
RSD00H 00511G0000	H 511	5.370	5.370
RSD00H 00521G0000	H 521	7.440	313
RSD00H 00522G0000	H 522	4.700	4.156
RSD00H 00523G0000	H 523	2.830	652
RSD00H 00524G0000	H 524	10.040	4.187
RSD00H 01443G0000	H 1443	17.520	17.219
RSD00H 01493G0000	H 1493	10.395	1.762
RSD00H 01759G0000	H 1759	21.910	13.337
RSD00H 01760G0000	H 1760	27.215	20.314
RSD00H 01951G0000	H 1951	23.057	23.057
RSD00H 01952G0000	H 1952	1.333	1.333
RSD00H 02083G0000	H 2083	22.680	3.450
RSD00H 02333G0000	H 2333	1.604	1.297
RSD00H 02334G0000	H 2334	226	226
RSD00H 02338G0000	H 2338	4.213	6
RSD00H 02339G0000	H 2339	140	48
RSD00H 02340G0000	H 2340	3.963	1.890
RSD00H 02342G0000	H 2342	1.049	1.043
RSD00H 02346G0000	H 2346	802	113
RSD00H 02356G0000	H 2356	1.999	426
TOTAAL			121.459

Te taxeren belang

Het volledige eigendom wordt getaxeerd van bovengenoemd onderwerp.

Doel taxatie

De taxatie is bedoeld voor het verkrijgen van inzicht in de marktwaarde van genoemde object in verband met een voorgenomen verkoop van de te taxeren gronden in bouwrijpe staat aan het Bravis Ziekenhuis. Opdrachtgever wil een risico-inschatting kunnen maken aangaande het al dan niet veroorzaken van ongeoorloofde staatssteun bij een nog uit te voeren onderhandeling met koper.

Van toepassing is derhalve de 'Mededeling van de Commissie betreffende het begrip "staatssteun" in de zin van artikel 107, lid 1, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie (2016/C 262/01).

Het toepasselijke waardebegrip is 'marktwaarde' (IVS2020). De waardering is gestoeld op een zgn. 'highest and best use'-analyse (HABU; IVS2020).

Opdrachtnemer geeft hierbij expliciet aan dat het taxatierapport niet per se geschikt is om buiten de context of voor het doel waarvoor dit niet bestemd is te worden gebruikt. Schriftelijke goedkeuring van opdrachtnemer is noodzakelijk.

Waarderingsgrondslag (basis van waarde)

Het te hanteren waardebegrip marktwaarde ('market value') zoals gedefinieerd in IVS 104, paragraaf 30.1 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.”

(Definitie gebaseerd op International Valuation Standards 2020, uitgegeven door IVSC en gehanteerd in RICS Valuation – Global Standards 2020)

Waardepeildatum

De waardepeildatum van de uit te voeren taxatie is 15 juni 2021.

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. De waardering gaat uit van de kennis op de vastgoedmarkt per waardepeildatum.
7. In de taxatie is geen rekening gehouden met specifieke fiscale regelgeving betreffende de vennootschapsbelasting of inkomstenbelasting;
8. Alle bedragen zijn, voor zover van toepassing, exclusief omzetbelasting (BTW) tenzij anders vermeld;
9. 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.
10. Buiten deze taxatie blijven inventaris en/of branche-specifieke inrichtingen.

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.

De bijzondere uitgangspunten bestaan uit:

- dat de gemeente Roosendaal eigenaar is van de te verkopen gronden. De gemeente is de gronden aan het verwerven en wil het eigendom zo nodig via onteigening afdwingen;
- dat de gronden als één geheel te verkopen perceel, in bouwrijpe staat wordt opgeleverd, in welke staat het perceel zich nu nog niet bevindt.

Instructies van opdrachtgever

Opdrachtgever heeft geen nadere instructies opgegeven.

Taxatietype

Opdrachtgever en opdrachtnemer zijn overeengekomen dat er een volledige taxatie uitgevoerd dient te worden voor onderhavige taxatieopdracht.

Taxatiestandaarden

Opdrachtnemer verricht de professionele taxatiedienst in overeenstemming met de versie 2020 van de IVS, die zijn opgesteld en worden onderhouden door de International Valuation Standards Council (www.ivsc.org). Tevens verklaart opdrachtnemer op de hoogte te zijn en te handelen overeenkomstig de meest recente Reglementen van het NRVT en het RICS Redbook, zoals opgesteld door de RICS.

Objectiviteit en onafhankelijkheid

Opdrachtnemer is een zelfstandige en onafhankelijke onderneming. Taxaties worden objectief en onafhankelijk verricht in overeenstemming met de ethische normen zoals voorgeschreven door de RICS en het NRVT.

Opdrachtnemer verklaart dat zij 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. Opdrachtnemer heeft de inbrengwaardetaxatie verricht behorende bij het exploitatieplan waarbinnen de te taxeren kavel zich bevindt. Deze opdracht is uitgevoerd als professionele taxatiedienst conform NRVT-regulering, derhalve objectief en onafhankelijk, zonder rekening te houden met belangen van opdrachtgever of derden. Dit vertrekpunt is gelijk voor deze opdracht waardoor er geen conflicterende belangen zijn of risico's op belangenverstrengeling.

Taxateur verklaart dat hij geheel onafhankelijk zijn 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. De taxateur heeft geen financiële voordelen uit de taxatie opdracht anders dan het in rekening te brengen taxatie honorarium. De taxateur treedt op als extern taxateur.

Opdrachtnemer verklaart dat de jaarlijkse omzet van de geregistreerde taxateur, dan wel het taxatiebedrijf Steenhuijs, verkregen met een professionele taxatiedienst Bedrijfsmatig Vastgoed aan opdrachtgever, inclusief de aan de opdrachtgever gelieerde bedrijfsonderdelen, niet meer bedraagt dan 10% van de totaalomzet van de geregistreerde taxateur dan wel het taxatiebedrijf waaraan hij is verbonden, welke totaalomzet is verkregen met alle diensten in Nederland.

Roulatie

De NRVt-regels voor roulatie worden nageleefd en zijn hier niet in het geding.

Informatievoorziening

Voor het uitvoeren van de opdracht zijn al dan niet persoonlijke objectgegevens noodzakelijk. Wij vragen u, indien aanwezig, gevraagde informatie na de opdrachtverstrekking ter beschikking te stellen. Originele stukken zullen retour worden gezonden.

Verificatie van de openbare gegevens geschiedt, voor wat betreft de openbare informatie, door taxateur. Door ondertekening van dit schrijven verklaart opdrachtgever dat alle te verstrekken informatie juist en volledig zal zijn en dat er geen feiten of omstandigheden niet vermeld worden, die van positieve of negatieve invloed op deze taxatie kunnen zijn. Opdrachtnemer aanvaardt geen aansprakelijkheid voor taxaties waarbij opdrachtgever niet juist of onvolledig geïnformeerd is.

De door u ter beschikking gestelde informatie zal door ons vertrouwelijk worden behandeld en uitsluitend worden aangewend voor het doel waarvoor deze informatie aan ons is verstrekt. Dat is slechts anders dan wanneer u daar toestemming voor geeft of wij op grond van de wet of een onherroepelijk gerechtelijk vonnis of vonnis uitvoerbaar bij voorraad genoodzaakt zijn die informatie openbaar te maken of over te dragen.

Plausibiliteitsverklaring

Opdrachtnemer heeft ter interne kwaliteitsbewaking en conform het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVt de procedure om elk taxatierapport te laten toetsen door een gekwalificeerde collega. Deze toets zal worden uitgevoerd door dhr. A. van Gellicum.

Concept rapportage

Het conceptrapport kan binnen 1 week na ontvangst van de benodigde informatie worden opgeleverd. Het concept sturen wij per e-mail. Dit stelt opdrachtgever in de gelegenheid de gebruikte feiten te verifiëren en inzicht te krijgen in het standpunt en bewijsmateriaal van de taxateur.

Door opdrachtgever kan nadere informatie worden verstrekt, en suggesties worden gedaan die leiden tot een verbetering van de taxatie. Conform taxatiestandaard VPS 3 van de RICS zal taxateur in het definitief rapport verslag doen welke informatie is verstrekt en/of welke suggesties zijn gedaan, hoe die informatie is gebruikt om verandering in de waarde te rechtvaardigen of om welke redenen de taxatie niet is veranderd.

Het definitieve rapport kan worden opgeleverd binnen 2 weken na ontvangst van de reactie dan wel bespreking van het conceptrapport.

Persoonlijke conceptbesprekingen worden eenmalig verwacht en begroot. Meerdere besprekingen zijn géén onderdeel van deze opdracht en zullen, indien door opdrachtgever gewenst, op nacalculatie (uurbasis à € 225,- ex. BTW) worden verrekend.

Definitieve rapportage

De rapportage zal bestaan uit een digitaal beschrijvend rapport met de benodigde bijlagen ter onderbouwing van de waardebepalingen. Bondig, maar accuraat wordt een zo volledig mogelijk beeld gegeven van de economische, juridische en technische kwaliteit van de getaxeerde onroerende zaken en de van invloed zijnde externe factoren.

Opgemerkt wordt dat het taxatierapport niet beschouwd kan worden als bouwkundig inspectierapport of juridisch onderzoek.

Steenhuijs behoudt zich de eigendom voor van de geleverde rapporten, totdat de factuur voor deze opdracht geheel is voldaan.

Honorering

Op voorhand wordt voor de voormelde activiteiten een inschatting gemaakt van zo'n 19 te besteden uren. Wanneer voormelde uren excessief zullen worden overschreden (meer dan 3 uur) zal dit tijdig aan u worden gemeld en met u worden besproken. Overigens zal bij een lagere tijdsbesteding uiteraard het werkelijk aantal gemaakte uren worden gefactureerd. Ons tarief voor dergelijke opdrachten ligt op € 225,- per uur, exclusief BTW doch inclusief reis- en overige kosten.

Van het overeengekomen honorarium is 90% opeisbaar bij de oplevering van het concept taxatierapport en 10% bij de oplevering van het definitieve taxatierapport.

Facturatie vindt plaats gelijktijdig met de toezending van het definitieve rapport. Bij de facturatie wordt een betalingstermijn gehanteerd van 14 dagen.

Voorwaarden

Taxateur verricht de professionele taxatiedienst in overeenstemming met versie 2020 van de International Valuation Standards (IVS), opgesteld en onderhouden door de International Valuation Standards Council (IVSC, www.ivsc.org).

Taxateur verklaart op de hoogte te zijn en te handelen overeenkomstig de meest recente Reglementen, de toepasselijke Praktijkhandreiking en in voorkomende gevallen het Subreglement Grootzakelijk Vastgoed van het NRVt alsmede het RICS Redbook, zoals opgesteld door de RICS.

Taxateur conformeert zich aan de jaarlijkse hercertificering en permanente educatie zoals vereist door het NRVt en RICS.

Opdrachtgever is ermee bekend dat ondergetekenden geregistreerd is als taxateur bij het NRVt en daarmee akkoord dat het taxatierapport door het NRVt inhoudelijk kan worden gecontroleerd.

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 Oost-Brabant.

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. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het maximaal uitgekeerde bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering (AON, polisnummer V010001858, gevestigd te Noordwijk) 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 beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar 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 (€).

Tenslotte

Wij vertrouwen erop u hiermee een passende offerte voor de uit te voeren opdracht te hebben uitgebracht. Indien u zich kunt verenigen met het bovenstaande, verzoeken wij u een kopie van dit schrijven per mail (of per post) voor akkoord getekend retour te zenden.

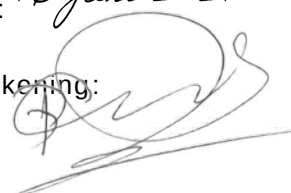
Deze offerte doen wij gestand tot 18 juni 2021.

Mocht u nog vragen en/of opmerkingen hebben, dan kunt u te allen tijde contact opnemen met ondergetekende.

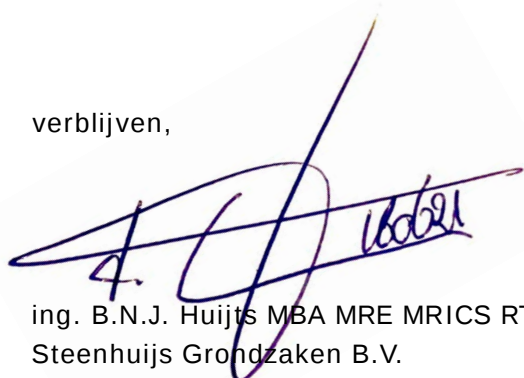
Voor akkoord:
Gemeente Roosendaal
De heer mr. P.J. Aalderink

Datum: 16 juni 2021

Handtekening:



verblijven,



ing. B.N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT
Steenhuijs Grondzaken B.V.

Benodigde objectinformatie o.b.v. reglement bedrijfsmatig vastgoed NRV			
	Aanwezig	Ontvangen	Noodzaak
EIGENDOMSINFORMATIE			
Akte van levering			Indien aanwezig gewenst
Splitsingsakte en tekening			n.v.t.
Erfpachtvereenkomst			n.v.t.
Erfpachtcanon			n.v.t.
OBJECTINFORMATIE			
NEN 2580 meetstaat			n.v.t.
Plattegrondtekeningen		X	Noodzakelijk
Energielabel			n.v.t.
BREEAM certificaat			n.v.t.
Energiescan			n.v.t.
Onderhoudscertificaten installaties			n.v.t.
Meerjaren onderhoudsbegroting (MJOB)			n.v.t.
Lijst met recente investeringen			n.v.t.
VERHUURINFORMATIE			
Huurovereenkomst			n.v.t.
Opleveringsrapport bij aanvang huur			n.v.t.
Laatst huurfactuur			n.v.t.
OVERIGE RELEVANTE INFORMATIE			
Eventuele renovatieplannen			n.v.t.
Milieu-/asbestrapporten			Indien aanwezig noodzakelijk
WOZ beschikking			Indien aanwezig gewenst
Oude taxatierapporten/due dilligence rapporten			Indien aanwezig gewenst
Eventuele aanvullende onderzoeken			Indien aanwezig gewenst
Overige relevante informatie**			Noodzakelijk
** De opdrachtnemer / taxateur dient de klant een algemene vraag te stellen of er nog zaken spelen als aanschrijvingen, verontreinigingen, erfdienstbaarheden, ontwikkelingen etc. die van invloed kunnen zijn op de waardering. Verder dient de klant te bevestigen dat alle aangeleverde informatie volledig en juist is. Bevestiging dat alle geleverde informatie door opdrachtgever juist is: Handtekening opdrachtgever: 			