

# **TAXATIERAPPORT**

**inzake**

**Bedrijventerrein Gooimeer Zuid**

**te**

**Naarden**





Ondergetekende:

De heer Jan Willem Smedema, makelaar in en taxateur van onroerende zaken, lid van de NVM, sectie Business, ingeschreven bij Vastgoed Cert, kamer Bedrijfsmatig Vastgoed (Special Valuation), onder nummer B1601.612, alsmede in het Register van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) onder nummer 6354657 en in het register van de TeGoVa als Recognised European Valuer gecertificeerd, onder nummer REV-NL/NVM/2020/33 en in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs als Register-Taxateur onder nummer RT253368059, gevestigd te Hilversum, Arena 300, 1213 NW verbonden aan Castanea Bedrijfsmakelaars B.V.

## VERKLAART

ten verzoeken van de gemeente Gooisemerén (mevrouw mr. M. Bos), gevestigd te Bussum, aan de Brinklaan 13, 1404 EP, te hebben opgenomen en gewaardeerd:

*De verschillende percelen bedrijfsterrein in onbebouwde staat, gelegen op het bedrijventerrein Gooimeer-Zuid, welke eigendom zijn van de gemeente Gooisemerén en welke in erfpacht zijn uitgegeven. Voor de betreffende kadastrale percelen wordt verwezen naar het bijgevoegde overzicht.*

### A. Doel van de taxatie

Het doel van de taxatie is vaststelling van de grondwaarde van de verschillende percelen, in onbebouwde staat. Deze marktwaarde geldt als uitgangspunt voor de uitwerking van het nieuwe erfpacht beleid, dat op dit moment wordt ontwikkeld.

### B. Begripsomschrijving

#### - de marktwaarde

*De marktwaarde is het geschatte bedrag, waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper, na een behoorlijke marketing, in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de datum van de waardering, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.*

### C. Datum opname en waarde peildatum

De verschillende percelen zijn opgenomen in de week van 23 oktober 2017. De waarde peildatum is bepaald op 31 oktober 2017.

### D. Verklaringen taxateur

1. De taxateur verklaart niet in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever of een aan hem gelieerde vennootschap.
2. De taxateur verklaart wel betrokken te zijn geweest bij eerdere verhuren of verkopen van enkele getaxeerde percelen, maar dit belemmert niet zijn onafhankelijkheid.
3. De taxateur verklaart geen enkel financieel of zakelijk belang te hebben bij het getaxeerde object en de opdrachtgever.
4. De taxateur verklaart op de hoogte te zijn van de inhoud van de IVS en te handelen overeenkomstig de International Valuation Standards, opgesteld en onderhouden door de IVSC.



5. De taxateur verklaart op de hoogte te zijn van de inhoud van de 28 aanbevelingen van de PTA (Platform Taxateurs en Accountants) en te handelen overeenkomstig deze aanbevelingen.
6. De taxateur verklaart te handelen overeenkomstig de meest actuele versie van de RICS Redbook, die is opgesteld en wordt onderhouden door de Royal Institution of Chartered Surveyors.
7. De taxateur verklaart bij deze taxatie onafhankelijk, integer en objectief te kunnen handelen.
8. Op deze taxatie is van toepassing het NVM-tuchtrecht, alsmede het toezicht van de VastgoedCert. en van de RICS.
9. Alle bedragen zijn vermeld in euro's.
10. De taxatie heeft een geldigheidsduur van zes maanden.
11. Copyright is slechts toegestaan na instemming van de taxateur.

## **E. Juridische status van het object**

### **Privaatrechtelijke aspecten:**

#### *Kadastrale recherche en eigendomssituatie:*

Bij de waardering geldt als uitgangspunt, dat er geen zakelijke belemmeringen zijn voor het normale bedrijfsmatige gebruik, overeenkomstig het bestemmingsplan. Tevens geldt als uitgangspunt, dat in de bodem- of het grondwater geen verontreinigingen aanwezig zijn, die voortgezet gebruik belemmeren. Zolang geconstateerde verontreinigingen het normale bedrijfsmatige gebruik niet in de weg staan is voor deze waardering het uitgangspunt, dat er geen sprake is van invloed op de marktwaarde van de percelen.

Bovendien wordt in de lopende erfpachtovereenkomsten de mogelijke aanwezigheid van verontreiniging als verantwoordelijkheid bij de gebruiker gelegd.

### **Publiekrechtelijke aspecten:**

#### *Bestemmingsplan en uitbreidingsmogelijkheden:*

Het geldende bestemmingsplan Bedrijventerreinen Naarden, vastgesteld op 4 februari 2009, kent aan het bedrijventerrein de bestemming "Bedrijf" toe. Verwezen wordt naar de bestemmingsplankaart en de voorschriften, welke aan deze waardering zijn gehecht. Op hoofdlijnen staat de bestemming "bedrijf" het volgende toe :

- Bedrijven met bedrijfsactiviteiten t/m categorie 1 en 2 van de lijst van Bedrijfsactiviteiten;
- Bedrijfsactiviteiten in de categorie 3 en 4 waar aangegeven;
- Ondergeschikte kantooractiviteiten;
- Beperkte internetverkoop tot 20 % van het vloeroppervlak;
- Gespecificeerde parkeernorm per gebruiksfunctie;
- Perifere detailhandel op specifiek aangegeven differentiatievlak tot max 1.500 m<sup>2</sup> per perceel;
- Bouwvalk mag volledig bebouwd worden, tenzij op de plankaart anders staat weergegeven;
- Bouwhoogte 10 meter, tenzij op de plankaart anders staat weergegeven.

### **Milieuaspecten en vergunningen:**

De staat van de bodem of het grondwater wordt in deze waardering niet in ogenschouw genomen. Bij deze taxatie is uitgegaan van een bodem- en grondwaterconditie die geen sanering van overheidswege noodzakelijk maakt.

## **F. Kenmerken nieuwe erfpachtbeleid op hoofdlijnen**

#### *Omschrijving voornaamste kenmerken:*

Het nieuwe beleid zal aan de volgende uitgangspunten inhoud geven :

- voortdurend recht van erfpacht;
- looptijd 50 jaar;



- als grondwaarde geldt de zogenaamde “erfpachtrechtelijke waarde”, zijnde 75 % van de marktwaarde (vrije verkoopwaarde) van de grond in onbebouwde staat;
- als canonpercentage geldt het rentepercentage : de rente van Vaste geldleningen openbare lichamen, 25 jaar gelijk, van de BNG, zoals deze geldt per 2 januari van elk jaar, verhoogd met een opslag van 1,5 % (BNG-rente per 02-01-2017 : 1.41 %);
- rentepercentage bij uitgifte staat vast voor de looptijd van 50 jaar;
- bij tussentijdse wijziging van het gebruik van de grond door de erfpachter wordt de canon niet bijgesteld (behoudens jaarlijkse indexerings);
- de canon wordt jaarlijks geïndexeerd overeenkomstig het voorgaande jaar conform het CPI-prijsindexcijfer, Huishoudens, te publiceren door het CBS;
- canonherziening na elke 10 jaar op basis van taxatie marktwaarde grond;
- de kwaliteit van bodem en grondwater wordt buiten beschouwing gelaten.

De gemeente Gooisemeeren hanteert bij de vaststelling van de grondwaarde bij de uitgifte in erfpacht, de zogenaamde erfpachtrechtelijke waarde. Deze bedraagt 75 % van de vrije marktwaarde en is bedoeld om het verschil met volle eigendom tot uitdrukking te brengen. Met deze depreciatie wordt bovendien de discussie voorkomen tussen de waarde in bebouwde en onbebouwde staat. Een vrij bebouwbaar kavel heeft een hogere marktwaarde, dan een reeds bebouwde kavel. Van een bebouwde kavel kan uitsluitend de marktwaarde in theorie beoordeeld worden. Immers van sloop en nieuwbouw zal geen sprake zijn.

#### **Locatie:**

*Omschrijving, stand en ligging bedrijventerrein Naarden:*

Het bedrijventerrein Gooimeer-Zuid wordt door veel ondernemers beschouwd als het meest aantrekkelijke bedrijfsterrein van het Gooi. De ligging is optimaal langs de A-1 en het vestigingsklimaat is goed. De meeste bedrijfsgebouwen staan er fris bij en de renovatie en nieuwbouw van verouderde gebouwen werken aantekelijk op nieuwe vestigers.

Met name de Amsterdamsestraatweg is populair, waarbij sloop nieuwbouw aantekelijk is gebleken met voorbeelden als KIA, IClean, AKF/AGF, Van Poelgeest, Eurami en binnenkort Volvo.

De huur- en koopprijzen behoren in Naarden dan ook tot de hoogste prijzen in vergelijking tot bijvoorbeeld Huizen en Eemnes. Weesp kent van oorsprong al lagere prijzen en Hilversum is minder populair door zijn lastige bereikbaarheid van de bedrijfsterreinen vanaf de snelweg. Baarn is in opkomst, zeker nu de A-1 wordt verbreed.

Ondernemers, die gevestigd zijn op het bedrijventerrein willen graag blijven, getuige de lange bezetting van de gebruikers en de regelmatige heronderhandelingen bij de verlenging van contracten. De populariteit van het bedrijventerrein vertaalt zich dan ook in hogere huur-, koop-, en grondprijzen.

#### *Toelichting verhuurbaarheid:*

De verhuurbaarheid van bedrijfsmatig vastgoed in Naarden is goed. De locatie spreekt voor zich en het verzorgingsgebied is groot. Door regelmatige renovatie of nieuwbouw is het aantekelijk om frisse huisvesting te betrekken. Op vergelijkbare bedrijfsterreinen vindt met veel minder slagkracht renovatie plaats, waardoor Naarden met zijn sloop nieuwbouw de vraag naar zich toe trekt. De huurprijzen liggen dan ook boven het niveau van Huizen, Eemnes, Baarn en Hilversum.

#### *Toelichting verkoopbaarheid:*

Door de lage rentestand en het gestegen producentenvertrouwen zijn ondernemers meer dan voorheen in staat om tot aankoop over te gaan. In de praktijk maken huurders gebruik van de mogelijkheid om de door hen gehuurde ruimte te kopen. Banken denken weer gunstig mee met eigenaar gebruikers. Beleggers zijn minder fortuinlijk in het afsluiten van hypotheekcontracten. Voor deze doelgroep zijn de banken nog terughoudend.





*Marktbeeld en marktvisie:*

Belangrijke sectoren voor de bedrijfsruimtemarkt, zoals de bouw en de industrie, groeiden in 2016. Net als in 2015 profiteerde de gebruikersmarkt en leidde dit tot een hoog opnamevolume. Vooral opnames van logistiek vastgoed door e-commercebedrijven sprongen in het oog. In sommige gebieden zien we schaarste van moderne bedrijfsruimte op goede locaties. De markt voor bestaande bedrijfspanden heeft het lastiger. Op goede locaties wordt sneller dan voorheen besloten tot sloop en nieuwbouw.

Voorbeelden in Naarden zijn Kia Automobielen, I Clean, de nieuwbouw van voorheen BK-Bouw, productiebedrijf AGF/AKF en binnenkort Volvo Autobedrijven.

Er is vooral vraag naar moderne bedrijfsobjecten, waardoor verouderd vastgoed leeg blijft. Steeds meer bedrijfsgebouwen worden gerealiseerd met een flexibele structuur en een hoge duurzaamheidsstandaard.

Het recente economische herstel en de verwachte stabiele economische groei in de komende jaren zorgen voor een solide basis voor het bedrijfsleven. Stijgende consumptieve uitgaven blijven naar verwachting de belangrijke drijver achter de dynamiek. Buiten de stedelijke gebieden en economische kernzones, zoals in het Gooi, blijft de basis van het bedrijfsleven hoofdzakelijk lokaal. Dit wordt bevestigd door de transacties, die veelal tot stand komen tussen lokale partijen.

Op de markt van kleine bedrijfsruimtes ( $< 500 \text{ m}^2$ ) is een sterke vraag zichtbaar vanuit de aantrekkende bouwsector. De opname van bedrijfsmatig vastgoed vanaf  $750 \text{ m}^2$  is met ruim 4% gegroeid. De minste dynamiek vindt landelijk plaats bij panden tussen  $2.000$  en  $5.000 \text{ m}^2$ , waar het aanbod niet altijd op de vraag aansluit. Deels wordt dit verklaard door de locatie, maar hoofdzakelijk ligt de oorzaak bij een te groot deel kantoorruimte van het totale vloeroppervlakte. In Naarden en dan met name langs de Amsterdamsestraatweg is dit perceeloppervlak goed vertegenwoordigd en vinden juist in dit segment de transacties plaats. Een verklaring is hier niet voor te geven, anders, dan dat de bestemming perifere detailhandel tot extra vestigingsstimulans zal aanzetten.

Het dieptepunt van de markt voor bedrijfsruimte lag in de jaren 2013 en 2014. Percelen werden niet verkocht en de koopsommen van bestaand vastgoed daalden, soms aanzienlijk tot de grondwaarde. Vanaf 2015 en zeker bij de start van 2016 was een toename van het aantal transacties zichtbaar. De bestaande bouw nam in interesse toe, maar vooral ook de nieuwbouw kwam weer in beeld. Ondernemers misten in de bestaande bouw het representatieve karakter van hun onderneming of product en besloten nieuwbouw weer te onderzoeken. Met name de transacties van bedrijfsterreinen in Huizen waren hiervan een goed voorbeeld. Transacties in De Blaricummermeent bleven achter, vanwege de geïsoleerde ligging en het uitblijven van aanzuigende werking van reeds gevestigde ondernemers. Succesvol zijn wel meerdere bedrijfsverzamelgebouwen gebleken. Het bebouwingspercentage in de Blaricummermeent is laag, wat de grond relatief duur maakt. Eemnes werd een succes met de uitgifte van Zuidpolder. Aanvankelijk schoorvoetend, volgde de één na de andere ondernemer.

Ook Baarn komt in de belangstelling, mede vanwege de betere bereikbaarheid door de verbreding van de A-1. Het bedrijventerrein Naarden heeft zich altijd onderscheiden van de andere bedrijventerreinen vanwege de uitstekende bereikbaarheid. Huur- en koopprijzen liggen in Naarden op een fractioneel hoger niveau dan in Huizen of Eemnes. Nergens is de sloop en nieuwbouw van verouderd onroerend goed zo zichtbaar als in Naarden. Dit is verantwoord bij een stabiele grondprijs en vertrouwen in de toekomst van de locatie. In dit perspectief en marktbeeld mag Naarden de toekomst met vertrouwen tegemoet zien als gewilde vestigingsplaats voor succesvolle ondernemers.

*Referenties:*Verkooptransacties Naarden:

Adres	Perceel-oppervlak	Koopsom	Koopsom per m <sup>2</sup>	Transactie datum	Opmerking
Amsterdamsestraatweg 7, 7b en Energiestraat 6b	3.808 m <sup>2</sup>	€ 775.000,--	€ 203,--	12-03-2014	Lopend recht van erfpacht !
Amsterdamsestraatweg 13 en 13 a	3.998 m <sup>2</sup>	€ 600.000,--	€ 150,--	01-10-2014	Lopend recht van erfpacht !
Amsterdamsestraatweg 15 en Energiestraat 14	4.764 m <sup>2</sup>	€ 1.140.000,--	€ 240,--	14-06-2016	Nieuwe erfpachtovereenkomst afgesloten !
Amsterdamsestraatweg 17, Bronsstraat en Energiestraat	4.210 m <sup>2</sup>	€ 1.172.500,--	€ 280,--	01-09-2014	Nieuwe erfpachtovereenkomst afgesloten.
Bronsstraat 8-10	3.706 m <sup>2</sup>	€ 1.150.000,--	€ 310,--	31-03-2017	Verkoop onder semi gedwongen omstandigheden
Energiestraat 11 a	1.444 m <sup>2</sup>	€ 203.000,--	€ 140,--	30-05-2016	Lopend recht van erfpacht !
Amsterdamsestraatweg 23	3.586 m <sup>2</sup>	€ 2.275.000,--	€ 635,--	29-02-2016	Geen erfpacht, nieuwbouw 2012
Amsterdamsestraatweg 27	4.384 m <sup>2</sup>	€ 1.185.000,--	€ 270,--	27-02-2013	Nieuw erfpachtrecht verlengd !
Amsterdamsestraatweg 29-31	2.000 m <sup>2</sup>	€ 1.200.000,--	€ 600,--	01-10-2017	Verouderde bebouwing.
Amsterdamsestraatweg 5	6.415 m <sup>2</sup>	€ 2.000.000,--	€ 325,--	30-07-2017	Huidige tinfabriek, gekocht door Volvo ter renovatie. Grondprijs na analyse verontreiniging.

1. Bij de aankoop van Amsterdamsestraatweg 7, 7b en Energiestraat 6b was sprake van een lopend recht van erfpacht met een jaarlijkse erfpachtcanon van € 16.210,-- (€ 4,25 per m<sup>2</sup>).
2. De erfpachtovereenkomst voor Amsterdamsestraatweg 13 en 13 a verliep reeds in 2005. Partijen hadden een verlengingsovereenkomst gesloten op basis van een jaarlijkse canon van € 40.780,-- per jaar (€ 10,20 per m<sup>2</sup>). Deze forse canon heeft derhalve een groot aandeel gehad in de koopsom van € 150,-- per m<sup>2</sup>. De verlengingsovereenkomst dient nog notarieel geëffectueerd te worden.
3. Energiestraat 11 a werd aangekocht in 2016 met een lopende erfpachtverplichting van € 18.312,-- op jaarbasis (€ 12,68 per m<sup>2</sup>). Ook dit effect is zichtbaar in de betaalde grondprijs, aangezien de opstallen zijn gesloopt ten behoeve van inmiddels gerealiseerde nieuwbouw. Het bewijs van eigendom maakt wel melding van de aanwezigheid van lichte verontreiniging.
4. Amsterdamsestraatweg 27 is na de aankoop gesloopt ten behoeve van nieuwbouw voor o.a. de IClean Carwashvestiging. Op moment van de juridische levering is tevens een nieuw erfpachtrecht gevestigd, rekening houdend met de erfpachtrechtelijke waarde, waarbij de canon per 1 januari 2013 is bepaald op € 34.238,-- op jaarbasis (€ 7,80 per m<sup>2</sup>). In dat licht beschouwd is sprake van een behoorlijke koopsom voor het perceel.
5. De erfpachtcanons van Amsterdamsestraatweg 15 en 17 zijn het gevolg van herwaarderingen van de grond, welke door grondeigenaar (gemeente) en erfpachter zijn geaccepteerd en derhalve als marktconform beoordeeld kunnen worden. Zichtbaar is dat nummer 17 door zijn hoekligging een hogere grondwaarde heeft. Een groter aandeel bedrijfsterrein aan de Energiestraat laat de gemiddelde grondprijs dalen, blijkt uit deze referenties. Uit het eigendomsbewijs van nummer 15 blijkt een erfpachtpercentage van 1,7 % zonder opslagpercentage, wat een erfpachtcanon per m<sup>2</sup> betekent van slechts € 4,07 per m<sup>2</sup>. Dit is de helft van een in 2013 berekende kavel op dezelfde voorwaarden voor nummer 27. Het verschil moet voornamelijk gelegen zijn in het rentepercentage en slechts marginaal in de grondwaarde. De marktwaarde is bepaald per 1 januari 2015, in een tijd, waarin de markt nog niet in beweging was gekomen.



6. Bronsstraat 8-10 betreft het bedrijfsgebouw van de Plasmadiscounter, dat uiteindelijk aan de huurder zelf is verkocht voor een bodemprijs. Feitelijk is sprake van nagenoeg de grondprijs.
7. Amsterdamsestraatweg 23 betreft de huidige KIA-vestiging, welke is gebouwd in 2012, gekocht in oktober 2012 voor € 2.700.000,-- en in 2016 verkocht voor € 2.275.000,--. Dit vergelijk toont een koopsom van nieuw onroerend goed (circa 2.150 m<sup>2</sup> vloeroppervlak) op eigen grond. Dit vergelijk is louter ter illustratie.
8. Amsterdamsestraatweg 27 en 31 betreft verouderde bebouwing met nauwelijks parkeergelegenheid op eigen terrein. Biedingen gebaseerd op sloop en nieuwbouw bleven steken op € 900.000,--, zijnde € 450,-- per m<sup>2</sup>. Uiteindelijk is het verkocht aan een ondernemer, die toch de bestaande opstallen nog kan gebruiken.
9. De transactie op Amsterdamsestraatweg 5 is het toonbeeld van nieuw ondernemerschap in deze tijd. De plannen om de voormalige tinfabriek te transformeren naar een moderne showroom met aanvullende activiteiten (horeca) met vele duurzame aspecten, maken deze transactie in meerdere opzichten tot een uitstekende referentie. De koper is voornemens vele duurzame voorzieningen aan te brengen, die het gebouw state of the art maken. De opstallen blijven behouden, worden gestript en opnieuw afgebouwd. Deze transformatiekosten overstijgen mogelijk de kosten van algehele nieuwbouw, waardoor feitelijk sprake is van aankoop van onbebouwde grond. Aangezien dit perceel geen recht van erfpacht betreft is het een uitstekende referentie voor deze locatie. De saneringskosten bleken mee te vallen, waardoor de grondprijs met circa € 15,-- is gecorrigeerd tot € 325,-- per m<sup>2</sup> voor gebruik als referentie-object.

#### Verkooptransacties bedrijfsterrein Het Gooi:

Adres	Perceel-oppervlak	Koopsom	Koopsom per m <sup>2</sup>	Transactie datum	Opmerking
Hermesweg 6 te Baarn	9.000 m <sup>2</sup>	€ 2.550.000,--	€ 285,--	01-08-2016	Bouwrijpe grond
Warandeburgstraat te Huizen	1.842 m <sup>2</sup>	€ 580.000,--	€ 315,--	01-04-2016	Smalle, diepe kavel achter Karwei
Bestevaer te Huizen	2.000 m <sup>2</sup>	€ 680.000,--	€ 340,--	13-01-2016	Hoekkavel langs doorgaande weg
Bestevaer te Huizen	6.520 m <sup>2</sup>	€ 2.347.200,--	€ 360,--	27-09-2016	Lucentterrein langs de doorgaande Bestevaer
Baanbergenweg 46 te Huizen	700 m <sup>2</sup>	€ 227.500,--	€ 325,--	01-08-2016	Grond t.b.v. orthodontiepraktijk
Goederenweg 19 te Huizen	1.135 m <sup>2</sup>	€ 450.000,--	€ 395,--	01-07-2017	Buurman heeft gekocht, buurmansprijs !
Zuidpolder te Eemnes	Diverse kavels	€ 285,--	€ 285,--	01-01-2017	Diverse kavels verkocht aan eigenaar gebruikers
Walnootweg te Eemnes	4.045 m <sup>2</sup>	€ 606.750,--	€ 290,--	07-07-2017	Nieuwbouw Bouwcenter

De koopsom voor de Walnootweg (overgenomen uit het kadaster) verlangt nuancering: de koper neemt naast de aankoop van de grond een exploitatieverplichting over richting de gemeente Eemnes voor de aanleg van wegen en nutsvoorzieningen voor € 140,-- per m<sup>2</sup>. Dit brengt de grondprijs op € 290,-- per m<sup>2</sup>. De verkopen in Zuidpolder Eemnes zijn succesvol gebleken, er bestaat een wachtlijst van ondernemers voor de volgende fase, aldus de makelaar verkoper van het project.

In Hilversum zijn geen pure grondtransacties gedaan, wel van verouderde bedrijfsgebouwen aan de Nieuwe Havenweg met kavels van 2.000, 2.500 en 4.000 m<sup>2</sup>, waarbij de grondwaarde wordt benaderd. De koopsommen voor grond en opstal waren gelegen tussen de € 325,-- en € 480,-- per m<sup>2</sup> perceeloppervlak. Hierbij werd de opstal nog van waarde geacht, maar werd de grondprijs op dit gedeelte van de Nieuwe Havenweg (indicatief € 225,-- per m<sup>2</sup>) wel erg dicht genaderd.

In Huizen werd de verbetering van de markt zichtbaar door de verkoop van drie percelen kort achter elkaar, waarbij tevens het aanbod aan vrij bebouwbare kavels geheel werd opgenomen.





Koopaanbod:

Adres	Perceelopp.	Vraagprijs per m <sup>2</sup>	Opmerkingen
Zuidpolder te Eemnes	4.045 m <sup>2</sup>	€ 285,--	Koopsom € 300,-- minus subsidie van € 15,--
Hermesweg 5 te Baarn	5.000 m <sup>2</sup>	€ 325,--	Naast Nijhof gelegen
Hermesweg 6 te Baarn	2.500 m <sup>2</sup>	€ 325,--	Tegenover Nijhof gelegen
Blaricummermeent te Blaricum BP27	Diverse kavels	Vanaf € 300,--	Bouwrijpe kavels

Blaricum biedt verschillende kavels aan voor grote en kleine bedrijven, op de kop (€ 500,-- per m<sup>2</sup>), in de zg "oren" vanaf € 200,-- per m<sup>2</sup>, tot langs de A-27 in de geluidswal voor € 400,-- per m<sup>2</sup>. De interesse voor de Blaricummermeent (Businesspark 27) beperkt zich tot op heden nog tot meerdere bedrijfsverzamelgebouwen aan de Binnendelta, waarvoor een grondprijs geldt van € 200,-- per m<sup>2</sup>. Genoemde kavelprijs betreft een kavelgrootte vanaf circa 2.000 m<sup>2</sup>.

Hilversum kent geen aanbod, terwijl met de verkopen van het Lucentterrein geen bedrijfsterrein in Huizen meer beschikbaar is. De verwachting is wel, dat BNI kavels gaat verkopen langs de Havenstraat in Huizen, wat qua prijsniveau zal aansluiten op de verkochte kavels op het Lucentterrein.

*Toelichting referenties en correcties:*

Bovenstaande referenties tonen aan hoe zorgvuldig transacties geanalyseerd moeten worden om conclusies te verbinden aan de resultaten. Zichtbaar is de bovengemiddelde interesse bij ondernemers om gevestigd te zijn aan de Amsterdamsestraatweg. De zichtlocatie en de perifere detailhandelsbestemming, maakt dat ondernemers bereid zijn om relatief hoge koopsommen te betalen, die variëren van € 325,-- tot zelfs € 450,-- per m<sup>2</sup> voor kleinere kavels.

Aan de Energiestraat 7 en 11 worden transacties gerealiseerd van € 140,-- tot € 210,-- per m<sup>2</sup>, terwijl additioneel nog een erfpachtcanon voldaan moet worden.

In de omliggende bedrijfsterreinen worden koopsommen gerealiseerd, die om en de nabij de € 300,-- per m<sup>2</sup> zijn gelegen, vergelijkbaar aan het aanbod in Eemnes en Baarn en toekomstig aanbod in Huizen.

**G. Onderbouwing van de waarde:**

*Gehanteerde methodiek:*

Bij de waardering is gebruik gemaakt van de vergelijkingsmethode, waarbij zowel de verkopen van bedrijfsterrein in de directe omgeving in het vergelijk is betrokken, als de incidentele verkopen in Naarden.

Aan het referentie-overzicht is af te leiden, dat een eenduidige waardering voor de percelen niet te maken is. Zeker bij de percelen of bedrijfsgebouwen, die verkocht zijn met een lopend erfpachtrecht is veelal sprake van een prijsdrukkend effect. Afhankelijk van het erfpachtregiem, de resterende looptijd en de erfpachtcanon, cq verlengingsregiem weegt dit effect mee in de prijsvorming tussen marktpartijen. In de praktijk wordt dit zichtbaar gemaakt bij de verkopen van onder andere de Amsterdamsestraatweg 13, 13 a. Waar de koper voor nummer 5 (geen erfpacht) bereid is € 325,-- per m<sup>2</sup> te betalen is de koper voor nummer 13 bereid om slechts de helft hiervoor te betalen. Inmiddels zijn de erfpachtvoorwaarden gewijzigd en is de rente dermate laag, dat erfpacht bijna een voordeel genoemd mag worden. Bij de gemeente Gooisemerren is het aantrekkelijk financieren tegen bijna 3 % x 75 % van de grondwaarde. Als de rente gelijk blijft en slechts wordt geïndexeerd en de grond ook een stabiele factor blijft, dan wordt aankoop van de grond voor een ondernemer financieel interessant op moment dat de erfpachtrechtelijke waarde is verdampt door het geïndexeerde rentepercentage. Naar verwachting zal het circa 15 jaar duren alvorens dit verschil zal zijn ingelopen en zijn ondernemers beter af met deze erfpachtregeling, dan dat zij tot aankoop kunnen overgaan tegen de grondwaarde.





Bij de waardering van de percelen is gekozen voor een waardering in zones. De volgende waardebepalende factoren zijn van invloed op de indeling in zones :

- de ligging op het bedrijventerrein;
- de bestemmingsplanbepalingen (perifere detailhandel);
- de oppervlakte van de kavel;
- de representativiteit van de buurpercelen.

De ligging op het bedrijventerrein:

Onderscheid is gemaakt in zones van zichtbaarheid vanaf de openbare weg en attentie, die verkregen kan worden van het doorgaande verkeer. Duidelijk is, dat langs de Amsterdamsestraatweg de attentiewaarde hoger ligt, dan de Energiestraat en zeker aan de Nikkelstraat. Door toepassing van zonering wordt hierin een duidelijk onderscheid gemaakt. De volgende zones worden onderscheiden :

Zone A : Amsterdamsestraatweg

Zone B : Energiestraat, onder te splitsen in B-1 en B-2

Zone C : Nikkelstraat

De bestemmingsplanbepalingen:

De bestemming "bedrijf" geldt voor alle percelen, met de nuancering, dat langs de Amsterdamsestraatweg onder voorwaarden perifere detailhandel is toegestaan. Dit brengt een hogere exploitatiewaarde met zich mee, dat zich vertaalt in een hogere huurprijs, deels toe te rekenen aan de ondergrond. Dit moet niet overtrokken worden, aangezien de parkeernorm de bebouwing weer fors kan beperken. Goede voorbeelden zijn de verschillende auto-dealers, die zich hebben gevestigd langs deze doorgaande weg.

Anderzijds mogen de percelen aan de Energiestraat en de achtergelegen Nikkelstraat een hogere bouwmassa realiseren, vanwege hun verdere ligging vanaf de woonbebouwing Keverdijk naar de snelweg toe. Hoewel deze presentatie-waarde door de dijk en de bomen heel beperkt is, biedt het wel de mogelijkheid tot een intensievere bebouwing. Maar ook hier geldt, met in achtneming van de parkeernorm. Endress en Hauser en AKF/AGF hebben van deze bouwmogelijkheid wel dankbaar gebruik gemaakt. Zo ontstaan, vanuit vastgoed-ogen bekeken, soms zeer representatieve gebouwen op minder aantrekkelijke locaties op een bedrijventerrein.

De oppervlakte van de kavel:

Hoewel de ideale kaveloppervlakte niet bestaat, beïnvloedt de grootte van de kavel toch de prijsvorming. Voor kleinere kavels tot 500 m<sup>2</sup> wordt een hogere grondprijs voldaan, dan voor grote kavels. Voor deze waardering in zones wordt voor kleinere kavels tot 500 m<sup>2</sup> een toeslag berekend van 10 %.

De representatie van de buurpercelen:

In de praktijk blijkt, dat ook de omgevingsfactoren als representatie van de buurpanden/percelen van invloed zijn op de waarde. Hier zijn geen algemene waarderingsgrondslagen voor te geven. Mocht hiervan sprake zijn, dan vindt een individuele correctie plaats aan de hand van de opname ter plaatse. Alsdan zal wel sprake moeten zijn van een toestand, waarvan verwacht wordt, dat deze niet binnen 1 tot 2 jaar zal zijn opgeheven.



**Specificatie van de waardering:**

Bovenstaande referenties en analyse in perspectief gezet, wordt een zonering zichtbaar, waarbij besloten is deze in een bandbreedte te waarderen en wel als volgt :

Zone A : Amsterdamsestraatweg en IJsselmeerstraat

Een aantal percelen lopen door vanaf de Amsterdamsestraatweg naar de Energiestraat. Over ongeveer de helft van de strook langs de Amsterdamsestraatweg ligt de wijzigingsbevoegdheid tem behoeve van bestemming perifere detailhandel. Tezamen met de representatieve ligging wordt grondwaarde in deze zone gewaardeerd op € 325,-- tot € 350,-- per m<sup>2</sup>.

Zone B-1 : Energiestraat, beide zijden van de weg, vanaf de IJsselmeerstraat tot aan de Bronsstraat

Dit gedeelte van de Energiestraat heeft de representativiteit van het aanrijden vanaf de IJsselmeerstraat. Ook de verbondenheid van bepaalde percelen met de Amsterdamsestraatweg geeft hieraan enige meerwaarde. Aan deze zone B-1 wordt een grondwaarde toegekend van € 275,-- tot € 300,-- per m<sup>2</sup>.

Zone B-2 : Energiestraat, beide zijden van de weg, vanaf de Bronsstraat tot aan de vesting

Vanaf de Bronsstraat naar de vesting Naarden toe neemt de representatie af. Hoewel de straat niet smaller wordt, is dit wel de ervaring door de hoge bebouwing en hier en daar verouderd vastgoed. Ook de verkeersdruk van de uitkomende Kobaltstraat is hierop van invloed. De kop van de haven biedt weliswaar een natuurlijk uitzicht, maar ligt anderzijds ook geïsoleerd. Er bestaan plannen om de haven mogelijk uit te breiden ten koste van de verlenging van het erfpachtrecht, wat ondernemers schoorvoetend maakt tot investeren. Daarom is besloten deze zone als een B-2 gebied te benoemen. Aan deze zone B-2 wordt een grondwaarde toegekend van € 250,-- tot € 275,-- per m<sup>2</sup>.

Zone C : Nikkelstraat, Kobalstraat

Door de ligging in de zogenaamde derde trance neemt de representatieve kracht verder af en is vaak ook sprake van verouderd vastgoed. Dit met name in de laatste lus van de Nikkelstraat. Ook de Kobaltstraat mist representativiteit, omdat de aandacht van de doorgaande weg wordt gemist. Deze zone vertegenwoordigt de laagste grondwaarde op het bedrijventerrein, € 225,-- tot € 250,-- per m<sup>2</sup>.

NB:

In de hoekliggingen van de straten, met name de Bronsstraat, wordt geen onderscheid, hoewel dit waardering technisch wel verantwoord is. In het kader van deze waardering voegt echter een nadere nuancering niets toe, omdat de percelen, waar de zonering effect op heeft een dergelijke ligging niet hebben. De zonering dient dat ook gehanteerd te worden binnen de kaders van de opdracht van deze taxatie.

Aanpassingen op de conceptrapportage:

Het concept is met de gemeente Gooisemeeren besproken, waarbij tekstueel enkele aanpassingen zijn doorgevoerd en besloten is de waardering van de zones te vatten in bandbreedtes, aangezien het toch lastig is om één vaste waarde af te geven voor een gehele zone. Dit effect betekent dat per zone de grondprijs € 25,-- per m<sup>2</sup> lager aanvangt, dan in eerste instantie als vaste prijs was bepaald.

Wezenlijke veranderingen in de waarde voor of na de taxatiedatum:

Geen.



### Resumerend :

De zonering leidt tot het volgende onderscheid in waardering :

Zone	Grondwaarde per m <sup>2</sup>
A-Amsterdamsestraatweg	€ 325,-- tot € 350,--
B 1 -Energiestraat v.a. IJsselmeerstraat tot Bronsstraat	€ 275,-- tot € 300,--
B 2-Energiestraat v.a. Bronsstraat tot vesting Naarden	€ 250,-- tot € 275,--
C-Nikkelstraat, Kobaltstraat	€ 225,-- tot € 250,--

Voor een visuele weergave zie de aangetekende luchtfoto met de ingetekende zonering.

### **I Overige mededelingen**

Deze waardering is gemaakt, afgestemd op het doel : de waardering van de grondwaarde van de percelen, welke de gemeente Naarden in erfpacht heeft uitgegeven. Deze percelen liggen verspreid over het bedrijventerrein Gooimeer-Zuid. Voor deze waardering volstaat een waardering in zones. Het waarden van grondwaarden is geen wetenschap, waarbij je exact kunt terug rekenen, welke grondwaarde aan een perceel kan worden toegekend. Het blijft een waardering binnen marges. Deze bandbreedte is zichtbaar gemaakt en biedt een goed houvast voor een onderbouwde waardering. De gehanteerde zonering is niet bedoeld om percelen, die buiten het bezit van de gemeente Naarden vallen te waarden. Daarvoor zijn specifieke kenmerken buiten beschouwing gelaten. Zeker ingeval van intensieve bebouwing kan niet volstaan worden met algemene zonering. Kortom : deze waardering is specifiek bestemd voor dit doel en niet voor het waarden van individuele percelen met afwijkende specifieke kenmerken. De verwachting is, dat deze waardering publiciteit zal opleveren en het gevaar dreigt dat ondernemers aan de hand van deze waardering hun grondwaarde gaan afleiden. Daarvoor is deze waardering niet bedoeld !

Collegiale toetsing heeft plaatsgevonden door een gekwalificeerde collega, de heer mr. S.H. Bakker, welke blijkt uit de medeondertekening van het rapport.

Aldus opgemaakt en ondertekend naar beste kennis en wetenschap te Hilversum op 13 december 2017.



Jan Willem Smedema MRICS REV RTsv  
Register Makelaar en Taxateur  
Castanea Bedrijfsmakelaars B.V.



Mr. S.H. Bakker RT  
Register Makelaar en Taxateur  
Castanea Bedrijfsmakelaars B.V.

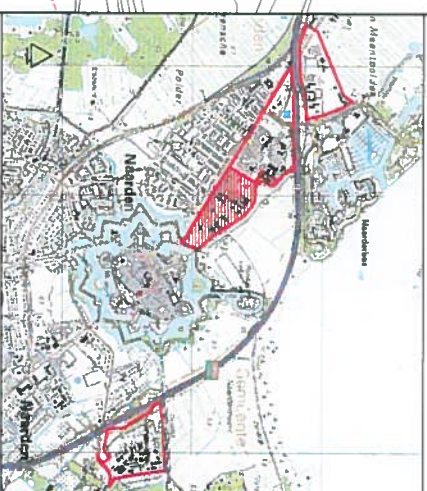
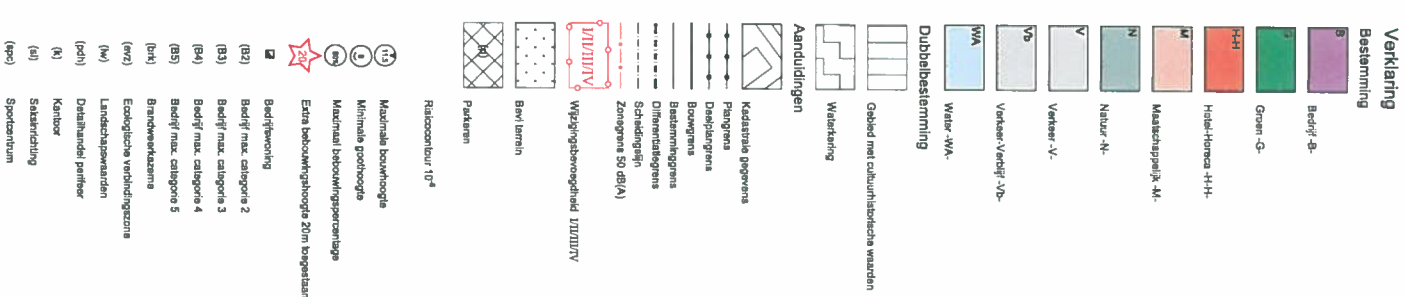
### **J. Bijlagen**

fotopresentatie;  
kadastrale kaart en uittreksel;  
bestemmingsplan;  
luchtfoto bedrijventerrein met ingetekende zonering.

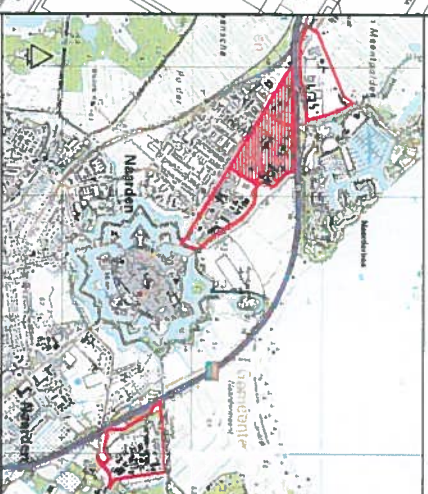
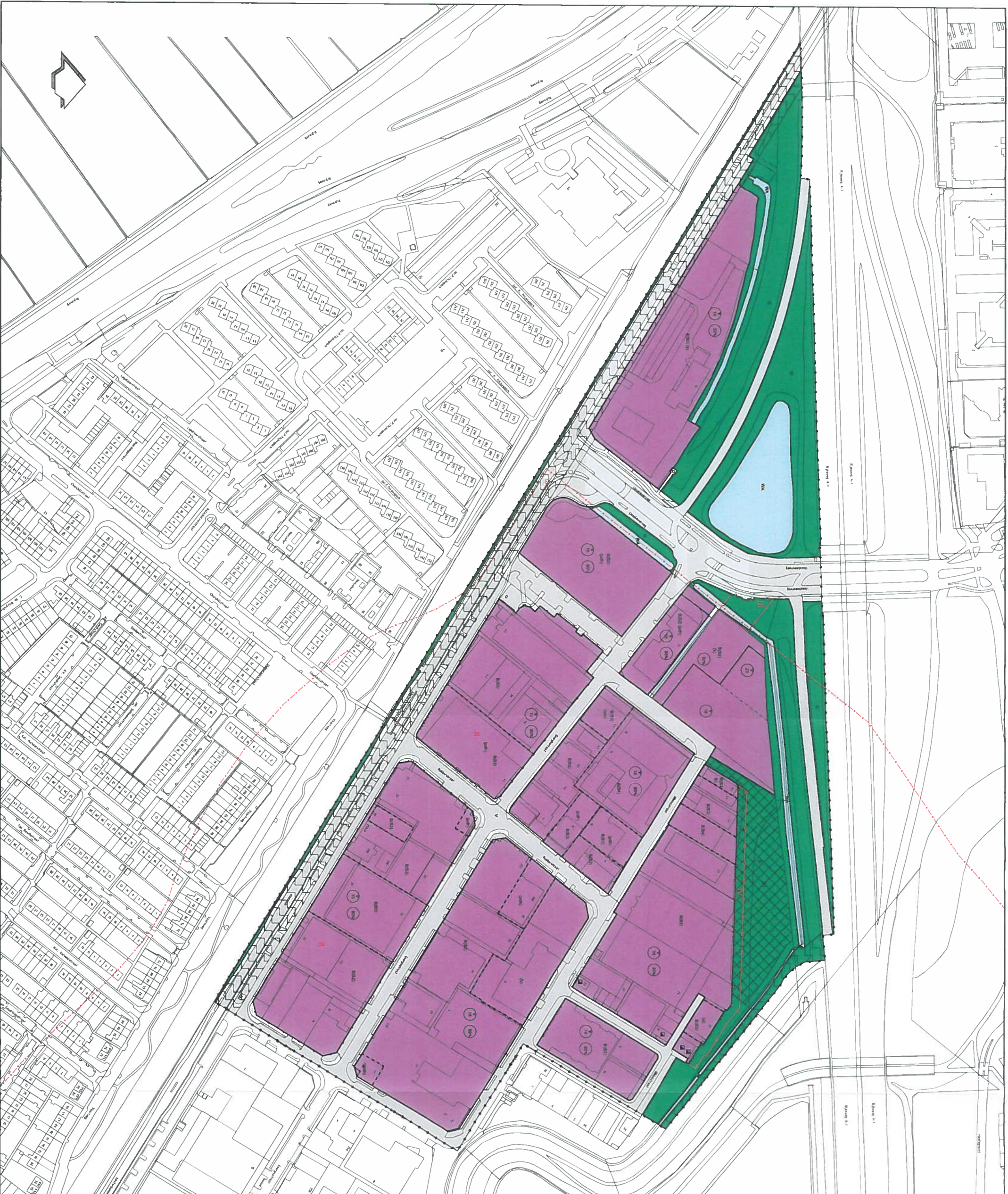






[illegible]



[illegible]