Compenseren van familie De Regt voor functiewijziging van studentenwoningen

Toetsing van de compensatiemaatregelen

20 maart 2023
108146/R1/0.1

FAKTON
VALUATION

De kern van ons advies

1. Inleiding 4

1.1. Aanleiding: Gemeente Dronten en familie De Regt bereikten principeakkoord voor de functiewijziging van zeventien studentenwoningen 4

1.2. Vraagstelling: voer een second opinion uit op het opgestelde principeakkoord tussen familie De Regt en gemeente Dronten 4

1.3. Disclaimer en aansprakelijkheid Fakton 4

1.4. Specifiek Overeengekomen Werkzaamheden 5

1.5. Leeswijzer: van scope omschrijving naar conclusie, gevolgd door de onderbouwing 5

2. Conclusie: De financiële afspraken in het principeakkoord compenseren de waardederving ruimschoots 6

2.1. Principeakkoord onvoldoende concreet uitgewerkt 6

3. Compensatiemaatregel 1: Rendierweg 33 | [redacted] G 8

3.1. Verkoop erfpachtrecht 'om niet', beoogde compensatie: [redacted] G 8

3.2. Erfpachtrecht: gebruiksrecht op agrarische grond en opstallen 8

3.3. Indicatieve waarde erfpachtrecht: [redacted] G 11

3.3.1. Indicatie waarde volledig eigendom agrarische grond: [redacted] G k.k. per m² 11

3.3.2. Indicatie waarde volledig eigendom opstallen en erf 12

3.3.3. Contante waarde erfpachtverplichtingen: [redacted] G 13

4. Compensatiemaatregel 2: Bruggepoort | [redacted] G 15

4.1. Verkoop bouwgrond voor logies, beoogde compensatie: [redacted] G 15

4.2. Object in huidige staat: bouwgrond met bestemming Bedrijventerrein 16

4.3. Beoogde aanwending: bouwgrond voor arbeidsmigrantenlogies 16

4.4. Waarde grond bij huidige bedrijfsbestemming: [redacted] G per m² 17

4.5. Indicatie residuele waarde grond bij 'logies': [redacted] G 18

4.5.1. Beleggingswaarde: [redacted] G per woning 19

4.5.2. Stichtingskosten: [redacted] G per woning 20

4.5.3. Inrichtingskosten (parkeerplaatsen): [redacted] G per m² 20

4.5.4. Vergoeding gemeentelijke kosten: [redacted] G 20

4.5.5. Fasering: ontwikkeling in twee jaar 21

4.6. Indicatie comparatieve waarde grond bij 'logies' [redacted] G per persoon 21

5. Compensatiemaatregel 3: N307 | waardestijging is geen compensatie 23

5.1. Bestemmingswijziging naar migrantenlogies, beoogde compensatie: [redacted] G 23

5.2. Object in huidige staat: agrarische grond 24

5.3. Beoogde aanwending: bouwgrond voor arbeidsmigrantenlogies 24

5.4. Reflectie op de maatregel; geen sprake van compensatie 25

Bijlagen 27

Bijlage 1: Principeakkoord gemeente Dronten en familie de Regt d.d. 15 november 2021 27
Bijlage 2: Locatie referenties agrarische percelen 29
Bijlage 3: Berekening van de situatie kopen gronden en opstallen van verloop huidig erfpachtcontract 30
Bijlage 4: Geldend beleid migrantenlogies 32
Bijlage 5: Verrekening ruimtestaat 33
5.A. Locatie Bruggepoort 33
5.B. Locatie N307 34
Bijlage 6: Huurprijscheck 36
Bijlage 7: Input bepaling marktwaarde per type bij verhuur 38
Bijlage 8: Uitkomsten van de marktwaardeberekening bij doorexploiteren 39
Bijlage 9: Referenties Bouwkostenkompas 40

1. Inleiding

1.1. Aanleiding: Gemeente Dronten en familie De Regt bereikten principeakkoord voor de functiewijziging van zeventien studentenwoningen

De gemeente Dronten heeft medio 2020 de 'Beleidsvisie Huisvesting Studenten en Arbeidsmigranten' vastgesteld. Hierin staat een uitvoeringsagenda opgenomen voor het verminderen van het aantal studentenwoningen in Dronten Noord. De aanleiding hiervoor is een te hoge concentratie aan studentenwoningen in deze wijk, wat leidt tot overlast. Familie De Regt is de grootste verhuurder van studentenwoningen in Dronten met zeventien woningen en ongeveer 100 studenten. De gemeente Dronten heeft in de afgelopen jaren afspraken gemaakt met familie De Regt, welke zijn vastgesteld in een principeakkoord d.d. 15 november 2021. Het principeakkoord treft u aan in Bijlage 1.

In dit principeakkoord van november 2021 staan de afspraken als gevolg van een jarenlange onderhandeling over de waardederving opgenomen bij de functiewijziging van de zeventien studentenwoningen naar reguliere woningen. De waardederving van deze woningen is hierin vastgesteld op [redacted]. De gemeente Dronten is voornemens de waardederving van familie De Regt te compenseren met ontwikkel- en bouwrechten; zogeheten compensatiemaatregelen. Deze compensatiemaatregelen zijn gesplitst in twee fasen. Fase 1 bestaat uit drie concrete compensatiemaatregelen. Fase 2 komt in een laster stadium aan de orde. De in fase 2 genoemde compensatiemaatregelen moeten nog nader worden geconcretiseerd. Dit alles is opgenomen in het principeakkoord tussen de partijen.

Nadat wij in de zomer van 2022 een second opinion hebben uitgevoerd op de waardederving van de familie De Regt, wenst de gemeente een second opinion op de financiële bepalingen van de compensatiemaatregelen in het opgestelde principeakkoord.

1.2. Vraagstelling: voer een second opinion uit op het opgestelde principeakkoord tussen familie De Regt en gemeente Dronten

U vraagt ons te toetsen in hoeverre de financiële bepalingen in het principeakkoord in verhouding staan tot de waardederving van familie De Regt. Om de totale financiële bepalingen in het principeakkoord te beoordelen vraagt de gemeente de indicatieve waarde te bepalen van de beoogde compensatiemaatregelen van fase 1 te bepalen. De compensatiemaatregelen in fase 1 bestaan uit maatregelen op de volgende drie locaties:

- Rendierweg 33 | verkoop erfpachtrecht
- Bruggepoort | verkoop gronden met herziene bestemming naar migrantenlogies
- Locatie N307 | bestemmingswijziging naar migrantenlogies

U vraagt ons hierbij rekening te houden met het prijspeil van het principeakkoord: november 2021.

1.3. Disclaimer en aansprakelijkheid Fakton

Fakton heeft het adviesrapport zorgvuldig opgesteld op basis van de aan ons beschikbaar gestelde documenten. In dit adviesrapport voeren wij geen toetsing op het afsprakenkader tussen de gemeente Dronten en familie De Regt uit, maar een second opinion op het redelijkerwijs te compenseren bedrag.

Het principeakkoord bevat de beschrijving van de compensatiemaatregelen. De beschrijving is echter globaal/ multi-interpretabel en ook is niet duidelijk welke woningen familie De Regt inzet voor bepaalde compensatiemaatregelen (waarde van de woningen verschilt substantieel dus van belang voor beoordeling balans tussen omvang schade familie De Regt en omvang waarde compensatiemaatregel). De gemeente kon bij navraag de door ons gewenste duidelijkheid over de afspraken niet geven.

Daarom konden wij op basis van de afspraken in het principeakkoord geen betrouwbare waarde-indicatie geven en ook niet concluderen of sprake is van een juiste balans tussen hetgeen familie De Regt inlevert en de compensatie die daar tegenover staat.

Om de waarde van de compensatiemaatregelen te bepalen deden wij daarom een aantal **aannames**. Deze aannames lichten wij in ons rapport zo goed als mogelijk toe. Wij vinden het belangrijk te vermelden dat deze aannames en uitgangspunten hebben geleid tot de in het rapport beschreven uitkomsten en daarop gebaseerde conclusies. Wanneer gemeente en familie De Regt deze afspraken op een andere manier uitleggen en vastleggen in een overeenkomt, is herijking van onze conclusies nodig: het kan zijn dat als gevolg hiervan onze conclusie over de indicatieve waarde (in bandbreedte) van de compensatiemaatregelen verandert.

Fakton aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade ontstaan door eventuele fouten en/of onvolkomenheden met betrekking tot toepassing van het rapport. Fakton is niet aansprakelijk voor interpretatiefouten. Voor het overige zijn de Algemene Voorwaarden van Fakton Valuation B.V., versie juni 2021, van toepassing.

1.4. Specifiek Overeengekomen Werkzaamheden

Dit rapport heeft betrekking op 'Specifiek Overeengekomen Werkzaamheden' (SOW). Het is daarom geen professionele taxatiedienst (PTD) in de zin van de Algemene gedrags- en beroepsregels en de kamerregelementen van het NRVT en mag niet gebruikt worden voor de jaarverslaglegging en kredietverlening. Met SOW kan een geregistreerde taxateur opdracht krijgen om advies uit te brengen waarvoor de specifieke deskundigheid van de geregistreerde taxateur vereist is en/of een schriftelijke opinie omvat van de waarde van een onroerende zaak.

1.5. Leeswijzer: van scope omschrijving naar conclusie, gevolgd door de onderbouwing

Dit rapport is als volgt opgebouwd: in hoofdstuk 1 vindt u de inleiding. Hier beschrijven wij de aanleiding, vraagstelling en het type rapport dat voor u ligt. In hoofdstuk 2 vindt u de conclusie van onze rapportage. Hierin geven wij aan in hoeverre de drie maatregelen compenseren voor de derving van familie De Regt en geven wij per beoogde compensatiemaatregel aan welke waarde (in bandbreedte) dit voor familie De Regt betreft. In hoofdstuk 3, 4 en 5 beschouwen wij de drie compensatiemaatregelen in meer detail en onderbouwen de waarde in een bandbreedte.

2. Conclusie: De financiële afspraken in het principeakkoord compenseren een (groot) gedeelte van de waardederving

De gemeente heeft de waarde van de drie maatregelen van fase 1 van de compensatie ingeschat op [redacted] G Daarnaast geeft de gemeente aan dat er nog een fase 2 nodig is met nader te formuleren maatregelen, om het restant van het beoogde schadebedrag te compenseren. Zie *'afspr. De Regt overleg DEF'.*

Wij concluderen dat de beschrijving van de compensatiemaatregelen onvoldoende duidelijk is om te kunnen concluderen of het door de gemeente beoogde compensatiebedrag passend is voor hetgeen de gemeente aan familie De Regt levert. Daarnaast is onduidelijk voor welke woningen familie De Regt bereid is de bestemming om te zetten voor de drie individuele compensatiemaatregelen van fase 1 en kan dus niet worden beoordeeld of dat in lijn ligt met de waarde van de drie compensatiemaatregelen van fase 1.

Op basis van onze interpretatie van de compensatiemaatregelen, zoals expliciet in dit rapport verwoord, ligt de indicatieve 'waarde' die familie De Regt ontvangt met de drie compensatiemaatregelen in een bandbreedte van [redacted] G:

- Erfpachtrecht Rendierweg: [redacted] G
- Locatie Bruggepoort: [redacted] G
- Locatie N 307: Geen compensatie

Voor de maatregel van locatie N 307 constateren wij dat er geen sprake is van een compensatie aangezien de gemeente bij een faciliterende positie niet aan betaalplanologie mag doen. Wij adviseren dan ook om deze maatregel uit het afsprakenkader weg te laten.

Het bedrag (in bandbreedte) aan compensatie dat de maatregelen gezamenlijk vertegenwoordigt ligt lager dan de beoogde waarde-compensatie met deze drie maatregelen voor familie De Regt volgens het principeakkoord:

- Erfpachtrecht Rendierweg: [redacted] G
- Locatie Bruggepoort: [redacted] G
- Locatie N 307: [redacted] G
- Totaal 3 maatregelen: [redacted] G

In ons rapport *'20221229 Dronten studentenwoningen second opinion Definitief'* concludeerden wij dat de totale schade die familie De Regt leidt door het omzetten van de bestemming van alle 17 studentenwoningen naar reguliere woningen [redacted] C bedraagt. Hieruit volgt de conclusie dat de gemeente door inzet van de compensatiemaatregelen van fase 1 (maatregel 3 buiten beschouwing gelaten aangezien deze in de huidige vorm niet leidt tot compensatie) naar verwachting nog niet volledig heeft gecompenseerd voor alle 17 woningen. In het geval de waarde van de gecombineerde maatregelen de bovenkant van de bandbreedte naderen, lijkt de waardederving voor familie De Regt met de twee maatregelen (Rendierweg en Bruggepoort) (nagenoeg) voldoende te zijn.

Deze conclusie geldt enkel onder de voorwaarde dat onze interpretatie van de compensatiemaatregelen aansluit bij de wijze waarop gemeente en familie De Regt dit uiteindelijk ook beoogd hebben en zullen vastleggen. Bovendien hebben wij in ons rapport het prijspeil november 2021 als peildatum gehanteerd. In het geval er gerekend wordt volgens naar hedendaagse parameters, kan de conclusie anders zijn.

2.1. Principeakkoord onvoldoende concreet uitgewerkt

De gemeente Dronten en familie de Regt hebben in november 2021 een principeakkoord opgesteld *'afspr. De Regt overleg DEF'*. In dit document hebben de partijen de (concept)afspraken bestendigd welke zijn overeengekomen zijn over de maatregelen ter compensatie van de functiewijziging van de studentenwoningen in Dronten Noord naar reguliere woningen. In het principeakkoord wordt uitgegaan van een fase 1 en fase 2 van beoogde maatregelen. In fase 1 worden drie maatregelen genoemd, welke wij in dit rapport in detail hebben bekeken.

Wij concluderen dat het principeakkoord zoals dat momenteel is opgesteld onvoldoende concreet is en dat gemeente dus niet duidelijk kan maken wat zij nu concreet levert aan familie De Regt en wat zij daar exact voor terug krijgt. Inhoudelijk is nadere uitwerking gevraagd op de volgende onderdelen:

- De huidige beschrijving van de maatregelen is onvoldoende concreet uitgewerkt en biedt vrijheid van interpretatie over de afbakening van de maatregel en de rol en risicoverdeling tussen partijen.
- Voor de locatie Bruggepoort en N307 is een wijziging van het bestemmingsplan beoogd. De gemeente heeft nog geen beeld van enkele essentiële onderdelen, zoals:
    - Exacte afmeting van het perceel dat wordt verkocht of dat de bestemming migrantenlogies krijgt
    - Exacte nieuwe bestemming van het perceel. Het is onduidelijk of de bestemming voor migrantenlogies een permanente bestemming wordt of dat hier een tijdelijke bestemming komt met daarna de mogelijkheid voor andere invulling zoals bijv. regulier wonen.
    - De exacte voorwaarden waaronder de transactie van gronden plaatsvindt en in welke staat het object zich dan bevindt.
- In het principeakkoord staat per maatregel opgenomen voor hoeveel te saneren studentenwoningen de maatregel compenseert. Hierbij is niet gekwalificeerd over welke woning dit gaat terwijl iedere woning een eigen waarde kent. Wij stellen voor om te specificeren welke woningen gecompenseerd worden met het uitvoeren van ieder van de drie individuele maatregelen.

Op basis van de huidige uitwerking van de compensatiemaatregelen constateren wij dat het niet mogelijk is om een betrouwbaar oordeel over de balans tussen winstderving en compensatie te geven. Het is zaak de afspraken nader uit te werken en concreter te beschrijven. Wij adviseren de gemeente het voorliggende principeakkoord niet te ondertekenen, maar de komende periode tot een nadere uitwerking te komen waaruit duidelijk blijkt wat de gemeente levert en wat familie De Regt daar concreet tegenover zet.

3. Compensatiemaatregel 1: Rendierweg [redacted] | [redacted]

De gemeente Dronten beoogt het erfpachtrecht dat zij momenteel heeft op een stuk agrarische grond van 245.126 m² met verschillende opstallen 'om niet' over te dragen aan familie De Regt. Het erfpachtrecht dat de gemeente bezit vertegenwoordigt een waarde in een bandbreedte van [redacted] De gemeente heeft met deze maatregel een compensatie ter waarde van [redacted] beoogd. Dat bedrag ligt substantieel hoger dan de waarde (in bandbreedte) die het erfpachtrecht vertegenwoordigt.

Onderstaand lichten wij in meer detail toe hoe wij tot waarde in een bandbreedte komen.

3.1. Verkoop erfpachtrecht 'om niet', beoogde compensatie: [redacted]

Uit het principeakkoord d.d. 15 november 2021 blijkt dat de gemeente Dronten haar erfpachtrecht aan de Rendierweg 33 'om niet' wenst over te dragen aan familie De Regt. Familie De Regt wordt zodoende erfpachter van de grond van het RVB en krijgt het recht om de grond en opstallen onder de in de akte beschreven condities te gebruiken.

Met deze overdracht beoogt de gemeente compensatie te geven voor het wijzigen van de functie van vijf studentenwoningen naar reguliere woningen. Welke dat zijn blijkt niet uit de overeenkomst. De gemeente Dronten heeft de compensatie gekwantificeerd op [redacted]

3.2. Erfpachtrecht: gebruiksrecht op agrarische grond en opstallen

De betreffende percelen (B 3607 en B 3604) aan de Rendierweg [redacted] in Dronten zijn respectievelijk ongeveer 244.786 m² en 10.340 m² groot en liggen langs de ontsluitingsweg N307 ten Noorden van Dronten. Beide percelen hebben de enkelbestemming *Agrarisch* en kenmerken van akkerbouw. De percelen zijn onder andere bestemd voor:

a) Het agrarische grondgebruik;
b) De uitoefening van het agrarisch bedrijf;
c) Het wonen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering;
d) Het wonen in een voormalige agrarische bedrijfswoning combinatie met opslag-, sorteer- en kleinverpakking.

Perceel B 3607 is bebouwd met een bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen.

Kadastrale aanduiding	Kadastraal oppervlak	Eigenaar	Erfpacht (recht van)
Dronten B 3607	244.786 m²	De Staat (RVB)	Gemeente Dronten
Dronten B 3604	10.340 m²	De Staat (RVB)	Gemeente Dronten
Totaal	**245.126 m²**		

Kadastrale percelen B 3607 en B 3604 te Dronten. Bron: Kadasterdata.nl

Bestaande opstallen gelegen op het perceel B 3607. Bron: Google Earth.

Erfpachtakte

In 2015 is de erfpachtakte opgesteld voor de toenmalige kavels B 701 en B 2219 aan de Rendierweg. Perceel B 701 betrof cultuurgrond en voor perceel B 2219 gold grond zijnde het landbouwerf. Op een later moment is perceel B 701 overgegaan in B 3604 en B 3605 en perceel B 2219 is overgegaan in B 3607 en B 3606. Kadastraal perceel B 3604 (10.340 m²) betreft los land en kadastraal perceel B 3607 (244.786 m²) betreft voor een groot deel los land en voor ongeveer 10.000 m² erf (het gedeelte van het perceel waar de opstallen zijn gesitueerd).

De percelen en gebouwen zijn eigendom van de Staat en zij heeft de grond en opstallen in erfpacht uitgegeven aan de gemeente Dronten. Uit de erfpachtakte met kenmerk Hyp4 67343/32 d.d. 9 december 2015 en de Algemene Voorwaarden erfpacht RVOB 2012 blijkt dat de gemeente de volgende rechten heeft wat betreft looptijd, gebruik en canon van de erfpacht:

Looptijd erfpacht

De erfpacht geldt voor een aaneengesloten periode van 40 jaar. De erfpacht is ingegaan op 1 november 2014 en eindigt op 31 oktober 2054. De erfpacht eindigt door het verstrijken van de termijn of door opzegging door de Staat. Nadat de erfpacht eindigt is de erfpachter verplicht om de opstallen in behoorlijke toestand aan de Staat op te leveren.

Gebruik

De erfpachter is verplicht de erfpachtzaak uitsluitend te gebruiken voor landbouwkundige doeleinden. De erfpachter mag zonder toestemming van de Staat geen opstallen aanbrengen en/of veranderen en/of toevoegen aan de bestaande opstallen. Agrarisch gebruik is op de gronden toegestaan. Het stuk erf van perceel B 3607 waar de opstallen op gesitueerd zijn heeft de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – bedrijfskavel'. Binnen het huidige bestemmingsplan zijn deze gronden bestemd voor het wonen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering in combinatie met opslag-, sorteer- en kleinverpakking. Wij constateren dat dit gebruik overeenkomt met het in de erfpachtakte genoemde landbouwkundige doeleinden en dat het erfpachtrecht daarmee niet belemmerend is ten opzichte van het gebruik dat volgens het bestemmingsplan is toegestaan.

Canonpercentage
De erfpachter dient jaarlijks een canon te betalen voor het gebruik. Deze canon komt volgens twee methoden tot stand:

1. de canon voor het los land wordt jaarlijks opnieuw vastgesteld op basis van eenhonderd vijfentwintig procent (125%) van de jaarlijks aangepaste regionorm uit het Pachtprijzenbesluit tweeduizend zeven (2007);
2. de canon van de erven, inclusief de opstallen die niet door de erfpachter zijn aangebracht of tegen vergoeding van de waarde zijn overgenomen van zijn rechtsvoorganger of de Staat:
    a. wordt vastgesteld op twee procent (2%) van de vrije verkeerswaarde. Onder vrije verkeerswaarde wordt verstaan: de vrije waarde van het erf, inclusief de opstallen die niet door de erfpachter zijn aangebracht of tegen vergoeding van de waarde zijn overgenomen van zijn rechtsvoorganger of de Staat, die bij onderhandse verkoop, als ware deze zaken in volle eigendom en derhalve niet belast met erfpacht of enig ander beperkt of ander recht, van de meest biedende gegadigde kan worden verkregen.
    b. wordt iedere 10 jaar herzien en bepaald volgens de hierboven beschreven methodiek.
    c. wordt jaarlijks geïndexeerd volgens consumentenprijsindexcijfer (CPI), reeks alle huishoudens, van het voorgaande jaar, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

De onroerende zaken op perceel B 3607 zijn van oudsher eigendom van de Staat. Om deze reden dient de erfpachter hierover een canon volgens *methode 2* betalen.

Per 1 november 2021 is dit vastgesteld op een canon ter hoogte van [redacted] G excl. BTW voor los land en ter hoogte van [redacted] G

In onderstaand tekstblok constateren wij dat de huidige canonbepalingen door het RVB niet juist zijn. Wij gaan er bij het berekenen van de (indicatieve) waarde vanuit dat het RVB dit in het vervolg wel juist bepaalt.

In bovenstaande tekst beschrijven wij dat Rendierweg [redacted] J bestaat uit twee percelen; perceel B 3604 van 10.340 m² en perceel B 3607 van 244.786 m². Voor een gedeelte van perceel B 3607 is binnen de enkelbestemming Agrarisch een gebied van circa 10.000 m² de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – bedrijfskavel' aangegeven. De canon van deze gronden behoort volgens hierboven beschreven *methodiek 2 (erf)* bepaald te worden.

Voor de rest van perceel B 3607 en het geheel van perceel B 3604 geldt de reguliere agrarische bestemming, ofwel los land. De canon van deze gronden behoort volgens hierboven beschreven *methodiek 1 (los land)* bepaald te worden.

Uit de jaarlijkse canonbetalingen aan de Staat blijkt dat er momenteel voor de oppervlakte van perceel B 3607 (244.786 m²) wordt betaald volgens *methodiek 1 (los land)*. Naast deze canon betaling wordt een bijgevoegde betaling (circa [redacted] J prijspeul november 2021) betaald, welke niet nader gespecificeerd is. Ons beeld is dat dit de toepassing van *methodiek 2 (erf)* is op het resterend kavel B 3604. Dit lijkt dan ook niet correct te gaan op dit moment.

Aangezien het gebied binnen perceel B 3607 met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – bedrijfskavel' ongeveer 10.000 m² groot is en dit orde grootte gelijk is aan de oppervlakte van perceel B 3604, maakt het voor de berekening van de te betalen jaarlijkse erfpachtcanon niet veel uit.

3.3. Indicatieve waarde erfpachtrecht: [redacted]

Wij constateren dat de prijsstelling van de jaarlijkse canon volgens het Pachtprijzenbesluit niet altijd gelijk staat aan de vergoeding die op de vrije markt aan gronden wordt uitgegeven. De waarde van het erfpachtrecht is gelijk aan het verschil tussen (1) de huidige waarde van het volledige eigendom van de gronden en opstallen en (2) de optelsom van de contante waarde van de erfpachtverplichtingen gedurende de looptijd van het erfpachtcontract en de betaling van de waarde van het volledige eigendom van de gronden en opstallen na afloop van het erfpachtrecht.

Als de contante waarde van de erfpachtverplichtingen en betaling voor het volledige eigendom na afloop van de erfpachtperiode lager ligt dan de waarde van het volledige eigendom van opstallen en grond per heden, heeft het erfpachtrecht een positieve waarde. Als het net andersom is een negatieve waarde, omdat de betalingsverplichting voor het erfpachtrecht dan hoger ligt dan de marktwaarde van het volledig eigendom.
Uit onze analyse blijkt dat de waarde van het volledige eigendom van grond + opstallen zich in een bandbreedte bevindt van [redacted] De contante waarde van de erfpachtverplichtingen en veronderstelde waarde van de opstallen en grond bij einde erfpachtrecht (huidige waarde + index van 2% per jaar) bedraagt [redacted] bij respectievelijk een disconteringsvoet van [redacted] per jaar. Per saldo vertegenwoordigt het erfpachtrecht dus een potentiële waarde van [redacted]

In de navolgende hoofdstukken lichten wij toe hoe wij tot deze waardes zijn gekomen en op basis van welke onderliggende uitgangspunten dit is gebaseerd.

Let op: we hebben de objecten niet kunnen inspecteren en hebben de berekening dus gebaseerd op informatie van Google Maps, BAG etc. Daarmee zit er een bepaalde onzekerheidsmarge op de resultaten, omdat de inpandige kwaliteit/bruikbaarheid van de opstallen niet geverifieerd kon worden.

Waardering	Bandbreedte
Waarde huidige staat	[redacted]
Waarde los land	
Waarde erf + opstallen	
Saldo	
CW erfpachtverplichting t/m 2053 en aankoop 2054	
Erfpachtrecht voor los land | canon + aankoop (CW)	
Erfpachtrecht voor erven | canon + aankoop (CW)	
Saldo (contante waarde)	
Verschil in waarde	

3.3.1. Indicatie waarde volledig eigendom agrarische grond: [redacted] k.k. per m²

De waarde van het volledig eigendom van de agrarische grond ligt in een bandbreedte van [redacted] per m² kavel. Deze bandbreedte bepaalden wij op basis van referentietransacties. De referenties bestaan uit cultuurgrond zonder opstallen en treft u hieronder in de tabel. Een kaart met locaties van deze referenties treft u aan in Bijlage 2. Met een grondoppervlakte van 245.126 m² (234.786 m² en 10.340 m²) aan gronden los land ontstaat een bandbreedte van circa [redacted]

Perceelnummer	Datum akte	Type grond	Prijs per m²
B 4472	17-02-2021	Cultuurgrond zonder opstallen	[redacted]
B 4074	20-12-2008	Cultuurgrond zonder opstallen	
D 2704	08-01-2021	Cultuurgrond zonder opstallen	
D 2695	18-01-2021	Cultuurgrond zonder opstallen	
B 1490	23-06-2022	Cultuurgrond zonder opstallen	
Gemiddelde			

3.3.2. Indicatie waarde volledig eigendom opstallen en erf

Om de waarde van de gronden met opstallen op de vrije markt te bepalen hebben wij vergelijkbare eenheden beschouwd. Op het bebouwde gedeelte van het perceel B 3607 zijn een woonhuis en twee loodsen/bedrijfsgebouwen gesitueerd met de volgende kenmerken:

- Een (bedrijfs)woning met een oppervlak van ongeveer 150 m² GBO[1]. Dit gebouw is gebouwd in 1965.
- Twee loodsen/bedrijfsgebouwen. De loodsen hebben een grondoppervlak van circa 340 m² BVO, respectievelijk 670 m² BVO (opgemeten via Google Maps). Rekening houdend met een vormfactor van 96% hanteren wij een oppervlakte van 330 m² GO en 640 m² GO. De bedrijfsgebouwen zijn gebouwd in 1964 en 1993.

Wij hebben de opstallen niet bezichtigd waardoor wij niet weten wat de staat en het onderhoudsniveau is. Ook uit Google Street View kunnen wij niet herleiden in welke staat de opstallen verkeren.

Wij rekenen met een meterprijs van [redacted] G per m² GBO voor een bedrijfswoning. Onderstaand hebben wij enkele referenties van bedrijfswoningen van NVM Realworks weergegeven die een dergelijke bandbreedte onderbouwen.
Wij constateren dat het erf met een oppervlakte van 10.000 m² relatief groot is en houden om die reden rekening met een opslag van [redacted] G per m² GBO op de hierboven beredeneerde opbrengstpotentie; [redacted] G per m² GBO. Voor een woning van 150 m² GBO komt dit neer op een opbrengstpotentie tussen de [redacted] G.

Voor de op het erf gesitueerde loodsen/bedrijfspanden hanteren wij een opbrengstpotentie van [redacted] G per m² GO. Voor deze specifieke functies zijn geen referentietransacties gevonden. Dit leidt tot een opbrengstpotentie van circa [redacted] G voor de twee loodsen/bedrijfspanden.

Referenties bedrijfswoningen

[redacted] J

[1] BAG viewer (kadaster.nl)

Voor zowel de woning aan de Rendierweg 29 als de woning op het adres Van den Hamlaan 2 geldt dat het bestemmingsplan enkel een bedrijfswoning als woongelegenheid toestaat. Voor beide referenties geldt dat het woonoppervlak vergelijkbaar is (binnen een bandbreedte van 10 m²), maar het totale perceel een stuk kleiner is dan het perceel aan de Rendierweg 33. Bij de verkoop van de bedrijfswoning aan de Rendierweg 29 is tevens een loods/bedrijfspand van 610 m² op het erf gesitueerd mee verkocht. Hierdoor is de meterprijs van deze woning een stuk hoger. Voor het waarderen van enkel de woning dienen wij hiervoor te corrigeren. Voor de woning, zonder de loods/bedrijfspand achten wij op prijspeil november 2021 een prijs tussen [redacted] per m² GBO realistisch voor een perceel met een grootte van 3.500 m² tot 6.000 m².

3.3.3. Contante waarde erfpachtverplichtingen: [redacted]

De waarde van het erfpachtrecht bepaalden wij door de huidige waarde van de gronden en opstallen af te zetten tegen de situatie van het pachten van de gronden en opstallen volgens bestaande erfpachtrecht tot einde looptijd (2054) en de aankoop van de gronden plus opstallen na afloop van het erfpachtrecht. Door de betreffende kostenposten in de tijd te zetten en met een discontovoet uit te drukken in een netto contante waarde prijspeil november 2021, kan dit worden afgezet tegen de waarde van de gronden en opstallen op dit prijspeil. Het verschil hiertussen geeft inzicht in de waarde van het erfpachtrecht.

Voor het bepalen van de jaarlijkse kosten beschouwen wij de volgende onderdelen:

- Jaarlijkse erfpachtcanon voor los land van perceel B 3604 (10.340 m²)
- Jaarlijkse erfpachtcanon voor los land van perceel B 3607 (244.786 m²) | 234.786 m² los land
- Jaarlijkse erfpachtcanon voor erf van perceel B 3607 (244.786 m²) | ongeveer 10.000 m² erf.
- Aankoop van de gronden en opstallen na afloop van het lopende erfpachtcontract (2054).

Erfpachtrecht voor los land | waarde van [redacted]

De contante waarde van de geprognosticeerde erfpachtverplichtingen voor het los land gedurende de 33 jaar resterende looptijd van het huidige erfpachtrecht en aankoop van de gronden na afloop bedraagt [redacted] In Bijlage 3 is de hierboven beschreven rekensom uitgewerkt voor onder- en bovenkant bandbreedte.

De jaarlijkse erfpachtcanon voor los land wordt jaarlijks vastgesteld op basis van 125% van de jaarlijks aangepaste regionorm volgens het Pachtprijzenbesluit (methode 1 in zoals beschreven in hoofdstuk 3.2). Dit wordt berekend voor 10.340 m² grond van perceel B 3604 en 234.786 m² grond van perceel B 3607.

De regionorm van het Pachtprijzenbesluit bedroeg in 2021[2] [redacted] per hectare. Voor de twee betreffende percelen met los land komt dit neer op een totaal jaarlijkse canon van ongeveer [redacted]

- B 3604 | [redacted]
- B 3607 | [redacted]

De canonbetaling van het lopende erfpachtrecht loopt de komende 33 jaar door. Na afloop van het 40-jarig pachtrecht is het mogelijk de gronden te kopen. Wij hanteren hierbij het uitgangspunt dat de in de vorige paragraaf beschreven indicatieve waarde van het volledig eigendom van de grond en opstallen langjarig met jaarlijks 2% stijgt, gelijk aan de jaarlijkse index van CPI. Deze geïndexeerde indicatieve waarde is de veronderstelde betaling voor het volledig eigendom na afloop van het 40-jarig erfpachtrecht. Voor de berekening houden wij voor landbouwgrond rekening met een discontovoet van [redacted]

[2] Regionormen en veranderpercentages 2021 en 2022 (rvo.nl)

Erfpachtrecht voor erven | waarde van [redacted] G

De contante waarde van de erfpachtverplichtingen voor de erven en opstallen en aankoop van de erven en opstallen aan het eind van de erfpachtperiode (2054) bedraagt circa [redacted] G In Bijlage 3 is de hierboven beschreven rekensom uitgewerkt voor onder- en bovenkant bandbreedte.

De jaarlijkse erfpachtcanon voor erven wordt 10-jaarlijks vastgesteld op basis van marktwaarde en vervolgens met CPI geïndexeerd (methode 2 zoals beschreven in hoofdstuk 3.2). Dit wordt berekend voor ongeveer 10.000 m² erf met opstallen op perceel B 3607.

In 2021 is een jaarlijks erfpachtcanon voor het erf bepaald op ongeveer [redacted] G per jaar. Aangezien de erfpachtcanon in november 2014 is ingegaan, wordt het jaarlijkse canon van 2021 voor de eerstvolgende 2 jaar nog geïndexeerd met CPI. Wij nemen aan dat deze index 2% per jaar bedraagt. Vanaf 2024 wordt de waarde van het te betalen canon opnieuw bepaald, als 2% van de waarde op de vrije markt. Dit bedraagt een canon bedrag van circa [redacted] G

Net als bij de erfpacht van losse land gaan er in onze berekening vanuit dat de waarde van de gronden en opstallen jaarlijks met 2% stijgt en dat na afloop van de erfpachtperiode van 40 jaar de opstallen worden opgenomen tegen dan geldende marktwaarde. Voor de berekening houden wij voor landbouwgrond rekening met een discontovoet van [redacted] G

4. Compensatiemaatregel 2: Bruggepoort | [redacted]

De gemeente Dronten beoogt haar eigendom op de locatie Bruggepoort te verkopen voor [redacted] excl. BTW per m² en zich in te spannen om bestemmingsplanwijziging naar arbeidsmigrantenlogies (300 bedden) door te voeren. De kaders hiervoor zijn niet duidelijk en dienen uitgewerkt te worden. Uitgaande van een te verkopen kavel van 7.041 m² en de specifieke rol- en risicoverdeling die we hierna beschrijven, leidt de bestemmingsplanwijziging tot een indicatieve meerwaarde van circa [redacted] per m² kavel en [redacted] totaal. De waarde van de nieuwe bestemming migrantenlogies ligt in een bandbreedte van circa [redacted] m² per m² kavel. De gemeente heeft met deze maatregel een compensatie ter waarde van [redacted] beoogd. Dit bevindt zich aan de onderkant van de bandbreedte van uitkomst.

Onderstaand lichten wij in meer detail toe hoe wij tot deze waarde komen.

4.1. Verkoop bouwgrond voor logies, beoogde compensatie: [redacted]

De gemeente Dronten heeft een stuk ruwe bouwgrond met bedrijfsbestemming van 9.009 m² op de locatie Bruggepoort in eigendom. In het principeakkoord staat vermeld dat familie De Regt en de gemeente Dronten in een nader te bepalen deelovereenkomst vaststellen voor wiens rekening welke werkzaamheden en kosten komen. Vooralsnog gaan we uit van onderstaande verdeling.

De gemeente wenst een nader te definiëren deel van het stuk grond aan de familie De Regt te verkopen voor [redacted] per m² excl. BTW, de veronderstelde waarde van deze grond met bedrijfsbestemming zoals is opgenomen in de grondprijzennota 2021. Vervolgens gaat de gemeente de bestemming wijzigen, zodat familie De Regt een arbeidsmigrantenhuisvesting met 300 bedden kan realiseren. Realisatie en exploitatie dient plaats te vinden onder de voorschriften van het gemeentelijke Afwijkingsbeleid, zoals vastgesteld op 9 november 2021. De gemeente spant zich in om de bestemmingsplanwijziging tot stand te brengen en het stuk grond woonrijp te maken. Hiervoor brengt zij [redacted] aan kosten in rekening bij familie De Regt. Familie De Regt ontwikkelt en realiseert de arbeidsmigrantenhuisvesting en de bijbehorende parkeerplaatsen voor eigen rekening en risico.

De totale waardevermeerdering die met deze bestemmingsplanwijziging ontstaat, uitgaande van de hiervoor beschreven specifieke rol- en risicoverdeling die gemeente en familie De Regt beogen bij de ontwikkeling, betreft de compensatie. Uit het principeakkoord blijkt dat de gemeente wil compenseren voor het wijzigen van de functie van 2,5 studentenwoningen naar reguliere woningen. De gemeente Dronten heeft de compensatie gekwantificeerd op [redacted]

De gemeente gaf aan dat het nog niet duidelijk is of de gehele kavel of een gedeelte hiervan wordt verkocht aan familie de Regt. Wij nemen aan dat het om een kavel van 7.041 m² gaat en onderbouwen dit verderop in dit hoofdstuk.

De exacte kaders waarbinnen de beoogde ontwikkeling zal plaatsvinden liggen niet vast in het principeakkoord, ook niet welke bestemming (permanente of tijdelijke arbeidsmigrantenlogies) de grond krijgt en welke verplichtingen/ruimte er in de exploitatie en/of uitponden van de arbeidsmigrantenlogies ontstaat. **Wij nemen daarom het volgende aan**: na bestemmingsplanwijziging heeft familie De Regt ruimte om maximaal 300 arbeidsmigrantenlogies te ontwikkelen. De bestemming wordt maatschappelijk/arbeidsmigrantenlogies, die kwalificeren als sociale huurwoning. De arbeidsmigrantenlogies mogen dus enkel verhuurd worden als sociale huurwoning. Exploiteren als vrije sector huurwoning en/of uitponden als woning is niet mogelijk zonder bestemmingswijziging. Wij veronderstellen dat de gemeente bij bestemmingswijziging naar regulier wonen in de toekomst een naheffing mag eisen op de grond, vanwege de waardestijging die met de bestemmingsplanwijziging van arbeidsmigrantenlogies naar wonen ontstaat. Indien gemeente Dronten en familie De Regt uiteindelijk iets anders overeenkomen, dan geldt de door ons getrokken conclusie ten aanzien van de compensatie niet langer.

4.2. Object in huidige staat: bouwgrond met bestemming Bedrijventerrein

De bedrijfskavel aan de Bruggepoort in Dronten is ongeveer 9.009 m² groot en ligt langs de Rendierweg ter hoogte van de Guldendreef. Onderstaande afbeeldingen geven weer hoe de huidige bouwkavel erbij ligt. In het principeakkoord staat opgenomen dat de gemeente Dronten de gronden als bouwrijpe kavel verkoopt voor het realiseren van arbeidsmigrantenlogies.

Volgens het huidige bestemmingsplan met enkelbestemming *Bedrijventerrein – uit te werken*, kan deze grond gebruikt worden voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein. Dit betekent dat de grond gebruikt mag worden voor bedrijfsgebouwen en overkappingen met een maximale bouwhoogte van 10 tot 12 meter (met enkele stedelijke hoogteaccenten tot maximaal 20 meter.

Kadastrale aanduiding	Kadastraal oppervlak	Eigenaren
Dronten B 4139	9.009 m²	Gemeente Dronten Liander N.V. Vitens N.V. KPN B.V.
Totaal	**9.009 m²**	

Kadastraal perceel B 4139 te Dronten. Bron: Kadasterdata.nl en Google Earth.

4.3. Beoogde aanwending: bouwgrond voor arbeidsmigrantenlogies

De gemeente Dronten gaf aan dat de omvang van de te verkopen kavel (nog) niet is overeengekomen met familie De Regt, maar dat dat volgt uit de planontwikkeling. Hiermee weet de gemeente dus ook feitelijk niet wat ze gaat leveren en wat het compensatiebedrag zal zijn. Om toch een idee te vormen hebben wij zelf een oppervlakte bepaald.

Het totale oppervlak van de betreffende kavel (B 4139) bedraagt 9.009 m². Volgens het schetsontwerp van bureau Witpaard (tekeningnummer P01241_VK02 d.d. 3 mei 2021) is een oppervlakte van 6.525 m² benodigd voor realisatie van de migrantenlogies. Wij kunnen de schetsen van bureau Witpaard echter niet doorgronden omdat zij, onder andere, niet aangeven wat de bouwhoogte is. Bovendien lijkt het aantal parkeerplaatsen dat

bureau Witpaard intekent niet te voldoen aan het gemeentelijke beleid bij migrantenlogies en wij beschikken niet over informatie waaruit blijkt dat voor deze ontwikkeling een ontheffing wordt gegeven om hiervan af te wijken.

Wij hebben daarom zelf een ruimtebreakdown opgesteld die voldoet aan de gemeentelijke parkeernorm van 0,5 per bewoner en het minimale woonoppervlak van 15 m² GBO per persoon in twee-persoonswooneenheden dat geldt volgens het gemeentelijk afwijkingenbeleid voor migrantenlogies. Dit komt neer op 0,5 parkeerplaats per migrantenlogies, oftewel 150 parkeerplaatsen. Voor de opstallen gaan wij uit van 300 arbeidsmigrantenlogies verdeeld over vier bouwlagen en twee-persoonswooneenheden. Onderstaande tabel geeft aan dat een te bebouwen oppervlakte van 1.679 m² BVO benodigd is. Voor de 150 parkeerplaatsen en overige verharding en groen denken we 5.362 m² nodig te hebben. Dat betekent dat in totaal 7.041 m² van de 9.009 m² nodig lijkt te zijn voor de ontwikkeling. In Bijlage 5.A. is de ruimtestaat, en de totstandkoming hiervan, nader toegelicht.

Ruimtebreakdown	m² kavel	%
Bruto plangebied	9.009	100%
Te handhaven gebied	1.968	22%
Netto plangebied	**7.041**	**78%**
Breakdown netto plangebied		
Bebouwing	1.679	24%
Tuin	346	5%
Groenvoorziening	1.281	18%
Verharding	3.735	53%
Totaal	**7.041**	**100%**

Programma	m² BVO	m² GBO
Totaal oppervlak 300 arbeidsmigrantenlogies	6.716	4.500
Totaal oppervlak per bouwlaag	1.679	1.125
Woonoppervlak per tweepersoons unit	45	30
Woonoppervlak per arbeidsmigrant	22	15

4.4. Waarde grond bij huidige bedrijfsbestemming: [redacted]

Uit onze marktanalyse blijkt dat de marktwaarde van de grond per 2021 hoger ligt dan de in de grondprijzennota opgenomen richtprijs. Uit transacties en bestaand aanbod van bouwrijpe kavels met vergelijkbare bestemming, bebouwingsmogelijkheden en locatiekenmerken blijkt dat de waardepotentie van de grond tussen [redacted] per m² ligt.

De gemeente Dronten vraagt familie De Regt [redacted] per m² excl. BTW te betalen voor de bouwkavel met bedrijfsbestemming, afgeleid uit de nota Grondprijzen van de gemeente Dronten[3]. Uitgaande van de 7.041 m² leidt dit tot een verkoopprijs van [redacted] excl. BTW voor het gehele perceel.
Mocht de bestemmingswijziging naar arbeidsmigrantenlogies onverhoopt sneuvelen, maar familie De Regt de grond toch al hebben gekocht, dan heeft familie De Regt een compensatie ontvangen van [redacted] per m² excl. BTW. Zij kan dan immers de grond als bedrijfsgrond verkopen tegen de marktwaarde.

Uitgaand dat familie De Regt een perceel van 7.041 m² koopt met een werkelijke waarde van [redacted] per m² excl. BTW, dan bedraagt de compensatie ongeveer [redacted] excl. BTW.

[3] nota grondprijzenbrief 2022 (dronten.nl)

Referentie bouwkavels met de bestemming bedrijventerrein

Gegevens	Datum	m² kavel	Grondprijs/ m² kavel/ Transactiedatum	Grondprijs/ m² kavel/ Peildatum
[redacted]				

Wij bepaalden de waarde van de grond op basis van drie vergelijkbare eenheden op de vrije markt. De grondprijs van de drie kavels aan de Cellebroederspoort en de Dijkpoort ligt in een bandbreedte tussen [redacted] per m² kavel.

De huidige bestemming van de kavels is Bedrijventerrein en komt overeen met die van Bruggepoort. Er staan geen opstallen op de kavels. De hoofdfunctie van de kavels is bouwgrond, waaruit wij herleiden dat de percelen in bouwrijpe staat verkeren. De locatie van de kavels is vergelijkbaar met de locatie aan de Bruggepoort: gelegen in Dronten-Noord, nabij de ontsluitingsweg N307, grenzend aan woningbouw en een bestaand bedrijventerrein.

4.5. Indicatie residuele waarde grond bij 'logies': [redacted]

De indicatieve waarde van de bouwrijpe kavel met de bestemming migrantenlogies ligt in een bandbreedte van [redacted]. Dit komt neer op [redacted] per m² kavel bij een kaveloppervlakte van 7.041 m². Dit bepaalden wij op basis van een residuele berekening die in onderstaande hoofdstukken is uitgewerkt.

De waarde is berekend op basis van de onderdelen uit onderstaande tabel. De bandbreedte komt voort tot uitdrukking via de berekening van de beleggingswaarde; wij hebben hiervoor namelijk met een discontovoet van 6,0 en van 6,25% gerekend. Dit staat in navolgende tekst toegelicht.

Berekening	Onderkant bandbreedte	Bovenkant bandbreedte
Beleggingswaarde	[redacted]	
Stichtingskosten		
Inrichtingskosten (parkeerplaatsen)		
Vergoeding gemeentelijke kosten		
Saldo (ongeïndexeerd)		
Saldo (geïndexeerd)		
Discontovoet		
Residuele grondwaarde bouwrijpe staat NCW		
Residuele grondwaarde per m²		

De bandbreedte van de resulterende grondwaarde per m² kavel komt neer op een bedrag van circa [redacted] per woning en een bedrag van circa [redacted] per persoon. Wij concluderen dat de resulterende bandbreedte vergelijkbaar zijn met het gemiddelde van vier transacties van migrantenhuisvesting.

4.5.1. Beleggingswaarde: [redacted] per woning

De waarde van de wooneenheden valt binnen een bandbreedte van circa [redacted] V.O.N. per kamer. Wij komen tot deze bandbreedte door toepassing van de "marktwaarde verhuurde staat" methodiek toe te passen (discounted cash flow). Hiervoor hebben wij gebruik gemaakt van de principes uit het Handboek Marktwaardering 2021[4] en een inschatting gemaakt van de marktconforme huuropbrengsten en exploitatiekosten. De resulterende BAR ligt tussen de [redacted]

Navolgend gaan wij in op de gehanteerde parameters. Voor een uitgebreider overzicht verwijzen wij naar de rekenbladen in Bijlage 8.

- **Disconteringsvoet:** [redacted]
  Voor de disconteringsvoet hanteren wij een bandbreedte van [redacted] Deze percentages beschouwen wij als marktconform. Ter referentie:
  - Het Handboek modelmatig waarderen 2021 geeft een discontovoet van een bandbreedte van [redacted] voor studentenwoningen. Gezien de sterke groei in de vraag naar migrantenhuisvesting en de beperkte mate waarin de exacte locatie binnen Nederland ertoe doet, dat een half procentpunt lager dan studentenwoningen realistisch lijkt.
  - In recente nieuwbouwprojecten van reguliere eengezinswoningen zien wij dat veelal een disconteringsvoet van circa [redacted] wordt gehanteerd. Voor portefeuilles van oudere woningen ligt dit op circa [redacted]
  - Voor risicovoller ''specifiek'' vastgoed zien we vaak rendementseisen van [redacted]

- **Huuropbrengsten: contracthuur** [redacted] **per VHE per maand**
  In de waardering van de eenheden hebben wij de maximale huurprijs volgens het puntensysteem WWS als markthuur gehanteerd. Wanneer dit systeem wordt ingevuld als 1 eenheid voor twee personen leidt dit tot [redacted] WWS-punten en een huurprijs van [redacted] per maand. De daarbij behorende maximale (kale) huurprijs per VHE is afgeleid van de *Huurprijscheck woonruimte (www.huurcommisie.nl)*, waarbij wij het tijdvak 2021 hebben gehanteerd. In Bijlage 6 treft u de huurprijscheck van het WWS-puntensysteem.

- **Mutatiegraad:** [redacted]
  In de waarderingen hebben wij een mutatiegraad van [redacted] gehanteerd. Dit percentage beschouwen wij als realistisch voor een functie van migrantenlogies. Een mutatiegraad van [redacted] impliceert dat een migrant gemiddeld 1,5 tot 2 jaar zijn kamer huurt.

- **Instandhoudingsonderhoud:** [redacted] **per VHE per jaar**
  Op basis van de Vastgoed Taxatiewijzer 2022 (Koëter, 2022) hebben wij voor de studentenwoning in Dronten onderhoudskosten van [redacted] per VHE aangehouden. Voor een migranteneenheid voor twee personen van 30 m² GBO hanteren wij het uitgangspunt van [redacted] per jaar.

- **Eindwaarde bepaling op basis van exit yield van** [redacted]
  Met de exit yield wordt de eindwaarde van het vastgoed bepaald. Dit betreft de waarde van het vastgoed aan het eind van de beschouwingsperiode. De exit yield kan gezien worden als rendement aan het einde van de looptijd. Het percentage weerspiegeld de verhouding tussen de huur in het laatste jaar voor het einde van de beschouwingsperiode en de eindwaarde van de woning. Net als voor de discontovoet variëren wij de exit yield in de twee doorrekeningen. Voor de onderkant van de bandbreedte hanteren wij een exit yield van [redacted] Voor de bovenkant van de banbreedte hanteren wij een exit yield van [redacted] De exit yield stelden wij iets hoger dan het resulterende bruto aanvangsrendement (BAR) per heden: circa [redacted] Dit vanwege technische, functionele en economische veroudering ligt het BAR over 15 jaar namelijk hoger dan het BAR per heden.

[4] https://www.volkshuisvestingnederland.nl/documenten/publicaties/2021/10/29/handboek-marktwaardering-2021

4.5.2. Stichtingskosten: [redacted] per woning

Wij raamden de stichtingskosten op basis van kengetallen uit Bouwkostenkompas, uitgaande van prijspeil februari / maart 2023 en gecorrigeerd voor prijsontwikkelingen die plaatsvonden tussen 2021 en dit prijspeil. De referenties uit het Bouwkostenkompas en de aangenomen prijsindexering treft u in Bijlage 9.

Wij gaan bij de realisatie van migrantenlogies uit van een simpele bouwvorm en daarmee de onderkant van de bandbreedte voor bouwkosten van Bouwkostenkompas. Dit komt neer op een bedrag van ongeveer [redacted] per m² BVO. Rekening houdend met een gemiddelde jaarlijkse prijsstijging van bouwkosten van [redacted] komt dit teruggerekend naar prijspeil november 2021 neer op ongeveer [redacted] per m² BVO. Uitgaande van een wooneenheid van 30 m² GBO / 45 BVO (vormfactor van [redacted]) leidt dit tot circa [redacted] bouwkosten per eenheid.

Bijkomende kosten bedragen circa [redacted] van de bouwkosten en algemene kosten raamden we op [redacted] van de bouw- en bijkomende kosten. Voor winst en risico houden we [redacted] over de ontwikkelomzet aan. Bovendien houden wij rekening met een bouwperiode van 12 maanden en bouwrente van [redacted] Het overzicht hieronder toont de stichtingskostenberekening voor een tweepersoonskamer en maakt inzichtelijk dat de kosten voor 150 eenheden met 300 bedden neerkomt op ongeveer [redacted]

Stichtingskosten input	
Bouwkosten (per m² BVO)	[redacted]
Bijkomende kosten	
Algemene kosten	
Winst- en risicoreservering	
Bouwrente	
Stichtingskosten output	
Bouwkosten	
Rente over bouwkosten	
Bijkomende kosten	
Rente over bijk.kosten	
Algemene kosten	
Rente over alg.kosten	
Winst- en risicoreservering	
Stichtingskosten ex. BTW	

4.5.3. Inrichtingskosten (parkeerplaatsen): [redacted] per m²

Voor het realiseren van de parkeerplaatsen gaan wij uit van 3.000 m² aan verharding, afgeleid van 20 m² per parkeerplaats en 150 parkeerplaatsen voor 300 arbeidsmigranten.

Uit Bouwkostenkompas blijkt dat de aanlegkosten circa [redacted] per m² bedragen. Rekening houdend met onvoorzien (10%), VTU (12%) en plankosten (5%) komt dit neer op een totaalbedrag van [redacted] per m² en [redacted] voor de 3.000 m² verharding.

De ongeveer [redacted] per m² aan bouwkosten voor het realiseren van maaiveld parkeerplaatsen komt tot stand vanuit Bouwkostenkompas (zie Bijlage 9). Prijspeil 2023 komt dit neer op [redacted] per m² en geïndexeerd met de GWW index leidt dit tot [redacted] per m² per 2021.

4.5.4. Vergoeding gemeentelijke kosten: [redacted]

De gemeente maakt de kosten voor de bestemmingsplanherziening en het woonrijp maken van het gebied. Hiervoor rekent de gemeente een bedrag van [redacted], wat zij in rekening gaat brengen bij familie De Regt. Omdat familie De Regt deze bijdrage moet doen voor de ontwikkeling, komen die ten laste van de grondwaarde.

4.5.5. Fasering: ontwikkeling in twee jaar

De hierboven gehandelde kosten en opbrengsten hebben wij in de tijd uitgezet. Redenerend vanuit prijspeil november 2021 nemen wij aan dat in 2023 de stichtingskosten worden gemaakt en in 2024 de kosten voor het realiseren van de parkeerplaatsen plaatsvinden. Bovendien wordt in 2024 de opbrengst van de migrantenlogies ingerekend, in de vorm van beleggingswaarde. De kosten en opbrengsten zijn geïndexeerd met GWW, bouwkosten en huurprijsontwikkeling.
In ons rapport bepalen wij de indicatieve waarde van de compensatiemaatregelen (in een bandbreedte) voor het prijspeil november 2021. Dit betekent dat wij de kasstromen indexeren vanuit de fictie van dat moment en wat er in november 2021 realistisch vooruitkijkend leek. Dat betekent dat wij met andere indices rekenen dan wij in de werkelijkheid de afgelopen 2 tot 1,5 jaar hebben zien plaatsvinden. Partijen komen immers compensatiemaatregelen overeen in 2021 en de daarna volgende marktontwikkeling is een kans/risico voor familie De Regt.

Hieronder gaan wij in op de indexatie van de kasstromen en de totstandkoming van de kasstromen van kosten en opbrengsten.

Overzicht gehanteerde jaarlijkse indices voor berekening van de waarde bij migrantenlogies.

Jaarlijkse index	2022	2023	2024	2025	2026 +
Huurprijsontwikkeling	[redacted]				
Bouwkosten					
GWW					
Discontovoet					

De prijsontwikkeling voor de civieltechnische kosten (GWW) lag in 2021 boven de langjarige trend van rond de [redacted] Daarom hebben wij in de jaren 2022 en 2023 het percentage in stappen laten teruglopen naar de langjarige trend van 2%.

Voor de bouwkosten geldt dat deze in 2021 ook boven de langjarige trend van ongeveer [redacted] lagen. Ook voor de bouwkosten hebben wij daarom de jaarlijkse index in de jaren 2022 en 2023 laten terugkomen tot de langjarige trend van [redacted]

Voor inflatie geldt dat deze in 2021 lager lag dan de index voor GWW en bouwkosten. Wij schatten deze index voor 2022 en 2023 daarom lager in. Vanaf 2024 is de index gelijkgesteld aan de langjarige trend van [redacted]

Disconteringsvoet: [redacted]
Voor de ontwikkeling van gronden hanteren wij een disconteringsvoet van [redacted]

4.6. Indicatie comparatieve waarde grond bij 'logies' [redacted] per eenheid / [redacted] per persoon

De afgelopen jaren zijn er in meerdere Nederlandse gemeenten gronden aangekocht ten behoeve van de realisatie van migrantenlogies. In onderstaande tabel hebben wij de transactieprijs voor deze gronden, op basis van de eigendomsakte, uitgedrukt per wooneenheid en per persoon. Wij concluderen dat de resulterende grondwaarde uit bovenstaand hoofdstuk in lijn is met deze referentietransacties.

In onderstaande tabel hebben wij de informatie van vier locaties uitgewerkt; Venray, Oud-Zevenaar, Terneuzen en Roosendaal en Nispen. Het perceeloppervlak, het aantal wooneenheden en het gemiddeld aantal personen per eenheid zijn in de tabel opgenomen, evenals de koopprijs uitgedrukt in een kostprijs per eenheid en in een kostprijs per persoon. De prijs per eenheid ligt in een bandbreedte van [redacted] per eenheid en [redacted] per persoon. Deze referenties zijn van enkele jaren geleden (2018 tot en met 2020) en wij constateren dat in de navolgende periode de bouwkosten harder zijn gestegen dan de relatief beperkte stijging van gereguleerde huur. Daarnaast valt op dat het aantal personen per eenheid bestaat uit gemiddeld 2,5 persoon per eenheid, waardoor wij met name een vergelijk maken met het bedrag per persoon.

Wij concluderen dat de bandbreedte van [redacted] per woning en een bedrag van circa [redacted] per persoon in lijn ligt met onderstaande vier referentieprojecten. Hierbij tekenen wij aan dat niet helemaal duidelijk is of de bestemming van de betreffende locaties exact overeenkomen met de bestemming Bruggepoort.

In het voorgaande hoofdstuk is de residuele grondwaarde voor 300 migrantenlogies op de locatie Bruggepoort uiteengezet. Uit de residuele berekening volgt voor een gebied van 7.041 m² een grondwaarde van [redacted] Dit komt neer op een bedrag van circa [redacted] per eenheid en circa [redacted] per persoon.

Plaats	Perceelnr.	Datum akte	Perceel opp.	Realisatie	Prijs per unit	Prijs per persoon
Venray	T 5617	08-12-2020	3.000 m²	[redacted]		
Oud-Zevenaar	K 3531	06-11-2020	6.600 m²			
Terneuzen	M 3207	04-01-2019	11.500 m²			
Roosendaal en Nispen	B 7005	20-02-2018	1.820 m²			
Gemiddeld			**5.730 m²**			

5. Compensatiemaatregel 3: N307 | waardestijging is geen compensatie

De gemeente Dronten beoogt de bestemming van de locatie N307 te wijzigen, dusdanig dat familie De Regt op deze locatie 300 migrantenlogies kan realiseren. De gronden zijn momenteel in eigendom van familie De Regt en de huidige bestemming is agrarisch. Door enkel de bestemming te wijziging van agrarisch naar arbeidsmigrantenlogies treedt er een waardestijging op voor familie De Regt. Met deze waardestijging is echter geen sprake van compensatie door de gemeente aangezien gemeente niet aan betaalplanologie mag doen. De gemeente heeft met deze maatregel een compensatie ter waarde van [redacted] beoogd.

Onderstaand lichten wij in meer detail toe hoe wij hiertoe komen.

5.1. Bestemmingswijziging naar migrantenlogies, beoogde compensatie: [redacted]

De locatie N307 heeft momenteel de bestemming van agrarische grond en is in eigendom van familie De Regt. In het principeakkoord staat beschreven dat De Regt als eigenaar van de gronden voor eigen rekening en risico gaat ontwikkelen. De gemeente faciliteert dit door het bestemmingsplan te wijzigen. Vanuit een faciliterende positie zou de gemeente kostenverhaal moeten plegen om de gemeentelijke plankosten en kosten voor bovenwijkse voorzieningen te verhalen. In het principeakkoord staat echter opgenomen dat de kosten voor de benodigde bestemmingsplanwijziging voor De Regt zijn. In het principeakkoord staat niets over een gemeentelijke bovenwijkse investering waarvan kosten worden verhaald bij De Regt. De gemeente geeft aan dat de compensatiemaatregel voor de locatie N307 een bestemmingsherziening is waardoor het toegestaan is 300 migrantenlogies te realiseren op het betreffende perceel, volgens het gemeentelijke Afwijkingsbeleid zoals vastgesteld op 9 november 2021.

In het principeakkoord is opgenomen dat de gemeente beoogt met de compensatiemaatregel op de locatie N307 te compenseren voor het wijzigen van de functie van twee studentenwoningen naar reguliere woningen. De gemeente heeft de compensatie gekwantificeerd op [redacted] exclusief BTW. In het principeakkoord is tevens opgenomen dat de gemeentelijke kosten voor de benodigde bestemmingsplanwijziging voor familie De Regt zijn. Hieruit concluderen wij dat de gemeente deze kosten wenst te verhalen bij familie De Regt.

Uitgangspunten compensatie door bestemmingswijziging:

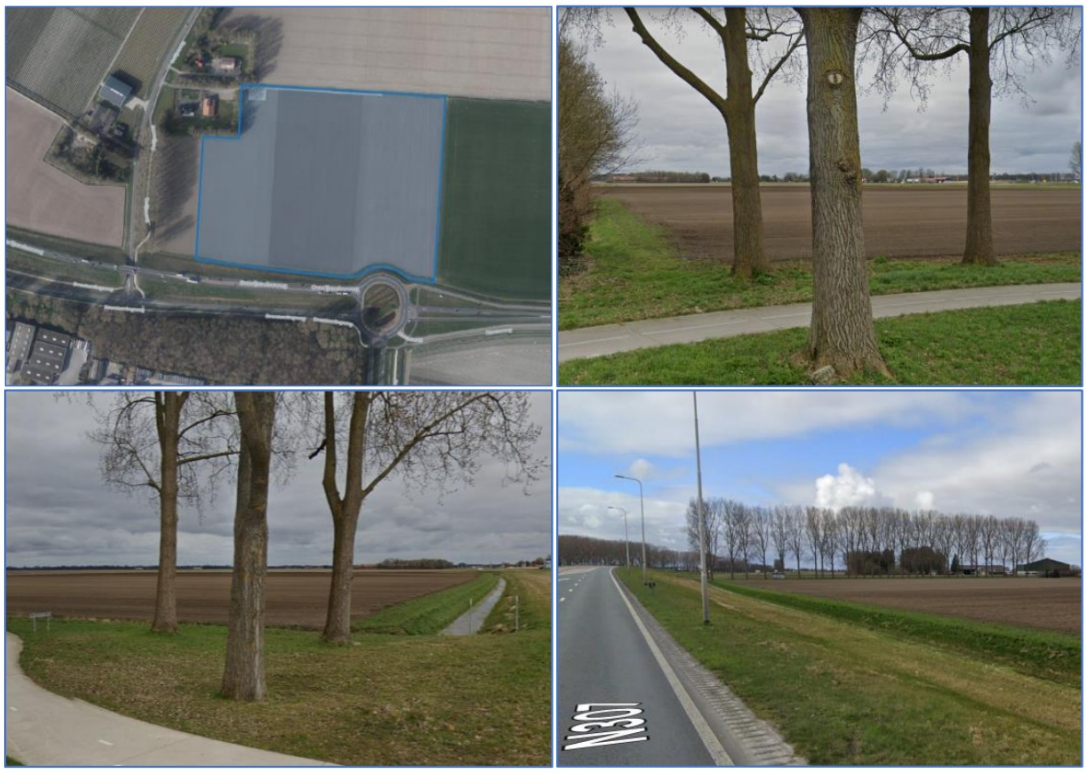
- De gemeente heeft nog geen beeld bij de exacte kaders van de bestemming. Om een indicatieve waarde voor de nieuwe bestemming te bepalen nemen wij aan dat het nieuwe bestemmingsplan een permanente wijziging is van de huidige bestemming agrarisch naar 300 migrantenlogies. Wij constateren dat voor het huisvesten van 300 migrantenlogies slechts een deel van het grondvlak van het totale perceel benodigd is. Wij nemen aan dat de bestemming van een gedeelte van het perceel wijzigt voor de huisvesting van 300 migrantenlogies. Verder nemen wij aan dat een andere bestemming dan het huisvesten van 300 migrantenlogies niet is toegestaan. Het overige gedeelte van het huidige kavel laten wij ongewijzigd en is dan ook niet relevant in de analyse.
- Familie De Regt is als eigenaar van de grond zelf verantwoordelijk voor de kosten, zoals het bouw- en woonrijp maken van de gronden en het realiseren van een ontsluitingsweg vanaf de parallelweg N307.

De exacte kaders waarbinnen de beoogde ontwikkeling zal plaatsvinden liggen niet vast in het principeakkoord, ook niet welke bestemming (permanente of tijdelijke arbeidsmigrantenlogies) de grond krijgt en welke verplichtingen/ruimte er in de exploitatie en/of uitponden van de arbeidsmigrantenlogies ontstaat. **Wij nemen daarom het volgende aan**: na bestemmingsplanwijziging heeft familie De Regt ruimte om maximaal 300 arbeidsmigrantenlogies te ontwikkelen. De bestemming wordt maatschappelijk/arbeidsmigrantenlogies, die kwalificeren als sociale huurwoning. De arbeidsmigrantenlogies mogen dus enkel verhuurd worden als sociale huurwoning. Exploiteren als vrije sector huurwoning en/of uitponden als woning is niet mogelijk zonder bestemmingswijziging.

5.2. Object in huidige staat: agrarische grond

Het perceel op de locatie N307 ter hoogte van de Colijnweg 26 en naastgelegen rotonde N307-305 is ongeveer 102.230 m² groot. Het perceel bestaat uit agrarische grond en is omsloten door agrarisch gebied, een bedrijventerrein en de ontsluitingsweg N307. Er staan geen opstallen op het perceel. Familie De Regt is eigenaar van de grond.

Kadastrale aanduiding	Kadastraal oppervlak	Eigenaar
Dronten B 3608	102.230 m²	Familie De Regt
Totaal	**102.230 m²**	



Kadastraal perceel B 3608 te Dronten. Bron: Kadasterdata.nl en Google Earth.

5.3. Beoogde aanwending: bouwgrond voor arbeidsmigrantenlogies

De gemeente Dronten geeft aan dat de exacte omvang van de te verkopen kavel (nog) niet is overeengekomen met familie De Regt. Het totale oppervlak van de betreffende kavel (B 3608) bedraagt 102.230 m². Volgens het schetsontwerp van bureau Witpaard (tekeningnummer P01240_VK02 d.d. 3 mei 2021) is een oppervlakte van 17.488 m² benodigd voor realisatie van de migrantenlogies. Wij kunnen de schetsen van bureau Witpaard echter niet doorgronden omdat zij niet aangeven wat de bouwhoogte is of welk oppervlak zij hanteren voor parkeerplaatsen en/of migrantenlogies. Wij hebben daarom zelf een ruimtebreakdown opgesteld die voldoet aan de gemeentelijke parkeernorm van 0,5 per bewoner en het minimale woonoppervlak van 15 m² GBO per persoon in twee-persoonswooneenheden dat geldt voor migrantenlogies. In Bijlage 6 is het geldende beleid voor migrantenlogies opgenomen. Bij het komen tot een ruimtebreakdown nemen wij naast het gemeentelijk beleid enkele onderdelen van het schertsontwerp van bureau Witpaard over, zoals de gereserveerde ruimte voor de sport/spelvoorziening.

Tenzij er schriftelijke afspraken worden gemaakt dat mag worden afgeweken van dit beleid, lijkt het logisch het (gemeentelijke) beleid voor parkeren en minimale woonoppervlaktes voor wooneenheden te hanteren om tot afspraken te komen.

Voor de opstallen gaan we uit van 300 arbeidsmigrantenlogies verdeeld over vier bouwlagen. Wij kwamen hiermee tot een benodigd te bebouwen oppervlak van 1.679 m² BVO. Voor de 150 parkeerplaatsen en overige verharding denken we 5.907 m² nodig te hebben. In de schetsen van bureau Witpaard is er extra ruimte opgenomen voor sport/spelvoorziening (circa 1.700 m²) en groenvoorziening (circa 7.100 m²). Wij hanteren deze uitgangspunten in onze ruimtebreakdown waardoor het benodigd grondoppervlak fors hoger uitkomt dan de ontwikkeling bij Bruggepoort. In totaal lijkt er 17.334 m² van de 102.230 m² nodig te zijn voor de ontwikkeling op locatie N307. De ruimtebreakdown treft u in onderstaande tabel aan. In Bijlage 5.B lichten we de totstandkoming van de ruimtebreakdown nader toe.

In de verdere bepaling van de compensatiemaatregel beschouwen wij enkel het oppervlak van de kavel dat benodigd is voor het realiseren van de maximaal 300 migrantenlogies. De overige gronden wijzigen namelijk niet; de gronden behouden gelijke bestemming en zijn al in eigendom van familie De Regt.

Ruimtebreakdown	[redacted]
Bruto plangebied	
Te handhaven gebied	
Netto plangebied	
Breakdown netto plangebied	
Bebouwing	
Tuin	
Sport/spelvoorziening	
Groenvoorziening	
Water	
Verharding	
Totaal	
Programma	
Totaal oppervlak 300 arbeidsmigrantenlogies	
Totaal oppervlak per bouwlaag	
Woonoppervlak per tweepersoons unit	
Woonoppervlak per arbeidsmigrant	

C

5.4. Reflectie op de maatregel; geen sprake van compensatie

In het geval door bestemmingswijziging de waarde van de gronden op de locatie N307, in eigendom van familie De Regt, stijgt, komt deze waardestijging de familie De Regt toe. Voor gemeentelijke kosten aan bestemmingsplanherziening (plankosten) en maatregelen in de directe omgeving die samenhangen met de beoogde ontwikkeling op de locatie N307, en daarmee toerekenbaar zijn aan deze ontwikkeling, kan de gemeente (een deel van) de waardestijging van familie De Regt ontvangen in de vorm van exploitatiebijdrage. In de voorliggende situatie op de locatie N307 geldt dat er sprake is van gemeentelijke plankosten in de vorm van kosten voor bestemmingsplanherziening. Deze kosten kunnen door de gemeente worden verhaald bij de familie De Regt. Buiten deze kosten wordt hier niet gesproken over publieke maatregelen die de gemeente uitvoert, welke samenhangen met en toerekenbaar zijn aan de ontwikkeling van maximaal 300 migrantenlogies. In het principeakkoord staat bovendien opgenomen dat de gemeentelijke kosten voor bestemmingsplanwijziging voor familie De Regt zijn. Op het moment de gemeente afziet van het verhalen van deze plankosten, treedt een beperkte compensatie op. Wij verwachten dat dit circa [redacted] G zou bedragen. Het principeakkoord volgend is hier dus geen sprake van en worden deze kosten aan familie De Regt doorgelegd.

Kosten familie De Regt bij faciliterend grondbeleid

Bij deze maatregel gaat het om faciliterend grondbeleid. Familie De Regt maakt (reguliere) grondexploitatiekosten voor het bouw- en woonrijp maken van de gronden en is zelf verantwoordelijk voor de realisatie van de ontsluiting vanaf de parallelweg N307.

Compensatie vertegenwoordigd geen waarde
De beschreven compensatiemaatregel aan de N307 vertegenwoordigd in onze ogen geen waarde. De gronden zijn al in eigendom van familie De Regt waardoor een waardeontwikkeling van de gronden door bestemmingswijziging toekomt aan de huidige eigenaar.

Er bestaan binnen Nederland situaties waarbij een waardestijging door bestemmingswijziging op private gronden (deels) toekomt aan de gemeente. De gemeente Rotterdam hanteert bijvoorbeeld functioneel grondbeleid. Hierbij is in bepalingen opgenomen dat de gemeente meeverdient aan grondwaardestijgingen. Dit moet dan in de akte of algemene bepalingen in kadaster zijn opgenomen. Ook bij recent verkochte gronden is mogelijk en redelijk met de private partijen afspraken te maken over waardestijgingen.

Geen van deze twee opties lijkt hier aan de orde. De situatie zoals beschreven voor Rotterdam is niet het geval op deze locatie en de locatie N307 is in 2017 door familie De Regt aangekocht. Daarom constateren wij dat de gemeente voor deze maatregel enkel gerechtelijk kan compenseren door af te zien van het verhalen van gemeentelijke plankosten aan familie De Regt. De compensatie is in dit geval zeer beperkt. Bij het uitgangspunt dat deze waardestijging de gemeente toekomt wordt het publiek recht en privaat recht foutief vermengd.

Bijlagen

Bijlage 1: Principeakkoord gemeente Dronten en familie de Regt d.d. 15 november 2021

[redacted]

[redacted]

Bijlage 2: Locatie referenties agrarische percelen

Agrarische gronden
In onderstaande kaart tonen wij de locaties van de agrarische percelen die als referentie dienen bij het waarderen van de agrarische gronden.

Locaties van de percelen in Dronten. Bron: Google Earth.

Bijlage 3: Berekening van de situatie kopen gronden en opstallen van verloop huidig erfpachtcontract

In hoofdstuk 3 beredeneren en berekenen wij de waarde, in een bandbreedte, die de markt over heeft voor het erfpachtrecht. Hiervoor berekenen wij onderstaand de situatie waarbij gedurende de resterende 33 jaren van het lopende erfpachtrecht (kijkend vanaf 2021) aan de jaarlijkse canonverplichting wordt voldaan en na afloop van het lopende erfpachtcontract de gronden en opstallen worden gekocht voor dan geldende marktwaarde.

Erfpacht van los land

Bandbreedte van ongeveer [redacted] G

Onderkant bandbreedte

Perceel 1	B 3604	10.340	m²
Perceel 2	B 3607	234.786	m²
Totaal		245.126	m²

[redacted] G

Bovenkant bandbreedte

Perceel 1	B 3604	10.340	m²
Perceel 2	B 3607	234.786	m²
Totaal		245.126	m²

[redacted] G

Erfpacht van erven

Bandbreedte van ongeveer [redacted] G

Onderkant bandbreedte

[redacted] G

Bovenkant bandbreedte

[redacted] G

Bijlage 4: Geldend beleid migrantenlogies

In het principeakkoord en in de correspondentie met opdrachtgever wordt verwezen naar het gemeentelijk Afwijkingenbeleid, vastgesteld op 9 november 2021. Uit dit beleid volgen uitgangspunten zoals het maximaal te realiseren migrantenlogies en het minimaal vloeroppervlak per arbeidsmigrant.

Afwijkingenbeleid 2021
De huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten valt onder Hoofdstuk 9. Bijzondere woonvormen binnen het Afwijkingenbeleid 2021 van de gemeente Dronten, inwerktreding d.d. 18 november 2021. Wij vermelden hieronder de belangrijkste uitgangspunten van het beleid over het huisvesten van tijdelijke arbeidsmigranten bij grootschalige accommodaties.

- Maximaal 300 personen.
- Een SNF-keurmerk (Stichting Normering Flexwonen) is vereist.
- Bij realisatie van het complex in een buitengebied bedraagt de maximale hoogte drie bouwlagen, in de nabijheid van een bedrijventerrein bedraagt de maximale hoogte vijf bouwlagen.
- Per slaapvertrek geldt een minimaal vloeroppervlak van 5,5 m² per persoon, met het uitgangspunt van in beginsel één persoon per slaapvertrek.
- Voor wonen geldt een minimaal gebruiksoppervlak (GBO) van 15 m² per persoon. Dit is inclusief 5,5 m² voor het slaapvertrek.
- Parkeren dient plaats te vinden op hetzelfde perceel als het perceel van de huisvesting.
- Er geldt een parkeernorm van 0,5 parkeerplaats per persoon.

Afwijkend beleid voor de locatie Bruggepoort
De locatie Bruggepoort is gelegen in de nabijheid van een bedrijventerrein. Hieronder valt het volgende beleid: *De bebouwing wordt gerealiseerd in meerdere clusters van elk 50 wooneenheden, zodat kleinschaligheid voor de bewoners wordt geborgd. De hoogte van het bebouwingscluster bedraagt maximaal 5 bouwlagen.*

Wij gaan in onze berekening uit van vier bouwlagen omdat de percelen omsloten worden door op de eerste plaats bedrijventerrein en op de tweede plaats woningbouw. Wij hanteren het uitgangspunt van vier bouwlagen voor de locatie Bruggepoort en N307.

Beleid na prijspeil
Na november 2021 is er nieuw beleid geïntroduceerd. Op 1 maart 2022 is de SNF-norm (Stichting Normering Flexwonen) vernieuwd, waarin beleid is opgenomen over onder andere gebruiksoppervlakten bij logies. Op verzoek van de gemeente Dronten hebben wij onze werkzaamheden uitgevoerd op prijspeil 2021. Wij hebben beleid van na deze tijd om die reden niet meegenomen in onze analyse. Wanneer van het nieuwere beleid wordt uitgegaan beïnvloedt dit de waardebepaling van de migrantenlogies en dus ook de waarde van de compensatiemaatregelen.

Bijlage 5: Verrekening ruimtestaat

In deze bijlage beschrijven wij de ontvangen schetsen van bureau Witpaard en de daaruit gedestilleerde ruimtebreakdown voor de locaties Bruggepoort en N307. Vervolgens beschrijven wij hoe onze eigen ruimtebreakdown is berekend.

U heeft ons schetsontwerpen gestuurd van de locaties Bruggepoort en N307. Bureau Witpaard stelde deze schetsontwerpen op met een verhouding voor het perceel, opgesplitst naar o.a. bebouwing, tuin, groenvoorziening en verharding. Wij kunnen de schetsen van bureau Witpaard niet doorgronden omdat zij niet aangeven wat de bouwhoogte is of welk oppervlak zij hanteren voor parkeerplaatsen en migrantenlogies. Wij hebben daarom zelf een ruimtebreakdown opgesteld die voldoet aan de gemeentelijke parkeernorm van 0,5 per bewoner en het minimale woonoppervlak voor migrantenlogies vanuit het gemeentelijk afwijkingenbeleid.

Wij gebruikten de schetsen van Witpaard als basis voor het berekenen van de ruimtebreakdown. De oppervlakten voor parkeerplaatsen en migrantenlogies hebben wij berekent. Voor de overige functies, zoals tuin of sport/spelvoorziening hebben wij de gereserveerde ruimte vanuit de schetsen van bureau Witpaard overgenomen. Het oppervlak voor groenvoorziening hebben wij berekent met dezelfde verhouding in de schetsen van bureau Witpaard.

5.A. Locatie Bruggepoort

In onderstaande tabel vindt u de uitwerking van de ruimtebreakdown die wij destilleerde uit de schetsen van bureau Witpaard. Daaronder vindt u de tabel met onze uitwerking die aansluit op het gemeentelijke afwijkingenbeleid.

Berekening volgens schetsen Witpaard

- Wij kunnen het aantal migrantenlogies niet herleiden omdat de bouwhoogte niet is omschreven.
- Het aantal parkeerplaatsen voldoet niet aan de gemeentelijke parkeernorm van 0,5 per bewoner.

Bruggepoort volgens schetsen Witpaard			
Oppervlak	**eenheid**	**aantal**	**verhouding**
Perceel	m²	[redacted]	
Bebouwing	m²		
Tuin	m²		
Groenvoorziening	m²		
Verharding	m²		
Aantal logies (begane grond)	#		
Aantal parkeerplaatsen	#		
Verharding parkeerplaatsen	m²		
Verharding totaal	m²		
Verschil verharding en parkeerplaatsen	m²		c

Berekening volgens Fakton

- De bebouwing berekende wij met uitgangspunten uit het Afwijkingenbeleid 2021, zoals het minimaal woonoppervlak per logies.
- Het oppervlak voor tuin namen wij over uit de schetsen van bureau Witpaard in onze ruimtebreakdown.
- Het oppervlak voor groenvoorziening berekende wij naar rato door de verhouding uit de schetsen van bureau Witpaard over te nemen.
- Het oppervlak voor verharding namen wij over uit de schetsen van bureau Witpaard. Wij hanteren een oppervlak van 20 m² per parkeerplaats, inclusief in- en uitparkeerruimte. Wij berekende een groter oppervlak voor verharding van de parkeerplaatsen vanwege de gemeentelijke parkeernorm. Hierdoor valt het totaal oppervlak voor verharding groter uit.

Bruggepoort berekent Fakton			
Oppervlak	**eenheid**	**aantal**	**verhouding**
Perceel	m²	[redacted]	
Bebouwing	m²		
Tuin	m²		
Groenvoorziening	m²		
Verharding	m²		
Aantal migraten	#		
Aantal logies	#		
GBO per logies	m²		
Totaal GBO	m²		
Vormfactor			
Totaal BVO	m²		
Aantal bouwlagen	#		
BVO per bouwlaag	m²		
Parkeernorm	#		
Aantal parkeerplaatsen	#		
Opp. per parkeerplaats	m²		
Verharding parkeerplaatsen	m²		
Verharding totaal	m²		
Verschil verharding en parkeerplaatsen	m²		c

5.B. Locatie N307

In onderstaande tabel vindt u de uitwerking van de ruimtebreakdown die wij destilleerde uit de schetsen van bureau Witpaard. Daaronder vindt u de tabel met onze uitwerking die aansluit op het gemeentelijke afwijkingenbeleid.

Berekening volgens schetsen Witpaard

- Wij kunnen het aantal migrantenlogies niet herleiden omdat de bouwhoogte niet is omschreven.
- Het aantal parkeerplaatsen voldoet niet aan de gemeentelijke parkeernorm van 0,5 per bewoner.

N307 volgens schetsen Witpaard			
Oppervlak	**eenheid**	**aantal**	**verhouding**
Perceel	m²	[redacted]	
Bebouwing	m²		
Tuin	m²		
Sport/spelvoorziening	m²		
Groenvoorziening	m²		
Water	m²		
Verharding	m²		
Aantal logies (begane grond)	#		
Aantal parkeerplaatsen	#		
Verharding parkeerplaatsen	m²		
Verharding totaal	m²		
Verschil verharding en parkeerplaatsen	m²		c

Berekening volgens Fakton

- De bebouwing berekende wij met uitgangspunten uit het Afwijkingenbeleid 2021, zoals het minimaal woonoppervlak per logies.
- Het oppervlak voor tuin namen wij over uit de schetsen van bureau Witpaard in onze ruimtebreakdown.
- Het oppervlak voor sport/spelvoorziening namen wij over uit de schetsen van bureau Witpaard in onze ruimtebreakdown.
- Het oppervlak voor groenvoorziening berekende wij naar rato door de verhouding uit de schetsen van bureau Witpaard over te nemen.
- Het oppervlak voor water namen wij over uit de schetsen van bureau Witpaard in onze ruimtebreakdown.
- Het oppervlak voor verharding namen wij over uit de schetsen van bureau Witpaard. Wij hanteren een oppervlak van 20 m² per parkeerplaats, inclusief in- en uitparkeerruimte. Wij berekende een groter oppervlak voor verharding van de parkeerplaatsen vanwege de gemeentelijke parkeernorm. Hierdoor valt het totaal oppervlak voor verharding groter uit.

N307 berekent Fakton			
Oppervlak	**eenheid**	**aantal**	**verhouding**
Perceel	m²	[redacted]	
Bebouwing	m²		
Tuin	m²		
Sport/spelvoorziening	m²		
Groenvoorziening	m²		
Water	m²		
Verharding	m²		
Aantal migraten	#		
Aantal logies	#		
GBO per logies	m²		
Totaal GBO	m²		
Vormfactor			
Totaal BVO	m²		
Aantal bouwlagen	#		
BVO per bouwlaag	m²		
Parkeernorm	#		
Aantal parkeerplaatsen	#		
Opp. per parkeerplaats	m²		
Verharding parkeerplaatsen	m²		
Verharding totaal	m²		
Verschil verharding parkeerplaatsen	m²		c

Bijlage 6: Huurprijscheck

Huurprijscheck onzelfstandige woonruimte per unit: [redacted] WWS-punten.
Berekening uitgevoerd op basis van onderstaande criteria, via www.huurcommissie.nl. De eis vanuit het Afwijkingenbeleid 2021 is een minimaal vloeroppervlak van 5,5 m² per persoon per slaapvertrek en een minimaal gebruiksoppervlak van 15 m² per persoon (dit is inclusief de genoemde 5,5 m² van het slaapvertrek).

- Woonkamer van 15 m² GBO
- Eigen slaapkamer van 5,5 m² GBO
- Badkamer van 4 m² GBO
- Gemeenschappelijke keuken voor maximaal vijf wooneenheden
- Eigen toilet, wastafel en douche of bad
- Buitenruimte van 20 m²
- De vertrekken zijn verwarmd

Huurcommissie
voor huurders en verhuurders

Huurprijscheck onzelfstandige woonruimte

[redacted]

Huurprijscheck onzelfstandige woonruimte per persoon: [redacted] WWS-punten
Berekening uitgevoerd op basis van onderstaande criteria, via www.huurcommissie.nl. De eis vanuit het Afwijkingenbeleid 2021 is een minimaal vloeroppervlak van 5,5 m² per persoon per slaapvertrek en een minimaal gebruiksoppervlak van 15 m² per persoon (dit is inclusief de genoemde 5,5 m² van het slaapvertrek).

- Gedeelde woonkamer van 15 m² GBO
- Eigen slaapkamer van 5,5 m² GBO
- Gedeelde badkamer van 4 m² GBO
- Gemeenschappelijke keuken voor maximaal vijf wooneenheden
- Toilet, wastafel en douche of bad zijn gedeeld
- Gedeelde buitenruimte van 20 m²
- De vertrekken zijn verwarmd

Huurcommissie
voor huurders en verhuurders

Huurprijscheck onzelfstandige woonruimte

[redacted]

Bijlage 7: Input bepaling marktwaarde per type bij verhuur

	Onderkant bandbreedte	Bovenkant bandbreedte
Basis gegevens type woning		
Type aanduiding	[redacted]	
Type omschrijving		
Postcode		
Type verhuureenheden		
Subtype verhuureenheden		
Zelfstandige eenheden		
Gereguleerde eenheden		
Bouwjaar		
Oppervlakte gbo		
WWS punten		
7-jaars exploitatieverplichting		
Beschermd stads- of dorpsgezicht		
Gegevens marktwaarde		
Mutatiekans doorexploiteren		
Aangebroken complex		
Gesplitst complex		
Actuele contracthuur per maand		
Achterstallig onderhoud		
Bedrag achterstallig onderhoud		
Gegevens marktwaarde bij full waardering		
Markthuur full per maand		
Eindwaarde op basis exit yield		
Exit yield		
Disconteringsvoet full		
Onderhoud per jaar full bij doorexploiteren		

Bijlage 8: Uitkomsten van de marktwaardeberekening bij doorexploiteren

Onderkant bandbreedte

Wooneenheid – type 1

[redacted]

Bovenkant bandbreedte

Wooneenheid – type 1

[redacted]

Bijlage 9: Referenties Bouwkostenkompas

Voor het bepalen van de stichtingskosten voor migrantenlogies hebben wij het Bouwkostenkompas geraadpleegd. Hieronder geven wij per onderdeel onze benadering aan in het bepalen van de bouwkosten.

Bouwkosten

De bouwkosten op basis van studentenwoningen (tot 4 lagen) liggen volgens Bouwkostenkompas voor het lage niveau op ongeveer [redacted] per m² BVO. Voor realisatie van migrantenlogies is uitgegaan van het lage bouwkostenniveau, geïndexeerd naar prijspeil 2021. Dit komt neer op ongeveer [redacted] per m² BVO.

Studentenwoningen (tot 4 lagen)

Gestapelde studentenhuisvesting met centrale kern en een interne gang tussen de wooneenheden. Woonblok tot 4 lagen. Kleine woningen (ca. 20 m2 GO) met eigen keuken en natte groep. Doelmatige inrichting. Centrale installatietechniek, gasloos met collectieve warmtevoorziening. Geen buitenruimte.

Locatie:	Flevoland	Dronten	Dronten

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	[redacted]		
Bouwkosten / BIH			
Herbouwkosten / BVO			

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	[redacted]		
Gevel open			
Inhoud / BVO			
GO / BVO			

Prijsinvloeden	
Stadsverwarming	[redacted]

Groen

De bouwkosten voor een klein stuk blokgroen binnen een woonwijk liggen volgens Bouwkostenkompas voor het basisniveau op ongeveer [redacted] per m² BVO. Voor realisatie van het perceel rondom de migrantenlogies is uitgegaan van het basisniveau, geïndexeerd naar prijspeil 2021. Dit komt neer op ongeveer [redacted] per m² BVO.

Klein, binnen woonwijk

Klein stuk blokgroen binnen woonwijk. Grasveld met bomen, rondom blokgroen wordt betonband opgenomen.
Straatmeubilair: één eenvoudig bankje met prullenbak.

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	[redacted]		

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Oppervlakte blokgroen	[redacted]		
Oppervlakte blokgroen			
Aantal lantaarnpalen			
Straatmeubilair			
Straatmeubilair			
Aantal bomen			
Aantal bomen			
Voetpad			

Prijsinvloeden	
Blokgroen middel (ca. 2.500 m²)	[redacted]
Blokgroen groot (ca. 5.000 m²)	
Extra bankje	

Verharding

De bouwkosten voor verharding van twee rijrichtingen met fietsstrook liggen volgens Bouwkostenkompas voor het basisniveau op ongeveer [redacted] per m² BVO. Voor realisatie van verharding op het perceel is uitgegaan van het basisniveau, geïndexeerd naar prijspeil 2021. Dit komt neer op ongeveer [redacted] per m² BVO.

Twee rijrichtingen met fietsstrook

Landelijke verbindingsweg met twee enkele rijwegen, afwatering naar de berm en een aparte fietsstrook langs de weg. Wegverharding en fietsstrook geasfalteerd en geschikt voor middenzwaar wegverkeer, maximale snelheid 70 km/uur. Opbouw wegverharding: zandbed, menggranulaat, onderlaag (GAB 0/32) en deklaag (DAB 0/11). Geen verlichting, riolering of vangrail opgenomen. In de berm worden reflectorpaaltjes opgenomen, tussen de twee rijbanen wegscheidingsmarkering. Berm aan weerszijden van de weg wordt ingestrooid met graszaad, bestaande bomen langs de weg worden behouden.

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / m¹	[redacted]		
Bouwkosten / BVO			

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Totale oppervlakte	[redacted]		
Lengte ontsluitingsweg			
Eén reflectorpaal per			
Hectometerpalen per 100 m¹			
Verkeersborden per 100 m¹			

Prijsinvloeden	
Verlichting (eenvoudig)	[redacted]
Geluidswal (schanskorf laag)	
Als wegreconstructie	

Water

De bouwkosten voor het graven van een sloot liggen volgens Bouwkostenkompas voor het basisniveau op ongeveer [redacted] per m² BVO. Voor realisatie van water op het perceel is uitgegaan van het basisniveau, geïndexeerd naar prijspeil 2021. Dit komt neer op ongeveer [redacted] per m² BVO.

Sloot

Sloot gegraven onder talud met een maximale diepte ca. 1,5 m¹. Talud wordt ingezaaid met gras. Geen beschoeiing of kadewand in de kosten meegenomen.

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	[redacted]		
Bouwkosten / m¹			

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Oppervlakte sloot	[redacted]		
Lengte sloot			
Breedte sloot			
Diepte sloot			
Oppervlakte kade			

Prijsinvloeden	
Beschoeiing (2,5 m¹ hoog)	[redacted]
Bredere sloot (per 1 m¹)	
Diepere sloot (per 0,5 m¹)	

Parkeren

De bouwkosten voor oppervlakte parkeren (woonwijk) liggen volgens Bouwkostenkompas voor het basisniveau op ongeveer [redacted] per m² BVO. Voor realisatie van oppervlakte parkeren op het perceel is uitgegaan van het basisniveau, geïndexeerd naar prijspeil 2021. Dit komt neer op ongeveer [redacted] per m² BVO.

Oppervlakteparkeren (woonwijk)

Kleine eenvoudige parkeerplaats bij een woonwijk of kantoorgebouw. Verharding van betonklinkers en afwatering via het rioolsysteem van de woonwijk. Eén lantaarnpaal per 200 m² meegenomen in de bouwkosten.

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / m²	[redacted]		

Vormfactoren	basis	laag	hoog

Prijsinvloeden	
Moeilijk bereikbaar	[redacted]

FAKTON

VALUATION

World Trade Center
[redacted]
Beursplein 37
3011 AA Rotterdam

Postbus 30188
3001 DD Rotterdam

[redacted]

Bank
[redacted]
KVK Rotterdam
[redacted]07
BTW nr.
[redacted]

www.fakton.com

Regulated by

RICS

FAST

Fakton Valuation is een handelsnaam van Fakton Consultancy B.V.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

C Art. 5.1 lid 1 sub c

Deze informatie betreft bedrijfs- en fabricagegegevens die vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld

G Art. 5.1 lid 2 sub b

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

T

Valt buiten de reikwijdte van het verzoek