

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 21 december 2023 15:06
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: FW: Concept resultaten taxatie Alcazar

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
adviseur omgeving



Postbus 2003
3260 EA Oud-Beijerland
0886 [REDACTED]
www.gemeentehw.nl



Van: [REDACTED] <[REDACTED]@gmail.com>
Verzonden: dinsdag 17 oktober 2023 12:23
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@gemeentehw.nl>
Onderwerp: Fwd: FW: Concept resultaten taxatie Alcazar

----- Forwarded message -----

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@gmail.com>
Date: ma 27 sep 2021 om 16:42
Subject: Re: FW: Concept resultaten taxatie Alcazar
To: [REDACTED] <[REDACTED]@gemeentehw.nl>

Hoi [REDACTED] ik geloof niet dat ik die redenering van Fakton over de 'plus' van € 207.000 helemaal kan volgen..

Nu Groeneweg 18 zelf gaat ontwikkelen, kan die gehele ontwikkeling toch uit het 'complex' worden geknipt en is de enige samenhang nog dat Groeneweg planologisch meelift?

Misschien dat ze nog mee zouden moeten betalen aan de toekomstige hoofdontsluiting naar de Groeneweg toe (immers Groeneweg 18 zal daar op aantakken) maar dat is het dan toch wel?

Of zijn er nog meer kosten die Stebru maakt en (deels) toerekenbaar zijn aan Groeneweg 18?

Mij niet helemaal duidelijk dus.

Kan jij helderheid verschaffen?

gr. [redacted]

Op ma 27 sep. 2021 om 11:15 schreef [redacted] <[redacted]@gemeentehw.nl>:

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Senior Projectleider ruimtelijke ontwikkeling

Postbus 2003
3260 EA Oud-Beijerland

088 [redacted]
www.gemeentehw.nl

Van: [redacted] [redacted] <[redacted]@fakton.com>

Verzonden: woensdag 22 september 2021 10:35

Aan: [redacted]@stebrou.nl; [redacted] <[redacted]@gemeentehw.nl>

CC: [redacted] [redacted] <[redacted]@fakton.com>

Onderwerp: Concept resultaten taxatie Alcazar

Beste [redacted]

Bijgevoegd de concept resultaten van de taxatie van de Alcazar locatie, waarin alle programmatische en ruimtelijke wijzigingen en nieuwe kostenopzet gemeentelijke plankosten zijn verwerkt. Dit geeft de volgende inbrengwaarden per eigenaar:

Inbrengwaarde van eigendommen	Gemeten oppervlakte binnen complex	% eigendom complex	Inbrengwaarde (€ excl. BTW)	Inbrengwaarde per m ² (€ excl. BTW)
	8.692	63,3% €	1.255.925 €	144,49
	2.928	21,3% €	423.073 €	144,49
	1.135	8,3% €	164.056 €	144,49
	981	7,1% €	141.747 €	144,49
	13.736	100,0% €	1.984.801 €	144,49

Zoals eerder aangegeven kunnen de eigenaren de gronden tegen deze bedragen inbrengen en is op complexniveau sprake van een sluitende business case.

Op het moment dat de eigenaar van de siertuin dat deel van het gebied zelf gaat ontwikkelen, dan zal verevening moeten plaatsvinden in de kosten. Anders zou Stebru alsnog alle kosten voor de grondexploitatie dragen en de eigenaar van de siertuin een free-rider zijn. Stel dat de eigenaar het bouwrijp maken, woonrijp maken voor eigen rekening en risico realiseert en de woningen bouwt, dan ontstaat bij inbreng tegen de 164.056 euro (in overzicht staat die post even voor het gemak bij saneringskosten omdat er geen lege regel in het model aanwezig was) een 'plus' van circa € 207.000 op die deelontwikkeling (zie resultaat siertuin in PDF). Dat bedrag zou de eigenaar dan aan Stebru moeten betalen zodat sprake is van een juiste verevening op complexniveau. De juridische weg is om dit via het kostenverhaal van de gemeente te regelen.

We zien jullie reactie met belangstelling tegemoet en maken na ontvangst het rapport op.

Met vriendelijke groet,

RICS Registered Valuer

Fakton is Great Place to Work Certified in 2020! Lees meer op [GPTW](#)

World Trade Center Rotterdam (22ste etage)

Beursplein 37

3011 AA Rotterdam



W www.fakton.com



This e-mail is intended for the addressee's eyes only. If you are not the intended recipient, you are hereby kindly requested to inform the sender of this. In view of the electronic nature of this communication, Fakton is neither liable for the proper and complete transmission of the information contained therein nor for any delay in its receipt. For information about Fakton, direct your browser to www.fakton.com