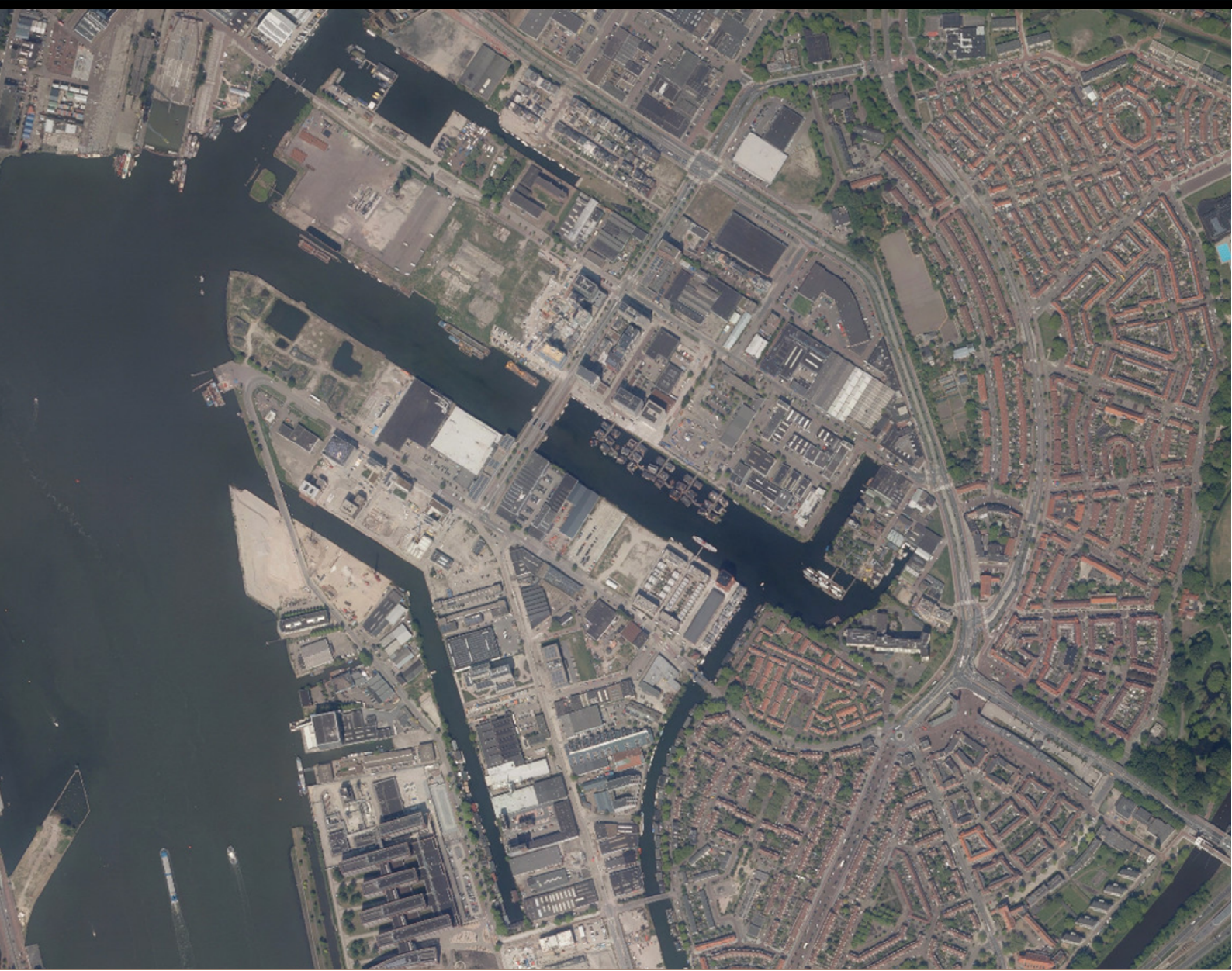
STEENHUIJS

Grondzaken

Raming inbrengwaarde exploitatieplan "Buiksloterham 5e herziening reparatie"



Opdrachtgever:
Gemeente Amsterdam
Amstel 1
1011 PN Amsterdam

Documenteigenschappen:
SG20/101924/definitief
Datum: 27 maart 2023

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

Inhoudsopgave

1. ALGEMEEN 5
1.1 Opdrachtgever 5
1.2 Instructies van de opdrachtgever 5
1.3 Opdrachtnemer en de uitvoerende taxateurs 5
1.4 Taxatietype 6
1.5 Taxatie object 6
1.6 Doel van de taxatie 6
1.7 Waardepeildatum en opnamedatum 6
1.8 Taxatiestandaarden en regels voor de taxateurs aangaande het taxeren 7
1.9 Waarderingsgrondslag (basis van waarde) 7
1.10 Uitgangspunten en mededelingen ten aanzien van dit taxatierapport 8
1.11 Bijzondere uitgangspunten 8
1.12 Voorwaarden 8
1.13 Onafhankelijkheid 10
1.14 Concept en track record 10
2. BESCHRIJVING 11
2.1 Inleiding 11
2.2 Ligging 11
2.2 Bestemmingsplan 12
2.3 Beschrijving percelen 17
3. MARKT 18
3.1 Algemeen 18
3.2 Beschrijving van de vastgoedmarkt 18
4. OVERWEGINGEN TEN AANZIEN VAN DE WIJZE VAN WAARDEREN 29
4.1 Inleiding 29
4.2 Te waarderen objecten 29
4.3 Werkelijke waarde versus onteigeningswaarde 30
4.4 Werkelijke waarde: gebruikswaarde of complexwaarde 31
4.5 Onteigeningswaarde 33
4.6 Algemene uitgangspunten 35
4.7 Bijzondere uitgangspunten 36
4.8 Objectafbakening en waardebepaling 36
4.9 Waarderingsmethode 37
4.10 Verzoening en conclusie 40
4.11 Schattingsonzekerheid 40
5. WAARDERING 42
5.1 Inleiding 42

5.2 Gebruikswaarde 42
5.3 Complexwaarde 42
5.4 Te handhaven openbare ruimte 44
5.5 Conclusie 45
6. ONDERTEKENING 46

Bijlagen

A. Referenties
B. Objectomschrijving en waardering gebruikswaarde en onteigeningswaarde
C. Residuele grondwaardeberekening
D. Waarderingsoverzicht exploitatieplan

1. Algemeen

1.1 Opdrachtgever

Gemeente Amsterdam, zetelend te Amsterdam, kantoorhoudend te 1011 PN Amsterdam, Amstel 1, vertegenwoordigd door mevrouw M. Steenhagen, senior projectmanager Buiksloterham. Deze taxatie is uitgevoerd conform de overeengekomen opdrachtvoorwaarden zoals neergelegd in de offerte van Steenhuijs Grondzaken d.d. 21 februari 2020 en de opdrachtbevestiging d.d. 28 mei 2020 van gemeente Amsterdam. Beide brieven zijn opgenomen in het taxatiedossier. Naar aanleiding van zienswijzen op het ontwerp exploitatieplan heeft opdrachtgever om een actualisatie van deze inbrengwaardetaxatie verzocht. De opdracht hiertoe is schriftelijk bevestigd per 22 februari 2023 (505632/2019-15788).

1.2 Instructies van de opdrachtgever

Onderhavige taxatie betreft een raming van de inbrengwaarden ten behoeve van een exploitatieplan. Met opdrachtgever is overeengekomen dat geen contact wordt gezocht met rechthebbenden en dat de percelen en daarop aanwezige opstallen door middel van een zogenaamde gevelopname worden geïnspecteerd. Taxateurs hebben zich ervan vergewist dat deze mate van inspectie voldoende is om zich een voldoende betrouwbaar beeld te vormen van de percelen en daarop gesitueerde opstallen voor de begroting van de inbrengwaarde.

1.3 Opdrachtnemer en de uitvoerende taxateurs

De opdracht is aangenomen door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid handelend onder de naam Steenhuijs Grondzaken, gevestigd te 3541 CS Utrecht, Parijsboulevard 209 en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 30175573.

Namens Steenhuijs Grondzaken wordt de taxatie uitgevoerd door:

- de heer ing. Albert van Gellicum MRE MRICS RT, register taxateur van onroerende zaken, onder andere ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed onder registratienummer RT301591361, lid van en Registered Valuer bij de RICS, lidnummer 1287065, ingeschreven bij Stichting Deskundigen Onteigening Bestuursrechtelijke Schadevergoedingen (DOBS) en tevens ingeschreven bij Stichting Landelijk Register Gerechtelijk Deskundigen (LRGD) als onteigeningsdeskundige-taxateur; en
- de heer ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT, register taxateur van onroerende zaken, onder andere ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed onder registratienummer RT301591361, lid van en Registered Valuer bij de RICS, lidnummer 1273721, en tevens ingeschreven bij Stichting Landelijk Register Gerechtelijk Deskundigen (LRGD).

Als hierna wordt gesproken over taxateur wordt hiermee tevens de meervoudsvorm daarvan bedoeld en omgekeerd.

Gelet op de complexiteit van de opdracht is voor wat betreft de voor deze taxatie relevante interpretatie van wetgeving en jurisprudentie bijstand verkregen van de heer Joop van den Brand van Van den Brand Grondbeleid BV te Luycksgestel.

De taxateur voldoet aan de criteria voor permanente educatie van het NRVT.

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

Voor het verdere en overige wordt de objectiviteit en onafhankelijkheid gewaarborgd door naleving van:
- het "Reglement Gedrags- en beroepsregels" van NRVT;
- de "Code van ethische principes voor professionele taxateurs" van IVSC;
- het "Red Book 2020" van RICS.

1.4 Taxatietype
Er is een **volledige taxatie** uitgevoerd.

1.5 Taxatie object
Het onderwerp van deze taxatie zijn diverse gebouwde en ongebouwde onroerende zaken in het plangebied van exploitatieplan "Buiksloterham 5e herziening reparatie". Voor een nadere omschrijving van de objecten en het te taxeren belang wordt verwezen naar de bijlage van dit rapport.

1.6 Doel van de taxatie
Het doel van de taxatie is het ramen van de inbrengwaarde van percelen in het exploitatieplangebied "Buiksloterham 5e herziening reparatie" te Amsterdam.

1.7 Waardepeildatum en opnamedatum
De waardepeildatum is 1 januari 2023. Deze datum ligt zo dicht mogelijk tegen het moment van het vaststellen van het exploitatieplan. Het plangebied is in de periode juli 2020 tot en met maart 2022 diverse malen door taxateur bezocht, voor het laatst d.d. 11 januari 2023.

1.8 Taxatiestandaarden en regels voor de taxateurs aangaande het taxeren

Opdrachtnemer verricht de professionele taxatiedienst in overeenstemming met de versie 2022 van de IVS, die zijn opgesteld en worden onderhouden door de International Valuation Standards Council (www.ivsc.org). Tevens verklaart opdrachtnemer op de hoogte te zijn en te handelen overeenkomstig de inhoud van de actuele reglementen van NRVT en het actuele RICS Redbook, zoals opgesteld door de RICS.

In dezen is sprake van een taxatie op wettelijke grondslag. In het Reglement Definities 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 of vaste jurisprudentie hem daartoe dwingt.

Omdat de objecten niet volledig worden opgenomen (in ieder geval niet intern), is er een grotere waarderingsonzekerheid bij deze inbrengwaarde-ramingen ten opzichte van gereguleerde taxaties ten behoeve van financiering of balanswaardering. Voor onderbouwing van hypothecaire financiering en/of balanswaardering mogen inbrengwaarden derhalve ook niet worden ingezet.

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.

1.9 Waarderingsgrondslag (basis van waarde)

Het te hanteren waardebegrip betreft de inbrengwaarde. In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de inbrengwaarde als volgt omschreven:

> *Artikel 6.13 Wet ruimtelijke ordening*
>
> *1. Een exploitatieplan bevat:*
> *(…)*
> *c. een exploitatieopzet, bestaande uit:*
> *1°. voor zover nodig een raming van de inbrengwaarden van de gronden, welke inbrengwaarden voor de toepassing van deze afdeling worden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van die gronden;*
> *(…)*
> *5. 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.*

Artikel 6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening
Tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten eerste, van de wet, worden, voor zover deze redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, gerekend de ramingen van:
a.de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
b.de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
c.de kosten van het 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.

1.10 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:

- in de taxatie is geen rekening gehouden met specifieke fiscale regelgeving betreffende de vennootschapsbelasting of inkomstenbelasting;
- alle bedragen zijn exclusief omzetbelasting tenzij anders vermeld;
- de vastgestelde waarden zijn “kosten koper” tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Onder “kosten koper” verstaan wij de overdrachtsbelasting, notariskosten wegens levering van de onroerende zaak, evenals de kosten verbonden aan de inschrijving ervan in het kadaster.
- buiten deze taxatie blijven inventaris en/of branche-specifieke inrichtingen;
- de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen zijn geen onderdeel van de inbrengwaardetaxatie. Deze zijn separaat geraamd.

1.11 Bijzondere uitgangspunten

Niet van toepassing.

1.12 Voorwaarden

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

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

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

De navolgende informatie was beschikbaar:
- kadastrale informatie;
- planologische informatie;
- inbrengwaardetaxatie d.d. oktober 2009;
- exploitatieplan "Herziening 2015 van het Exploitatieplan Buiksloterham" d.d. 16 december 2015;
- exploitatieplan "Buiksloterham 5e herziening" d.d. 20 december 2017;
- uitspraak Raad van State d.d. 13 maart 2019;
- conceptexploitatieplan "Buiksloterham 5e herziening reparatie";
- zienswijzen op het conceptexploitatieplan;
- exploitatieopzet en opbrengstenraming;
- informatie uit bouwdossiers, welke op te vragen zijn bij het bouwarchief van de gemeente Amsterdam;
- informatie uit erfpachtdossiers, via het digitaal erfpachtsysteem van de gemeente Amsterdam;
- informatie uit Basisadministratie gebouwen, o.a. via Vastgoeddata.nl;
- luchtfoto's, via o.a. Agrimeter.nl en NVM Geodata.

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 beroepsaansprakelijkheids-verzekering. 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 verklaart dat bij het uitvoeren van de taxatie is voldaan aan de fundamentele beginselen van objectiviteit en onafhankelijkheid. De taxateur heeft niet eerder professionele taxatiediensten uitgevoerd betreffende percelen in onderhavig plangebied. De taxateur heeft geen betrokkenheid (gehad) bij grondverwerving en/of andere partijdige advisering in onderhavig plangebied. De omzet uit deze opdracht is minder dan 25% van de omzet van opdrachtnemer (NRVT regelgeving).

1.14 Concept en track record

Opdrachtnemer heeft op 22 maart 2023 aan opdrachtgever een conceptversie van dit rapport toegestuurd. De reactie van opdrachtgever heeft niet geleid tot inhoudelijke aanpassingen ten opzichte van het concept.

2. Beschrijving

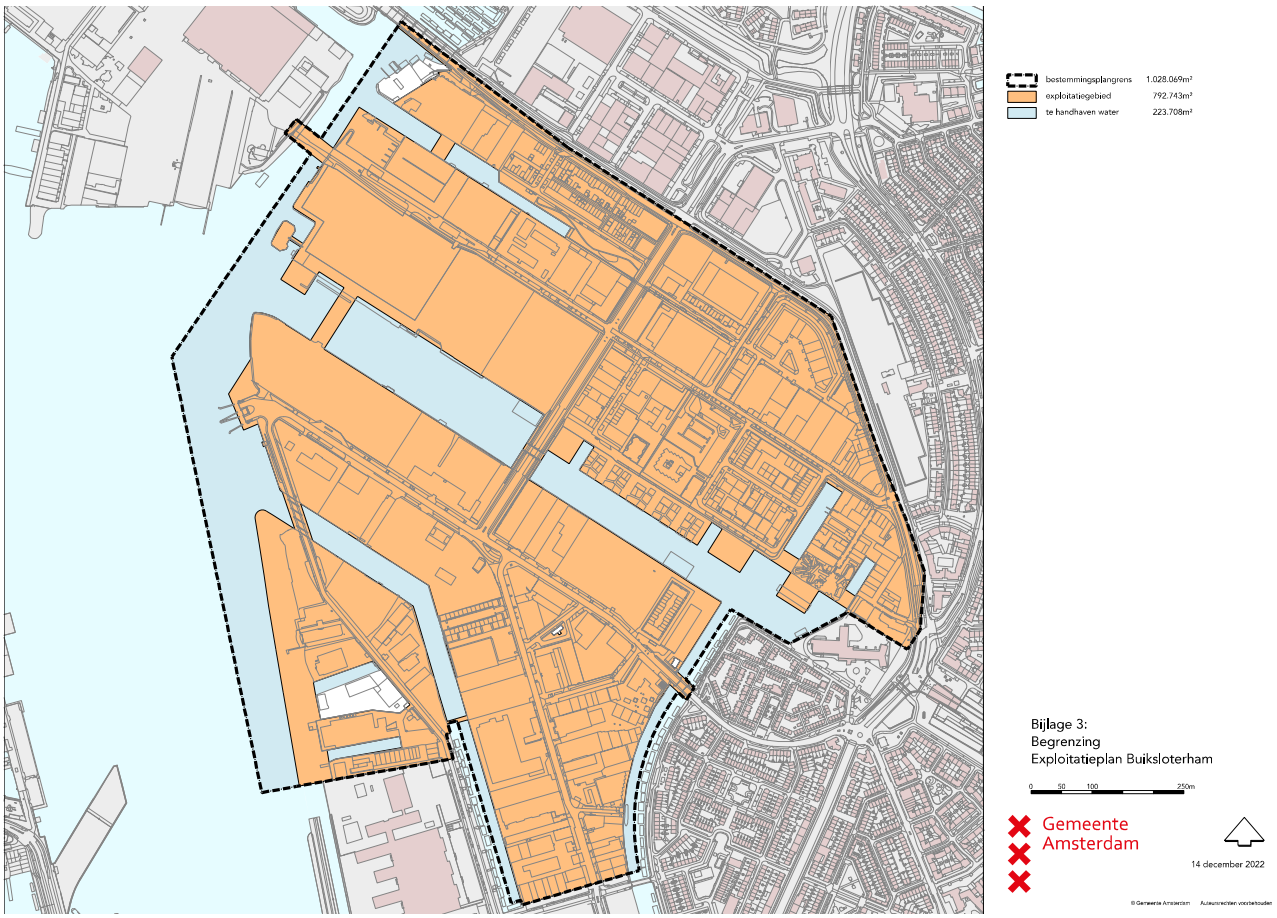
2.1 Inleiding

De in dit taxatierapport begrepen percelen liggen in het plangebied van de bestemmingsplan "Buiksloterham". Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 16 december 2009 (onherroepelijk op 18 november 2011). Op 29 november 2012 is de eerste partiële herziening van het bestemmingsplan vastgesteld (onherroepelijk op 31 januari 2013). De tweede partiële herziening is vastgesteld op 29 mei 2013. De derde partiële herziening is vastgesteld op 30 oktober 2013. Op 3 maart 2015 is het wijzigingsplan "Wijzigingsplan Waterkavel Buiksloterham" vastgesteld. Op 21 december 2016 is de vierde partiële herziening vastgesteld (onherroepelijk op 27 september 2017). Op 27 november 2019 is de vijfde partiële herziening vastgesteld. Op 13 juli 2022 is de zesde partiële herziening vastgesteld (onherroepelijk op 1 september 2022). Op 22 juni 2022 is de zevende partiële herziening vastgesteld (onherroepelijk op 17 november 2022). Op 14 september 2022 is de achtste partiële herziening vastgesteld (inwerking getreden op 3 november 2022, beroep aanhangig). Het samenstel van deze plannen heeft tot doel een organische herontwikkeling van het bedrijventerrein naar een gemengd woon-werkgebied mogelijk te maken.

In verband met kostenverhaal is met de vaststelling van bestemmingsplan "Buiksloterham" het gelijknamige exploitatieplan vastgesteld. Het exploitatieplan is laatstelijk, voor de vijfde maal, herzien op 20 december 2017. Tegen dit besluit is beroep in gesteld, waarna het "Exploitatieplan Buiksloterham, vijfde herziening" is op 13 maart 2019 door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2019:827) is vernietigd. Dit betekent dat op dit moment het exploitatieplan "Herziening 2015 van het Exploitatieplan Buiksloterham" d.d. 16 december 2015 van toepassing is. Deze raming is gemaakt in het kader van de reparatie van het exploitatieplan Buiksloterham 5e herziening, rekening houdend met de bedoelde uitspraak van de Raad van State en de zienswijzen op het concept.

2.2 Ligging

De in dit taxatierapport begrepen percelen liggen in het plangebied van het exploitatieplan "Buiksloterham 5e herziening na reparatie. Het exploitatieplangebied ligt globaal aan de noordzijde van Amsterdam, aan de noordelijke IJ-oever en wordt aan de noordzijde begrensd door het midden van de Klaprozenweg; aan de oostzijde door het midden van het Buiksloterkanaal, via de Distelkade naar de Klaprozenweg; aan de westzijde door het midden van Zijkanaal I en het IJ; en aan de zuidzijde door de Grasweg, het midden van het Tolhuiskanaal en het New Technology Centre van Shell. De begrenzing van het exploitatieplangebied is aangegeven op onderstaande kaart.



Kaart begrenzing exploitatieplan

2.2 Bestemmingsplan

2.2.1 Oude bestemmingsplannen

Voor inwerkingtreding van het hierna te omschrijven bestemmingsplan "Buiksloterham" waren de volgende bestemmingsplannen van toepassing:

1. bestemmingsplan "Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet";
2. bestemmingsplan "Ontsluiting bedrijventerrein Buiksloterham / Papaverweg";
3. bestemmingsplan "Overhoeks".

<u>Bestemmingsplan "Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet"</u>

Het planologische regime dat binnen het deel van het plangebied ten noorden van het Johan van Hasseltkanaal geldt totdat het voorliggende bestemmingsplan Buiksloterham in werking treedt wordt gevormd door de partiële herziening van het noordelijke gedeelte van het Algemeen Uitbreidingsplan uit 1963 en de Verordening houdende voorschriften als bedoeld in artikel 43 van de Woningwet uit 1943. De Verordening (vastgesteld op 21 mei 1943, goedgekeurd door de Secretaris Generaal van het departement van Binnenlandse Zaken op 9 november 1943) geeft aan dat, afgezien van wegen, de gronden slechts mogen worden gebruikt door doeleinden van

handel en nijverheid. Op grond van de overgangsbepaling van de Wet op de Ruimtelijke Ordening 1968 hebben deze voorschriften de status van bestemmingsplan gekregen.

Bestemmingsplan Ontsluiting bedrijventerrein Buiksloterham / Papaverweg
Ook aan beide zijden van het Johan van Hasseltkanaal geldt voor een smalle strook de Verordening uit 1943 niet. Voor deze twee stroken geldt het bestemmingsplan Ontsluiting bedrijventerrein Buiksloterham/Papaverweg, dat voor de nieuwe ontsluitingsweg op 10 september 1997 is vastgesteld. Voor de realisatie van deze weg, inmiddels Ridderspoorweg genaamd, is in 2005 een artikel 19 procedure in het kader van Wet op de Ruimtelijke Ordening doorlopen.

Bestemmingsplan Overhoeks
Voor het zuidelijk deel van Buiksloterham (het gebied ten zuiden van het Johan van Hasseltkanaal) is ten behoeve van de woningbouw op het aangrenzende terrein Overhoeks op 18 oktober 2006 een bestemmingsplan vastgesteld. Dit bestemmingsplan is op 20 maart 2007 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland en op 3 juli 2008 onherroepelijk geworden. Hierin is voor het zuidelijk deel van het plangebied van het bestemmingsplan Buiksloterham (dat het bestemmingsplan Overhoeks dus voor een deel overlapt) een min of meer conserverende (bedrijfs)bestemming opgenomen. De bestaande situatie wordt geconserveerd, met dien verstande dat een verandering van bedrijfstype is toegestaan, mits de maximale milieuhinder in acht wordt genomen.

Voorts waren de volgende zonebesluiten van toepassing:
1. zonebesluit “Johan van Hasseltkanaal-West”;
2. zonebesluit “Westelijk Havengebied”.

Zonebesluit Johan van Hasseltkanaal-West
Buiksloterham is, tot aan de inwerkingtreding van bestemmingsplan Buiksloterham, een gezoneerd industrieterrein, waar industrie mag worden gevestigd die veel geluidhinder kan veroorzaken. Het zonebesluit geeft het industrieterrein aan, alsmede een daar omheen liggende zone die wordt begrensd door een zogenaamde 50 dB(A)-contour. In dit geval beslaat het bij het zonebesluit Johan van Hasseltkanaal-West (26 mei 1993, gemeenteblad nr. 291) gezoneerde industrieterrein geheel Buiksloterham, de zone om het industrieterrein strekt zich uit tot ver buiten het plangebied. Met het bestemmingsplan Overhoeks is de geluidszone Johan van Hasseltkanaal-West verkleind.

Zonebesluit Westelijk Havengebied
Net als het industrieterrein Buiksloterham is ook voor het Westelijk Havengebied (thans industrieterrein Westpoort) een zonebesluit genomen. Een deel van deze geluidszone ligt over het bestemmingsplangebied Buiksloterham.

2.2.2 Vigerende bestemmingsplannen
Op de waardepeildatum zijn de volgende bestemmingsplannen van kracht:
1. bestemmingsplan “Buiksloterham”;
2. bestemmingsplan “Eerste partiële herziening bestemmingsplan Buiksloterham”;

3. bestemmingsplan "Tweede partiële herziening bestemmingsplan Buiksloterham";
4. bestemmingsplan "Derde partiële herziening bestemmingsplan Buiksloterham";
5. wijzigingsplan "Wijzigingsplan Waterkavel Buiksloterham";
6. bestemmingsplan "Vierde partiële herziening bestemmingsplan Buiksloterham";
7. bestemmingsplan "Buiksloterham 5e herziening"
8. bestemmingsplan "Buiksloterham 6e herziening";
9. bestemmingsplan "Buiksloterham 7e partiële herziening";
10. bestemmingsplan "Buiksloterham 8e herziening".

Bestemmingsplan "Buiksloterham"
Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de deelraad van stadsdeel Noord van gemeente Amsterdam op 16 december 2009. Het bestemmingsplan is op 2 juni 2010 onherroepelijk geworden. Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van het centrale deel van de Noordelijke IJ-oever te ontwikkelen tot een stedelijk woon- en werkgebied waar tot 2030 circa 25.000 arbeidsplaatsen, 9.000 woningen, havens, recreatie- en andere voorzieningen worden gerealiseerd.

Bestemmingsplan "Eerste partiële herziening bestemmingsplan Buiksloterham"
Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de deelraad van stadsdeel Noord van gemeente Amsterdam op 29 november 2012. Het bestemmingsplan is op 31 januari 2013 onherroepelijk geworden. In deze partiele herziening zijn de regels over milieuhinderlijke functies en de ontheffing van de parkeernorm herzien. Voorts is de verbeelding aangepast voor wat betreft de zelfbouwkavels.

Bestemmingsplan "Tweede partiële herziening bestemmingsplan Buiksloterham"
Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de deelraad van stadsdeel Noord van gemeente Amsterdam op 29 mei 2013. Het bestemmingsplan is na ommekomst van de terinzagelegging in werking getreden en onherroepelijk geworden. Vanwege de reconstructie van de Klaprozenweg is voor woningen binnen de invloedsfeer van deze weg een dove gevel of geluidwerend vlies voorgeschreven. Hiervoor zijn de regels aangepast.

Bestemmingsplan "Derde partiële herziening bestemmingsplan Buiksloterham"
Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de deelraad van stadsdeel Noord van gemeente Amsterdam op 30 oktober 2013. Het bestemmingsplan is na ommekomst van de terinzagelegging in werking getreden en onherroepelijk geworden. In deze partiele herziening is het percentage woningbouw op kavel 3 verhoogd, het percentage niet-woonfuncties begrensd, de minimum parkeernorm verlaagd, diverse parkeerplaatsen aangewezen en maatwerkoplossingen en ontheffingen voor specifieke kavels opgenomen.

Wijzigingsplan Waterkavel Buiksloterham

Dit wijzigingsplan is vastgesteld door de deelraad van stadsdeel Noord van gemeente Amsterdam op 3 maart 2015. Het wijzigingsplan is na ommekomst van de terinzagelegging in werking getreden en onherroepelijk geworden. Het wijzigingsplan maakt woningbouw op de waterkavel in het Johan van Hasseltkanaal mogelijk met gebruik van de in het bestemmingsplan Buiksloterham opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

Bestemmingsplan "Vierde partiële herziening bestemmingsplan Buiksloterham"
Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de deelraad van stadsdeel Noord van gemeente Amsterdam op 21 december 2016. Op 27 september 2017 heeft de Afdeling bestuursrechtsprak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2017:2597) het bestemmingsplan vernietigd en bepaalt dat de rechtsgevolgen van dat besluit geheel in stand blijven. In deze partiele herziening is het gezoneerde industrieterrein Johan van Hasseltkanaal West verkleind, de milieucontouren van het voormalige Air Productsterrein aangepast, de stedenbouwkundige uitgangspunten voor de kavels 2 en 20 aangepast, meer flexibiliteit geboden voor ontwikkeling van de waterkavels, meer flexibiliteit geboden voor de locatie van de langzaam verkeersbrug over het Tolhuiskanaal en de opname van een veiligheidscontour van Shell Technology Centre Amsterdam.

Bestemmingsplan "Buiksloterham 5e herziening"
Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de deelraad van stadsdeel Noord van gemeente Amsterdam op 27 november 2019. Het bestemmingsplan is na ommekomst van de terinzagelegging in werking getreden en onherroepelijk geworden. In deze partiele herziening is het tracé van de westelijke ontsluiting (vanaf de Klaprozenweg tot aan de aansluiting met de Papaverweg) in oostelijke richting opgeschoven. Door de verschuiving worden de huidige gemengde bestemmingen deels gewijzigd in een verkeersbestemming en vice versa. De herverdeling van de bestemmingen en de verschuiving van het beoogde tracé hebben geen gevolgen voor het totale metrage bruto vloeroppervlak dat op basis van het bestemmingsplan 'Buiksloterham' (2009) kan worden gerealiseerd, dat blijft namelijk gelijk. Op lokaal niveau ontstaan de verschuiving kleine stedenbouwkundige wijzigingen met betrekking tot de floorspace index en de verhouding wonen/werken.

Bestemmingsplan "Buiksloterham 6e herziening"
Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de deelraad van stadsdeel Noord van gemeente Amsterdam op 13 juli 2022. Het bestemmingsplan is na ommekomst van de terinzagelegging in werking getreden en onherroepelijk geworden. De aanleiding voor deze herziening is dat het beoogde tracé van de westelijke ontsluiting niet goed (meer) op het daarvoor gereserveerde en bestemde tracé in het bestemmingsplan Buiksloterham uit 2009 aansluit. Dit is gebleken na het recent uitgevoerde nieuwe profiel van de Klaprozenweg en aan de hand van actuele verkeerstechnische eisen. Voorliggende herziening is een partiële herziening van het bestemmingsplan Buiksloterham 2009. Het doel is het zuidelijke deel van het tracé (vanaf de

Papaverweg tot aan de aansluiting met de Distelweg) circa 38 meter in oostelijke richting mogelijk te maken. Door de verschuiving worden de huidige gemengde bestemmingen deels gewijzigd in een verkeersbestemming en vice versa. Deze voor het zuidelijk deel van de westelijke ontsluiting opgestelde 6e herziening is een vervolg op het eerder voor het noordelijk deel vastgestelde 5e herziening.

Bestemmingsplan "Buiksloterham 7e partiële herziening"
Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de deelraad van stadsdeel Noord van gemeente Amsterdam op 22 juni 2022. Het bestemmingsplan is na ommekomst van de terinzagelegging in werking getreden en onherroepelijk geworden. Voor het plandeel waar deze zevende partiële herziening betrekking op heeft (Papaverhoek) kan echter niet worden volstaan met deze werkwijze. De ontwikkeling van het plandeel Papaverhoek komt tot op heden niet goed op gang. Voor de Papaverhoek geldt dat niet kan worden gewacht op de integrale herziening van het bestemmingsplan Buiksloterham. Om de ontwikkelingen binnen het plandeel Papaverhoek te stimuleren is er in de HIB voor dit plandeel voorzien in een aangepaste programmamix en een hogere bebouwingsdichtheid. De ontwikkelstrategie voor de Papaverhoek is verder ontleend aan de winnende inzending van de architectuurprijsvraag Europan en is nu toe aan een juridisch planologische vertaling in de vorm van deze zevende partiële herziening van het bestemmingsplan Buiksloterham. De aangepaste programmamix, de hogere bebouwingsdichtheid en het aangepaste wegprofiel hebben onderlinge samenhang in de gehele Papaverhoek en lenen zich om die reden niet voor een 'Wabo afwijking' per ontwikkelplot. Door middel van deze zevende partiële herziening van bestemmingsplan Buiksloterham kunnen de verschillende percelen in onderlinge samenhang en versneld worden ontwikkeld.

Bestemmingsplan "Buiksloterham 8e herziening"
Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de deelraad van stadsdeel Noord van gemeente Amsterdam op 14 september 2022. Het bestemmingsplan is na ommekomst van de terinzagelegging in werking getreden. Tegen het bestemmingsplan is een beroep aanhangig. Deze 8e herziening heeft betrekking op kavel 19 in Buiksloterham. Het deelgebied ligt tussen de Papaverweg en de Johan van Hasseltkade. De aanleiding voor deze herziening is dat de beoogde ontwikkeling op een aantal onderdelen in strijd is met het bestemmingsplan Buiksloterham. Het gaat dan met name om de bouwregels. De ontwikkeling van kavel 19 en deze 8e herziening passing binnen de Spelregels die in het Investeringsbesluit Buiksloterham 2020 zijn vastgesteld door de raad op 10 november 2020. Een vertaling van de Investeringsnota Buiksloterham 2020 zal later via een integrale herziening voor het hele plangebied Buiksloterham zijn beslag krijgen.

2.3 Beschrijving percelen

In het exploitatieplangebied liggen 655 kadastrale percelen of gedeelten daarvan. Een groot deel van deze percelen is in erfpacht uitgegeven en/of in appartementsrechten gesplitst. De percelen zijn per adres of locatie omschreven.

Bij de objectanalyse (en de raming van de inbrengwaarden) is voorbijgegaan aan eventuele appartementsrechten. Omdat de taxatiebasis de werkelijke waarde ex artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet dan wel de volledige schadeloosstelling ex artikel 40 en volgende van de Onteigeningswet betreft is te dezer zake aangesloten bij de systematiek van het onteigeningsrecht. Uit het arresten van de Hoge Raad van 29 maart 2013 (ECLI:HR:2013:BY8665) en 27 november 2015 (ECLI:HR:2015:3422) volgt immers dat de afzonderlijke onteigening van een appartementsrecht niet mogelijk is omdat de Onteigeningswet daarin niet voorziet.

De objectanalyses zijn opgenomen in bijlage B van dit rapport.

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 de vastgoedmarkt

3.2.1 Macro-economische beschouwing

Algemeen

De mondiale economische vooruitzichten zijn verslechterd als gevolg van de grote geopolitieke onzekerheid, de hoge en stijgende inflatie en de krappe financieringsvoorwaarden. Volgens de projecties van december 2022 (door De Nederlandse Bank), vertraagt de mondiale reële bbp-groei (exclusief het eurogebied) in 2023 tot 2,6%, wat lager is dan het langetermijngemiddelde, alvorens geleidelijk te herstellen tot respectievelijk 3,1% en 3,3% in 2024 en 2025. Deze vooruitzichten zijn zwakker dan die in de projecties van september 2022. De vooruitzichten voor de wereldhandel en voor de buitenlandse vraag in het eurogebied zijn verder verslechterd ten opzichte van de projecties van september 2022. Er blijft sprake van een breed gedragen, hoge mondiale prijsdruk bij een nog steeds relatief krachtige vraag, krappe arbeidsmarkten en hoge voedselprijzen. De prijsdruk zal naar verwachting echter afnemen wanneer de grondstoffenmarkten zich stabiliseren en de groei afzwakt. In een klimaat van grote onzekerheid zijn de risico's rond de basisprojecties neerwaarts gericht voor de mondiale groei en opwaarts gericht voor de mondiale prijsdruk.

De economische groei in het eurogebied is in het derde kwartaal van het jaar afgenomen tot 0,3%. Hoge inflatie en krappere financieringsvoorwaarden temperen de bestedingen en de productie doordat de reële inkomens van huishoudens afnemen en de kosten voor bedrijven omhooggaan.

De mondiale economie vertraagt mede als gevolg van aanhoudende geopolitieke onzekerheid, vooral vanwege de oorlog van Rusland tegen Oekraïne. Positief is dat de werkgelegenheid in het derde kwartaal met 0,3% gestegen is en dat de werkloosheid in oktober een nieuw historisch dieptepunt van 6,5% heeft bereikt. Omdat de economie verzwakt, zal het aantal nieuwe banen waarschijnlijk minder snel groeien en kan de werkloosheid de komende kwartalen stijgen. De loongroei trekt aan, ondersteund door een robuuste arbeidsmarkt en een inhaaleffect in de lonen van werknemers ter compensatie van de hoge inflatie.

De negatieve economische gevolgen zullen naar verwachting deels worden verzacht door budgettaire beleidsmaatregelen. Op de middellange termijn, wanneer de energiemarkt zijn evenwicht hervindt, neemt de onzekerheid naar verwachting af en stijgen de reële inkomens. Daardoor wordt, ondanks minder gunstige financieringsvoorwaarden, herstel van de economische groei verwacht, ook doordat de buitenlandse vraag aantrekt en de resterende knelpunten in het aanbod verdwijnen. De komende lichte recessie zal waarschijnlijk weinig effect hebben op de arbeidsmarkt omdat deze nog altijd zeer krap is en werkgevers hun werknemers willen behouden. Al met al zal de gemiddelde reële bbp-groei op jaarbasis aanzienlijk vertragen, van 3,4% in 2022 tot 0,5% in 2023, om vervolgens weer aan te trekken tot 1,9% in 2024 en 1,8% in 2025.

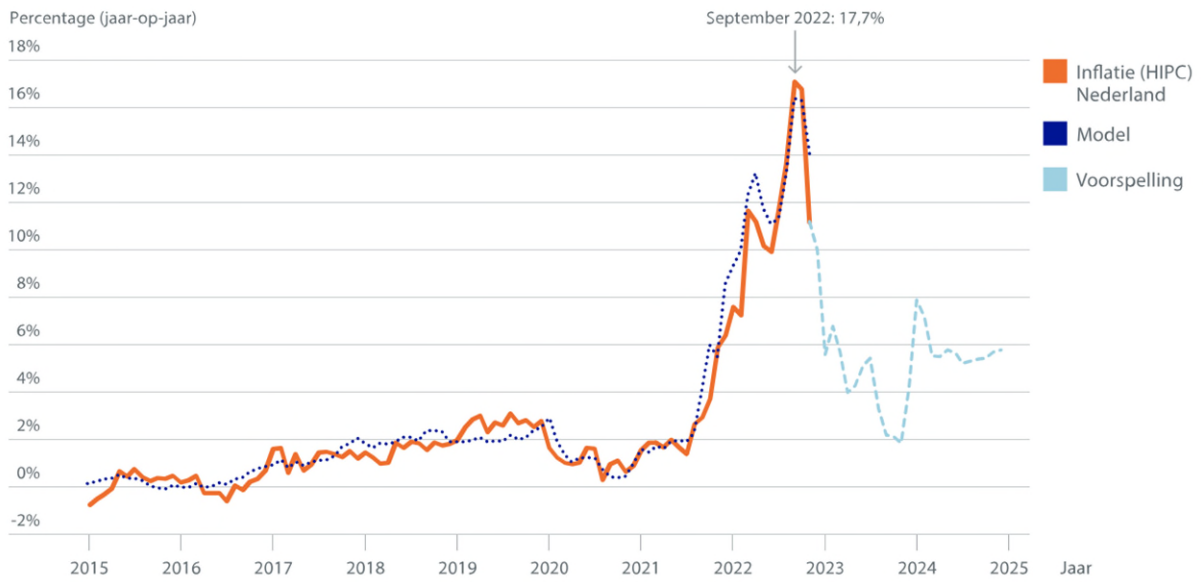
In november daalde de inflatie naar 10,0%, vooral als gevolg van een lagere energieprijsinflatie, terwijl ook de inflatie in de dienstensector licht terugliep. De voedselprijsinflatie steeg echter verder naar 13,6%, omdat de hoge inputkosten van de voedselproductie werden doorberekend in de consumptieprijzen. De prijsdruk blijft sterk in alle sectoren, deels vanwege het effect van de hoge energiekosten in de hele economie. De inflatie exclusief energie en voedingsmiddelen bleef met 5,0% in november onveranderd en ook andere maatstaven van de onderliggende inflatie zijn hoog. Belangrijk is dat nieuwe begrotingsmaatregelen zijn genomen, die vooral zijn bedoeld om prijsstijgingen van energie in 2023 te drukken.

Nu de ECB een verkrappend monetair beleid voert, wordt lenen duurder voor bedrijven en huishoudens. De bancaire kredietverlening aan bedrijven blijft robuust, omdat bedrijven obligaties vervangen door bankleningen en krediet gebruiken om de hogere productiekosten en investeringen te financieren. Huishoudens lenen minder vanwege de strengere kredietacceptatiecriteria, de hogere rente, verslechterende vooruitzichten voor de huizenmarkt en een lager consumentenvertrouwen.[1]

[1] Bron: DNB Economisch Bulletin nr. 8

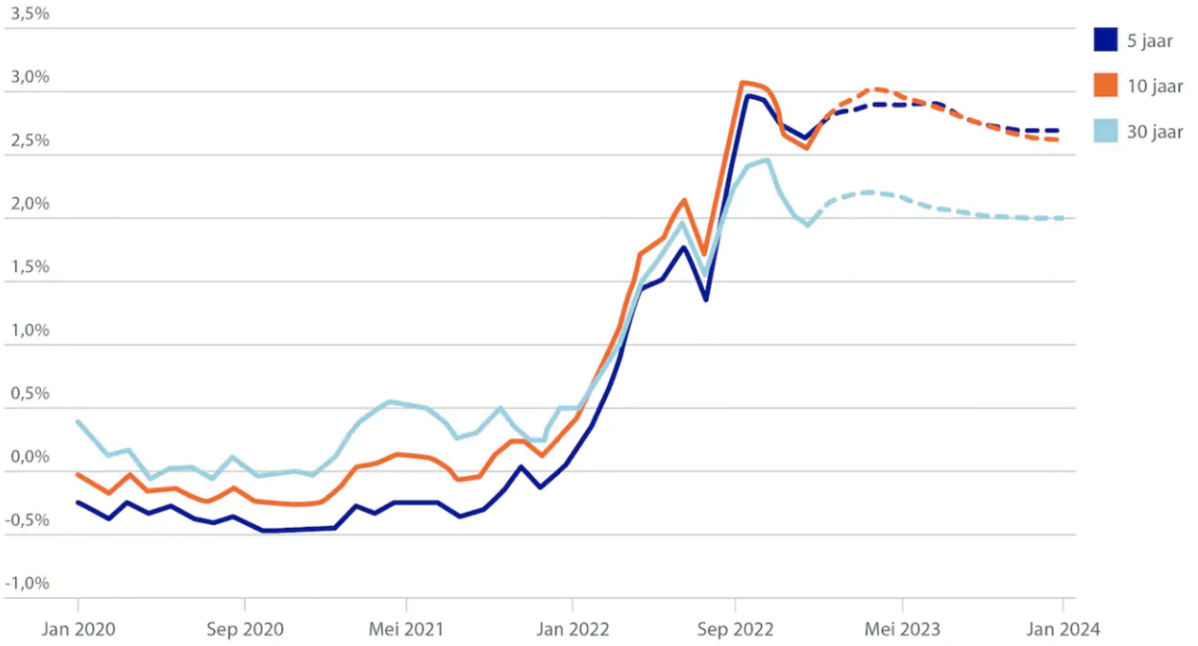
3.2.2 vastgoedmarkten algemeen

Omdat vooral inflatie en rente invloed hebben op de vraag en de mogelijkheden voor vastgoed, schetst de Rabobank voor deze aspecten zijn verwachtingen voor 2023 en 2024. Allereerst de inflatie. Vooral door gestegen energieprijzen verwacht de bank voor heel 2022 een inflatie van ongeveer 11,6%. Voor de economie is een hoge inflatie een zorg. Huishoudens verliezen koopkracht en winsten van bedrijven staan onder druk. De bank verwacht dat de inflatie daalt maar ook hardnekkig hoog blijft, met 4,2% in 2023 en 5,9% in 2024. Omdat vastgoed vaak wordt neergezet als 'inflatie hedge' biedt dit kansen: het ophogen van de (huur)prijs biedt bescherming tegen waardevermindering van geld. Naast de vraag of dit contractueel mag, is het de vraag of een huurder flink hogere lasten ook kan dragen.



Bron: RaboResearch

Ten tweede de rente. De kapitaalmarktrente op een 10-jaars Nederlandse staatslening steeg afgelopen jaar van praktisch 0 naar ruim 2%. Bovendien worden er meer renteverhogingen verwacht. Dat heeft verschillende gevolgen voor vastgoed. Zo wordt het aantrekken van vreemd vermogen lastiger. Vooral bij herfinanciering kan dat problemen geven, zeker als tussentijds weinig is afgelost. Ook zorgt een hogere rente dat potentiële kopers minder te besteden hebben. Niet alle verkopende partijen willen of kunnen akkoord gaan met een lagere prijs. Er wordt zo minder vastgoed aangeboden en is er dus minder handel. Rabobank verwacht dat de rente in de eerste helft van 2023 nog iets stijgt, maar ook zijn limiet bereikt. Misschien dat de rente daarna licht daalt maar niet veel en ook niet snel. De markt zal nog enige tijd onzeker blijven. En daarnaast is een hoge rente nodig om de verwachte inflatiepieken van 2023 en 2024 te onderdrukken.



Bron: Bloomberg 2022 en RaboResearch

De vastgoedsector heeft in de tweede helft van 2022 een stap terug gedaan en onze verwachting is dat een snel herstel er niet in zit. Door economische stagnatie zoeken bedrijven minder snel naar nieuwe of extra ruimte. Nieuwbouw wordt daarnaast vaak gehinderd door hoge bouwkosten, een gebrek aan geschikte gronden en lokale regels. Vastgoedbeleggers moeten vooral rekening houden met de rente. Deze loopt in 2023 waarschijnlijk nog iets op en daalt niet even snel. Waar we in 2022 marktbreed al veel afwaarderingen zagen, ligt het voor de hand dat vastgoedprijzen ook in 2023 onder druk blijven staan. Lichtpunt voor beleggers is dat de hoge inflatie kan zorgen voor hogere huurinkomsten.

De belangrijkste ontwikkeling voor vastgoed is het pad van verduurzaming. De torenhoge energielasten zorgen voor meer bewustzijn over het belang van energiezuinige gebouwen. Meer en meer eindgebruikers van vastgoed wegen de hoogte van de energielasten mee in hun keuze voor huisvesting. Naast ideologische drijfveren en regelgeving, speelt nu het financieel belang een rol. De roep om duurzamere gebouwen is geen tijdelijk fenomeen. De overheid, banken en eindgebruikers stellen steeds hogere eisen.

Met de huidige hogere rente doet de sector een stap terug. De huidige situatie is anders dan tijdens de financiële crisis van 2008. Toen was er een tekort aan kapitaal en vertrouwen en was er geen vangnet. Partijen waren angstig om te investeren omdat de afzet onzeker was. Ook vanwege de vele leegstand. Zo viel de vraag weg, ontstond er overaanbod en kelderden de prijzen. In de huidige markt ligt dit genuanceerder. De economie draait op een lager pitje, maar van een flinke krimp is (vooralsnog) geen sprake. Er is veel vraag naar huisvesting en een vragersmarkt is het dus (nog) niet. Vooral als het gaat om duurzame gebouwen van hoogwaardige kwaliteit op goede locaties heerst er krapte. Natuurlijk is het wel zo dat door de hogere rente vastgoedprijzen onder druk staan. Dat kan zorgen voor twijfel. Maar tegelijkertijd is de rente historisch gezien nog altijd vrij laag. Ook door de hoge inflatie verwacht

de Rabobank dat de vraag van investeerders – al is het op een lager niveau – aanhoudt.

3.2.3 kantorenmarkt

Volatiliteit groeit in beleggingen

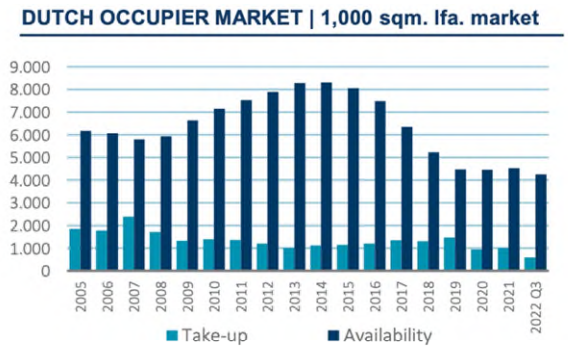
In het derde kwartaal van 2022 was de kantorenmarkt verantwoordelijk voor een investeringsvolume van EUR 2,5 miljard, wat ongeveer 24% is van het totale investeringsvolume. Dit is een daling ten opzichte van eind 2021, toen het aandeel 31% was. Het investeringsvolume in 2022 ligt circa 31% onder dat van het voorgaande jaar. De markt anticipeert op de stijging van de beleidsrentes door een verdere groei van de swaprentes. De stijging van de swaprentes, waartegen vastgoedbeleggers hun externe kredietfaciliteit beveiligen, maakt het financieringsklimaat moeilijker. Dit resulteert in hogere rendementseisen bij vastgoedbeleggers naarmate het risico toeneemt en de volatiliteit toeneemt. De urgentie om te verkopen neemt verder af, terwijl de bid-ask-spread te groot wordt om tot een succesvolle transactie te komen omdat de vraagprijs en biedingen te ver uit elkaar lopen. Als er sprake is van een herfinanciering lopen de kosten voor de verkoper flink op, wat kan resulteren in een eventuele verkoop.

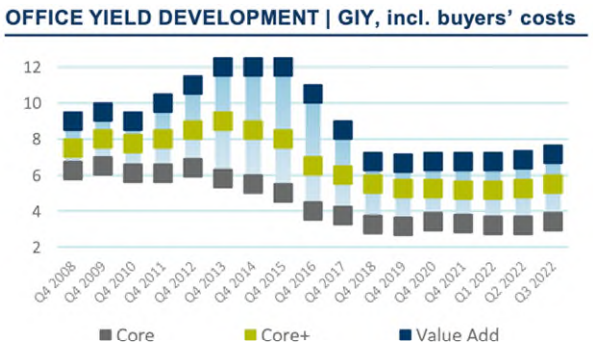
Gebruikers bepalen kantoorstrategie

In het derde kwartaal van 2022 is 595.000 vierkante meter kantoorruimte in gebruik genomen. Ten opzichte van dezelfde periode in 2021 was dit een lichte daling van 3,1%. Hoewel een sterk vierde kwartaal 2021 afsloot, is dit niet in lijn met de verwachtingen voor het laatste kwartaal van 2022, dat wordt gedomineerd door onzekerheden. Het gevolg voor het derde kwartaal is een getemperde transactiedynamiek op de Nederlandse kantorenmarkt. Het laatste kwartaal van 2022 zal in het teken staan van toenemende onzekerheden: door een reële angst voor een recessie die gepaard gaat met aanhoudende inflatie, stijgende rentetarieven, historische koopkrachtdaling en oorlog op het Europese continent. Voor veel organisaties is het nog onduidelijk wat de impact van corona is geweest op de balans tussen huidig en toekomstig kantoorgebruik en thuiswerken.

Huurgroei op toplocaties

De beperkte beschikbare kantoorruimte op toplocaties, de stagnatie van nieuwe kantoorruimte en de oplopende inflatie zorgen voor een verdere opwaartse druk op de huurprijzen. In 2022 stegen de tophuren in Amsterdam naar 535 euro per vierkante meter per jaar. Ook Rotterdam en Utrecht lieten stijgingen zien tot 265 euro en 305 euro per vierkante meter per jaar. De verwachting is dat dit in 2023 verder zal groeien.





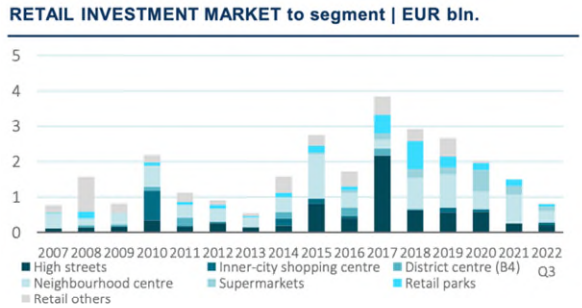
.2.4 Winkelmarkt

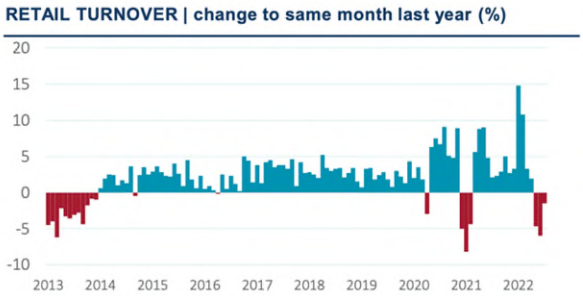
Afwachtende houding van investeerders om investeringsvolume 2022 te temperen

Hoewel het investeringsvolume medio 2022 op 633 miljoen euro staat, wordt vooralsnog uitgegaan van een gedempt volume gemeten over het gehele jaar ten opzichte van 2021. Door de sterk oplopende inflatie staan de commerciële rentes sterk onder druk: externe financiering is snel duurder geworden voor vastgoedbeleggers. Kredietverstrekkers anticiperen op de stijging van de beleidsrente, waardoor er extra liquiditeitskosten in rekening worden gebracht bovenop de geldende marges. Deze ontwikkeling houdt in dat partijen die gebruik maken van externe financieringsfaciliteiten momenteel aftreden, omdat zij niet meer het hoogste bod kunnen uitbrengen. In een markt die wordt gekenmerkt door zeer lage aanvangsrendementen, is dit momenteel vooral gunstig voor institutionele beleggers en particuliere beleggers. Maar ook deze beleggers hebben inmiddels een afwachtende houding aangenomen in de terechte verwachting dat de aanvangsrendementen zullen stijgen. Er is al een behoorlijke groep investeerders die zich nu al richt op volgend jaar wat betreft de te volgen acquisitiestrategie. De transactiedynamiek is momenteel gematigd als gevolg van de relatief grote verschillen tussen bied- en laatkoersen. De transacties die nu plaatsvinden zijn grotendeels 'strategisch' van aard en meer gericht op de lange termijn.

Omzetgroei als gevolg van stijgende prijzen

De omzet in de detailhandel begon vanaf begin 2022 met stevige groeipercentages in januari en februari (+14,8% respectievelijk +10,8%), maar vanaf mei was de omzet constant lager dan in dezelfde maanden het jaar ervoor. De prognoses van ING Bank verwachten dat de omzetgroei in 2022 vrijwel gelijk zal zijn aan die van 2021 (+4,5%), maar dit jaar grotendeels het gevolg zal zijn van prijsstijgingen, aangezien de volumegroei met 2% zal afnemen in vergelijking met vorig jaar. Ondanks de onzekere economische vooruitzichten zijn retailers inderdaad op zoek naar nieuwe vestigingen in de populaire winkelstraten. Portfolio's worden geoptimaliseerd in het kader van consolidatie. Geen meerdere vestigingen meer in dezelfde winkelstraat, maar opschalen naar één grotere unit tussen veelal 200 m² en 500 m² op het mooiste gedeelte van de winkelstraat. De opmerkelijke situatie doet zich nu voor dat zowel nieuwe internationale retailers als lokaal bestaande retailers kiezen voor hetzelfde winkelvastgoed. Deze selectieve vraagdruk resulteert in een relatief stabiel winkelhuurniveau, vooral in deze grotere winkelsteden. De realisatie en afwerking van de winkel zelf wordt bemoeilijkt door de huidige lange wachttijden voor aannemers en het tekort aan bouwmaterialen. Dit heeft ertoe geleid dat er momenteel gemiddeld 9 maanden zit tussen de huur van het gebouw en de opening van de winkel.





Bron: Cushman & Wakefield marketbeat Netherlands 2022 Q3

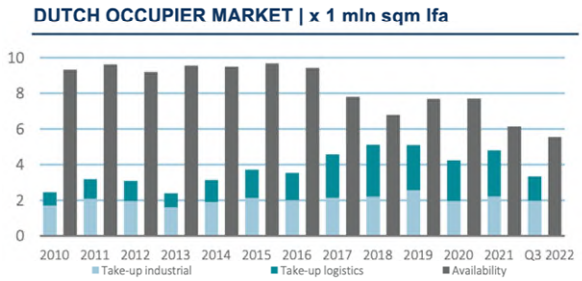
3.2.5 Bedrijfsruimtemarkt

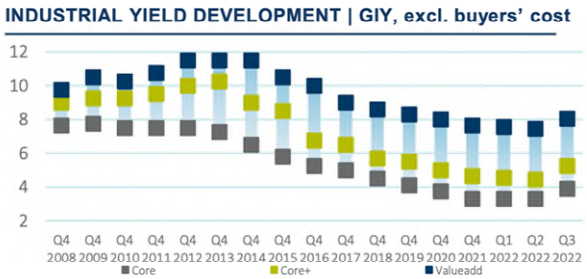
Ondanks de afwachtende houding registreerde de industriële en logistieke markt een aandeel van 34% in het totale volume. Investeerders beleven momenteel turbulente tijden. Veel beleggers hebben de afgelopen negen maanden een afwachtende houding aangenomen, al waren er verschillen in marktsentiment tussen beleggingscategorieën. De investeringsdynamiek zal sterk afhangen van de ontwikkeling van de situatie in Oekraïne, inflatie en stijgende rentetarieven. In de eerste negen maanden van 2022 werd voor 3,54 miljard euro geïnvesteerd in de industriële en logistieke markt. Het investeringsvolume is 13% lager dan in dezelfde periode vorig jaar, toen er voor 4,06 miljard euro werd geïnvesteerd in de industriële en logistieke markt. Tijdens de eerste negen maanden van 2022 registreerde de industriële en logistieke markt een aandeel van 34% in het totale investeringsvolume. In 2020 en 2021 werd respectievelijk 80% en 86% belegd in logistiek vastgoed. Deze trend blijft onveranderd. Ook in de eerste negen maanden van 2022 wordt het grootste deel van het investeringsvolume (86%) belegd in logistiek vastgoed.

Veranderingen in het opnamevolume van logistieke ruimte blijven, ondanks de economische onzekerheid, beperkt.
Hoewel de economie onzeker is, blijft de vraag naar industrieel en logistiek vastgoed groot. Gedurende de eerste negen maanden van 2022 bedroeg de opname in de gehele industriële en logistieke markt circa 3,3 miljoen vierkante meter. Dit is vergelijkbaar met het opnamevolume over de eerste negen maanden van 2021. Logistiek vastgoed blijft populair. Veranderingen in het opnamevolume van logistieke ruimte blijven ondanks de economische onzekerheid beperkt. De pandemie heeft een langzame structurele trend versneld, waardoor retailers, fabrikanten, verladers en logistieke dienstverleners voor uitdagingen komen te staan om de bevoorrading te garanderen, de voorraad bij te houden en bestellingen in realtime te verzenden. De oorlog op het Europese continent heeft ook dit bestaande proces versterkt. Deze gebeurtenissen hebben geleid tot een ongekende druk op het bestaande logistieke vastgoed. Als de vraag naar consumentenproducten echter blijft afnemen door afnemende koopkracht, zal de gebruikersmarkt hierop anticiperen.

Aanpassing aan de nieuwe situatie verhoogt yields.
Terwijl de fundamenten van de gebruikersmarkt nog steeds sterk zijn, bevindt de investeringsmarkt zich in een nieuwe situatie. Negatieve effecten, zoals een sterke groei van de inflatie door stijgende prijzen van grondstoffen, bouw en energie, drukken hun stempel op de investeringsmarkt. Door de stijgende swaprentes, als gevolg van de stijgende beleidsrentes, wordt echter verwacht dat beleggers zullen

anticiperen op deze macro-economische ontwikkelingen. De stijging van de swaprentes, waartegen vastgoedbeleggers hun externe kredietfaciliteit beveiligen, maakt het financieringsklimaat moeilijker. Door de aanhoudend grote vraag naar hoogwaardige logistieke ruimte accepteerden investeerders de laatste jaren steeds scherpere aanvangsrendementen. Daardoor werden begin 2022 nog bruto-aanvangsrendementen voor Core-investeringen van 3,3% geregistreerd. De afgelopen maanden kampte de markt met conjuncturele veranderingen en nu registreerden Core-investeringen op logistieke hotspots bruto-aanvangsrendementen van 3,9%. Deze stijgende rendementen zijn een direct gevolg van de conjuncturele veranderingen (stijging van de rente), maar niet van structurele veranderingen op de gebruikersmarkt.





3.2.6 Woningmarkt

De steeds snellere groei van waarderingen van commerciële huurwoningen is in de afgelopen twee kwartalen gestopt. Op het hoogtepunt in het eerste kwartaal van 2022 was de waardestijging jaar-op-jaar bijna 18 procent. In het derde kwartaal was de waardestijging 13 procent. Op kwartaalbasis daalden de waarderingen van woningvastgoed in het derde kwartaal van 2022 met 1 procent.

Het aantal maandelijks verkochte nieuwbouwwoningen vertoont een sterk dalende trend. In de afgelopen drie maanden werden er 44 procent minder nieuwbouwwoningen verkocht dan in dezelfde periode in 2021. Het aantal verkochte nieuwbouwwoningen komt daarmee in de buurt van het aantal aan het begin van de coronapandemie. Vanaf 2020 tot begin 2022 steeg het aantal weer, toen de onzekerheid afnam. De snel gestegen rente is de belangrijkste verklaring voor de recente daling in het aantal verkochte nieuwbouwwoningen.

De bouw van nieuwe woningen ligt al langere tijd op een stabiel niveau. Van 2015 tot en met 2019 vond een stijging plaats. Sindsdien ligt het aantal maandelijks gebouwde nieuwbouwwoningen onder de 6.000. Om de ambitie van het kabinet ten aanzien van aantallen nieuwbouwwoningen te realiseren, zal het maandelijkse aantal gebouwde nieuwbouwwoningen opgeschroefd moeten worden richting 7.000. Het aantal verkochte nieuwbouwwoningen wijst erop dat dit aantal voorlopig niet gehaald wordt.

De grondprijs is sinds 2022 sterk gestegen, van 493 euro per vierkante meter in november 2021 naar 599 euro per vierkante meter in september 2022 (+21,5%). De grondprijs wordt bepaald door van de verkoopprijs de bouwprijs af te trekken. De gestegen grondprijs duidt erop dat de bouwprijs minder hard is gestegen dan de verkoopprijs.

3.2.7 Ontwikkelingsmarkt

Het aantal woningen waarvoor een vergunning is afgegeven daalde in de afgelopen vier kwartalen met 11,2 procent ten opzichte van de vier kwartalen daarvoor. In totaal werden voor ruim 64 duizend nieuwe woningen vergunningen afgegeven. Dit betreft zowel huurwoningen als koopwoningen. De meeste vergunningen werden afgegeven in de grote steden zoals Den Haag, Rotterdam en Amsterdam. In die steden weren ook ruim meer vergunningen afgegeven dan het tienjarig gemiddelde. Met name in Rotterdam zijn er relatief veel bouwplannen voorzien.

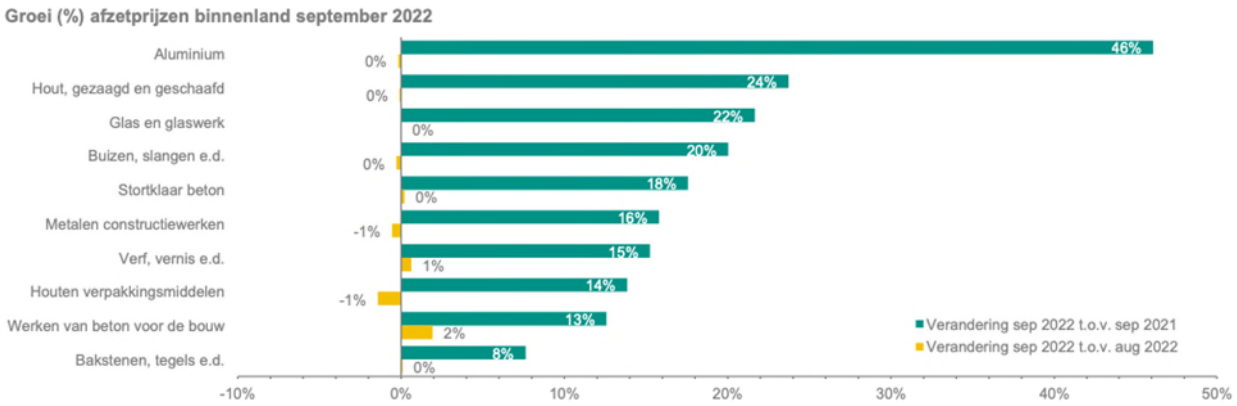
De investeringen in de utiliteitsbouw (nieuwbouw en renovatie) zijn in het derde kwartaal van 2022 gedaald. De daling komt met name door een daling in investeringen in nieuwbouw van utiliteitsgebouwen (-2,8 procent). Bij verbouwingen aan bestaande utiliteitsgebouwen is er juist sprake van een groei van bijna 14 procent. Het derde kwartaal van 2022 bevestigt een trend die al langer gaande is. Investeringen in verbouwingen van industrieel en logistiek vastgoed nemen toe. De investeringen in de afgelopen vier kwartalen (Q4 2021 tot en met Q3 2022) waren 34,5 procent groter dan dezelfde periode een jaar eerder. Die groei vindt met name plaats in Zuid-Nederland en West-Nederland. Verder valt op dat verbouwingen aan overige bedrijfsgebouwen ook toegenomen zijn in omvang (+18 procent). Dit betreft met name gebouwen met een combinatie aan functies (bijvoorbeeld gebouwen waarbij wonen en werken gecombineerd worden).

De investeringen in nieuwe kantoren zijn 58,5 procent afgenomen. Ook nieuwbouw van winkels is minder in trek, met een afname van 54 procent. Opvallend is dat ook de investeringen in verbouwingen van bestaande kantoren en winkels zijn afgenomen. De afgelopen jaren waren investeringen in transformaties van kantoor- en winkelgebouwen juist steeds groter geworden.

Sinds het begin van 2021 leek er geen einde te komen aan de stijging in de groei van materiaalkosten, met als hoogtepunt 14,4 procent jaargroei in mei 2022. Sinds mei ligt de groei nog altijd op een hoog niveau, al is die niet meer in de buurt gekomen van de 15 procent. In oktober 2022 was de groei gemiddeld 12,3 procent voor een nieuwbouwproject. De groei in personeelskosten nam wel toe, naar 3,1 procent op jaarbasis. De marktindicator van BDB, die aangeeft in hoeverre er sprake is van conjuncturele kostenontwikkelingen, daalde naar 3,6 procent in het tweede kwartaal. Dat betekent dat verkoopprijzen minder bepaald werden door een toename in de vraag ten opzichte van het eerste kwartaal.

Hoewel op jaarbasis nog altijd sprake is van een flinke stijging van afzetprijzen en invoerprijzen

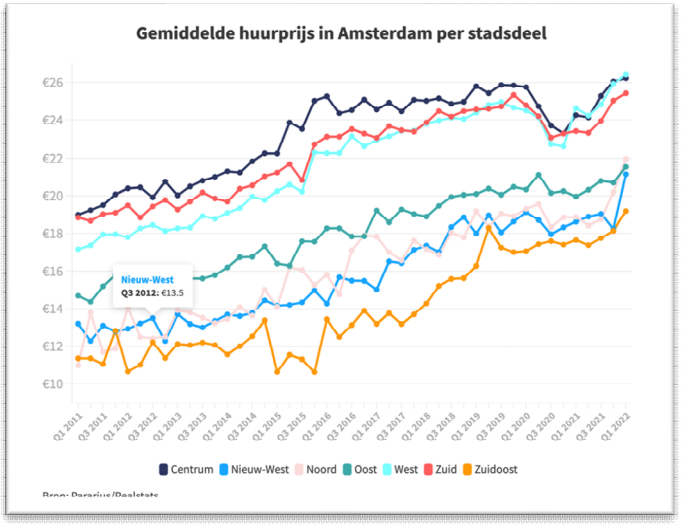
van bouwmaterialen, is er op maandbasis geen sprake meer van forse prijsgroei. Bij sommige materialen is er zelfs sprake van een prijsdaling, zoals geïmporteerd hout (-6 procent) of geïmporteerd ijzer (-4 procent). Onderstaande figuur presenteert de afzetprijzen van producenten in het binnenland. De prijzen zijn op jaarbasis dus hard gestegen. De afzetprijs van aluminium spant de kroon met een 46 procent stijging. Ook de prijs van andere materialen is hard gestegen, met bijna zonder uitzondering prijsstijgingen van 13 tot 24 procent in een jaar.



1 bronnen: BDB, CBS

Buiksloterham

In het postcodegebied 1031 en 1032 wordt de woningvoorraad met 93% sterk vertegenwoordigd door huurwoningen. In totaal zijn er slechts een kleine 400 woningen van de bijna 5.500 woningen in de omgeving bestemd voor koop. Bijna 80% van de totale woningvoorraad zijn appartement waarvan ongeveer 30%, appartementen zijn met een metrages groter dan 80 vierkante meter.



De grootste nieuwbouwprojecten in dit gebied waren 360 Degrees van AMVEST (122), The Twins van AMVEST (128), Aan het IJ | The Cube van AMVEST (92), Aan het IJ | The Grid (69), KAAP (71), Tolhuiskade C.14 (37), Aan het IJ | The Bow van AMVEST (41), Aan het IJ | The Stack van AMVEST (61). Koopsommen nieuwbouw liggen in de range € 5.800 tot € 9.500 per m2. De gemiddelde prijs voor een nieuwbouwappartement betreft € 6.738 per m2 gebruiksoppervlakte.

3.2.7 Referenties

De NVM marktbeschouwingen en een deel van de referenties die zijn gebruikt bij het toepassen van de comparatieve en inkomstenbenadering zijn in de bijlage ingesloten.

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 "Reparatie exploitatieplan Buiksloterham 5e herziening". 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 Te waarderen objecten

4.2.1 Inleiding

Bij de raming van de inbrengwaarde zijn de volgende objecten te onderscheiden:

1. objecten waarvan alleen de waarde van de gronden in de raming wordt betrokken;
2. objecten waarvan de waarde van de gronden met opstallen in de raming wordt betrokken;
3. objecten waar sprake is van bestaande her in te richten openbare ruimte.

4.2.2 Objecten waarvan alleen de waarde van de gronden in de raming wordt betrokken

Deze categorie objecten bestaat uit:

1. van oorsprong onbebouwde percelen;
2. gronden waarbij sprake is van ten tijde van de vaststelling van het exploitatieplan bestaande opstallen, waarvoor duidelijk is dat die opstallen voor de realisatie van het bestemmingsplan niet moeten worden gesloopt;
3. gronden waarbij sprake is van ten tijde van de vaststelling van het exploitatieplan onbebouwde gronden, maar waarbij geldt dat daarop eerder opstallen aanwezig waren die op dat moment reeds waren gesloopt.

Volgens informatie van opdrachtgever doet de hiervoor onder 2. genoemde situatie zich niet voor. Opdrachtgever heeft, voor de berekeningen van de exploitatieopzet van het exploitatieplan, te kennen gegeven ervan uit te gaan dat bestaande opstallen worden

gesloopt en vervangen wordt door nieuwbouw.

De hiervoor onder 3. genoemde situatie leidt uitzondering ingeval de bebouwing voor de vaststelling van het exploitatieplan is gesloopt in verband met de beoogde ontwikkeling. In een dergelijk geval ligt het op de weg van de gemeente om aannemelijk te maken dat de voorheen aanwezige bebouwing met het oog op de nieuwe bestemmingsplanontwikkeling is gesloopt en niet in verband met een andere al dan niet achterhaalde ontwikkeling. Hiervan is niet gebleken.

4.2.3 Objecten waarvan de waarde van de gronden met opstallen in de raming wordt betrokken

Deze categorie objecten bestaat uit:

1. ten tijde van de vaststelling van het exploitatieplan bestaande gronden en waarvoor geldt dat de opstallen voor de realisatie van de nieuwe bestemming moeten worden gesloopt;
2. gronden waarbij sprake is van ten tijde van de vaststelling van het exploitatieplan bebouwde gronden, maar waarbij geldt dat daarop eerder opstallen aanwezig waren die op dat moment reeds waren getoond en waarvoor is aangetoond dat deze gronden met opstallen zijn verworven en gesloopt met het oog op de nieuwe bestemmingsplanontwikkeling.

Bij laatstgenoemde categorie dient taxateur uit te gaan van de actuele waardepeildatum en de toestandsdatum ten tijde van verwerving of sloop. Voor de situatie op de toestandsdatum is taxateur aangewezen op informatie uit het verwervingsdossier en/of de inbrengwaardetaxatie uit 2009.

4.2.4. Objecten waar sprake is van bestaande her in te richten openbare ruimte

De bestaande en her in te richten openbare ruimte wordt gewoonlijk tegen een symbolische waarde (€ 1) gewaardeerd.

4.3 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.

4.4 Werkelijke waarde: gebruikswaarde of complexwaarde

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

a. artikel 40c Ow dient terughoudend te worden toegepast;

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

Naar deze maatstaven beoordeeld hoeft het bestemmingsplan niet te worden geëlimineerd.

Artikel 40d van de Onteigeningswet bevat de egalisatieregel 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 baatafroming indien de onteigening naast schade ook voordelen oplevert en voorziet in de tweede plaats in mogelijkheden voor vergoeding van planschade binnen het kader van de onteigeningsprocedure.

Artikel 40f 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.

4.4.2 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 ontlenen 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)*.

4.4.3 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. Dit geheel kan naar het oordeel van taxateur worden gelijkgesteld aan het plangebied van bestemmingsplan "Buiksloterham".

4.5 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.

Bij besluit van 9 juni 2012 met nummer 12.001564 heeft de Kroon diverse percelen in het plangebied van bestemmingsplan "Buiksloterham" ter onteigening aangewezen. Dit besluit is gebaseerd op een verzoek van de raad van gemeente Amsterdam van 6 april 2011 en gepubliceerd in de Staatscourant van 8 augustus 2012 met nummer 16069. De ter onteigening aangewezen percelen zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	W.v. te onteigenen
Amsterdam	K	3683	211 m2	geheel
Amsterdam	K	3753	212 m2	geheel
Amsterdam	K	3871	398 m2	geheel
Amsterdam	K	4531	797 m2	geheel
Amsterdam	K	4486	535 m2	geheel
Amsterdam	K	4083	307 m2	geheel
Amsterdam	K	4589	260 m2	geheel
Amsterdam	K	4588	215 m2	geheel
Amsterdam	K	4587	238 m2	geheel
Amsterdam	K	4960	148 m2	geheel
Amsterdam	K	6973	199 m2	geheel
Amsterdam	K	6974	662 m2	geheel
Amsterdam	K	6971	181 m2	geheel
Amsterdam	K	3999	100 m2	geheel

Volgens informatie zijn vooruitlopend op het onteigeningsbesluit diverse percelen tegen onteigeningswaarde verworven. Dit betreft onderstaande transacties:

- op 24 maart 2010 heeft gemeente Amsterdam het recht van erfpacht van het perceel plaatselijk bekend Papaverhoek 24 en kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, nummer 4896, ter grootte van 260 m2, verkregen voor een koopsom van € 405.000. De bloot-eigendom van dit perceel berustte reeds bij gemeente Amsterdam waardoor het recht van erfpacht door vermenging verloren is gegaan;
- op 1 juni 2010 heeft gemeente Amsterdam het recht van erfpacht van het perceel plaatselijk bekend Papaverweg 1c, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, nummer 3871, ter grootte van 398 m2, verkregen voor een koopsom van € 522.000. De bloot-eigendom van dit perceel berustte reeds bij gemeente Amsterdam waardoor het recht van erfpacht door vermenging verloren is gegaan. Het perceel is daarna ter onteigening aangewezen, kennelijk in verband met de onteigening van de huurder;
- op 2 december 2010 heeft gemeente Amsterdam het recht van erfpacht van het perceel plaatselijk bekend Papaverweg 1b, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, nummer 3753, ter grootte van 212 m2, verkregen voor een koopsom van € 340.000. De bloot-eigendom van dit perceel berustte reeds bij gemeente Amsterdam waardoor het recht van erfpacht door vermenging verloren is gegaan. Het perceel is daarna ter onteigening aangewezen, kennelijk in verband met de onteigening van de huurder;

Na het verzoekbesluit van 6 april 2011 en voor het onteigeningsbesluit van 8 augustus 2012 zijn onderstaande percelen tegen onteigeningswaarde verworven:

- op 30 september 2011 heeft gemeente Amsterdam het recht van erfpacht van het perceel plaatselijk bekend Papaverweg 1d-e en Papaverhoek 18, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, nummer 4531, ter grootte van 797 m2, verkregen voor een koopsom van € 1.200.000. De bloot-eigendom van dit perceel berustte reeds bij gemeente Amsterdam waardoor het recht van erfpacht door vermenging verloren is gegaan;
- op 9 januari 2012 heeft gemeente Amsterdam het recht van erfpacht van de percelen plaatselijk bekend Papaverweg 1a-b en Papaverhoek 2-6, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, nummers 3683 en 3999, ter grootte van respectievelijk 211 en 100 m2, verkregen voor een koopsom van € 495.000 De bloot-eigendom van dit perceel berustte reeds bij gemeente Amsterdam waardoor het recht van erfpacht door vermenging verloren is gegaan;
- op 1 februari 2012 heeft gemeente Amsterdam het recht van erfpacht van de percelen plaatselijk bekend Papaverweg 1f-h en 3, en Papaverhoek 20-22, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, nummers 4083 en 4486, ter grootte van respectievelijk 307 en 535 m2, verkregen voor een koopsom van € 900.000. De bloot-eigendom van dit perceel berustte reeds bij gemeente Amsterdam waardoor het recht van erfpacht door vermenging verloren is gegaan.

Volgens informatie van opdrachtgever zijn geen taxatierapporten beschikbaar van de percelen die tegen onteigeningswaarde zijn verworven. Het is voor taxateurs derhalve onmogelijk is om zich een beeld te vormen van feiten en omstandigheden ten tijde van de verwerving. Om die reden is het onmogelijk om een min of meer betrouwbare schatting te maken van de omvang van de schadeloosstelling op de waardepeildatum. Ook voor deze percelen wordt inbrengwaarde gelijkgesteld aan de werkelijke waarde.

Op 14 september 2022 heeft de gemeenteraad van Amsterdam een verzoekbesluit tot aanwijzing ter onteigening genomen met betrekking tot het perceel kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie K nummer 5568 (Papaverhoek 14-16). Het ontwerp van het koninklijk besluit ligt van 14 februari 2023 tot en met 27 maart 2023 ter inzage. De bloot-eigendom van het perceel berust bij de gemeente Amsterdam en het erfpachtrecht bij een vereniging. Omdat dit perceel *wordt* onteigend dan wel tegen onteigeningswaarde *wordt* verworven is de inbrengwaarde gelijk aan de onteigeningswaarde. De begroting van de onteigeningswaarde is opgenomen in bijlage B van deze rapportage.

Als in de toekomst (andere) percelen worden onteigend dan wel tegen onteigeningswaarde worden verworven kan dat aanleiding zijn voor herziening van het exploitatieplan en de daaraan ten grondslag liggende inbrengwaarde.

4.6 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);
- alle gebouw-gebonden installaties en systemen, indien relevant voor de taxatie, functioneren naar behoren, tenzij expliciet anders wordt vermeld in deze rapportage;
- de nog bebouwde objecten, indien relevant voor de taxatie, zijn thans onverhuurd, althans worden als zodanig geleverd;
- 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.

4.7 Bijzondere uitgangspunten

In dezen is geen sprake van bijzondere uitgangspunten.

4.8 Objectafbakening en waardebepaling

4.8.1 Inleiding

De inbrengwaarde speelt op diverse manieren een rol in het systeem van kostenverhaal van de Wro. De inbrengwaarde is een kostenpost van de grondexploitatie. Daarnaast speelt de inbrengwaarde een rol in de omslag van de kosten over alle grondeigenaren met een bouwplan.

4.8.2 Erfpacht

Een groot deel van de percelen in het plangebied betreft eigendom belast met erfpacht. De eigendom van deze percelen berust in alle gevallen bij gemeente Amsterdam. Er is geen sprake van particuliere erfpacht. Bij erfpacht kan onderscheid gemaakt worden tussen tijdelijke en eeuwigdurende erfpacht. Bij beide varianten kan de canonverplichting periodiek dan wel afgekocht zijn.

4.8.3 Appartementsrechten

Een groot deel van de erfpachtpercelen is gesplitst in appartementsrechten. De splitsingen in appartementsrechten zijn op verschillende wijze gearrangeerd:

1. uitgifte in erfpacht aan een vereniging van eigenaren;
2. uitgifte in erfpacht aan individuele houders van appartementsrechten.

4.8.4 Overwegingen objectafbakening

Analoog aan de systematiek van het onteigeningsrecht wordt bij het bepalen van de inbrengwaarde uitgegaan van percelen en niet van individuele appartementsrechten (vgl. HR 27 november 2015, ECLI:NL:HR:2015:3422 en KB 13 juni 2016 inzake Appartementencomplex Tilburion, nr. 2016000996. Deze aanpak resulteert erin dat de waarde van het perceel gelijk is aan de som van de waarden van afzonderlijke appartementsrechten.

Een vergelijkbare keuze is gemaakt voor de bloot-eigendom en de erfpachtrechten. Omdat gemeente Amsterdam slechts bij hoge uitzondering bloot-eigendom verkoopt bestaat er geen liquide markt voor deze rechten. Vanwege het ontbreken van marktbewijs is de waardering van deze rechten met een grote mate van taxatieonzekerheid omgeven. Uitgaande van de

premisse dat de waarde van de bloot-eigendom en het recht van erfpacht tezamen niet meer kan zijn van de waarde van hetzelfde object in volle eigendom gaan taxateurs uit van de waarde in volle eigendom. Voor objecten in volle eigendom is voldoende marktbewijs beschikbaar.

Omdat kostenverhaal van erfpachtpercelen - uiteindelijk - via de band van de erfpachtsuppletie plaatsvindt is het vaststellen van een individuele (netto en bruto) exploitatiebijdrage niet noodzakelijk. Voor de omslag van de kosten over alle grondeigenaren met een bouwplan is het vaststellen van een inbrengwaarde (van het samenstel van bloot-eigendom en de al dan niet in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten) onverminderd noodzakelijk.

De geschetste handelswijze leidt naar het oordeel van taxateurs tot de meest nauwkeurige schatting van de inbrengwaarde. Voorts sluit deze handelswijze aan bij de aanpak zoals gehanteerd bij de inbrengwaardetaxatie die aan het oorspronkelijke exploitatieplan ten grondslag is gelegd.

Met inachtneming van het vorenstaande komen taxateur tot het volgende onderscheid qua objectafbakening:
1. percelen in volle eigendom van natuurlijke en rechtspersonen;
2. percelen in volle eigendom van gemeente Amsterdam;
3. percelen eigendom belast met erfpacht.

In alle gevallen ramen taxateurs de volle eigendom.

4.8.5 Overwegingen waardebepaling

Bij de raming van de inbrengwaarden is uitgegaan van publiek toegankelijke informatie uit onder andere de openbare registers van het Kadaster, de Basisadministratie gebouwen (BAG), het gemeentelijke bouwarchief, de transactiedatabases van NVM en Vastgoeddata. Op basis van deze informatie heeft taxateur zich een voldoende nauwkeurig beeld kunnen vormen over de objecteigenschappen. Omdat deze bronnen geen informatie geeft over eventuele huurders en de inhoud van huurovereenkomsten is ervan uitgegaan dat alle objecten in eigen gebruik zijn bij de eigenaar. Voor woningen betekent dat wordt uitgegaan van de zogenaamde leegwaarde. Voor bedrijfsmatig vastgoed betekent dit dat worden uitgegaan van een zogenaamde eigenaar-/gebruikersituatie. Deze aanpak is in overeenstemming met de *best practice* van de inbrengwaardetaxatiepraktijk.

4.9 Waarderingsmethode

4.9.1 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 kostenbenaderingen 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 huurwaardekapitalisatiemethode, discounted cashflowmethode en residuele grondwaardemethode te onderscheiden. Voor de kostenbenadering betreft dit de vervangingswaardemethode. Bij de waardering van woningen en ruwe bouwgrond wordt in de regel gebruik gemaakt van de vergelijkende methode. Bij de waardering van bedrijfsmatig geexploiteerd vastgoed en beleggingsvastgoed wordt in de regel gebruik gemaakt van de inkomstenbenadering. Bij de waardering ruwe bouwgrond kan tevens gebruik worden gemaakt van de residuele grondwaardemethode.

4.9.2 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. Deze methode is gebruikt bij de waardering van woningen.

4.9.3 NAR-/DCF-methode

Hierbij wordt een markthuurwaarde per vierkante meter per jaar vastgesteld, rekening houdend met de aard en bestemming van het gebouw, het afwerkingsniveau en de ligging. Op de verkregen markthuur worden vervolgens de geschatte jaarlijkse exploitatiekosten (voor zover van toepassing) in mindering gebracht. De verkregen netto markthuur is vervolgens gekapitaliseerd met een netto aanvangsrendement, waardoor de gekapitaliseerde waarde wordt verkregen. Voor zover van toepassing is er vervolgens een aantal kapitaalscorrecties in mindering dan wel in meerdering gebracht op de verkregen marktwaarde vrij op naam. De kapitaalscorrecties zijn verwerkt in de waardering, waarna de marktwaarde vrij op naam is verkregen. Na aftrek van de wettelijke transactiekosten zoals notariskosten en overdrachtsbelasting resteert de marktwaarde kosten koper. Deze methode is gebruikt bij de waardering van commercieel vastgoed (kantoren, bedrijfsruimten, hotels, enz.).

4.9.3 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).

Omdat binnenstedelijke herontwikkelingsopgaven onderling weinig vergelijkbaar zijn, zijn bruikbare referentietransacties van ruwe bouwgrond niet beschikbaar. Ondanks de hiervoor geschetste kanttekeningen ziet taxateur zich derhalve genoodzaakt om voor het bepalen van de complexwaarde gebruik te maken van de residuele grondwaardemethode.

4.10 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.

4.11 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.

De economische onstabiliteit, mede ontstaan door de oorlog in Oekraïne en de daarop gebaseerde EU-maatregelen, zorgen voor extra onzekerheid in de diverse markten.
Onze waardering wordt daarom gerapporteerd op basis van 'materiële waarderingsonzekerheid' volgens VPS 3 en VPGA 10 van het RICS Red Book Global. 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.

5. Waardering

5.1 Inleiding

Bij de waardering wordt onderscheid gemaakt tussen de ongebouwde percelen, gebouwde percelen en te handhaven openbare ruimte. Voor de gebouwde en ongebouwde percelen wordt de gebruikswaarde en complexwaarde bepaald, waarbij de hoogste van beide waarden als inbrengwaarde heeft te gelden. De te handhaven openbare ruimte wordt tegen een symbolische waarde getaxeerd.

5.2 Gebruikswaarde

De gebruikswaarde is per perceel bepaald. Voor een berekening wordt verwezen naar bijlage B van dit taxatierapport.

5.3 Complexwaarde

Voor het bepalen van de complexwaarde is gebruik gemaakt van de residuele grondwaardemethode. Hierbij is uitgegaan van de fictie dat de grondexploitatie start op de waardepeildatum. Voor wat betreft de looptijd van de grondexploitatie is een periode van 22 jaar aangehouden (2009 t/m 2030).

Taxateur meent dat deze benadering het meest recht doet aan de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 16 maart 2018 inzake Barneveld (ECLI:NL:RVS:2018:903) waarin is bepaald dat bij het bepalen van de inbrengwaarde moet worden uitgegaan van een taxatiebenadering in plaats van een kostenbenadering. Ingeval taxateur de complexwaarde (mede) op basis van de reeds gerealiseerde kosten en opbrengsten van de thans lopende grondexploitatie zou hebben bepaald heeft de berekening het karakter van een kostenbenadering.

Methodisch is gekozen voor een netto contante waardeberekening waarbij de jaarlijkse opbrengsten van de grondexploitatie worden verminderd met de jaarlijkse kosten. Kosten en opbrengsten worden jaarlijks voor prijsstijgingen gecorrigeerd. Voorzichtigheidshalve is taxateur ervan uitgegaan dat de gemiddelde jaarlijkse opbrengstenstijging die gelijk is aan de langetermijninflatie van 2% en dat de gemiddelde jaarlijkse kostenstijging gelijk is aan de langetermijninflatie + 1%, derhalve 3% Het saldo van de grondexploitatie wordt vervolgens contant gemaakt met een zakelijke rekenrente. De disconteringsvoet is gelijkgesteld aan de gemiddelde vermogenskostenvoet (WACC) van een commerciële grondexploitatie die deels met eigen vermogen en deels met vreemd vermogen wordt gefinancierd. De verhouding eigen en vreemd vermogen is geschat op 40 / 60. De marktconforme vergoeding voor het eigen vermogen is geschat op 12,5% en de vergoeding voor het vreemd vermogen is vanwege de fors opgelopen kapitaalmarkrente per waardepeildatum geschat op 3,5%. De gemiddelde vermogenskostenvoet bedraagt daarmee (40% x 12,5% + 60% x 3,5% =) 7,1%. Door middel van een iteratief zoekproces waarbij de netto contante waarde op nul wordt gesteld is vervolgens de residuele grondwaarde bepaald.

Bij het bepalen van de opbrengsten van de grondexploitatie is uitgegaan van de parameters van het exploitatieplan. Dit betreft de nieuw te realiseren functies, uitgedrukt in m2's bruto vloeroppervlak en de daarbij behorende eenheidsprijzen.

Bij het bepalen van de kosten van de grondexploitatie is deels uitgegaan van de reeds gerealiseerde kosten en deels van de geraamde kosten. Taxateur ziet zich hiertoe genoodzaakt omdat er geen andere of betere methode is om deze kosten te ramen. De gerealiseerde kosten zijn met behulp van de kostenindex voor grond-, weg- en waterbouw van het CBS geïndexeerd naar de waardepeildatum. Voor de nog te realiseren kosten is aansluiting gezocht bij de kostenraming volgens het exploitatieplan.

De plankosten zijn met behulp van de Plankostenscan 2021 geschat op in totaal € 22 miljoen.

Op basis van het vorenstaande is de inbrengwaarde als volgt bepaald:

Bijdragen en subsidies	€	38.400.311	
Grondopbrengsten	€	1.561.552.775	
Stijging opbrengsten	€	376.120.111	+
Totaal opbrengsten	€	1.976.073.197	
Inbrengwaarde	€	845.905.014	
Overige kosten	€	227.424.610	
Stijging kosten	€	88.248.815	+
Totaal kosten	€	1.161.578.439	
Saldo	€	814.494.758	
Rente	€	-814.494.758	+
Netto contante waarde	€	-0	

De hiervoor geraamde inbrengwaarde van € 845,9 miljoen is niet gelijk aan de complexwaarde. In de eerste plaats dient gecorrigeerd te worden voor gerealiseerde en nog te realiseren sloopkosten. Vervolgens dient bezien te worden of sprake is van excessieve verwervingskosten.

In situaties waarbij, naast onbebouwde grond, sprake is van bebouwde grond kan het zo zijn dat de gebruikswaarde, de waarde uitgaande van voortzetting van de huidige bestemming, hoger is dan de complexwaarde die uitgaat van realisatie van de nieuwe bestemming. Als een perceel alleen voor een hoger bedrag dan de complexwaarde kan worden verworven (bijvoorbeeld omdat er een gebruiker uitgeplaatst moet worden of omdat de gebruikswaarde van een gebouw de complexwaarde overstijgt) dan levert die verwerving excessieve verwervingskosten op. Het gaat dus om de verwervingskosten van een perceel/opstal dat zijn hoogste waarde ontleent aan de huidige bestemming en waarbij deze waarde en/of

schadeloosstelling de complexwaarde overstijgt. Om de complexwaarde te bepalen moet het residu worden bepaald. Om het residu te bepalen worden van alle opbrengsten de kosten afgetrokken met uitzondering van de kosten van grondverwerving. Het residu dat ontstaat, is als budget beschikbaar voor grondverwerving. De verwerving van alle gronden moet uit het residu van de grondexploitatie opgebracht worden. Binnen het residu is de gebruikswaarde van de bebouwde gronden 'een vast gegeven'. De grondeigenaar heeft vanuit het onteigeningsrecht nu eenmaal recht op de hoogste waarde van de gebruikswaarde en de complexwaarde. Omdat de gebruikswaarde een 'vast gegeven is' en het residu ook vaststaat, drukken de excessieve verwervingskosten het residu van het gehele complex. De werkelijke waarde van de onbebouwde gronden is als het ware een variabele die wordt beïnvloed door de hoogte van de gebruikswaarde. Voor een nadere toelichting op de excessieve verwervingskosten verwijst taxateur kortheidshalve naar paragraaf 13.2 van de publicatie "Werken met de inbrengwaarde uit de Wro in relatie tot het exploitatieplan" d.d. 24 februari 2014 van J.W. Santing.

Op basis van het vorenstaande is de complexwaarde als volgt bepaald:

Inbrengwaarde	€	845.905.014	
Sloopkosten	€	-34.823.063	
Rechtenvrijmaken	€	-	+
Residuele grondwaarde	€	811.081.951	
Excessieve verwervingskosten	€	62.665.354	+
Complexwaarde	€	748.416.596	
Complexwaarde per m2	€	1.164	

5.4 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. (…)".

5.5 Conclusie

Op basis van het vorenstaande wordt de inbrengwaarde per waardepeildatum 1 januari 2023 als geraamd op **€ 811.081.951** (zegge: achthonderdelfmiljoen éénentachtigduizendnegenhonderd éénenvijftig euro). Voor een specificatie van de inbrengwaarde per perceel wordt verwezen naar het waarderingsoverzicht in de bijlage.

5.6 Backtesting

De wijzigingen ten opzichte het rapport van medio 2022 zijn voor wat betreft de gebruikswaarden te verklaren vanwege:

- daling van markthuren als gevolg van marktontwikkelingen;
- stijging van de aanvangsrendementen als gevolg van marktontwikkelingen;
- stijging van het overdrachtsbelastingtarief per 1 januari 2023 van 8% naar 10,4%;
- lagere gebruikswaarden als gevolg van de hiervoor omschreven marktontwikkelingen;
- de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen op het concept van de reparatie van de vijfde herziening, o.a. inhoudende wijzigingen in de plangrenzen;

en voor wat betreft de complexwaarde vanwege:

- de stijging van de CBS-index voor grond-, weg- en waterbouw;
- een afname van de oppervlakte van de gronden in het complex;
- een hogere rekenrente vanwege de stijging van de kapitaalmarktrente;
- de hogere opbrengsten van de grondexploitatie;
- de hogere kosten van de grondexploitatie;
- een lagere correctie wegens excessieve verwervingskosten in verband met lagere gebruikswaarden;

en voor wat betreft de onteigeningswaarde:

- waardering object Papaverhoek 14-16 tegen onteigeningswaarde (in plaats van lagere complexwaarde).w

6. Ondertekening

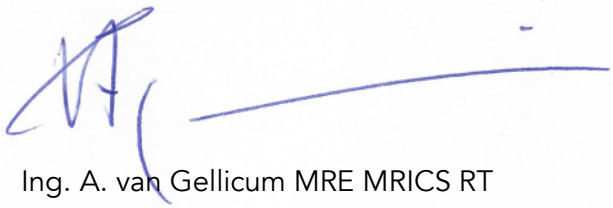
Taxateur verklaart gehandeld te hebben te goeder trouw en naar beste weten en kunnen.

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 27 maart 2023 te Utrecht,



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



Ing. A. van Gellicum MRE MRICS RT