

## Taxatierrapport

'Ontwikkeling Texaco-terrein'  
Plein 31-35  
BERGEN NH



Datum  
Opdrachtgevers  
Uitgevoerd door

23 december 2008  
**Gemeente Bergen**  
**DTZ Zadelhoff v.o.f.**  
Valuation Advisory Services

Apollolaan 150  
1077 BG AMSTERDAM  
tel.: 020 6 644 644  
fax: 020 8 407 280  
www.dtz.nl  
www.dtz.com

Taxateurs

M.S. de Graaf-Kouijzer MSRE RT  
drs. B. Wilberts



## Samenvatting

# 'Ontwikkeling Texaco-terrein' BERGEN NH Plein 31-35

Opdrachtgever	Gemeente Bergen (N.H.)
Type object	Winkelplint met bovenwoningen en parkeergarage (herontwikkeling)
Doel	interne doeleinden
Peildatum	1 november 2008
Oppervlakte	circa 6.090 m <sup>2</sup> BVO
Aantal parkeerplaatsen	48, binnen in parkeergarage
Erfpacht/eigen grond	eigen grond
Stand en ligging	goed
Bereikbaarheid	redelijk
Parkeren	goed
Courantheid	redelijk tot goed

<b>Getaxeerde waarde</b>	<b>Onderhandse verkoopwaarde</b>
	vrij van huur en/of gebruik en ontruimd
	EUR 3.900.000,- k.k.

Waarvan toegekend aan de gemeente Bergen (20%) EUR 780.000,- k.k.

*Handwritten signature or initials.*

## Inhoudsopgave

		pagina
Algemeen	Opdrachtgever	5
	Taxateurs	5
	Object	5
	Doel	5
	Nieuwbouw	5
	Peildatum	5
	Definitie	5
	Methoden	5
	Onderhoud	6
	Milieuaspecten	7
	Gebruik	7
	Omzetbelasting	7
	Informatie	7
	Tenslotte	7
Object	Omschrijving	9
	Kadastrale informatie	9
	Uitgangspunten	10
	Beschrijving / indeling	11
	Stand en ligging	12
	Bereikbaarheid	12
	Parkeren	12
	Bestemming	12
	Uitbreidingsmogelijkheden	13
	Gebruiksmogelijkheden	13
	Milieuaspecten	13
	Marktsituatie	14
	Referentietransacties	16
	Beoordeling	Sterkte-zwakte analyse
Verhuur- en verkoopbaarheid		17
Courantheid		17
Getaxeerde waarde	Plein 31-35, BERGEN NH	18

Bijlagen

- Rekenmodel(len)
- Kadastrale gegevens
- Uittreksel bestemmingsplan
- Milieugegevens
- Situatieschets masterplan Bergen Centrum
- Parkeermemo DTV consultants
- Plattegrond(en)
- Foto('s) en stadsplattegrond
- Algemene Voorwaarden en Tarieven DTZ Zadelhoff v.o.f.

## Algemeen

Opdrachtgever	<b>Gemeente Bergen</b> gevestigd te Bergen (N.H.), ten deze vertegenwoordigd door mevrouw S. de Rover, afdeling VROM.
Taxateurs	<b>DTZ Zadelhoff v.o.f.</b> , een v.o.f. van partners die deelnemen middels besloten vennootschappen, gevestigd te Amsterdam, ten deze vertegenwoordigd door M.S. de Graaf Kouijzer MSRE RT en drs. B. Wilberts, beiden verbonden aan DTZ Zadelhoff Valuation Advisory Services Amsterdam, kantoorhoudende Apollolaan 150, 1077 BG AMSTERDAM.
Object	<b>Plein 31-35, BERGEN NH</b>
Doel	Het doel van de opdracht is, in verband met interne doeleinden, de navolgende waarde te taxeren, te weten: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Onderhandse verkoopwaarde van de ontwikkeling</b>, vrij van huur en/of gebruik en ontruimd</li></ul>
Nieuwbouw	Het getaxeerde object betreft nieuwbouw en moet nog worden gerealiseerd. Bij deze taxatie is er van uit gegaan dat het object volledig zal worden gerealiseerd en opgeleverd conform de ter beschikking gestelde informatie en specificaties.
Peildatum	Als waardepeildatum is bepaald 1 november 2008.
Definitie	De <b>onderhandse verkoopwaarde</b> , vrij van huur en/of gebruik en ontruimd, representeert het bedrag dat de onroerende zaak bij onderhandse verkoop redelijkerwijs zal opbrengen, nadat de verkoper de onroerende zaak, na de beste voorbereiding, vrij van huur en/of huurrechten en ontruimd op de gebruikelijke wijze in de markt heeft aangeboden.
Methoden	<b>Comparatieve methode</b> De comparatieve ofwel vergelijkende methode, vergelijkt verkooptransacties en/of verhuurtransacties met betrekking tot soortgelijke objecten met elkaar. Deze methode wordt gebruikt voor onroerende zaken waarvan 'voldoende' transactiegegevens bekend zijn. De comparatieve methode stoelt op de beoordeling van de markt, van de locatie en van de onroerende zaak zelf en is gebaseerd op onder meer de onderstaande factoren:  <b>Markt</b> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ vraag en aanbod op de markt</li><li>▪ ontwikkeling rendementen</li><li>▪ inflatieverwachting</li><li>▪ rentestand en -ontwikkeling</li></ul> <b>Locatie</b> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ omgevingsfactoren</li><li>▪ parkeermogelijkheden</li><li>▪ infrastructuur</li></ul>

- bereikbaarheid met eigen en openbaar vervoer
- voorzieningen als winkels, woningen, horeca, banken en scholen
- (bouw)ontwikkelingen met betrekking tot vergelijkbare onroerende zaken

**Onroerende zaak**

- zakelijke en andere lasten
- bouwaard en kwaliteitsniveau
- staat van onderhoud
- ouderdom
- stand en ligging
- gebruiksmogelijkheid.

**Huurwaardekapitalisatie methode**

De onderhandse verkoopwaarde is bepaald aan de hand van de bruto markthuurwaarde van de verhuurbare vloeroppervlakten van de gebouwen en/of terreinen, verminderd met onroerende zaakgebonden zakelijke en andere, door opdrachtgever opgegeven en/of geschatte lasten en gerelateerd aan een onder de huidige marktomstandigheden reëel geacht netto rendement. Dit rendement stoelt op de beoordeling van de markt, van de locatie en van de onroerende zaak zelf en is gebaseerd op onder meer dezelfde factoren zoals hierboven reeds beschreven.

Overdrachtsbelasting, notariskosten en kadastraal recht zijn in mindering gebracht.

**Residuele waardemethode**

Bij de residuele waardemethode wordt uitgegaan van de meest optimale (toekomstige) invulling van een object, waarbij wordt verondersteld dat deze invulling planologisch en/of juridisch mogelijk zal zijn. Door middel van de huurwaardekapitalisatiemethode en/of comparatieve methode wordt de waarde van het object bepaald, nadat de optimale invulling is gerealiseerd. Op deze waarde worden alle geschatte kosten in mindering gebracht welke dienen te worden gemaakt om de bedoelde invulling te realiseren. De resultante van deze berekening is de onderhandse verkoopwaarde van het object op basis van de residuele waardemethode.

De waarde van de ongebonden grond is bepaald aan de hand van de reële marktwaarde in relatie tot de gebruiks- en bestemmingsmogelijkheden.

**Onderhoud**

De beoordeling van de onderhoudstoestand van gebouwen en gebouwgebonden installaties geschiedt globaal, voor zover waarneembaar en uitsluitend in het kader van een waardeoordeel. Het is geen technisch onderzoek en er wordt geen aansprakelijkheid aanvaard met betrekking tot de onderhoudstoestand zelf en/of eventuele verborgen gebreken.

Bij deze taxatie is er van uit gegaan (tenzij anders vermeld) dat de installaties naar behoren functioneren en in een zodanige staat verkeren dat vereiste goedkeuringen, waaronder die van overheidswege, zonder investeringen kunnen worden verkregen. Deze installaties zijn bijvoorbeeld centrale verwarming, klimaatinstallatie, elektrische installaties, liften en installaties en voorzieningen overeenkomstig de voorschriften van de plaatselijke brandweer. Bij de waardering zijn de niet gebouwgebonden installaties

buiten beschouwing gelaten.

#### Milieuaspecten

Bij de inspectie van het getaxeerde is niet onderzocht of tijdens de bouw materialen zijn gebruikt, die naar de huidige inzichten en maatstaven een gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid van mens en dier, zoals in het bijzonder asbest en asbesthoudende materialen. Bij de taxatie is er derhalve van uit gegaan dat hiervan geen sprake is, tenzij anders vermeld onder 'Milieuaspecten' in het hoofdstuk 'Object'.

In het kader van deze taxatie heeft geen onderzoek plaatsgevonden naar eventuele verontreiniging van de grond en/of het grondwater behorende tot het getaxeerde object, welke naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid van mens en dier. Bij de taxatie wordt er dan ook van uit gegaan dat er geen sprake is van verontreiniging en/of andere vormen van vervuiling, waardoor het gebruik conform de bestemming en/of het verkrijgen van een bouwvergunning wordt belemmerd, tenzij anders vermeld onder 'Milieuaspecten' in het hoofdstuk 'Object'.

#### Gebruik

Er is geen onderzoek gedaan naar eventuele voorschriften, bepalingen en/of benodigde vergunningen welke verband houden met het (specifieke) gebruik van het object. Tenzij anders vermeld wordt er van uit gegaan dat gebruik conform de bestemming zonder verdere belemmering is toegestaan.

#### Omzetbelasting

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

#### Informatie

De taxatie is gebaseerd op de inspectie van de onroerende zaak, op de ter beschikking gestelde informatie van de opdrachtgever en/of derden zoals bijvoorbeeld huur- en oppervlaktegegevens, plattegrondtekeningen en/of eventuele meetcertificaten en gegevens over onroerende zaakgebonden zakelijke en andere lasten, en op schriftelijk dan wel mondeling verstrekte informatie van het Kadaster, de betreffende gemeente en/of provincie en eventuele andere instanties.

Van de door de opdrachtgever en/of derden ter beschikking gestelde informatie is kennis genomen. Geen aansprakelijkheid wordt aanvaard indien mocht blijken dat de informatie onjuist en/of onvolledig is geweest.

#### Tenslotte

De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

Indien voor delen van het gewaardeerde apart waarden zijn vermeld of berekend, kunnen deze niet als afzonderlijke eenheden worden beschouwd. De in de berekeningsmodellen vermelde parameters kunnen uitdrukkelijk niet als zelfstandige gegevens worden gebruikt.

Een eventueel in de toelichting opgenomen rekenkundige specificatie dient te worden beschouwd als slechts één van de indicaties voor de getaxeerde waarde, en kan hiervan uitdrukkelijk afwijken. Indien bovendien meerdere scenario's zijn doorgerekend, behoeven niet alle te zijn vermeld.

Indien de peildatum in de tijd later ligt dan (I) de datum van opname van het object, en/of (II) de datum waarop het model definitief gemaakt is ("Datum definitief"), en/of (III) de datum van verzending van een concept rekenmodel houdende een voorlopige vaststelling van de waarde van het object, wordt er vanuit gegaan dat er gedurende de periode tussen deze data geen veranderingen zijn opgetreden, zoals eventuele ontwikkelingen in de markt, ontwikkelingen in wet- of regelgeving en/of feitelijke wijzigingen in, aan of rondom het gebouw, die de waarde van het object kunnen beïnvloeden.

DTZ Zadelhoff v.o.f. aanvaardt geen verplichting om de opdrachtgever en/of derden te adviseren met betrekking tot eventuele ontwikkelingen in de markt, ontwikkelingen in wet- of regelgeving en/of feitelijke wijzigingen in, aan of rondom het gebouw die zich na de datum waarop het model definitief gemaakt is, hebben voorgedaan en die van invloed zouden kunnen zijn op de waarde(n).

Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever. Ten aanzien van de inhoud wordt geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever aanvaard en slechts voor het doel van de opdracht. Het rapport mag niet ter beschikking van derden worden gesteld, tenzij met voorafgaande schriftelijke toestemming.

De taxatie is uitgevoerd op basis van de Algemene Voorwaarden en Tarieven DTZ Zadelhoff v.o.f. Deze zijn als bijlage van het rapport opgenomen.

Indien sprake is van een concept rapport houdt dit een voorlopige vaststelling van de waarde van het object in welke vooruitlopend wordt verschaft op de definitief vast te stellen waarde. Aan het concept rapport en de daarin vermelde voorlopige waarden kunnen geen rechten ontleend worden. DTZ Zadelhoff v.o.f. behoudt zich het recht voor om dit taxatierapport op grond van veranderingen die de waarde van het object beïnvloeden aan te passen alvorens overgegaan wordt tot afgifte c.q. terbeschikkingstelling van de definitieve taxatie.



## Object

### Omschrijving

De percelen grond met opstallen, ondergrond, erf en overige onroerende aanhorigheden die benodigd zijn voor de herontwikkeling van Fase I, zijnde het voormalige Texaco-terrein.

### Kadastrale informatie

Gemeente:	Bergen		
Sectie:	C		
Nummer(s):	2305, 2307, 2308, 3860 en 3619 (ged.)		
Respectievelijk groot:	5 are	48 centiare	
	0 are	49 centiare	
	1 are	74 centiare	
	3 are	38 centiare	
(gedeeltelijk)	1 hectare	49 are	87 centiare
<b>Subtotaal:</b>	<b>15 are</b>	<b>17 centiare</b>	
<b>(toegerekend ten behoeve van de waardering)</b>			

Gemeente:	Bergen	
Sectie:	2311	
Appartementsindices:	A2 t/m A12	
Gemeente:	Bergen	
Sectie:	C	
Nummer:	2306	
Ten tijde van de splitsing groot	4 are	83 centiare
<b>Totaal groot (bruto plangebied)</b>	<b>20 are</b>	<b>0 centiare</b>

Het volledig eigendom van de kadastrale percelen en de appartementenindices, met uitzondering van het perceel C3619, behoort toe aan:

Yniold B.V.  
gevestigd te Bergen (N.H.).

Het volledig eigendom van het perceel C 3619 behoort toe aan:

Gemeente Bergen  
gevestigd te Bergen (N.H.).

Het perceel C 3619 zal gedeeltelijk worden ingebracht om de herontwikkeling van het voormalige Texaco-terrein mogelijk te maken. Het oppervlak dat hiervoor benodigd is, is bepaald aan de hand van het bruto te realiseren metrage plangebied. In dit bruto metrage is een opslag opgenomen voor het realiseren van verharding aan de straatzijde van het Plein. In totaal bedraagt het bruto plangebied 2.000 m<sup>2</sup>; de gebouwde footprint

bestaat uit 1.500m<sup>2</sup>.

Bij deze taxatie is er van uit gegaan dat de Vereniging van Eigenaren, genaamd 'Vereniging van eigenaren van het flatgebouw Plein te Bergen':

- financieel gezond is;
- niet beschikt over bovenmatige reserves;
- geen bovenmatige financiële verplichtingen heeft waarvoor geen reserveringen beschikbaar zijn;
- geen besluiten heeft genomen tot het doen van grote investeringen waardoor de bijdrage van de leden substantieel zal wijzigen.

#### **Aantekeningen bij het object**

Er is beperkte titelrecherche gepleegd (titelnummer 11490/77 d.d. 10 oktober 2005), waaruit geen waardebeperkende omstandigheden zijn gebleken. Er is bij de waardering vanuit gegaan dat de gemelde erfdienstbaarheden te niet zijn gegaan daar het eigendom bij één eigenaar berust en de percelen zullen worden ontwikkeld tot één nieuw geheel. Korthedshalve wordt verwezen naar de als bijlage opgenomen kopie van de betreffende titel.

#### **Uitgangspunten**

Bij de waardering zijn, naast alle genoemde uitgangspunten de navolgende uitgangspunten en aannames gehanteerd:

- De peildatum van de waardering is 1 november 2008
- De start bouw van de ontwikkeling is bepaald op 1 november 2009 en neemt een jaar lang in beslag. In het jaar tussen peildatum en start bouw is aangenomen dat al het voorbereidend werk plaatsvindt alsmede de goedkeuring en vergunningen vanuit de gemeente.
- Voor het realiseren van het object is aangenomen dat er 1.500 m<sup>2</sup> footprint nodig is voor de bebouwing. Daarbij is verharding en groen toegekend aan de ontwikkeling die 25% van het totaal betreft. Daardoor bedraagt het bruto plangebied 2.000m<sup>2</sup>. De kavels die nu in eigendom zijn van Yniold BV zijn 1.245 m<sup>2</sup>. De gemeente zal voor bovengenoemde metrages plangebied nog 755 m<sup>2</sup> perceeloppervlak moeten inbrengen.
- Aangenomen is dat de benodigde grond afkomstig zal zijn van perceel C3619 die nu in eigendom van de gemeente is en dit ook daadwerkelijk kan omdat het Plein geherprofileerd zal worden.
- In de garage worden 48 parkeerplaatsen gerealiseerd waarvan 36 voor de bovengelegen appartementen, op basis van een parkeernorm van 1,7. De overige 12 parkeerplaatsen zullen door de ontwikkelaar vrij aan de markt worden verkocht.
- De opbrengstwaarde van de parkeerplaatsen is gebaseerd op transacties uit de markt. Het gaat echter wel om een parkeerplaats en niet een vrijstaande zelfstandig te gebruiken garagebox.
- De winkelplint bestaat uit 1.500 m<sup>2</sup> BVO waarbij de aannahme is gedaan dat hier 5 winkelunits in gerealiseerd worden. Dit metrage rechtvaardigt namelijk het huurprijsniveau wat wij hebben gehanteerd. Indien de winkelunits groter worden schatten wij de huurprijzen lager in.
- De woningen betreffen 100% vrije sector woningen, 21 stuks in totaal
- Voor het wonen is een BVO:GBO verhouding gehanteerd van 80%, dit is in overeenstemming met de verhouding die de bouwer hanteert.
- De woningen zijn 161 m<sup>2</sup> BVO; met bovengenoemde BVO:GBO verhouding levert

een gebruiksoppervlak van 128 m<sup>2</sup> op.

- Een belangrijk uitgangspunt is dat de voorverkoop van de woningen bij start van de bouw 60% bedraagt.
- Voor de opbrengstwaarde van de woningen is aangenomen dat het hoogwaardig afgewerkte appartementen worden met een lift naar de parkeergarage en een buitenruimte. De opbrengstwaarde is gebaseerd op het metrage gebruiksoppervlak
- De bouwkosten zijn bepaald aan de hand van het bruto verhuurbaar oppervlak.
- Bij de waardering is naast, kosten voor bouwen en bijkomende kosten, rekening gehouden met kosten voor sloop, financiering, makelaarscourtage, marketing en winst en risico
- Eventuele kosten voor bodemsanering of asbestsanering zijn als post PM opgegeven.
- De ontwikkelwaarde die op basis van het percentage bruto plangebied (20%) is toe te rekenen aan de gemeente Bergen, bedraagt EUR 780.000,-

#### Beschrijving / indeling

Op het moment van taxeren bestaan de getaxeerde gronden uit een (zomer)huis en een winkelplint met bovengelegen appartementen met ondergrond, erf en tuinen. De staat van onderhoud van laatstgenoemd object is matig tot slecht en zal worden gesloopt. Dit geldt ook voor de woningen aan de dokter van Peltlaan.

Bij de waardering is er vanuit gegaan dat het getaxeerde object herontwikkeld zal worden tot een mix van winkels en woningen (appartementen) op onderhavige locatie. Deze ontwikkeling zal worden gerealiseerd conform de schetsen van het Masterplan Bergen Centrum d.d. mei 2008 uitgevoerd door A. Trompert te Amersfoort.

Van dit plan volgt een korte omschrijving.

Op de gronden zal een winkelplint met 21 bovengelegen appartementen worden gerealiseerd; allen vrije sector woningen. Bij de waardering is er vanuit gegaan dat dit hoogwaardige appartementen worden, die allen beschikken over een buitenruimte en een entree vanuit de parkeergarage in de vorm van een trap en een lift. De gevels zijn opgetrokken in baksteen en de daken zijn hellend en gedekt met een natuursteen of pan uitvoering. De gemiddelde grootte van de appartementen is 128 m<sup>2</sup> GBO (gebruiksoppervlakte)

De globale indeling van de toekomstige bebouwing is als volgt:

Bouwlaag	Indeling	Aantal m <sup>2</sup> BVO
kelder	Parkeergarage met 48 parkeerplaatsen, deels circa besloten voor toekomstige bewoners	1.200 m <sup>2</sup>
begane grond	winkels	circa 1.500 m <sup>2</sup>
1 <sup>e</sup> /2 <sup>e</sup> verdieping	21 appartementen	circa 3.386 m <sup>2</sup>
<b>Totaal:</b>		circa <b>6.086 m<sup>2</sup></b>

Bron: informatie verstrekt door opdrachtgever en conform de tekeningen van het Masterplan Bergen Centrum d.d. mei 2008, Stedenbouwkundig plan A. Trompert Amersfoort.

BVO: Bruto vloeroppervlakte

### Stand en ligging

Het object is gelegen in het centrum van de gemeente Bergen aan de oostelijke rand van het Plein. De omliggende bebouwing in de nabijheid van het getaxeerde bestaat hoofdzakelijk uit winkels in de plint met bovenwoningen en publieke voorzieningen zoals de openbare bibliotheek. Aan de andere kant van het Plein is horeca gevestigd in de vorm van grand-café's, restaurants en hotels.

Bekende winkelgebruikers in de omgeving zijn Deen supermarkten, Vanillia, Sissy boy (Homeland), Fortis bank en ABN AMRO. Enkele bekende horecagebruikers op en rond het Plein zijn Nero's en Gusto. De stand en ligging van het object worden als goed beoordeeld.

### Bereikbaarheid

Het object ligt op circa 10 kilometer afstand van de dichtstbijzijnde rijksweg de A9. De snelweg kan bereikt worden via de provinciale weg N9, de ring West van Alkmaar en is binnen een kwartier vanaf het getaxeerde met de auto te bereiken. De afstand tot het dichtstbijzijnde NS Spoorwegstation is station Alkmaar en ligt op 5,5 kilometer ofwel elf minuten autorijden gelegen.

Daarnaast kan men van openbaar vervoer gebruik maken in de vorm van de buslijnen 160 en 162. Deze bussen rijden met een frequentie van 20 minuten. De bereikbaarheid wordt als redelijk beoordeeld.

### Parkeren

Op dit moment kan er aan de voorzijde van het getaxeerde, buiten, betaald worden geparkeerd aan de openbare weg. Voor de toekomst heeft de gemeente de visie om het Plein zoveel mogelijk autovrij te maken door gebouwde ondergrondse parkeervoorzieningen te realiseren. In samenwerking met DTV consultancy is door de gemeente onderzoek uitgevoerd naar de parkeerbehoeften in het centrum van Bergen. De bijbehorende memo is als bijlage bij dit rapport toegevoegd.

Bij de waardering is er vanuit gegaan dat er bij de herontwikkeling een parkeergarage van 48 parkeerplaatsen zal worden gerealiseerd, verdeeld over één bouwlaag ondergronds, conform opgave opdrachtgever. Het is niet de bedoeling dat er garageboxen worden gerealiseerd maar open parkeerplaatsen tussen kolommen voor de bovenliggende bebouwing.

De entree van de garage komt naar alle waarschijnlijkheid aan de Dreef te liggen. Voor het parkeren bij de toekomstige appartementen (21) is een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning gehanteerd. Dit resulteert in (afgerond) 36 parkeerplaatsen. De resterende 12 parkeerplaatsen zullen door de ontwikkelaar los worden verkocht aan de markt.

Bij de waardering is gerekend met een verkoopprijs voor de parkeerplaatsen per stuk en is de waarde bepaald aan de hand van een huurwaardekapitalisatie waarbij een huurwaarde voor een parkeerplaats is gebaseerd op huurprijzen voor parkeergarages van vergelijkbare objecten in de omgeving. Naast de gebouwde parkeergelegenheid op onderhavige locatie is het plan om onder het Plein nog een parkeergarage te bouwen met een capaciteit van 127 auto's. Daarnaast is er extra (betaalde) parkeergelegenheid mogelijk onder de supermarkt Deen. De toekomstige parkeergelegenheid wordt als goed beoordeeld.

### Bestemming

Er is informatie ingewonnen bij de afdeling Ruimtelijke Ordening van de gemeente

Bergen (N.H.) omtrent de bestemming van de onderhavige onroerende zaak. Het object valt onder de bepalingen van het bestemmingsplan Bergen Centrum, vastgesteld bij raadsbesluit op 21 juni 1977, met als bestemming 'woondoeleinden meergezinswoningen (Wm) en Detailhandel dagwinkels (Dd)'. Door de gemeente is de plankaart met voorschriften verstrekt. De desbetreffende voorschriften met betrekking tot meergezinswoningen en detailhandel waren echter niet bijgevoegd.

Bij de waardering is er vanuit gegaan dat er voor de nieuwbouwontwikkeling geen publiekrechtelijke bezwaren en of beperkingen zijn om de nieuwbouw ontwikkeling te realiseren, mede omdat de voorgenomen startdatum november 2009 is. Tevens is aangenomen dat het masterplan richtinggevend is voor de nieuwbouw ontwikkeling. Kortheidshalve wordt verwezen naar het als bijlage opgenomen uittreksel van het bestemmingsplan.

#### Uitbreidingsmogelijkheden

Op de onderhavige locatie is er de mogelijkheid om de bestaande bebouwing uit te breiden. Bij de waardering is een herontwikkeling doorgerekend met de informatie zoals die door opdrachtgever is verstrekt en zoals schetsmatig is weergegeven in het masterplan Bergen Centrum, opgesteld door A. Trompert te Amersfoort. Het betreft een nieuwbouw ontwikkeling met een ondergrondse parkeergarage met 48 parkeerplaatsen, 1.500 m<sup>2</sup> bvo aan winkels op de begane grond en 21 vrije sector appartementen. Voor de specifieke uitgangspunten die wij hebben gehanteerd bij de waardering zoals opgenomen in de bijlage, wordt verwezen naar de paragraaf 'uitgangspunten'.

#### Gebruiksmogelijkheden

Op dit moment zijn de getaxeerde gronden in gebruik als winkelruimte (bloemenzaak en fietsenzaak /verhuur) met bovenwoningen. Gelet op de huidige bestemming en de voorgenomen plannen lijkt dit gebruik het meest gerede gebruik voor dit deel van het centrum van Bergen (N.H.).

#### Milieuaspecten

Er is informatie ingewonnen bij de milieudienst regio Alkmaar omtrent eventuele aanwezigheid van bodemverontreiniging, asbest, (ondergrondse) tank, teerhoudende materialen, geluid- en stankcontouren en dergelijke. Hieruit is gebleken er als gevolg van eerdere bedrijfsactiviteiten (benzinstation) 8 ondergrondse tanks zijn gesaneerd. Het kan volgens de milieudienst voorkomen dat er nog andere huisbrandolietanks in de omgeving aanwezig zijn. Door de milieudienst is de locatie geregistreerd als potentieel verontreinigde locatie.

Bij de waardering is er vanuit gegaan dat de saneringen van de tanks hebben plaatsgevonden en dat er geen waardebeperkende elementen voortkomen uit de bodemkundige situatie dan wel uit de mogelijke aanwezigheid van asbest in de bestaande opstallen, die de voorgenomen sloop en het toekomstig gebruik als winkel met bovengelegen woningen in de weg staat.

Om meer inzicht te krijgen in de huidige bodemgesteldheid wordt in overweging gegeven een vooronderzoek conform NEN 5725, eventueel gevolgd door een verkennend onderzoek conform NEN 5740, uit te laten voeren.

## Markt

### Marktsituatie

#### **Algemene marktvisie commercieel onroerend goed**

Door recente economische ontwikkelingen zoals de dalende koersen op de verschillende (internationale) aandelenmarkten, de financiële crisis, hogere energiekosten, een recessie in de Verenigde Staten en een onafwendbare recessie in Europa, neemt de onzekerheid toe met betrekking tot hoe ook de Nederlandse economie zich gaat ontwikkelen. Aangezien de dynamiek van de Nederlandse onroerend goedmarkt zeer nauw samenhangt met de economie, laat deze zich eveneens moeilijk voorspellen. De verwachting dat de economie een krimp zal laten zien, heeft een sterk effect op de vraag naar vastgoed en de vraag naar nieuwbouw ontwikkelingen.

Voor zowel de Nederlandse economie als de Nederlandse kantoren-, bedrijfs- en winkelmarkt was 2007 in meerdere opzichten een succesjaar. Op de Nederlandse kantorenmarkt vertaalde dit zich naar een zeer grote vraag naar kantoorruimte en een toename van de voorraad in gebruik. Woningprijzen stegen in het jaar 2007 met historische hoge cijfers en er vonden ook historisch veel transacties plaats.

De eerste helft van 2008 laat een totaal ander beeld zien dan 2007. De prestaties van de Nederlandse economie waren in de eerste twee kwartalen nog goed ondanks de toenemende internationale onzekerheden, zoals de zich verder verspreidende kredietcrisis. Het vertrouwen in de economie voor de tweede helft van 2008 nam echter tegelijkertijd sterk af. De Nederlandse economie maakte hiermee een omslagpunt van een situatie van hoogconjunctuur naar afkoeling tot een recessie.

Het afnemende vertrouwen in de economie lijkt in het eerste halfjaar van 2008 vooruitgesneld te zijn op de kantoorruimtemarkt in Nederland en zijn weerslag te hebben gevonden op de huisvestingsbeslissingen van diverse kantoorgebruikers. Velen hebben hun beslissing om over te gaan tot uitbreiding of verhuizing van de ondernemingsactiviteiten uitgesteld dan wel afgesteld.

Aangezien in het eerste halfjaar van 2008 met name bedrijven in het midden- en kleinbedrijf goed presteerden en een relatief groot vertrouwen hadden in de groeimogelijkheden, zal de opname van kantoorruimte naar verwachting vooral plaatsvinden in het kleine en middelgrote segment (1.000 m<sup>2</sup>-5.000 m<sup>2</sup>). De dynamiek in het grootschalige segment zal afnemen.

De komende jaren zal de markt voor zowel kantoor- bedrijfs- en winkelruimte in Nederland verder verruimen.

#### **Winkelmarkt Bergen**

De gemeente Bergen is een gemeente met in totaal 32.000 inwoners. Het winkelaanbod richt zich op de lokale vraag en heeft een nadruk op dagelijkse voorzieningen; echter in verhouding met vergelijkbare gemeentes van die omvang, heeft Bergen daarnaast een hoogwaardig winkelaanbod gericht op luxe artikelen. Dat blijkt uit het winkelaanbod zoals kleding en voeding speciaalzaken. Naast het eigen aantal inwoners kan Bergen profiteren van de vele toeristen die jaarlijks naar Bergen en Bergen aan Zee komen.

Vandaar dat er in het centrum van Bergen ook een groot horeca aanbod is.

Opvallend aan de winkelmarkt in Bergen is dat er veel eigenaar gebruikers in het gebied aanwezig zijn. Er is weinig tot geen leegstand en de markt voor de vrije verhuur van winkelruimte lijkt dan ook beperkt. Dit kan er enerzijds op duiden dat er wellicht ruimte is voor uitbreiding van de bestaande winkelvoorraad; anderzijds kan het duiden op evenwichtssituatie. Nieuwbouw op risico lijkt in deze tijden niet de meest logische keuze.

De huurprijzen voor winkels in het centrum variëren sterk, afhankelijk van winkelgrootte, frontbreedte en ligging in de winkelroute. Voor winkels zoals die geprojecteerd zijn op onderhavige locatie hanteren wij een huurprijs van EUR 225,-. Op locaties met een mindere aanlooproute variëren de huurprijzen tussen de EUR 175,- en EUR 200,-. Op enkele plekken, met overwegend kleine oppervlakten, worden huurprijzen boven de EUR 300,- gerealiseerd. Veelal worden huurprijzen als unitprijs per maand gerekend. Wanneer de unitprijzen terug worden gerekend naar meterprijzen vallen deze huurprijzen veel hoger uit.

#### **Woningmarkt**

De signalen dat de woningmarkt als gevolg van de crisis op de financiële markten stagneert, wordt stilaan duidelijk. Onderzoekers van het Centraal Bureau Statistiek (CBS) verwachten dat de Nederlandse woningmarkt een zachte landing maakt. In november noteerde het CBS een gemiddelde daling van 2% in de transactieprizen. Lokaal echter, zijn de verschillen groot. Zeker in markten met een ruim aanbod nemen de prijzen sterker af, en ook in regio's waar transactieprizen op een hoog niveau begeven zijn prijsdalingen duidelijker zichtbaar. Bovendien nemen gemiddelde verkooperperiodes significant toe.

De woningmarkt reageert een stuk trager op de financiële crisis dan de kantoren en bedrijfsruimtemarkt. Betaalbaarheid blijft de voornaamste motor voor het in standhouden van de woningprijzen. Mensen stellen hun verkoop uit en doordat banken striktere eisen stellen bij het verstrekken van krediet wordt het moeilijker om een huis te kopen waardoor de vraag naar woningen verder afneemt.

Wat de gevolgen van de kredietcrisis zullen zijn voor de woningmarkt zal pas in 2009 echt duidelijk terug te zien zijn. De verwachting is dat woningen die bereikbaar zijn voor een gemiddeld twee persoonsinkomen beperkt zullen dalen. In het hogere segment zullen de klappen groter zijn, als gevolg van vraaguitval en toename in het aanbod. Belangrijker nog is dat door aangescherpte voorwaarden van banken, het lastiger wordt om vreemd vermogen in de vorm van een hypotheek te krijgen. Hierdoor zullen ook veel mensen blijven zitten in hun huidige woning. De druk op de markt voor huurwoningen zal hierdoor weer gaan toenemen.

Met een toenemende vergrijzing en een behoefte aan service gericht wonen met comfort zijn als doelgroepen voor de onderhavige locatie te onderscheiden: gepensioneerden, emptynesters, Bergenaren die in de gemeente willen blijven wonen, mensen die op zoek zijn naar een pied-à-terre en de ondernemers die in het gebied werkzaam zijn.

## Referentietransacties

In de afgelopen periode hebben zich de navolgende transacties voorgedaan, welke onder meer als referentie voor de taxatie hebben gediend. Onderstaande gegevens vormen een selectie en beogen geen volledigheid te bieden.

## Verhuurtransacties winkelruimten Alkmaar e.o.

Adres	Plaats	aantal m <sup>2</sup> VVO	Huur/m <sup>2</sup> /jr (in EUR)	Datum
Breelaan 12	Bergen	85 m <sup>2</sup>	353	November 2007
Ged. Nieuwesloot 66-70	Alkmaar	221m <sup>2</sup>	204	Mei 2007
Hoogstraat 1-3	Alkmaar	170 m <sup>2</sup>	205	Januari 2007
Stationsplein 203	Heergugowaard	126 m <sup>2</sup>	213	Maart 2008
Heereweg	Schoorl	73 m <sup>2</sup>	koopprijs p/ m <sup>2</sup> 3.273	April 2008

Bron: DTZ Zadelhoff Research

VVO: verhuurbare vloeroppervlakte

Opmerking: voor de gemeente Bergen (N.H.) waren er weinig tot geen winkeltransacties bekend in de door ons geraadpleegde databases. Daarom is er voor gekozen om een grotere regio als referentiegebied te nemen.

## Verkooptransacties appartementen Bergen

Adres	Plaats	aantal m <sup>2</sup> VVO	Transactieprijs (in EUR)	Datum
Breelaan 47A	Bergen	105 m <sup>2</sup>	468.500	januari 2007
Plein 20	Bergen	168 m <sup>2</sup>	775.000	september 2007
Plein 30	Bergen	178 m <sup>2</sup>	595.000	december 2007
Kloostertuin 100	Bergen	120 m <sup>2</sup>	557.500	december 2007
Kloostertuin 50	Bergen	125 m <sup>2</sup>	746.000	mei 2007
Kloostertuin 88	Bergen	121m <sup>2</sup>	562.500	februari 2007
Lindenlaan 5	Bergen	Garagebox op maaiveld	17.000	januari 2008
Lindenlaan ong.	Bergen	Garagebox op maaiveld	15.000	maart 2008
De Rekere ong	Bergen	Garagebox op maaiveld	22.500	november 2007

Bron: DTZ Zadelhoff Research / Steen-Kuijpers makelaardij

VVO: verhuurbare vloeroppervlakte

## Actueel aanbod appartementen/garageboxen Bergen

Adres	Plaats	aantal m <sup>2</sup> VVO	Vraagprijs In EUR k.k.	Datum aanbod
Dorpsstraat 24	Bergen	70 m <sup>2</sup>	265.000	december 2008
Breelaan 128b	Bergen	97 m <sup>2</sup>	397.000	< juni 2008
Plein 26	Bergen	146 m <sup>2</sup>	545.000 (von)	< juni 2008
Breelaan 5F	Bergen	160 m <sup>2</sup>	598.000	< juni 2008
Breelaan 53	Bergen	103 m <sup>2</sup> +parkeren	598.000	september 2008
Kloostertuin 68	Bergen	102 m <sup>2</sup> + parkeren	675.000	november 2008

Bron: DTZ Zadelhoff Research

VVO: verhuurbare vloeroppervlakte

Opvallend aan het aanbod is dat het aanbodsvolume van appartementen in de gemeente Bergen is toegenomen in de laatste zes maanden en dat er relatief weinig tot geen transacties in het centrum van Bergen zijn geweest. Het is niet ongebruikelijk dat woningen meer dan zes maanden te koop staan aangeboden.



## Beoordeling

### Sterkte-zwakte analyse

#### Sterkte

- Locatie
- Prettige woonomgeving
- faciliteiten en winkels in de directe omgeving
- ondergronds parkeren bij woning
- mogelijkheid tot het bieden van extra services in het object
- kwaliteitsimpuls van het Plein

#### Zwakte

- afkoelende woningmarkt waardoor afzettermijnen oplopen en afname in de vraagdruk leidt tot lagere verkoopprijzen
- bescheiden vraag naar appartementen in het gebied
- kans op geluidsoverlast door de ligging van horeca aan het Plein
- concurrerende projecten in de omgeving kunnen leiden tot leegstandsperiodes (winkels), indien er nog geen potentiële winkelhuurders zijn benaderd voorafgaand aan de ontwikkeling.
- Geplande herontwikkeling van de rest van het Plein kan leiden tot een bouwput met overlast in de jaren nadat deze ontwikkeling is gerealiseerd

### Verhuur- en verkoopbaarheid

#### Verhuurbaarheid

In de fictieve situatie van leegstand van het gehele object kan de verhuurbaarheid worden aangemerkt als matig tot redelijk. De verwachting is dat de markt rekening houdt voor de winkelruimte met een leegstandsperiode van circa 6 tot 12 maanden en huurvrije periode(n) en kortingen ter grootte van circa 3 tot 6 maanden huur.

#### Verkoopbaarheid

De verkoopbaarheid van het gehele object, wanneer volledig verhuurd zou zijn, na realisatie, wordt gekenmerkt als goed. De verkoopbaarheid van het object bij volledige leegstand wordt gekenmerkt als redelijk, waarbij de verkoopbaarheid van de woningen wordt gekenmerkt als goed en de verkoopbaarheid van de winkels wordt gekenmerkt als matig.

Potentiële kopers voor dit object zijn gepensioneerde woonconsumenten die een pied-à-terre buiten de stad wensen en bestaande bewoners uit Bergen (woningen). Voor de commerciële ruimten zijn de potentiële huurders en kopers de bestaande winkelondernemers op het Plein en mogelijke nieuwe ketens als mede particuliere beleggers.

### Courantheid

Gelet op de in dit rapport beschreven aspecten en de sterkte-zwakte analyse, kan het object in relatie tot de marktsituatie als redelijk tot goed courant worden aangemerkt.

## Getaxeerde waarde

### Ondertekening

Rekening houdend met alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie is de volgende waarde getaxeerd.

### Onderhandse verkoopwaarde

vrij van huur en/of gebruik en ontruimd

EUR 3.900.000,- k.k.

zegge: drie miljoen negenhonderdduizend euro kosten koper

Waarvan toegekend aan de gemeente Bergen (20%) EUR 780.000,- k.k.

Deze taxatie is uitgevoerd in samenwerking met drs. J. Lugard verbonden aan DTZ Zadelhoff v.o.f. Valuations Advisory services, kantoorhoudende te AMSTERDAM.

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap.

BERGEN NH / AMSTERDAM, 23 december 2008.



drs. B. Wilberts



M.S. de Graaf-Kouijzer MSRE RT

Register-Taxateur van onroerende zaken ingeschreven bij de Stichting Vastgoedcert te Rotterdam onder nummer BV01.20.501.5.0183



BIJLAGEN



REKENMODEL(LEN)

<b>Onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en/of gebruik en ontruimd</b>		
<b>Herontwikkeling:</b>	Texaco terrein	
<b>Adres:</b>	Plein 31-35	Fase I
<b>Plaats:</b>	Bergen (N.H.)	
<b>Opdrachtgever:</b>	Gemeente Bergen	
<b>Dossier DTZ:</b>	A4876	
<b>Peildatum:</b>	1 november 2008	

RUIMTEREALISATIESTAAT		
Omschrijving/indeling	Oppervlakte m <sup>2</sup>	
bruto plangebied, waarvan:	2.000	100,0%
verharding	300	15,0%
groen	200	10,0%
water	-	0,0%
<b>Netto uitgeefbaar terrein/footprint</b>	<b>1.500</b>	<b>75,0%</b>

RUIMTELIJK PROGRAMMA VAN EISEN WONINGEN					
Omschrijving/indeling	Totaal m <sup>2</sup> BVO	Vormfactor/ # m <sup>2</sup> BVO per PP	Totaal m <sup>2</sup> GBO /aantal PP	Gemiddeld aantal m <sup>2</sup> GBO per woning	Aantal woningen / PP
woningen					
appartementen boven winkelplint (vrije sector)	3.386	79%	2.688	128	21
parkeren bij woningen					
in garage	900	25	36		36
<b>Totaal woonruimte / woningen</b>	<b>3.386</b>		<b>2.688</b>		<b>21</b>

OPBRENGSTEN WONINGEN				
Type	Gemiddelde opbrengst per m <sup>2</sup> GBO/PP	aantal plaatsen	Opbrengst per woning /PP v.o.n. in EUR	Totaal v.o.n. in EUR
woningen				
appartementen boven winkelplint (vrije sector)	4.000		512.000	10.752.000
parkeren bij woningen				
parkeren bij woningen	17.500	36	17.500	630.000
<b>Totale waarde v.o.n. inclusief BTW</b>				<b>11.382.000</b>
<b>BTW</b>				<b>1.817.294</b>
<b>Totale waarde v.o.n. exclusief BTW</b>				<b>9.564.706</b>

RUIMTELIJK PROGRAMMA VAN EISEN COMMERCIELE RUIMTEN				
Omschrijving/indeling	Totaal m <sup>2</sup> BVO parkeren	Totaal m <sup>2</sup> BVO commercieel	Vormfactor/ # m <sup>2</sup> BVO per PP	Totaal m <sup>2</sup> VVO /aantal PP
commerciele ruimten				
winkelplint (5 units)		1.500	92,5%	1.388
parkeren bij commerciële ruimten				
in garage	300		25	12
<b>Totaal</b>	<b>300</b>	<b>1.500</b>		

OPBRENGSTEN COMMERCIELE RUIMTEN				
Type	Huurwaarde per m <sup>2</sup> / per plaats per jaar	Totale huur per jaar	BAR v.o.n.	Waarde v.o.n. in EUR
commerciele ruimten				
winkelplint (5 units)	225	312.188	7,25%	4.306.034
parkeren bij commerciële ruimten				
in garage	1.250	15.000	7,25%	206.897
<b>Totale waarde v.o.n. exclusief BTW</b>		<b>327.188</b>		<b>4.512.931</b>
<b>BTW</b>			<b>0%</b>	
<b>Totale waarde v.o.n. inclusief BTW</b>				<b>4.512.931</b>

OPBRENGSTEN TOTAAL	
Type	Waarde v.o.n. in EUR
woningen	9.564.706
commerciële ruimten	4.512.931
<b>Totale waarde v.o.n.</b>	<b>14.077.637</b>

L 3

**Onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en/of gebruik en ontruimd**

**Herontwikkeling:** Texaco terrein  
**Adres:** Plein 31-35 **Fase I**  
**Plaats:** Bergen (N.H.)  
**Opdrachtgever:** Gemeente Bergen  
**Dossier DTZ:** A4876  
**Peildatum:** 1 november 2008

UITGAVEN Omschrijving/indeling	m <sup>2</sup> BVO/ aantal PP	Kostprijs / m <sup>2</sup> BVO	Totaal in EUR
<b>Directe kosten:</b>			
woningen			
appartementen boven winkelplint (vrije sector)	3.386	920	3.115.120
<b>parkeren bij woningen</b>			
in garage	36	21.010	756.360
<b>commerciële ruimten</b>			
winkelplint (5 units)	1.500	710	1.065.000
<b>parkeren bij commerciële ruimten</b>			
in garage	12	21.010	252.120
			5.188.600
<b>Indirecte kosten:</b>			
algemene bouwplaatskosten		10,00%	518.860
algemene bedrijfskosten		6,00%	311.316
winst en risico aannemer		3,00%	155.658
		19,00%	985.834
<b>Bijkomende bouw- en projectkosten:</b>			
voorbereidings- en begeleidingskosten		7,00%	432.210
heffingen enz.		3,00%	185.233
verzekeringen		0,37%	22.845
aanloopkosten		0,48%	29.637
onvoorziene uitgaven		5,00%	308.722
onderhoudskosten van het verworven terrein		0,10%	6.174
veiligheidscoördinator		0,20%	12.349
coördinatie van de verschillende disciplines		1,20%	74.093
		17,35%	1.071.264
sloopkosten	924	75	69.300
splitsingskosten	26	1.500	39.000
asbestsanering			pm
bodemsanering			pm
aansluitkosten nutsvoorzieningen	26	2.000	52.000
openbare verlichting	2.000	5	10.000
verharding	300	75	22.500
groen	200	60	12.000
bovenwijkse voorzieningen			pm
verkoopcourtage	15.894.931	1,5%	238.424
marketingkosten	1	25.000	25.000
renteoverlies over de grond (in mnd)	24,0	7,0%	4.157.861
renteoverlies over de bouwkosten (in mnd)	12,0	7,0%	6.174.434
renteoverlies over de bijkomende kosten (in mnd)	12,0	7,0%	1.539.488
winst en risico ontwikkelaar		10,0%	1.407.764
<b>Totaal uitgaven op peildatum</b>			<b>9.919.776</b>

RESULTAAT	Totaal
Onderhandse verkoopwaarde in EUR v.o.n. exclusief BTW	4.157.861
Correctie wegens onzekerheid aanpassing bestemmingsplan	0%
Onderhandse verkoopwaarde in EUR v.o.n. op basis van de huidige bestemming	4.157.861
not.kosten/kad.recht vlg. tarief	19.520
overdrachtsbelasting	234.246
Onderhandse verkoopwaarde kosten koper op peildatum	3.904.095
Afgerond op peildatum	3.900.000
per m <sup>2</sup> bvo	798
waarde toe te rekenen aan gemeente Bergen op basis van percentage aandeel ontwikkeling bruto plangebied	20%
	780.000



**Onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en/of gebruik en ontruimd**

<b>Herontwikkeling:</b>	Texaco terrein	
<b>Adres:</b>	Plein 31-35	Fase I
<b>Plaats:</b>	Bergen (N.H.)	
<b>Opdrachtgever:</b>	Gemeente Bergen	
<b>Dossier DTZ:</b>	A4876	
<b>Peildatum:</b>	1 november 2008	

**UITGANGSPUNTEN**

Peildatum	1 november 2008
Datum start bouw	1 november 2009
Datum oplevering	1 november 2010

Ruimtestaat en footprint

De oppervlakte van de toekomstige bebouwing is gemeten op basis van het Masterplan Bergen Centrum d.d. mei 2008 getekend door A. Trompert Amersfoort. Dit betreft een plan met vlakschetsen van een parkeerkelder, een begane grond met winkelvoorzieningen en twee bovengelegen woonverdiepingen. Het totaal kaveloppervlak van de kadastrale percelen C2305, C2306, C2307, C2308 en C3680 bedraagt 1.245 m<sup>2</sup>. De commerciële plint bestaat uit 1.500m<sup>2</sup> BVO uitgaande van 15% verharding en 10% groen levert dit een footprint op van 2.000 m<sup>2</sup>. Op basis van de verstrekte gegevens is er nog 2000-1245= 755m<sup>2</sup> perceel oppervlak nodig om de ontwikkeling te realiseren, afkomstig van perceel C3619, in eigendom van de gemeente Bergen

Woningen

voor de woningen is uitgegaan van 100% vrije sectorwoningen. Dit resulteert conform opgave in 21 appartementen. De metrages voor de woningen zijn, conform opgave 161m<sup>2</sup> BVO. Er is gerekend met gemiddeld 128 m<sup>2</sup> GBO per woning. Bij de woningen zijn bergruimten op de verdieping gerealiseerd. De verhouding bvo:gbo is 79%. Dit is voor een wooncomplex met onderliggende winkels nagenoeg de maximum verhouding. Voorverkoop van de appartementen, waarbij koper via koop-/aannemingsovereenkomst de rentecomponent betaalt: **60%**

Commerciële ruimten

Er is vanuit gegaan dat de ondernemers terugkeren in de commerciële plint na herontwikkeling. In totaal is de commerciële plint opgedeeld in 5 units van 300m<sup>2</sup>, om het huurniveau van EUR 225,- te kunnen verantwoorden. Indien het metrage groter wordt zal de huurwaarde per m<sup>2</sup> afnemen. Er is uitgegaan van koop.

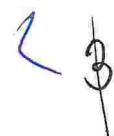
Parkeren

In het masterplan is rekening gehouden met een parkeer garage van 48 parkeerplaatsen. Voor de vrije sector woningen wordt 1,7 parkeerplaats per appartement gerealiseerd. Het restant (48-36=12 plaatsen) is bestemd voor commercieel of openbaar gebruik. De huurwaarde voor de commercieel te exploiteren parkeerplaatsen is gebaseerd op het huidige uurtarief met een bezettingsgraad van 50% over het hele jaar gedurende 6 uur per dag.

De sloopkosten zijn gebaseerd op het metrage bvo bestaande bebouwing, dat kadastraal is ingemeten. Correctie wegens onzekerheid aanpassing bestemmingsplan is momenteel op 0% gezet. Bestemming herontwikkeling conform opgaaf opdrachtgever.

Bij de waardering wordt uitgegaan van:	1 bouwlaag ten behoeve van commerciële ruimten.
Bij de waardering wordt uitgegaan van:	2 bouwlagen ten behoeve van wonen.
Bij de waardering wordt uitgegaan van:	1 bouwlaag ten behoeve van parkeren, ondergronds

De ontwikkeling is op eigen grond gelegen en wordt niet bouwrijp opgeleverd; de levering geschiedt kosten koper.



**Aanvullende memo op de residuele grondwaardeberekening van DTZ  
Zadelhoff van 23 december 2008 inzake Plein 31-35.**

**Ter inleiding**

In een rekenmodel wordt de onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en/of gebruik en ontruimd berekend de percelen die benodigd zijn voor de ontwikkeling van het v/m Texaco terrein.

Het rekenmodel is aan BBI overhandigd en in de daarop volgende onderhandelingen tussen BBI en de gemeente Bergen is een aantal wijzigingen doorgevoerd in de door DTZ gehanteerde kengetallen. Daarnaast is in de uiteindelijke prijsvorming rekening gehouden met afkoop sociaal en afkoop parkeren.

**Opbrengsten**

Het rekenmodel van DTZ sluit op € 14.077.637. Hieraan is niets gewijzigd.

**Stichtingskosten**

Deze kosten worden onderverdeeld in de bouwkosten (direct en indirect), de bijkomende bouw- en projectkosten en diverse kosten waaronder saneringskosten en renteverliezen.

**Bouwkosten**

Voor de berekening van de bouwkosten is DTZ uitgegaan van de standaard verhouding tussen gebruiksvloeroppervlak (GBO) en het bruto oppervlak (BVO) van de te bouwen appartementen. In dit specifieke geval gaat deze verhouding niet op. In gezamenlijk overleg is het bvo voor te bouwen woningen vastgesteld op 4000m<sup>2</sup> in plaats van 3386m<sup>2</sup>. Dit heeft uiteraard consequenties voor alle kosten die in een percentage zijn afgeleid van de nieuw te berekenen bouwkosten.

Bouwkosten DTZ	€ 6.174.340,-
Bouwkosten aangepast	€ 6.846.641,-

**Bijkomende bouw- en projectkosten.**

DTZ gaat uit van een percentage van 17,35% van de bouwkosten. Door de aangepaste bouwkosten resulteert dit in een bedrag van € 1.187.892,-. Deze post wordt verhoogd met een bedrag van € 360.000,- voor de honoraria van architect, constructeur, etc. voor de noodzakelijke ingrijpende wijzigingen van het bouwplan.

Totaal samen	€ 1.547.892,-
--------------	---------------

**Diverse kosten**

De renteverliezen vallen door de hogere posten die hiervoor genoemd zijn € 72.255,- hoger uit.	€ 2.746.333,-
--	---------------



Daarnaast zijn de PM posten uit de opstelling van DTZ benoemd onder gedeeltelijke verrekening van de post onvoorzien. Het betreft hier onder meer planschade, (asbest)sanering, omleggen kabels en leidingen, etc. Dit bedrag is na saldering van opbrengsten en kosten apart in het overzicht opgenomen.

Totaal € 412.500,-

Dit maakt de residuele grondwaarde € 2.524.271,-

Hierop dienen nog in mindering te worden gebracht de bedragen die gemoeid zijn met de afkoop sociale woningbouw en het onderdeel parkeren.

Utrecht, 26 mei 2009

T. van der Neut.