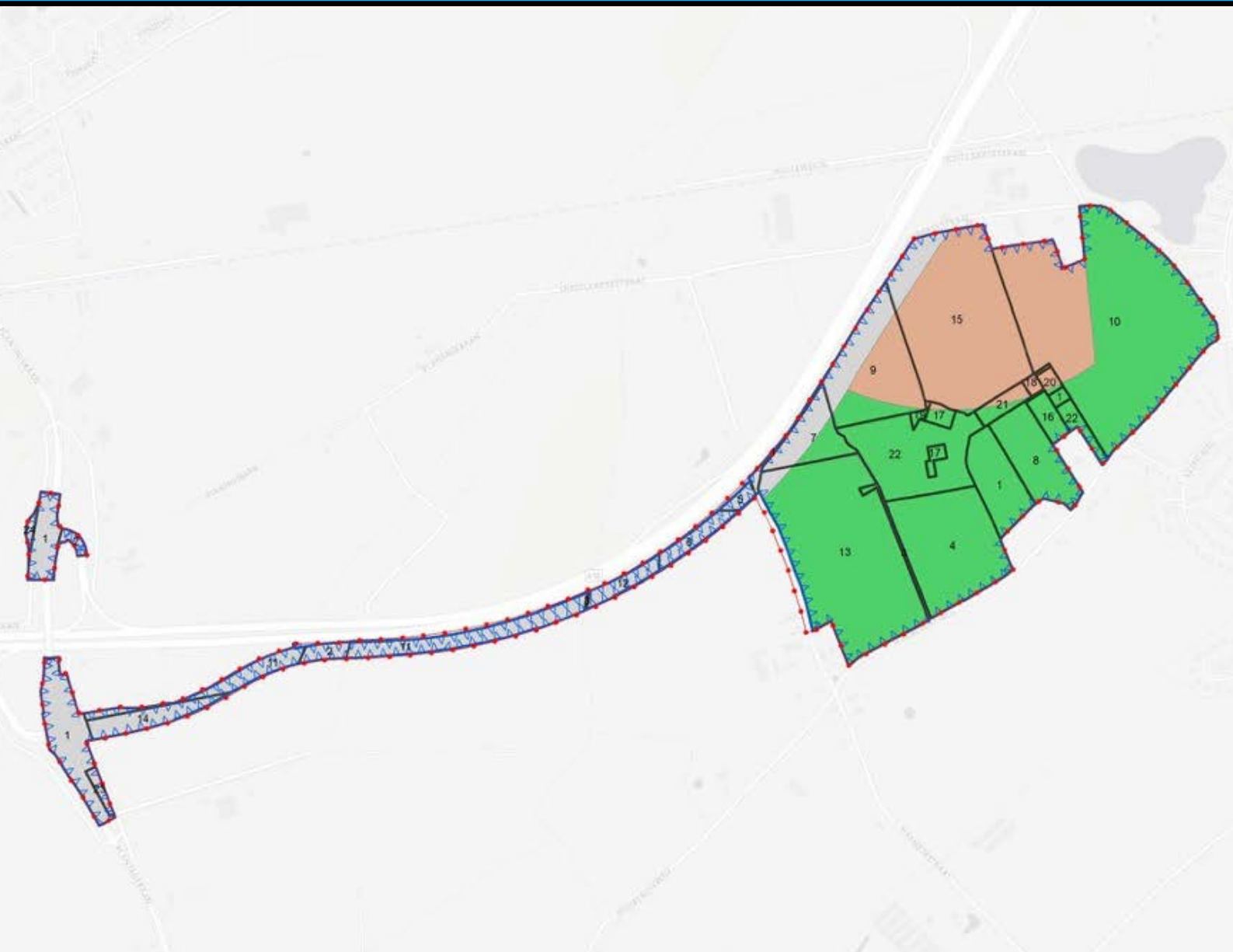


STEENHUIJS

Grondzaken

Taxatierapport inbrengwaarde
exploitatieplan "De Bulkenaar"
te Roosendaal



TAXATIERAPPORT



Opdrachtgever:
Gemeente Roosendaal
Vincentiusstraat 7
4701 LM Roosendaal

Documenteigenschappen:
SG4701LM/060821/actualisatie/concept
Datum: 18 november 2021

Opdrachtnemer:
Steenhuijs Grondzaken
Oorsprongpark 12
3581 ET 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 Opdrachtnemer en de uitvoerende taxateurs.....	4
1.3 Taxatietype.....	5
1.4 Taxatie object.....	5
1.5 Doel van de taxatie	5
1.6 Waardepeildatum en opnamedatum	5
1.7 Taxatiestandaarden en regels voor de taxateurs aangaande het taxeren	6
1.8 Waarderingsgrondslag (basis van waarde).....	6
1.9 Uitgangspunten en mededelingen ten aanzien van dit taxatierapport	6
1.10 Bijzondere uitgangspunten	7
1.11 Instructies van de opdrachtgever.....	7
1.12 Voorwaarden	7
1.13 Onafhankelijkheid	8
1.14 Concept en track record	8
2. BESCHRIJVING	9
2.1 Algemeen.....	9
2.2 Bestemmingsplan.....	10
2.3 Beschrijving percelen binnen exploitatieplangebied.....	13
3. MARKT 17	
3.1 Algemeen.....	17
3.2 Beschrijving van markten	17
3.3 Referenties	27
4. OVERWEGINGEN TEN AANZIEN VAN DE WIJZE VAN WAARDEREN	32
4.1 Inleiding	32
4.2 Werkelijke waarde versus onteigeningswaarde	32
4.3 Werkelijke waarde: gebruikswaarde of complexwaarde	33
4.4 Onteigeningswaarde.....	35
4.5 Algemene uitgangspunten.....	35
4.6 Bijzondere uitgangspunten	36
4.7 Waarderingsmethode	36
4.8 Verzoening en conclusie	38
4.9 Schattingsonzekerheid	38
5. WAARDERING PERCELEN BINNEN EXPLOITATIEPLANGEBIED	40
5.1 Inleiding	40
5.2 Ongebouwde percelen	40
5.3 Te handhaven openbare ruimte.....	42
5.4 Samenvatting	43
6. PLAUSIBILITEITSVERKLARING	45
7. ONDERTEKENING	45

Bijlagen

1. waarderingsoverzicht

1. Algemeen

1.1 Opdrachtgever

Gemeente Roosendaal, zetelend te Roosendaal, kantoorhoudend te 4701 LM Roosendaal, Vincentiusstraat 7, vertegenwoordigd door de heer mr. P.J. Aalderink, adviseur Groep ruimtelijke ontwikkelingen.

Deze taxatie is uitgevoerd conform de overeengekomen opdrachtvoorwaarden zoals neergelegd in de offerte van Steenhuijs Grondzaken d.d. 15 april 2021, de opdrachtbevestiging d.d. 16 april 2021 van gemeente Roosendaal en het verzoek voor een actualisatie per mail d.d. 4 november 2021.

1.2 Opdrachtnemer en de uitvoerende taxateurs

De opdracht is aangenomen door de besloten 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.

Namens Steenhuijs Grondzaken wordt de taxatie uitgevoerd door:

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 Kamers Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed onder registratienummer RT301591361, lid van en Registered Valuer bij de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), lidnummer 1273721 en als taxateur ingeschreven in het register van Stichting Nederlands register van gerechtelijke deskundigen (LRGD);

en

ing. Albert van Gellicum MRE MRICS RT, register taxateur van onroerende zaken, onder andere ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) in de Kamers Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed onder registratienummer RT671346927, lid van en Registered Valuer bij de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), lidnummer 1287065, ingeschreven in het register van Stichting Deskundigen onteigening en bestuursrechtelijke schadevergoedingen (DOBS) en als onteigeningsdeskundige-taxateur ingeschreven in het register van Stichting Nederlands register van gerechtelijke deskundigen (LRGD).

Daar waar taxateur in enkelvoud geschreven staat wordt beide taxateurs bedoeld.

De taxateurs voldoen aan de criteria voor permanente educatie van het NRVT.

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

De taxateurs verklaren dat bij het uitvoeren van de taxatie is voldaan aan de fundamentele beginselen van objectiviteit en onafhankelijkheid. De taxateur verklaart niet betrokken te zijn (geweest) bij taxatiewerkzaamheden, grondverwerving en/of advisering in verband met de realisatie van onderhavig plan en/of complex.

Voor het verdere en overige wordt de objectiviteit en onafhankelijkheid gewaarborgd door naleving van het actuele reglement "Gedrags- en beroepsregels NRV", de "Code of ethical principles for professional valuers" van IVSC en het "Red Book 2020" van RICS.

1.3 Taxatietype

Er is een **hertaxatie (actualisatie van de eerste taxatie)** uitgevoerd.

1.4 Taxatie object

Het onderwerp van deze taxatie zijn de ongebouwde onroerende zaken in het plangebied van exploitatieplan "De Bulkenaar" te Roosendaal.

Huidig gebruik	Diverse ongebouwde percelen
Toekomstig gebruik	Bouw van nieuw Bravis ziekenhuis, een bijbehorend landschapspark en benodigde voorzieningen
Te taxeren belang	De volle eigendom

1.5 Doel van de taxatie

Het doel van de taxatie is het verkrijgen van inzicht in de inbrengwaarde van percelen in het exploitatieplangebied "De Bulkenaar" te Roosendaal.

1.6 Waardepeildatum en opnamedatum

De waardepeildatum is 15 november 2021. De opnamedatum is 20 april 2021. De percelen zijn op voornoemde datum vanaf de weg geïnspecteerd. Taxateur wijst erop dat deze werkwijze als *best practice* geldt voor taxaties van inbrengwaarden. Uitgangspunt is dat er tussen opnamedatum en waardepeildatum fysiek geen wijzigingen hebben plaatsgevonden aan de percelen, welke van invloed is op de waardering.

1.7 Taxatiestandaarden en regels voor de taxateurs aangaande het taxeren

De taxateur verricht de professionele taxatiedienst in overeenstemming met IVS 2020 van de IVSC. Tevens verklaart de taxateur op de hoogte te zijn en te handelen overeenkomstig de inhoud van de reglementen van het NRVt, versie 1 januari 2020, en het Red Book 2020 van RICS.

In dit taxatierapport is sprake van een taxatie op wettelijke grondslag. In het reglement Definities van het NRVt is de wettelijke taxatie gedefinieerd als een professionele taxatiedienst (PTD), waarbij wet- en regelgeving en jurisprudentie de registertaxateur dwingen af te wijken van één of meer bepalingen uit de NRVt Reglementen of de internationale standaarden. Afwijkingen kunnen bijvoorbeeld bestaan uit de wijze van opdrachtverstrekking, het waardebegrip, de omvang van de onderzoeksplicht en de rapportagevereisten. Een registertaxateur kan alleen afwijken indien en voor zover de wet, vaste jurisprudentie en de best practice voor het vakgebied - in casu het taxeren van inbrengwaarden - hem daartoe dwingt, zo menen de taxateurs. Waar dat niet zo is, moeten de regels voor een PTD onverkort worden gevolgd.

De registertaxateur die een wettelijke taxatie uitvoert is onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen zoals die zijn verwoord in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van het NRVt. Genoemde reglementen zijn te raadplegen op de website van het NRVt: www.nrvt.nl.

1.8 Waarderingsgrondslag (basis van waarde)

Het te hanteren waardebegrip betreft de inbrengwaarde zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c ten 1^e Wro. In artikel 6.13 lid 5 Wro is de waarderingsgrondslag van de inbrengwaarde als volgt gedefinieerd :

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

De gemeente heeft aangegeven voorbereidingen te treffen voor het opstarten van de onteigeningsprocedure.

1.9 Uitgangspunten en mededelingen ten aanzien van dit taxatierapport

Taxateur is uitgegaan van de volgende algemene uitgangspunten, welke naar de mening van de taxateur redelijkerwijs aanvaardbaar zijn en voor waar kunnen worden gehouden zonder de noodzaak van specifiek onderzoek of verificatie, te weten:

1. in de taxatie is geen rekening gehouden met specifieke fiscale regelgeving betreffende de vennootschapsbelasting of inkomstenbelasting;
2. alle prijzen zijn exclusief omzetbelasting tenzij anders vermeld;
3. de vastgestelde waarden zijn "kosten koper" tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Onder "kosten koper" verstaan de taxateurs de overdrachtsbelasting, notariskosten wegens levering van de onroerende zaak, evenals de kosten verbonden aan de inschrijving ervan in het kadaster.

1.10 Bijzondere uitgangspunten

Niet van toepassing.

1.11 Instructies van de opdrachtgever

Er is géén specifieke instructie zijdens opdrachtgever verstrekt.

1.12 Voorwaarden

De taxatie is gebaseerd op de ter beschikking gestelde informatie van de opdrachtgever en derden zoals bijvoorbeeld de eigenarenlijst, de oppervlaktegegevens, de plankaarten, een concept exploitatieplan en kadastrale informatie.

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

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

De navolgende informatie was beschikbaar:

- kadastrale informatie;
- kaart exploitatieplangebied;
- ruimtegebruikskaat en ruimtegebruik per eigenaar, d.d. 23 februari 2021, Arcadis;
- overzicht eigendommen en transacties;
- A4 onteigeningslijst, d.d. 17 februari 2021;
- Ontwerpexploitatieplan De Bulkenaar 2021, versie 16 juni 2021;
- De Bulkenaar Exploitatieopzet, d.d. 21 februari 2021, Arcadis;
- Bodemrapport Bulkenaar, gedateerd 22 mei 2021;
- SKK-raming randweg Roosendaal, Bulkenaar v2.0, d.d. 20 november 2020, Arcadis;
- Visiedocument 'Het nieuwe Bravis', versie juli 2020;
- Informatiebrief aan de leden van De Gemeenteraad van Roosendaal, d.d. 10 november 2020;
- Presentatie informatieavond bestemmingsplan De Bulkenaar, d.d. 23 februari 2021;

- 2 koopovereenkomsten model 4 oktober 2021, getekend resp. 18 en 27 oktober 2021.

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

Dit taxatierapport is uitsluitend bestemd voor opdrachtgever en het in dit rapport genoemde doel. Uitsluitend tegenover opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht wordt verantwoordelijkheid ten aanzien van de inhoud aanvaard. Uitsluitend publicatie van het taxatierapport als onderdeel van het exploitatieplan is toegestaan, zulks bovendien enkel integraal, dat wil zeggen voorzien van alle bijlagen.

Opdrachtnemer heeft een beroepsaansprakelijkheidsverzekering, doch iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering. Dit betreft maximaal € 2.000.000,- per geval en € 4.000.000,- maximaal per jaar. Opdrachtgever erkent met de acceptatie van dit taxatierapport dat elk bedrag boven de door de beroepsaansprakelijkheidsverzekering verzekerde som voor eigen rekening is. Op het taxatierapport is een termijn van toepassing voor het stellen van aansprakelijkheid van maximaal twee jaar ingaande per datum van ondertekening van dit rapport door de opdrachtnemer.

De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

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

1.13 Onafhankelijkheid

De taxateur handelt in dezen als extern en onafhankelijk taxateur. De taxateur heeft niet eerder professionele taxatiediensten uitgevoerd betreffende percelen in onderhavig plangebied. De taxateur dan wel Steenhuijs Grondzaken B.V. heeft geen betrokkenheid (gehad) bij grondverwerving en/of andere partijdige advisering in onderhavig plangebied.

1.14 Concept en track record

Opdrachtnemer heeft d.d. <> november 2021 aan opdrachtgever een conceptversie van het geactualiseerde rapport toegestuurd. De reactie van opdrachtgever op het concept, heeft geleid tot

2. Beschrijving

2.1 Algemeen

De in dit taxatierapport begrepen percelen liggen in het plangebied van het exploitatieplan "De Bulkenaar" te Roosendaal. Dit gebied ligt aan de zuidwestzijde van Roosendaal, ten zuidoosten van de A58 (Bergen op Zoom - Roosendaal). Er is een op- en afrit bij Wouw/ Wouwse Plantage maar die vormt geen rechtstreekse verbinding met Roosendaal. De bewoners van zuidelijk Roosendaal kunnen via het centrum of de N262 de snelweg op.

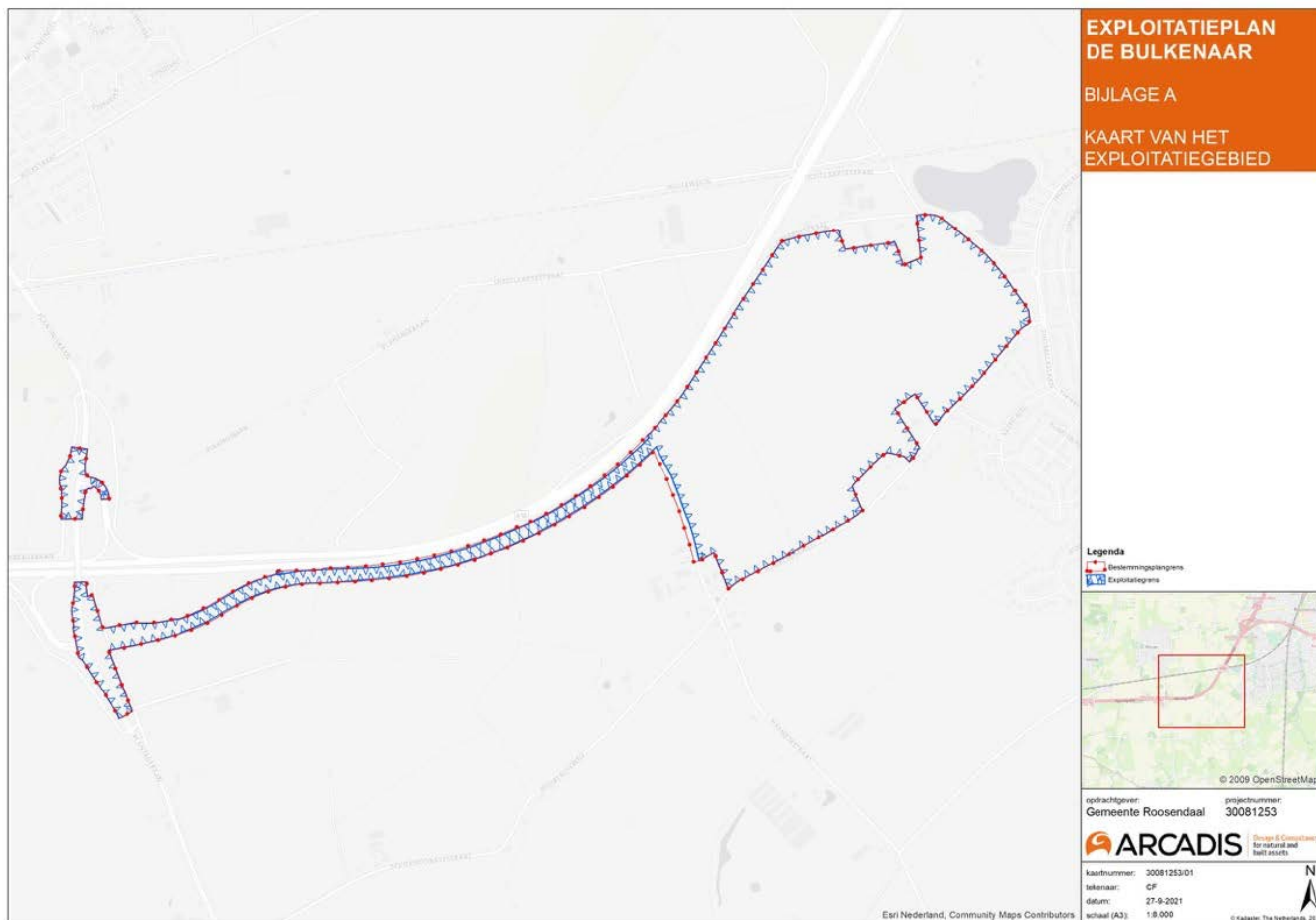
Het is een gebied met landelijk karakter en wordt voornamelijk gebruikt voor agrarische doeleinden. Bovendien bevinden zich binnen het gebied een aantal woningen. De akkers en weilanden worden omringd door de Bulkenarsestraat en de Huijbergseweg. Dit zijn twee smalle wegen met daaraan enkele boerderijen en huizen. De bewoners van de nabijgelegen woonwijk Tolberg gebruiken ze onder andere als uitvalswegen richting Bergen op Zoom en om te wandelen of te fietsen.

In het bestuurlijke Regionaal overleg Ruimtelijke Ontwikkeling van 20 november 2019 is de komst van een ziekenhuis en de gebiedsontwikkeling van De Bulkenaar bekrachtigd.

Het ruimtegebruik van bestemmingsplan en exploitatieplan "De Bulkenaar" is als volgt:

- | | |
|---------------------------------------|------------|
| - oppervlakte bestemmingsplan | 506.227 m2 |
| - oppervlakte exploitatieplan | 506.227 m2 |
| - waarvan oppervlakte maatschappelijk | 121.459 m2 |

Figuur 1 Exploitatiegrens en bestemmingsplangrens



Figuur 1 Exploitatiegrens en bestemmingsplangrens

2.2 Bestemmingsplan

2.2.1 Vigerend bestemmingsplan

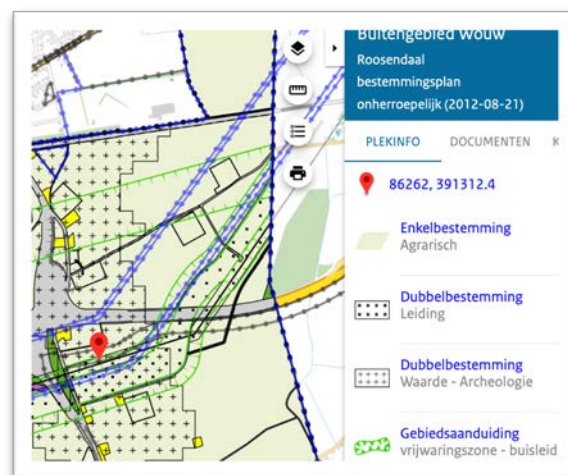
Voor inwerkingtreding van het hierna te omschrijven bestemmingsplan "De Bulkenaar - Roosendaal" is en was de volgende bestemmingsplannen van toepassing:

T.a.v. de onderhavige locatie aan de (noord) oostzijde geldt bestemmingsplan "Buitengebied Roosendaal en Nispen", zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 2 november 2016.



Figuur 2 Uitsnede plantekening van Ruimtelijkeplannen.nl

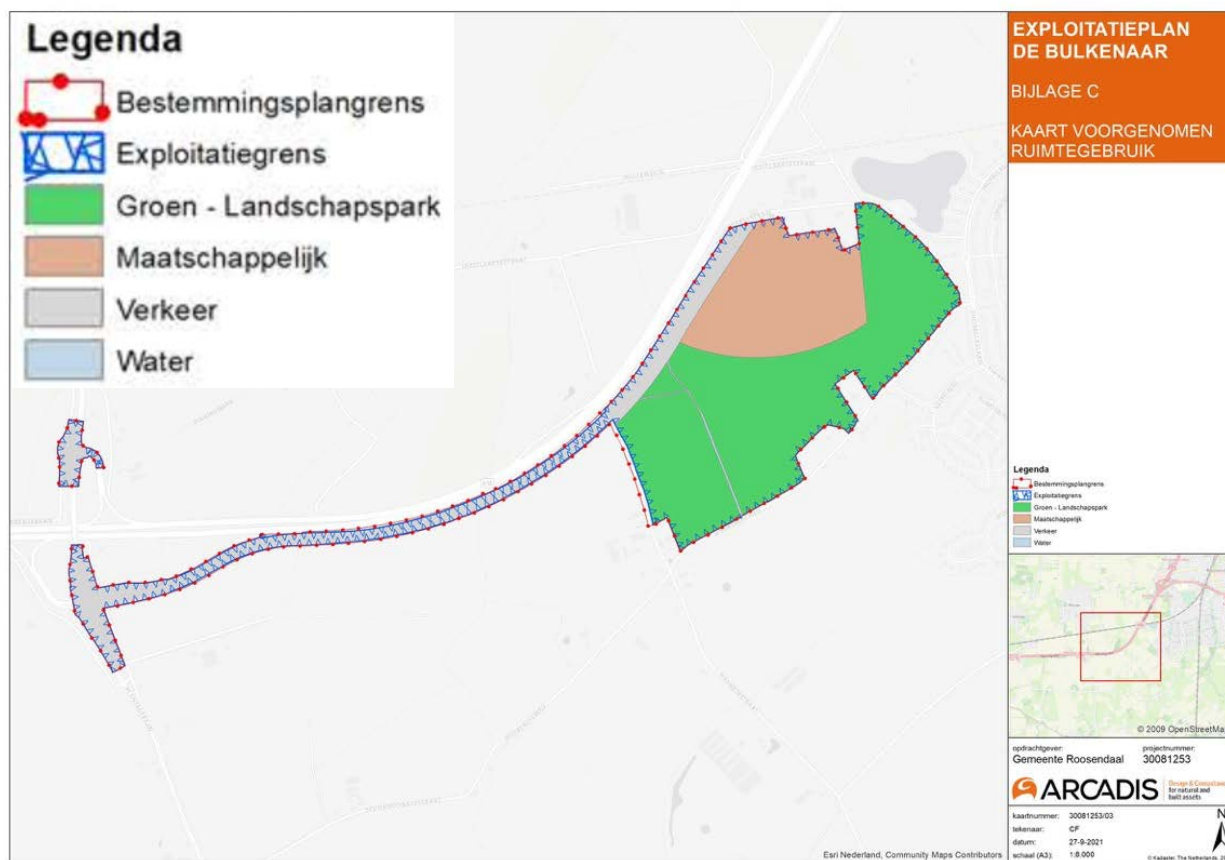
T.a.v. de onderhavige locatie aan de (noord) westzijde geldt bestemmingsplan "Buitengebied Wouw", zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 8 juli 2010.



Figuur 3 Uitsnede plantekening van Ruimtelijkeplannen.nl

2.2.2 Nieuw bestemmingsplan

Het voorontwerp bestemmingsplan de Bulkenaar heeft ter inzage gelegen vanaf 1 februari 2021. Het ontwerp bestemmingsplan de Bulkenaar heeft ter inzage gelegen per datum 5 juli 2021. De vaststelling van het bestemmingsplan en exploitatieplan is voorzien begin februari 2022.



Volgens de plankaart zijn de in dit taxatierapport begrepen percelen bestemd t.b.v. Maatschappelijk, Groen en Verkeer.

Voor wat betreft de in dit taxatierapport begrepen percelen zijn geen uitwerkingsplannen vastgesteld.

2.2.3 Ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Wouw 2020

Het ruimtelijk beleid van de gemeente Roosendaal is erop gericht dat het bestemmingsplanbestand van de gemeente zo actueel mogelijk blijft, ook al komt binnen afzienbare tijd, naar verwachting op 1 juli 2022, de Omgevingswet eraan. Daarom is het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Wouw 2020 in procedure gebracht (24 februari 2020). Het uitgangspunt is dat het bestemmingsplan Bulkenaar voorgaat op voornoemd plan.

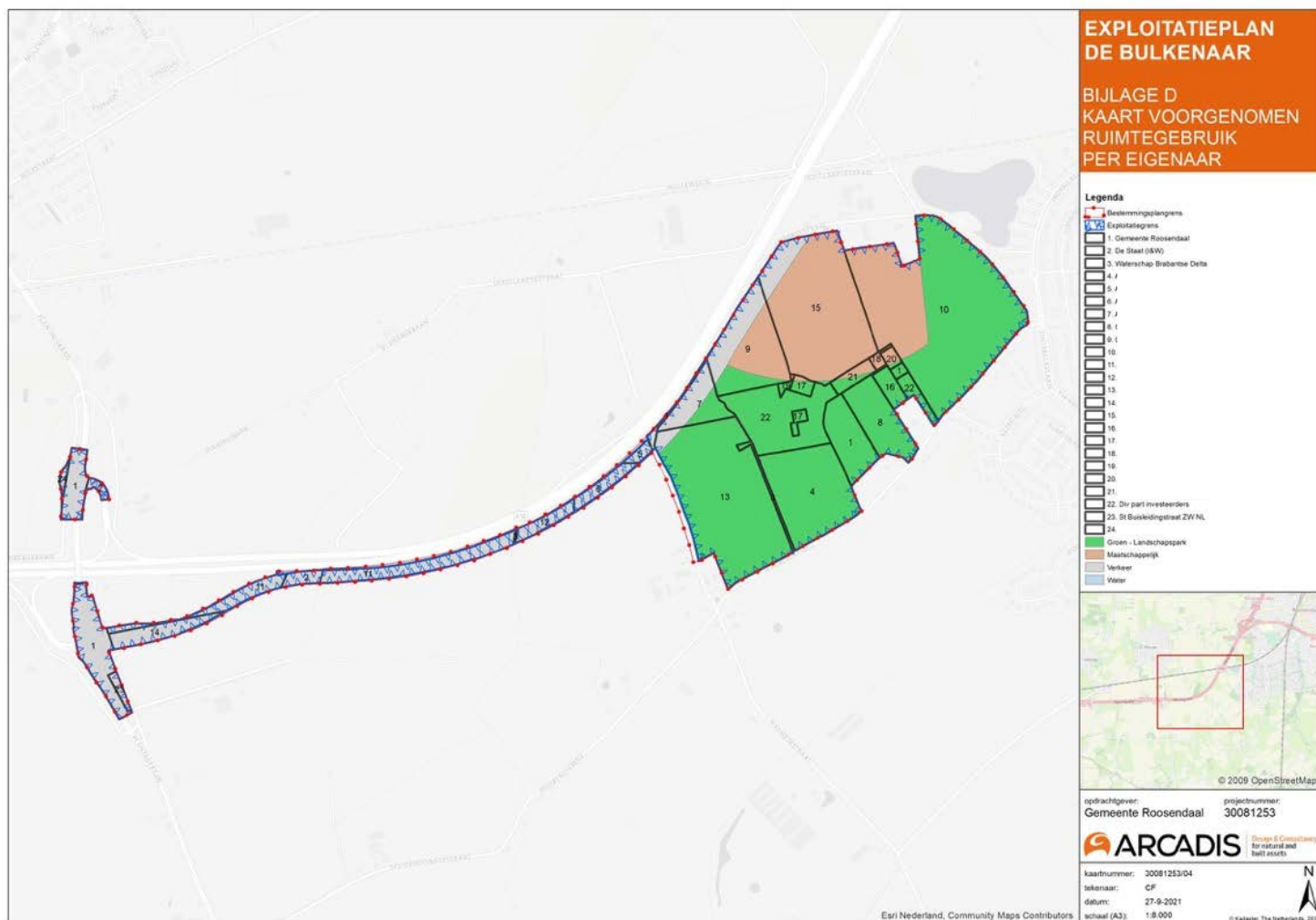
2.2.4 Voorbereidingsbesluiten

Aan de westzijde van het plangebied ligt een voorbereidingsbesluit (vastgesteld 8 oktober 2019) voor het tracé van de voorgenomen hoogspanningsverbinding Zuidwest 380 kV Rilland-Tilburg. Doel van het voorbereidingsbesluit is het betreffende gebied te vrijwaren van andere ontwikkelingen die de realisatie van de hoogspanningsverbinding in de weg kunnen staan. In het

gebied waarvoor het voorbereidingsbesluit geldt, zijn er beperkingen aan het bouwen van nieuwe bouwwerken en het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden.

2.3 Beschrijving percelen binnen exploitatieplangebied

Binnen het exploitatieplangebied zijn 51 unieke eigenaren te onderscheiden, waarvan 28 particuliere investeerders. Teneinde te voldoen aan de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) zijn de namen van natuurlijke personen in dit rapport geanonimiseerd. Gemeente Roosendaal bezit 4.41.67 ha, de Staat (I&W) 0.45.21 ha, Waterschap Brabantse Delta 0.18.73 ha, de Stichting Buisleidingstraat ZW NL 0.16.20 ha, de 28 particuliere investeerders bij elkaar 3.47.94 ha. De overige 19 eigenaren bezitten totaal 42.99.84 Ha. De ruim 50 hectare totaal is opgedeeld in 108 kadastrale percelen.



2.3.1 Percelen

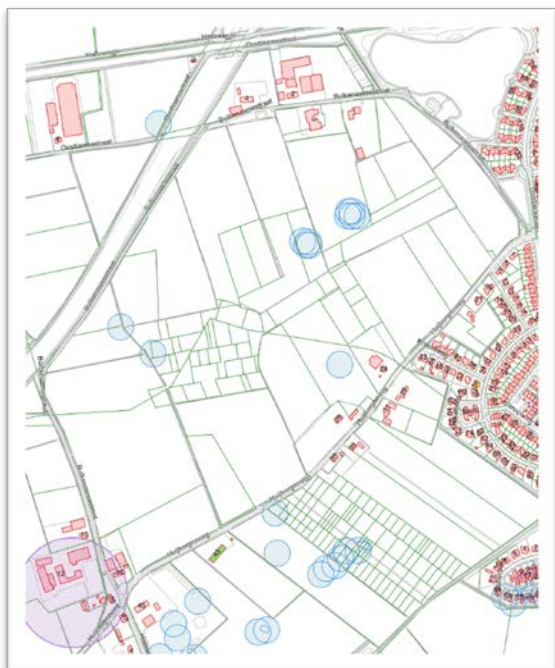
Binnen het exploitatieplangebied zijn de volgende percelen te onderscheiden.

KADASTRAAL KENMERK	KADASTRAAL PERCEELNUMMER	KADASTRAAL OPPERVLAK	OPPERVLAK NODIG
RSD00H 01443G0000	H 1443	17.520	17.520
RSD00H 01484G0000	H 1484	3.105	1.825
RSD00H 01491G0000	H 1491	8.390	8.390
RSD00H 01492G0000	H 1492	4.490	4.490
RSD00H 01493G0000	H 1493	10.395	10.395
RSD00H 01759G0000	H 1759	21.910	21.910
RSD00H 01760G0000	H 1760	27.215	27.215
RSD00H 01900G0000	H 1900	7.870	7.870
RSD00H 01951G0000	H 1951	23.057	23.057
RSD00H 01952G0000	H 1952	1.333	1.333
RSD00H 01973G0000	H 1973	430	430
RSD00H 01975G0000	H 1975	5.735	5.735
RSD00H 01993G0000	H 1993	865	560
RSD00H 01995G0000	H 1995	1.650	924
RSD00H 01997G0000	H 1997	400	110
RSD00H 02009G0000	H 2009	19.030	19.030
RSD00H 02083G0000	H 2083	22.680	22.680
RSD00H 02084G0000	H 2084	8.990	8.990
RSD00H 02085G0000	H 2085	8.710	8.710
RSD00H 02086G0000	H 2086	16.250	16.030
RSD00H 02198G0000	H 2198	3.550	1.069
RSD00H 02201G0000	H 2201	35.437	7
RSD00H 02209G0000	H 2209	300	292
RSD00H 02328G0000	H 2328	3.750	3.750
RSD00H 02333G0000	H 2333	1.604	1.604
RSD00H 02334G0000	H 2334	226	226
RSD00H 02335G0000	H 2335	1.477	1.477
RSD00H 02336G0000	H 2336	2.015	2.015
RSD00H 02337G0000	H 2337	997	997
RSD00H 02338G0000	H 2338	4.213	4.213
RSD00H 02339G0000	H 2339	140	140
RSD00H 02340G0000	H 2340	3.963	3.963
RSD00H 02341G0000	H 2341	793	793
RSD00H 02342G0000	H 2342	1.049	1.049
RSD00H 02343G0000	H 2343	2.485	2.485
RSD00H 02344G0000	H 2344	1.008	1.008
RSD00H 02346G0000	H 2346	802	802
RSD00H 02347G0000	H 2347	2.485	2.485
RSD00H 02349G0000	H 2349	1.224	1.224
RSD00H 02350G0000	H 2350	993	993
RSD00H 02351G0000	H 2351	611	611
RSD00H 02352G0000	H 2352	408	408
RSD00H 02353G0000	H 2353	993	993
RSD00H 02354G0000	H 2354	356	356
RSD00H 02355G0000	H 2355	597	597
RSD00H 02356G0000	H 2356	1.999	1.999
RSD00H 02357G0000	H 2357	1.217	1.217
RSD00H 00508G0000	H 508	5.540	5.540
RSD00H 00509G0000	H 509	5.630	5.630
RSD00H 00510G0000	H 510	10.250	10.250
RSD00H 00511G0000	H 511	5.370	5.370
RSD00H 00521G0000	H 521	7.440	7.440
RSD00H 00522G0000	H 522	4.700	4.700
RSD00H 00523G0000	H 523	2.830	2.830

RSD00H 00524G0000	H 524	10.040	10.040
WOU00O 00197G0000	O 197	4.070	465
WOU00O 00198G0000	O 198	14.575	481
WOU00O 00241G0000	O 241	1.620	1.620
WOU00O 00322G0000	O 322	2.795	109
WOU00O 00323G0000	O 323	5.300	1.008
WOU00O 00325G0000	O 325	29.165	7.947
WOU00O 00326G0000	O 326	26.620	8.693
WOU00O 00327G0000	O 327	56.600	2.777
WOU00O 00329G0000	O 329	3.765	138
WOU00O 00340G0000	O 340	17.920	2.090
WOU00O 00341G0000	O 341	17.505	2.270
WOU00O 00342G0000	O 342	8.640	1.029
WOU00O 00343G0000	O 343	149.850	4.562
WOU00O 00866G0000	O 866	25.690	8.303
WOU00O 00867G0000	O 867	13.230	1.438
WOU00O 00868G0000	O 868	78.745	45
WOU00O 00870G0000	O 870	25.310	16.880
RSD00P 00415G0000	P 415	1.235	7
RSD00P 00416G0000	P 416	29.605	4.197
RSD00P 00417G0000	P 417	1.515	145
RSD00Q 00016G0000	Q 16	10.240	3.269
RSD00Q 00017G0000	Q 17	1.061	37
RSD00Q 00020G0000	Q 20	781	781
RSD00Q 00021G0000	Q 21	43.650	43.650
RSD00Q 00025G0000	Q 25	1.728	1.728
RSD00Q 00026G0000	Q 26	10.063	10.063
RSD00Q 00026G0002	Q 27	29.571	29.571
RSD00Q 00029G0000	Q 29	15.078	15.078
RSD00Q 00375G0000	Q 375	18	18
RSD00Q 00004G0000	Q 4	114.120	4.550
RSD00Q 00531G0000	Q 531	16.130	16.130
RSD00Q 00541G0000	Q 541	900	900
RSD00Q 00543G0000	Q 543	350	350
RSD00Q 00544G0000	Q 544	1.601	1.601
RSD00Q 00545G0000	Q 545	1.001	1.001
RSD00Q 00546G0000	Q 546	1.200	1.200
RSD00Q 00548G0000	Q 548	1.000	1.000
RSD00Q 00551G0000	Q 551	800	800
RSD00Q 00553G0000	Q 553	200	200
RSD00Q 00560G0000	Q 560	499	499
RSD00Q 00561G0000	Q 561	1.199	1.199
RSD00Q 00568G0000	Q 568	1.099	1.099
RSD00Q 00576G0000	Q 576	1.000	1.000
RSD00Q 00577G0000	Q 577	514	514
RSD00Q 00579G0000	Q 579	1.400	1.400
RSD00Q 00590G0000	Q 590	750	750
RSD00Q 00592G0000	Q 592	1.399	1.399
RSD00Q 00594G0000	Q 594	600	600
RSD00Q 00595G0000	Q 595	501	501
RSD00Q 00596G0000	Q 596	2.500	2.500
RSD00Q 00600G0000	Q 600	750	750
RSD00Q 00601G0000	Q 601	250	250
RSD00Q 00605G0000	Q 605	12.115	12.115
RSD00Q 00606G0000	Q 606	475	475
TOTAAL			516.959

Taxateur heeft de eigendomsinformatie geraadpleegd. De uittreksels zijn opgenomen in het taxatiedossier. Op verzoek van opdrachtgever is privacygevoelige informatie die tot personen te herleiden is achterwege gelaten.

2.3.2 Bodemonderzoek



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

Figuur 4 Locaties verdacht van explosieven (bron: De Bulkenaar – Arcadis)

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 omgevingsrapportage, omwb.nl

2.3.3 Omschrijving huidige gebruik

De percelen zijn in gebruik als landbouwgrond, waterlopen en/of openbare weg.

3. Markt

3.1 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.

3.2 Beschrijving van markten

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 natuur, landschap, verkeer en maatschappelijk, om een breder perspectief op de economie en vastgoedmarkten te geven, c.q. vast te leggen.

3.2.1. Algemeen

De economie doorstaat de coronacrisis verrassend goed. Anderhalf jaar na de start van de coronapandemie is duidelijk dat de zwartste economische scenario's niet zijn uitgekomen. De Nederlandse economie is na de eerste coronagolf krachtig opgeveerd, en het aanpassingsvermogen is groot gebleken; in de tweede lockdown vanaf oktober 2020 viel op dat de economische impact zich ditmaal beperkte tot de direct getroffen sectoren, en dat zelfs in die sectoren de impact ditmaal kleiner was. De arbeidsmarkt heeft door deze veerkracht de crisis opvallend goed doorstaan, de krapte van voor de coronacrisis is in veel sectoren alweer teruggekeerd. Het steunbeleid heeft hierbij een belangrijke rol gespeeld, keerzijde daarvan is dat de normale bedrijvendynamiek een tijdlang tot stilstand is gekomen en dat de overheidsschuld duidelijk is opgelopen.

De verspreiding van het coronavirus blijft echter een bron van onzekerheid. Dit zal bepalend zijn voor het hersteltempo. Goede voortgang in de vaccinatiegraad geeft in de meeste geïndustrialiseerde landen zicht op een leven zonder beperkingen, maar dit staat in schril contrast tot de situatie in opkomende economieën en ontwikkelingslanden, waar grootschalige vaccinatie nog geruime tijd zal uitblijven. Zeker zolang het coronavirus wereldwijd nog niet onder controle is, is het goed denkbaar dat er nieuwe varianten ontstaan die besmettelijker zijn en/of tot een hogere ziektelast leiden doordat vaccins er minder goed tegen beschermen.

In de basisraming krijgt het economisch herstel vaart. In de basisraming is er zowel dit jaar (3,9%) als volgend jaar (3,5%) stevige economische groei, gedragen door toenemende vraag uit het buitenland en de consumptie van huishoudens en de overheid. Daarbij gaan we ervan uit dat er geen grootschalige contactbeperkingen meer nodig zijn. Een beperkt aantal sectoren heeft nog last van corona door onzekerheid, gerichte contactbeperkingen en verschoven vraag. Daar staat tegenover dat er in veel andere sectoren juist al sprake is van personeelsschaarste, hetgeen de noodzakelijke re-allocatie vergemakkelijkt. De werkloosheid neemt na beëindiging van het steunbeleid daarom slechts licht toe tot 3,5% in 2022.

De onzekerheid rond nieuwe varianten en effectiviteit van vaccinaties blijft groot, in een pessimistisch scenario raakt dit ook weer de economie. Om recht te doen aan de onzekerheid is ook een pessimistisch "nieuwe lockdownscenario" geconstrueerd. Besmettingen door nieuwe virusvarianten en/of verminderde werking van de vaccins kunnen opnieuw leiden tot druk op de zorg en zo hernieuwde contactbeperkingen noodzakelijk maken. In zo'n scenario is de economische ontwikkeling minder gunstig, hoewel we ook dan uitgaan van het eerder getoonde aanpassingsvermogen en de veerkracht van de economie. De bbp-groei bedraagt dan 3,3% in 2021 en 2,2% in 2022, de werkloosheid loopt op tot 3,6% in 2022.

3.2.3. Woningmarkt

Bestaande koopwoningen waren in september 18,5 procent duurder dan een jaar eerder. Dat is de grootste prijsstijging na juli 2000. De prijsstijging zwakte in 2019 wat af, maar trok daarna steeds verder aan. Dit blijkt uit onderzoek naar de prijsontwikkeling van bestaande particuliere koopwoningen in Nederland van het CBS en het Kadaster.



Bron: CBS en Kadaster

Het Kadaster maakte bekend dat het in september 17.575 woningtransacties registreerde. Dat is bijna 15 procent minder dan een jaar eerder. In de eerste negen maanden van dit jaar zijn 173.289 woningen gewisseld van eigenaar, bijna 3 procent meer dan in dezelfde periode van 2020.¹

Inmiddels stijgen ook de woningbouwkosten. Het afgelopen kwartaal betrof deze stijging 1,38%. Het eerste kwartaal van 2021 liet, evenals de kwartalen daarvoor, een stabilisatie van de woningbouwkosten zien. Door schaarste naar bouw materiaal lijkt er echter weer een sterke stijging te ontstaan.

De aanbestedingsindex laat in Q2 2021 een stijging zien van 2,82%. Op jaarbasis is een stijging van 2,65% zichtbaar. Nog steeds is de stijging van de woningprijzen sterker dan de stijging van de woningbouwkosten. Dit betekent dat de theoretische waarde van woningbouwgrond is toegenomen. Dit kwartaal betreft de stijging 22,32%. De werkelijke transactieprijzen van woningbouwkavels, bijgehouden door het Kadaster, tonen een meer stabiele ontwikkeling. De werkelijke prijs van de grond laat zich minder beïnvloeden door de marktontwikkelingen, al laat ook het Kadaster een stijging van 5,98% zien.

3.2.4. Commerciële vastgoedmarkt

Reeds bestaande kwetsbaarheden op de commercieel vastgoedmarkt worden uitvergroet 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 commercieel 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 huurderiving/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-invloed dus lastig uit de markt af te leiden.

¹ Bron: CBS en Kadaster

3.2.5. Zorgvastgoedmarkt

De zorgsector speelde de afgelopen periode 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 omzetsdaling. 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 omzetsdaling kan bij deze partijen in een enkel geval zelfs leiden tot het faillissement. Als dit gebeurt zal de zorg over genomen 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.

Corona zorgde voor een flinke dip in het beleggingsvolume in het Nederlandse zorgvastgoed. In de eerste helft van 2020 slonk het bedrag aan beleggingen met een derde ten opzichte van 2019. Het beleggingsvolume daalde van 489 miljoen naar 327 miljoen euro, rekende destijds bureau CBRE voor. Door de coronacrisis schoven eigenaren hun transacties vooruit en brachten ze hun vastgoed nog niet op de markt. Veel zorginstellingen kwamen niet toe aan hun reguliere bedrijfsvoering waardoor vastgoedbeslissingen werden uitgesteld.

De vraag naar nieuwe zorglocaties bleef echter onverminderd groot. Niet eerder werd in de eerste zes maanden van een jaar zoveel in zorgvastgoed geïnvesteerd, dan in 2021. Met 458 miljoen euro gaat het beleggingsvolume over het oude record uit 2019 heen. Over heel 2019 kwam het beleggingsvolume voor het eerst over de miljard euro heen.

Eén specifieke transactie speelt een grote rol in het verbreken van dit record: de verkoop van een deel van zijn vastgoed van het Albert Schweitzer ziekenhuis (ASz) in Dordrecht aan NorthWest Healthcare REIT. Daarmee is een investering van zo'n 110 miljoen euro gemoeid. Zonder deze transactie zou het transactievolume het afgelopen semester zijn achtergebleven bij de eerste helft van 2019, stelt Capital Value.

Toch wogen ook andere transacties in de nieuwbouw, renovatie en transformatie flink mee. Ook zonder het ASz waren deze goed voor 61 procent van het totaal aan investeringen. In 2020 was dat nog 44 procent was en in 2019 zelfs 33 procent. Deze transacties leveren een belangrijke bijdrage aan het terugdringen van het oplopende tekort aan ouderenwoningen en de kwalitatieve mismatch van de voorraad, aldus de analisten van Capital Value. Volgens het adviesbureau zijn het voornamelijk institutionele beleggers en vastgoedfondsen die investeren in nieuw zorgvastgoed op goede locaties, al dan niet in samenwerking met zorginstellingen. De toegenomen belangstelling voor nieuwbouw is te verklaren door het beperkte beleggingsaanbod van bestaande bouw alsmede de verhoogde overdrachtsbelasting op bestaande bouw per 1 januari.

Verder is de rol van internationale beleggers op de Nederlandse zorgvastgoedmarkt verder verstevigd. Internationale partijen nemen in het eerste half jaar met 45 procent een groeiend aandeel van het beleggingsvolume voor hun rekening. Tussen 2018 en 2020 schommelde dit aandeel rond de 30 procent. Naast de aankoop van het Albert Schweitzer ziekenhuis door NorthWest Healthcare REIT, wisten ook de Belgische beursgenoteerde beleggers een aantal grote transacties te sluiten. Cofinimmo kocht bijvoorbeeld voor 30 miljoen euro zorgcampus Monnikenberg in Hilversum en Aedifica kocht voor 20 miljoen euro het Retraitehuis in Uden.

Steeds meer buitenlandse beleggers zien brood in het Nederlandse zorgvastgoed. Het bureau ziet een aantal nieuwe toetreders. Zo trad het Franse Perial in het eerste half jaar van 2021 toe tot de Nederlandse markt door de aankoop van een nieuwbouwcomplex in Heerlen met daarin 60

appartementen en studio's die voor de lange termijn zijn verhuurd aan Stichting Philadelphia Zorg. "Internationale beleggers ervaren in Nederland een beleggingsklimaat dat momenteel gunstiger is dan in de meeste andere Europese landen.

Er is veel buitenlands kapitaal beschikbaar en deze beleggers kunnen veelal volstaan met een scherper rendement dan veel Nederlandse beleggers. Hierdoor kunnen zij zeer competitieve biedingen uitbrengen.

Na de coronadip van 2020 en de snelle opleving daarna, blijft er de komende jaren ook veel belangstelling voor het Nederlandse zorgvastgoed. Uit eerder onderzoek van Capital Value onder beleggers en corporaties bleek dat de komende drie jaar een recordbedrag van 6,3 miljard euro beschikbaar is voor investeringen in zorgvastgoed. De eerste zes maanden van 2021 kenmerken zich naast een record transactievolume ook door een gebrek aan nieuwe investeringskansen op de markt. Dit leidt mogelijk tot een lager transactievolume in de tweede helft van het jaar. Er is de komende jaren een forse uitbreiding van het aantal ouderen- en zorgwoningen nodig. Als ontwikkelaars, corporaties en beleggers meer schaalgrootte toepassen bij de realisatie van nieuwbouwprojecten, kunnen we voorkomen dat de tekorten de komende jaren nog verder zullen oplopen.

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 (actuele 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

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

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.

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

Locaties ziekenhuizen 2021

Academische en algemene ziekenhuizen inclusief buitenpoliklinieken



Bron: Inventarisatie ziekenhuislocaties RIVM

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 coronacrisis 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 Steenberghe, 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 bedden.³

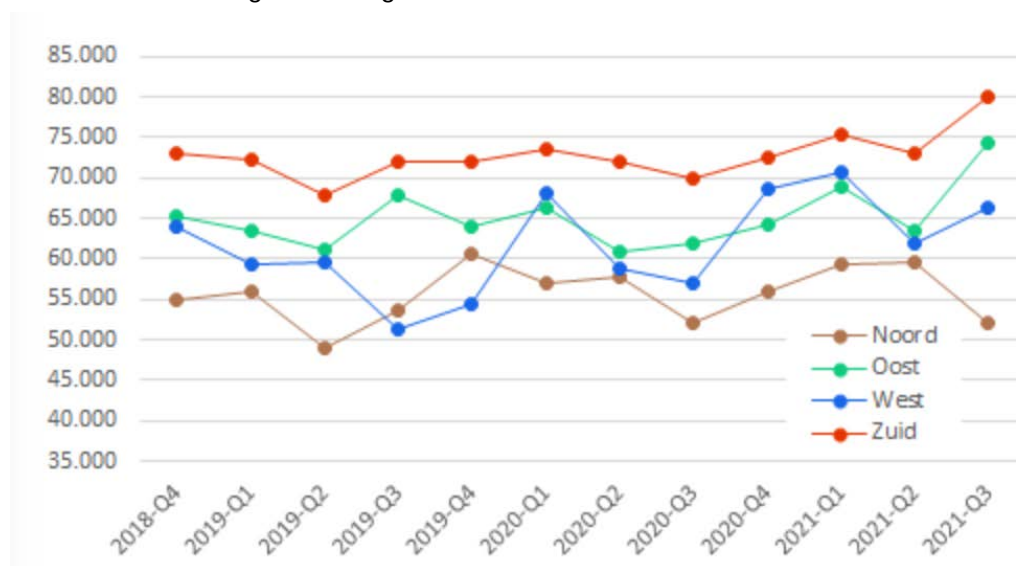
3.2.6 Markt voor agrarisch vastgoed

De gemiddelde agrarische grondprijs in Nederland is in het 3e kwartaal van 2021 uitgekomen op € 67.100 per ha (figuur 1). Dat is 5,6% hoger dan in het 2e kwartaal van 2021, en 5,5% boven de gemiddelde grondprijs over heel 2020 van € 63.600 per ha. De gemiddelde prijs van bouwland steeg in het 4e kwartaal met 6,5% naar € 74.100 per ha.

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

De stijging van de gemiddelde grondprijs in het 3e kwartaal van 2021 komt vooral door de hogere prijs van bouwland. De prijs van bouwland nam met 8% toe tot € 75.600 per ha. Dat is 5% boven de gemiddelde prijs over heel 2020 van € 71.800 per ha. De prijs van grasland steeg licht (1%) tot € 60.000 per ha, 3% hoger dan de gemiddelde prijs over 2020 van € 58.400 per ha. Ook de gemiddelde prijs van snijmaaisland nam in het 3e kwartaal licht (1%) toe tot € 67.300 per ha.

Prijs in €/ha onverpacht
agrarische grond naar landsdeel



In landsdeel Zuid nam de gemiddelde agrarische grondprijs in het 3e kwartaal van 2021 met 10% toe ten opzichte van het 2e kwartaal: van € 73.000 naar € 80.100 per ha. Over heel 2020 was de gemiddelde grondprijs € 72.400 per ha. Het verhandelde areaal landbouwgrond is in landsdeel Zuid met 12% gestegen: van 9.300 ha in de periode 2019Q4-2020Q3 tot 10.400 ha over de laatste 4 kwartalen (2020Q4-2021Q3). De relatieve grondmobiliteit over de laatste 4 kwartalen is uitgekomen op 2,1%, tegen 1,9% in dezelfde periode het jaar daarvoor.

3.3 Referenties

Ten behoeve van de waardering van de gebouwde objecten is onderzoek gedaan naar referentietransacties van verouderde kantoren, vrijstaande woningen en agrarische objecten in de nabije omgeving. 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 liggen. 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 is lang 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 Investerings (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 landschapinpassingen voorzien. De ontwikkeling lijkt zeer efficiënt in te passen in relatie tot plan De Bulkenaar.

[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.

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 55 miljoen euro. De oppervlakte 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.

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 225 miljoen euro.

[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.

Ommelander Ziekenhuis te Groningen

Tegelijk met de opening van het nieuwe ziekenhuis in Scheemda zijn de ziekenhuizen in Delfzijl en Winschoten gesloten. Het 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.

Voor zuivere agrarische transacties is het kadaster geraadpleegd. In de nabijheid van het plangebied zijn vanaf januari 2020 de navolgende transacties bekend:

Periode	Kadastrale gemeente	Grondgebruik	Opp.	Grondprijs per ha	Akte	analyse
q4-2020	ROOSENDAAL EN NISPEN	GRASLAND	9.083 €	50.116	NL4 7961800075	Nispen aan de kom. Bijna 1,3 ha gekocht.
q4-2020	ROOSENDAAL EN NISPEN	GRASLAND	17.165 €	55.345	NL4 7959800052	Vroenhoutseweg Tussen Kruisland en plangebied, andere zijde A17.
q3-2020	ROOSENDAAL EN NISPEN	TUINLAND OVERIG	9.895 €	57.500	NL4 7851700044	Nispen - Heijbeek. Nabij grens België/Steenpaal (Antwerpseweg). Aardbeien en maisteelt
q2-2020	ROOSENDAAL EN NISPEN	AKKERLAND	29.030 €	60.000	NL4 7778500172	
q3-2020	WOUW	AKKERLAND	28.460 €	62.368	NL4 7876200022	L-vormig perceel
q1-2021	ROOSENDAAL EN NISPEN	TUINLAND OVERIG	20.114 €	66.732	NL4 8045900198	Tussen Nispen en plangebied. Perceel aardappelen aan Dennenstraat (naast nr. 14) totaal 4.49.56 ha in transactie (1 perceel)
q1-2020	WOUW	TUINLAND OVERIG	33.240 €	71.250	NL4 7728200059	nabij Wouwse Plantage.
q1-2020	WOUW	AKKERLAND	9.845 €	72.173	NL4 7731200136	nabij te taxeren perceel. Spellestraat
q1-2021	BERGEN OP ZOOM	TUINLAND OVERIG	13.710 €	72.500	NL4 8051100092	tussen Bergen op Zoom en Heerle. Perceel vollegrond tuinbouw. Koper woont op 200m. Het in- en verkopen van paarden, alsmede het trainen van paarden en het verzorgen van stalling.
q4-2020	ROOSENDAAL EN NISPEN	AKKERLAND	6.196 €	72.999	NL4 7976500048	perceel Aardappelen, deel van een grotere kavel van 2 ha
q4-2020	WOUW	SNIJMAIS	26.190 €	75.000	NL4 8022500166	
q4-2020	WOUW	GRASLAND	32.775 €	77.015	NL4 7996800034	
q1-2020	ROOSENDAAL EN NISPEN	TUINLAND OVERIG	29.225 €	80.000	NL4 7744400161	Tussen Nispen en plangebied. Perceel tuinbouw/boomteelt. Eerenburg.
q1-2020	ROOSENDAAL EN NISPEN	AKKERLAND	62.610 €	80.000	NL4 7763500142	Tussen Nispen en plangebied. Langwerpig perceel 11,229 ha (Soedan gras, tagettes, tuinland)
q1-2021	WOENSDRECHT	AKKERLAND	29.090 €	80.000	NL4 8045900100	
q3-2020	WOUW	AKKERLAND	30.980 €	80.000	NL4 7863300078	1 perceel van 3 ha, redelijk dichtbij plangebied. Bieten.
q3-2020	WOUW	GRASLAND	8.220 €	80.000	NL4 7877700007	
q1-2021	WOUW	GRASLAND	5.610 €	94.652	NL4 8072200045	Grasland, gekocht door aanwonende buur (Zoomvlietweg 13)
q1-2020	ETTEN-LEUR	GRASLAND	9.460 €	96.000	NL4 7718500161	

4. Overwegingen ten aanzien van de wijze van waarderen

4.1 Inleiding

Opdracht is vaststellen van de inbrengwaarde zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c ten eerste van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) tegen een nader te bepalen peildatum ten behoeve van het exploitatieplan Vinkenhoef. Tot de inbrengwaarde zoals genoemd in artikel 6.2.3 Bro worden gerekend, voor zover redelijkerwijs toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, de ramingen van:

- a. de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- b. de waarde van opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden niet gehandhaafd kunnen worden;
- c. de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
- d. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

4.2 Werkelijke waarde versus onteigeningswaarde

In artikel 6.13 lid 5 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald, dat indien geen sprake is van onteigening de inbrengwaarde van gronden wordt vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet.

Uitgaande van de gemeentelijke grondexploitatie ligt het voor de hand dat nog niet verworven objecten in verband met de realisatie van het plan De Bulkenaar door de gemeente worden verworven. Daartoe heeft de gemeente laatstelijk op 28 mei 2020 een aanwijzingsbesluit ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten genomen en aan taxateur kenbaar gemaakt bereid te zijn om (uiteindelijk) het onteigeningsinstrumentarium zullen inzetten. Omdat alle te verwerven percelen onbebouwde percelen zijn en de taxateur geen inzage heeft kunnen krijgen in de persoonlijke situatie van de eigenaren, gaat ondergetekende voor de waardering van de inbrengwaarde van deze objecten voorzichtigheidshalve thans uit van de werkelijke waarde. Ondergetekende neemt hierbij in aanmerking dat de gemeente kan besluiten het exploitatieplan te herzien nadat de onroerende zaak ter onteigening is aangewezen, is onteigend dan wel tegen onteigeningswaarde is verworven.

4.3 Werkelijke waarde: gebruikswaarde of complexwaarde

4.3.1 Werkelijke waarde

Het stelsel van artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet geeft regels voor de waardering van de onteigende zaak.

De hoofdregel voor de waardering is opgenomen in artikel 40b, lid 1 van de Onteigeningswet, waarin is bepaald dat vergoed dient te worden de werkelijke waarde, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft. Met deze hoofdregel heeft de wetgever de affectieve waarde willen uitsluiten,

zodat moet worden uitgegaan van een geobjectiveerde waarde. In artikel 40b, lid 2 van de Onteigeningswet wordt vervolgens invulling gegeven aan de wijze waarop - niet te verwarren met de methode waarmee - de werkelijke waarde wordt bepaald. In dit artikel is bepaald dat moet worden uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper. In het derde lid van artikel is tot slot bepaald dat de werkelijke waarde in bijzondere gevallen naar andere maatstaf wordt bepaald.

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

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

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

Artikel 40d van de Onteigeningswet bevat de egalisatieregels welke kort samengevat inhoudt, dat de verschillende bestemmingen binnen één complex worden uitgesmeerd over alle gronden binnen dat complex. Uit de wetsgeschiedenis en de jurisprudentie volgt dat een complex een zelfstandig te exploiteren samenstel van zaken is welke voor de toepassing van het egalisatiebeginsel als één geheel moet worden beschouwd. Hierbij is van belang dat een complex één of meerdere bestemmingsplannen, of gedeelten daarvan, kan omvatten, een bestemmingsplan één of meerdere complexen kan omvatten, een complex kan zich uitstrekken over meerdere gemeenten, een complex meerdere bestemmingen kan omvatten, een complex uitsluitend onrendabele bestemmingen kan omvatten, een complex een samenhangende eenheid dient te vormen en een complex in de tijd bezien samenhang dient te vertonen.

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

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

4.3.2 Gebruikswaarde

Toepassing van het stelsel van artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet brengt met zich dat beoordeeld moet worden of de onroerende zaken de hoogste waarde ontleen aan het feitelijke en op basis van de geldende overgangsrechtelijke bepalingen toegestane gebruik (de zogenaamde gebruikswaarde) dan wel aan het beoogde gebruik op basis van de toegedachte bestemming (de zogenaamde complexwaarde).

Het stelsel van artikel 40b tot en met 40f voorziet derhalve in de beoordeling van de optimale aanwending (*highest and best use of HABU*).

4.3.3 Complexwaarde

Zoals hiervoor is aangegeven volgt de wetsgeschiedenis en de jurisprudentie dat een complex een zelfstandig te exploiteren samenstel van zaken is welke voor de toepassing van het egalisatiebeginsel als één geheel moet worden beschouwd.

Toepassing van voornoemde criteria resulteert erin dat de begrenzing van het complex gelijk is aan de begrenzing van het exploitatieplangebied. De afbakening van het complex is naar het oordeel van taxateur gelijk aan het plan waarin de ontwikkeling van ziekenhuis, landschapspark en verkeersdoeleinden, als één geïntegreerde ruimtelijke ontwikkeling zijn gepresenteerd. Er is sprake van één exploitatie, derhalve van financiële samenhang. De drie plangebieden worden gelijktijdig ontwikkeld en de verkeersdoeleinden en het landschapspark waren niet ontwikkeld als het ziekenhuis zich er niet wilde vestigen. Het landschapspark dient voorts als buffer tussen het ziekenhuis (met hoogbouw) en de woonwijk Tolberg. Op basis van het vorenstaande komt taxateur tot de conclusie dat het complex gelijk is aan de begrenzing van exploitatieplan "De Bulkenaar".

4.4 Onteigeningswaarde

De onteigeningswaarde omvat de volledige schadeloosstelling als bedoeld in artikel 40 van de Onteigeningswet. Naast de werkelijke waarde, zoals hiervoor omschreven, kan de schadeloosstelling bestaan uit waardevermindering van het overblijvende (artikel 41 van de Onteigeningswet) en persoonlijke schade die de eigenaar rechtstreeks en noodzakelijk door het verlies van zijn zaak lijdt (artikel 40 van de Onteigeningswet). De persoonlijke schaden bestaan doorgaans uit te compenseren inkomensbestanddelen en vergoeding van noodzakelijke kosten.

Omdat de te verwerven gronden in agrarisch gebruik zijn, wordt ervan uitgegaan dat de eigenaar het vrijkomend vermogen benut om een vergelijkbare grondpositie, danwel vermogenspositie te verwerven, waardoor er geen sprake is van inkomensschade.

4.5 Algemene uitgangspunten

Bij de waardering is voorts uitgegaan van de volgende algemene uitgangspunten die naar de mening van taxateur redelijkerwijs aanvaardbaar zijn en voor realistisch kunnen worden gehouden zonder de noodzaak van een specifiek (nader) onderzoek of verificatie:

- koper en verkoper handelen in alle redelijkheid;
- de hypothetische verkoopperiode zou passend zijn voor de soort onroerende zaken en plaatsvinden vóór de waardepeildatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk zouden blijven;
- de onroerende zaken zouden bij verkoop zo breed mogelijk in de markt worden aangeboden;
- geen rekening zou worden gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde;
- om de waarde te schatten, moet taxateur éérst bepalen wat de optimale aanwending is, ofwel het meest doelmatige en meest doeltreffende gebruik (highest and best use);

- de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
- de van opdrachtgever of aan haar verbonden derden verkregen informatie en wijze van handelen zijn correct en niet misleidend.

4.6 Bijzondere uitgangspunten

In dezen is geen sprake van bijzondere uitgangspunten.

4.7 Waarderingsmethode

4.7.1 Inleiding

Bij de waardering van vastgoedobjecten maakt de taxatiepraktijk gebruik van drie taxatiebenaderingen: de comparatieve benadering, de inkomstenbenadering en de kostenbenadering. De drie benaderingen zijn allen gebaseerd op het beginsel van substitutie; de comparatieve benadering gaat uit van substitutie door middel van aankoop van een vergelijkbare andere zaak, de inkomstenbenadering stelt de vraag tegen welke toekomstige geldstromen de zaak te substitueren is en de kostenbenadering gaat uit van substitutie door middel van herbouw van de zaak. Binnen de benaderingen zijn taxatiemethoden te onderscheiden. Voor de comparatieve benadering is de meest toegepaste methode de vergelijkingsmethode. Voor de inkomstenbenadering betreft dit onder andere de kapitalisatiemethode, discounted cashflowmethode en residuele grondwaardemethode. Voor de kostenbenadering betreft dit de vervangingswaardemethode. Bij de waardering van agrarische grond en ruwe bouwgrond wordt in de regel gebruik gemaakt van de vergelijkende methode. Bij de waardering ruwe bouwgrond kan tevens gebruik worden gemaakt van de residuele grondwaardemethode.

4.7.2 Vergelijkende methode

Bij de vergelijkende methode wordt een parallel getrokken met de koopprijzen die gehanteerd worden in direct nabijheid van het object. Voor de waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke (plaatselijke) omstandigheden, zoals de ligging, de grootte van percelen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden, de bestaande voorraad aan percelen, het aanbod van percelen, enzovoorts.

4.7.3 Residuele grondwaardemethode

De residuele waardemethode is een methode die in beginsel alleen van toepassing is bij waardebepaling van gronden met een mogelijkheid tot ontwikkeling en/of bebouwing. De methode wordt in de economische theorie aangeduid als 'backward pricing'. Door de productiekosten exclusief de prijs van de grond in mindering te brengen op de te verwachten marktwaarde na realisatie van het gereed product, verkrijgt men de waarde van grond, althans de prijs die men maximaal mag besteden bij verwerving van de grond.

Hoewel deze methode in beginsel geschikt is om een indicatie van een grondwaarde te geven volgt uit de onteigeningsarresten HR 13 augustus 2004, NJ, 2005, 151, HR 15 februari 2008, LJN: BB4775 (art. 81 RO) en HR 15 februari 2008, LJN: BB7646 (art. 81 RO) dat deze methode met de nodige terughoudendheid moet worden toegepast.

Ondanks dat het mogelijk is om alle kosten en opbrengsten die samenhangen met de exploitatie van het gehele complex te ramen naar actueel prijspeil geldt dat een dergelijke exercitie zeer theoretisch is hetgeen weer tot gevolg heeft dat de uitkomsten van de berekening in belangrijke mate worden bepaald door de gehanteerde uitgangspunten. Indien voldoende marktbewijs uit referentietransacties beschikbaar is, verdient de vergelijkende methode de voorkeur (vgl. o.a. HR 6 juni 2003, NJ 2003/550 en HR 13 augustus 2004, NJ 2005/151). Toepassing van de residuele grondwaardemethode is overigens geen vereiste voor vaststelling van inbrengwaarden. In de uitspraak van de Afdeling van 1 juni 2011, zaaknummers 200905555/1/R1 en 200906452/1/R1, is omtrent het gebruik van de vergelijkende methode ten opzichte van de residuele grondwaardemethode als volgt overwogen:

"2.28.7. Ten aanzien van het betoog dat ten onrechte de vergelijkingsmethode in plaats van de residuele of de top-downmethode is gebruikt, overweegt de Afdeling dat de vergelijkingsmethode een in het onteigeningsrecht gebruikelijke en geaccepteerde methode ter bepaling van de waarde is, als bedoeld in artikel 40b van de onteigeningswet en dat deze methode ook ter bepaling van inbrengwaarden kan worden gebruikt. In zoverre faalt het betoog. "

In de uitspraak van de Afdeling van 8 augustus 2008, zaaknummer 201100127/1/R2, is omtrent het gebruik van de residuele grondwaardemethode als volgt overwogen:

"2.12.2. (...) Ten aanzien van het betoog van Barenza dat ten onrechte de comparatieve methode in plaats van de 'top-down' methode is gebruikt, overweegt de Afdeling dat de comparatieve methode een in het onteigeningsrecht gebruikelijke en geaccepteerde methode ter bepaling van de waarde is, als bedoeld in artikel 40b van de Onteigeningswet en dat deze methode ook ter bepaling van inbrengwaarden kan worden gebruikt. In zoverre faalt het betoog. "

In de uitspraak van de Afdeling van 16 oktober 2013, zaaknummers 201301423/1/R4 en 201301424/1/R4, is omtrent het gebruik van de residuele grondwaardemethode als volgt overwogen:

"16.3. De artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet dwingen niet tot het hanteren van de residuele dan wel de comparatieve methode. Gelet daarop bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat het taxatierapport gebrekkig is reeds vanwege de daarin gevolgde waarderingsmethode. Met het enkel overleggen van een rapport waarin de gronden zijn getaxeerd op basis van een comparatieve waarderingsmethode heeft [appellant A] niet aannemelijk gemaakt dat het taxatierapport van Oranjewoud,

dat is uitgevoerd op basis van de residuele grondwaardemethode, onjuist is. [appellant A] heeft overigens niet aannemelijk gemaakt dat het rapport van Oranjewoud zodanige gebreken vertoont, dat de raad zich niet in redelijkheid op dat rapport heeft mogen baseren. Het betoog faalt. ".

In de uitspraak van gerechtshof Den Haag van 29 januari 2019 (ECLI:NL:GHDHA:2019:158) volgt tot slot dat ingeval voldoende vergelijkingstransacties beschikbaar zijn, de werkelijke waarde niet (mede) te baseren op een langs residuele weg bepaalde waarde (rov 2.16).

4.8 Verzoening en conclusie

In de conclusiefase komt een taxateur aan de hand van de hem beschikbare gegevens en uitkomsten van de verschillende analyses tot de finale waardering. Dit is de verzoening in het waarderingsproces, waarbij de uitkomst van iedere waarde- en (referentie)objectanalyse haar specifieke invloed heeft. Er moet een balans ontstaan tussen de objectieve en subjectieve elementen die het eindoordeel bepalen.

4.9 Schattingsonzekerheid

De mate van subjectiviteit in de waardebepaling is van invloed op de mate van schattingsonzekerheid en daardoor op de inschatting door een taxateur van de risico's van een afwijking van materieel belang voor een bepaalde schatting. De schattingsonzekerheid kan het gevolg zijn van:

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

Taxateur wijst erop dat, ondanks de nagestreefde zorgvuldigheid door taxateur, een bepaalde schattingsonzekerheid onvermijdelijk is.

Op de waardepeildatum veroorzaakt de uitbraak van Covid-19 onrust op markten in Nederland en de rest van de wereld. Het is voorstelbaar dat ook de Nederlandse vastgoedmarkt hierdoor wordt geraakt. Eventueel (negatief) marktbevonds manifesteert zich echter pas geleidelijk op vastgoedmarkten, omdat transacties veel tijd in beslag nemen en prijsvorming eerder plaatsvindt.

Taxateur heeft op dit moment dan ook geen zicht op de eventuele impact van de Covid-19 uitbraak (en de door de overheid genomen maatregelen) op vastgoedwaarden en baseert zich noodgedwongen op transacties uit het (recente) verleden.

Deze taxatie is derhalve onderhevig aan (materiele) taxatieonzekerheid. Daarom voorzien wij minder zekerheid – en is er meer voorzichtigheid geboden – bij gebruik van onze waardering dan normaal het geval zou zijn.

Daarnaast voorzien wij een langere marketingperiode om de waarde te realiseren in een transactie. De kans dat ons oordeel over waarde precies samenvalt met de behaalde prijs, mocht er sprake zijn van een transactie, is afgenomen. We raden u daarom aan om de waardering regelmatig te herzien en om specifiek marktadvies te verkrijgen bij een voorgenomen transactie.

5. Waardering percelen binnen exploitatieplangebied

5.1 Inleiding

Bij de waardering wordt onderscheid gemaakt tussen de ongebouwde percelen en te handhaven openbare ruimte.

5.2 Ongebouwde percelen

5.2.1 Vergelijkende methode

Ondergetekenden hebben kennisgenomen van vergelijkingstransacties van ziekenhuisontwikkelingen in andere plangebieden. Deze indiceren een prijs voor ruwe bouwgrond van € 12 tot € 120 per m² kavel. Dit toont dat de situationele kenmerken en plankarakteristieken zeer afwijkend zijn, waardoor de (externe) referenties onderling weinig vergelijkbaar. In vergelijking tot andere plannen is De Bulkenaar een volledige nieuwbouw op een volledig nieuwe kavel. Voorts is er een behoorlijke verkeersvoorziening nodig en wordt er een groot landschapspark gerealiseerd, waardoor de verhouding uitgeefbare oppervlakte tot de totale planoppervlakte zeer laag is. Deze omstandigheid indiceert een waarde die zich begeeft aan de onderzijde van de hiervoor genoemde bandbreedte.

In het plangebied zijn slechts een aantal vergelijkingstransacties beschikbaar, het betreft:

[Hyp4 dl 80391 nr 92] Op 14 januari 2021 koopt de gemeente Roosendaal van een particulier 997 m² agrarische grond, kadastraal bekend Roosendaal en Nispen, sectie H, nummer 2337. De koopprijs is € 20,00 per m² kosten koper.

Op 18 oktober 2021 koopt de gemeente Roosendaal van een ondernemer 4.939 m² agrarische grond, kadastraal bekend Roosendaal en Nispen, sectie H, nummer 1991 en sectie Q, nummer 4. De koopprijs is € 25,00 per m² kosten koper ex. BTW. De koopovereenkomst is in het taxatiedossier aanwezig. Naast de prijs van de grond worden in deze akte diverse bijkomende schadevergoedingen geregeld (art. 7), alsook verbeteringen van de cultuur van het overblijvende vastgoed van verkoper (art. 9). De levering is voorzien in november 2021.

Op 27 oktober 2021 koopt de gemeente Roosendaal van een particulier 2.500 m² agrarische grond, kadastraal bekend Roosendaal en Nispen, sectie Q, nummer 596. De koopprijs is € 25,00 per m² kosten koper ex. BTW. De koopovereenkomst is in het taxatiedossier ingesloten. Er zijn geen overige schadevergoedingen ingesloten. Verkoper woont op afstand en heeft geen andere belangen in of naast het gebied. Levering wordt in november 2021 voorzien.

De gemeente heeft aangegeven dat er met alle grondeigenaren verwervingsgesprekken plaatsvinden, maar dat deze nog niet hebben geleid tot meer transacties, c.q. koopovereenkomsten.

Op basis van het vorenstaande komt taxateur tot de conclusie dat de buitenplanse transacties voor ruwe bouwgrond niet bruikbaar zijn omdat de plankarakteristieken onderling weinig vergelijkbaar zijn. De binnenplanse transactie indiceren een waarde van € 20 per m2 begin 2021 naar € 25 per m2 aan het eind van 2021, voor gronden die zijn gelegen in het complex "De Bulkenaar". Deze waarde is evident hoger dan de gebruikswaarde van agrarische grond en de gebruikswaarde van de bestaande openbare ruimte.

5.2.2 Residuele grondwaardemethode

De opbrengsten van de grondexploitatie bestaan uit de uitgifte van 121.459 m2 terrein met een maatschappelijke bestemming. Hierop mag 110.000 m2 BVO bebouwing worden gerealiseerd.

De uitgifteprijs van deze gronden is nog niet door partijen nader overeengekomen. Ter bepaling of de residuele grondwaardemethode toe te passen is, c.q. de complexwaarde een hogere opbrengst kent dan de gebruikswaarde is er voor de residuele methode gerekend met een verkoopopbrengst van € 204,27 per m2 kavel dan wel € 185 per m2 terrein. Aan de functies openbare ruimte (verkeer), groen (landschapspark) en water is geen opbrengst toegerekend. De totale opbrengsten zijn begroot op € 22.469.915 (nominaal). De "overige kosten" van de grondexploitatie – derhalve exclusief inbrengwaarde, opbrengst- en kostenstijging en rente – bedragen € 33.001.069 (nominaal). Omdat de opbrengsten lager zijn dan de kosten is sprake van een negatieve residuele grondwaarde. Het break-even punt inclusief getaxeerde inbrengwaarde ligt bij afgerond € 388 per m2 bvo, buitenproportioneel hoog voor de bestemming Maatschappelijk. Derhalve wordt in deze taxatie geen nader onderzoek gedaan naar de marktwaarde van de maatschappelijke bestemming, er blijft hoe dan ook een negatieve residuele grondwaarde.

5.2.3 Bijzondere (on)geschiktheid

Beoordeeld dient te worden of binnen het plangebied sprake is van gronden met een van de waarde van het complex afwijkende (hogere of lagere) waarde vanwege fysieke gesteldheid of ligging. Hierbij kan worden gedacht aan gronden die grenzen aan bestaande, te handhaven wegen waarin nutsvoorzieningen reeds aanwezig zijn. Vanwege een hoge mate van technische en juridische bouwrijpheid kunnen deze gronden in beginsel onttrokken worden aan het vereveningsstelsel van artikel 40d van de Onteigeningswet, hetgeen kan leiden tot een hogere werkelijke waarde.

Voorstroken

Hoewel een gedeelte van de getaxeerde gronden ligt aan of nabij bestaande, te handhaven openbare wegen, geldt dat de ontsluiting van het ziekenhuis geschiedt via interne en in het kader van het bestemmingsplan te realiseren ontsluitingswegen. Eén en ander brengt met zich mee dat geen sprake is van een hogere mate van bouwrijpheid. Van voorstroken in onteigeningsrechtelijke zin is derhalve geen sprake.

Zichtlocaties

Hoewel de ligging van gedeelten van het plangebied aan of nabij bestaande, te handhaven openbare wegen kan leiden tot hogere uitgifteprijzen is naar oordeel van ondergetekende geen sprake van een bijzondere geschiktheid in onteigeningsrechtelijke zin die moet leiden tot een hogere inbrengwaarde. Deze gronden worden thans niet als ziekenhuis gebruikt, waardoor geldt dat niet op voorhand kan worden gezegd dat deze gronden zelf een zodanig bijzondere geschiktheid hebben dat dit de eigenschap van een zichtlocatie impliceert. Voorts acht ondergetekende de meerwaarde van aanzicht voor ziekenhuizen beperkt of niet aanwezig. Pas het nieuwe bestemmingsplan en de daarin vervatte regeling voor de gronden brengen mee dat vastgesteld kan worden welke gronden als zichtlocatie zijn te beschouwen. Daarbij is bepalend hoe de gronden op grond van het bestemmingsplan mogen worden ingericht en gebruikt.

Gelet daarop kan niet los van het bestemmingsplan worden vastgesteld of, en zo ja, aan welk deel van de gronden van het plangebied de hoedanigheid van zichtlocatie toekomt (vgl. ECLI:NL:RVS:2013:BZ7440 inzake Sittard-Geleen).

Bodemverontreiniging

Volgens het exploitatieplan is ter zake van de in dit taxatierapport begrepen onroerende zaken geen sprake van verontreiniging van bodem en/of grondwater, die moet leiden tot een lagere waarde.

Conclusie

Van bijzondere (on-) geschiktheid welke leidt tot een van het complex afwijkende (hogere of lagere) waarde vanwege fysieke gesteldheid of ligging is geen sprake.

5.3 Te handhaven openbare ruimte

Van percelen openbare ruimte, zoals wegen, waterlopen en openbaar groen, waarvan de bestemming en het gebruik materieel ongewijzigd blijft, wordt de inbrengwaarde volgens bestendig gebruik gewaardeerd op € 1 de massa. Taxateur wijst in dit verband op de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 18 december 2019 inzake Voorschoten (ECLI:NL:RVS:2019:4327) waarin het volgende is overwogen: "24.1. (...) De Afdeling stelt vast dat de Kniplaan op grond van het vorige bestemmingsplan "Buitengebied Natuurgebieden" was bestemd als weg. De Kniplaan behoudt deze bestemming in het

voorliggende plan. Gelet hierop is sprake van een andere situatie dan in de uitspraak van de Afdeling van 3 oktober 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3227, waar het ging om een wijziging van de bestemming "Bedrijf" naar "Verkeer". Weliswaar is in het voorliggende plan sprake van kleine veranderingen aan de op deze bestemming betrekking hebbende regels ten opzichte van de regels terzake, als opgenomen in het vorige bestemmingsplan, maar deze zijn volgens de raad toe te schrijven aan een voorgestane uniformering van planregels en hebben daarom geen gevolgen voor de voorgenomen herontwikkeling. Niet ter discussie staat dat de weg een weg blijft. Ten aanzien van de stelling van [persoon C] dat een redelijk handelend en denkend koper de bestaande weg door de beperkte extra planologische mogelijkheden, zoals aanlegplaatsen en speelgelegenheden, hoger zal waarderen dan slechts een weg, stelt de raad dat er tussen verkeersbestemmingen weliswaar enige planologische verschillen zijn, maar dat deze niet tot effect hebben dat de markt gronden met de in het plan vervatte verkeersbestemming anders zal waarderen. De Afdeling acht niet aannemelijk gemaakt dat dit onjuist is en is van oordeel dat de raad heeft mogen uitgaan van een symbolische koopsom van € 1,00 euro. Hierbij is van belang dat de gronden op basis van het vorige bestemmingsplan reeds een verkeersbestemming hadden, deze verkeersbestemming in het plan is gecontinueerd en de raad heeft kunnen oordelen dat de mogelijk gemaakte extra functies geen hogere waarde tot gevolg hebben. (...)"

5.4 Samenvatting

Toepassing van de vergelijkende methode indiceert een complexwaarde van € 25 per m². Deze is evident hoger dan de gebruikswaarde als cultuurgrond dan wel openbare ruimte. Omdat de complexwaarde is gebaseerd op een voldoende vergelijkbare binnenplanse referentiestransactie dient een eventuele correctie op basis van de uitkomsten van de residuele grondwaardemethode achterwege te blijven. Op basis van het vorenstaande schat taxateur de inbrengwaarde van de percelen waarvan de bestemming wordt gewijzigd op gemiddeld € 25 per m². Aan de te handhaven openbare ruimte wordt een inbrengwaarde toegedacht van € 1 per perceel.

Met inachtneming van het vorenstaande wordt de inbrengwaarde per eigenaar als volgt geraamd:

Tabel: uitsplitsing inbrengwaarde en grondoppervlakte eigenaren onder nr.22 Div. part. Inv

omschrijving	kadastrale oppervlakte	inbrengwaarde
01. Gemeente Roosendaal	04 ha 41 a 67 ca	€ 445.129
02. De Staat (I&W)	00 ha 45 a 21 ca	€ 69.431
03. Waterschap Brabantse Delta	00 ha 18 a 73 ca	€ 2
04.	03 ha 96 a 34 ca	€ 990.850
05.	00 ha 18 a 25 ca	€ 45.625
06.	00 ha 47 a 90 ca	€ 119.750
07.	01 ha 28 a 80 ca	€ 322.000
08.	01 ha 83 a 25 ca	€ 458.125
09.	03 ha 23 a 05 ca	€ 807.625
10.	11 ha 74 a 30 ca	€ 2.935.750
11.	02 ha 20 a 95 ca	€ 552.375
12.	00 ha 45 a 50 ca	€ 113.750
13.	07 ha 95 a 91 ca	€ 1.989.775
14.	00 ha 86 a 93 ca	€ 217.325
15.	07 ha 15 a 25 ca	€ 1.760.425
16.	00 ha 42 a 13 ca	€ 105.325
17.	00 ha 33 a 98 ca	€ 84.950
18.	00 ha 12 a 75 ca	€ 31.875
19.	00 ha 08 a 02 ca	€ 20.050
20.	00 ha 17 a 44 ca	€ 43.600
21.	00 ha 39 a 63 ca	€ 99.075
22. Div part investeerders	03 ha 47 a 94 ca	€ 869.850
23. St Buisleidingstraat ZW NL	00 ha 16 a 20 ca	€ 1
24.	00 ha 09 a 46 ca	€ 23.650
	51 ha 69 a 59 ca	€ 12.106.313

Tabel: inbrengwaarde en grondoppervlakte diverse particuliere investeerders (nr. 22)

omschrijving	kadastrale oppervlakte	inbrengwaarde
22a.	00 ha 10 a 08 ca	€ 25.200
22b.	00 ha 04 a 08 ca	€ 10.200
22c.	00 ha 07 a 50 ca	€ 18.750
22d.	00 ha 09 a 00 ca	€ 22.500
22e.	00 ha 16 a 01 ca	€ 40.025
22f.	00 ha 25 a 00 ca	€ 62.500
22g.	00 ha 10 a 00 ca	€ 25.000
22h.	00 ha 06 a 11 ca	€ 15.275
22i.	00 ha 14 a 95 ca	€ 37.375
22j.	00 ha 03 a 56 ca	€ 8.900
22k.	00 ha 15 a 90 ca	€ 39.750
22l.	00 ha 17 a 64 ca	€ 44.100
22m.	00 ha 24 a 85 ca	€ 62.125
22n. Groza BV	00 ha 09 a 93 ca	€ 24.825
22o.	00 ha 04 a 99 ca	€ 12.475
22p.	00 ha 08 a 00 ca	€ 20.000
22q.	00 ha 06 a 00 ca	€ 15.000
22r.	00 ha 20 a 15 ca	€ 50.375
22s.	00 ha 11 a 99 ca	€ 29.975
22t.	00 ha 03 a 50 ca	€ 8.750
22u.	00 ha 20 a 10 ca	€ 50.250
22v.	00 ha 24 a 85 ca	€ 62.125
22w.	00 ha 12 a 01 ca	€ 30.025
22x.	00 ha 12 a 24 ca	€ 30.600
22y.	00 ha 07 a 50 ca	€ 18.750
22z.	00 ha 12 a 00 ca	€ 30.000
22aa. Tinach Investments BV	00 ha 10 a 99 ca	€ 27.475
22ab.	00 ha 19 a 01 ca	€ 47.525
22. Div part investeerders	03 ha 47 a 94 ca	€ 869.850

Inbrengwaarde De Bulkenaar	€ 12.106.313,00
Twaalfmiljoen honderdenzesduizend en driehonderddertien euro	

6. Plausibiliteitsverklaring en backtest

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. Onderhavig taxatierapport is opgesteld en ondertekend door twee taxateurs waardoor is voldaan aan de kwaliteitsbewaking.

De verschillen met betrekking tot het eerder uitgebrachte rapport, zien toe op toevoeging van nieuwe gronden binnen het exploitatiegebied ter hoogte van de aansluiting op de snelweg. Dit betekende dat er een nieuwe inbrengende eigenaar werd toegevoegd en de gemeente en de Staat meer gronden inbrengen. Voorts heeft er een actualisatie van de waarde plaatsgevonden wegens nieuwe marktinformatie.

7. Ondertekening

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

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

Aldus vastgesteld op <> 2021 te Utrecht,

Ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ing. Albert van Gellicum MRE MRICS RT