thorbecke
vastgoedtaxaties

Taxatierapport

Landelijk en Agrarisch Vastgoed

Perceel cultuurgrond in gebruik als gras- en maïsland gelegen aan de Haak om Leeuwarden en de Brédyk te Leeuwarden.

Wirdum, sectie E, nummer 1148 (deels)



Waardepeildatum	:	8 juli 2021
Taxateur	:	Hein Bleijenberg
Plausibiliteit	:	Geertjan Hoekstra
Dossiernummer	:	TH006000
Datum conceptrapport	:	28-7-2021 Versie 1.0
Datum definitief rapport	:	10-9-2021

Deze taxatie is uitgevoerd conform de internationale standaarden IVS

Register-Taxateur

Samenvatting

Adres	:	Gelegen aan De Haak om Leeuwarden (N31) en de Brédyk te Leeuwarden
Kadastrale aanduiding	:	Gemeente Wirdum, sectie E, nummer 1148 (deels)
Kadastrale oppervlakte	:	Totale oppervlakte ca. 20 ha 90 a 50 ca Te taxeren oppervlakte ca. 15 ha
Bestemming	:	Agrarisch en verkeer.
Gebruik	:	Gras- en maïsland
Doel taxatie	:	Bepalen van de marktwaarde van de percelen ten behoeve van een voorgenomen verkoop.
Type taxatie	:	Volledige taxatie
Te taxeren belang	:	Volledig eigendom
Bijzonderheden	:	Geen bijzonderheden
Peildatum	:	8 juli 2021
Waarde	:	€ 1.200.000,--
Zegge	:	Éénmiljoentweehonderdduizend euro

Inhoudsopgave

1	**Opdracht**	**4**
1.1	Opdrachtgever	4
1.2	Opdrachtnemer / taxateur	4
1.3	Taxatie	4
1.4	Verklaring taxateur	6
1.5	Taxatierapport	6
1.6	Taxatie- schattingsonzekerheid	7
1.7	Back-testing	7
2	**Omschrijving**	**8**
2.1	Object	8
2.2	Locatie	9
2.3	Privaatrechtelijke aspecten	10
2.4	Publiekrechtelijke aspecten	12
2.5	Fiscale aspecten	13
2.6	Milieu aspecten	13
3	**Beoordeling**	**14**
3.1	Sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen	14
3.2	Courantheid	14
3.3	Scenario analyse (Highest and best use IVS 2020)	14
3.4	Markt	15
3.5	Referenties	18
4	**Waardering**	**21**
4.1	Waarderingsgrondslag	21
4.2	Toegepaste taxatiemethode	21
4.3	Waarde	21
4.4	Toelichting op de waardering	22
4.5	Datering en ondertekening	23
5	**Plausibiliteitsverklaring**	**24**
6	**Bronvermelding**	**25**
7	**Bijlagen**	**26**

1 Opdracht

1.1 Opdrachtgever

Naam	:	Provincie Fryslân, afdeling Vastgoed
Adres	:	Tweebaksmarkt 52, 8911 KZ Leeuwarden
Postbus	:	Postbus 20120, 8900 HM Leeuwarden
Contactpersoon	:	De heer M.A. Hoekstra
Functie	:	Teamleider Vastgoed

1.2 Opdrachtnemer / taxateur

Naam kantoor	:	Thorbecke B.V.
Adres kantoor	:	Zwartewaterallee 50
Postcode, plaats	:	8031DX Zwolle
Telefoonnummer	:	088-8883000
Naam taxateur	:	Hein Bleijenberg
Kwalificatie	:	Register Taxateur, als deskundige ingeschreven in het volgende register NRVT onder nummer RT385697965 Landelijk en Agrarisch Vastgoed, Bedrijfsmatig Vastgoed en WOZ.

1.3 Taxatie

Op 15 juni 2021 is door opdrachtgever een opdrachtbrief met kenmerk 01890357 verzonden aan opdrachtnemer. Tussen het verzenden van de opdrachtbrief en het feitelijk uitbrengen van de taxatie zijn geen wijzigingen gedaan op de opdracht. De opdrachtbrief als bijlage aangehecht aan de rapportage.

1.3.1 Onderwerp en type taxatie

De voorliggende waardering betreft een volledige taxatie van:

Een (gedeeltelijk) perceel cultuurgrond in gebruik als gras- en maïsland. Het perceel is gelegen ten zuidwesten van de buurtschap Techum, aan de Haak om Leeuwarden (N31) en de Brédyk te Leeuwarden.

1.3.2 Doel van de taxatie

Door opdrachtgever is opdracht verstrekt tot het bepalen van de marktwaarde van het perceel, kadastraal bekend als gemeente Wirdum, sectie E, nummer 1148 (deels). Het doel van de taxatie is het bepalen van de marktwaarde van het perceelsgedeelte ten behoeve van een mogelijke verkoop.

1.3.3 Te taxeren belang

In overeenstemming met de waarderingsvoorschriften betreft het te taxeren belang het volle eigendom van het perceel.

1.3.4 Inspectie- en waardepeildatum

Het getaxeerde is door ondergetekende Hein Bleijenberg op 8-7-2021 ter plaatse geïnspecteerd.

Mate van inspectie: **Opname ter plaatse**.
In het kader van het verkrijgen van persoonlijke kennis van het betreffende perceel is een opname uitgevoerd. Daarbij zijn ligging, kavelvorm, grondsoort, bewerkbaarheid en andere perceelskenmerken geïnspecteerd om alle zaken vast te leggen die van belang lijken te zijn voor de waarde van het perceel.

Als waardepeildatum is aangehouden 8-7-2021.

1.3.5 Gebeurtenissen na inspectie- en na waardepeildatum

Voor zover taxateur bekend zijn er geen wezenlijke veranderingen opgetreden tussen de inspectiedatum en de rapportagedatum.

1.3.6 Uitgangspunten

Er wordt geen bodem-, bommen-, en/of asbestonderzoek uitgevoerd. Door de taxateur wordt aangenomen dat de grond en het grondwater niet zijn verontreinigd met stoffen die de zaak niet of minder geschikt maken voor het doel waarvoor deze gebruikt wordt, tenzij anders vermeld en geschikt is voor het gebruik conform de vigerende publiekrechtelijke bestemming.

Er wordt een beperkt titelonderzoek verricht. Door de taxateur is aangenomen dat er geen zakelijke rechten, kettingbedingen en/of gebruiks- of vervreemdingsbeperkingen bestaan, anders dan die genoemd zijn in de laatste titel van eigendom.

Er wordt beperkt bestemmingsplan onderzoek verricht en de taxateur gaat ervan uit dat het huidige beschreven gebruik is toegestaan en alle benodigde vergunningen door de bevoegde instanties zijn afgegeven en nog geldig op de waardepeildatum.

De waardering is gedeeltelijk gebaseerd op de door de opdrachtgever verstrekte gegevens. De taxateur zal de door de opdrachtgever verstrekte gegevens zoveel als mogelijk controleren. De taxateur gaat ervan uit dat de aangeleverde informatie juist en volledig is. Er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook of hoe ook genaamd.

Alle in dit taxatierapport genoemde bedragen zijn uitgedrukt in euro's (€), exclusief eventueel verschuldigde BTW en kosten koper.

1.3.7 Bijzondere uitgangspunten en bepalingen

Geen bijzondere uitgangspunten en bepalingen van toepassing.

1.4 Verklaring taxateur

Onafhankelijkheid
De taxateur verklaart niet in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever of een aan hem gelieerde vennootschap. De taxateur heeft geen betrokkenheid bij de onroerende zaak en heeft deze ook niet gehad. De taxateur heeft op geen enkele wijze een zakelijk belang bij de uitkomst van de taxatie en is geheel vrij om tot een objectieve en onbevooroordeelde waardering te komen.

Van toepassing zijnde tuchtrecht
Op deze taxatie is het tuchtrecht van het NRVT van toepassing. De taxateur valt onder de dekking van de beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering van de werkgever. Opdrachtnemer, het bedrijf waar taxateur voor werkzaam is, verklaart dat hij ten tijde van deze opdracht de premie van deze verzekering heeft voldaan en onder dekking valt.

Lokale kennis taxateur
De taxateur verklaart over voldoende kennis en ervaring te beschikken met betrekking tot de taxatie van vastgoed in de plaats en de categorie waaronder het betreffende vastgoedobject valt. In situaties waarin dit niet het geval is wordt de opdrachtgever op de hoogte gesteld van de ontoereikendheid alvorens de opdracht te aanvaarden en roept de assistentie in van een of meer competente personen met kennis van zaken.

De taxateur hanteert het normblad.

1.5 Taxatierapport

Dit taxatierapport is uitsluitend voor het genoemde doel (te taxeren belang) bestemd voor opdrachtgever. Uitsluitend tegenover de opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht wordt verantwoordelijkheid ten aanzien van de inhoud aanvaard. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik. Zonder voorafgaande toestemming mag het rapport niet ter beschikking worden gesteld aan derden.
De bijlagen vormen een onlosmakelijke deel van dit taxatierapport.

Door opdrachtnemer wordt het rapport niet ter inzage of ter beschikking gesteld aan derden, tenzij opdrachtgever dit uitdrukkelijk verzoekt. Het op verzoek van opdrachtgever aan derden ter inzage of ter beschikking stellen van het rapport doet niet af aan het feit dat opdrachtnemer jegens derden geen verantwoordelijkheid en/of aansprakelijkheid aanvaardt. Tenzij het rapport informatie bevat die alleen voor hem bestemd is, staat het opdrachtgever vrij het rapport of gegevens daaruit ter inzage of ter beschikking te stellen van derden, mits hij tegenover deze derden uitdrukkelijk verklaart dat opdrachtnemer jegens derden geen verantwoordelijkheid en/of aansprakelijkheid aanvaardt.

Niets uit deze taxatie mag worden gepubliceerd, gekopieerd of vermenigvuldigd anders dan met toestemming van de opdrachtgever.

1.6 Taxatie- schattingsonzekerheid

De mate van subjectiviteit in de Professionele Taxatiedienst is van invloed op de mate van schattingsonzekerheid en daardoor op de inschatting door de Register-Taxateur van de risico's van een afwijking van materieel belang voor een bepaalde Schatting. De schattingsonzekerheid is afhankelijk van veel factoren zoals bijvoorbeeld: de informatievoorziening, beschikbaarheid bruikbare marktinformatie, de marktomstandigheden en algemene taxatie onnauwkeurigheid. In onderhavige taxatie is sprake van een normaal niveau van schattingsonzekerheid.

1.7 Back-testing

De Register-Taxateur voert een back test uit indien de voorgaande taxatie minder dan drie jaar geleden is uitgevoerd, om de belangrijkste verschillen tussen de voorgaande taxatie en de nieuwe taxatie helder in kaart te brengen. Back testing is slechts mogelijk in geval de voorgaande Professionele Taxatiedienst door het Taxatiebedrijf waaraan de Register-Taxateur is verbonden is uitgevoerd. In het kader van de back-test neemt de Register-Taxateur in het Taxatierapport een beschrijving op van de belangrijkste verschillen tussen de 'oude' en de 'nieuwe' taxatie, met betrekking tot het Vastgoedobject, de locatie, waarderingsmethodiek en de markt. De beschrijving in het Taxatierapport van de verschillen dient ten minste van kwalitatieve aard te zijn en wanneer van toepassing (en relevant) van kwantitatieve aard.

In onderhavige taxatie is back-testing aan de orde aangezien deze gronden eerder door Thorbecke zijn getaxeerd. Op 19 september 2018 is door de taxateur een definitief exemplaar van het taxatierapport van de percelen Wirdum, sectie E, nummers 915 (deels), 1023 (deels), 1027 (deels), 1029 (deels), 1115, 1116 en 1121 (deels) opgeleverd bij de opdrachtgever. Deze opdracht had het kenmerk 01547317 (d.d. 30 juli 2018). Deze taxatie had betrekking op de zelfde percelen als het onderhavige object. De marktwaarde is in dit rapport vastgesteld naar waardepeildatum 27 juli 2018.

Op verzoek van de opdrachtgever heeft de taxateur voldaan aan de eisen van de International Valutation Standards (IVS). Indien er afgeweken is van deze standaard, heeft taxateur verklaard in welke mate en met welke redenen hiervan is afgeweken.

2 Omschrijving

2.1 Object

Perceel cultuurgrond in gebruik als gras- en maïsland gelegen ten zuidwesten van het buurtschap Techum en aan de Haak om Leeuwarden (N31) en de Brédyk te Leeuwarden.

2.1.1 Beschrijving

Grondsoort/kwaliteit	:	Kalkrijke poldervaaggronden; zware klei; profielverloop 5 (GWT III/V).
Opgave RVO 2020	:	Blijvend grasland en snijmaïs.
Ligging	:	Gelegen ten zuidwesten van de buurtschap Techum en aan de Haak om Leeuwarden (N31). Het perceel grenst aan het object Brédyk 30 te Leeuwarden
Ontwatering	:	Middels omliggende sloten en greppels.
Vlakligging	:	Goed.
Draagkracht	:	Goed.
Droogtegevoeligheid	:	Niet droogtegevoelig.
Kavelvorm	:	Diverse rechthoekige en driehoekige kavels.
Ontsluiting	:	Via diverse dammen is het perceel bereikbaar vanaf de openbare weg.
Kavelpad(en)	:	Er is op een gedeelte van het perceel een kavelpad aanwezig.
Afrastering	:	Geen afrastering aanwezig.
Drainage	:	Geen drainage waargenomen.
Schaduwinvloeden	:	*Enige schaduwinvloed door houtopstand op het naastgelegen perceel.*
Houtopstand(en)	:	Een aantal bomen op het meest noordelijke deel van het perceel.
Opmerkingen	:	-

2.1.2 Gebruik

<u>Huidig gebruik</u>
De gedeeltelijk perceel is momenteel in gebruik als grasland en bouwland.

2.1.3 Pachtsituatie

Huidige pachtsituatie: Volgens opgave van de opdrachtgever wordt het perceel thans niet middels een regulier pachtcontract verpacht.

2.2 Locatie

2.2.1 Stand, ligging en aard van de belendingen

Het gedeeltelijk perceel is gelegen in het landelijke buitengebied van de gemeente Leeuwarden ten zuidwesten van de buurtschap Techum en aan de Haak om Leeuwarden, N31. Belendingen zijn soortgelijke percelen cultuurgrond, woningen, agrarische bedrijven, de openbare weg, waaronder de N31, diverse watergangen en het spoor.

2.2.2 Bereikbaarheid

Het perceel is goed te bereiken middels een drietal dammen (waarvan 1 buiten gebruik).

2.3 Privaatrechtelijke aspecten

2.3.1 Kadastrale recherche

Kadastrale Gemeente	Sectie	Nummer	Omschrijving	Herinrichtingsrente	Eindjaar	Kadastraal oppervlak (ha)	Getaxeerd oppervlakte (ha)
Wirdum	E	1148	Grasland en bouwland	-	-	20 ha 90 a 50 ca	15 ha 00 00 ca
					Totaal	20 ha 90 a 50 ca	**15 ha 00 a 00 ca**

2.3.2 Eigendomssituatie

Rechthebbende

Naam	:	Provincie Fryslân
Adres	:	Tweebaksmarkt 52
Woonplaats	:	8900 HM Leeuwarden
KvK-nummer	:	01178978
Recht	:	Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel.
Aandeel	:	1/1

2.3.3 Privaatrechtelijk onderzoek

Er is een beperkt titelonderzoek verricht. Door de taxateur is aangenomen dat er geen zakelijke rechten, kettingbedingen en/of gebruiks- of vervreemdingsbeperkingen bestaan, anders dan die genoemd in de laatste titel van eigendom. Onderzoek in het kadaster wijst uit dat het object is bezwaard met onderstaande zakelijke en/of beperkte rechten.

Zakelijk gerechtigde

Naam	:	Gasunie Transport Services B.V. (4x zie kadastraal bericht)
Adres	:	Concourslaan 17
Woonplaats	:	9727 KC Groningen
Zakelijk recht	:	Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

Zakelijk gerechtigde

Naam	:	Vitens N.V.
Adres	:	Reactorweg 47
Woonplaats	:	3542 AD Utrecht
Zakelijk recht	:	Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

2.4 Publiekrechtelijke aspecten

2.4.1 Vigerende bestemmingsplan

Het perceel valt deels binnen het vigerende bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Leeuwarden – Buitengebied' van de gemeente Leeuwarden, welke is vastgesteld op 23-4-2014. De huidige status van het plan is vastgesteld/onherroepelijk.
IMRO versie van het plan is NL.IMRO.0080.01002BP00-VG01.

Onderhavig perceel heeft volgens dit bestemmingsplan de enkelbestemming Agrarisch, deels de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie en deels de dubbelbestemming Leiding – Water met hartlijn.

Daarnaast valt een deel van het perceel binnen het vigerende bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Leeuwarden - De Zuidlanden, restgebied en omgeving' van de gemeente Leeuwarden, welke is vastgesteld op 30-9-2013. De huidige status van het plan is vastgesteld.
IMRO versie van het plan is NL.IMRO.0080.06012BP00-VG01.

Onderhavig perceel heeft volgens dit bestemmingsplan deels de enkelbestemming Agrarisch, deels de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3 en deels de dubbelbestemming Leiding – Gas met hartlijn. Daarnaast rust op een deel van de getaxeerde percelen welke binnen dit bestemmingsplan gelegen zijn de enkelbestemming Verkeer.

Daarnaast valt een deel van het perceel binnen het vigerende bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Leeuwarden - Station Werpsterhoek' van de gemeente Leeuwarden, welke is vastgesteld op 17-12-2012. De huidige status van het plan is vastgesteld/onherroepelijk.
IMRO versie van het plan is NL.IMRO.0080.06009BP00-VG01.

Onderhavig perceel heeft volgens dit bestemmingsplan deels de enkelbestemming Verkeer met de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3.

2.4.2 Gebruiksmogelijkheden

Het huidige gebruik is overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan.

Toekomstige planologische ontwikkelingen: In de Structuurvisie Nieuw Stroomland van de gemeente Leeuwarden is het perceel aangemerkt als zoekgebied werklocaties, zoekgebied experimenteerruimte en uitbreiding stedelijke functies.

Bijzondere gebruiks- en/of verkoopbelemmerende bepalingen: zijn de taxateur niet bekend.

2.4.3 Publiekrechtelijke beperkingen

Er is geen sprake van Wet voorkeursrecht gemeente.

De Monumentenwet is niet van toepassing.

In de Basisregistratie Kadaster zijn de volgende aantekening opgenomen die betrekking hebben op het onderhavige perceel.

Aantekening		
Overige aantekening	:	Kwalitatieve verplichting op een gedeelte van het perceel (Akte vestiging opstalrecht ten behoeve van Gasunie)
Afkomstig uit stuk	:	Hyp4 60716/131

Aantekening		
Overige aantekening	:	Kwalitatieve verplichting op een gedeelte van het perceel (Akte vestiging opstalrecht ten behoeve van Gasunie)
Afkomstig uit stuk	:	Hyp4 60716/130

2.5 Fiscale aspecten

Bij verwerving of ruiling van onderhavig object kan een beroep gedaan worden op de vrijstelling overdrachtsbelasting op basis van artikel 15.1.q Wet op belastingen van rechtsverkeer (*zgn. landbouwvrijstelling overdrachtsbelasting*). Om voor deze vrijstelling in aanmerking te komen dient de aangekochte landbouwgrond gedurende een periode van 10 aaneengesloten jaren bedrijfsmatig ten behoeve van de landbouw geëxploiteerd te worden.

2.6 Milieu aspecten

2.6.1 Asbesthoudend materiaal

Niet van toepassing.

2.6.2 Bodemverontreiniging

Taxateur heeft met betrekking tot eventuele bodemverontreiniging geen onderzoek verricht, behoudens naar hetgeen kenbaar is uit de gemeentelijke beperkingenregistratie en kadastrale registratie. Bij de opname ter plaatse is geen aanleiding gevonden voor een vermoeden van bodemverontreiniging.

3 Beoordeling

3.1 Sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen

Sterke punten: Landbouwkundig prima percelen. Door de Ligging aan De Centrale As en bij nieuwe stationslocatie hebben de percelen potentie voor gebiedsontwikkeling.

Zwakke punten: Het meest noordelijke deel van het perceel betreft een strook grond welke door een sloot afgescheiden wordt van de rest van het perceel.

Kansen: Gebiedsontwikkeling ten behoeve van de uitbreiding van Leeuwarden.

Bedreigingen: Geen bijzondere bedreigingen bekend.

3.2 Courantheid

Locatiebeoordeling	:	Goed
Objectbeoordeling	:	Goed
Verhuur- / verkoopbaarheid	:	Goed

3.3 Scenario analyse (Highest and best use IVS 2020)

De optimale aanwending is de meest waarschijnlijke bestemming van een vastgoedobject die binnen een reeks van gebruiksmogelijkheden op basis van haar fysieke, economische, sociale en juridische kwaliteit mogelijk is, en welke resulteert in een zo hoog mogelijk vastgestelde taxatiewaarde van de onroerende zaak: Gezien de ligging acht de taxateur het aannemelijkheid dat er in de toekomst planologische wijzigingen zullen plaatsvinden op de onderhavige locatie en dat er gegadigden zijn die de percelen willen verwerven met een speculatieve doelstelling.

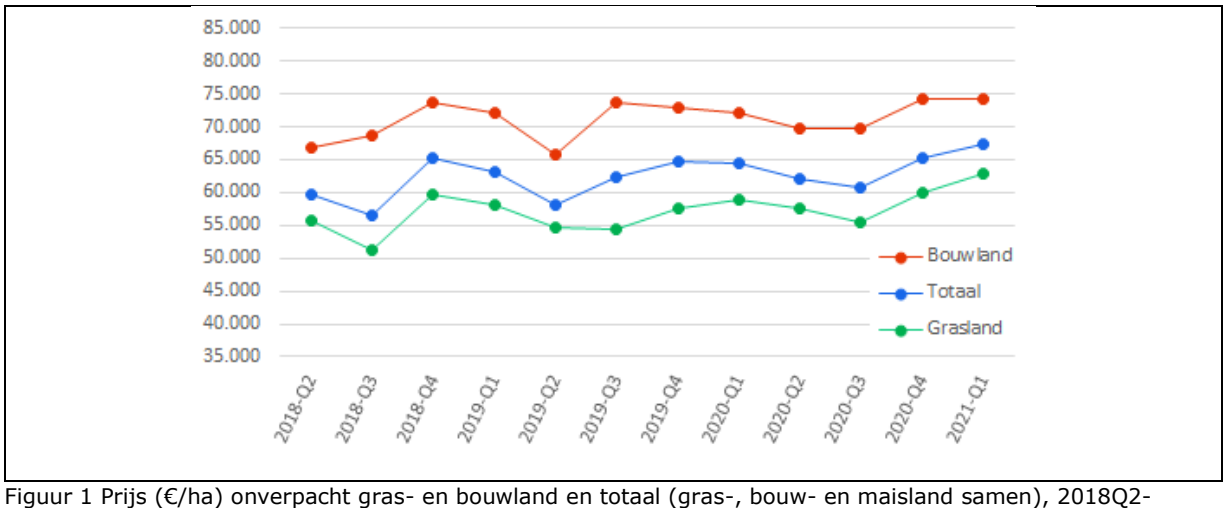
3.4 Markt

Landelijk overzicht

De gemiddelde agrarische grondprijs in Nederland bedroeg € 67.400 per ha in het eerste kwartaal van 2021. Dat is 3,2% hoger dan in het vierde kwartaal van 2020, en 6% hoger dan de gemiddelde grondprijs over heel 2020 van € 63.600 per ha.

Prijzen van bouwland en grasland

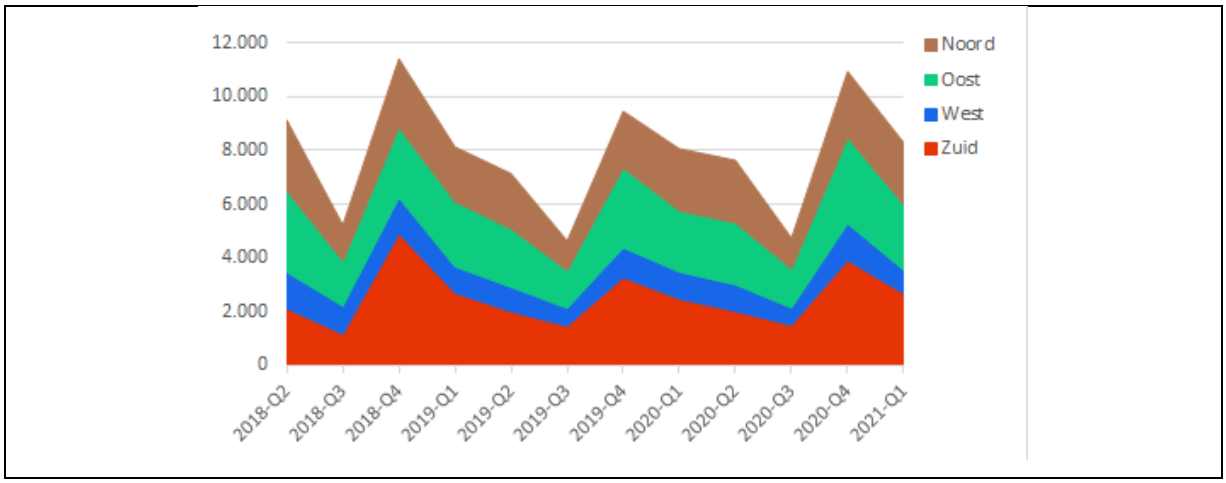
De gemiddelde prijs van bouwland bleef in het 1e kwartaal van 2021 gelijk aan de prijs in het 4e kwartaal van 2020: € 74.200 per ha (figuur 1). Dat is ruim 3% boven de prijs over heel 2020 van € 71.800 per ha.
De stijging van de grondprijs in het 1e kwartaal van 2021 kwam voor rekening van gras- en snijmaisland. De prijs van grasland nam met 5% toe tot € 62.900 per ha (figuur 1). Dat is bijna 8% hoger dan de gemiddelde prijs over 2020 van € 58.400 per ha. De prijs van snijmaisland steeg in het 1e kwartaal ook met 5%, tot € 66.600 per ha. De prijs van dit grondgebruik is niet afzonderlijk in figuur 1 opgenomen, maar is wel onderdeel van het totaalcijfer van landbouwgrond. De gemiddelde prijs van snijmaisland is het 4e kwartaal uitgekomen op € 63.300 per ha, nagenoeg gelijk aan de prijs in het voorafgaande kwartaal. De prijs van dit grondgebruik is niet afzonderlijk in figuur 1 opgenomen, maar is wel onderdeel van het totaalcijfer van landbouwgrond.



Figuur 1 Prijs (€/ha) onverpacht gras- en bouwland en totaal (gras-, bouw- en maisland samen), 2018Q2-2021Q1 (per kwartaal). Bron: Kadaster/RVO.nl/Wageningen Economic Research.Grondmobiliteit

In het 1e kwartaal van 2021 werd 8.300 ha landbouwgrond verhandeld (figuur 2), ruim 200 ha (3%) meer dan in hetzelfde kwartaal van 2020. Gemeten over de laatste 4 kwartalen (2020Q2 tot en met 2021Q1) is in totaal 31.600 ha grond in andere handen overgegaan. Dat is 2.300 ha (7,8%) meer dan in dezelfde periode een jaar eerder (2019Q2-2020Q1). De

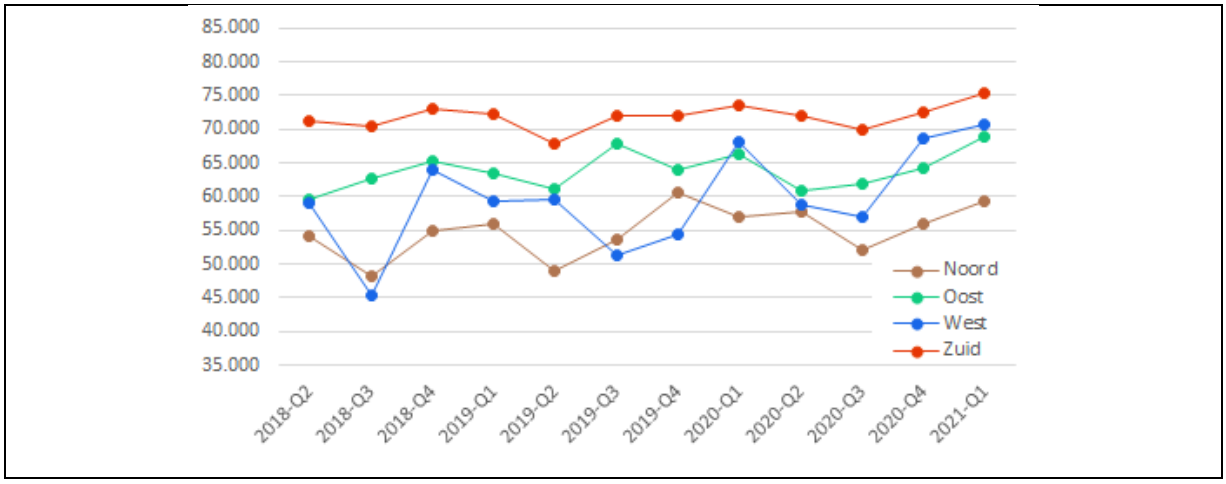
relatieve grondmobiliteit – het verhandeld areaal afgezet tegen het totaal areaal landbouwgrond – over de 4 laatste kwartalen bedroeg 1,75%, tegen 1,62% in dezelfde periode het jaar daarvoor.



Figuur 2 Mobiliteit agrarische grond (ha) naar landsdeel, 2018Q2-2021Q1 (per kwartaal)
Bron: Kadaster/RVO.nl/Wageningen Economic Research.

Overzicht landsdelen

Aan de hand van vier landsdelen wordt een indruk gegeven van de regionale verscheidenheid op de agrarische grondmarkt. Deze landsdelen zijn opgebouwd uit de 14 groepen van landbouwgebieden. Landsdeel Zuid kent de hoogste gemiddelde grondprijs (zie figuur 3); in 2020 lag deze 14% boven het Nederlandse gemiddelde. Landbouwgrond in landsdeel Noord is over het algemeen het laagst geprijsd; over heel 2020 lag deze 11% onder het landelijk gemiddelde.



Figuur 3 Prijs (€/ha) onverpacht agrarische grond (gras-, bouw- en maisland samen) naar landsdeel, 2018Q2-2021Q1 (per kwartaal)
Bron: Kadaster/RVO.nl/Wageningen Economic Research.

Landsdeel Noord:

De gemiddelde agrarische grondprijs in landsdeel Noord steeg in het 1e kwartaal van 2021 met 6%: van € 55.900 in het 4e kwartaal van 2020 tot € 59.300 per ha (figuur 3 en kaart 1). Over heel 2020 lag de gemiddelde prijs op € 56.500 per ha.
In de laatste 4 kwartalen (2020Q2-2021Q1) is in landsdeel Noord 8.200 ha landbouwgrond verhandeld (figuur 2). Dat is 700 ha (9%) meer dan in dezelfde periode een jaar daarvoor (2019Q2-2020Q1). De relatieve grondmobiliteit over de laatste 4 kwartalen bedraagt 1,4% (tegen 1,3% een jaar eerder).

3.5 Referenties

Referentietransacties van percelen gelegen binnen De Haak om Leeuwarden:

Nabij de Wergeasterdyk te Leeuwarden

Stuk id	:	NL4 7842500179
Kadastraal	:	Huizum, sectie K, nummers 200, 201, 202 en 203 Huizum, sectie F, nummers 232, 330 en 1030
Aantal percelen	:	7
Transactiedatum	:	01-07-2020
Koopsom	:	€ 1.950.000,--
Totaal oppervlakte	:	19 ha 11 a 30 ca
Prijs per ha.	:	€ 102.000,--
Bodeminformatie	:	Kalkarme poldervaaggronden; lichte zavel, profielverloop 5 (GWT V*) Knippige poldervaaggronden; zware zavel, profielverloop 5 (GWT V) Knippige poldervaaggronden; klei, profielverloop 5 (GWT III)
Gebruik 2020	:	Blijvend grasland.
Gelegen in natuur?	:	Nee
Vervreemder	:	Megahome.nl Beheer B.V.
Verkrijger	:	Gemeente Leeuwarden
Vergelijkbaarheid	:	De percelen zijn niet aaneengesloten, maar op twee locaties op korte afstand van elkaar gelegen. Verkoop uit faillissement MEGA Home.

Gelegen nabij de Boksumerdyk te Leeuwarden

Stuk id	:	NL4 8045500118
Kadastraal	:	Huizum, sectie I, nummers 57, 58, 74 en 77
Aantal percelen	:	4
Transactiedatum	:	25-1-2021
Koopsom	:	€ 668.507,--
Totaal oppervlakte	:	8 ha 62 a 55 ca
Prijs per ha.	:	€ 77.500,--
Bodeminformatie	:	Kalkrijke poldervaaggronden; zware klei, profielverloop 5 (GWT III/V*)
Gebruik 2020	:	Tijdelijk en blijvend grasland.
Gelegen in natuur?	:	Nee
Vervreemder	:	De heer R. Kleefstra
Verkrijger	:	Gemeente Leeuwarden
Vergelijkbaarheid	:	Op korte afstand van het onderhavige perceel gelegen. Betreft de verkoop van goed vergelijkbare cultuurgrondpercelen. In de Structuurvisie De Zuidlanden zijn de percelen deels aangemerkt als woongebied. Nabetalingsregeling opgenomen in de akte.

Aan de Hounsdyk en nabij de Drachtsterweg te Leeuwarden

Stuk id	:	LA4 7332700006
Kadastraal	:	Huizum, sectie G, nummer 4941 en Huizem, sectie K, nummers 213 en 217
Aantal percelen	:	3
Transactiedatum	:	04-06-2018
Koopsom	:	€ 772.200,--
Totaal oppervlakte	:	6 ha 43 a 50 ca
Prijs per ha.	:	€ 120.000,--
Bodeminformatie	:	Knippige poldervaaggronden; klei, profielverloop 5 (GWT III/V) Knippige poldervaaggronden; klei, profielverloop 3 (GWT V) Kalkarme drechtvaaggronden; zware klei, profielverloop 1 (GWT II)
Gebruik 2020	:	Blijvend grasland
Gelegen in natuur?	:	Nee
Vervreemder	:	De heer L.A. Hiemstra en de heer S.A. Schoutstra
Verkrijger	:	Grondvizier B.V.
Vergelijkbaarheid	:	Op de zelfde dag zijn de percelen door Grondvizier B.V. door geleverd aan Groza B.V. voor € 804.375,-- (€ 125.000,--/ha). Hierna zijn de percelen opgeknipt in diverse kleinere percelen waarvan er diverse zijn doorverkocht voor circa € 39,75/m². Betreffen speculatiegronden.

Referentietransacties van 'agrarische' percelen buiten De Haak om Leeuwarden.

Mantgumer Nieuwlands Hooiweg en Hegedyk te Mantgum

Stuk id	:	NL4 8042200148
Kadastraal	:	Jorwerd, sectie G, nuymmers 1601, 1602 en 1603
Aantal percelen	:	3
Transactiedatum	:	21-1-2021
Koopsom	:	€ 541.143,--
Totaal oppervlakte	:	10 ha 30 a 75 ca
Prijs per ha.	:	€ 52.500,--
Bodeminformatie	:	Kalkrijke poldervaaggronden; zware klei, profielverloop 5 (GWT III/V)
Gebruik 2020	:	Blijvend grasland.
Gelegen in natuur?	:	Nee
Vervreemder	:	De heer T.F. Kalverboer
Verkrijger	:	Mts. S.A. en A.A. Schoustra
Vergelijkbaarheid	:	Alle percelen aan de openbare weg gelegen. Ten zuiden van het getaxeerde object gelegen met een vergelijkbare bodemopbouw (voormalige Middelzee). Verkoop met voortgezet agrarisch gebruik.

Nabij de Tsjerkebuorren te Easterwierrum

Stuk id	:	NL4 7771200010
Kadastraal	:	Oosterend, sectie F, nummer 3068, 3076, 3077 en 3078
Aantal percelen	:	4
Transactiedatum	:	26-3-2020
Koopsom	:	€ 349.980,--
Totaal oppervlakte	:	7 ha 36 a 80 ca
Prijs per ha.	:	€ 47.500,--
Bodeminformatie	:	Kalkrijke poldervaaggronden; zware klei, profielverloop 5 (GWT III/V)
Gebruik 2020	:	Blijvend grasland.
Gelegen in natuur?	:	Nee
Vervreemder	:	It Fryske Gea
Verkrijger	:	Molkfeebedriuw Jorna V.O.F.
Vergelijkbaarheid	:	Alle percelen aan de openbare weg gelegen. Ten zuiden van het getaxeerde object gelegen met een vergelijkbare bodemopbouw (voormalige Middelzee). Verkoop met voortgezet agrarisch gebruik. Koper is eigenaar van melkveebedrijf op korte afstand van de percelen gelegen.

4 Waardering

4.1 Waarderingsgrondslag

De waarderingsgrondslag voor onderhavige waardering is de:

Marktwaarde: Het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

4.2 Toegepaste taxatiemethode

De onderhavige waardering is mede gebaseerd op de volgende waarderingsmethodiek:

Vergelijkingsmethode: Bij de vergelijkingsmethode wordt de waarde van onderhavig perceel (mede) afgeleid van enigszins vergelijkbare zaken, die rond de waardepeildatum zijn verkocht. Bij onderlinge vergelijking en waardering wordt rekening gehouden met de onderlinge verschillen zoals locatie, ligging, kwaliteit en grootte.

4.3 Waarde

Met inachtneming van de in dit rapport vermelde informatie, de inspectie ter plaatse en vergelijking met marktgegevens, heeft ondergetekende de marktwaarde van het gedeeltelijk perceel gemeente Wirdum, sectie E, nummer 1148 naar waardepeildatum 28-6-2021 getaxeerd op:

€1.200.000,--

zegge: éénmiljoentweehonderdduizend euro

4.4 Toelichting op de waardering

Gezien de onder 3.5 van deze rapportage genoemde behaalde verkoopcijfers van min of meer vergelijkbare percelen kunnen we concluderen dat voor een perceel cultuurgrond met agrarisch gebruik en agrarische bestemming gelegen in de omgeving van het onderhavige object, maar buiten de grenzen van De Haak om Leeuwarden, tussen de € 47.500,-- en de € 52.500,-- per hectare betaald wordt.

Het onderhavige perceel is echter gelegen direct aan en binnen de grenzen van De Haak om Leeuwarden en naast het plangebied De Zuidlanden en het nog te realiseren treinstation Werpsterhoek. Op www.ruimtelijkeplannen.nl is de 'Structuurvisie Nieuw Stroomland' opgenomen. Vanuit een eerder door de taxateur opgesteld taxatierapport is bekend dat het onderhavige perceel valt binnen de grenzen van de Intergemeentelijke Structuurvisie Nieuw Stroomland van de (voormalige) gemeenten Menameradiel, Littenseradiel en Leeuwarden. Het perceel valt in deze structuurvisie binnen gebied 7: Stedelijke ontwikkeling. Voor dit gebied was ten tijde van het uitkomen van de structuurvisie nog geen concrete invulling en worden de percelen aangemerkt als zoekgebied werklocaties, zoekgebied experimenteerruimte en uitbreiding stedelijke functies. De structuurvisie is op 31 januari 2011 vastgesteld door de raad van de gemeente Leeuwarden en geeft de ambitie weer voor de daaropvolgende 10 jaar en een doorkijk in de periode daarna.

Om inzichtelijk te maken of het perceel een mogelijke meerwaarde ontleent aan zijn ligging zijn referentiecijfers gezocht van verkochte soortgelijke cultuurgrondpercelen welke gelegen zijn binnen De Haak om Leeuwarden. Deze verkoopcijfers laten een prijsrange zien van € 77.500,-- tot € 120.0000,-- per hectare (€ 7,75,--/m² en € 12,--/m²). Daarbij dient opgemerkt te worden dat de percelen welke verkocht zijn voor € 12,--/m² op dezelfde dag zijn doorverkocht waarna ze zijn opgedeeld in kleinere percelen. Deze kleinere percelen zijn verkocht voor ca. € 39,75/m². Op de percelen welke verkocht zijn voor € 7,75,--/m² is een nabetaling van toepassing.
Daarnaast is door de taxateur contact opgenomen met de gemeente Leeuwarden om te informeren naar de status van de structuurvisie en de mogelijke ontwikkelingen in de directe omgeving. Uit deze gesprekken is naar voren gekomen dat de gemeente zich momenteel voornamelijk richt op ontwikkeling aan de oostzijde van de spoorlijn en de ontwikkeling van het treinstation.

Naar inschatting van de taxateur ontleent het onderhavige perceel een beperkte meerwaarde aan zijn specifieke ligging. Ondanks dat er op de onderhavige locatie nog geen plannen zijn is de verwachting dat het perceel op de lange termijn een alternatieve invulling zal krijgen.

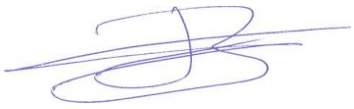
Rekening houdend met het hiervoor genoemde en alle overige in dit rapport omschreven specifieke eigenschappen is het onderhavige percelen als in hierna volgende overzicht getaxeerd.

Waardering perceelsgedeelten cultuurgrond							
Kadastrale aanduiding			**Totaal oppervlakte**	**Te taxeren oppervlakte**	**Cultuur toestand**	**Taxatiewaarde per ha**	**Taxatiewaarde per perceel**
Gemeente	**Sectie**	**Nummer**					
Wirdum	E	1148	20.90.50	15.00.00	Grasland	€ 80.000	€ 1.200.000
Totaal oppervlakte in ha.			**20.90.50**	**15.00.00**	**Totaal getaxeerde waarde**		**€ 1.200.000**

Waarde afgerond	**€ 1.200.000**

4.5 Datering en ondertekening

Aldus opgemaakt en getekend, te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap en met de thans beschikbare gegevens.

1e taxateur	:	Hein Bleijenberg
Zwolle	:	10-9-2021
Handtekening	:	

5 Plausibiliteitsverklaring

De controlerend taxateur heeft het onderhavig taxatierapport versie 1.0 beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing daarvan. De controlerend taxateur heeft geen inspectie ter plaatse van de onroerende zaak uitgevoerd en heeft zich uitsluitend gericht op het taxatierapport en toebehorende bijlagen.

De controlerend taxateur verklaart op basis van de beoordeelde stukken, dat de bepaalde waarde in het taxatierapport plausibel is.

Naam kantoor	:	Thorbecke B.V.
Naam controlerend taxateur	:	Geertjan Hoekstra
Kwalificatie	:	Register Taxateur, als deskundige ingeschreven in het volgende register NRVT onder nummer RT265782748 *Landelijk en Agrarisch Vastgoed, Bedrijfsmatig Vastgoed, Wonen en WOZ*
Zwolle	:	28-7-2021
Handtekening	:	

6 Bronvermelding

Door de taxateur is gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen:

Opdrachtgever	:	Beschikbaar gestelde informatie met betrekking tot het getaxeerde.
Gemeente	:	Bestemmingsplan
Provincie	:	
Kadaster	:	Kadastrale en marktinformatie
Ruimtelijke plannen	:	Bestemmingsplan
Bodemloket	:	Informatie over bodemkwaliteit
Inspectie	:	In- en/of uitpandige inspectie en locatiebeoordeling
Overig	:	

7 Bijlagen













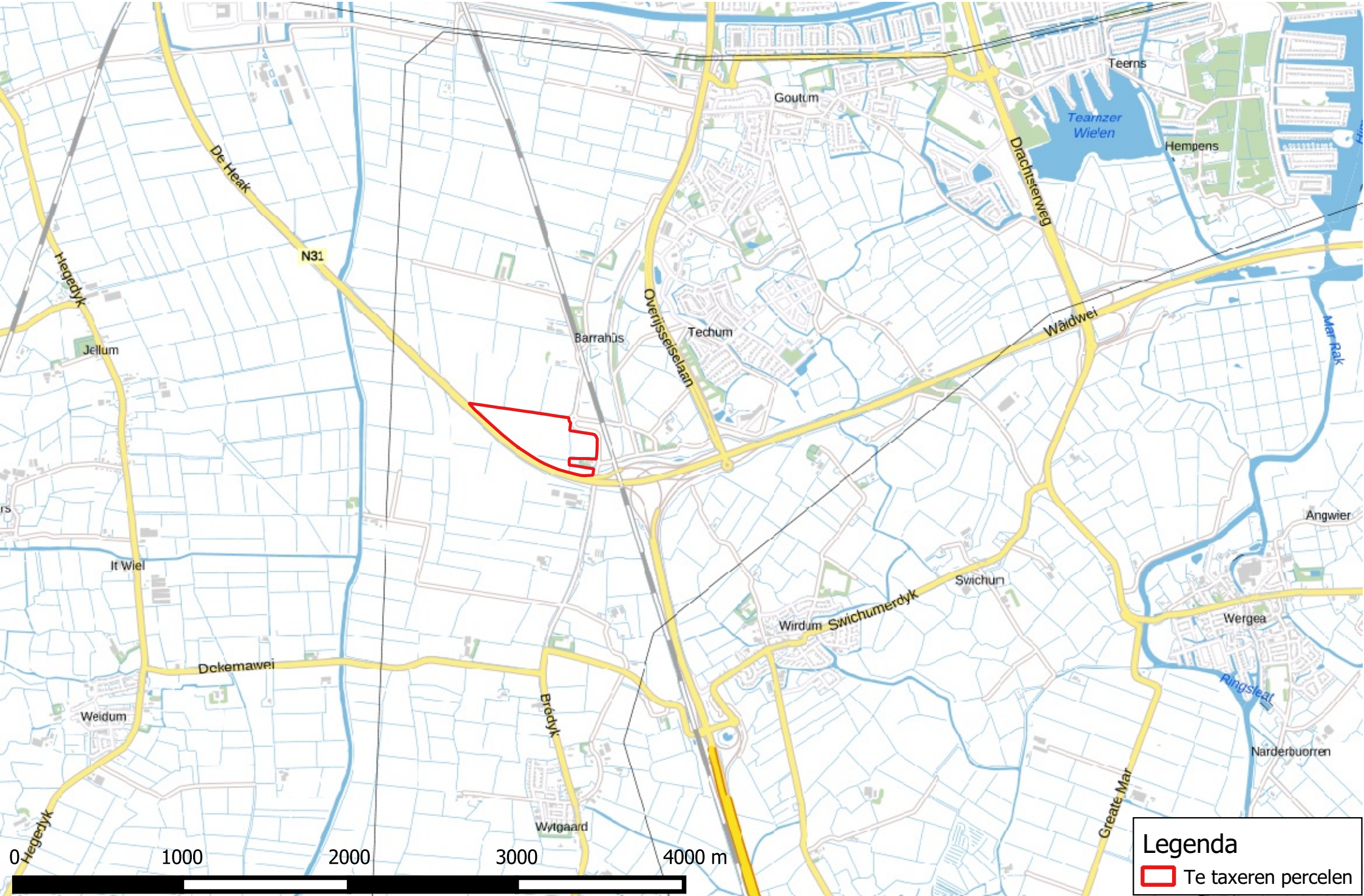




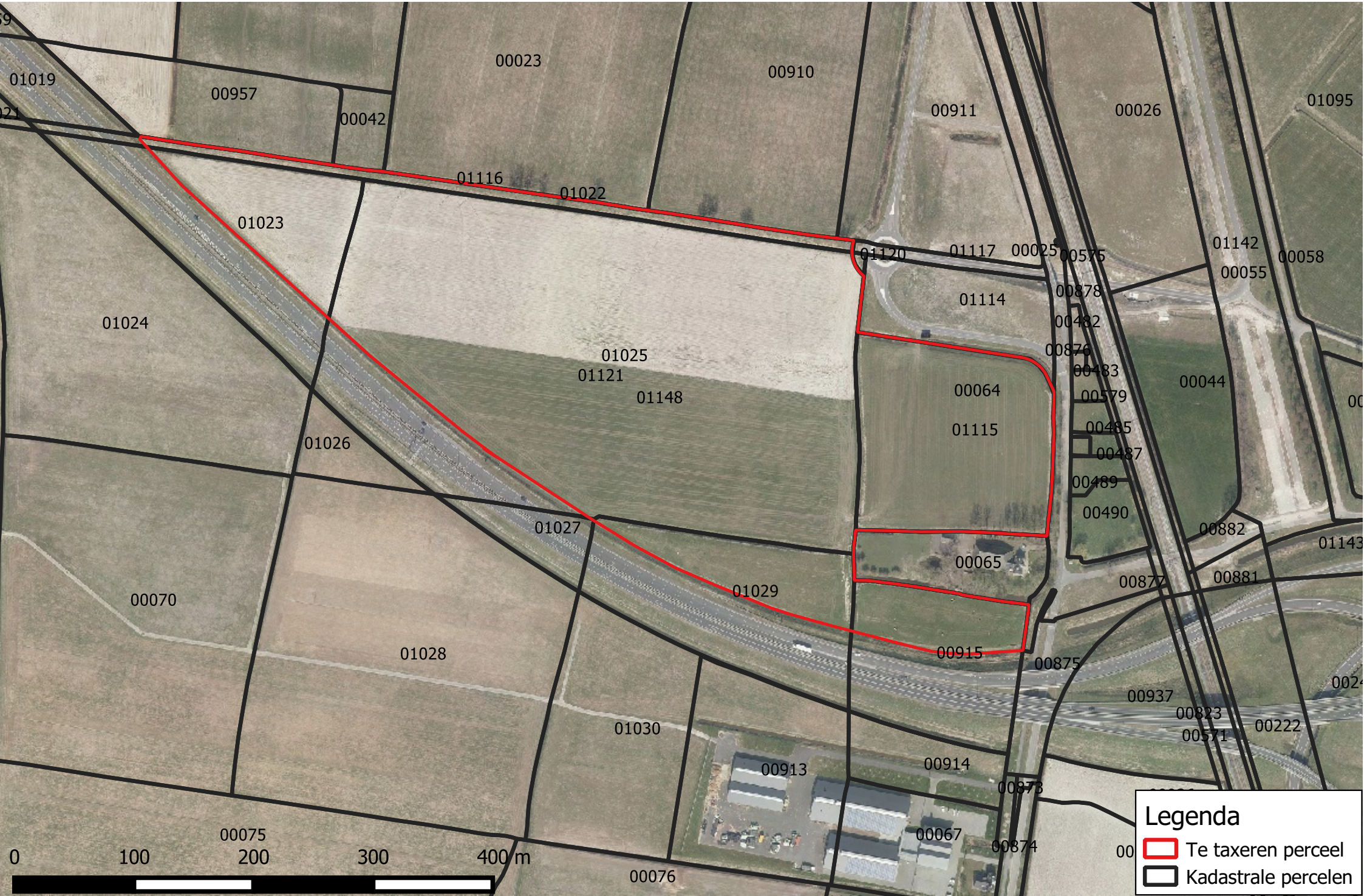




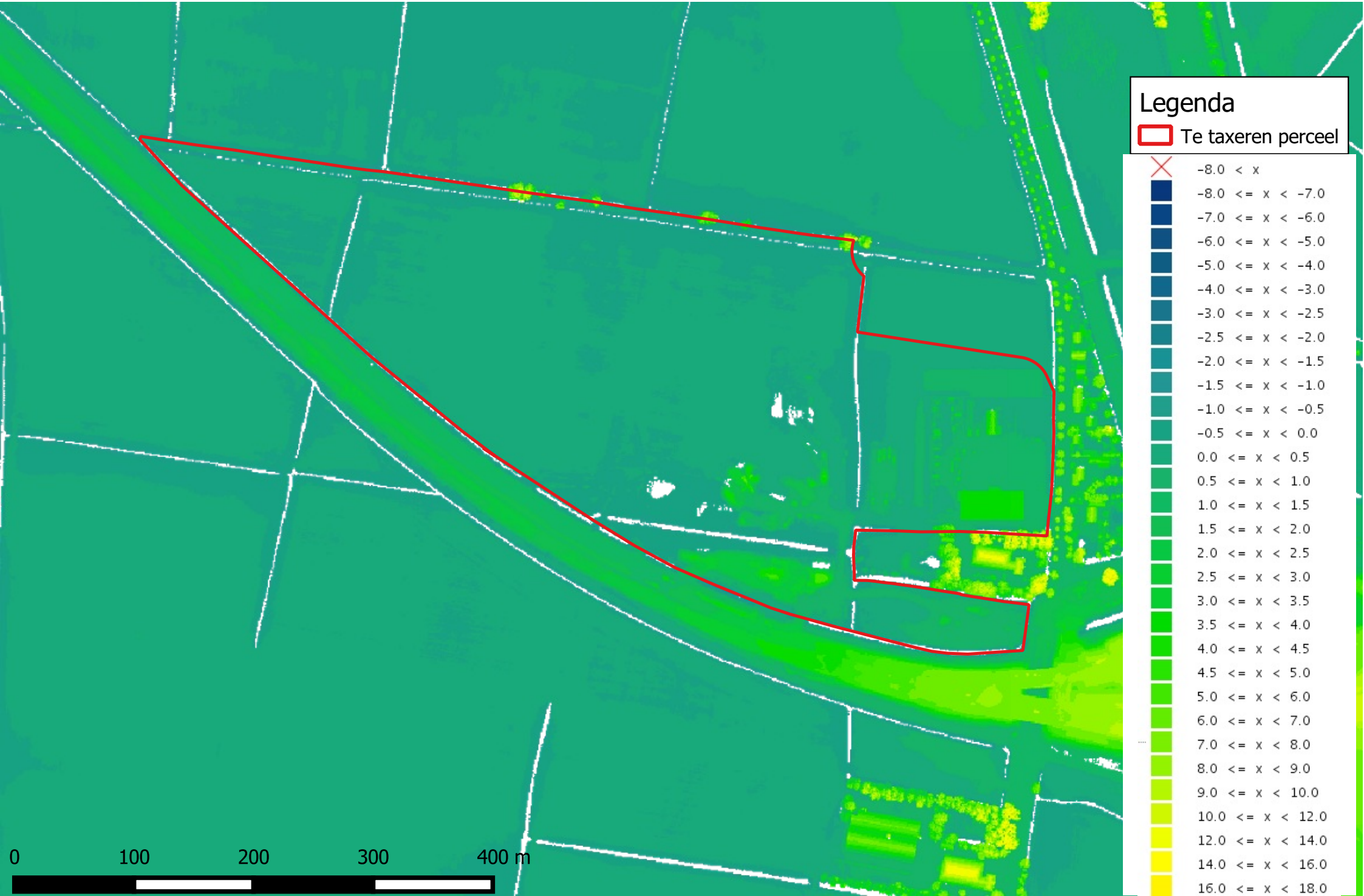

Overzichtskaart



Luchtfotokaart



Algemeen Hoogtebestand Nederland



Bodemkaart



Legenda

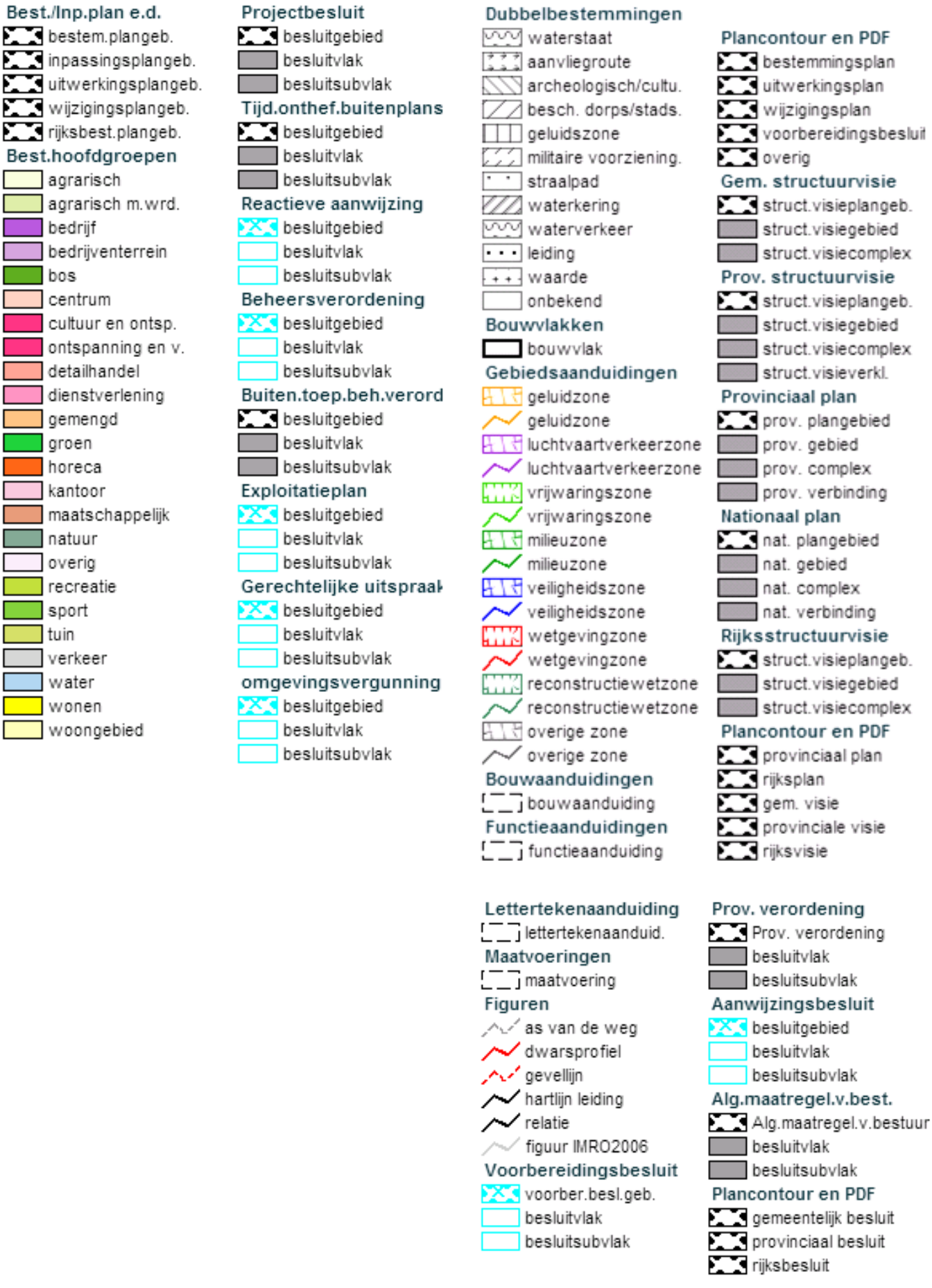
Bodemkaart

- Koopveengronden op zand, beginnend ondieper dan 120 cm
- Madeveengronden op veenmosveen
- Madeveengronden op zand met humuspodzol, beginnend ondieper dan 120 cm
- Weideveengronden op veenmosveen
- Weideveengronden op rietveen of zeggerietveen
- Weideveengronden op bagger, verslagen veen, gyttja of andere veensoorten
- Waardveengronden op veenmosveen
- Vlierveengronden op veenmosveen
- Vlierveengronden op bagger, verslagen veen, gyttja of andere veensoorten
- Veengronden met een veenkoloniaal dek op veenmosveen
- Veengronden met een veenkoloniaal dek op zeggeveen, rietzeggeveen of moerasbosveen
- Veengronden met een veenkoloniaal dek op zand met humuspodzol, beginnend ondieper dan 120 cm
- Moerige eerdgronden met een mineraal dek 5-8% lutum en een moerige tussenlaag op zand
- Loopodzolgronden; lemig fijn zand
- Veldpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand
- Kalkhoudende vlakvaaggronden; uiterst fijn zand
- Kalkhoudende vlakvaaggronden; zwak en sterk lemig, kleiig, uiterst fijn zand
- Slikvaaggronden; geen zand beginnend ondieper dan 80 cm
- Gorsvaaggronden; zware zavel en klei; geen zand beginnend ondieper dan 80 cm
- Kalkarme leek-/woudeerdgronden; zavel, profielverloop 5
- Kalkrijke nesvaaggronden; klei
- kalkarme nesvaaggronden; klei
- Kalkarme poldervaaggronden; klei, profielverloop 2
- Kalkarme poldervaaggronden; zavel, profielverloop 3, of 3 en 4, of 4
- Kalkarme poldervaaggronden; lichte zavel, profielverloop 5
- Knippige poldervaaggronden; zavel, profielverloop 2
- Knippige poldervaaggronden; zavel, profielverloop 3
- Knippige poldervaaggronden; zavel, profielverloop 4, of 4 en 3
- Knippige poldervaaggronden; lichte zavel, profielverloop 5
- Kalkarme poldervaaggronden; zware zavel, profielverloop 5
- Knippige poldervaaggronden; zware zavel, profielverloop 5
- Knippige poldervaaggronden; klei, profielverloop 5
- Knippoldervaaggronden; zavel en lichte klei, profielverloop 3
- Knippoldervaaggronden; zavel en lichte klei, profielverloop 4, of 4 en 3
- Knippoldervaaggronden; zware klei, profielverloop 3
- Knippoldervaaggronden; zware klei, profielverloop 4, of 4 en 3
- Zeer ondiepe keileem, potklei, enz
- Kalkhoudende duinvaaggronden; fijn zand
- Duinvaaggronden; leemarm en zwak lemig fijn zand
- Knippige poldervaaggronden; klei, profielverloop 3
- Moerige podzolgronden met een zavel- of een kleidek en een moerige tussenlaag
- Koopveengronden op zeggeveen, rietzeggeveen of (mesotroof) broekveen
- Kalkhoudende vlakvaaggronden; matig fijn zand
- Vlakvaaggronden; leemarm en zwak lemig fijn zand
- Vlierveengronden op zand zonder humuspodzol, beginnend ondieper dan 120 cm
- Moerige podzolgronden met een moerige bovengrond
- Moerige eerdgronden met een moerige bovengrond op zand
- Veengronden met een veenkoloniaal dek op zand zonder humuspodzol
- Moerige podzolgronden met een veenkoloniaal dek en een moerige tussenlaag
- Moerige eerdgronden met een veenkoloniaal dek en een moerige tussenlaag op zand
- Madeveengronden op zand zonder humuspodzol, beginnend ondieper dan 120 cm
- Kalkrijke poldervaaggronden; zware klei, profielverloop 5
- Kalkrijke leek-/woudeerdgronden; klei, profielverloop 5
- Vlakvaaggronden; grof zand
- Kalkrijke poldervaaggronden; lichte zavel, profielverloop 2
- Kalkrijke poldervaaggronden; zware zavel, profielverloop 2
- Kalkrijke drechtvaaggronden ; zavel, profielverloop 1
- Kalkrijke poldervaaggronden; zware zavel, profielverloop 5
- Veldpodzolgronden; lemig fijn zand
- Madeveengronden op zeggeveen, rietzeggeveen of broekveen
- Koopveengronden op veenmosveen
- Kalkarme poldervaaggronden; zavel, profielverloop 2
- Vlietveengronden
- Haarpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand
- Beekeerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand
- Moerige eerdgronden met een zavel- of kleidek en een moerige tussenlaag op zand
- Laarpodzolgronden; lemig fijn zand
- Moerige podzolgronden met een humushoudend zanddek en een moerige tussenlaag
- Kalkarme nesvaaggronden; zavel
- Weideveengronden op zeggeveen, rietzeggeveen of (mesotroof) broekveen
- Tochteerdgronden; klei
- Tochteerdgronden; zavel
- Moerige eerdgronden op niet-gerijpte zavel of klei
- Koopveengronden op bosveen (of eutroof broekveen)
- Weideveengronden op zand, beginnend ondieper dan 120 cm
- Meerveengronden op zand met humuspodzol, beginnend ondieper dan 120 cm
- Gooreerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand
- Hoge bruine enkeerdgronden; lemig fijn zand
- Meerveengronden op zand zonder humuspodzol, beginnend ondieper dan 120 cm
- Veen in ontginning
- Beekeerdgronden; lemig fijn zand
- Gooreerdgronden; lemig fijn zand
- Kalkarme poldervaaggronden; klei, profielverloop 3, of 3 en 4, of 4
- Kalkrijke leek-/woudeerdgronden; zavel, profielverloop 5
- Kalkhoudende vlakvaaggronden; grof zand
- Knippige poldervaaggronden; klei, profielverloop 4, of 4 en 3
- Vlierveengronden op zeggeveen, rietzeggeveen of (mesotroof) broekveen
- Kalkarme leek-/woudeerdgronden; klei, profielverloop 5
- Koopveengronden op rietveen of zeggerietveen
- Kalkarme poldervaaggronden; klei, profielverloop 5
- Aangemaakte petgaten
- Overslaggronden
- Kalkarme drechtvaaggronden; zware klei, profielverloop 1
- Laarpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand
- Hoge zwarte enkeerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand
- Moerige eerdgronden met een zanddek en een moerige tussenlaag op zand
- Kalkhoudende vlakvaaggronden; zeer fijn zand
- Kalkrijke nesvaaggronden; lichte zavel
- Kalkrijke poldervaaggronden; lichte klei, profielverloop 5
- Slikvaaggronden; zand beginnend ondieper dan 80 cm
- Gorsvaaggronden; zware zavel en klei; zand beginnend ondieper dan 80 cm
- Waardveengronden op zeggeveen, rietzeggeveen of (mesotroof) broekveen
- Waardveengronden op zand, beginnend ondieper dan 120 cm
- Hoge bruine enkeerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand
- Lage enkeerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand
- Waardveengronden op bagger, verslagen veen, gyttja of andere veensoorten
- Kalkrijke poldervaaggronden; lichte zavel, profielverloop 5
- Kalkarme drechtvaaggronden; zavel en lichte klei, profielverloop 1
- Kalkrijke nesvaaggronden; zware zavel
- Hoge zwarte enkeerdgronden; lemig fijn zand
- Meerveengronden op zeggeveen. rietzeggeveen of broekveen
- Vlierveengronden op zand met humuspodzol, beginnend ondieper dan 120 cm
- Meerveengronden op veenmosveen
- Vlakvaaggronden; lemig fijn zand
- Petgaten
- Veenafbraakgebied
- Afgegraven
- Opgehoogd of opgespoten
- Oude bewoningsplaatsen
- Moeras
- Water
- Bebouwing
- Dijk
- Duin- en kweldergronden
- associatie

Bestemmingsplankaart



Legenda Bestemmingsplankaart



kadaster

BETREFT
Wirdum E 1148

UW REFERENTIE
Prov. Fryslan

GELEVERD OP
30-06-2021 - 20:02

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11102352430

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
30-06-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
30-06-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Wirdum E 1148 Kadastrale objectidentificatie : 052970114870000
Kadastrale grootte	209.050 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	181353 - 574955
Ontstaan uit	Wirdum E 915
	Wirdum E 1023
	Wirdum E 1027
	Wirdum E 1029
	Wirdum E 1115
	Wirdum E 1116
	Wirdum E 1121

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting op een gedeelte van een perceel		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 60716/131	**Ingeschreven op**	11-11-2011 om 13:49

Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting op een gedeelte van een perceel		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 60716/130	**Ingeschreven op**	11-11-2011 om 13:49

RECHTEN

1 Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.1 t/m 1.5)

Soort recht	Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 56790/52	**Ingeschreven op**	16-06-2009 om 09:00
	Hyp4 56790/51	**Ingeschreven op**	16-06-2009 om 09:00
Naam gerechtigde	Provincie Fryslân		
Adres	Tweebaksmarkt 52 8911 KZ LEEUWARDEN		

Postadres	Postbus 20120 8900 HM LEEUWARDEN
Statutaire zetel	LEEUWARDEN
KvK-nummer	01178978 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1.1 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stukken	Hyp4 63933/167	**Ingeschreven op**	06-02-2014 om 09:00
	Hyp4 60716/130	**Ingeschreven op**	11-11-2011 om 13:49
Aanvullend stuk	Hyp4 70750/56 Is aanvulling op Hyp4 63933/167	**Ingeschreven op**	29-05-2017 om 10:58
Naam gerechtigde	Gasunie Transport Services B.V.		
Adres	Concourslaan 17 9727 KC GRONINGEN		
Postadres	Postbus 181 9700 AD NAALDWIJK		
Statutaire zetel	GRONINGEN		
KvK-nummer	02084889 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Vermeld in stukken	Hyp4 63933/167 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	06-02-2014 om 09:00
	Hyp4 63825/00055 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	07-01-2014 om 11:01

1.2 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk	Hyp4 63933/167	**Ingeschreven op**	06-02-2014 om 09:00
Aanvullend stuk	Hyp4 70750/56 Is aanvulling op Hyp4 63933/167	**Ingeschreven op**	29-05-2017 om 10:58
Naam gerechtigde	Gasunie Transport Services B.V.		
Adres	Concourslaan 17 9727 KC GRONINGEN		
Postadres	Postbus 181 9700 AD NAALDWIJK		
Statutaire zetel	GRONINGEN		
KvK-nummer	02084889 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Vermeld in stukken	Hyp4 63933/167 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	06-02-2014 om 09:00
	Hyp4 63825/00055 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	07-01-2014 om 11:01

Aantekening recht	Raadpleeg brondocument		
Bijzonderheden	OORSPRONKELIJK GEVESTIGD BIJ: 4 4170 38 209 EN IN AKTE DEEL 3029/16		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 63933/167	**Ingeschreven op**	06-02-2014 om 09:00
Aanvullend stuk	Hyp4 70750/56	**Ingeschreven op**	29-05-2017 om 10:58
	Is aanvulling op Hyp4 63933/167		
Aantekening recht	Raadpleeg brondocument		
Bijzonderheden	OORSPRONKELIJK GEVESTIGD BIJ: 4 4170 38 202 EN IN AKTE DEEL 3029/16		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 63933/167	**Ingeschreven op**	06-02-2014 om 09:00
Aanvullend stuk	Hyp4 70750/56	**Ingeschreven op**	29-05-2017 om 10:58
	Is aanvulling op Hyp4 63933/167		

1.3 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stukken	Hyp4 63933/167	**Ingeschreven op**	06-02-2014 om 09:00
	Hyp4 60716/131	**Ingeschreven op**	11-11-2011 om 13:49
Aanvullend stuk	Hyp4 70750/56	**Ingeschreven op**	29-05-2017 om 10:58
	Is aanvulling op Hyp4 63933/167		
Naam gerechtigde	Gasunie Transport Services B.V.		
Adres	Concourslaan 17		
	9727 KC GRONINGEN		
Postadres	Postbus 181		
	9700 AD NAALDWIJK		
Statutaire zetel	GRONINGEN		
KvK-nummer	02084889 (Bron: Handelsregister)		
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Vermeld in stukken	Hyp4 63933/167	**Ingeschreven op**	06-02-2014 om 09:00
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 63825/00055	**Ingeschreven op**	07-01-2014 om 11:01
	Naamswijziging rechtspersoon		

1.4 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk	Hyp4 7950/1 Leeuwarden	**Ingeschreven op**	12-05-1995
Aanvullende stukken	Hyp4 73374/169	**Ingeschreven op**	11-07-2018 om 12:03
	Is aanvulling op Hyp4 7950/1 Leeuwarden		
	Hyp4 8542/19 Leeuwarden	**Ingeschreven op**	27-11-1996
	Is aanvulling op Hyp4 7950/1 Leeuwarden		
	Hyp4 8105/37 Leeuwarden	**Ingeschreven op**	25-10-1995
	Is aanvulling op Hyp4 7950/1 Leeuwarden		
Naam gerechtigde	Vitens N.V.		
Adres	Reactorweg 47		
	3542 AD UTRECHT		
Statutaire zetel	ZWOLLE		

KvK-nummer	05069581 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Vermeld in stukken	Hyp4 58857/00192 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	20-09-2010 om 14:17
	Hyp4 51202/00137 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	07-12-2006 om 09:00
	Hyp4 30425/00171 Arnhem Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	06-01-2004 om 09:00
	Hyp4 12430/00196 Zwolle Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	06-01-2004 om 09:00
	Hyp4 12230/00024 Zwolle Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	20-09-2002 om 00:00
	Hyp4 17898/00038 Amsterdam Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	15-01-2002 om 00:00
	Hyp4 03712/00117 Leeuwarden Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 01776/00001 Zutphen Naamswijziging rechtspersoon		

1.5	**Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 72429/99	**Ingeschreven op**	16-01-2018 om 14:50
Naam gerechtigde	Gasunie Transport Services B.V.		
Adres	Concourslaan 17 9727 KC GRONINGEN		
Postadres	Postbus 181 9700 AD NAALDWIJK		
Statutaire zetel	GRONINGEN		
KvK-nummer	02084889 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Vermeld in stukken	Hyp4 63933/167 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	06-02-2014 om 09:00
	Hyp4 63825/00055 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	07-01-2014 om 11:01
Aantekening recht	Raadpleeg brondocument		
Bijzonderheden	OORSPRONKELIJK GEVESTIGD BIJ: 4 4170 38 202 EN IN AKTE DEEL 3029/16		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 72429/99	**Ingeschreven op**	16-01-2018 om 14:50

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

Normblad - Taxatie Landelijk en Agrarisch vastgoed

Inleiding
Dit normblad geeft de contouren weer voor een taxatie van Landelijk en Agrarisch vastgoed. De in dit normblad vervatte normen zijn van toepassing voor zover niet in het rapport uitdrukkelijk anders is vermeld.

De beoordeling van de waarde, de omvang en de inhoud rapportage zijn afgestemd op het doel van de taxatie. De taxateur is bereid tot het verstrekken van nadere toelichting aan opdrachtgever. De ingewonnen informatie bij de gemeente, de provincie, het waterschap en andere instanties, die als openbaar kan worden beschouwd wordt als bron vermeld in het rapport.

Volledige taxatie
Het rapport is gebaseerd op een beoordeling van het vastgoed. De waarde wordt op basis van relevante waardebepalende factoren en marktomstandigheden vastgesteld per taxatiedatum, zoals vermeld in het rapport. De financiële onderbouwing met de gekozen aannames en uitgangspunten worden in de rekenmodellen weergegeven.

Hertaxatie
De hertaxatie is een herberekening en actualisatie van een eerder door de taxateur uitgevoerde taxatie. De hertaxatie wordt gebaseerd op de onderzoeken die bij de eerste taxatie zijn verricht. Bij hertaxatie wordt bovendien ervan uitgegaan dat de fysieke vastgoedomstandigheden hetzelfde zijn gebleven, tenzij uit oppervlakkige controles anders blijkt. Bij de hertaxatie worden dezelfde uitgangspunten gehanteerd als bij een volledige taxatie. Het vastgoed wordt uitsluitend bezocht indien fysieke wijzigingen hebben plaatsgevonden. In beginsel wordt volstaan met een bureautaxatie.

Markttechnische update
Deze taxatie is een herberekening van een eerder door de taxateur uitgevoerde taxatie. Bij een update wordt het vastgoed niet bezocht.

Privaatrechtelijke aspecten
Om inzicht te krijgen in de juridische status van het vastgoed doet de taxateur onderzoek naar de kadastrale informatie, bestaande uit:
- het kadastrale bericht,
- de kadastrale kaart met omgevingskaart,
- de akte van levering,

en indien van toepassing naar informatie uit:
- de akte van de erfpachtovereenkomst,
- de splitsingsakte
- Vereniging van Eigenaars (appartementsrechten).

Afschriften van bovengenoemde documenten, maken deel uit van de rapportage en worden als bijlage toegevoegd. Zonodig geeft de taxateur nadere toelichting op de door hem verzamelde gegevens en informatie.

Als er sprake is van appartementsrechten en een Verenging van Eigenaars doet de taxateur onderzoek via de opdrachtgever naar de financiële bijdrage van de leden van de Vereniging, het meerjarenplan en/of de begroting en de financiële reserves van de vereniging

Als het een erfpachtsituatie betreft zal de taxateur zich op hoofdlijnen vergewissen van de erfpachtvoorwaarden, de termijn van de erfpachtovereenkomst, de verschuldigde erfpachtcanon, eventuele betaalde afkoopsom, voor erfpachtcanon, de actuele en toekomstige erfpachtcanon en de herzieningsmogelijkheden

Publiekrechtelijke aspecten
De taxatie omvat een uittreksel van het vigerende bestemmingsplan. Vermeld wordt welke bron is geraadpleegd en (indien van toepassing) welke functionaris is gesproken. De publiekrechtelijke vereisten voor vestiging, het gebruik en/of (ver)bouw (waaronder omgevings- en andere vergunningen zijn afgegeven), worden niet onderzocht, tenzij nadrukkelijk anders met de opdrachtgever is overeengekomen. De taxateur stelt vast of het huidige gebruik in overeenstemming is met het huidige bestemmingsplan. Als er concrete aanwijzingen zijn voor nader onderzoek naar de publiekrechtelijke situatie van het vastgoed, dan zal de taxateur daarvan melding maken.

Omschrijving vastgoed en omgeving
De taxateur verstrekt een beeld van het vastgoed en de omgeving. De informatie wordt gegeven op basis van visuele waarneming en plaatselijke, regionale en/of landelijke omstandigheden, waarvan de taxateur op de hoogte is, dan wel zich heeft laten informeren.

Onderhoudstoestand
Ten behoeve van de waardering vormt de taxateur zich een globaal beeld van de onderhoudstoestand van het vastgoed, met aan- en toebehoren. Dit gebeurt op basis van een visuele waarneming tijdens de inspectie.

De taxateur geeft een globaal beeld van de gebouw gebonden bouwkundige en technische zaken en installaties, het uitrustingsniveau en de staat van onderhoud. Het is geen technisch onderzoek en de taxateur aanvaard geen aansprakelijkheid met betrekking tot de onderhoudstoestand en/of eventuele verborgen gebreken. De beschrijving dient uitsluitend te worden gezien in het kader van de waardebepaling van het vastgoed op de taxatiedatum. De taxateur zal een nader (bouwkundig) onderzoek adviseren, indien er naar het oordeel van de taxateur twijfel, of onduidelijkheid bestaat over de bouwkundige, of onderhoudstoestand.

Verontreiniging
De taxateur verricht geen technisch onderzoek naar de aanwezigheid van stoffen in de grond, het grondwater, naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, en naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden.

In het rapport wordt een globale indicatie van de milieutoestand van het vastgoed gegeven, gebaseerd op visuele inspectie, plaatselijke bekendheid van de taxateur en de door de taxateur geraadpleegde informatiebronnen.

De taxateur dient bij de eigenaar, de gebruiker, de koper en/of de verkoper te vragen naar eventuele bodemrapporten en het gebruik in het verleden. De taxateur raadpleegt in ieder geval de (overheids-)instantie die ter plaatse de zorg van het registeren van eerdergenoemde verontreinigingen op zich heeft genomen dan wel de door die instantie uitgegeven inventarisatie (gids/lijst) van (mogelijk) verontreinigde locaties.

Indien er geen melding wordt gemaakt van (negatieve)milieuaspecten betekent dit niet dat deze er niet zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecten worden vermeld betekent op voorhand niet dat deze bewezen zijn. Verder onderzoek kan gewenst zijn.
Vooral bij oudere bouwwerken kan sprake zijn van asbesthoudende materialen, die visueel niet kunnen worden opgemerkt omdat deze in/op/aan/achter onderdelen van het vastgoed zijn verwerkt.

Pacht- of huursituatie
Kerngegevens van één, of meerdere pacht- of huurovereenkomst(en) worden in het rapport opgenomen. Indien beschikbaar wordt(en) een kopie(en) van de pacht- of huurovereenkomst(en) aan het rapport toegevoegd als bijlage(n).

Onderbouwing van de getaxeerde waarde(n)

In het rapport is de onderbouwing van de waarde(n) onderdeel van het rapport in de vorm van één, of meerdere rekenmodellen. De taxateur geeft uitleg over de gehanteerde methode(s) en geeft toelichting op de gehanteerde marktgegevens en referentieobjecten en bronvermelding.

Waardebegrippen

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

In het maatschappelijk verkeer wordt de Waarde in het Economisch Verkeer bij Agrarische Bestemming soms nog gebezigd, afgekort WEVAB. Met de WEVAB wordt bedoeld de prijs die, bij aanbieding ter verkoop op de voor de onroerende zaak meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meest biedende agrarische gegadigde zou zijn besteed. In feite is de WEVAB de marktwaarde onder de bijzondere bepaling, dat het agrarische gebruik van de onroerende zaak moet worden voortgezet. In het kader van de International Valuation Standards (IVS) wordt de WEVAB niet meer gebruikt.

Waarde in het economische verkeer (Wet waardering onroerende zaken)
Waarde in het economische verkeer, artikel 17, lid 2: "De waarde van een onroerende zaak wordt bepaald op de waarde die aan de onroerende zaak dient te worden toegekend, indien de volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen en de verkrijger de zaak in de staat waarin die zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen".

Opiniewaarde bij gedwongen verkoop:
In geval van een mogelijke gedwongen verkoop in de toekomst, kan in geen geval aanspraak worden gemaakt op deze gegeven opinie. Zowel marktomstandigheden als verkoop omstandigheden en -proces kunnen afwijken van wat is aangenomen en vastgesteld.

Een taxatie voor zekerstelling van leningen dient in overeenstemming te zijn met de International Valuation Standards (IVS). Volgens deze standaarden mag de executiewaarde niet als waarde begrip worden toegepast omdat een aantal essentiële elementen uit het marktwaarde begrip ontbreken en het de markwaarde basis ontzegt. Bij de executiewaarde is er géén sprake van een bereidwillige verkoper en vaak geen sprake van een goed geïnformeerde koper en behoorlijke marketing. Maar er is vaak wel sprake van enige vorm van dwang.

Binnen het financieringsbeleid van veel Nederlandse banken wordt nog waarde gehecht aan de term executiewaarde. Daarom heeft opdrachtgever ons uitdrukkelijk verzocht een opinie te geven over de te verwachte opbrengst bij een executoriale verkoop ex artikel 3:268 BW. Gelet op bovengenoemde beperkingen kunnen wij slechts een opinie geven en geen waarde. Verder is deze opinie slechts van toepassing op de taxatiedatum. Door opdrachtgever kan geen aanspraak worden gemaakt op de afgegeven opinie. Zowel de marktomstandigheden, de verkoopomstandigheden en het verkoopproces kunnen afwijken van wat is aangenomen en vastgesteld op de taxatiedatum. Er is geen constante in de tijd tussen de getaxeerde marktwaarde en de opinie betreffende de mogelijke opbrengst bij een executoriale verkoop ex artikel 3:268 BW.

Bij het vaststellen van de verwachte opbrengst bij executoriale verkoop wordt door de taxateur rekening gehouden met de nodige kosten van de veiling zoals de kosten voor de plokpenning, proceskosten (waaronder zaalhuur en marketing), verhoogde notariskosten en een risico-opslag. De kosten en de risico-opslag worden in mindering gebracht op de verwachte opbrengst. De risico-opslag wordt bepaald door de beperkte verkoopperiode, het gebrek aan informatie voor de koper, de niet bereidwillige verkoper en verschillende andere factoren.

Visuele objectpresentatie
Het taxatierapport bevat ten minste een aantal foto's van het vastgoed, waardoor een goed totaalbeeld wordt gegeven, waarbij bij voorkeur ook de omgeving in beeld wordt gebracht, evenals een plattegrond waaruit de ligging van het vastgoed blijkt.

Waarderingsmethoden

Inkomstenmethode
Discount Cash Flow (DCF)- (Netto contante waarde):
Bij deze berekening worden alle toekomstige inkomsten en uitgaven met betrekking tot de onroerende zaak naar de taxatiedatum contant gemaakt. De inkomsten en uitgaven (cashflows) bestaan o.a. uit huurinkomsten verminderd met huurderving, eventueel verkopen van individuele verhuurbare eenheden, kosten van verhuur van leegstand, achterstallig onderhoud, eventuele renovatiekosten en aan het einde van de beschouwperiode een eindwaarde. Op de jaarlijkse inkomsten worden de exploitatiekosten in mindering gebracht. Gedurende de beschouwperiode wordt rekening gehouden met de periodieke prijsstijgingen zoals de indexering van de huur- en kostenstijging. Daarnaast wordt ook de verwachte verkoopopbrengst van de onroerende zaak aan het einde van de beschouwingperiode contant gemaakt. Het berekende maximaal investeringsbedrag wordt vervolgens gecorrigeerd met de overdrachtsbelasting, notariskosten en kosten kadastraal recht.

Huurwaarde kapitalisatie:
Bij deze berekening wordt een huurwaarde berekend waarbij de uitgangspunten worden gebruikt zoals die ook gelden bij de vergelijkende (comparatieve) methode. Bij deze methode worden de objecten in het vergelijk betrokken opgedeeld in eenheden, zoals vierkante meters. Bij deze methode wordt de waarde berekend op basis van de netto huurwaarde. De bruto huurwaarde wordt gecorrigeerd met de lasten die bij de exploitatie van een object periodiek gemaakt worden, en voor rekening van de eigenaar komen. De kosten omvatten ondermeer de volgende posten: onroerende zaak belasting, aanslag waterschapslasten, rioollasten, erfpachtcanon (indien er sprake is van een erfpachtovereenkomst), premie opstalverzekering, beheerkosten, onderhoudskosten, mutatiekosten, promotiebijdrage winkels en/of winkelcentrum (indien deze voor rekening van de eigenaar komen).
De gehanteerde disconteringsvoet is een afgeleide van het rendement op staatsleningen.

Bruto aanvangsrendement:
De BAR (Bruto-Aanvangs-Rendement) berekening wordt gebruikt voor het vaststellen van de marktwaarde van een object door de bruto markthuur op jaarbasis te delen door een bruto aanvangsrendement en de contante waarde van de correcties te verrekenen.

Netto aanvangsrendement:
De NAR (Netto-Aanvangs-Rendement) berekening wordt gebruikt voor het vaststellen van de marktwaarde van een object door de bruto markthuur op jaarbasis verminderd met de exploitatielasten te delen door een netto aanvangsrendement en de contante waarde van de correcties te verrekenen.

Comparatieve methode
Deze methode kenmerkt zich door de in de markt gerealiseerde transacties (verkoop en/of verhuur) te vergelijken met het vastgoed dat getaxeerd moet worden. De verschillende transacties moeten met elkaar vergelijkbaar gemaakt worden. Deze methode wordt gebruikt voor onroerende zaken waarvan 'voldoende' vergelijkende transactiegegevens bekend zijn. De comparatieve methode stoelt op de beoordeling van de markt, van de locatie en van de onroerende zaak zelf.

Kostenmethode

Gecorrigeerde vervangingswaarde:

De gecorrigeerde vervangingswaarde geeft de waarde van een onroerende zaak voor de huidige eigenaar weer. Bij het bepalen van de vervangingswaarde, het offer dat nodig is om volgens moderne bouwmethoden een in beginsel identiek vervangend vastgoed weer in dezelfde staat aan te schaffen of te vervaardigen, dient rekening te worden gehouden met de aard en bestemming van de zaak en de sinds de stichting van de zaak opgetreden technische en functionele veroudering, waarbij de invloed van latere wijzigingen in aanmerking wordt genomen.

De gecorrigeerde vervangingswaarde is dus het bedrag/ -waarde dat nodig zou zijn om in de plaats van een goed dat bij de bedrijfsuitoefening is of wordt gebruikt, verbruikt of voortgebracht, een ander goed te verkrijgen of te vervaardigen dat voor de bedrijfsuitoefening een in economisch opzicht gelijke betekenis heeft, waarbij rekening wordt gehouden met technische en functionele afschrijvingen.

Retrospectieve waardebepaling

Bij de retrospectieve waardebepaling wordt teruggeblikt naar de oorspronkelijke stichtingskosten van het vastgoedobject. De historische kostprijs wordt herleid naar het prijspeil van de dag van de taxatie en indien nodig gecorrigeerd voor functionaliteit. Bij het herleiden van de kostprijs wordt gebruik gemaakt van prijsindexcijfers van de bouwkosten en de actuele grondprijs. De retrospectieve waardebepaling is uitsluitend geschikt voor recent gestichte onroerende zaken.

Residuele methode

Bij de residuele waardebenadering wordt de te verwachten marktwaarde getaxeerd door gebruik te maken van de inkomstenbenadering of de comparatieve methode. De stichtingskosten worden getaxeerd door gebruik te maken van een kostenbenadering. Door de stichtingskosten exclusief de prijs voor de grond in mindering te brengen op de te verwachten marktwaarde na realisatie van het gereed product, verkrijgt men de waarde van de grond, althans de prijs die men maximaal mag besteden bij de verwerving van de grond. Bij deze methode worden er drie bestanddelen onderscheiden, de waarde van de grond in onbebouwde staat, de productiekosten en de waarde van het samenstel grond en opstallen nadat het vastgoedobject gereed is.

Wettelijke methode

De wettelijk voorgeschreven waardebepalingen zijn vermeld in de afzonderlijke wetsteksten. In geval volgens wettelijke voorschriften wordt gewaardeerd is de wetstekst letterlijk opgenomen in het taxatierapport.

BTW

Vastgoed is in beginsel vrijgesteld van BTW. Dit is de hoofdregel. In geval van verhuur van commercieel vastgoed kunnen huurder en verhuurder opteren voor BTW belaste verhuur. In dat geval kan de huurder de te betalen BTW over de huursom verrekenen en dient de verhuurder deze BTW af te dragen. De verhuurder kan dan de BTW op alle kosten die hij maakt zoals op onderhoud en beheer verrekenen.

Huurder niet BTW-plichtig

Ingeval een huurder niet BTW-plichtig is kan niet worden geopteerd voor BTW belaste huur. In geval van nieuw vervaardigd vastgoed kan de BTW over de koopsom niet worden verrekend. In de praktijk kan dit worden opgelost door bovenop de overeengekomen markthuur een BTW-compensatie overeen te komen. Deze BTW-compensatie wordt niet meegenomen als huuropbrengst, daar dit een vergoeding is voor schade, gelopen door de verhuurder voor niet te verrekenen BTW.

provinsje fryslân
provincie fryslân

postbus 20120
8900 hm leeuwarden
tweebaksmarkt 52
(058) 292 59 25

www.fryslan.frl
provincie@fryslan.frl
www.twitter.com/provfryslan

provinsje fryslân

Thorbecke
T.a.v. mevrouw K. Top
Postbus 40097
8004 DB ZWOLLE

Leeuwarden, 15 juni 2021
Verzonden, 15 JUNI 2021

Ons kenmerk	:	01890357
Afd./Opgave	:	Vastgoed en grondzaken
Behandeld door	:	W.van.Os / (06) 25 23 06 75 of w.vanos@fryslan.frl
Uw kenmerk	:	
Bijlage(n)	:	1
Onderwerp	:	taxatieopdracht Wirdum E 1148, t.b.v. project De Haak (695)

Geachte mevrouw Top,

Hierbij verleen ik u opdracht voor het uitvoeren van een taxatie en het opstellen van een taxatierapport van het onderstaande object. Het betreft een taxatie ten behoeve van het project De Haak.

Perceel
Het betreft het taxeren van de marktwaarde het perceel kadastraal bekend als gemeente Wirdum, sectie E, nummer 1148.

Eigenaar
Het perceel is eigendom bij provincie Fryslân.

Taxatierapport
Het conceptrapport dient u aan mevrouw C. Ligthart toe te zenden per e-mail (taxaties@fryslan.frl). Dit conceptrapport wordt door de afdeling Vastgoed en Grondzaken beoordeeld en aan u teruggekoppeld. Daarna ontvang ik graag het definitieve rapport per e-mail. Conform afspraak zullen de werkzaamheden worden uitgevoerd voor € 950,00 (exclusief btw).

Eventueel meerwerk dient tijdig en vooraf aan de heer M.A. Hoekstra kenbaar te worden gemaakt. Zonder schriftelijke opdracht van de provincie zal meerwerk niet worden vergoed.

provinsje fryslân
provincie fryslân

provinsje fryslân

Facturering
U kunt de door u gemaakte kosten declareren volgens onderstaande procedure:

Centrale adressering, de factuur dient geadresseerd te worden aan:
Provincie Fryslân
T.a.v. Financiële Administratie
O.v.v. Afdeling Vastgoed en Grondzaken
Postbus 20120
8900 HM Leeuwarden

Of per e-mail naar facturen@fryslan.frl (factuur en bijlagen s.v.p. in één pdf-bestand)

Vermelding op elke factuur van:
- Opdrachtgever: M.A. Hoekstra van afdeling Vastgoed en Grondzaken
- Contactpersoon C. Ligthart van afdeling Vastgoed en Grondzaken
- Kenmerk opdrachtbrief: 01890357
- Een duidelijke (kadastrale) omschrijving
- Een duidelijke en juiste btw-specificatie

Algemene voorwaarden
Op alle leveringen van diensten aan de provincie Fryslân zijn de Algemene Voorwaarden Dienstverlening provincie Fryslân bij overeenkomsten van opdrachten tot het verrichten van diensten van toepassing. Deze zijn al in uw bezit of kunnen worden gedownload vanaf onze provinciale website (http://www.fryslan.frl, onder de rubriek 'inkoop- en aanbestedingsregels'). Op verzoek kunnen deze u worden toegezonden.

Hopende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Namens het college van Gedeputeerde Staten,

dhr. M.A. Hoekstra
afdelingshoofd Vastgoed en grondzaken

Ons kenmerk: 01890357

Opdrachtverstrekking nummer 695

Versie november 2020

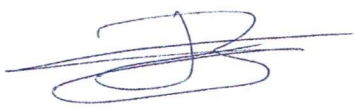
Zaaknummer	PF-2021/222324
Datum opdrachtverstrekking	8-6-2021
Gegevens opdrachtgever/ verwerver	Namens provincie Fryslân, Naam: S. Steringa
Project	De Haak
Beleidsdoel	Verkoop overtollig
Programma	☒ Programma 2 ☐ Programma 3/5 ☐ Programma 10 ☐ Anders, namelijk Klik of tik om tekst in te voeren.
Grootboeknummer Kostensoort AGV nummer (indien de opdracht boven € 2.500,- komt)	n.v.t.
Taxatie type en onderwerp taxatie	☒ **Volledige taxatie** ☐ **Actualisatie van een reeds uitgevoerde taxatie (gelijkblijvende situatie) van rapport [kenmerk ...]** ☐ **Oplegnotitie (herwaardering i.v.m. veranderde situatie/omstandigheden** van **het object/de percelen** kadastraal bekend:
Kadastrale informatie	Gemeente :Wirdum Sectie :E Nummer :1148 deels Oppervlakte :ca. 15 ha (het gedeelte agrarische grond, zonder openbare weg. De nieuwe kadastrale grens komt op 0,50 meter vanaf insteek sloot landzijde.)
Objectgegevens en gebruik	Grasland en bouwland
Doel taxatie	Verkoop aan Dairy Campus
Waarderingsgrondslag	☒ **Marktwaarde** ☐ **Anders**, namelijk Klik of tik om tekst in te voeren.
Te taxeren belang	☒ De marktwaarde van het **volle eigendom** ☐ **Anders**, namelijk Klik of tik om tekst in te voeren.
Waarderingsmethode	☒ De waarde wordt middels de **vergelijkingsmethode** benaderd ☐ **Anders,** namelijk Klik of tik om tekst in te voeren.
Waardepeildatum	Datum veldbezoek
Copyright	De taxatie is bestemd voor gebruik door de opdrachtgever en voor bovengenoemd doel.
Afschrift opdrachtbrief aan	Klik of tik om tekst in te voeren.
Rechthebbenden / Eigenaar	Provincie Fryslân
Weet eigenaar/gebruiker van de taxatie?	☒ **Ja** ☐ **Nee**
Het te taxeren vastgoed bezoeken in gezelschap van één of meer functionarissen van provincie	☐ **Ja, namelijk** Klik of tik om tekst in te voeren. ☒ **Nee**

Aard en bron informatie	Het waardeoordeel wordt gebaseerd op de inspectie ter plaatse en marktonderzoek door taxateurs en de volgende informatie verstrekt vanuit de opdrachtgever:
Verleende rechten	Jacht: onbekend Visrecht: onbekend Bruikleen: onbekend
Publiekrechtelijke en privaatrechtelijke beperkingen	WVG: Natuurschoonwet: Belemmeringenwet Privaatrecht: Monumentenwet: Natuurbeschermingswet: Erfdienstbaarheden, nl: Overige:
Vergunningen	
Bestemmingsplan	Naam bestemmingsplan: Gemeente: Vaststellingsdatum: Bestemming:
(bijzondere) Uitgangspunten	
Overige relevante informatie	- Graag de ontbrekende gegevens uit laten zoeken door de taxateur. - De taxatie zal worden uitgevoerd conform de toepasselijke reglementen van het NRVT en in overeenstemming met de internationale richtlijnen EVS en/of IVS.
Tarieven (volgens offerte 01806235 en opdrachtbrief 01806267 {19-10-2020}) (Vink aan welk tarief of vul het aantal uren in wat van toepassing is)	

Taxatierapport vrije verkeerswaarde van landelijk vastgoed (agrarisch en natuur) en woonobjecten met een maximum van EUR. 750.000,--	
☐ met gebouwen	€ 1.350,-
☐ *met gebouwen (hertaxatie)*	€ 1.350,-
☐ zonder gebouwen	€ 750,-
☐ *zonder gebouwen (hertaxatie)*	€ 750,-
Taxatierapport vrije verkeerswaarde van landelijk vastgoed (agrarisch en natuur) en woonobjecten vanaf EUR 750.000,-- tot EUR 2.500.000,-	
☐ met gebouwen	€ 1.600,-
☐ *met gebouwen (hertaxatie)*	€ 1.450,-
☒ zonder gebouwen	€ 950,-
☐ *zonder gebouwen (hertaxatie)*	€ 850,-
Taxatierapport op basis van volledige schadeloosstelling van landelijk vastgoed (agrarisch en natuur) en woonobjecten met een maximum van EUR 750.000,-	
☐ met gebouwen	€ 1.750,--
☐ *met gebouwen (hertaxatie)*	€ 1.750,--
☐ zonder gebouwen	€ 825,-

	☐ zonder gebouwen (hertaxatie)	€ 825,-
	Taxatierapport op basis van volledige schadeloosstelling van landelijk vastgoed (agrarisch en natuur) en woonobjecten vanaf EUR 750.000,- tot EUR 2.500.000,-	
	☐ met gebouwen	€ 2.250,-
	☐ met gebouwen (hertaxatie)	€ 2.100,-
	☐ zonder gebouwen	€ 1.250,-
	☐ zonder gebouwen (hertaxatie)	€ 1.100,-
	Taxatierapport van landelijk vastgoed (agrarisch en natuur) boven EUR 2.500.000,-- (complexe project) op basis van een uurtarief waarbij bij opdracht de uren vooraf worden vastgelegd	
	☐ Inzet Klik of tik om het aantal uren in te voeren uren	uurtarief € 110,-
	☐ Oplegnotitie (zonder gebouwen)	€ 660,-
	☐ Oplegnotitie (met gebouwen)	€ 1.050,-
	Bovengenoemde tarieven zijn exclusief btw.	

Akkoord opdrachtnemer/taxateur
Zwolle, 9 juni 2021



Hein Bleijenberg