

EXPLOITATIEPLAN BRONBEEKLAAN 66

GEMEENTE ARNHEM

versie 3 mei 2023

INHOUD

Hoofdstuk 1 Algemeen.....	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Leeswijzer	4
1.3 Het planologisch besluit waaraan het exploitatieplan is gekoppeld	5
1.4 Doel en functie van het exploitatieplan	5
1.5 Begrenzing van het exploitatieplan.....	6
1.6 Jaarlijkse herziening en eindafrekening	7
Hoofdstuk 2 Omschrijving van de werken en werkzaamheden.....	8
2.1 Bouwrijp maken	8
2.2 Aanleg nutsvoorzieningen	8
2.3 Woonrijp maken.....	8
Hoofdstuk 3 Grondeigenaren en verwerving.....	9
Hoofdstuk 4 Toelichting op de exploitatieopzet	10
4.1 Ruimtegebruik.....	10
4.2 Eigendomssituatie	10
4.3 Programma	11
4.4 Kosten van inbrengwaarden	11
4.4.1 Kosten van inbrengwaarden van grond en te slopen opstallen (artikel 6.2.3.a en b Bro).....	11
4.4.2 Inbrengwaarden vrijmaken gronden (artikel 6.2.3.c Bro)	11
4.4.3 Inbrengwaarden sloopkosten (artikel 6.2.3.d Bro)	11
4.4.4 Totaaloverzicht inbrengwaarden	12
4.5 Overige kosten	12
4.5.1 Onderzoekskosten (artikel 6.2.4.a Bro)	12
4.5.2 Bodemsanering (artikel 6.2.4.b Bro)	12
4.5.3 Bouwrijp- en woonrijp maken (artikel 6.2.4.c Bro)	12
4.5.4 Plankosten (artikel 6.2.4.f t/m j Bro)	12
4.5.5 Rente (artikel 6.2.4.n Bro).....	13
4.5.6 Planschade (artikel 6.2.4.l Bro)	13

4.6 Opbrengsten	13
4.6.1 Grondopbrengsten (artikel 6.2.7.a Bro)	13
4.6.2 Overige opbrengsten (subsidies en bijdragen derden artikel 6.2.7.c Bro).....	14
4.6.3 Overzicht opbrengsten	14
4.7 Eigendommen en analyse ruimtegebruik.....	14
4.8 Resultaat	14
4.8.1 Parameters	14
4.8.2 Fasering	15
4.8.3 Netto contante waarde	16
4.9 Maximaal te verhalen: totale kosten versus totale opbrengsten.....	16
4.10 Berekening exploitatiebijdrage	17
Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels	18
5.1 Fasering.....	18
Hoofdstuk 6 Toelichting op de bijlagen van deel A en deel B.....	19
1 Begrenzing van het exploitatiegebied.....	20
2 Exploitatieopzet	20
3 Regels	21
Artikel 1 fasering	21
4 Bijlagen bij het exploitatiegebied, de exploitatieopzet en de regels	22

DEEL A TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 ALGEMEEN

1.1 AANLEIDING

De gemeente Arnhem beoogt het gebied van het gebouw Bronbeeklaan 66 te transformeren van een geheel verzorgingstehuis voor senioren (bestemming Maatschappelijk) naar een gebouw met woonfuncties.

Dit is vertaald in het bestemmingsplan 'Bronbeeklaan 66' waarin het plan voor dit gebied planologisch en juridisch verder is uitgewerkt.

De gemeente is bloot eigenaar van het perceel dat in erfpacht is uitgegeven. Het erfpachtcontract voorziet niet in kostenverhaal. De gemeente acht het verder nodig locatie-eisen te stellen, in dit geval door een faseringsregel met een planning van de realisatie op te nemen. Bij het bestemmingsplan hoort een exploitatieplan omdat het verhalen van de grondexploitatiekosten en het voldoen aan locatie-eisen niet anderszins verzekerd is.

1.2 LEESWIJZER

Het exploitatieplan bestaat uit een Toelichtend deel (deel A) en een juridisch bindend deel (deel B).

In de navolgende tekst komen in deel A paragraafsgewijs aan de orde:

- In hoofdstuk 1 eerst algemene onderdelen, zoals de koppeling met het ruimtelijk besluit (1.3), doel en functie van het exploitatieplan (1.4), begrenzing van het exploitatieplan (1.5), jaarlijkse herziening en eindafrekening (1.6).
- Vervolgens de omschrijving van werken en werkzaamheden in hoofdstuk 2.
- Grondeigenaren/zakelijke rechten en gewenste gemeentelijke verwerving in hoofdstuk 3.
- Een toelichting op de exploitatieopzet in hoofdstuk 4.
- Een toelichting op de regels van het exploitatieplan in hoofdstuk 5.
- Een toelichting op de bijlagen van zowel deel A (de toelichting) als van deel B (het exploitatieplan) in hoofdstuk 6.
- Bijlagen bij de toelichting in hoofdstuk 7.

In deel B paragraafsgewijs aan de orde:

- Het exploitatiegebied (hoofdstuk 1).
- Exploitatieopzet (hoofdstuk 2).
- Regels (hoofdstuk 3).
- Bijlagen bij het exploitatiegebied, de exploitatieopzet en de regels (hoofdstuk 4).

De volgende bijlagen zijn opgenomen:

Bijlagen bij deel B

Kaart exploitatiegebied, bijlage 1

Bijlagen bij deel A

Taxatierapport inbrengwaarden en uitgifteprijs, bijlage 2

Invulling plankostenscan, bijlage 3

1.3 HET PLANOLOGISCH BESLUIT WAARAAN HET EXPLOITATIEPLAN IS GEKOPPELD

Het exploitatieplan is gekoppeld aan het bestemmingsplan 'Bronbeeklaan 66'.

1.4 DOEL EN FUNCTIE VAN HET EXPLOITATIEPLAN

De vaststelling van dit exploitatieplan dient ertoe om de noodzakelijke publiekrechtelijke basis te leggen voor het kostenverhaal en sturing te geven aan het grondgebruik door middel van een eis over de fasering.

Om te komen tot het bestemmingsplan heeft de gemeente kosten gemaakt. Deze kosten moeten worden verhaald op degenen die de in het bestemmingsplan geboden (ver)bouwmogelijkheden benutten.

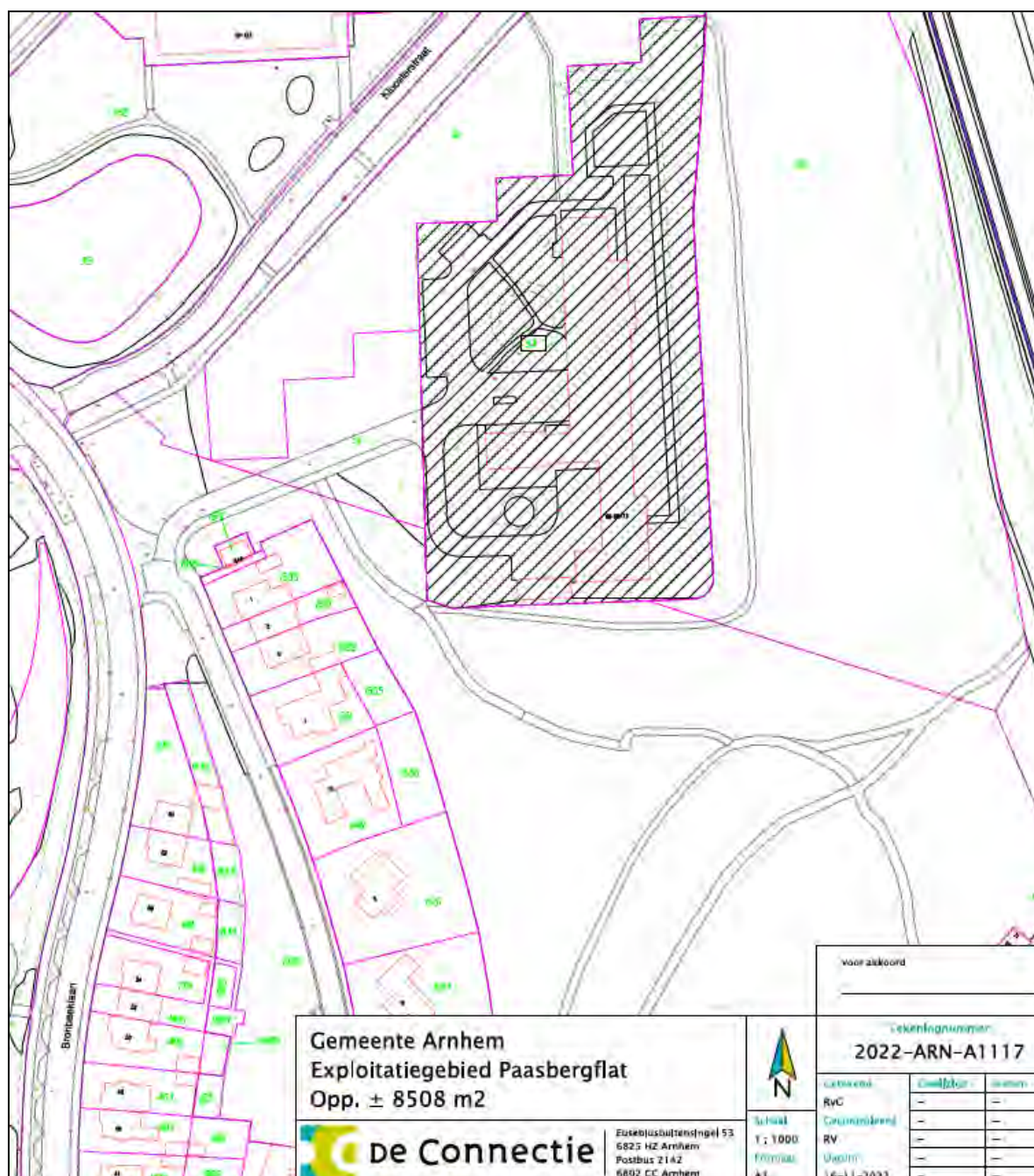
Het kostenverhaal, als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro), is niet verzekerd. Op grond van artikel 6.12 Wro moet daarom een exploitatieplan worden vastgesteld. Het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) geeft hierover uitvoeringsbepalingen in afdeling 6.2.

De berekening van de exploitatiebijdragen vindt, op basis van dit exploitatieplan, plaats in het betalingsvoorschrift bij de te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen of in een exploitatieovereenkomst voor zover deze wordt gesloten na de vaststelling van dit exploitatieplan.

1.5 BEGRENZING VAN HET EXPLOITATIEPLAN

Het exploitatieplangebied bestaat uit die gronden binnen het bestemmingsplangebied die kwalificeren als aangewezen bouwplan (als bedoeld in art. 6.12 Wro en art. 6.2.1 Bro), ook wel uitgeefbaar gebied genoemd. Dat betreft het bestaande gebouw en het daarom heen gelegen privéterrein met onder meer de parkeergelegenheid. Dat leidt tot een afbakening van het exploitatieplangebied als aangegeven op de Kaart exploitatiegebied, bijlage 1.

De kaart van het exploitatieplangebied is verkleind in onderstaande figuur opgenomen:



Figuur 1: Exploitatieplangebied

1.6 JAARLIJKSE HERZIENING EN EINDAFREKENING

De Wro verplicht de gemeente in artikel 6.15 het exploitatieplan ten minste één keer per jaar te herzien. Herziening van het exploitatieplan kan leiden tot een hogere of lagere exploitatiebijdrage, met uitzondering van bijdragen voor die percelen waarvoor dan al een rechtsgeldige omgevingsvergunning voor het bouwen is verstrekt of waarvoor een anterieure of posteriuere overeenkomst over grondexploitatie is gesloten.

Herziening kan ook leiden tot het aanpassen, laten vervallen of toevoegen van regels ten aanzien van locatie-eisen of tot wijzigingen ten aanzien van het grondgebruik, hetgeen ook kan doorwerken in de tot het exploitatieplan behorende bijlagen. Daarbij valt te denken aan regels over faseringen tussen werken, werkzaamheden en maatregelen en/of bouwplannen en aan regels over specifieke woningbouwcategorieën.

Aan het einde van de exploitatie vindt een eindafrekening plaats. Binnen drie maanden na uitvoering van de werken, werkzaamheden en maatregelen, welke voorzien zijn in het exploitatieplan, stellen burgemeester en wethouders een afrekening van het exploitatieplan vast (artikel 6.20 lid 1 Wro) ten aanzien van exploitatiebijdragen die via omgevingsvergunningen voor het bouwen zijn voldaan. Daarbij worden de betaalde exploitatiebijdragen herberekend volgens de methode van artikel 6.20 lid 2 Wro. Lid 3 van dat artikel bepaalt dat, indien een herberekende exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, de gemeente het verschil, voor zover het verschil groter is dan vijf procent, naar evenredigheid met rente terugbetaalt aan degene die houder was van de omgevingsvergunning (of aan diens rechtsopvolger).

HOOFDSTUK 2 OMSCHRIJVING VAN DE WERKEN EN WERKZAAMHEDEN

2.1 BOUWRIJP MAKEN

Voor het bouwrijp maken van het exploitatieplangebied zijn geen werken en werkzaamheden voorzien.

2.2 AANLEG NUTSVOORZIENINGEN

Voor de aanleg van nutsvoorzieningen zijn geen werken en werkzaamheden voorzien.

2.3 WOONRIJP MAKEN

Voor het woonrijp maken van het exploitatiegebied zijn geen werken en werkzaamheden voorzien.

De gemeente is bloot eigenaar van het exploitatiegebied en heeft het gebied (het perceel) in erfpacht uitgegeven. De gemeente wenst de volledige eigendom van het exploitatiegebied te verwerven om zich er zodoende van te verzekeren dat de bestemming binnen afzienbare tijd wordt gerealiseerd en wel voor gebruik door de doelgroepen die de gemeente daarvoor nodig acht (artikel 3.3 van het bestemmingsplan). De kaart van het exploitatiegebied vormt daarom tevens de kaart van het te verwerven eigendom. Wat in dit verband onder afzienbare tijd wordt verstaan is toegelicht in par. 5.1 (toelichting op de faseringsregel).

HOOFDSTUK 4 TOELICHTING OP DE EXPLOITATIEOPZET

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de exploitatieopzet. Volgens artikel 6.13 Wro bestaat een exploitatieopzet uit:

- Een raming van de inbrengwaarden van de gronden (inclusief peildatum)
- Een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie (inclusief peildatum)
- Een raming van de opbrengsten (inclusief peildatum)
- Een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden
- Zo nodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen
- De wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden

Alle genoemde bedragen in dit hoofdstuk betreffen prijspeil 1 januari 2023 en zijn exclusief BTW, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.

In deze paragraaf worden de kostenposten toegelicht en onderbouwd. De kostensoorten die worden meegenomen in het exploitatieplan zijn limitatief vastgelegd in artikel 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Bro.

Tenzij anders vermeld leveren de investeringen alleen profijt op voor het exploitatiegebied, worden ze alleen gedaan voor dit exploitatiegebied en zijn om die reden volledig toerekenbaar aan dit exploitatieplan.

Leeswijzer berekening exploitatiebijdrage

Om de exploitatiebijdrage te berekenen wordt in dit hoofdstuk achtereenvolgens ingegaan op het ruimtegebruik, de eigendomssituatie, het programma, de kosten en opbrengsten, de grondgebruik-analyse, de gehanteerde parameters en fasering, de maximaal te verhalen kosten en de exploitatiebijdrage op basis van opbrengstpotentie.

4.1 RUIMTEGEBRUIK

Het beoogde ruimtegebruik van het bestaande gebouw is wonen en verder het gebruik van de omliggende grond als erf met parkeren, alles conform het bestemmingsplan.

4.2 EIGENDOMSITUATIE

Zoals in hoofdstuk 3 is aangegeven is de gemeente bloot eigenaar en heeft zij het perceel in erfpacht uitgegeven.

4.3 PROGRAMMA

Voor wat betreft het programma is gerekend met de volgende hoeveelheden van diverse prijscategorieën woningen

Woningbouwprogramma Bronbeeklaan 66		
Woningcategorie	Aantal	%
Sociale huur	22	41%
Vrije sector	32	59%
Totaal	54	100%

Tabel 1: Programma

4.4 KOSTEN VAN INBRENGWAARDEN

4.4.1 KOSTEN VAN INBRENGWAARDEN VAN GROND EN TE SLOPEN OPSTALLEN (ARTIKEL 6.2.3.A EN B BRO)

De raming van de inbrengwaarden van de gronden in het exploitatiegebied is door middel van een taxatie, verricht door Gloudemans, gevestigd te 5201 GA 's-Hertogenbosch, namens deze is de taxatie uitgevoerd door de heer ir. ing. T.A. te Winkel MRICS RT, register taxateur van onroerende zaken, onder andere ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) in de Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed, Kamer Wonen en Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed onder registratienummer RT586908102, tevens lid van en Registered Valuer bij de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), lidnummer 6207912. Voor de opstallen zijn geen waarden opgenomen, aangezien oogmerk is het bestaande pand te verbouwen. Er is om die reden geen sprake van een inbrengwaarde van te slopen opstallen. Het rapport van de taxatie is opgenomen als bijlage 2.

4.4.2 INBRENGWAARDEN VRIJMAKEN GRONDEN (ARTIKEL 6.2.3.C BRO)

Voor zover aan de orde (vrijmaken van het erfpachtrecht) zijn de kosten van het vrijmaken van gronden van zakelijke en persoonlijke rechten meegenomen in het taxatierapport inbrengwaarden als genoemd in de vorige paragraaf.

4.4.3 INBRENGWAARDEN SLOOPKOSTEN (ARTIKEL 6.2.3.D BRO)

Er is geen sloopnoodzaak om welke reden geen sloopkosten zijn opgenomen.

4.4.4 TOTAALOVERZICHT INBRENGWAARDEN

Inbrengwaarde		
Inbrengwaarde	Eigenaar	Bedrag op prijspeil
Inbrengwaarde	Gemeente Arnhem	1.100.000
Totaal		1.100.000

Tabel 2: Inbrengwaarden

4.5 OVERIGE KOSTEN

4.5.1 ONDERZOEKSKOSTEN (ARTIKEL 6.2.4.A BRO)

Er zijn geen kosten in verband onderzoek voorzien.

4.5.2 BODEMSANERING (ARTIKEL 6.2.4.B BRO)

Er zijn geen kosten in verband met bodemsanering voorzien.

4.5.3 BOUWRIJP- EN WOONRIJP MAKEN (ARTIKEL 6.2.4.C BRO)

Er zijn geen kosten van bouw- en woonrijp maken

4.5.4 PLANKOSTEN (ARTIKEL 6.2.4.F T/M J BRO)

Per 1 april 2017 is de ministeriële regeling voor de raming van plankosten in werking getreden. Deze regeling maakt de toepassing van een plankostenscan mogelijk. De uitkomsten van de scan geven een forfaitair maximum aan van de raming van plankosten. Onder de plankosten vallen kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, ontwerpcompetities, gemeentelijke apparaatskosten en voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU). Invulling van de scan is te vinden in bijlage 3 'Invulling plankostenscan'. Er is gebruik gemaakt van de uurtarieven volgens de versie van 1 januari 2021. In verband met het prijspeil dat in het exploitatieplan is gehanteerd is uitgegaan van een tariefsverhoging van 3% per 1 december 2021 naar 1 december 2023. Invoer van gegevens van het plan in de plankostenscan van de bedragen leidt tot de resultaten van onderstaande tabel.

Plankosten			
Product / activiteit	Uren	EUR prijspeil 1-1-2021	EUR prijspeil 1-1-2023
Verwerving	198	25.280	26.038
Stedenbouw	334	42.752	44.035
Ruimtelijke ordening	323	41.400	42.642
Civil en cultuur techniek	-	-	-
Landmeten / vastgoedinformatie	42	4.224	4.351
Communicatie	-	-	-
Management	335	48.852	50.318
Planeconomie	167	21.415	22.057
Totaal	198	183.923	189.441

Tabel 3: Plankosten

4.5.5 RENTE (ARTIKEL 6.2.4.N BRO)

Er is geen sprake van historische rentekosten.

4.5.6 PLANSCHADE (ARTIKEL 6.2.4.L BRO)

Er zijn geen kosten in verband met planschade voorzien.

4.6 OPBRENGSTEN

In deze paragraaf worden de opbrengstenposten toegelicht en onderbouwd. Welke opbrengsten mogen worden meegenomen in het exploitatieplan, is vastgelegd in artikel 6.2.7 Bro.

4.6.1 GRONDOPBRENGSTEN (ARTIKEL 6.2.7.A BRO)

De opbrengsten zijn bepaald op basis van het programma zoals genoemd in par. 4.3. De onderbouwing van de geraamde opbrengsten is opgenomen in het taxatierapport van bureau Gloudemans, bijlage 2 en het resultaat is in onderstaande tabel weergegeven.

Grondopbrengst		
Categorie	EUR	gemiddelde per woning (EUR)
Woningbouw	1.950.000	36.111
Totaal	1.950.000	

Tabel 4: Uitgifteprijs

4.6.2 OVERIGE OPBRENGSTEN (SUBSIDIES EN BIJDAGEN DERDEN ARTIKEL 6.2.7.C BRO)

Er is geen sprake van subsidies.

4.6.3 OVERZICHT OPBRENGSTEN

In onderstaande tabel zijn de opbrengsten aan de hand van het veronderstelde programma per kavel samengevat.

Grondopbrengst	
Categorie	EUR
Woningbouw	1.950.000
Totaal	1.950.000

Tabel 5: Programma en grondopbrengsten voor het perceel

De netto contante waarde van de opbrengsten bedraagt € 1.855.994,81.

4.7 EIGENDOMMEN EN ANALYSE RUIMTEGEBRUIK

Er is sprake van één perceel waarvan de verbouwing in zijn geheel is voorzien. De exploitatiebijdrage is daarom berekend voor dit totale perceel.

4.8 RESULTAAT

Om het uiteindelijke resultaat van de exploitatieopzet te kunnen bepalen zijn de kosten en opbrengsten in de tijd gefaseerd. In deze paragraaf wordt ingegaan op de fasering en de hierbij gebruikte parameters. Deze leiden uiteindelijk tot het netto contante resultaat per 1 januari 2023. De fasering van kosten en opbrengsten is opgenomen in het overzicht Jaarschijven, bijlage 12.

4.8.1 PARAMETERS

In de onderstaande tabel staan de projectparameters weergegeven waar in de exploitatieopzet mee is gerekend.

Parameters	
Modelfactor	Jaar
Prijspeildatum	1 januari 2023
Startdatum exploitatie	1 januari 2023
Contante waarde datum	1 januari 2023
Laatste moment kosten of opbrengsten	31 december 2027
Einddatum exploitatie	31 december 2027
Aantal jaar exploitatieduur	5
Aantal jaar contant maken	5
Rente	1,4%
Disconteringsvoet	2%
Opbrengstenstijging	Variabel
Kostenstijging	Variabel

Tabel 6: Parameters ten behoeve van de exploitatieopzet.

De opbrengstenstijging voor de jaren 2023, 2024/2025 en 2026 en verder is respectievelijk 0,0%, 1,0% en 2%. Ten aanzien van de kostenstijging betreft dit respectievelijk, 4,0%, 3,0% en 2%.

De parameters zijn conform gemeentelijk beleid.

4.8.2 FASERING

Om rekening te kunnen houden met kosten- en opbrengstenstijging en rentekosten en -opbrengsten is een fasering van de kosten en opbrengsten noodzakelijk. De fasering van de kosten en opbrengsten in de tijd heeft uiteindelijk zijn weerslag in het financiële resultaat van de exploitatie. De fasering is in onderstaande tabel en in bijlage 4 weergegeven.

Fasering		
Betreft	Begin	Einde
Verwerving	1-1-2023	31-12-2023
Plankosten	1-1-2023	31-12-2023
Uitgifte	1-1-2027	31-12-2027

Tabel 7: Fasering

4.8.3 NETTO CONTANTE WAARDE

In de onderstaande tabel is het resultaat weergegeven.

FINANCIEEL		Opbrengsten	Hoeveelheid	Bedrag
Investerings	Bedrag			
Verwerving	€ 1.100.000,00	Woningen	54	€ 1.950.000,00
Onderzoek en milieukosten	€ 0,00			
Sloopkosten	€ 0,00			
Saneringskosten	€ 0,00			
Grondwerk	€ 0,00			
Bouwrijpmaken	€ 0,00			
Woonrijpmaken	€ 0,00			
Civiele constructies en kunstwerken	€ 0,00			
Tijdelijk beheer gronden en opstallen	€ 0,00			
Plankosten	€ 189.441,00			
Vorbereiding en toezicht	€ 0,00			
Planschade	€ 0,00			
Bovenwijkse voorzieningen	€ 0,00			
Fondsvorming	€ 0,00			
Fiscale kosten	€ 0,00			
Overige kosten	€ 0,00			
Rente boekwaarde	€ 0,00			
Subtotaal investeringen	€ 1.289.441,00	Subtotaal woningbouw	54	€ 1.950.000,00
		Subtotaal opbrengsten		€ 1.950.000,00
Kostenstijging	€ 17.416,79	Opbrengstenstijging		€ 99.168,24
Te realiseren rentekosten	€ 74.735,30	Te realiseren renteopbrengsten		€ 0,00
Totaal investeringen	€ 1.381.593,09	Totaal opbrengsten		€ 2.049.168,24
Eindwaarde	€ 667.575,16	31-12-2027	Boekwaarde kosten	€ 0,00
Contante waarde	€ 604.643,39	1-1-2023	Boekwaarde opbr.	€ 0,00
Nominale waarde	€ 660.559,00		Boekwaarde saldo	€ 0,00

Tabel 8: Financieel resumé

4.9 MAXIMAAL TE VERHALEN: TOTALE KOSTEN VERSUS TOTALE OPBRENGSTEN

De maximaal te verhalen kosten zijn wettelijk begrensd (artikel 6.16 Wro). Als de totale netto contante kosten, na aftrek van bijdragen van derden en bijdragen van andere grondexploitaties, hoger zijn dan de geraamde netto contante opbrengsten uit gronduitgifte, dan kunnen slechts kosten worden verhaald tot maximaal het niveau van de netto contante opbrengsten uit gronduitgifte. Dit wordt de macro aftopping genoemd. Voor dit exploitatieplan ziet dit er als volgt uit.

Macro aftopping		NCW per 1-1-2023
Totaal inbrengwaarde van de gronden		€ 1.066.364,26
Totaal andere kosten		€ 184.987,17
Bruto te verhalen kosten		€ 1.251.351,43
Totaal van overige opbrengsten		€ 0,00
Netto te verhalen kosten		€ 1.251.351,43
Totale opbrengsten uitgiften		€ 1.855.994,81
Maximaal te verhalen kosten		€ 1.251.351,43

Tabel 9: Maximaal te verhalen kosten

Het blijkt dat er geen sprake is van macro aftopping en dat de kosten kunnen worden verhaald tot maximaal het niveau van de netto contante opbrengsten uit gronduitgifte conform het bedrag zoals opgenomen in paragraaf 4.6.3. Het bedrag aan verhaalbare kosten is € 1.251.351,43.

4.10 BEREKENING EXPLOITATIEBIJDRAGE

In artikel 6.18 lid 1 tot en met lid 5 en artikel 6.19 van de Wro is aangegeven dat voor de bepaling van de hoogte van de exploitatiebijdragen uitgiftecategorieën, basiseenheden, gewichten en gewogen basiseenheden vastgesteld en berekend moeten worden. In dit geval wordt de exploitatiebijdrage berekend voor het enige perceel van het exploitatieplangebied, namelijk voor de verbouwing van het bestaande pand. Dit betekent dat de exploitant die een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen op een kavel, het bedrag betaalt zoals dat is berekend voor dit perceel.

Bruto exploitatiebijdrage	
NCW per 1-1-2023	Gemeente Arnhem
Aantal gewogen eenheden	54
Te verhalen per eenheid	23.173
Bruto bijdrage	1.251.351

Tabel 10: Bruto-exploitatiebijdrage voor het perceel

Degene die een vergunning voor het bouwen vraagt, heeft op grond van artikel 6.19 Wro, recht op aftrek van de inbrengwaarde (zie par. 4.4 en het taxatierapport, bijlage 2) en van de kosten die tot aan de vergunningaanvraag zijn gemaakt op die kavel. Een aftrek op dit laatste onderdeel is in de onderhavige situatie niet aan de orde; er zijn geen kosten voor geraamd in dit exploitatieplan. Door toepassing van die aftrek ontstaat een netto-exploitatiebijdrage. De aftrek van deze kosten kan, volgens artikel 6.19, niet hoger zijn dan het daarvoor in het exploitatieplan geraamde bedrag. De gemeente vraagt een onderbouwing van de gemaakte kosten aan de hand van facturen.

5.1 FASERING

In artikel 1 is een faseringsregel opgenomen. Gezien de woningbehoefte zoals die geldt in de gemeente Arnhem en in het bijzonder de behoefte aan de categorieën zoals die zijn voorzien in het bouwprogramma, heeft de gemeente belang bij een snelle realisatie van de woningtypen en prijscategorieën van dit bouwprogramma en met name het aandeel sociale woningbouw. Volgens paragraaf 4.3 van de Toelichting op het bestemmingsplan is daar in de stad grote behoefte en volgens paragraaf 4.4. van die Toelichting is er voor de periode 2017-2027 behoefte aan een netto toevoeging van circa 13.500 te realiseren woningen voor de subregio Arnhem en omgeving waarvan 8.000 voor Arnhem en is er voor het gebied van de woondeal tussen het Rijk, de provincie Gelderland en de gemeenten alleen al tot 2025 een minimale bouwproductie van 15.000 woningen nodig. Voor de locatie Bronbeeklaan 66 betreft het belang het realiseren van het bouwprogramma zoals mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan (en zoals nader aangegeven met de percentages voor sociale huur, vervat in artikel 3.3 van het bestemmingsplan) en zoals weergegeven in paragrafen 4.3 (met onderliggende grondprijzen van de prijscategorieën als bedoeld in paragraaf 4.6.1) van de Toelichting exploitatieopzet.

Voor het voldoen aan de woningbehoefte is realisatie van de bestemming nodig. Daarvoor is een termijn van 5 jaar opgenomen in de faseringsregel. Om tot deze realisatie te komen is rekening gehouden met de tijd die nodig is om tot onteigening te komen en een tenderprocedure te volgen om te komen tot verkoop van het perceel met de voorwaarde van verbouwing conform de bestemming. Na deze verkoop gaat er tijd gemoeid met het opstellen van een verbouwplan en het opstellen van de vergunningaanvraag. De termijn van 5 jaar geldt vanaf 1 januari 2023.

Het exploitatieplan kent zowel toelichtende bijlagen als een bindende bijlage. De toelichtende bijlagen horen bij de Toelichting, deel A; de bindende bijlage horen bij het Exploitatieplan, deel B. Hierna worden deze bijlagen toegelicht.

Toelichting bijlagen deel A

1. *Taxatierapport inbrengwaarden en uitgifteprijs, bijlage 2*

Deze bijlage bevat een rapportage van de taxatie van de inbrengwaarden en de uitgifteprijs

2. *Invulling plankostenscan, bijlage 3*

Deze bijlage geeft inzicht in de wijze waarop de ministeriële regeling, zoals bedoeld in artikel 6.2.6 Bro (in de praktijk wel aangeduid als 'plankostenscan'), is toegepast.

3. *Jaarschijven, bijlage 4*

Deze bijlage geeft inzicht in de gehanteerde fasering van kosten en opbrengsten.

Toelichting bijlagen deel B

1. *Kaart exploitatiegebied, bijlage 1*

Deze kaart geeft de begrenzing van het exploitatiegebied aan en tevens de te verwerven gronden. De motivering van de begrenzing is opgenomen in deel A, paragraaf 1.5.

DEEL B HET EXPLOITATIEPLAN

1 BEGRENZING VAN HET EXPLOITATIEGEBIED

Het exploitatiegebied is begrensd zoals aangegeven in de Kaart exploitatiegebied, bijlage 1.

2 EXPLOITATIEOPZET

De exploitatieopzet bestaat uit de tabellen 1 tot en met 10. De bruto-exploitatiebijdrage, die gehanteerd wordt bij het verbinden van een betalingsvoorschrift aan een omgevingsvergunning voor het bouwen, wordt bepaald op het bedrag zoals opgenomen in onderstaande tabel 11, tot stand gekomen door de stappen zoals gezet in de tabellen 1 tot en met 10.

Als een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend wordt daaraan de bruto-exploitatiebijdrage gekoppeld die hoort bij de kavel waar de gronden van de aanvraag zich in bevinden en wel zoals opgenomen in tabel 11.

Bruto exploitatiebijdrage	
NCW per 1-1-2023	Gemeente Arnhem
Aantal gewogen eenheden	54
Te verhalen per eenheid	23.173
Bruto bijdrage	1.251.351

Tabel 11: Bruto-exploitatiebijdrage

Op de bruto-exploitatiebijdrage worden op grond van artikel 6.19 Wro, twee posten in mindering gebracht:

1. De inbrengwaarde voor de gronden van de betreffende kavel(s) waarvoor de omgevingsvergunning is aangevraagd;
2. De kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen die de aanvrager heeft gemaakt voor de kavels tot het moment van het indienen van de aanvraag. Een aftrek op dit onderdeel is in de onderhavige situatie niet aan de orde; er zijn geen kosten voor geraamd in dit exploitatieplan.

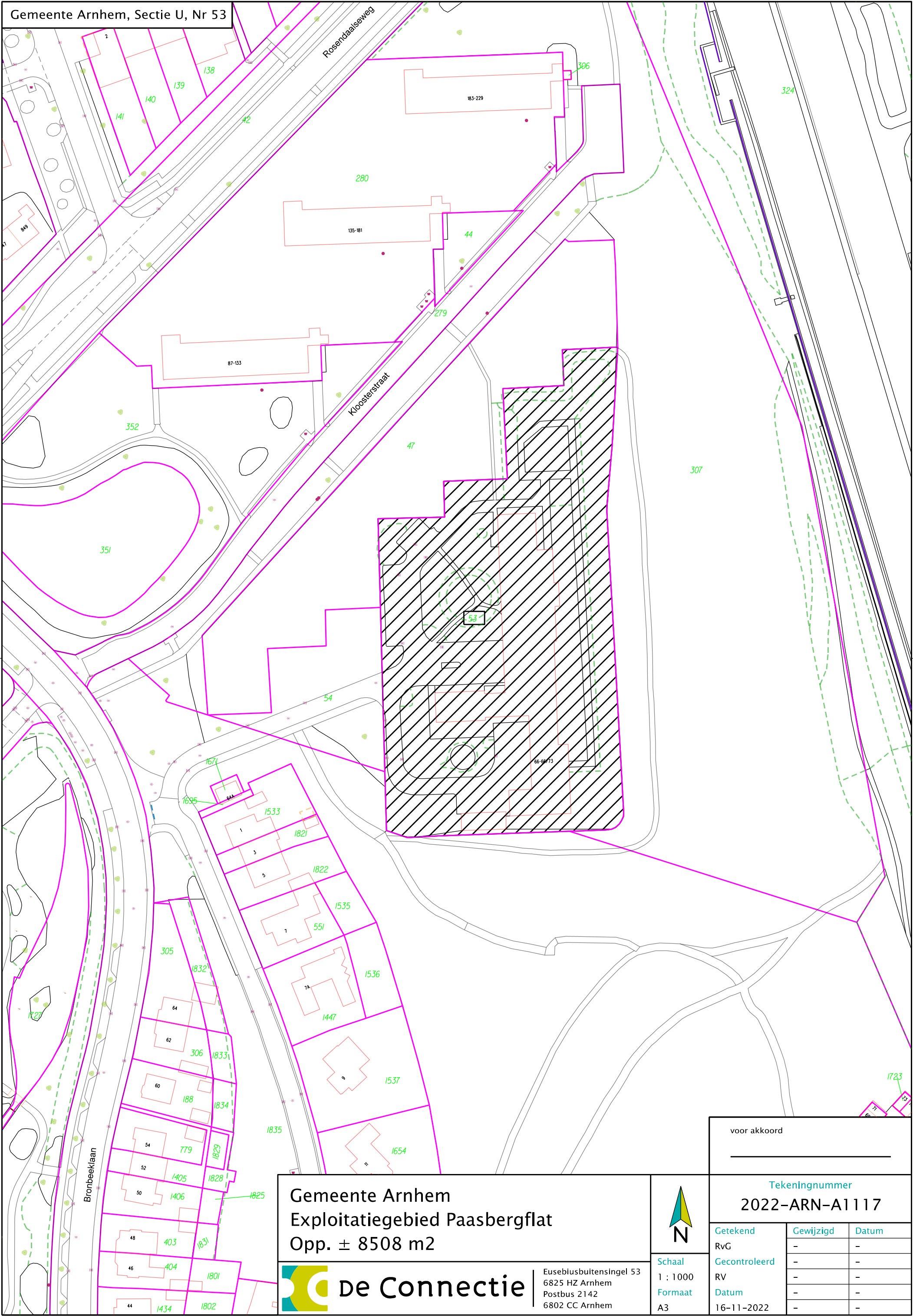
Met het in mindering te brengen van deze twee aftrekposten op de bruto-exploitatiebijdrage wordt de netto-exploitatiebijdrage bepaald en opgenomen in het betalingsvoorschrift in de omgevingsvergunning.

3 REGELS

ARTIKEL 1 FASERING

Voor de realisatie van het bouwprogramma, zoals dat is aangegeven in tabel 1 van de exploitatieopzet en in paragraaf 4.8.2 van de Toelichting op de exploitatieopzet, geldt een realisatietermijn van 5 jaren gerekend vanaf 1 januari 2023. De vergunning voor het bouwen dient binnen 5 jaren te zijn aangevraagd, gerekend vanaf 1 januari 2023.

- 1 Kaart exploitatiegebied, bijlage 1



Taxatierapport

Bronbeeklaan 66 te Arnhem

Opdrachtgever

Gemeente Arnhem

Kenmerk

2934.9-T1d1/sn/s

Taxateurs

T.A. (Bertold) te Winkel

S. (Sebastiaan) Nonnekens

Datum

10 februari 2023

Status

Definitief



Titel : Taxatierapport | Bronbeeklaan 66 te Arnhem

Opdrachtgever : Gemeente Arnhem

Kenmerk : 2934.9-T1d1

Taxateurs : ir.ing. T.A. te Winkel MRICS RT
: S. Nonnekens BBE

Datum : 10 februari 2023

Status : Definitief

Gloudemans
Postbus 5044
5201 GA 's-Hertogenbosch
Dorpstraat 28
5391 AW Nuland, gemeente 's-Hertogenbosch
T 073 641 33 12
I gloudemans.nl

Inhoudsopgave

1.	Samenvatting	5
2.	Opdracht	7
2.1.	Opdrachtgever	7
2.2.	Opdrachtnemer	7
2.3.	Taxateurs	7
2.4.	Opdrachtverstrekking	7
2.5.	Onafhankelijkheid	8
2.6.	Doel van de taxatie	8
2.7.	Type taxatie	8
2.8.	Te waarden belang	8
2.9.	Taxatiebasis	9
2.10.	Waardering inbrengwaarde/uitgifteprijs	9
2.11.	Stukken	10
2.12.	Opname	10
2.13.	Mate van inspectie	10
2.14.	Peildatum	10
2.15.	Reactie van opdrachtgever	10
2.16.	Versies	11
2.17.	Aansprakelijkheid	11
2.18.	Conformiteit RICS/EVS/NRVT	11
2.19.	Publicatie	11
2.20.	Van toepassing zijnde tuchtrecht	11
2.21.	Algemene voorwaarden	11
3.	Algemene en bijzondere uitgangspunten	12
3.1.	Algemene uitgangspunten	12
3.2.	Bijzondere uitgangspunten	13
4.	Omschrijving juridische en feitelijke situatie van de onroerende zaak	14
4.1.	Kadastrale omschrijving	14
4.2.	Rechthebbende	14
4.3.	Ligging van de onroerende zaak	15
4.4.	Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak	15
4.5.	Vergunningen	17
4.6.	Gebruik van de onroerende zaak	17
4.7.	Zakelijke rechten	18
4.8.	Publiekrechtelijke beperkingen	18
4.9.	Bestemming van de onroerende zaak	18
4.10.	Beoordeling en onderbouwing courantheid	21
5.	Uitgangspunten waardering	22
5.1.	Inleiding	22
5.2.	Overwegingen bij de waardering	22
5.3.	Gebruikte methode	23
6.	Waardering inbrengwaarde	24
6.1.	Inleiding	24
6.2.	Inbrengwaarde recht van erfpacht	24
6.3.	Inbrengwaarde bloot eigendom	24

7.	Waardering uitgifteprijs	28
7.1.	Inleiding	28
7.2.	Programma.....	28
7.3.	Grondwaarde sociale huurwoningen.....	29
7.4.	Grondwaarde vrije sector	30
7.5.	Uitgifteprijs.....	32
8.	Conclusie	33
8.1.	Inbrengwaarde erfpachter	33
8.2.	Inbrengwaarde bloot eigendom.....	33
8.3.	Uitgifteprijs.....	34
8.4.	Back-testing.....	34
8.5.	Onzekerheden taxatie	34
8.6.	Effect bijzondere uitgangspunten op de waardering	35
8.7.	Finale raming inbrengwaarden:.....	35
8.8.	Raming van uitgifteprijs	36
9.	Plausibiliteitsverklaring	37
10.	Bijlagen	38

1. Samenvatting

Dit advies heeft betrekking op de volgende onroerende zaak, plaatselijk bekend als de Paasbergflat gelegen aan de Bronbeeklaan 66 te Arnhem.

De te taxeren onroerende zaak staat kadastraal bekend als:

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Arnhem	U	53	0.85.08 ha	0.85.08 ha

Door de opdrachtgever is verzocht om de onroerende zaak te taxeren in verband met het opstellen van een exploitatieplan. Hierin is verzocht de inbrengwaarde en uitgifteprijs van de onroerende zaak te bepalen.

Met inachtneming van alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie is de inbrengwaarde/uitgifteprijs geschat op:

Inbrengwaarde erfpachter

a. Inbrengwaarde gronden:

€ 1,00 (zegge: één euro)

b. Inbrengwaarde opstallen:

Deze blijven buiten toepassing want er vindt geen sloop plaats.

c. Kosten van vrijmaken van rechten:

Geraamde kosten van beëindiging erfpachtcontract € 100.000,00 (zegge: honderdduizend euro)

d. Sloopkosten:

Deze blijven buiten toepassing want er vindt geen sloop plaats.

Inbrengwaarde bloot eigendom

a. Inbrengwaarde gronden:

€ 1.000.000,00 (zegge: één miljoen euro)

b. Inbrengwaarde opstallen:

Deze blijven buiten toepassing want deze worden niet gesloopt en zijn eigendom van erfpachter.

c. Kosten van vrijmaken van rechten:

**Geraamde kosten van beëindiging erfpachtcontract € 100.000,00
(zegge: honderdduizend euro)**

d. Sloopkosten:

Deze blijven buiten toepassing want er vindt geen sloop plaats

Raming van uitgifteprijs

Uitgifteprijs gronden:

€ 1.950.000,00 (zegge: één miljoen negenhonderdvijftig euro)

Bij deze waardering zijn geen bijzondere uitgangspunten gehanteerd.

2. Opdracht

2.1. Opdrachtgever

Opdrachtgever	Gemeente Arnhem
Contactpersoon	De heer R. den Boeft
Adres	Postbus 99
Postcode	6800 AB
Plaats	ARNHEM
Telefoon	0800 1809
E-mail	remco.den.boeft@arnhem.nl

2.2. Opdrachtnemer

Opdrachtnemer	Gloudemans
Contactpersoon	De heer T.A. te Winkel
Adres	Postbus 5044
Postcode	5201 GA
Plaats	's-HERTOGENBOSCH
Telefoon	073 641 33 12
E-mail	btewinkel@gloudemans.nl

2.3. Taxateurs

Taxateurs ir.ing. T.A. te Winkel MRICS RT, beëdigd rentmeester NVR / taxateur 6207912 (RICS Valuation Scheme, registered valuer), RT586908102 (NRVT, Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Groot Zakelijk Vastgoed), D0223 (LRGD), NVM en Register DOBS

S. Nonnekens BBE, vastgoedadviseur
MG730254895 (NRVT, Gezel Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed)

De taxateurs verklaren over voldoende kennis en ervaring te beschikken om de onderhavige taxatie te kunnen verrichten.

2.4. Opdrachtverstrekking

Op 2 februari 2023 heeft opdrachtgever per e-mail opdracht verstrekt tot het uitvoeren van onderhavige opdracht. Bij deze opdrachtverstrekking zijn geen nadere instructies verleend.

2.5. Onafhankelijkheid

- a. Taxateurs verklaren dat zij geheel onafhankelijk zijn van de opdrachtgever en dat er geen banden bestaan tussen de opdrachtgever en de taxateurs die de schijn kunnen opwekken dat de onafhankelijkheid van de taxateurs in twijfel moet worden getrokken.
- b. Taxateurs verklaren niet betrokken te zijn bij aan- of verkoop van de onroerende zaak.
- c. Taxateurs verklaren dat het honorarium voor onderhavige opdracht niet afhankelijk is van de uitkomst van de taxatie van onderhavige onroerende zaak en dat het totale honorarium dat Gloudemans het afgelopen jaar van opdrachtgever heeft ontvangen minder dan 25%¹ vertegenwoordigt in de totale inkomsten uit honoraria, waardoor Gloudemans niet financieel afhankelijk is van opdrachtgever.

2.6. Doel van de taxatie

Het doel van de taxatie inbrengwaarde is inzicht te geven in de inbrengwaarde van de gronden ten behoeve van een exploitatieopzet als bedoeld in artikel 6.13 van de Wet ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat de taxatiewerkzaamheden onafhankelijk zullen moeten gebeuren. Hieraan stelt de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State strengere eisen conform het NRVt. Voor de taxatie zullen taxateurs dan ook rekening houden met de wettelijke eisen, alsmede de jurisprudentie van de Afdeling.

In het verlengde hiervan is verzocht de uitgifteprijs van de onroerende zaak te bepalen.

2.7. Type taxatie

Als onderdeel van de werkzaamheden heeft een volledig juridisch en planologisch onderzoek plaatsgevonden naar de feiten en omstandigheden die relevant zijn voor de waardering, behoudens daar waar anders in dit rapport is vermeld.

2.8. Te waardenen belang

Het te waardenen omvat het recht van erfpacht van de onroerende zaak. De onroerende zaak is lokaal bekend als de "Paasbergflat" en kadastraal bekend als gemeente Arnhem, sectie U nummer 53.

¹ Dit percentage is opgenomen in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVt 2020

2.9. Taxatiebasis

De inbrengwaarde bestaat volgens artikel 6.2.3 Bro uit de volgende kosten:

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.

Aangezien het taxatierapport is gebaseerd op een wettelijke grondslag, kan bij de waardering niet worden aangesloten bij reguliere waardebegrippen, zoals bijvoorbeeld zijn opgenomen in het Red Book van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Nu bij de bepaling van de inbrengwaarde moet worden aangesloten bij het wettelijk kader als bedoeld in artikel 40 b t/m f Onteigeningswet, hanteren taxateurs als taxatiebasis voor de raming het begrip **werkelijke waarde**. De definitie van de werkelijke waarde ligt verscholen in artikel 40b Ow en bijbehorende jurisprudentie.

2.10. Waardering inbrengwaarde/uitgifteprijs

Taxateurs hebben voor het bepalen van de inbrengwaarde/uitgifteprijs kennis genomen van de jurisprudentie ten aanzien van te handhaven opstallen. In het ontwerpbestemmingsplan "Chw Bronbeek 66" is aangegeven dat renovatie de voorkeur geniet boven sloop. De gemeente heeft aangegeven de bestaande opstallen te handhaven en niet te slopen. In de uitspraak van de Raad van State ECLI:NL:RVS:2011:BQ6839 is een vergelijkbare casus waarin de opstallen gehandhaafd blijven (niet gesloopt worden) en hierom niet meegenomen hoeven worden tot de inbrengwaarde.

2.22.7 Voor zover [appellante sub. 1A] heeft aangevoerd dat de waarde van het bestaande pand op haar perceel ten onrechte niet is meegenomen bij de raming van de inbrengwaarde voor haar gronden overweegt de Afdeling dat de raad zich ter zitting onweersproken op het standpunt heeft gesteld dat de verwezenlijking van de derde bouwlaag op het bestaande pand van [appellante sub. 1A] zonder sloop mogelijk is. Gelet hierop behoeft de raad de waarde van dit pand ingevolge artikel 6.2.3 onder b van het Bro niet bij de inbrengwaarde te rekenen.

Uitsnede RvS ECLI:NL:RVS:2011:BQ6839

Taxateurs zullen voor het bepalen van de inbrengwaarde en uitgifteprijs de opstallen derhalve buiten beschouwing laten.

2.11. Stukken

De taxateurs hebben kennisgenomen en zijn uitgegaan van de volgende stukken:

- a. kadastrale informatie (**bijlage 1**)
- b. uittreksel Kamer van Koophandel – Stichting Zorgwonen Bronbeek (**bijlage 2**)
- c. erfpachtakte 1968 – Bronbeeklaan 66-68 (Hyp4 3516/79) (**bijlage 3**)
- d. ruimtelijke plannen zoals beschreven in § 4.9 van dit rapport
- e. informatie over bodem en grondwater op www.bodemloket.nl
- f. informatie op bagviewer.kadaster.nl
- g. informatie over het energielabel op www.EP-online.nl

2.12. Opname

De taxateurs hebben de onroerende zaak op 18 januari 2023 bezocht en opgenomen, in aanwezigheid van de heer D. zur Lage (adviseur erfpachter) en de heer ing. H.W. Bijsterbosch (adviseur opdrachtgever).

2.13. Mate van inspectie

Tijdens de opname is het gehele object opgenomen behoudens de technische ruimte en diverse zelfstandige wooneenheden. Taxateurs hebben niet alle zelfstandige wooneenheden opgenomen aangezien er een grote mate van repetitie in het object aanwezig is.

2.14. Peildatum

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de getaxeerde waarde. De taxatie is verricht per peildatum **1 januari 2023**.

De opinie van de waarde is alleen geldig op de voornoemde peildatum. Gebeurtenissen die na de inspectiedatum en peildatum hebben plaatsgevonden zijn niet in de waardering meegenomen.

2.15. Reactie van opdrachtgever

Op 8 februari 2023 is een concepttaxatierapport (met kenmerk 2934.9-T1c1) verstrekt aan opdrachtgever. Op 9 februari 2023 heeft opdrachtgever een reactie gegeven op het conceptrapport. Er is aangegeven dat er een nieuwe plankostenscan beschikbaar is, deze hebben taxateurs verwerkt in de tweede conceptrapport (met kenmerk 2934.9-T1c2). Op 9 februari 2023 is een tweede conceptrapportage (met kenmerk 2934.9-T1c2) verstrekt aan opdrachtgever. Op 9 februari 2023 heeft opdrachtgever aangegeven dat deze conceptrapportage zonder aanpassing definitief gemaakt mag worden. Op 10 februari 2023 is een definitieve rapportage verstrekt aan opdrachtgever.

2.16. Versies

Taxateurs hebben voor de volledigheid de historische rapporten inzichtelijk gemaakt.

#	Kenmerk	Taxatietype	Status	Peildatum	Verzend-datum
1.	T1c1	Volledige taxatie	Concept	01-01-2023	08-02-2023
2.	T1c2	Volledige taxatie	Concept	01-01-2023	09-02-2023
3.	T1d1	Volledige taxatie	Definitief	01-01-2023	10-02-2023

Is de afwijking in totaal meer dan 5%²: n.v.t.

Toelichting bij afwijking van meer dan 5%: n.v.t.

Tot heden zijn 3 versies verstrekt aan opdrachtgever.

2.17. Aansprakelijkheid

Door Gloudemans wordt geen aansprakelijkheid aanvaard jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht, zoals overeengekomen in de opdrachtbevestiging.

2.18. Conformiteit RICS/EVS/NRVT

Dit taxatierapport voldoet aan de RICS-taxatiestandaarden zoals zijn opgenomen in het Red Book d.d. 31 juli 2020, alsmede de EVS. De taxateurs verklaren dat zij op de hoogte zijn van en dat zij hebben gehandeld overeenkomstig deze taxatiestandaard. Daarnaast zijn het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT, Reglement Definities NRVT, Reglement Kamers NRVT alsmede de praktijkhandreiking van de desbetreffende kamer onverkort van toepassing. Bij tegenstrijdigheden tussen de regelgeving prevaleert de EVS.

2.19. Publicatie

Publicatie van (gedeelten van) dit taxatierapport dan wel het delen van het rapport is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van Gloudemans. Daarbij dient opdrachtgever te voorkomen dat door het verstrekken dan wel delen van het taxatierapport concurrentiegevoelige informatie wordt verstrekt aan een derde die daarover anders geen beschikking had gekregen. Opdrachtgever is ermee bekend dat het rapport tevens in het kader van interne en externe controle door het NRVT kan worden ingezien.

2.20. Van toepassing zijnde tuchtrecht

Op het handelen van de taxateurs is het Tuchtrect van het Nederlandse Register Vastgoed Taxateurs van toepassing, alsmede van de branche- en beroepsorganisaties waarbij de taxateurs zijn aangesloten (zie hiervoor de certificeringen zoals genoemd in § 2.3).

2.21. Algemene voorwaarden

Op de dienstverlening door Gloudemans is de Regeling van Rentmeesters 2020 van toepassing.

² Dit betreft de afwijking tussen het laatste concept(en) en definitieve rapportage. Het verschil tussen één eerdere definitieve rapportage en vernieuwde rapportage zal kunnen worden teruggelezen in de back-testing (§8.4).

3. Algemene en bijzondere uitgangspunten

3.1. Algemene uitgangspunten

Titelonderzoek

Ten behoeve van deze taxatie hebben taxateurs een titelonderzoek uitgevoerd. Hiervoor is gebruikgemaakt van de informatie die verkrijgbaar is uit de laatste akte van levering. Voor eventuele met de onroerende zaak verbonden lasten en beperkingen wordt verwezen naar paragraaf 4.7.

Toestand van bodem en grondwater

In het kader van deze taxatie is beperkt nader onderzoek verricht naar de milieuhygiënische toestand van bodem en/of grondwater, die naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of volksgezondheid. Als uitgangspunt voor de taxatie geldt dat er geen sprake is van verontreiniging van bodem en/of grondwater, die het gebruik conform de vigerende bestemming en/of het huidige gebruik of het voorgenomen gebruik in de weg staan, dan wel leiden tot het treffen van maatregelen.

Om in te schatten in hoeverre bovengenoemd uitgangspunt realistisch is hebben taxateurs www.bodemloket.nl geraadpleegd om na te gaan of er informatie beschikbaar is over verontreinigingen op of in de te taxeren onroerende zaak, dan wel in de omgeving, op basis waarvan het vermoeden kan bestaan dat er ook verontreinigingen op de te taxeren onroerende zaak aanwezig zijn. Hierop wordt nader ingegaan in § 4.4.

Bestemmingsplaninformatie

In het kader van deze taxatie is het bestemmingsplan geraadpleegd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat deze informatie actueel en volledig is.

Publiekrechtelijke beperkingen

De taxateurs hebben in het kader van deze taxatie kadastrale uittreksels geraadpleegd. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat de publiekrechtelijke beperkingen, zoals weergegeven op de kadastrale uittreksels, actueel en volledig zijn.

Valuta en omzetbelasting

Alle in het rapport genoemde bedragen zijn in euro's exclusief omzetbelasting, tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met omzetbelasting.

Maatvoering onroerende zaken

De oppervlakten van de onroerende zaak is niet ingemeten conform de NEN 2580. Dit gelet op het feit dat de opstallen buiten beschouwing worden gelaten (zie voor meer informatie § 2.10). Derhalve is aansluiting gezocht bij oppervlakte gegevens uit het Kadaster. Op het moment dat deze oppervlakte afwijkt van de feitelijke situatie dient de taxatie hierop te worden geactualiseerd.

3.2. Bijzondere uitgangspunten

Een bijzonder uitgangspunt is een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten en omstandigheden die wezenlijk verschillen van de feiten en omstandigheden die bestaan op de peildatum of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper deze zou hanteren op de peildatum.

In het kader van de opdracht zijn geen bijzondere uitgangspunten overeengekomen, waarmee bij de waardering rekening dient te worden gehouden.

4. Omschrijving juridische en feitelijke situatie van de onroerende zaak

4.1. Kadastrale omschrijving

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Arnhem	U	53	0.85.08 ha	0.85.08 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

4.2. Rechthebbende

Blijkens informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 21 november 2022) berust het eigendom van de onroerende zaak bij:

Eigendom

Gerechtigde	Gemeente Arnhem
Adres	Eusebiusbuitensingel 53
Postcode	6828 HZ
Plaats	ARNHEM

Recht van erfpacht

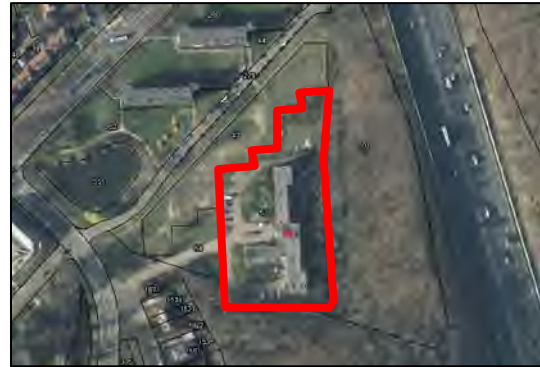
Gerechtigde	Stichting Zorgwonen Bronbeek
Adres	Lochtstraat 61
Postcode	5126 ER
Plaats	GILZE

4.3. Ligging van de onroerende zaak

De onroerende zaak is gelegen aan de Bronbeeklaan 66-68 in Arnhem. De onroerende zaak is bereikbaar via de Bronbeeklaan. In de omgeving worden voornamelijk woningen en groen aangetroffen.



Overzichtsfoto (bron: www.maps.google.nl)



Uitsnede NVM GeoWeb

4.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een complex met (on-)zelfstandige wooneenheden, plaatselijk bekend als de Paasbergflat. In de omgeving worden voornamelijk woningen en groen aangetroffen.

Ten tijde van de opname bleek dat de verdiepingen van de opstal zich grotendeels in oorspronkelijke staat bevonden. Vanaf de voorzijde gezien in het linker stramien waren nieuwe balustrades aangebracht. Op de begane grond waren een aantal wooneenheden groter gemaakt en voorzien van een nieuwe badkamer en/of keuken, echter niet op uniforme wijze. Verder was er sprake van braakschade en opengebroken plafonds. De installaties waren ten tijde van de opname niet toegankelijk.

Bouwjaar: 1968-1970³
 Vloeroppervlak: 4.958 m² bvo⁴

³ De BAG-viewer geeft een oorspronkelijk bouwjaar 1900 aan. Zoals in de erfpachttakte (1968) is benoemd mag de grond uitsluitend worden gebezigd voor het bouwen en hebben van een bejaardenhuis met aanhorigheden. Taxateurs nemen hierom aan dat de bouw binnen twee jaar naar uitgifte is gerealiseerd.

⁴ Taxateurs hebben deze informatie gebaseerd op basis van een inmeting (**bijlage 4**) verzorgd door bouwkostensdeskundigen van Vaecon. Hierin is zichtbaar dat er een bruto vloeroppervlak aanwezig is van 4.958 m² bvo.



Ondanks dat de opstallen buiten beschouwing worden gelaten hebben taxateurs een beknopte omschrijving van de globale bouwkundige toestand en onderhoudsstaat omschreven. Het globale beeld van de bouwkundige toestand van het object als geheel is redelijk. De onderhoudsstaat is slecht tot redelijk. Dit onder andere als gevolg van niet-afgeronde werkzaamheden, lekkages, inbraakschade en vernielingen. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Zie **bijlage 5** voor het volledige fotoblad.

Toestand van bodem en grondwater

Taxateurs hebben beperkt onderzoek gedaan naar de situatie van de bodem en het grondwater ter plaatse van de onroerende zaak middels de informatie die beschikbaar is via www.bodemloket.nl. Uit dit onderzoek is gebleken dat er geen informatie beschikbaar is omtrent de bodem- en grondwaterkwaliteit via Bodemloket. Taxateurs hebben tevens de “Bodem informatie op de kaart” van de gemeente Arnhem geraadpleegd. Hieruit blijkt eveneens dat er geen openbare informatie beschikbaar is.



Uitsnede “Bodem informatie op de kaart” – gemeente Arnhem

Geadviseerd wordt alvorens tot aankoop te besluiten een onderzoek in te stellen naar de toestand van de bodem- en waterkwaliteit.

Asbest

In het kader van onderhavige opdracht is geen onderzoek verricht naar de aanwezigheid van asbest en parasieten. Gelet op het bouwjaar van de onroerende zaak, wordt de kans op de aanwezigheid van asbest door taxateurs aanwezig geacht.

4.5. Vergunningen**Bouwvergunning**

De opstallen zullen voor deze taxatie buiten beschouwing worden gelaten. Derhalve hebben taxateurs geen kennis genomen van enige bouwvergunning of omgevingsvergunning voor bouwen.

4.6. Gebruik van de onroerende zaak**Huidig gebruik**

Bij de opname stond de flat leeg.

De gemeente heeft aangegeven dat per peildatum geen enkel gebruik is toegestaan als gevolg van het voorbereidingsbesluit met kenmerk NL.IMRO.0202.VBB1002-0301 en daarop volgend ontwerpbestemmingsplan met kenmerk NL.IMRO.0202.1018-0201. Zie www.ruimtelijkeplannen.nl met de voorgenoemde identificatienummers voor meer informatie omtrent het voorbereidingsbesluit en ontwerpbestemmingsplan.

De gemeente Arnhem heeft de volgende informatie verstrekt:

“Sinds januari 2021 ligt er een voorbereidingsbesluit op de Paasbergflat. Dit betekent dat vanaf die datum het bestaande gebruik is bevroren. Op die datum stond de flat leeg. Elk gebruik na die datum is dus niet toegestaan. In de loop van 2021 is de flat toch weer illegaal bewoond. In april 2022 is hiertegen opgetreden met een handhavingsbesluit. Op straffe van een dwangsom moest het pand op 1 september 2022 leeg zijn.”

Het is dus niet mogelijk de onroerende zaak op een enkele wijze te gebruiken op basis van de vigerende bestemming.

Beoogd gebruik

De gemeente Arnhem is voornemens de onroerende zaak aan te wenden ten behoeve van maximaal 54 wooneenheden. Om dit mogelijk te maken is het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

4.7. Zakelijke rechten

4.7.1. Recht van erfpacht

Op de onroerende zaak rust een recht van erfpacht. De bepalingen uit het erfpachtcontract kunnen beknopt als volgt worden samengevat:

Expiratiedatum contract	17 augustus 2039
Resterende looptijd	16,64 jaar
Canon per peildatum	€ 5.820,00
Indexatie canon	0,00%
In overeenkomst bestemd tot	Bejaardenhuis met aanhorigheden
Einde erfpachtrecht	Vergoeding van de waarde van de opstallen

Voor het overige uit de laatste akte van levering die is opgevraagd (Hyp4 73876/167) blijken geen eventuele met de onroerende zaak verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 BW en andere akten waarbij vooromschreven rechten werden gevestigd. Tevens zijn naar de mededeling van belanghebbenden in de openbare registers of andere akten geen bepalingen opgenomen die een wezenlijk zware belasting betekenen. Behoudens het recht van erfpacht zoals vermeld in § 4.2.

4.8. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak de volgende beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie:

- a. Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden (Hyp4 83679/00145)

4.9. Bestemming van de onroerende zaak

Vigerend bestemmingsplan

De onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan "Velperweg e.o." van de gemeente Arnhem, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 27 november 2017 en onherroepelijk geworden.

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak bestemd tot enkelbestemming "Maatschappelijk" en dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie (hoge verwachting)" en "Waarde – Geomorfologie". Het maximale bebouwingspercentage bedraagt 70%, de maximum bouwhoogte bedraagt 18 m¹. De gronden met de bestemming "Maatschappelijk" zijn bestemd voor:

- a. onderwijs en zandsport;
- b. gezondheids- en welzijnszorg;
- c. levensbeschouwelijke functies;



Fragment verbeelding

- d. politieke-, belangen- en ideële organisaties/verenigingen en hobbyclubs;
 - e. openbare dienstverlening;
 - f. functies vergelijkbaar met die genoemd onder a. tot en met e. van dit lid;
 - g. dienstwoningen;
- en uitsluitend voor:
- h. kassenbouw, ter plaatse van de aanduiding 'kas' (ks);
- en ondergeschikt voor:
- i. voorzieningen ten behoeve van het verkeer, water, groen- en speelvoorzieningen en straatmeubilair;
 - j. ondergeschikte horeca en detailhandel, uitsluitend ten dienste van bovengenoemde bestemmingsomschrijvingen.

De voor "Waarde – Archeologie (hoge verwachting)" aangewezen gronden zijn naast de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

De voor "Waarde – Geomorfologie" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming en instandhouding van de aanwezige leemlagen en de doorstroming van beken.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl (referentie NL.IMRO.0202.807-0301).

Vorbereidingsbesluit Bronbeeklaan 66 - Kloosterstraat

Op 22 december 2021 heeft de gemeente Arnhem een voorbereidingsbesluit voor het perceel Bronbeeklaan 66 – Kloosterstraat vastgesteld. Het besluit omvat het volgende:

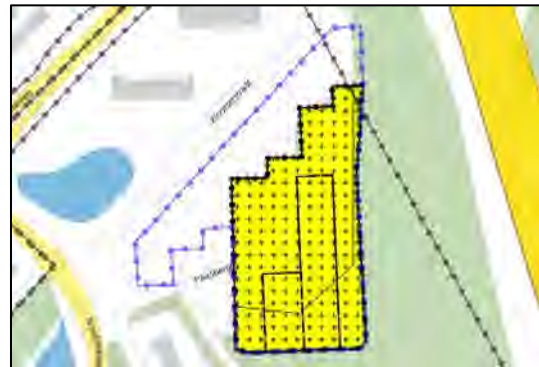
1. Een voorbereidingsbesluit voor het perceel Bronbeeklaan 66 - Kloosterstraat vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0202.VBB1002-0301 gml met bijbehorende bestanden, alsmede de daarvan afgeleide analoge verbeelding met kenmerk (NL.IMRO.0202.VBB1002-0301) vast te stellen;
2. Hierbij te bepalen dat het verboden is om het ten tijde van de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit feitelijk bestaande en legaal aanwezige gebruik van de in het voorbereidingsbesluit begrepen gronden en/of bouwwerken te wijzigen;
3. Te bepalen dat dit voorbereidingsbesluit in werking treedt op de dag van bekendmaking;
4. De door het college van burgemeester en wethouders op basis van artikel 25, tweede lid van Gemeentewet en geleid op artikel 10, tweede lid, onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur opgelegde geheimhouding ten aanzien van het raadsvoorstel Voorbereidingsbesluit Bronbeeklaan 66 - Kloosterstraat; zaaknummer 621333, het raadsbesluit; zaaknummer 621333 en bijlage: Verbeelding gebied voorbereidingsbesluit; kenmerk NL.IMRO.0202.VBB1002-0301 te bekrachtigen en te besluiten; als datum van de beëindiging van de geheimhouding de dag van bekendmaking van het voorbereidingsbesluit aan te houden.

Uitsnede www.ruimtelijkeplannen.nl

Voor een nadere omschrijving van het voorbereidingsbesluit wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl (referentie NL.IMRO.0202.VBB1002-0301).

Ontwerpbestemmingsplan

Op 28 december 2022 heeft de gemeente Arnhem een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. In dit ontwerpbestemmingsplan heeft de onroerende zaak de bestemming enkelbestemming “Wonen”, dubbelbestemmingen “Waarde – Archeologie (hoge verwachting)” en “Waarde – Geomorfologie”. Het maximum bebouwingspercentage en bouwhoogte bedraagt respectievelijk 70% en 18 m¹. De gronden met de bestemming “Wonen” zijn bestemd voor:



Fragment verbeelding

- a. het wonen, uitsluitend in de vorm van zelfstandige woningen, met een maximum van 54 zelfstandige woningen, hieronder niet begrepen:
 1. bewoning van woonwagens of woonschepen, en;
 2. bijzondere woonvormen⁵;
- en daaraan ondergeschikt voor:
- b. groen- en speelvoorzieningen;
 - c. watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding;
 - d. parkeren en verblijfsgebieden;
 - e. nutsvoorzieningen.

De volgende bouwregels zijn vermeld in het ontwerpbestemmingsplan:

3.2 Bouwregels

- a. Op de in lid 3.1 van dit artikel bedoelde gronden mogen, met inachtneming van de aangegeven maximumgoot- en bouwhoogten en maximum aantal bouwlagen uitsluitend de in de gegeven bestemming passende hoofdbebouwing, bijbehorende bouwwerken en andere binnen de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.
- b. Op de in lid 3.1 van dit artikel bedoelde gronden mogen bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd, passend binnen de bestemming, met een maximumbouwhoogte van 3 meter.
- c. Een omgevingsvergunning voor bouwen ten behoeve van woningen wordt uitsluitend verleend indien voldoende natuurinclusieve maatregelen worden getroffen.
 1. Aan het bepaalde onder c wordt geacht te zijn voldaan, indien het bouwen voldoet aan het in de 'Beleidsregels Natuurinclusief Bouwen' van de gemeente Arnhem opgenomen puntensysteem voor natuurinclusief bouwen.
 2. Voor zover de beleidsregels voor natuurinclusief bouwen zoals bedoeld onder 1. van dit lid gedurende de planperiode worden gewijzigd, gelden deze wijzigingen vanaf het tijdstip van bekendmaking van de wijziging.
 3. De genomen maatregelen met betrekking tot natuurinclusief bouwen in het kader van de vergunningverlening moeten in stand worden gehouden.
- d. Een omgevingsvergunning voor bouwen ten behoeve van woningen wordt uitsluitend verleend indien
 1. de gebruiksoppervlakte van elke woning, niet zijnde een sociale huurwoning, niet kleiner is dan 50 m², en;
 2. de gebruiksoppervlakte van elke sociale huurwoning niet kleiner is dan 42 m², en;
 3. elke woning beschikt over een bergingsruimte met een oppervlakte van ten minste 5 m² per woning, en;
 4. elke woning beschikt over een eigen buitenruimte.

Uitsnede www.ruimtelijkeplannen.nl

⁵ Een woonvorm waar bewoners nagenoeg zelfstandig wonen met (voorzieningen voor) verzorging en begeleiding (ook 24-uurs begeleiding) en daar niet verblijven met het doel om therapeutisch behandeld te worden.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het voorontwerp-bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl (referentie NL.IMRO.0202.1018-0201).

4.10. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De onroerende zaak is gunstig gelegen aan de Bronbeeklaan in Arnhem. De flat ligt aan de rand van een nette woonwijk en groen. Taxateurs hebben tevens gekeken naar de WalkScore.com hieruit komt naar voren dat er een Walk Score is van 69 (op een schaal van 100). Dit betekent dat er meerdere voorzieningen per voet bereikbaar zijn.



Uitsnede WalkScore.com – Walk Score 69/100

Objectbeoordeling

De flat bevond zich bij de opname nog grotendeels in de oorspronkelijke staat en voldoet qua indeling niet aan het nieuwe bestemmingsplan. Zoals aangegeven blijft de opstal verder buiten beschouwing in de waardering.

Mate van verhuur-/verkoopbaarheid/gebruik

Voor de verhuur- en verkoopbaarheid van het recht van erfpacht geldt dat nu het object niet gebruikt mag worden en gelet op het erfpachtcontract is het recht van erfpacht naar verwachting moeilijk verkoopbaar.

Naar verwachting is het object op basis van de voorgenomen bestemming en vrij van erfpacht als woonobject gelet op de vraag naar woningen goed verkoopbaar, zij het dat de kring van kopers voor een bestaand gebouw vermoedelijk beperkter is dan voor nieuwbouw.

5. Uitgangspunten waardering

5.1. Inleiding

De opdracht omvat het waarderen van de inbrengwaarde en de uitgifteprijs van de Bronbeeklaan 66 te Arnhem. In de navolgende hoofdstukken zullen taxateurs nader toelichten hoe beide waardering worden aangevlogen.

5.2. Overwegingen bij de waardering

Op basis van de in de vorige hoofdstukken vermelde informatie hebben de taxateurs een swot-analyse⁶ opgesteld van de belangrijkste zaken die een redelijk handelend en denkend koper in zijn overwegingen bij de waardering van de onroerende zaak zal meenemen. Op basis van de eerder genoemde feiten en omstandigheden komen taxateurs tot de volgende analyse.

Strengths	Weaknesses
• Gelegen in een groene omgeving. • Voldoende parkeren op eigen terrein en in het openbaar gebied.	• Het gebruik is publiekrechtelijk bevroren op basis van het voorbereidingsbesluit en hieropvolgend ontwerpbestemmingsplan. • Het gebruik binnen het privaatrechtelijk recht van erfpacht omvat enkel het gebruik als bejaardentehuis met aanhorigheden. • In het ontwerpbestemmingsplan zijn 54 wooneenheden. Dit aantal is beperkt in relatie tot de bouwvolume die gerealiseerd kan worden binnen het bouwvlak.
Opportunities	Threats
• De mogelijkheid om naar herziening van de erfpachtovereenkomst en bestemmingswijziging de onroerende zaak te gebruiken als woningen (met de bestemming "wonen"). Dit mede gelet op de huidige woningnood en vraag naar betaalbare woonruimte. • Renovatie en transformatie naar zelfstandige wooneenheden. • Aanhoudende vraag naar woningen.	• Algemene economische ontwikkelingen. Hierdoor kan de vraag verder afnemen alsmede bouwkosten verder toenemen. • De huidige inflatie zorgt voor een lagere koopkracht/bestedingsniveau. Hierdoor kan de vraag afnemen.

⁶ Strengths, Weaknesses, Opportunities & Threats

5.3. Gebruikte methode

Voor het taxeren van vastgoed zijn drie benaderingen toepasbaar: de marktbenadering, de inkomstenbenadering en de kostenbenadering.

1. Bij de marktbenadering, ook wel de comparatieve benadering genoemd, wordt de waarde geschat aan de hand van gerealiseerde transactieprijzen, die door middel van het aanbrengen van correcties vergelijkbaar worden gemaakt met het te taxeren object (vergelijkingsmethode).
2. Bij de inkomstenbenadering wordt gekeken naar de netto-opbrengsten die uit de toekomstige exploitatie voortvloeien. Voorbeelden van deze benadering zijn de bruto- of netto-huurwaarde-kapitalisatiemethode (BAR/NAR), de discounted-cash-flowmethode (DCF) of de residuele waardemethode.
3. De kostenbenadering wordt onder andere gebruikt indien er onvoldoende referenties zijn om de vorenstaande benaderingen te hanteren doordat er geen markt is, of doordat het specifiek of uniek vastgoed betreft. Bij de kostenbenadering baseert men de waarde op herbouw- of vervangingskosten.

Bij de waardering van de onroerende zaak hebben de taxateurs gebruikgemaakt van de vergelijkingsmethode en residuele waardebepalingsmethode.

Bij de vergelijkingsmethode wordt een parallel getrokken met de gerealiseerde koopprijzen die gehanteerd worden in de (directe) nabijheid van de onroerende zaak. Voor de waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke (plaatselijke) omstandigheden, zoals de ligging, de grootte van percelen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden, het bestaande aanbod, et cetera.

De residuele waardebepalingsmethode is een methode die in beginsel alleen van toepassing is bij waardebepaling van gronden met een mogelijkheid tot projectontwikkeling en/of bebouwing. De methode wordt in de economische theorie aangeduid als 'backward pricing'. Door de productiekosten (stichtingskosten en indien van toepassing vervaardigingskosten voor bouwrijpe en uitgeefbare 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 zou kunnen besteden bij verwerving van de grond in geval van een neutraal resultaat van deze marktwaarde minus deze productiekosten. Van belang bij de residuele waardebepalingsmethode is te onderscheiden voor welke staat van onbebouwde grond de waardebepaling van de gronden wordt uitgevoerd: in ruwe staat of in bouwrijpe staat. Dit komt tot uitdrukking in de geraamde productiekosten. De productiekosten in de waardebepaling voor onbebouwde gronden in bouwrijpe staat bestaan uit stichtingskosten. De productiekosten in de waardebepaling voor onbebouwde gronden in ruwe staat bestaan uit stichtingskosten en uit vervaardigingskosten voor onder andere het wijzigen van het bestemmingsplan, bouwrijp maken van de gronden en woonrijp maken van het openbaar gebied. Bij de residuele waardebepalingsmethode worden derhalve drie bestanddelen onderscheiden: de waarde van de grond in onbebouwde staat (WG), de productiekosten (Po) en de waarde van het samenstel van grond en opstallen nadat het vastgoedobject gereed is (W). De residuele waardebepalingsmethode kan vervolgens als volgt worden samengevat: $W - Po = WG$.

6. Waardering inbrengwaarde

6.1. Inleiding

Voor het bepalen van de inbrengwaarde hebben taxateurs aangegeven in § 2.10 dat er gelet op jurisprudentie wordt uitgegaan van de grondwaarde. De opstallen blijven gehandhaafd en zullen worden getransformeerd naar woningen. Deze blijven buiten beschouwing bij de waardering van de inbrengwaarde.

Voor het bepalen van de inbrengwaarde kijken taxateurs naar de inbrengwaarde van het recht van erfpacht en de inbrengwaarde van het bloot eigendom. Bij het bepalen van de inbrengwaarde van het recht van erfpacht zal gekeken worden naar de gebruiksmogelijkheden binnen het erfpachtcontract. Hieruit komt naar voren dat het huidige gebruik enkel voorschrijft dat er “bejaardenhuis met aanhorigheden” kan worden geëxploiteerd.

Voor het bepalen van de inbrengwaarde van het bloot eigendom maken taxateurs een analyse van de optimale aanwending op basis van de grondwaarde behorende bij de bestemming “Maatschappelijk” alsmede naar een verwachtingswaarde op basis van de voorgenomen bestemming “Wonen”.

6.2. Inbrengwaarde recht van erfpacht

Taxateurs merken op dat op basis van de voorbereidingsbesluiten en ontwerpbestemmingsplan geen feitelijk gebruik meer mogelijk is. Het overgangsrecht is niet meer van toepassing op deze locatie. Rekening houdend met het feit dat er op basis van de erfpachtovereenkomst sprake is van een betalingsverplichting (canon) zal elke redelijk handelt en denkend koper géén waarde toekennen aan het recht van erfpacht. Er zijn verplichtingen, maar er zijn géén gebruiksmogelijkheden. Voorts wordt opgemerkt dat voor zoverre in de toekomst een ander gebruik wel mogelijk is, eerst het privaatrechtelijke gebruik moet worden herzien, waarbij de gemeente de canon kan herzien, zodat de eventuele waardeontwikkeling dan ook aan de gemeente toekomt en niet aan de erfpachter. Voor het bepalen van de inbrengwaarde van het recht van erfpacht heeft de toekomstige ontwikkeling dan ook geen meerwaarde.

Op basis van het voorgaande hanteren taxateurs voor de inbrengwaarde van **€ 1,00** voor het recht van erfpacht (zonder opstallen).

6.3. Inbrengwaarde bloot eigendom

Voor het bepalen van de inbrengwaarde van het bloot eigendom zullen taxateurs kijken naar de grondwaarde op basis van de bestemming “Maatschappelijk” behorende bij het gebruik als “bejaardenhuis met aanhorigheden”. Tevens zullen taxateurs inzichtelijk maken wat de verwachtingswaarde is op basis van de voorgenomen bestemming “Wonen”.

6.3.1. Waarde bloot eigendom op basis van bestemming “Maatschappelijk”

Taxateurs hebben voor het bepalen van de grondwaarde op basis van de bestemming “Maatschappelijk” gekeken naar grondprijsbrieven van diverse gemeenten in Gelderland. De volgende grondprijsbrieven hebben taxateurs gevonden.

Gemeente	Jaar	Grondwaarde
Arnhem	2022	€ 180,00 per m ² (bvo)
Lingewaard	2022-2023	€ 190,00 per m ² (bvo)
Nijkerk	2021	€ 175,00 per m ² (bvo)

Op basis van de voorgaande is een bandbreedte zichtbaar tussen de € 175,00 en € 200,00 per m² (bvo). Op basis van de Floor Space Index (FSI) groter of kleiner dan 1 wordt bepaald of de grondwaarde wordt berekend over het kaveloppervlak danwel over het bruto vloeroppervlak. Het grondprijsbeleid van de gemeente Arnhem past binnen deze bandbreedte. Hierom hanteren taxateurs een maatschappelijke grondwaarde van € 180,00 per m² (bvo).

Taxateurs vinden het niet aannemelijk dat er vraag is om de extra bebouwingsmogelijkheden binnen de maatschappelijke bestemming te benutten. Derhalve kennen taxateurs geen waarde toe aan deze onbenutte bebouwingsmogelijkheden.

Rekening houdend met het bestaande bruto vloeroppervlak (4.959 m² bvo) en de kaveloppervlak (8.508 m²) volgt een FSI kleiner dan 1. Hierdoor dient de maatschappelijke grondwaarde bepaald te worden op basis van de kavelgrootte. Uitgaande van een oppervlakte van 8.508 m² volgt een grondwaarde van het geheel van 8.508 m² x € 180,00 is € 1.531.440,00.

Zoals aangegeven is als uitgangspunt genomen dat de bebouwing gehandhaafd blijft binnen de beoogde ontwikkeling. Taxateurs zijn van oordeel dat er een depreciatie⁷ op deze waarde moet worden toegepast omdat er sprake is van een reeds bebouwd perceel. De huidige bebouwing beperkt de inrichtingsvrijheid van een koper ten opzichte van een perceel zonder bebouwing.

Vanwege de bebouwde staat van de grond hanteren taxateurs een depreciatie van 25% ten opzichte van onbebouwde grond. Dit resulteert in een grondwaarde van € 1.531.440,00 x 0,75 maakt € 1.148.580,00, afgerond **€ 1.150.000,00**.

Taxateurs hebben voor het bepalen van de waarde van het bloot eigendom op basis van de bestemming "Maatschappelijk" gekeken naar de contante waarde van de canon en eindwaarde per peildatum. De volgende uitgangspunten hebben taxateurs gehanteerd voor het bepalen van de waarde van het bloot eigendom.

Peildatum	1 januari 2023
Looptijd tot	16 augustus 2039
Duur looptijd	16,64 jaar
Indexatie canon	0,00% (o.b.v. erfpachtcontract)
Waarestijging grond	2,00%
Disconteringsvoet canon	5,00%
Disconteringsvoet eindwaarde grond	5,00%
Waarde grond (zonder opstallen)	€ 1.150.000,00

⁷ RICS, *Briefing paper "Taxeren bij erfpacht"*, Bij stedelijke erfpacht is de depreciatiefactor vaak een vast percentage dat is afgeleid van een onbebouwde bouwkavel in vol eigendom. Den Haag (45%), Amsterdam (25%) en Staatsbosbeheer (25%).

Op basis van deze parameters volgt een waarde van het bloot eigendom (maatschappelijk) van € 750.000,00. Zie **bijlage 6** voor de volledige berekening.

6.3.2. Waarde bloot eigendom op basis van bestemming “Wonen”

Taxateurs hebben voor het bepalen van de inbrengwaarde tevens gekeken naar de voorgenomen bestemming “Wonen”, omdat deze vanaf het van kracht worden van het bestemmingsplan het planologisch kader vorm voor de waardering. Deze waardeontwikkeling die hier het gevolg van is komt volledig toe aan de bloot eigenaar.

Nu het gebouw van de gemeente niet mag worden gebruikt en de erfpachter wel een jaarlijkse canon moet betalen, ligt het in de rede dat de eigenaar en de erfpachter trachten tot een beëindiging van het huidige erfpachtcontract te komen en dat de bloot eigenaar/de gemeente zal trachten de voorgenomen woonbestemming te realiseren. Om de waarde van de gronden met de woonbestemming te bepalen is de grondopbrengstpotentie (uitgifteprijs) van de woonbestemming bepaald. Hierop wordt ingegaan in paragraaf 7. Om de inbrengwaarde van de bloot eigendom te bepalen worden deze grondopbrengsten verminderd met de plankosten, kosten voor het ontbinden van het erfpachtrecht en eventuele risico's waar een redelijk handelend en denkend koper.

Nu aan het recht van erfpacht geen waarde is toegekend, ligt het voor de hand dat een redelijk handelend erfpachter mee zal werken aan de beëindiging of omzetting van de erfpacht overeenkomst. In dat kader zullen echter ook afspraken moeten worden gemaakt

Ondergetekenden schatten in dat aan de beëindiging van een dergelijk traject tussen redelijk handelende partijen (adviseurs)kosten verbonden zijn. Ondergetekenden schatten deze kosten van vrijmaken van erfpacht vooralsnog in op een stelpost van € 100.000,00.

Grondopbrengstpotentie (uitgifteprijs)⁸	€ 1.950.000,00
Plankosten⁹	€ 189.000,00-
Vrijmaken van recht van erfpacht	€ 100.000,00-
Waarde bloot eigendom (wonen)	€ 1.661.000,00
Waarde bloot eigendom (wonen) (afgerond)	€ 1.660.000,00

De waarde van het bloot eigendom uitgaande van de bestemming “Wonen” bedraagt € 1.660.000,00.

Geoptimaliseerde grondopbrengsten

Naar oordeel van taxateurs is het voorgenomen programma waar met een woonoppervlakte van 98 m² gbo marktconform. Nu er op het perceel extra planologische mogelijkheden qua te bebouwen oppervlakte rusten (het aantal van 54 appartementen staat vast) achten taxateurs het haalbaar om eventueel grotere vrije sector wooneenheden te realiseren. Voor sociale woningen is dit financieel niet aantrekkelijk. Het vergoten van de gemiddelde woonoppervlakte voor de overige woningen kan planologisch, maar zal ook extra bouwkosten met zich meebrengen waardoor de meeropbrengsten beperkt zullen zijn. Hierop wordt in hoofdstuk 7 ingegaan.

⁸ Zie § 7.5 voor de volledige berekening van de uitgifteprijs.

⁹ Op basis van plankostenscan (**bijlage 7**) is zichtbaar dat de plankosten zijn geraamd op € 183.923,00 (prijspeil 1 januari 2021). Op prijspeil 1 januari 2023 bedragen deze € 189.441,00, afgerond € 189.000,00.

6.3.3. Verzoening inbrengwaarde bloot eigendom

Taxateurs hebben in de voorgaande paragrafen inzichtelijk gemaakt wat de inbrengwaarde is op basis van de bestemming “Maatschappelijk” en voorgenomen bestemming “Wonen”. Deze liggen in een bandbreedte tussen de € 750.000,00 en € 1.550.000,00.

Naar oordeel van taxateurs zal voor het bepalen van de inbrengwaarde van het bloot eigendom gekeken moeten worden wat een redelijk handelt en denkend koper over zal hebben voor het bloot eigendom. Naar oordeel van taxateurs is de bovenkant van de bandbreedte niet realistisch om aan te houden vanwege de volgende beweegredenen:

1. Dit heeft te maken met het feit dat de erfpachter tot einde erfpachtovereenkomst de ontwikkeling kan vertragen.
2. De erfpachter een aanzienlijk bedrag heeft betaald voor het recht van erfpacht. Op basis van akte van levering Hyp4 73876/167 (31-08-2018) is een bedrag van € 3.200.000,00 betaald. Dit is echter inclusief de opstal, en deze wordt hier niet gewaardeerd;
3. De erfpachter een aanzienlijke hypotheek heeft laten vestigen op het recht van erfpacht. Op basis van hypotheekakte Hyp4 77463/63 (17 februari 2020) is een zekerheid verleend van € 4.200.000,00 en tot ten hoogste € 1.720.000,00 voor rente, boete en kosten samen € 6.020.000,00. Ondergetekenden hebben hier echter op basis van de onderstaande passage uit de akte geen nader inzicht in:

HOOFDSTUK 2. LENINGSOVEREENKOMST

1. Leningsovereenkomst

De schuldenaar en de schuldeiser hebben een leningsovereenkomst gesloten.

Aan deze akte is een kopie van de leningsovereenkomst vastgemaakt.

Partijen zijn er door mij, notaris, uitdrukkelijk op gewezen dat ik, notaris, op uitdrukkelijk verzoek van partijen geen bemoeienis heb (gehad) met het opmaken van de leningsovereenkomst en derhalve terzake geen verantwoording draag.

2. Onbezwaarheid

Om de woonbestemming te kunnen realiseren is er zolang het erfpachtcontract loopt, overeenstemming nodig tussen bloot eigenaar en de erfpachter, dan wel een onteigeningsprocedure. Voor een derde redelijk handelend koper brengen beide trajecten grote onzekerheden met zich mee. Gelet deze risico's en de mogelijke duur van deze trajecten, passen taxateurs over een tijdperiode van 10 jaar een risicoafslag van 10% op de waarde op basis van de voorgenomen bestemming “Wonen”. Uitgaande van deze risicoafslag volgt een waarde van € 1.660.000,00 / $1,10^5$ jaar maakt € 1.030.729,40, afgerond **€ 1.000.000,00** voor de waarde van het bloot eigendom.

7. Waardering uitgifteprijs

7.1. Inleiding

Taxateurs hebben voor het bepalen van de uitgifteprijs gekeken naar de bestaande bouwvolume en mogelijke bouwvolume op basis van het ontwerpbestemmingsplan voor het bepalen van het programma. Gelet op het feit dat de opstallen buiten beschouwing worden gelaten voor het bepalen van de inbrengwaarde en uitgifteprijs hanteren taxateurs als uitgangspunt dat de grondwaarde uitgaande van de voorgenomen bestemming "Wonen" kan worden bepaald op basis van een vergelijkbare nieuwbouwontwikkeling. Vervolgens hanteren taxateurs een afslag van 25% voor het feit dat er sprake is van een bebouwd perceel waardoor er sprake is van een beperkte inrichtingsvrijheid. Hierom zullen taxateurs op basis van regionale en landelijk beleid de grondwaarde van sociale huurwoningen bepalen en op basis van een residuele grondwaardeberekening de grondwaarde van vrije sectorwoningen bepalen.

7.2. Programma

Het voorontwerpbestemmingsplan biedt de mogelijkheid een hoger bouwvolume te realiseren dan momenteel is gerealiseerd. Dit bouwvolume is naar oordeel van taxateurs niet aannemelijk om mee te nemen bij het bepalen van het te hanteren programma aangezien een redelijk handelt en denkend koper zal in de basis uitgaan van het bestaande bouwvolume. Het bruto vloeroppervlak van de bestaande opstallen bedraagt **4.959 m² bvo**. Voor de aanvullende planologische bouw mogelijkheden hanteren taxateurs een verruiming van 10% derhalve een bruto vloeroppervlak van 4.959 m² bvo x 1,10 maakt 5.455 m² bvo.

Op basis van het ontwerpbestemmingsplan zijn specifieke gebruiksregels waar bij het bepalen van de uitgifteprijs de volgende regels relevant zijn:

1. Het maximum bedraagt 54 zelfstandige woningen.
2. Minimaal 40% dient uitsluitend sociale huurwoningen te worden oftewel 22 woningen.
3. Het minimale woonoppervlak van de sociale huurwoningen bedraagt 42 m² gbo.

Rekening houdend met het voorgaande bedraagt bij een gangbare vormfactor van 0,75 het bruto vloeroppervlak van de sociale huurwoningen 42 m² gbo / 0,75 maakt 56 m² bvo per woning. Uitgaande van 22 woningen volgt een totaal bruto vloeroppervlak van de sociale huurwoningen van 22 won. x 56 m² bvo maakt 1.232 m² bvo. Hiermee resulteert een resterende bruto vloeroppervlak voor vrije sectorwoningen van 5.455 m² bvo – 1.232 m² bvo maakt 4.223 m² bvo. De bruto vloeroppervlak per vrije sectorwoning bedraagt gemiddeld 4.223 m² bvo / 32 won. maakt 131 m² bvo. Het volgende programma kan worden opgesteld op basis van het voorgaande.

Segment	Aantal	Bruto vloeroppervlak Per woning	Bruto vloeroppervlak Subtotaal
Sociaal	22 won.	56 m ² bvo	1.232 m ² bvo
Vrije sector	32 won.	131 m ² bvo	4.223 m ² bvo
Totaal	54 won.		5.455 m² bvo

De vrije sectorwoningen hebben een bruto vloeroppervlak van 131 m² bvo. Uitgaande van een gangbare vormfactor van 0,75 volgt een woonoppervlak van 131 m² bvo x 0,75 maakt 98 m² gbo.

7.3. Grondwaarde sociale huurwoningen

Voor het bepalen van de grondwaarde is gekeken naar de uitgifteprijs van sociale huurwoningen. De grondprijs van sociale woningbouw is meer een beleidsmatige afweging en minder een marktconforme waarde. Een en ander is namelijk zeer afhankelijk van de huurprijsstelling, termijn van beschikbaarstelling voor sociale bewoning en te hanteren exploitatietermijn (in deze casus maximaal 15 jaar). Gezien de wijzigingen in de wet- en regelgeving van de woningcorporatie met onder meer de verhuurdersheffing, is het gemeentelijk beleid om onder voorwaarden af te wijken van de uitgifteprijs voor de vrije-sectorwoning denkbaar¹⁰.

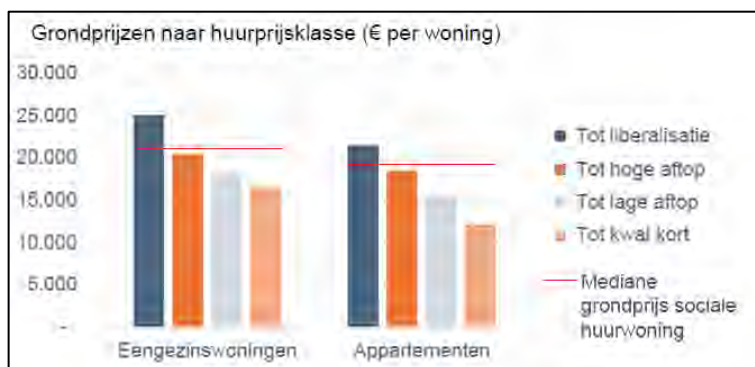
Door de VNG is de Analyse Monitor nieuwbouw sociale huurwoningen in mei 2017 uitgebracht. Zij heeft hierin onderzoek gedaan naar de grondprijzen die door gemeenten worden gehanteerd voor sociale woningbouw. Zij bericht hierover het navolgende:

“Van 135 gemeenten zijn via openbare bronnen de grondprijzen voor sociale huur teruggevonden. Gemiddeld vragen gemeenten een grondprijs van € 20.200,00 voor een eengezinswoning en € 16.700,00 voor een meergezinswoning. De meeste gemeenten vallen tussen € 15.000,00 en € 30.000,00 als het gaat om eengezins en tussen € 12.500,00 en € 25.000,00 als het gaat om meergezins. Bij deze cijfers is geen rekening gehouden met een korting op de grondprijs voor appartementen op hogere bouwlagen (16% van de gemeenten hanteert zo'n lagenfactor). 13% van de gemeenten rekent een aparte grondprijs voor woningen onder en boven de aftoppingsgrens.

Het blijkt dat de grondprijzen voor sociale huur niet samenhangen met de druk op de woningmarkt. Dat is logisch, want de huurprijsgrenzen zijn overal in het land gelijk. 33% van de gemeenten hanteert een antispeculatiebeding in geval van verkoop binnen 10 à 25 jaar.”

Doorgaans geldt als stelregel dat circa 10% van de totale stichtingskosten door een corporatie aan grondkosten kan worden besteed.

Taxateurs hebben tevens kennisgenomen van de “Benchmark gemeentelijke grondprijzen sociale huurwoningen” (d.d. juli 2022). Hieruit komt een mediane grondprijs van grondgebonden woningen van € 20.900,00 en voor gestapelde woningen van € 18.700,00 naar voren. Indien vervolgens wordt gekeken naar de relatie tussen de hoogte van maximale huur (aftoppingsgrenzen) en de grondwaarde ontstaat het navolgende beeld.



Uitsnede Benchmark gemeentelijke grondprijzen sociale huurwoningen (d.d. juli 2022)

¹⁰ Algemeen landelijke context.

Op basis van het voorgaande is zichtbaar dat woningen tot de kwaliteitskortingsgrens voor appartementen liggen rond de € 12.500,00. De kwaliteitskortingsgrens bedraagt € 442,46 per maand (2022). Het huurprijsniveau van een gemiddeld zelfstandig appartement bedraagt € 379,59 per maand.

Taxateurs hebben voor de bepaling van de grondwaarde voor sociale woningbouw een onderzoek gedaan naar het grondprijsbeleid in regionaal gelegen gemeenten. Hieruit volgen de navolgende resultaten.

Gemeente	Datum beleid	Grondwaarde sociale huurwoning (excl. btw)
Arnhem	2023	€ 195,00 per m ² bvo € 10.920,00 per woning ¹¹
Oldebroek	2021	€ 220,00 per m ² gbo € 12.320,00 per woning ¹²

Op basis van het landelijk en regionale beleid en de woonoppervlakte van 42 m² gbo hanteren taxateurs een grondwaarde van € 12.500,00 per sociale woning. Uitgaande van 22 sociale huurwoningen volgt een totale opbrengst van **€ 275.000,00**.

7.4. Grondwaarde vrije sector

De grondwaarde vrije sector bepalen taxateurs uitgaande van een nieuwbouwsituatie en stellen derhalve een residuele grondwaardeberekening op. Voor het bepalen van de opbrengstpotentie zullen taxateurs een referentieonderzoek uitvoeren naar appartementen met een woonoppervlak van circa 98 m² gbo. De bouwkosten zullen taxateurs bepalen op basis van kengetallen uit bouwkostenkompas.

7.4.1. Referentietransacties appartementen

De volgende referentietransacties van nieuwbouwappartementen hebben taxateurs gevonden in de gemeente Arnhem.

#	Datum (akte)	Locatie	Metrage (gbo)	Transactieprijs	Prijs per m ²
1.	26-09-2022	Klapbrug 65, 6846 SZ Arnhem	79 m ²	€ 330.000,00 (k.k.)	€ 4.177,00
2.	07-10-2022	Tuinzicht (bouwnr. 6), 6842 DB Arnhem	105 m ²	€ 496.500,00 (v.o.n.)	€ 4.729,00
3.	24-01-2022	Velperweg 47-1500, 6824 BG Arnhem	107 m ²	€ 725.000,00 (k.k.)	€ 6.775,70

¹¹ Uitgaande van een oppervlakte van 42 m² gbo / 56 m² bvo volgt een grondwaarde van 56 m² bvo x € 195,00 maakt € 10.920,00 per woning.

¹² Uitgaande van een oppervlakte van 42 m² gbo / 56 m² bvo volgt een grondwaarde van 56 m² bvo x € 220,00 maakt € 12.320,00 per woning.

1. Klapbrug 65, 6846 SZ Arnhem

Deze referentietransactie betreft een nieuwbouwappartement (2022) met een woonoppervlak van 79 m² gbo gelegen aan de Klapbrug 65 in Arnhem. De woning is gelegen in de wijk Schuytgraaf met op korte afstand diverse voorzieningen gelegen. De woning is in het 3^e kwartaal van 2022 verkocht voor een bedrag van € 330.000,00 (k.k.). Taxateurs hanteren een opslag van 2,50% kosten koper. Uitgaande van deze opslag volgt een transactieprijs van € 338.250,00 (v.o.n.). Taxateurs hebben deze transactieprijs met behulp van de NVM Prijsontwikkelingstool geïndexeerd naar prijspeil. Uitgaande van deze indexatie volgt een transactieprijs per prijspeil van € 324.000,00 (v.o.n.) oftewel € 4.101,00 per m² gbo.

2. Tuinzicht (bouwnr. 6), 6842 DB Arnhem

Deze referentietransactie betreft een nieuwbouwappartement (2023) met een woonoppervlak van 105 m² gbo gelegen binnen de nieuwbouwontwikkeling van appartementencomplex Tuinzicht in Arnhem. De woning is gelegen in het voormalige dorp Elden op een fietsafstand van 10 minuten tot de Markt. De woning is in het 4^e kwartaal van 2022 verkocht voor een bedrag van € 496.500,00 (v.o.n.). Taxateurs hebben deze transactieprijs met behulp van de NVM Prijsontwikkelingstool geïndexeerd naar prijspeil. Uitgaande van deze indexatie volgt een transactieprijs per prijspeil van € 483.000,00 (v.o.n.) oftewel € 4.600,00 per m² gbo.

3. Velperweg 47-1500, 6824 BG Arnhem

Deze referentietransactie betreft een nieuwbouwappartement/penthouse (2021) met een woonoppervlak van 107 m² gbo gelegen aan de Velperweg 47-1500 in Arnhem. De woning is gerealiseerd binnen het herontwikkelingsproject van de ING Bank. De woning is op een zeer gunstige locatie gelegen en beschikt over twee parkeerplaatsen in de parkeerkelder. De woning is in het 1^e kwartaal van 2022 verkocht voor een bedrag van € 725.000,00 (k.k.). Ten behoeve van het vergelijk hanteren taxateurs een afslag van € 20.000,00 per parkeerplaats en zullen zij een opslag hanteren van 2,50% kosten koper. Uitgaande van deze correcties volgt een transactieprijs van € 702.125,00 (v.o.n.). Taxateurs hebben deze transactieprijs met behulp van de NVM Prijsontwikkelingstool geïndexeerd naar prijspeil. Uitgaande van deze indexatie volgt een transactieprijs per prijspeil van € 666.000,00 (v.o.n.) oftewel € 6.224,00 per m² gbo.

Taxateurs merken op dat er in de afgelopen twee jaar beperkt aantal nieuwbouwappartementen zijn gerealiseerd in Arnhem. De referentietransacties die hiervoor zijn opgesomd betreffen nieuwbouwappartementen waarvan de 1^e en 2^e referentietransacties zijn gelegen in Arnhem Zuid. De 3^e referentietransactie is gelegen in Arnhem Noord waar tevens onderhavige onroerende zaak is gelegen. Taxateurs achten het opbrengstniveau zoals behaald aan de Velperweg 47 (ING Bank) zeer hoog gelet op deze hoogwaardige afwerking en het feit dat het een penthouse betreft. Uitgaande van de 1^e en 2^e referentietransacties is een bandbreedte zichtbaar tussen de € 4.101,00 per m² gbo en de € 4.600,00 per m² gbo. De bovenkant van de bandbreedte is het gevolg van een beter ligging ten opzichte van het centrum.

Voorzichtigheidshalve hanteren taxateurs een opbrengstpotentie van **€ 4.000,00 per m² gbo** rekening houdend met de ligging en de gemiddelde woonoppervlakte van 98 m² gbo.

7.4.2. Bouwkosten appartementen

Voor het bepalen van de bouwkosten hebben taxateurs binnen bouwkostenkompas aansluiting gezocht bij “Appartementenblok (tot 6 lagen)”.

Appartementenblok (tot 6 lagen)

Woonblok met groot aantal woningen in een standaard beukmaat. Verschillende portieken met liften en galerijen aan binnenzijde van het blok. Woningen voorzien van balkons. Decentrale CO2 gestuurde ventilatie. Gasloos met individuele warmtepomp. Woninggrootte gemiddeld ca. 65-75 m² GO.



Locatie:

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.515,-	€ 1.337,-	€ 1.940,-
Bouwkosten / BIH	€ 506,-	€ 456,-	€ 618,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.669,-	€ 1.410,-	€ 2.331,-

Uitsnede bouwkostenkompas (peildatum 1 januari 2023) (**bijlage 8**)

Op basis van de hiervoor weergegeven uitsnede uit bouwkostenkompas is een bandbreedte van de stichtingskosten zichtbaar tussen de € 1.337,00 en € 1.940,00 per m² bvo. Taxateurs hanteren een bouwkostencomponent van **€ 1.500,00 per m² bvo** en een vormfactor van **0,75**. Zie **bijlage 8** voor de volledige uitsnede uit bouwkostenkompas.

7.4.3. Residuele grondwaardeberekening

Uitgaande van de hiervoor bepaalde opbrengstpotentie en bouwkosten volgt een residuele grondwaarde van de vrije sectorwoningen van **€ 2.300.000,00**. Zie **bijlage 9** voor de volledige berekening.

7.5. Uitgifteprijs

Taxateurs hebben op basis van de voorgaande paragrafen de grondwaarde bepaald van de sociale- en vrije sectorwoningen.

Segment	Grondwaarde
Sociale woningen	€ 275.000,00
Vrije sector woningen	€ 2.300.000,00
Totaal	€ 2.575.000,00

Gelet op het feit dat er sprake is van een bebouwde situatie hanteren taxateurs een afslag van 25%. Er is altijd een beperking gelet op het feit dat er sprake is van bestaande opstallen. Uitgaande van deze afslag volgt een uitgifteprijs van € 2.575.000,00 x 75% maakt € 1.931.250,00, afgerond **€ 1.950.000,00**.

8. Conclusie

8.1. Inbrengwaarde erfpachter

a. Inbrengwaarde gronden

In § 6 hebben taxateurs de inbrengwaarde gewaardeerd. Er is in deze paragraaf gekeken naar de waarde van het recht van erfpacht en bloot eigendom. Voor het bepalen van de inbrengwaarde zijn de opstallen buiten beschouwing gelaten aangezien deze niet gesloopt worden. Het recht van erfpacht is gelet op de gebruiksbeperkingen gewaardeerd op € 1,00.

b. Inbrengwaarde opstallen

Deze blijven buiten toepassing want er wordt niet gesloopt.

c. Kosten vrijmaken van rechten

De kosten voor het vrijmaken van rechten bestaan o.a. uit de proceskosten en de te betalen vergoedingen. Gelet op de prijs die in het verleden betaald is voor de opstallen, heeft de erfpachter hierbij een aanzienlijk financieel belang. Gelet op dit belang is het voor te stellen dat partijen hierover (langdurig) juridisch gaan procederen. De kosten die daarmee gepaard gaan zijn op voorhand door taxateurs niet in te schatten en zijn afhankelijk van het procesverloop en de toewijzing. Voor de raming van de inbrengwaarde is hiervoor dan ook een stelpost opgenomen van € 100.000,00.

d. Sloopkosten

Deze blijven buiten toepassing want er vindt geen sloop plaats.

8.2. Inbrengwaarde bloot eigendom

a. Inbrengwaarde gronden

Het bloot eigendom is op basis van verzoening tussen de bestemming “Maatschappelijk” en voorgenomen bestemming “Wonen” rekening houdend met de risico's geschat op € 1.000.000,00.

b. Inbrengwaarde opstallen

Deze blijven buiten toepassing want deze worden niet gesloopt en zijn eigendom van erfpachter.

c. Kosten vrijmaken van recht

De kosten voor het vrijmaken van rechten bestaan o.a. uit de proceskosten en de te betalen vergoedingen. De kosten die daarmee gepaard gaan zijn op voorhand door taxateurs niet in te schatten en zijn afhankelijk van het procesverloop en de toewijzing. Voor de raming van de inbrengwaarde is hiervoor dan ook eveneens voor de bloot eigenaar een stelpost opgenomen van € 100.000,00 omdat deze de onroerende zaak zolang het recht van erfpacht erop zit ook niet kan ontwikkelen.

d. Sloopkosten

Deze blijven buiten toepassing want er vindt geen sloop plaats.

8.3. Uitgifteprijs

In § 7 hebben taxateurs de uitgifteprijs gewaardeerd aan de hand van de voorgenomen bestemming “Wonen”. Er is gekeken naar de bouw-/programmamogelijkheden binnen het bestemmingsplan. De uitgifteprijs is geschat op **€ 1.950.000,00**.

8.4. Back-testing

Gloudemans heeft eerder een conceptrapportage opgeleverd inzake de gehele onroerende zaak. Na het verkrijgen van meer dossierkennis en het feit dat in het ontwerpbestemmingsplan de opstallen gehandhaafd blijven is ervoor gekozen de opstallen buiten beschouwing te laten. Door gewijzigde uitgangspunten is een back-testing niet mogelijk.

8.5. Onzekerheden taxatie

Bij het taxeren van vastgoed is er vrijwel altijd sprake van enige vorm van schattingsonzekerheid, zo ook in onderhavig geval. Een taxatie blijft een zo zorgvuldig mogelijk theoretische berekening van de waarde van het vastgoed. Deze schattingsonzekerheid kan onder andere het gevolg zijn van:

- Onzekere marktomstandigheden. De coronapandemie is op de peildatum op zijn retour en de verwachting is dat er geen nieuwe beperkingen nodig zijn. Daarmee zijn de onzekerheden door de coronapandemie die er de afgelopen jaren waren ten einde gekomen. Hiervoor in de plaats zijn echter nieuwe onzekerheden gekomen zoals de sterk gestegen energiekosten door de oorlog in de Oekraïne. Deze gestegen kosten hebben een grote invloed op de inflatie en de rente en daarmee op het besteedbaar inkomen. Hiermee is er enerzijds sprake van een grote woningnood en is anderzijds een groot deel van de woningen niet bereikbaar voor de woningzoekende. Hierdoor heeft de woningmarkt na jaren van hoge stijgingen een omslagpunt bereikt. Naast woningen treft deze crisis ook andere typen vastgoed. Zo dalen de huurprijzen voor winkels en speelt duurzaamheid een steeds belangrijkere rol. De impact van deze veranderingen op de vastgoedmarkt zijn door gebrek aan referenties op dit moment nog slecht in te schatten en zullen mede afhankelijk zijn van de duur en heftigheid van de crisis.
- Gebrekkige informatievoorziening door de eigenaar/opdrachtgever;
- Gebrek aan marktinformatie, waaronder het ontbreken van zuivere c.q. exact vergelijkbare referentietransacties;
- Gevoeligheden van de gehanteerde taxatiemethodiek.

Als gevolg van bovenstaande onzekerheden dient bij iedere taxatie rekening gehouden te worden met een marge. Deze marge zal per object en locatie afwijken en ontstaat door de inefficiëntie van de vastgoedmarkt (marktonzekerheid) en de afwijking die eigen is aan de menselijke schatting. Indien naar de jurisprudentie over dit onderwerp wordt gekeken blijkt dat in de rechtspraak¹³ in zijn algemeenheid een marge wordt aangehouden van 10% naar beneden en 10% naar boven - oftewel een bandbreedte van 20% wordt acceptabel geacht. Deze marge komt ook naar voren in de literatuur¹⁴.

¹³ Zie onder andere de uitspraak van de rechtbank Rotterdam van 18 september 2019 met kenmerk ECLI:NL:RBOT:2019:7362

¹⁴ Zie ook ‘Taxatieleer Vastgoed 1’ geschreven door Peter C. van Arnhem, Tom M. Berkhout en George G.M. ten Have (Zesde druk, pagina 110 en 111) wordt gesproken over de 10%-regel. Een afwijking van 10% in de waardebepaling is niet ongewoon.

Voor minder courante objecten wordt een grotere bandbreedte aanvaard¹⁵.

Voor het onderhavige object wordt door de taxateurs opgemerkt dat de schattingsonzekerheid als gevolg van gevelopname, en de niet-vergunde situatie groter is dan 10%. Taxateurs schatten een onzekerheid van +/- 20%.

8.6. Effect bijzondere uitgangspunten op de waardering

In onderhavige taxatie zijn geen bijzondere uitgangspunten gehanteerd.

8.7. Finale raming inbrengwaarden:

Met inachtneming van alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie is de inbrengwaarde/uitgifteprijs geschat op:

8.7.1. Inbrengwaarde erfpachter:

a. Inbrengwaarde gronden:

€ 1,00 (zegge: één euro)

b. Inbrengwaarde opstallen:

Deze blijven buiten toepassing want er vindt geen sloop plaats.

c. Kosten van vrijmaken van rechten:

**Geraamde kosten van beëindiging erfpachtcontract € 100.000,00
(zegge: honderdduizend euro)**

d. Sloopkosten:

Deze blijven buiten toepassing want er vindt geen sloop plaats.

8.7.2. Inbrengwaarde bloot eigendom:

a. Inbrengwaarde gronden:

€ 1.000.000,00 (zegge: één miljoen euro)

b. Inbrengwaarde opstallen:

Deze blijven buiten toepassing want deze worden niet gesloopt en zijn eigendom van erfpachter.

c. Kosten van vrijmaken van rechten:

**Geraamde kosten van beëindiging erfpachtcontract € 100.000,00
(zegge: honderdduizend euro)**

d. Sloopkosten:

Deze blijven buiten toepassing want er vindt geen sloop plaats.

¹⁵ Schekkerman (2004) concludeerde: "Uit analyse blijken de verschillen dermate groot dat ook hierdoor een bandbreedte van plus en min 10-20% bij taxaties ten opzichte van de uiteindelijke transactie goed te verklaren zijn. Deze bandbreedte zal kleiner zijn als de courantheid van een object toeneemt en groter zijn bij een zeer incourant object. Eenieder die met taxaties te maken heeft, zal rekening moeten houden met te verwachten afwijkingen in de bandbreedte van 5 tot 20%. Bij incourante vastgoedobjecten zouden de afwijkingen zelfs nog groter kunnen zijn."

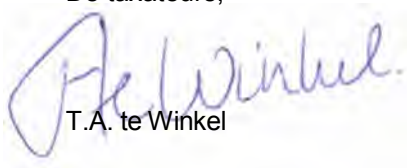
8.8. Raming van uitgifteprijs

Uitgifteprijs gronden:

€ 1.950.000,00 (zegge: één miljoen negenhonderdvijftig euro)

Nuland, 10 februari 2023

De taxateurs,



T.A. te Winkel



S. Nonnekens

9. Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

Bedrijfsnaam	Gloudemans
Naam	ir. F.C.L.G. Schavemaker RT, vastgoedadviseur / taxateur RT279307710 (NRVT, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Groot Zakelijk Vastgoed) en NVM
Adres	Postbus 5044
Woonplaats	5201 GA 's-HERTOGENBOSCH

Verder hierna te noemen: **"toetsend taxateur"**,

Verklaart:

1. Toetsend taxateur heeft onderhavig taxatierapport dat is opgesteld door ir.ing. T.A. te Winkel MRICS RT en S. Nonnekens BBE met kenmerk 2934.9-T1d1 beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde.
2. Toetsend taxateur heeft het taxatierapport d.d. 10 februari 2023 beoordeeld.
3. Toetsend taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan.
4. Toetsend taxateur heeft het complete taxatierapport met alle bijbehorende bijlagen bekeken en beoordeeld. Dit houdt geen garantie in op de volledigheid van de uitgevoerde onderzoeken en de verstrekte bijlagen.
5. Toetsend taxateur is niet of niet recent zelf betrokken geweest bij het object of de opdrachtgever op zodanige wijze dat dit de objectiviteit en onafhankelijkheid in de weg kan staan.
6. De onder 1 genoemde taxateur(s) is/zijn verantwoordelijk voor de opname ter plaatse, het onderzoek en de analyse van de gegevens.
7. Toetsend taxateur heeft zelf geen interne of externe inspectie van het object gedaan.
8. De in het taxatierapport opgenomen taxatiemethodiek, gegevens en conclusies zijn getoetst. Tevens is beoordeeld of de inhoud van het taxatierapport in overeenstemming is met de geldende taxatiestandaarden.
9. Op basis van de beoordeelde stukken is toetsend taxateur van mening dat de getaxeerde waarde in het taxatierapport plausibel is en dat het taxatierapport voldoende navolgbaar, aannemelijk en geloofwaardig is.

Aldus door toetsend taxateur,

Nuland, 10 februari 2023

F.C.L.G. Schavemaker

10. Bijlagen

1. Kadastrale informatie
2. Uittreksel Kamer van Koophandel – Stichting Zorgwonen Bronbeek
3. Erfpachtaakte 1968 – Bronbeeklaan 66-68 (Hyp4 3516/79)
4. Vaecon bouwkostendeskundigen – Inmeting bruto vloeroppervlak
5. Fotoblad
6. B1d1 NCW Bloot eigendom (maatschappelijk)
7. Plankostenscan – resultaat
8. Bouwkostenkompas – Appartementenblok (tot 6 lagen)
9. R1d1 Residuele grondwaardeberekening

BIJLAGE 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Arnhem U 53](#)

Kadastrale objectidentificatie : 076050005370000

Locaties **Bronbeeklaan 66**

6824 PJ Arnhem

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [0202010000839065](#)

Bronbeeklaan 66 10

6824 PJ Arnhem

Verblijfsobject ID: [0202010000839085](#)

Bronbeeklaan 66 11

6824 PJ Arnhem

Verblijfsobject ID: [0202010000839087](#)

Bronbeeklaan 66 12

6824 PJ Arnhem

Verblijfsobject ID: [0202010000839089](#)

Bronbeeklaan 66 13

6824 PJ Arnhem

Verblijfsobject ID: [0202010000839091](#)

Bronbeeklaan 66 14

6824 PJ Arnhem

Verblijfsobject ID: [0202010000839093](#)

Bronbeeklaan 66 15

6824 PJ Arnhem

Verblijfsobject ID: [0202010000839095](#)

Bronbeeklaan 66 16

6824 PJ Arnhem

Verblijfsobject ID: [0202010000839097](#)

Bronbeeklaan 66 1

6824 PJ Arnhem

Verblijfsobject ID: [0202010000839069](#)

Bronbeeklaan 66 17

6824 PJ Arnhem

Verblijfsobject ID: [0202010000839099](#)

Bronbeeklaan 66 18

6824 PJ Arnhem

Verblijfsobject ID: [0202010000839101](#)

Bronbeeklaan 66 19

6824 PJ Arnhem

Verblijfsobject ID: [0202010000839103](#)



BETREFT

Arnhem U 53

UW REFERENTIE

WebservicesNI

GELEVERD OP

22-11-2022 - 14:18

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11141354394

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

21-11-2022 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

21-11-2022 - 14:59

BLAD

2 van 4

Bronbeeklaan 66 20

6824 PJ Arnhem

Verblijfsobject ID: [0202010000839105](#)

Bronbeeklaan 66 21

6824 PJ Arnhem

Verblijfsobject ID: [0202010000839107](#)

Bronbeeklaan 66 22

6824 PJ Arnhem

Verblijfsobject ID: [0202010000839109](#)

Bronbeeklaan 66 23

6824 PJ Arnhem

Verblijfsobject ID: [0202010000839111](#)

Bronbeeklaan 66 24

6824 PJ Arnhem

Verblijfsobject ID: [0202010000839113](#)

Bronbeeklaan 66 25

6824 PJ Arnhem

Verblijfsobject ID: [0202010000839115](#)

Bronbeeklaan 66 26

6824 PJ Arnhem

Verblijfsobject ID: [0202010000839117](#)

Bronbeeklaan 66 2

6824 PJ Arnhem

Verblijfsobject ID: [0202010000839067](#)

Bronbeeklaan 66 27

6824 PJ Arnhem

Verblijfsobject ID: [0202010000839119](#)

Bronbeeklaan 66 28

6824 PJ Arnhem

Verblijfsobject ID: [0202010000839121](#)

Bronbeeklaan 66 29

6824 PJ Arnhem

Verblijfsobject ID: [0202010000839123](#)

Bronbeeklaan 66 30

6824 PJ Arnhem

Verblijfsobject ID: [0202010000839125](#)

Bronbeeklaan 66 3

6824 PJ Arnhem

Verblijfsobject ID: [0202010000839071](#)

Er zijn meer locaties bij dit object

Kadastrale grootte 8.508 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 193521 - 446012

Omschrijving	Gezondheid
	Erf - tuin
Koopsom	€ 3.200.000
Koopjaar	2018

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Basisregistratie Kadaster	
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Arnhem
Afkomstig uit stuk	Hyp4 83679/00145
Ingeschreven op	24-02-2022 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

RECHTEN

1 Eigendom belast met Erfpacht (zie 1.1)	
Soort recht	Eigendom (recht van)
Afkomstig uit stuk	84 AHM01/29266 AHM
Naam gerechtigde	Gemeente Arnhem
Adres	Eusebiusbuitensingel 53 6828 HZ ARNHEM
Postadres	Postbus 99 6800 AB ARNHEM
Statutaire zetel	ARNHEM
KvK-nummer	09214908 (Bron: Handelsregister)
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
1.1 Erfpacht (recht van)	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 73876/167
Ingeschreven op	31-08-2018 om 12:04
Naam gerechtigde	Stichting Zorgwonen Bronbeek
Adres	Lochtstraat 61 5126 ER GILZE
Statutaire zetel	GILZE
KvK-nummer	72090200 (Bron: Handelsregister)
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Erfpachtcanon	Jaarlijks bedrag
Bedrag canon	€ 5.820
Afkomstig uit stuk	Hyp4 72908/198
Ingeschreven op	03-04-2018 om 14:01



BETREFT

Arnhem U 53

UW REFERENTIE

WebservicesNI

GELEVERD OP

22-11-2022 - 14:18

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11141354394

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

21-11-2022 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

21-11-2022 - 14:59

BLAD

4 van 4

Aantekening recht Einddatum recht**Einddatum recht** 17-08-2039

Afkomstig uit stuk [Hyp4 11743/22 Arnhem](#)**Ingeschreven op** 23-12-1992

BIJLAGE 2

Inzien uittreksel - Stichting Zorgwonen Bronbeek (72090200)

Kamer van Koophandel, 23 november 2022 - 08:55

KvK-nummer 72090200

**De onderneming / organisatie wil niet dat haar
adresgegevens worden gebruikt voor ongevraagde
postreclame en verkoop aan de deur.**

Rechtspersoon

RSIN	858982195
Rechtsvorm	Stichting
Statutaire naam	Stichting Zorgwonen Bronbeek
Statutaire zetel	Gilze
Bezoekadres	Smederijstraat 2, 4814DB Breda
Telefoonnummer	0611378813
Eerste inschrijving handelsregister	09-07-2018
Datum akte van oprichting	06-07-2018
Activiteiten	SBI-code: 6420 - Financiële holdings Uitgifte van certificaten van de door de stichting te verwerven goederen op eigen naam, verkrijgen en beleggen van vermogen voor rekening en risico van de certificaathouders.

Bestuurder

Naam	Smeekens, Johannes Cornelius Petrus
Geboortedatum	29-04-1970
Datum in functie	06-07-2018 (datum registratie: 09-07-2018)
Bevoegdheid	Alleen/zelfstandig bevoegd

Gegevens zijn vervaardigd op 23-11-2022 om 08.56 uur.

BIJLAGE 3

ARNHEM	In aanwezigheid van	3516
20 DEC 1958		79 105
De Hypotheekbewaarder.		417 985

Aankomsten:

Gelderland van
drie maart ne-
gentienhonderd
vijfentwintig
nummer 1204/
36-2202.

Gedeputeerde de bijver-
tegenwoordiging van de Gemeente
Arnhem, in tegenwoordigheid der beide na
te noemen getuigen:

Heden, de twintigste december negentienhonderd achtenzestig, ver-
schenen voor mij, HENDRIKUS ANTONIUS HEITKAMP, (Notarisv lees) No-
taris ter standplaats ARNHEM, in tegenwoordigheid der beide na
te noemen getuigen:

1. de Heer Mr. Johan Bernard Sellink, administrateur ter gemeen-
tesecretarie van Arnhem, wonende aldaar, aan wie, volgens zijn
verklaring, overeenkomstig artikel 78 lid 2 der Gemeentewet de
vertegenwoordiging van de Gemeente Arnhem bij buitengerechtelijke
rechtshandelingen is opgedragen en als zodanig die gemeente ver-
tegenwoordigende ter uitvoering van het besluit van de Raad der
Gemeente Arnhem van een februari negentienhonderd vijfenzestig
nummer 2471, goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van
2. de Heer Egbert Wes, adjunct administrateur, wonende te

Arnhem,
volgens zijn (verklaring lees) verklaring te dezen handelende als
lasthebber van:

a. de Heer Hendrikus Johannes Gijbers, referendaris ter provin-
ciale griffie van Gelderland, wonende te Arnhem,
b. de Heer Renzo Kiestra, zonder beroep, wonende te Arnhem,
c. de Heer Cornelis Hille Post, administrateur van de gemeen-
telijke geneeskundige- en gezondheidsdienst, wonende te Arnhem,
bij het verstrekken van de volmacht handelende respectievelijk
als voorzitter, secretaris en penningmeester vormende tezamen
het dagelijks bestuur van de Algemene Woningbouwvereniging "Ar-
nhem", gevestigd te Arnhem, en deze vereniging ingevolge artikel
17 harer statuten wettig vertegenwoordigende, terwijl tot het
aangaan van de hierna te omschrijven rechtshandeling het bij arti-
kel 26 van de statuten vereiste -opvoordracht van het bestuur
genomen - besluit van de algemene ledenvergadering werd genomen
in de vergadering van vierentwintig november negentienhonderd
vierenzestig, waarvan een uittreksel uit de notulen aan deze
akte zal worden vastgehecht,

blijkende van deze lastgeving uit een onderhandse akte van vol-
macht, welke na vooraf op de bij de Wet voorgeschreven wijze te
zijn voor echt erkend, aan deze akte zal worden vastgehecht.
De comparant sub 1, handelende als gemeld, verklaarde ter uit-
voering van gemeld raadsbesluit in erfpacht uit te geven in het
belang van de volkshuisvesting aan de ALGEMENE WONINGBOUWVERENI-
GING "ARNHEM", gevestigd te ARNHEM (hierna te noemen "erfpach-
ter") voor welke vereniging de comparant sub 2 verklaarde in erf-
pacht aan te nemen:

- een bouwterrein, gelegen nabij de Paasberglaan te Arnhem, zoals
- dit aan partijen bekend is en kennelijk ter plaatse is aangegeven
- uitmakende een deel ter grootte van ongeveer tachtig areen hoe-
- gentig centiaren van de percelen, kadastraal bekend Gemeente
- Arnhem sectie 5 nummers 1493 en Sectie U nummer 50.

Partijen verklaarden, dat deze uitgifte in erfpacht is geschied
onder de volgende voorwaarden en bepalingen:

Artikel 1. De duur van deze erfpacht wordt gesteld, behoudens de
sub 20 en 21 van de "Algemene Voorwaarden voor uitgifte in erf-
pacht van gronden (niet industrieterreinen) der gemeente Arnhem"
genoemde gevallen, op een tijdvak van vijfenzeventig jaren, inge-
gaan zijnde op zeventien augustus negentienhonderd vierenzestig.
Artikel 2. Het terrein mag uitsluitend worden gebezigd voor

"ARNHEM"
Gedeputeerde de bijver-
tegenwoordiging van de Gemeente
Arnhem, in tegenwoordigheid der beide na
te noemen getuigen:

(Bijzondere voorwaarden)
Arnhem

Arnhem
Smijts
m.

bouwen en hebben van een bejaardentehuis met aanhoorigheden. Wat onder een (beje lees) bejaardentehuis met aanhoorigheden wordt verstaan, staat uitsluitend ter beoordeling van (Hirg lees) Burgemeester en Wethouders.

Artikel 3. De canon, bedragende zeventienhonderd gulden (7.700,--) per jaar, moet bij vooruitbetaling worden betaald in jaarlijkse termijnen ten kantore van de gemeentearchivaris te kens op een april, zijnde de tot op heden reeds verschenen canon door de erfpachtster naar behoren voldaan.

Artikel 4. Het terrein moet zijn bebouwd overeenkomstig de bepalingen opgenomen in artikel 2 binnen twee jaar na de dag, waarop de bouwvergunning is verleend. Indien de erfpachtster aan het gestelde in het eerste lid van dit artikel niet heeft voldaan, zulks uitsluitend ter beoordeling van Burgemeester en Wethouders, dan zal de erfpacht kunnen worden beëindigd, zoals in artikel 20 van de "Algemene Voorwaarden voor uitgifte in erfpacht van gronden (niet-industrieterreinen) der Gemeente Arnhem" is bepaald.

Overigens geschiedt deze uitgifte in erfpacht onder de "Algemene Voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht van gronden (niet-industrieterreinen) der Gemeente Arnhem", met dien verstande, dat

a. in afwijking van het bepaalde in artikel 3 van deze Algemene Voorwaarden de erfpachtster hierbij de Gemeente Arnhem machtigt namens hem de grenzen van het bij deze in erfpacht uitgegevene aan de landmeter van het kadaster aan te wijzen;

b. de verrekening, genoemd in artikel (7 lees) 6 eerste lid van deze Algemene Voorwaarden niet zal plaats vinden;

c. het in artikel 5 van deze Algemene Voorwaarden genoemd artikel 1 der Hinderwet moet worden gelezen als: artikel 2 der Hinderwet 1952.

5. Alle kosten op deze akte vallende zijn ten laste van de erfpachtster.

Tenslotte verklaarden de comparanten, dat de Vereniging "Algemene Woningbouwvereniging "Arnhem" voornoemd, is een vereniging als bedoeld in artikel 59 der Woningwet en dat deze uitgifte in erfpacht is geschied in het belang van de volkshuisvesting, zodat op deze akte van toepassing is het bepaalde in artikel 73 der Woningwet.

Voor de tenuitvoerlegging dezer en alle gevolgen van dien verklaarden de comparanten domicilie te kiezen ten kantore van de bewaarder dezer minute.

Waarvan akte:

Gedaan en verleend te Arnhem op datum als in de aanhef vermeld in tegenwoordigheid van de heren Johannes Fredricus Tubbing, gemeente-ambtenaar, en Theodorus Wilhelmus van Beers, notariaal klerk, beiden wonende te Arnhem, als getuigen, die met de comparanten aan mij, notaris, bekend zijn. Onmiddellijk na voorlezing is deze akte ondertekend door de comparanten, de getuigen en mij notaris.

(getekend) J.B. Sellink; E. Wes; Th. v. Beers; J. Tubbing; H. Heitkamp, Notaris.

Uitgegeven voor afschrift
(getekend) H. Heitkamp, Notaris.

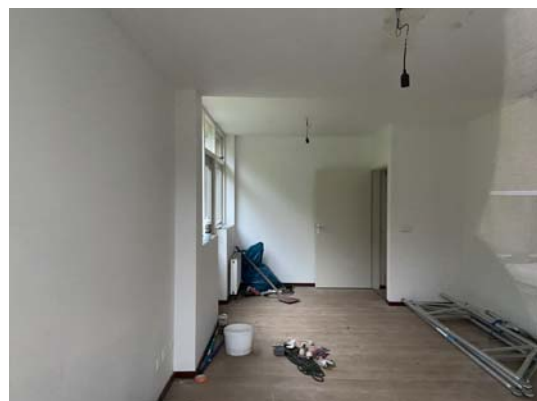
De ondergetekende, Hendrikus Antonius Heitkamp, Notaris (t lees) wonende te Arnhem, verklaart dat dit afschrift oeneluidend is met het ter overschrijving aangeboden stuk.

H. Heitkamp
Notaris

BIJLAGE 4

bestaande toestand	reken m2's	m2 netto	lengte gevel	verd. hoogte	bestaande gevelsluiting	m2 balkons	buiten kozijn. bestaand
begane grond : 1e bouwlaag	1.530,3	1.377,3	264,0	3,50	923,9	0,0	246,2
1e verdieping : 2e bouwlaag	733,6	757,0	219,2	2,80	613,8	104,4	202,0
2e verdieping : 3e bouwlaag	733,6	757,0	219,2	2,80	613,8	104,4	202,0
3e verdieping : 4e bouwlaag	733,6	757,0	219,2	2,80	613,8	104,4	202,0
4e verdieping : 5e bouwlaag	733,6	757,0	219,2	2,80	613,8	104,4	202,0
5e verdieping : 6e bouwlaag	430,6	391,0	137,8	2,80	386,0	54,3	113,7
dakopbouw	63,6	54,0	32,9	2,80	92,1	0,0	14,1
totaal :	4.958,7	4.850,3			3.857,3	471,9	1.182,0

BIJLAGE 5



Blad 2.
doss.nr. foto's



Blad 3.
doss.nr. foto's

BIJLAGE 6

NCW Bloot eigendom (maatschappelijk)

Algemeen

Opdrachtgever:	Gemeente Arnhem
Project:	Paasbergflat
Dossier:	2934.9
Datum:	10-feb-23
Peildatum	01-jan-23
Expiratiedatum contract	17-aug-39
Resterende looptijd	16,64 jaren
Canon per peildatum	€ 5.820,00
Indexatie canon	0,00%
Disconteringsvoet canon	5,00%
Waarde grond (zonder opstallen) per peildatum	€ 1.150.000,00
Waarestijging grond	2,00%
Disconteringsvoet eindwaarde grond	5,00%
Versie:	2934.9-B1d1 NCW Recht van erfpacht
Status:	Definitief

Samenvatting

NCW

Som van kasstromen (canon) t/m 17-aug-39	€ 96.819	€ 42.999,64
Eindwaarde	Per 17-aug-39	€ 710.018,96
Waarde bloot eigendom per peildatum	€	753.018,60
Waarde bloot eigendom per peildatum (afgerond)	€	750.000,00

BIJLAGE 7

Regeling plankosten exploitatieplan 2021

Resultaat

Datum	7-2-2023	Complexiteit		94%
Gemeente	Arnhem	print		
Projectnaam	Bronbeeklaan 66			
Projectnummer				
Datum prijspeil	1-1-2021			
Looptijd project in jaren	7			
Produkt/activiteit	uren	euro's	euro's in %	
Verwerving	198	€ 25.280	14%	
1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen	42	€ 5.312	3%	
1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak	96	€ 12.288	7%	
1.3 Onteigenen van onroerende zaken	-	€ -	0%	
1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	60	€ 7.680	4%	
Stedenbouw	334	€ 42.752	23%	
2.1 Programma van Eisen	80	€ 10.240	6%	
2.2 Prijsvraag	200	€ 25.600	14%	
2.3 Masterplan	-	€ -	0%	
2.4 Beeldkwaliteitsplan	54	€ 6.912	4%	
2.5 Stedenbouwkundig plan	-	€ -	0%	
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	-	€ -	0%	
Ruimtelijke Ordening	323	€ 41.400	23%	
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of projec	225	€ 28.800	16%	
3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan	-	€ -	0%	
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	98	€ 12.600	7%	
Civiele en cultuur techniek	-	€ -	0%	
4.1 Planontwikkeling	-	€ -	0%	
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	-	€ -	0%	
Landmeten/vastgoedinformatie	42	€ 4.224	2%	
5.1 Kaartmateriaal	42	€ 4.224	2%	
Communicatie	-	€ -	0%	
6.1 Omgevingsmanagement	-	€ -	0%	
Management	335	€ 48.852	27%	
7.1 Projectmanagement	335	€ 48.852	27%	
7.2 Projectmanagementassistentie	-	€ -	0%	
Planeconomie	167	€ 21.415	12%	
8.1 Planeconomie	167	€ 21.415	12%	
totaal	1.399	€ 183.923	100%	

BIJLAGE 8

Appartementenblok (tot 6 lagen)

Gestapeld, nieuwbouw, woonfunctie

Provincie: Gelderland

Gemeente: Arnhem

Stadsdeel: Arnhem



Woonblok met groot aantal woningen in een standaard beukmaat. Verschillende portieken met liften en galerijen aan binnenzijde van het blok. Woningen voorzien van balkons. Decentrale CO2 gestuurde ventilatie. Gasloos met individuele warmtepomp. Woninggrootte gemiddeld ca. 65-75 m² GO.

Details

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.515,-	€ 1.337,-	€ 1.940,-
Bouwkosten / BIH	€ 506,-	€ 456,-	€ 618,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.669,-	€ 1.410,-	€ 2.331,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,57	0,55	0,59
Gevel open	45 %	42 %	49 %
Inhoud / BVO	2,99	2,93	3,14
GO / BVO	0,78	0,78	0,78

Prijsinvloeden			
Kleine units 50 m ² GO / won.		+ 186,-	/ BVO
Stadsverwarming		- 74,-	/ BVO

BIJLAGE 9

Residuele grondwaardeberekening

Dossier	2934.9
Datum	10-2-2023
Versie	2934.9-R1d1
Status	Definitief

Residuele grondwaarde	Type woning
Programma	
Huur- of koopwoning	Koop
Type	Appartement
Aantal	32
m2 gbo	99
vormfactor	0,75
m2 bvo	132
m3	383
	2,9
Marktwaarde	
VON-prijs (incl. btw)	€ 395.906,25
per m2 gbo	€ 4.000,00
VON-prijs (excl. btw)	21% € 327.195,25
Stichtingskosten	
<i>Bouwkosten</i>	€ 197.953,13
per m2 bvo	€ 1.500,00
per m3	€ 517,24
Bijkomende kosten	13% € 25.733,91
per m2 bvo	€ 195,00
per m3	€ 67,24
Algemene kosten	4% € 13.087,81
per m2 bvo	€ 99,17
per m3	€ 34,20
Winst & Risico	5% € 16.359,76
per m2 bvo	€ 123,97
per m3	€ 42,75
Financieringskosten	€ 1.838,25
Bouwtijd (maanden)	12
Bouwrente	4%
Voorverkoop (percentage)	70%
Rente over bouwkosten	€ 1.176,07
Rente over bijk kst, AK, W&R	€ 662,18
<i>Bijkomende kosten, totaal</i>	€ 57.020
per m2 bvo	€ 432
per m3	€ 149
% bijkomende kosten van bouwkosten	29%
Stichtingskosten (excl. btw)	€ 254.972,85
per m2 bvo	€ 1.932,07
per m3	€ 666,23
Stichtingskosten (incl. btw)	21% nvt
Per woning	
Grondwaarde (incl. btw)	nvt
Grondwaarde (excl btw)	€ 72.222,39
quote	22%
per m2 kavel	nvt
Totaal grondwaarde (excl. btw)	€ 2.311.116,59
Totaal grondwaarde (excl. btw) (afgerond)	€ 2.300.000,00

Bijlage 3 – Plankosten

Regeling plankosten exploitatieplan 2021																		
Vragenlijst																		
	Datum	7-2-2023																
	Gemeente	Arnhem																
	Projectnaam	Bronbeeklaan 66																
	Projectnummer	...																
	Datum prijspeil	1-1-2021																
	Looptijd project in jaren	7																
	Aantal werkweken per jaar	42	print															
A Algemeen																		
info	1	Wat is de looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit ?	5 jaren															
info	2	Wat is de grootte van het exploitatiegebied in m2 (netto) ?	8.508,00 m2															
info	3	Wat voor een locatie is het exploitatiegebied?	☐ historisch gebied ☒ binnenstedelijke locatie ☐ inbreidingslocatie ☐ uitbreidingslocatie ☐ uitleglocatie															
info	4	Betreft het een herstructureringsopgave ?	☐ ja ☒ nee															
B Inbreng en verwerving																		
info	5	Uit hoeveel kadastrale percelen bestaat het exploitatieplan en hoeveel daarvan zijn onbebouwd en bebouwd?	<table border="1"> <tr> <td> 1 </td> <td>totaal</td> </tr> <tr> <td>a aantal onbebouwde percelen</td> <td>stuks</td> </tr> <tr> <td>b aantal bebouwde percelen</td> <td> 1 stuks</td> </tr> </table>	1	totaal	a aantal onbebouwde percelen	stuks	b aantal bebouwde percelen	1 stuks									
1	totaal																	
a aantal onbebouwde percelen	stuks																	
b aantal bebouwde percelen	1 stuks																	
info	6	Hoeveel onroerende zaken is de gemeente van plan daadwerkelijk te verwerven ?	<table border="1"> <tr> <td> 1 </td> <td>totaal</td> </tr> <tr> <td>a waarvan onbebouwde percelen</td> <td>stuks</td> </tr> <tr> <td>b waarvan percelen met woningen</td> <td> 1 stuks</td> </tr> <tr> <td>c waarvan percelen met (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren (inclusief bijbehorende bedrijfswoning)</td> <td>stuks</td> </tr> <tr> <td>d waarvan percelen met bijzondere objecten</td> <td>stuks</td> </tr> </table>	1	totaal	a waarvan onbebouwde percelen	stuks	b waarvan percelen met woningen	1 stuks	c waarvan percelen met (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren (inclusief bijbehorende bedrijfswoning)	stuks	d waarvan percelen met bijzondere objecten	stuks					
1	totaal																	
a waarvan onbebouwde percelen	stuks																	
b waarvan percelen met woningen	1 stuks																	
c waarvan percelen met (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren (inclusief bijbehorende bedrijfswoning)	stuks																	
d waarvan percelen met bijzondere objecten	stuks																	
info	7	Van hoeveel huur(pacht)ontbindingen is sprake ?	1 stuks															
info	8	Indien er met een onteigeningsplan wordt gewerkt (administratieve procedure)	<table border="1"> <tr> <td>a voor hoeveel onroerende zaken ?</td> <td>stuks</td> </tr> <tr> <td>b in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure ?</td> <td>stuks</td> </tr> </table>	a voor hoeveel onroerende zaken ?	stuks	b in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure ?	stuks											
a voor hoeveel onroerende zaken ?	stuks																	
b in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure ?	stuks																	
	9	Wordt of is een voorkeursrecht gevestigd (Wvg) ?	☒ ja ☐ nee															
C Beoogde programma																		
	10	Wat is het beoogde programma volgens het ruimtelijk besluit ?	<table border="1"> <tr> <td>woningen</td> <td> 54 </td> <td>aantal</td> </tr> <tr> <td>bedrijvigheid</td> <td></td> <td>m2 uitgeefbaar</td> </tr> <tr> <td>commercieel/retail</td> <td></td> <td>m2 bvo</td> </tr> <tr> <td>maatschappelijk</td> <td></td> <td>m2 bvo</td> </tr> <tr> <td>recreatie</td> <td></td> <td>m2</td> </tr> </table>	woningen	54	aantal	bedrijvigheid		m2 uitgeefbaar	commercieel/retail		m2 bvo	maatschappelijk		m2 bvo	recreatie		m2
woningen	54	aantal																
bedrijvigheid		m2 uitgeefbaar																
commercieel/retail		m2 bvo																
maatschappelijk		m2 bvo																
recreatie		m2																
	11	Wat is de beoogde verdeling tussen uitgeefbaar en openbaar gebied ?	<table border="1"> <tr> <td> 8.508 </td> <td>m2 uitgeefbaar</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td></td> <td>m2 openbaar</td> <td>0%</td> </tr> </table>	8.508	m2 uitgeefbaar	100%		m2 openbaar	0%									
8.508	m2 uitgeefbaar	100%																
	m2 openbaar	0%																
D Stedenbouwkundige planvorming																		
info	12	Wordt er een prijsvraag georganiseerd ?	☒ Ja ☐ Nee															
	13	Worden de volgende producten opgesteld ?	☒ Programma van eisen info ☐ Masterplan info ☒ Beeldkwaliteitsplan info ☐ Stedenbouwkundig plan info ☐ Inrichtingsplan Openbare Ruimte info															
info	E Onderzoeken																	
	14	Zijn de volgende onderzoeken nodig?	☐ Milieu Effect Rapportage (MER) ☐ Nader onderzoek luchtkwaliteit ☐ Aanvullend archeologisch onderzoek															

E Ruimtelijke ordening procedures

- info** 15 Wordt het ruimtelijk besluit opgesteld via een globaal uit te werken plan, een 'omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan' of een projectuitvoeringsbesluit ? ☐ ja ☐ nee
- info** a Indien sprake is van een globaal uit te werken plan, hoeveel uitwerkingsplannen verwacht u? aantal
- 16 Of wordt het ruimtelijk besluit herzien via een gedetailleerd bestemmingsplan ? ☒ ja ☐ nee
- info** 17 Of kan gebruik gemaakt worden van een wijziging van het ruimtelijk besluit ? ☐ ja ☐ nee
- 18 Maakt dit exploitatieplan deel uit van een groter ruimtelijk besluit ? ☐ ja ☐ nee
- info** zo ja, wat is de verhouding in oppervlakte ten opzichte van dit ruimtelijk besluit ? % van het totale ruimtelijke besluit

G Civiele en cultuurtechniek

- info** 19 Wat is de (te verwachten) bodemgesteldheid in het gebied? ☐ slecht ☒ normaal ☐ goed

info Slopen

- 20 Is sprake van sloop van onroerende zaken ? ☐ ja ☒ nee ga door naar vraag 23
- a Zo ja, hoeveel m3 moet er gesloopt worden ? m3
- b Wat voor een soort te slopen onroerende zaken zijn het? Het gaat hoofdzakelijk om:
- Meerdere antwoorden zijn mogelijk ☐ (agrarisch) %
- info** ☐ overige onroerende zaken %
- 21 Is er sprake van asbest in de te slopen onroerende zaken? ☐ ja ☒ nee ga door naar vraag 22
- a Zo ja, in hoeveel procent van het totaal aantal te slopen m3 is sprake van asbest ? %
- 22 Op welke wijze wordt het slopen aanbesteed ?
- info** Meerdere antwoorden zijn mogelijk ☐ Openbaar % ☐ Design&construct %
- ☐ Enkelvoudig onderhands % ☐ Turn key %
- ☐ Meervoudig onderhands % ☐ Europees %

Ophogen/voorbelasten

- 23 Is sprake van ophoging danwel voorbelasting? ga door naar vraag 24 ☐ ja ☒ nee
- a Wordt er integraal of partieel opgehoogd? ☐ integraal ☐ partieel
- b In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbelast? b deelplan/fase
- c Wat is de gemiddelde te verwachten zettingstijd? **info** c jaar
- d Wat is de gemiddelde hoogte van de voorbelasting? d m1 **info**

Bouw-en woonrijpmaken

- 24 Is sprake van bouw-en of woonrijpmaken ? ga door naar vraag 26 ☐ ja ☒ nee
- 25 Op welke wijze wordt het bouw-en woonrijpmaken aanbesteed ?
- info** Meerdere antwoorden zijn mogelijk ☐ Openbaar % ☐ Design&construct %
- ☐ Enkelvoudig onderhands % ☐ Turn key %
- ☐ Meervoudig onderhands % ☐ Europees %
- 26 Is er sprake van bodemsanering ? ☐ Ja ☒ Nee
- a Zo ja, in hoeveel procent van het exploitatiegebied is sprake van bodemsanering ? %

Regeling plankosten exploitatieplan 2021
Produkten/activiteitenlijst

Datum

7-2-2023

Gemeente

Arnhem

Projectnaam

Bronbeeklaan 66

Projectnummer

....

Datum prijspeil

1-1-2018

Looptijd in jaren

7

print

info

Tarieven 2021 excl btw	€/uur	Tarieven 2021 excl btw	€/uur	Complexiteitsfactor (A tm F)	94%	Invloedsfactoren (IF):	
Vererving/juridisch	€ 128	Civil technisch projectleiden	€ 128	Complexiteitsfactor ruimtelijke ordening	113%	A. Omvang exploitatiegebied	-85%
Stedenbouw	€ 128	Civil technische ontwerpen	€ 128	Complexiteitsfactor civiele techniek	110%	B. Ligging	50%
Ruimtelijke Ordening	€ 128	Bestekschrijven/calculeren	€ 101			C. Herstructurering	0%
Civiele en Cultuurtechniek	€ 128	Tekenen	€ 89			D. Verervingssituatie	0%
Landmeten/Vastgoedinformatie	€ 101	Directievoeren	€ 112			E. Programma	0%
Communicatie	€ 112	Toezichthouden	€ 89			F. Onderzoeken	0%
Projectmanagement	€ 146					G. Bodemgesteldheid	25%
Projectmanagementassistentie	€ 101						
Planeconomie	€ 128						

Produkt / Activiteit	Antwoorden uit vragenlijst gebruiken	Aantal	Uren of bedrag	Tarief	IF ?	IF	CF ?	CF	Totaal in euro's	Totaal in uren
Vererving									€ 25.280	198
☒ 1.1	1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen								€ 5.312	42
	uur per onbebouwd perceel	0	1	€ 128	nee	100%	nee	100%	€ -	-
	uur per bebouwd perceel	1	2	€ 128	nee	100%	nee	100%	€ 256	2
	ambtelijke begeleiding onderzoek	1	16	€ 128	nee	100%	nee	100%	€ 2.048	16
	jaarlijkse herziening (plus 1 maal per 5 jaar hertaxatie)	1	21.50	€ 128	nee	100%	nee	100%	€ 2.752	22
☒ 1.2	1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak								€ 12.288	96
	uur per onbebouwde perceel	0	24	€ 128	nee	100%	nee	100%	€ -	-
	uur per woning (ook huur/pachtondbinding)	2	48	€ 128	nee	100%	nee	100%	€ 12.288	96
	uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor	0	80	€ 128	nee	100%	nee	100%	€ -	-
	uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor in herstructurering	0	100	€ 128	nee	100%	nee	100%	€ -	-
	uur per bijzonder object	0	80	€ 128	nee	100%	nee	100%	€ -	-
	uur per bijzonder object in herstructurering	0	100	€ 128	nee	100%	nee	100%	€ -	-
☐ 1.3	1.3 Onteigenen van onroerende zaken								€ -	-
	uur per administratieve procedure	0	110	€ 128	nee	100%	nee	100%	€ -	-
	uur per gerechtelijke procedure	0	50	€ 128	nee	100%	nee	100%	€ -	-
	vast bedrag advocaatkosten per onteigening	0	€ 30.000		nee	100%	nee	100%	€ -	-
☒ 1.4	1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente								€ 7.680	60
	uur voor vestiging voorkeursrecht	1	60	€ 128	nee	100%	nee	100%	€ 7.680	60
Stedenbouw									€ 42.752	334
☒ 2.1	2.1 Programma van Eisen								€ 10.240	80
	uur voor opstellen pve	1	80	€ 128	herstruct+programma	100%	nee	100%	€ 10.240	80
	uur bij maatschappelijk programma	0	40	€ 128	herstruct+programma	100%	nee	100%	€ -	-
☒ 2.2	2.2 Prijsvraag								€ 25.600	200
	uur voor organiseren	1	200	€ 128	herstruct+programma	100%	nee	100%	€ 25.600	200
☐ 2.3	2.3 Masterplan								€ -	-
	uur per woning	54	1,50	€ 128	nee	100%	ja	94%	€ -	-
	uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw	0	0,25	€ 128	nee	100%	ja	94%	€ -	-
☒ 2.4	2.4 Beeldkwaliteitsplan								€ 6.912	54
	uur per woning	54	1,00	€ 128	nee	100%	nee	100%	€ 6.912	54
	uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw	0	0,25	€ 128	nee	100%	nee	100%	€ -	-
☐ 2.5	2.5 Stedenbouwkundig plan								€ -	-
	uur per woning	54	2,50	€ 128	herstruct+programma	100%	nee	100%	€ -	-
	uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw	0	0,50	€ 128	herstruct+programma	100%	nee	100%	€ -	-
	uur bij maatschappelijk programma	0	40	€ 128	herstruct+programma	100%	nee	100%	€ -	-
☐ 2.6	2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte								€ -	-
	uur per woning	54	1,5	€ 128	nee	100%	nee	100%	€ -	-
	uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw	0	0,5	€ 128	nee	100%	nee	100%	€ -	-
Ruimtelijke ordening									€ 41.400	323
☒ 3.1	3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of projectuitvoeringsbesluit								€ 28.800	225
	- uur per globaal uit te werken plan,	0,00	120	€ 128	nee	100%	ja	113%	€ -	-
	omgevingsvergunning of projectuitvoeringsbesluit	0	90	€ 128	nee	100%	nee	100%	€ -	-
	- uur per uitwerkingsplan	1,00	200	€ 128	nee	100%	ja	113%	€ 28.800	225
	- uur per gedetailleerd bestemmingsplan									
☐ 3.2	3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan								€ -	-
	uur per plan (art 3.6.1.a Wro)	0	90	€ 128	nee	100%	nee	100%	€ -	-
☒ 3.3	3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan								€ 12.600	98
	uur per exploitatieplan	1	50	€ 128	nee	100%	ja	113%	€ 7.200	56
	jaarlijkse actualisatie	5	7,5	€ 128	nee	100%	ja	113%	€ 5.400	42

☐ 4.1	4.1 Planontwikkeling	uur per week	294	2	€ 128	bodemgesteldheid	125%	ja	94%	€ -	-
☐ 4.2	4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	uren en bedragen slopen bedragen ophogen/voorbelasten uren en bedragen bouw en woonrijpmaken	1 1 1	€ - € - € -	1,00 1,00 1,00	nee nee nee	100% 100% 100%	ja nee ja	110% 100% 110%	€ - € - € -	- 0 -
☒ 5.1	5.1 Kaartmateriaal	uur per week	294	1	€ 101	omvang	15%	ja	94%	€ 4.224	42
☐ 6.1	6.1 Omgevingsmanagement	uur per week kosten gemid per jaar woningbouw kosten gemid per jaar bedrijvigheid/commercieel	0 0 0	1 € 5.000 € 10.000	112 1 -	nee nee nee	100% 100% 100%	ja ja ja	94% 94% 94%	€ - € - € -	- - -
☒ 7.1	7.1 Projectmanagement	uur per week	294	8	€ 146	omvang	15%	ja	94%	€ 48.852	335
☐ 7.2	7.2 Projectmanagementassistentie	uur per week	0	6	€ 101	omvang	15%	ja	94%	€ -	-
☒ 8.1	8.1 Planeconomie	uur per week	294	4	€ 128	omvang	15%	ja	94%	€ 21.415	167

Regeling plankosten exploitatieplan 2021

Resultaat

Datum	7-2-2023	Complexiteit		94%
Gemeente	Arnhem	print		
Projectnaam	Bronbeeklaan 66			
Projectnummer				
Datum prijspeil	1-1-2021			
Looptijd project in jaren	7			
Produkt/activiteit	uren	euro's	euro's in %	
Verwerving	198	€ 25.280	14%	
1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen	42	€ 5.312	3%	
1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak	96	€ 12.288	7%	
1.3 Onteigenen van onroerende zaken	-	€ -	0%	
1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	60	€ 7.680	4%	
Stedenbouw	334	€ 42.752	23%	
2.1 Programma van Eisen	80	€ 10.240	6%	
2.2 Prijsvraag	200	€ 25.600	14%	
2.3 Masterplan	-	€ -	0%	
2.4 Beeldkwaliteitsplan	54	€ 6.912	4%	
2.5 Stedenbouwkundig plan	-	€ -	0%	
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	-	€ -	0%	
Ruimtelijke Ordening	323	€ 41.400	23%	
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of projec	225	€ 28.800	16%	
3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan	-	€ -	0%	
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	98	€ 12.600	7%	
Civiele en cultuur techniek	-	€ -	0%	
4.1 Planontwikkeling	-	€ -	0%	
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	-	€ -	0%	
Landmeten/vastgoedinformatie	42	€ 4.224	2%	
5.1 Kaartmateriaal	42	€ 4.224	2%	
Communicatie	-	€ -	0%	
6.1 Omgevingsmanagement	-	€ -	0%	
Management	335	€ 48.852	27%	
7.1 Projectmanagement	335	€ 48.852	27%	
7.2 Projectmanagementassistentie	-	€ -	0%	
Planeconomie	167	€ 21.415	12%	
8.1 Planeconomie	167	€ 21.415	12%	
totaal	1.399	€ 183.923	100%	

Projectnaam	Exploitatieplan Kloosterstraat
Projectnummer	
Projectomschrijving	Exploitatieplan Kloosterstraat
Printdatum	7-2-2023

Jaarschijven

Kasstroom grondexploitatie								
Kosten	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2023	1-1-2024	1-1-2025	1-1-2026	1-1-2027
Verwerving	€ 1.100.000	€ 1.100.000	€ 0	€ 1.100.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Onderzoek en milieukosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Sloopkosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Saneringskosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Grondwerk	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bouwrijpmaken	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Woonrijpmaken	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Civiele constructies en kunstwerken	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Tijdelijk beheer gronden en opstallen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Plankosten	€ 189.441	€ 189.441	€ 0	€ 189.441	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Voorbereiding en toezicht	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Planschade	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bovenwijkse voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Fondsvorming	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Fiscale kosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Overige kosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Rente boekwaarde	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totale Kosten	€ 1.289.441	€ 1.289.441	€ 0	€ 1.289.441	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0

Opbrengsten								
	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2023	1-1-2024	1-1-2025	1-1-2026	1-1-2027
Woningbouw	€ 1.950.000	€ 1.950.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.950.000
Totale Opbrengsten	€ 1.950.000	€ 1.950.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.950.000

Inflatiecorrectie en bepaling van kasstroom								
	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2023	1-1-2024	1-1-2025	1-1-2026	1-1-2027
Stand per 1-1-				€ 0	-€ 1.306.858	-€ 1.325.154	-€ 1.343.706	-€ 1.362.518
Kosten	-€ 1.289.441	-€ 1.289.441	€ 0	-€ 1.289.441	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Opbrengsten	€ 1.950.000	€ 1.950.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.950.000
Kostenstijging	-€ 17.417	-€ 17.417		-€ 17.417	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Opbrengstenstijging	€ 99.168	€ 99.168		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 99.168
Rente over negatieve kasstroom	-€ 74.735,30	-€ 74.735,30		€ 0,00	-€ 18.296,01	-€ 18.552,15	-€ 18.811,88	-€ 19.075,25
Rente over positieve kasstroom	€ 0,00	€ 0,00		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Stand per 31-12-	€ 667.575		€ 0	-€ 1.306.858	-€ 1.325.154	-€ 1.343.706	-€ 1.362.518	€ 667.575

				31-12-2023	31-12-2024	31-12-2025	31-12-2026	31-12-2027
Saldo op Netto Contante Waarde	€ 604.643	1-1-2023	497.098	-	-	-	-	-
Saldo op Eindwaarde	€ 667.575	31-12-2027	548.836	-	-	-	-	-
Saldo op Nominale Waarde	€ 660.559							