GEMEENTE HILVERSUM
POSTBUS 9900
1201 GM HILVERSUM

BEZOEKADRES:
RAADHUIS
DUDOKPARK 1
TELEFOONNUMMER: 14 035
WWW.HILVERSUM.NL

Aan de gemeenteraad
cc commissieleden
cc pers

DATUM 20 november 2025
ZAAKNUMMER 1906698
BEHANDELD DOOR Philippe van der Kooi
TELEFOON +31356292266
UW KENMERK
BIJLAGEN 13
BETREFT Toelichting koopovereenkomst Leeuwerikstraat 33a Hilversum

Geachte raadsleden,

Op 10 december 2020 heeft de gemeente een perceel gemeentegrond aan de Leeuwerikstraat 33a verkocht en geleverd aan de postduivenvereniging. Onlangs hebben enkele raadsleden geconstateerd dat de postduivenvereniging het perceel grond met verenigingsgebouw direct na de aankoop heeft doorverkocht. Daardoor is de situatie ontstaan dat met deze verkooptransacties (verkoop en doorverkoop) de gemeente een verkoopprijs heeft ontvangen die aanzienlijk lager is dan de postduivenvereniging heeft ontvangen na doorverkoop.

Vanuit hun controlerende taak hebben deze raadsleden gevraagd of onderzocht kan worden hoe deze verkoop tot stand is gekomen en of hier mogelijk fouten zijn gemaakt of, in het ergste geval, de integriteit is geschonden. Het college heeft dit uitgezocht en ingezoomd op elke stap in het proces. Daarbij komt het college tot de conclusie dat er geen aanleiding is om te veronderstellen dat er bij de verkoop door de gemeente niet-integer is gehandeld. Tegelijkertijd constateert het college dat er in het proces zaken niet goed zijn gegaan.

Hieruit heeft het college lessen getrokken die er voor moeten zorgen dat dit in toekomstige situaties niet meer kan gebeuren. Deze lessen zijn dat de gemeente bij toekomstige koopovereenkomsten altijd een kettingbeding of anti-speculatiebeding opneemt om de gemeentelijke belangen te borgen en dat in toekomstige gevallen de concept notariële stukken getoetst worden door experts.

Hoe dit verder precies zit heeft het college uitgewerkt in een feitenrelaas en een tijdslijn met daarbij alle relevante stukken. Deze stukken zijn op maandag 17 november gedeeld in een gesprek met de portefeuillehouders Ruimtelijke Ontwikkeling en Vastgoed en de betreffende raadsleden. Via deze collegebrief ontvangt u allen deze informatie.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Hilversum,

de gemeentesecretaris,	de burgemeester,
mr. C.P. Torres Barrera	dr. ir. G.M. van den Top

Feitenrelaas verkoop Leeuwerikstraat 33a

Inleiding

Op 29 september 2025 is gesproken met enkele raadsleden over de verkooptransactie van de Leeuwerikstraat 33a in Hilversum. In dat overleg is afgesproken dat er een feitenrelaas over deze verkoop wordt gemaakt en een tijdslijn van het hele proces, met daarbij gevoegd de relevante stukken. Dit feitenrelaas is met de betreffende raadsleden en de portefeuillehouders Ruimtelijke Ordening en Vastgoed gedeeld op 17 november jongsleden in een persoonlijk gesprek. Het feitenrelaas is tot stand gekomen op basis van informatie die de bij gemeente bekend is. Over de periode 2000 tot 2020 is geen informatie bekend. In het gesprek van 29 september zijn ook de onderstaande vragen gesteld. In deze memo is dit alles uitgewerkt.

Gestelde vragen:

- Was er opstalrecht op de grond gevestigd?
- Kan het verschil in verkoopprijs € 22.000 versus € 102.000 verklaard worden door de waarde van de opstal (waarvan de vereniging mogelijk eigenaar was en die geen onderdeel was van de eerste transactie en wel van de tweede transactie?
- Waarom zijn er destijds geen maatregelen getroffen bij de verkoop van het object door gemeente, zoals kettingbeding, anti-speculatiebeding of aanvullende bedingen?
- Er heeft iemand snel € 80.000 verdiend aan deze transactie, waar is dit terecht gekomen?
- Is hier sprake van onhandigheid (notaris/ gemeente?), incompetentie, bewuste integriteitsschending of is er niets opmerkelijks gebeurd na het op een rij zetten van de feiten?
- Kan de koopovereenkomst van de duivenvereniging ingezien worden?
- Als er wel iets mis is gegaan in dit dossier en het ligt buiten de gemeentelijke organisatie, wat is dan het handelingsperspectief?

1.1 Feitelijke gebeurtenissen

Op 1 september 1925 heeft de gemeente het perceel grond aan de Leeuwerikstraat 33a in erfpacht[1] uitgegeven aan het bestuur van de Arbeidersbouwvereniging “Ons Ideaal” (hierna: het bestuur) voor een periode van 50 jaar eindigend op 31 augustus 1975. Het bestuur heeft vervolgens deze grond ter beschikking gesteld voor het symbolische bedrag van ƒ. 1,- per jaar voor het oprichten van een clubgebouw voor de Speeltuinvereniging De Eersteling. Dit blijkt uit een brief van 7 januari 1974 van het bestuur gericht aan het college van B&W (bijlage 1).

In dezelfde brief staat dat de activiteiten van de Speeltuinvereniging geheel zijn gestopt en dat het bestuur het gebouw wil verkopen aan de postduivenvereniging Snelpost (thans Vrij Snel). Om deze verkoop te doen slagen en enige rechtszekerheid te bewerkstelligen bij de postduivenvereniging verzoekt het bestuur het college van B&W om bij de vervaldatum van de erfpachtovereenkomst, rechtstreeks met de postduivenvereniging een nieuwe erfpachtovereenkomst te sluiten dan wel de grond aan hen te verkopen.

Uit deze brief blijkt ook dat het bestuur van de vereniging het clubgebouw wil verkopen voor ƒ. 20.000 en dat de opbrengsten worden gedoneerd aan het Gooise kinderziekenhuis.

[1] Een recht van erfpacht geeft de erfpachter het recht om de onroerende zaak van een ander (het perceel grond in dit geval) te gebruiken en te houden zonder dat de erfpachter daar eigenaar van wordt.

De gemeenteraad van Hilversum heeft vervolgens op 1 juni 1978 besloten om het perceel grond voor de duur van 25 jaren rechtstreeks in erfpacht uit te geven aan de postduivenvereniging ingaande op 1 september 1975 en eindigend op 31 augustus 2000 (zie bijlage 2). Hoewel destijds dit besluit is genomen heeft dit niet geleid tot het sluiten van een daadwerkelijke erfpachtovereenkomst met de postduivenvereniging. In de periode tussen 1975 en 2000 was er dus geen sprake van een erfpachtovereenkomst met de postduivenvereniging en is er ook geen erfpachtcanon betaald.

In 2020 heeft de postduivenvereniging de gemeente verzocht de grond te mogen aankopen. De postduivenvereniging wilde zichzelf opheffen en het clubgebouw verkopen. Om verkoop mogelijk te maken moest het eigendom van de grond juridisch worden geregeld. Dit kon door verkoop van de grond of door het vestigen van een zakelijk recht, waarbij gedacht werd aan erfpacht.

Het vestigen van een erfpachtovereenkomst gedurende de komende 30 jaar zou € 534,75 per jaar (prijspeil 2020) opleveren en dat was minder dan een verkoop zou opleveren. Het college heeft daarom op 3 november 2020 besloten om het perceel grond te verkopen aan de postduivenvereniging (bijlage 3). Ten behoeve van deze verkoop hebben er 2 taxaties (bijlage 4 en 5) plaatsgevonden van het perceel grond om de waarde vast te stellen. De taxatiewaarden waren respectievelijk € 21.390,- en € 25.000,-. Na onderhandelingen met de postduivenvereniging is een bedrag van € 22.000,- overeengekomen voor het perceel grond en is een koopovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de postduivenvereniging (bijlage 6). Hieruit blijkt dat de gemeente enkel het perceel grond verkoopt aan de postduivenvereniging.

Op 10 december 2020 heeft de notariële overdracht plaatsgevonden. Uit de akte van levering (bijlage 7) blijkt dat de gemeente het perceel grond én het verenigingsgebouw heeft verkocht aan de postduivenvereniging voor € 22.000,-. Dit is wezenlijk anders dan is vastgelegd in de koopovereenkomst die de gemeente heeft gesloten met de postduivenvereniging.

Vervolgens heeft dezelfde notaris enkele minuten later hetzelfde perceel grond én verenigingsgebouw van de postduivenvereniging geleverd aan de heer Van Leeuwen voor een bedrag van € 102.000,- (bijlage 8). Op 11 december 2020 is het eigendom van de grond en verenigingsgebouw ingeschreven in het Kadaster (bijlage 9).

1.2 Juridische aspecten

Uit deze beknopte, bovenstaande geschiedenis van het perceel grond en het verenigingsgebouw blijkt dat de gemeente, juridisch gezien, het eigendom van het verenigingsgebouw vanaf het begin af aan niet goed heeft geregeld. Bij de oprichting van het verenigingsgebouw in 1925 is weliswaar een recht van erfpacht gevestigd, maar dit beschermt enkel de gemeente, zodat de grond eigendom blijft van de gemeente ook als iemand anders de grond feitelijk gebruikt. Voor het verenigingsgebouw had het bestuur destijds een recht van opstal[2] moeten vestigen op het verenigingsgebouw om te voorkomen dat het verenigingsgebouw door natrekking[3] eigendom werd van de gemeente.

Het vestigen van een recht van opstal op het verenigingsgebouw heeft tussen 1925 en 2020 nooit plaatsgevonden. Dat betekent dat de verkoop van het verenigingsgebouw door het bestuur aan de postduivenvereniging rond 1974, juridisch gezien, niet juist is geweest. Door natrekking was het verenigingsgebouw eigendom geworden van de gemeente en was het bestuur formeel niet rechtsgeldig eigenaar en bevoegd om dit gebouw te verkopen.

Uit bijlage 1 kan de conclusie getrokken worden dat de postduivenvereniging circa ƒ. 20.000,- heeft betaald voor het verenigingsgebouw aan het bestuur met medeweten van de gemeente. Hieruit kan

[2] Een recht van opstal is een zakelijk recht dat iemand het eigendom geeft van een gebouw of ander werk dat op, in of boven de grond van iemand anders staat. Dit scheidt het eigendom van de grond en het eigendom van wat erop is gebouwd

[3] Natrekking is een bijzondere vorm van eigendomsverkrijging. De eigenaar van een perceel grond wordt zonder overdracht eigenaar van de gebouwen die daarop worden gerealiseerd wanneer die duurzaam met de grond zijn verenigd.

worden afgeleid dat zowel de gemeente als de postduivenvereniging in de veronderstelling zijn geweest dat de postduivenvereniging rechtmatig eigenaar is sinds 1974. Zij hebben het gebouw vanaf dat moment tot 2020 in gebruik genomen, in bezit gehad en zich gedragen als eigenaar.

Juridisch gezien lijkt het erop dat de postduivenvereniging daarmee door verjaring[4] het opstalrecht heeft verkregen. Dit is op grond van jurisprudentie mogelijk (zie uitspraak Hof in ECLI:NL:GHAMS:2016:229). De verjaringstermijn begint te lopen op het moment van de inbezitname. Er zijn dan twee varianten:
(1) verkrijgende verjaring: de verkrijger is te goeder trouw en er is sprake van een tijdsverloop van tien jaar (artikel 3:99 lid 1 BW);
(2) bevrijdende verjaring: de verkrijger is niet te goeder trouw en er is sprake van ene tijdsverloop van 20 jaren.
Relevant is dat in dit geval al meer dan 20 jaar is verlopen sinds de inbezitname van het gebouw door de postduivenvereniging. Daarmee lijkt er sprake van verjaring, ongeacht de vraag of de inbezitname te goeder trouw of te kwader trouw is geweest.

Uit de verkoopovereenkomst van het perceel grond in 2020 door de gemeente aan de postduivenvereniging (bijlage 6) blijkt ook dat zowel de gemeente als de postduivenvereniging in de veronderstelling zijn dat het eigendom van het verenigingsgebouw reeds bij de postduivenvereniging ligt, aangezien enkel en alleen het perceel grond wordt verkocht. De verkoopprijs is daarop ook gebaseerd. Met de verkoop van de grond aan de eigenaar van het verenigingsgebouw vervalt ook de noodzaak voor het vestigen van een opstalrecht. Immers, eigenaar van de grond en verenigingsgebouw zijn na verkoop dan één en dezelfde partij.

1.3 Rol van de gemeente en de notaris

Achteraf bezien moeten we constateren dat er meerdere momenten waren tussen 1925 en 1975 om het eigendomsrecht van het verenigingsgebouw juridisch goed te regelen door een recht van opstal te vestigen. Dit is destijds niet gebeurd. Met de verkoop van het perceel grond in 2020 was het niet logisch om een recht van opstal te vestigen, omdat de grond en het verenigingsgebouw in eigendom kwamen van één en dezelfde persoon. Het recht van opstal vervalt dan namelijk meteen door de verkoop. Daarnaast valt te constateren dat de gemeente bij de verkoop in 2020 zichzelf onvoldoende heeft laten informeren over het verschil tussen de koopovereenkomst die de gemeente zelf heeft gesloten met de postduivenvereniging en de notariële akte van levering. Pas nadat thans enkele raadsleden kritische vragen hebben gesteld over deze verkoop, is dit cruciale verschil opgemerkt. Daardoor is het beeld ontstaan dat met deze verkooptransacties (verkoop en doorverkoop) de gemeente een verkoopprijs heeft ontvangen die aanzienlijk lager is dan de postduivenvereniging heeft ontvangen na doorverkoop. De vragen die dit oproepen hadden eenvoudig voorkomen kunnen worden door in de akte van levering explicieter de feitelijke situatie te omschrijven, zodat duidelijk was wie de eigenaar van de grond was en wie de eigenaar van het verenigingsgebouw was (in economische zin) ten tijde van de transactie.

Het feit dat het verenigingsgebouw met ondergrond direct na levering aan de postduivenvereniging zou worden doorverkocht was bekend, maar de gemeente heeft geen anti-speculatiebeding[5] of kettingbeding[6] opgenomen in de koopovereenkomst. Daarmee had de gemeente een snelle

[4] Verjaring van opstalrecht is het verkrijgen van een opstalrecht door langdurig, ononderbroken bezit, zonder dat dit recht formeel is vastgelegd. Dit kan voorkomen als iemand zich gedurende een bepaalde periode als eigenaar van een gebouw of beplanting op andermans grond heeft gedragen.

[5] Een anti-speculatiebeding is een clausule in een koopcontract die speculatie tegengaat door de koper te verplichten de woning zelf te bewonen en/of binnen een bepaalde periode niet met winst door te verkopen.
[6] Een kettingbeding is een afspraak die de verkoper met de koper bij de koop van een gebouw, een stuk grond, luchtvaartuig of schip maakt. Deze afspraak houdt in dat de koper een verplichting heeft en dat hij deze verplichting ook aan een volgende koper moet opleggen. Als hij dit niet doet, moet hij een boete aan de verkoper betalen.

doorverkoop met winst onmogelijk kunnen maken of een verplichting op kunnen leggen die bij doorverkoop overgaat op de nieuwe koper.

Om een goed beeld te vormen van deze verkooptransacties en de juridische relevanties daarvan, heeft de gemeente ook contact opgenomen met het notariskantoor waar deze akten van levering zijn gepasseerd. Aan de notaris is een toelichting gevraagd op het cruciale verschil van hetgeen verkocht is in de koopovereenkomst tussen de gemeente en de postduivenvereniging enerzijds en de notariële akte van levering (bijlage 7) anderzijds. Daarnaast zijn ook vragen gesteld welke rol een notaris heeft bij dergelijke verkooptransacties. Deze vragen en de reactie daarop van het notariskantoor zijn bijgevoegd (bijlage 12).

2. Tijdslijn

Na de verkoop van het perceel grond en verenigingsgebouw heeft de nieuwe eigenaar meerdere malen vergunningsaanvragen ingediend bij de gemeente om het verenigingsgebouw te verbouwen en het te kunnen gebruiken als woning. Op de ingediende vergunningaanvragen heeft de gemeente afwijzend besloten. Dit heeft geresulteerd in twee bezwaarzaken die respectievelijk niet ontvankelijk en ongegrond zijn verklaard. Daaropvolgend is een beroepszaak ingediend dat door de rechtbank gegrond is verklaard. De rechtbank heeft geoordeeld dat de gemeente een onjuiste procedure heeft gevolgd. Op basis van de vergunningaanvraag voor het realiseren van een woning en het bouwen van een patio op het adres Leeuwerikstraat 33a had de gemeente een uitgebreide procedure moeten volgen waarbij een verklaring van geen bedenkingen moet worden afgegeven door de gemeenteraad. De gemeente heeft deze uitgebreide procedure inmiddels bijna doorlopen, waarbij de gemeenteraad op 14 mei het raadsbesluit “weigering van verklaring van geen bedenkingen Leeuwerikstraat 33a” heeft genomen op het ontwerpbesluit. Dit ontwerpbesluit heeft, als onderdeel van de weigering van de omgevingsvergunning, zes weken ter inzage gelegen. Hierop zijn vier zienswijzen ingediend. Op 18 november 2025 neemt het college van B&W een besluit op de definitieve stukken, waarna de raad op 12 december 2025 wordt gevraagd om de weigering van verklaring van geen bedenkingen definitief vast te stellen. Het bovenstaande feitenrelaas en de juridische procedures rondom de bestemming en het gebruik van het pand zijn chronologisch beschreven en uitgewerkt in een tijdslijn. Deze tijdslijn is op basis van de laatste ontwikkelingen aangevuld en is bijgevoegd (bijlage 10).

3. Gestelde vragen raadsleden

In het eerste gesprek op 29 september hebben de raadsleden enkele vragen gesteld waarop zij graag een antwoord krijgen. In dit feitenrelaas zijn deze vragen aan bod gekomen. Voor het gemak zijn alle vragen en antwoorden in een document uitgewerkt (zie bijlage 11).

4. Conclusie / handelingsperspectief

Het college komt, op basis van alle gebeurtenissen en feiten, tot de conclusie dat er geen aanleiding is om te veronderstellen dat er bij de verkoop door de gemeente niet integer is gehandeld. Tegelijkertijd constateert het college ook dat er in het proces zaken niet goed zijn gegaan. Tussen 1925 en 1975 waren er verschillende, natuurlijke momenten om het eigendomsrecht van het verenigingsgebouw juridisch goed te regelen door een recht van opstal te vestigen. Dit is destijds niet gebeurd.

Uit de feiten blijkt daarnaast dat de gemeente bij de verkoop in 2020 wist dat het perceel met verenigingsgebouw doorverkocht zou worden. Hierover staat niks vermeld in het collegevoorstel en in de koopovereenkomst is geen anti-speculatiebeding of kettingbeding opgenomen. Om de gemeentelijke belangen goed te borgen was dat wel beter geweest.

Verder valt te constateren dat de gemeente bij de laatste verkoop in 2020 zichzelf onvoldoende heeft laten informeren over het verschil tussen de koopovereenkomst die de gemeente zelf heeft gesloten met de postduivenvereniging en de notariële akte van levering. Pas nadat enkele raadsleden kritische vragen hebben gesteld over deze verkoop, is dit cruciale verschil geconstateerd. De concept akte van levering gaf voldoende aanleiding om explicieter de feitelijke situatie te omschrijven, zodat duidelijk was wie de eigenaar van de grond was en wie de eigenaar van het verenigingsgebouw was (in economische zin) ten tijde van de transactie. Deze zaken hadden beter gemoeten.

Uit deze conclusies heeft het college een aantal lessen getrokken, zodat dit soort situaties in toekomstige gevallen voorkomen kan worden. Daarbij wordt opgemerkt dat de gemeente sinds 2022 al anders te werk gaat bij verkooptransacties. De Hoge Raad heeft namelijk op 26 november 2021 bepaald, in het zogenaamde Didam arrest, dat overheden aan strengere eisen gehouden zijn bij verkoop van onroerend goed. De huidige procedures en gemeentelijke processen zijn daarop aangepast en worden gevolgd. Sinds die tijd zijn ook onze standaard koopovereenkomsten afgestemd met de juristen en aangescherpt waar nodig.

De lessen die we hieruit meenemen:

1.) Bij toekomstige koopovereenkomsten nemen we altijd een kettingbeding of anti-speculatiebeding op om de gemeentelijke belangen te borgen (tenzij er goede redenen zijn om dit niet te doen);
2.) In toekomstige gevallen worden de concept notariële stukken getoetst door onze eigen juristen.

Bijlagen

1. Brief arbeidersbouwvereniging “Ons ideaal” aan het college, d.d. 7 januari 1974
2. Raadsbesluit uitgeven erfpacht aan postduivenvereniging, d.d. 1 juni 1978
3. Collegebesluit verkoop grond, d.d. 3 november 2020
4. Taxatierapport ID Makelaars
5. Taxatierapport J.W. Smedema
6. Koopovereenkomst tussen gemeente en postduivenvereniging
7. Notariële akte van levering Leeuwerikstraat 33a (gem. H’sum en postduivenvereniging)
8. koopovereenkomst postduivenvereniging en dhr. Van Leeuwen
9. Afschrift eigendomssituatie Kadaster
10. Tijdslijn van gehele proces
11. Beantwoording vragen raadsleden
12. Vragen en beantwoording van notariskantoor

Vergadering van b. en w. d.d.: 7 januari 1974 Volgnr.: 77

1 publieke werken (S.O.)

stichting FOAC

FEDERATIEF ONDERHOUDS- EN ADMINISTRATIEF CENTRUM

GEMEENTE HILVERSUM
nr. 76077 kl.-/770321 Zale
ingek. 08. 10. afd. SO/fin
om advies/inlichtingen/ter afd
op 29/10/73 aan Dir PW

SPORT

woningbouwvereniging van erfgooiers
arbeidersbouwvereniging „hilversum"
hilversumse woningbouwstichting midwo
arbeidersbouwvereniging „ons ideaal"
volksbondbouwvereniging „hilversum"
Centr.Wbv. "Gooiland"
Alg.Arb.bouwv.Bussum

Aan het College van
Burgemeester en Wethouders
te
Hilversum

in overleg met h/d. a/d. Sport + Jeugd-zaken. wope 8/10

ADMINISTRATIE IRISSTRAAT 116a — HILVERSUM
TELEFOON 45788 en 42094 — POSTGIRO NR. 2578926

Uw ref. :
Onze ref.: Mu/P-571

Hilversum, 5 oktober 1973

B&W
07 JAN. 1974

Geacht College,

Eertijds is door het bestuur van de Arbeidersbouwvereniging "Ons Ideaal" op een achterterrein van hun 4e Complex, gelegen aan de Nachtegaalstraat en omgeving een stuk grond ter beschikking gesteld voor het oprichten van een gebouw voor de Speeltuinvereniging De Eersteling, met als vergoeding ƒ 1.- per jaar.

Deze grond is in erfpadht uitgegeven aan "Ons Ideaal", welke overeenkomst per 1 september 1975 afloopt.

Inmiddels zijn de aktiviteiten van de Speeltuinvereniging geheel verlopen, zodat pogingen in het werk gesteld zijn om het gebouw te verkopen. Men is hiertoe in principe tot overeenstemming gekomen met de Postduivenvereniging "De Snelpost".

Met een nog 2 jaar lopende erfpacht is er met betrekking tot de rechtzekerheid van verlenging van de erfpachtovereenkomst bij"de Snelpost" enige twijfel om deze zaak af te wikkelen.

Teneinde deze verkoop te doen slagen (de opbrengst ad ƒ 20.000.- gaat in z'n geheel naar het Goois Kinder Ziekenhuis) verzoekt het bestuur van "Ons Ideaal" aan uw College er toe te willen meewerken dat het terrein waarop het gebouw staat bij de vervaldatum van de erfpachtovereenkomst, buiten de overeenkomst met "Ons Ideaal" wordt gehouden en rechtstreeks een erfpacht-overeenkomst dan wel verkoop van de grond aan "De Snelpost" te bewerkstelligen.

Overigens zou ons bestuur er geen bezwaar tegen maken als de overeenkomst met "De Snelpost" reeds nu definitief geregeld zou worden, zij zal zich daarbij onthouden van welke aanspraak dan ook.

Uw berichten zullen in verband met de afwikkeling van de koop-overeenkomst, kan het zijn op korte termijn, met belangstelling worden tegemoet gezien.

Hoogachtend,
Namens het bestuur van de
Arbeidersbouwvereniging "Ons Ideaal",

gemeente hilversum

CONFORM

Onderwerp:
uitgifte in erfpacht van het terrein van de voormalige speeltuinvereniging "De Eersteling" aan de Nachtegaalstraat alhier, aan de postduivenvereniging "De Snelpost" te Hilversum.

Bijlage: Ontwerp-besluit

Gemeenteblad I
1978, nr.184

Agenda nr. 30

Hilversum, 1 juni 1978

Aan de gemeenteraad,

Enkele jaren geleden heeft de postduivenvereniging "De Snelpost" te Hilversum het clubgebouw gekocht van de voormalige speeltuinvereniging "De Eersteling", gelegen aan de Nachtegaalstraat, alhier. De grond waarop het clubgebouw staat maakt deel uit van het 4e woningcomplex van de toenmalige Hilversumse arbeiders bouwvereniging, "Ons Ideaal"; het complex is thans in eigendom en in beheer bij de woningbouwvereniging van Erfgooiers, alhier. Bij raadsbesluit van 16 juni 1925 is de grond terzake van bedoeld woningcomplex ingaande 1 september 1925 voor een periode van vijftig jaar in erfpacht uitgegeven. De verlenging van deze overeenkomst zal spoedig aan de orde worden gesteld.
Met de woningbouwvereniging is overeengekomen de benodigde grond voor de postduivenvereniging, voornoemd, uit de erfpachtsovereenkomst van het 4e woningcomplex te nemen en te bevorderen dat bedoeld perceelsgedeelte rechtstreeks in erfpacht wordt uitgegeven aan de postduivenvereniging voornoemd.

Het betreft het terrein, deel uitmakende van het perceel kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie R, nr. 1493, ter grootte van ± 120 m2, zoals dit perceelsgedeelte nader is aangegeven op de ter inzage gelegde tekening.

Wij achten het alleszins aanvaardbaar dat aan de postduivenvereniging "De Snelpost" te Hilversum bedoeld perceelsgedeelte in erfpacht wordt uitgegeven.

Resumerend stellen wij u voor aan de postduivenvereniging, voornoemd, voor een periode van vijfentwintig jaar ingaande 1 september 1975, in erfpacht uit te geven het terrein deel uitmakende van het perceel kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie R, nr. 1493, groot ± 120 m2, tegen een jaarlijkse canon van ƒ 173,-, een en ander overeenkomstig het ter inzage gelegde ontwerp-besluit. Voor het bepalen van de jaarlijkse vergoeding zijn wij uitgegaan van een grondwaarde van ƒ 15,- per m2, een rentevoet van 8½ % alsmede een bedrag van ƒ 20,- voor administratiekosten. De jaarlijkse vergoeding zal elke tien jaar worden herzien. Voorzover daarvan niet wordt afgeweken zijn op deze uitgifte in erfpacht van toepassing de voorwaarden waarop gemeentegronden in erfpacht kunnen worden uitgegeven, vastgesteld bij raadsbesluit van 29 mei 1906.

De raadscommissies voor openbare werken en milieubeheer en voor financiën en economische zaken zijn gehoord; hun adviezen liggen mede ter inzage.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
De secretaris, De burgemeester,

K H.J.Dorren W.R.van der Sluis

TMK

VOORSTEL

zaaknummer:	708373
afdelingsnaam:	OR-VI
steller:	5.1.2.e
telefoonnummer	5.1.2.e
onderwerp:	Verkopen van de grond aan de Leeuwerikstraat aan de gebruikers van de opstal

Voorstel

1. De grond aan de Leeuwerikstraat 33A te verkopen aan de Postduivenvereniging voor een bedrag van € 22.000

Samenvatting

Het gebouw van de Postduivenvereniging is gevestigd aan de Leeuwerikstraat 33A op een perceel grond wat niet is opgenomen op de gemeentelijke balans maar wel nog toebehoort aan de gemeente getuige de kadastrale inschrijving . Er is geen erfpachtovereenkomst gevestigd in het verleden en er wordt ook geen erfpachtcanon betaald. De vereniging heeft verzocht de grond te mogen aankopen

Inleiding

In 1925 is de grond aan de Leeuwerikstraat 33a in erfpacht uitgegeven aan speeltuinvereniging de Eersteling voor een periode van 50 jaar. De speeltuinvereniging heeft in 1975 het gebouwtje verkocht aan de postduivenvereniging Snelpost (thans Vrij Snel) waarvan de opbrengsten zijn gedoneerd aan het Goois kinderziekenhuis. Destijds is het verzoek gedaan aan de gemeente om de grond in erfpacht uit te geven aan de postduivenvereniging; dit heeft niet tot een daadwerkelijke overeenkomst geleid.

Probleemstelling/doel

De Postduivenvereniging heeft verzocht de grond te mogen aankopen om de huidige status waarbij hun gebouw op een perceel van de gemeente staat zonder erfpachtovereenkomst op te heffen.
Gelet op de ligging van het perceel en de huidige bebouwing is de grond niet te verkopen aan een andere partij dan de Postduivenvereniging.
Het alsnog vestigen van een erfpachtovereenkomst levert gedurende de komende 30 jaar € 534,75 per jaar (prijspeil 2020) op en dat is minder dan bij een verkoop nu, waardoor het voor de hand ligt de grond te verkopen tegen de getaxeerde waarde.
In de onderhandelingen is overeenstemming bereikt over een bedrag van € 22.000,- k.k.
Er hebben 2 taxaties plaatsgevonden van respectievelijk € 21.390,- en € 25.000,- waarbij na onderhandeling de vereniging € 22.000,- wil betalen

Argumenten

Gelet op de opbrengsten en de kosten levert verkoop meer op dan erfpacht en de grond is nergens anders voor aan te wenden gelet op de ligging en bereikbaarheid

Kanttekeningen
Geen

Financiën, middelen & capaciteit
De overeengekomen opbrengst bedraagt € 22.000,- en de boekwaarde van de grond is nihil.
De volledige opbrengst van € 22.000,- worden geboekt op de post verkoopopbrengst gronden (FCL 6030002, ECL 83100 en taak 200038) Bij het opmaken van de jaarrekening zullen de netto verkoopopbrengsten na aftrek van de taakstelling op verkopen gronden en panden van 750.000 Euro gedoteerd worden aan de reserve Stedelijke Ontwikkeling.

Uitvoering
Na besluit tot verkoop zal een koopovereenkomst worden opgesteld tussen partijen. Vervolgens zal bij de notaris door middel van een akte van levering het eigendom in 2020 worden overgedragen aan de koper.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,

de gemeentesecretaris,	de burgemeester,
D. Emmer	P.I. Broertjes

:
Bijlage(n)
- Taxatie rapport Smedema
  Taxatierapport ID Makelaars
  Kadastrale kaart
-

TAXATIE DIENSTEN

TAXATIERAPPORT

Commercieel vastgoed

Leeuwerikstraat 33A
1221 LC HILVERSUM

Opgesteld op datum: 29 juni 2020

Taxateur: 5.1.2.e REV-RT Groot Zakelijk Vastgoed

Referentie	[-]
Opdrachtgever	Gemeente Hilversum
Opdrachtnemer	ID Taxatiediensten

WWW.IDTAXATIEDIENSTEN.NL

NVM BUSINESS NRVT Register-Taxateur rmi rev

VOORAF

De hoge mate van diversiteit op de vastgoedmarkt maakt het taxeren van (commercieel) vastgoed en van bouwlocaties tot een specialisme.
Door markten, maar ook wet- en regelgeving en ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid en innovaties te volgen, is ID taxatiediensten in staat om uitleg te geven aan de prijsvorming op de vastgoedmarkt.
Onze taxaticafdeling streeft ernaar om objectief en transparant inzage te geven in de opbouw van de getaxeerde (markt)waarde. Hiervoor is het voor ons van belang dat wij onafhankelijk kunnen rapporteren over onze waarnemingen en bevindingen. Mede om deze reden zijn onze taxatie- en advieswerkzaamheden gescheiden van onze makelaarsactiviteiten.
Ook hechten wij belang aan de controleerbaarheid van onze professionaliteit en van onze ethiek. Wij hebben derhalve de TEGoVa Beroeps- en Gedragscode omarmd en zijn aangesloten bij NVM-Business (met erkenning van de NVM Erecode / Gedragscode). In onze praktijk volgen wij daarbij de taxatierichtlijnen van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) en, meer in het bijzonder genoemd, de 'Europese Taxatiestandaarden (EVS)', zoals is vastgelegd in het 'Bluebook 2016'. Tot slot kunnen wij berichten dat wij zijn aangesloten bij het Taxatiemanagement Instituut (TMI), op grond waarvan wij ons mede hebben geconformeerd aan de normen volgens 'Taxatie Commercieel Vastgoed (TCV)'. Wij hopen u hiermee een beeld te hebben gegeven van de wijze waarop wij graag invulling geven aan ons vak als taxateur van commercieel vastgoed.

5.1.2.e

5.1.2.e 5.1.2.e

REV-RT

Taxateur Groot Zakelijk Vastgoed

5.1.2.e

WONEN | BOG | TAXATIES

INHOUD

Algemeen 4
De opdracht tot taxatie 5
Getaxeerde Waarde(n) 9
Uitgangspunten en aannames 9
Bijzondere uitgangspunten en aannames 9
Grondwaarde, Canon 10
Object omschrijving 11
Technische omschrijving 13
Privaatrechtelijke aspecten 14
Publiekrechtelijke aspecten 16
Milieu 17
Onderbouwing van Waarde, Marktanalyse 18
Referentie objecten 19
Grondwaarde 20
Canon (als percentage van de grondwaarde) 20
Verantwoording canonpercentage (2,5%) 22
Gehanteerde uitgangspunten (erfpachtvoorwaarden) 23
Verantwoording 24
Bijlage(n) 26

ALGEMEEN

Taxateur(s)

5.1.2.e	REV-RT Groot Zakelijk Vastgoed
aangesloten bij:	*The European Group of Valuers' Associations* TEGoVA (certificaatnummer: REV-NL/NVM/2020/11) *Nederlandse vereniging van Makelaars (NVM)* lid NVM vakgroep Bedrijfsonroerend Goed.
Registratie in de kamer(s):	*VastgoedCert* - Bedrijfsmatig Vastgoed (certificaatnummer: B1601.522), - Wonen/MKB (certificaatnummer: RMT07.131.3815) *Nederlands Register Vastgoed Taxateurs* (registratienummer: RT179537979) - Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Groot Zakelijk Vastgoed - Kamer Wonen
verbonden aan:	**ID Taxatiediensten** kantoorhoudende te Hilversum 1213 VR, aan de Soestdijkerstraatweg 27, tel.: 035-72 000 00, email: info@idtaxatiediensten.nl

Controlerend taxateur

5.1.2.e	MSc MSRE MRICS RT, RICS Registered Valuer
aangesloten bij:	*Royal Institution of Chartered Surveyors* RICS (lidnummer: 6591665) *Nederlandse vereniging van Makelaars (NVM)* lid NVM vakgroep Bedrijfsonroerend Goed.
Registratie in de kamer:	*Nederlands Register Vastgoed Taxateurs* (registratienummer: RT214630979) Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Groot Zakelijk Vastgoed
In opdracht van:	**ID Taxatiediensten** kantoorhoudende te Hilversum 1213 VR, aan de Soestdijkerstraatweg 27, tel.: 035-72 000 00, email: info@idtaxatiediensten.nl

Opdrachtgever(s)

Opdrachtgever	**Gemeente Hilversum**
in persoon van	5.1.2.e
adres	Dudokpark 1, 1217 JE Hilversum
email	5.1.2.e @hilversum.nl
telefoonnummer	5.1.2.e
Opdrachtgever (bankinstelling)	**Niet van toepassing.**

DE OPDRACHT TOT TAXATIE

Het object

Object: De in erfpacht uit te geven (onder)grond behorende tot een (voormalig) verenigingsgebouw.

Adres: 5.1.2.e te (1221) Hilversum

Opname, inspectie

Het object is op datum: **17 juni 2020** door taxateur(s) bezocht en geïnspecteerd.

De gebouwde voorziening van het object, betreffende het gebouwinterieur en het exterieur is hierbij buiten de beschouwing gelaten. Met de beoordeling is hoofdzakelijk gekeken naar de ligging en omgeving teneinde alle zaken vast te leggen die van belang lijken te zijn voor de waarde van het vastgoed.

Het was daarbij voor taxateur(s) mogelijk om het gehele complex te betreden met uitzondering van: *Niet van toepassing.*

De opdracht tot taxatie

Onderhavige opdracht tot taxatie is verstrekt in verband met *interne besluitvorming, wegens beoogde (her)uitgifte van de grond in erfpacht.*

Opdrachtbrief

Deze taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met de opdrachtbrief van: *15 juni 2020*
Een afschrift van deze opdracht brief is aangehecht in de bijlage behorende tot dit verslag.
Met dit rapport is niet afgeweken van de genoemde opdrachtbrief.

Kadastrale gegevens

Volgens het uittreksel van de Dienst van het Kadaster en Openbare Registers in Nederland, is de rechtstoestand van het object als volgt geregistreerd op datum: ***24 juni 2020***

Kadastrale kenmerken:	Gemeente	**Hilversum**
	Sectie	**R**
	Nummer(s)	**5734**
	Groot	**155** m^2

Gerechtigde	
Eigendom	Gemeente Hilversum te Hilversum
Eigendom, belast met erfpacht	Bij akte van 13 september 1989 (eindigende op 31 augustus 2000)
Publiekrechtelijke beperkingen	Er zijn geen beperkingen bekend in de landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

In overeenstemming met de verkregen opdracht is door taxateur geen uitgebreide kadastrale recherche gedaan naar het betreffende perceel / de percelen.

Taxatiegrondslag en methodiek

In overeenstemming met de verkregen opdracht tot taxatie is een marktconforme canon getaxeerd.

De genoemde waarde van het object is berekend gebruik makende van de waarderingsmethodiek volgens de zienswijze van de marktbenadering, volgens de rekenkundige methode van de comparatieve methode.

Taxateur heeft hierbij aansluiting gezocht bij de gebruiken op de vastgoedmarkten.

Ter zake van de waardering van het vastgoed is voorts rekening gehouden met een beschouwing van het object naar de zienswijze volgens ***het erfpachtrecht***.

VERKLARINGEN VAN TAXATEUR

Verklaringen taxateur intern / extern

De opdracht is verstrekt aan '**ID Taxatiediensten**' (een onderdeel van ID Bedrijfsmakelaars BV), gevestigd te 1213 VR, Hilversum aan de Soestdijkerstraatweg 27. Taxateur staat dienovereenkomstig niet in dienstbetrekking tot de opdrachtgever en/of een aan hem gelieerde vennootschap en treedt derhalve op als extern taxateur.

ID Taxatiediensten

Om de onafhankelijkheid voldoende te kunnen waarborgen zijn de taxatiewerkzaamheden losgekoppeld van de makelaarsactiviteiten behorende tot ID Bedrijfsmakelaars BV (Chinese walls). Teneinde hier ruchtbaarheid aan te geven worden de taxatiewerkzaamheden uitgevoerd onder de handelsnaam 'ID Taxatiediensten'. Op deze wijze zijn de beide afdelingen (in persoon) gescheiden.

Verklaring eerdere betrokkenheid bij het object

Taxateur is ter zake van het object niet eerder (≤ twee jaar) betrokken geweest bij enige opdracht, behoudens: ***Niet van toepassing.***

Verklaring geen zakelijk belang bij opdrachtgever of object

Taxateur verklaart met betrekking tot het opmaken van deze taxatie geen andere zakelijk belangen te hebben of te dienen, dan het honorarium behorende tot deze taxatieopdracht.

Conformering taxateur en gehanteerde afwijkingen

Taxateur verklaart te handelen en te voldoen aan de gestelde kwaliteitsvereisten in overeenstemming met de Algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVT, de Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed (TCV), alsmede deze volgens TEGoVA, de European Valuation Standards (EVS).

Kwalificatie van de taxateur, deskundigheid & educatie

De taxatiepraktijk van de taxateur is gericht op commercieel vastgoed en/of ontwikkelingsvastgoed, gelegen in Midden Nederland, meer in het bijzonder betreffende de regio's *het Gooi, Eemland en de Vechtstreek*, en ter zake betreffende *kantoren, bedrijfsgebouwen, winkels,* evenals *branche specifiek vastgoed (w.o. maatschappelijk vastgoed*) en *ontwikkelingsvastgoed.*

Taxateur is erkend door TEGoVA als 'Recognised European Valuer (REV), lid van NVM Business en aangesloten bij het Taxatie Management Instituut (TMI) en ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) in de kamer voor 'Bedrijfsmatig Vastgoed met de aantekening 'Groot Zakelijk Vastgoed'. Taxateur volgt voor elk van het bovenstaande het permanente educatieprogramma.

Van toepassing zijnde tuchtrecht

Ondergetekende komt naar beste vermogen tegemoet aan reële verwachtingen die opdrachtgever van taxateur mag hebben. Taxateur onderwerpt zich aan de statuten en de reglementen van het NRVT en derhalve ook aan de tuchtrechtspraak volgens het tuchtcollege van de Stichting Tuchtrechtspraak NRVT (STNRVT).

Gehanteerde valuta

Alle bedragen in dit taxatierapport zijn vermeld in Euro's (EUR).

Verklaring beperkte geldigheid taxatie

De taxatie is gedaan per taxatiedatum (waardepeildatum).

Alle wijzigingen in de invloedssfeer van het object kunnen tot een andere (markt)waarde leiden. Mocht de taxatiedatum al enige tijd in het verleden liggen, kunt u met ondergetekende contact opnemen voor een actualisatie van de marktwaarde.

Aansprakelijkheid

De taxateur heeft de informatie en gegevens voor zover mogelijk gecontroleerd en betrokken bij de waardebepaling. Het rapport is met zorg samengesteld, maar de taxateur aanvaardt geen aansprakelijkheid indien mocht blijken dat de aan hem verstrekte gegevens onjuist en/of onvolledig zijn geweest.

Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitgekeerd.

Er wordt ten aanzien van de inhoud geen aansprakelijkheid aanvaard ten opzichte van anderen dan de opdrachtgever, tenzij de derde beschikt over voorafgaand verkregen schriftelijke toestemming van de taxateur.

Dientengevolge aanvaardt ID Taxatiediensten ten aanzien van de inhoud van het rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan opdrachtgever en slechts bij gebruik voor het doel waartoe het is opgemaakt.

De taxatie is uitsluitend bestemd voor het genoemde doel en ten behoeve van de genoemde opdrachtgever. Niets uit dit taxatierapport mag ter beschikking aan derden worden gesteld, tenzij met voorafgaande schriftelijke toestemming van ID Taxatiediensten. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever(s) en daarmee uitsluitend met inbegrip van de financiële instelling - *mits als zodanig onder 'opdrachtgever' vermeld* -, welke op basis van dit taxatierapport het object heeft gefinancierd en/of gaat financieren.

GETAXEERDE WAARDE(N)

Taxatiedatum

De taxatiedatum (waardepeildatum) is: 24 juni 2020

Fiscale aspecten

Bij taxateur zijn ter zake van het object geen bijzondere fiscale aspecten en/of situaties geconstateerd die afwijken (of die aanleiding kunnen geven tot afwijking) van gebruiken in de vastgoedmarkt.

Uitgangspunten en aannames

Deze taxatie is gedaan onder de aanname van:

Gebruik en functie

I. Deze taxatie gaat uit van het onbelemmerd (voort te zetten) gebruik van het object voor de functie van *maatschappelijke doeleinden* en dienaangaande onder de beschouwing van: **niet commerciële functies**.

Getaxeerd is naar de definitie van het waardebegrip:

***Erfpachtcanon**, als percentage van de grondwaarde.*

Milieuaspecten

II. Deze taxatie is gebaseerd op de veronderstelling dat geen sprake is van te maken kosten van sanering vanwege de aanwezigheid van voor mens of milieu (vloei)gevaarlijke stoffen of materialen. Deze aanname geldt zowel ter zake van bodemgesteldheid, alsmede ter zake van aanwezige (gebouwde) voorzieningen, behoudens voor zover afwijkend genoemd in de paragraaf 'Milieu'.

Bijzondere uitgangspunten en aannames

Deze taxatie is gedaan onder de bijzondere aanname (fictie) van:

Bijzondere uitgangspunten en/of aannames

I. Gevraagd is een taxatie te verzorgen rekening houdende met de navolgende bijzondere aanname en/of fictie: *verzoek tot bestemmingswijziging of verruiming naar 'maatschappelijk'*

Toelichting:
Blijkens verkregen informatie is sprake van een opgericht gebouw ten behoeve van de functie van 'speeltuinvereniging', welk gebruik sedert 1973 is overgegaan tot de functie van 'verenigingsgebouw' ten behoeve van de postduivenvereniging "De Snelpost" in combinatie met o.a. klaverjasvereniging. Deze voorgaande functies mogen beschouw worden als behorende tot de 'maatschappelijke' bestemming en hoewel de activiteiten recent zijn gestaakt, kan voortzetting op grond van het overgangsrecht worden verondersteld.

GRONDWAARDE, ERFPACHTCANON

Rekening houdend met alle in dit rapport genoemde (bijzondere) uitgangspunten en aannames, de van opdrachtgever verkregen gegevens, geraadpleegde informatie, is de navolgende waarde per taxatiedatum getaxeerd:

Erfpachtcanon, op jaarbasis

EUR 534,7[redacted]

Zegge: *vijfhonderd[redacted]lertig Euro en vijfenzeventig Eurocent*

Canonpercentage, op jaarbasis (in %) **2,5 %**

Zegge: *tweeëneenhalf* procent

paraaf taxateur(s):

Onderliggende grondwaarde

EUR 21.390,-

Zegge: *eenentwintigduizenddriehonderdnegentig* Euro

Onderliggende grondwaarde (per m²)

EUR 138,- / m²

Zegge: *honderdachtendertig* Euro

paraaf taxateur(s):

Aldus gedaan, te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap
Hilversum, 29 juni 2020.

Taxateu[redacted] **Controlerend taxateur:**

ID Taxat[redacted] ID Taxatiediensten

[redacted] REV-RT [redacted] MSc MSRE MRICS RT

Taxateur Groot Zakelijk Vastgoed Taxateur Groot Zakelijk Vastgoed

Door onderstaande ondertekening verklaart de controlerend taxateur (**plausibiliteitsverklaring**):

- ☒ onderhavig taxatierapport beoordeeld te hebben op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde.
- ☒ geen interne en/of externe inspectie van het object te hebben gedaan.
- ☒ alle bijlagen in relatie tot de inhoud van het taxatierapport te hebben bekeken. Hierop wordt door de controlerend taxateur echter geen garantie gegeven op de compleetheid van onderhavig rapport en/of op de bijlagen.
- ☒ op basis van de beoordeelde stukken geen bijzondere opmerkingen te hebben

WONEN | BOG | TAXATIES

OBJECT OMSCHRIJVING

Algemeen

Een perceel grond van totaal circa 155 m², welk perceel nagenoeg volledig is bebouwd ten behoeve van een verenigingsgebouw (1968) van indicatief 130 m² en bestaande uit totaal één bouwlaag.

Beknopt omschreven is het gebouw voorzien van een naar verkeersopvatting (zeer) eenvoudig afwerkings-/ voorzieningenniveau, van een navenante kwaliteit. Meer in het bijzonder wordt genoemd: *de hoge mate van technische en economische veroudering van de gebouwde voorziening.*

Functionaliteit

De functionaliteit van het perceel kan als matig worden gekwalificeerd, waarbij meer in het bijzonder wordt genoemd: *de zeer omsloten ligging van de kavel te midden van grondgebonden rijwoningen, met onder meer beperkte ontsluiting tot gevolg. Voort heeft de aanwezige bebouwing tot gevolg dat sprake is van het ontbreken van voldoende buitenruimte.*

Parkeerratio

Het object beschikt niet over een parkeergelegenheid. Aan de openbare weg zijn in de directe omgeving in voldoende mate parkeervoorzieningen beschikbaar (deels betaald parkeren).

Locatie en omgeving

Het object is gelegen in de gemeente Hilversum, behorende tot de provincie Noord Holland. Deze gemeente telt circa 91.000 inwoners.

In de gemeente zijn de diverse sociale, economische en infrastructurele voorzieningen in ruim voldoende mate voorradig.

Gemeente Hilversum

Het grondperceel is gelegen in de vooroorlogse woonwijk 'Over 't Spoor' en wordt omringd door grondgebonden rijwoningen, overwegend bestaande uit (sociale) huurwoningen (behorende tot het woningbezit van woningbouwvereniging Het Gooi en Omstreken.)

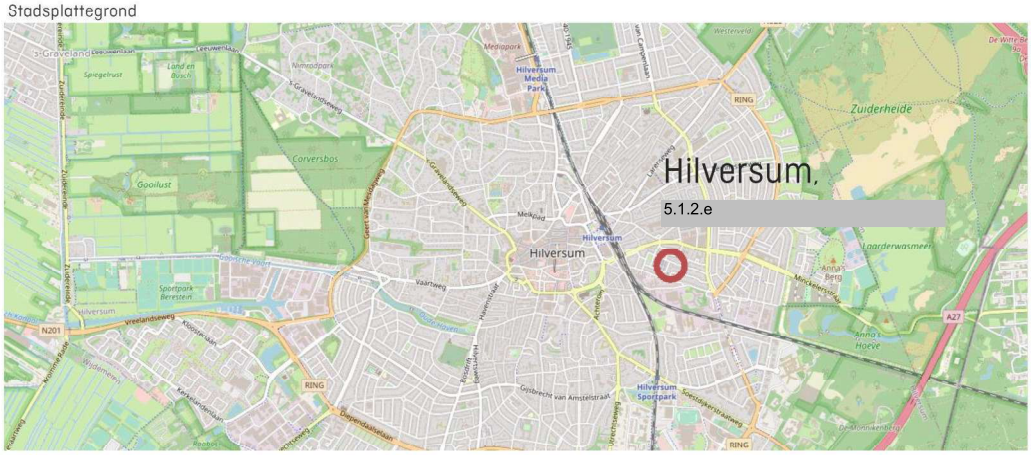
Bereikbaarheid

per (vracht)auto

Vanwege de ligging te midden van de woonwijk, is de bereikbaarheid van het perceel enigszins beperkt.

per openbaar vervoer
Mede gegeven de ligging nabij het centraal station, kan de bereikbaarheid van het perceel per openbaar vervoer als goed worden gekwalificeerd.

Stadsplattegrond



SWOT analyse

Als *positief* van invloed op de waarde, wordt meer in het bijzonder genoemd:

- Een lokaal te kort aan gronden bestemd voor maatschappelijke functies;
- De mogelijkheid tot alternatieve aanwending van het perceel wegens de geldende bestemming 'wonen-4' (bijvoorbeeld als tuingrond, na sloop, ten behoeve van de omliggende rijwoningen);

Als *beperkend* en daarmee als negatief van invloed op waarde, wordt in het bijzonder genoemd:

- de zeer omsloten ligging van het perceel met beperkte ontsluiting (middels voetpad);
- de verondersteld beperkte alternatieve aanwendbaarheid van het gebouw (als niet zijnde een verenigingsgebouw).

Als *kans* wordt gezien:

- Het maatschappelijk nut van het object als verenigingsgebouw met meerwaarde voor de woonomgeving.
- Aanwending van het object voor meer 'commerciële' maatschappelijke functies met verondersteld vastgoedexploitatie bij verhuur.

Als potentiële *bedreiging* wordt genoemd:

- Terughoudendheid bij het bankwezen betreffende het aangaan van vastgoedfinancieringen van opstallen gesitueerd op in erfpacht uitgegeven gronden;
- Het gevaar op overlast aan direct omwonende bij alternatief gebruik.

Highest and Best Use

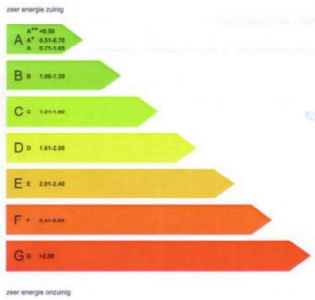
Naar het oordeel van taxateur kan aanwending van de kavel binnen de geldende functie van de maatschappelijke doeleinden worden geoptimaliseerd bij het gebruik behorende tot de categorie 'commerciële' maatschappelijke functies.

Duurzaamheid

Het huidige grondgebruik wordt niet gekwalificeerd als zijnde duurzaam.
De omsloten ligging met zeer beperkte ontsluiting doet vermoeden dat dit de aanwendbaarheid hierdoor in de (nabije) toekomst verder negatief wordt beïnvloedt.

Energieprestatiecertificaat

Niet van toepassing.



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Bouwaard en staat van onderhoud

Niet van toepassing.

Onderhoudstoestand

Niet van toepassing.

Kosten van onderhoud, verbouwing en/of renovatie

Niet van toepassing.

Correctie 'onderhoud' op de eindwaarde in jaar 16 (volgens de DCF-methode)[2.]

Niet van toepassing.

PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

Zakelijke rechten en beperkingen

De taxateur heeft het laatste bewijs van eigendom, als aangehecht in de bijlage, onderzocht en in de waarde betrokken.

Opstalrecht

Kenmerken van de akte:	datum	Niet van toepassing
	het object	Meerdere objecten betrokken
	Koopsom	EUR - (NLG -)

Op grond van het eigendomsbewijs zijn de navolgende bezwarende bepalingen en/of erfdienstbaarheden bekend geworden: *Niet van toepassing:*

Ook voor zover visueel waarneembaar voor de taxateur en volgens verklaring van de opdrachtgever, zijn er geen (andere) bezwarende bepalingen, gebruiksrechten of belemmeringen geconstateerd en/of waargenomen.

Akte van erfpacht

De taxateur heeft de overeenkomst van erfpacht, als aangehecht in de bijlage, onderzocht en in de waarde betrokken.

Kenmerken van de akte:		
datum		13 september 1989
het object		Meerdere objecten betrokken
Datum van uitgifte	:	1 september 1975
Duur van het erfpachtrecht	:	25 jaren
Einddatum	:	31 augustus 2000
Met als canon	:	EUR 3.792,24 (NLG 8.357,-) op jaarbasis

Volgens de overeenkomst van erfpacht zijn de navolgende bijzondere (bezwarende of beperkende) bepalingen van toepassing: *Niet bekend. Ter zake wordt verwezen wordt naar de bijzondere bepalingen vermeld in de akte uit 1925.*

Gebruik

Na het staken van de activiteiten behorende tot de Postduivenvereniging "De Snelpost", ter plaatse gevestigd sinds (omstreeks) 1973, is het op de kavel gesitueerde verenigingsgebouw vrij van huur en gebruik gekomen. Om deze reden wordt momenteel door de postduivenvereniging gezocht naar een nieuwe invulling voor het vastgoed omvattende onder meer de verkoop van de aanwezige opstal.

Toekomstig gebruik

Niet bekend. Mogelijk is beoogd verkoop ten behoeve van vastgoedbelegging bij verhuur voor (commerciële) maatschappelijke functies.

Huurverbintenis(sen)

De Postduivenvereniging "De Snelpost" had het verenigingsgebouw voor dagdelen verhuurd aan de een lokale klaverjasclub. Ook dit gebruik zou zijn gestaakt, volgens verklaring vanuit de postduivenvereniging.

Bijzonderheden, allonge(s) en/of side letter(s)

Niet van toepassing.

Er zijn door taxateur geen waarnemingen gedaan welke (kunnen) duiden op gemaakte aanvullende en/of afwijkende afspraken betreffende het object.

PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

Planvoorschriften

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Over 't Spoor', door de gemeente Hilversum vastgesteld op 12 januari 2011, kent aan het object de bestemming 'wonen-4 toe met daarbij in ogenschouw genomen ***het ontbreken van een opgaaf betreffende een bouwvlak***.

Op grond van deze bestemming kan het perceel worden aangewend ten behoeve van onder meer de functie(s): *het wonen in vrijstaande woningen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit; met de daarbij behorende voorzieningen.*

Er is geen voorbereidingsbesluit genomen en er is geen ontwerpbestemmingsplan in voorbereiding.

Op grond van de bovenstaande bestemmingsbepalingen en de in de bijlage opgenomen bestemmingsplaninformatie valt te concluderen dat:

- het gebruik **niet** in overeenstemming is met de geldende planregels[1.];
- er **geen** sprake is van een waarde vermeerderende uitbreidingsmogelijkheid.

Door de taxateur is geen uitgebreid planologisch onderzoek verricht, zodat de bovenstaande gegevens als indicatief beschouwd moeten worden.

Ter zake van de uitgebreide planregels wordt verwezen naar de bijlage behorende tot dit rapport.

Opmerking [1.]

Met deze taxatie is uitgegaan van een voort te zetten gebruik van het vastgoed op basis van het overgangsrecht c.q. conform de dienovereenkomstig verkregen opgaaf tot het realiseren van een planwijziging ten behoeve van de functie van 'Maatschappelijk'.

MILIEU

Algemeen

De opdrachtgever heeft in het kader van het vaststellen van de marktwaarde geen onderzoek laten verrichten naar de bodemgesteldheid en/of naar de aanwezigheid van in de gebouwde voorziening toegepaste voor mens of milieu gevaarlijke (vloei)stoffen en/of materialen.

Deze taxatie is gebaseerd op een zodanig geschikte kwaliteit van het object dat het huidige gebruik en/of het toekomstige gebruik onbelemmerd kan worden voortgezet dan wel kan plaatsvinden.

Indien er naar aanleiding van een nader onderzoek een dusdanige verontreiniging aanwezig blijkt dat hieruit een saneringsverplichting voortvloeit en/of indien wordt vastgesteld dat sprake is van aanwezige voor mens en/of milieu gevaarlijke (vloei)stoffen, dient deze waardering hierop te worden herzien.

In het kader van de taxatieopdracht wordt geen aansprakelijkheid aanvaard voor aspecten die bij een bodemonderzoek en/of bij een bouwkundige inspectie aan het licht zouden kunnen komen betreffende enige bodemverontreiniging en/of toepassing van milieubezwarende materialen zoals asbesthoudende materialen.

Bodemgesteldheid

De opdrachtgever is ***niet*** in het bezit van een onderzoeksrapport (in de zin van NEN 5740 of anderszins).

De taxateur heeft de volgende visuele waarnemingen gedaan welke zouden kunnen duiden op de aanwezigheid een verontreiniging betreffende de bodem of het grondwater: *Er zijn door taxateur **geen** bijzondere waarnemingen gedaan.*

Verwerkte (bouw)materialen

Niet van toepassing.

Tanks voor het opslaan van (vloei)stoffen

De opdrachtgever is ***niet*** in het bezit van een onderzoeksrapport ter zake de aanwezigheid van al dan niet ondergronds gesitueerde tanks voor het opslaan van (vloei)stoffen.

De taxateur heeft de volgende visuele waarnemingen gedaan die zouden kunnen duiden op de aanwezigheid van al dan niet ondergrondse gesitueerde tanks voor het opslaan van (vloei)stoffen: *Er zijn door taxateur **geen** bijzondere waarnemingen gedaan.*

ONDERBOUWING VAN WAARDE, MARKTANALYSE

Actueel aanbod en markbeeld

In algemene zin kan worden gesteld dat in de regio sprake is van een (aanhoudend) te kort aan gebouwen met de maatschappelijke doeleinde bestemming. Dit te kort geldt voor zowel de commerciële maatschappelijke functies (als bijvoorbeeld tandarts- en fysiotherapiepraktijken, maar ook kinderdagverblijven) als voor de niet commerciële functies (als onderwijs en huisartsenpraktijk).

Ook is lokaal sprake van schaarste aan bouwgrond. Deze schaarste aan grond geldt voor alle segmenten in de vastgoedmarkt.

Bij grondwaarderingen van gemeentelijk grondbezit geldt in beginsel de 'marktconformiteit' als uitgangspunt. Hierbij is veelal sprake van een 'residueel' te herleiden grondwaarde met de 'nieuwbouwwaarde' (verkoopprijs of beleggingswaarde) na realisatie is uitgangspunt.

Nota grondbeleid (Gemeente Hilversum)

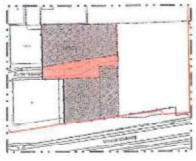
Middels de Nota grondbeleid van de gemeente Hilversum (2010) worden grondtransactie ten behoeve van o.a. sociale huurwoningen en niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen vrijgesteld uit het beginsel volgens de 'marktconformiteit'. Voor gronduitgifte van deze functies worden vaste prijzen gehanteerd als vastgelegd middels een memo grondprijzen. De laatste versie Memo grondprijzen 2019 meld een prijs van **EUR 138,- per m^2** voor niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen.

REFERENTIE OBJECTEN

Het object

Foto	Adres type	Perceel-oppervlak (in m²)	Grondwaarde, Grondnota kosten koper	Taxatie-datum	Canon (in %)
	Leeuweilstraat 33A Hilversum type: *maatschappelijk*	155 m²	EUR 138,-	Q2, 2020	Canon **EUR -** Canon-percentrage **-%**

Transacties

Foto	Adres type	Perceel-oppervlak (in m²)	Koopsom, Grondwaarde kosten koper	Transactie datum	Canon (in %)
	Leliestraat 6 Hilversum type: maatschappelijk *(buurthuis "De Lelie")*	760 m²	(herbouw, brandschade) EUR 150.000,-	Q4, 2018	Grondprijs / m² **EUR 197,- k.k.**
	Vreelandseweg Ong Hilversum type: bedrijfsruimte *(PDV)*	4.740 m²	EUR 275,-	Q1, 2015	Canon **EUR 2.526,17** Canon-percentrage **3,00%**
	Vreelandseweg Ong Hilversum type: bedrijfsruimte *(PDV)*	57 m²	EUR 1.250,-	Q1, 2018	Canon **EUR 39.105,-** Canon-percentrage **3,50%**

Onderbouwing van de waarde

Grondwaarde

Aan de waardering van de grondwaarde heeft de 'Memo grondprijzen 2019' ten grondslag gelegen. Hierbij is uitgegaan van *niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen* (als verenigingsgebouw), derhalve zijnde. Hoewel in de toekomstig het vastgoed mogelijk kan worden aangewend ten behoeve van commerciële maatschappelijke functies, wordt als gevolg van de omgevingsfactoren als ligging, beperkte ontsluiting en het ontbreken van parkeergelegenheid, géén meeropbrengst verondersteld. De aanwendingsmogelijkheden van het gebouw en de locatie zijn hiervoor als te beperkt verondersteld.

Canon (als percentage van de grondwaarde)

Voor het beoordelen van de canon als percentage van de grondwaarde is vergelijkend gekeken naar gebruiken bij de gemeente Hilversum (geen actief erfpachtbeleid), alsmede naar het erfpachtbeleid bij gemeenten met een actief erfpacht beleid als:

Gemeente Amsterdam

Het college van B&W gemeente Amsterdam stelt elk kwartaal het canonpercentage bij op basis van *het gemiddeld rendement op staatsleningen, verhoogd met een toeslag die afhankelijk is van de gekozen canonvariant.*

Per Q1, 2020 is dit percentage vastgesteld op **3,00%**. Dit canonpercentage wordt gehanteerd bij:

- *uitgifte van erfpachtrechten in voortdurende erfpacht*
- *tussentijdse wijzigingen en/of (perceel)uitbreidingen van erfpachtrechten met deAB2000 met (op het moment van aanvraag) een niet-woonbestemming,*
- *aanbiedingen voor canonherziening einde tijdvak naar de AB2000 voor erfpachtrechten met een **niet-woonbestemming**,*
- *ten behoeve van herzieningen bij transformatie;*

Nota bene (canon percentage bij 'wonen'):

*Het canonpercentage voor de jaarlijks geïndexeerde canon, ten behoeve van tussentijdse wijzigingen en/of (tuin)uitbreidingen van erfpachtrechten met (op het moment van aanvraag) een woonbestemming, alsmede ten behoeve van aanbiedingen voor canonherziening einde tijdvak naar de AB2000 voorerfpachtrechten met een woonbestemming (alsmede bijbehorende bestemmingen zoals garages en bergingen), alsmede voor conversie van tijdelijke erfpachtrechten met een woonbestemming naar voortdurende erfpacht onder de AB2000: **1,94%**;*

Voorts hanteert de gemeente Amsterdam de navolgende uitgangspunten:

- *het canonpercentage voor de 10 jaar vaste canon, als bedoeld in artikel 8 van de AB2000:**2,90%** (daarbij inbegrepen een opslagpercentage van 3,11);*
- *het canonpercentage voor de 25 jaar vaste canon, als bedoeld in artikel 9 van de AB2000:**3,25%** (daarbij inbegrepen een opslagpercentage van 3,22);*
- *voor het eerste kwartaal van het kalenderjaar 2020 het canonpercentage ter bepaling van de (nieuwe) canon voor (wijzigingen van) erfpachtrechten, waarop de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966 en 1994 van toepassing zijn, vast te stellen op: **3,00%**.*
- *De voortdurende canon wordt in veel gevallen geïndexeerd, dat wil zeggen aangepast aan de **inflatie**. Afhankelijk van de algemene bepalingen die van toepassing zijn is dit een jaarlijkse, 5-jaarlijkse, 10-jaarlijkse of 25-jaarlijkse aanpassing. Bij de jaarlijkse en 5-jaarlijkse indexering van de canon maakt de gemeente gebruik van de inflatie van het Centraal Bureau voor de Statistiek en trekt daar vervolgens 1% vanaf. De eeuwigdurende canon wordt geïndexeerd volgens de volledige inflatie en wordt niet aangepast aan deflatie.*

Verder hanteert de Gemeente Amsterdam bij heruitgifte een *depreciatie* op de berekende grondwaarde. De bepaling hiervoor is als volgt:

> ***Verschillen bij overstappen (bestaande bouw)***
> *Bij het berekenen van de nieuwe canon bij het einde van een tijdvak wordt bij voortdurende erfpacht een afslag gehanteerd van 25% (depreciatie) op de berekende grondwaarde. Daarnaast maken erfpachters vaak gebruik van een deskundigencommissie om de waarde te bepalen, waarbij de grondwaarde gemiddeld nog eens met 13% daalt. In het nieuwe stelsel wordt voor overstap een afslag (depreciatie) van 10% gegeven. Het verschil van 15% heeft nu een plek gekregen in het berekenen van de buurtstraatquote. De gemeente geeft daarnaast een overstappremie van 25%.*

Gemeente Rotterdam
Navraag bij de Gemeente Rotterdam leert dat deze gemeente één canonpercentage kent bij voortdurende erfpacht, voor elk type vastgoed (*wonen* en *niet-wonen*). Dit percentage wordt jaarlijks door de gemeente vastgesteld, waarbij voor 2020 sprake is van een tarief van 1,99% bij nieuwe uitgifte. De canon wordt jaarlijks geïndexeerd voor inflatie, waarbij in tegenstelling tot de Gemeente Amsterdam geen sprake is van een aftrek van -1% op de procentuele inflatie.

Gemeente Den Haag

Ook het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Den Haag stellen het canonpercentage jaarlijks vast. Als uitgangspunt geldt hierbij het gemiddelde van

a) *de door de N.V. Bank Nederlandse Gemeenten te verstrekken lineaire leningen met een looptijd van twintig (20) jaar en wederzijdse renteaanpassing na tien (101) jaar;*

b) *hypothecaire leningen zonder overheidsgarantie, ter hoogte van maximaal zeventig procent (70 %) van de taxatiewaarde, met een rentevaste periode van vijf (5) jaar en bij eerste afsluiting op nieuwbouw verstrekt door lening verstrekkende instellingen.*

Het canonpercentage voor het jaar 2020 is door de gemeente Den Haag vastgesteld op **1,1%**. De canon wordt telkens na verloop van een periode van vijf (jaar) ten behoeve van de volgende periode van vijf jaar aangepast. Ook deze gemeente kent geen onderscheid tussen het type vastgoed (wonen en niet-wonen).

BEL-gemeenten

De BEL gemeenten (de gemeenten Laren NH, Blaricum en Eemnes) publiceren in de Nota Grondbeleid (2008) dat *"de canon voor de uitgifte van het erfpachtrecht wordt bepaald op een percentage van de waarde van het in erfpacht uit te geven goed. Het percentage wordt gesteld op de marginale toewijzingsrente [1.] voor herfinanciering transacties, zoals laatstelijk is vastgesteld door de ECB, te verhogen met 1 procentpunt. De canon wordt ééns in de 5 jaar herzien in overeenstemming met de uitgangspunten die bij de uitgifte worden gehanteerd."*

De canon wordt bepaald op een percentage van de waarde, welk percentage wordt gesteld op de marginale toewijzingsrente van de ECB, te vermeerderen met één procentpunt en eens in de vijf jaren aan de hand van dezelfde uitgangspunten herzien.

Marginale toewijzingsrente [1.]
De rentevoet waarbij het totaal beschikbare bedrag bij een variabele rentetender wordt uitgeput.

Verantwoording canonpercentage (2,5%)

Met het beoordelen van het canonpercentage is vergelijkend gekeken naar canon-percentages bij voortdurende erfpacht in andere gemeenten in Nederland. Daarbij is rekening gehouden met correctie (in de vorm van een procentuele 'risico-opslag') bij in erfpacht uit te geven grond ten behoeve van de functie 'niet-wonen'.

Gehanteerde uitgangspunten (erfpachtvoorwaarden)

Vanwege schommelingen van de rentetarieven op de financiële markten (w.a. bij de Bank Nederlandse Gemeenten) en wegens geldontwaarding (inflatie) zijn termijnafspraken behorende tot de te sluiten overeenkomst van erfpacht sterk van invloed op het tarief van de canon (als percentage van de grond waarde). Ook aanvullend geldende afspraken, gebruiksbeperkte bepalingen en een te vestigen opstalrecht zijn van invloed. Met deze taxatie is uitgegaan van:

Erfpachtrecht	Voortdurende erfpacht (bijvoorbeeld 25 of 50 jaar).
Betaling van de canon	De verschuldigde canon kan jaarlijks (per 12 maanden) vooruit worden voldaan of bijvoorbeeld per 6 maanden. Ook kan worden geopteerd voor het vooruitbetalen van de canon over de gehele looptijd van het erfpachtrecht (afkoop canon).
Inflatiecorrectie	Geadviseerd wordt om de canon jaarlijks (of ten minste iedere vijf jaar) te corrigeren voor inflatie.
Herziening Van de canon	Om fluctuatie als gevolg van gewijzigde van de markt-omstandigheden te ondervangen, wordt verder geadviseerd om het recht tot herziening op te nemen (na ommekomst van telkens 10 jaar of anderszins). Bij herziening kan de grondwaarde, alsmede het canonpercentage opnieuw worden vastgesteld. Dit kan bijvoorbeeld bij wijze van 'drie-deskundigen' taxatie.
Kosten	De (transactie) kosten, belastingen en heffingen voortkomende uit het te vestigen erfpachtrecht zijn voor rekening van erfpachter.
Einde erfpacht	Na ommekomst van de duur van het erfpachtrecht (25 of 50 jaar) is sprake van een door de erfpachter te verkrijgen vergoeding vanwege aangebrachte opstallen. Ik adviseer de waarde c.q. de door erfpachter te verkrijgen vergoeding afhankelijk te laten stellen van het dan geldende 'economisch nut' van de betreffende opstal(len) (lees: de marktwaarde). In plaats van beëindiging van het erfpachtrecht kan natuurlijk eveneens een voorziening worden opgenomen betreffende het recht tot verlenging van het geldende erfpachtrecht (door heruitgifte) voor een dan nader overeen te komen duur.

Back-testing

	Marktwaarde (datum)	Marktwaarde (datum)	Verschil (in %)
Niet van toepassing	EUR -	EUR -	- %

Schattingsonzekerheid

Rekening houdende met de in het rapport genoemde (bijzondere) uitgangspunten en/of aannames streeft ID Taxatiediensten er naar om met de getaxeerde waarde(n) zo dicht mogelijk aan te sluiten bij een eventueel in de vastgoedmarkt tot stand te komen transactieresultaat. Het taxeren van vastgoed blijft desalniettemin een schatting van waarde, waarbij (bijzondere) afwijkingen kunnen voorkomen als gevolg van bijvoorbeeld:

- de informatievoorziening;
- een te kort aan marktinformatie (referentiegegevens);
- een (bijzondere) marktomstandigheid, als bijvoorbeeld individuele aspecten of belangen van de koper en/of van de verkoper.

Naar het oordeel van taxateur is met onderhavige taxatie sprake van een bijzondere schattingsonzekerheid als gevolg van: beperkt beschikbaar referentiemateriaal betreffende gronduitgifte in erfpacht voor maatschappelijke functies.

VERANTWOORDING

Wijziging(en) ten opzichte van voorgaand concept

Dit exemplaar van het taxatieverslag betreft een ***concept*** versie.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat aan een toegezonden concept versie van het taxatieverslag geen rechten kunnen worden ontleend.

Informatiebronnen

Deze taxatie is gebaseerd op:

- de inspectie ter plaatse.
- de door opdrachtgever verstrekte toelichting en ter beschikking gestelde gegevens, zoals plattegrondtekeningen.
- Vastgoed Taxatiewijzer (Exploitatiekosten) Koëter editie 2020;
- informatie verstrekt door de betreffende Gemeente, alsmede de gemeenten Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en de BEL gemeenten;
- informatie verstrekt door het kadaster, alsmede bagviewer.nl en bodemloket.nl;
- het eventuele aanbod van min of meer vergelijkbare objecten in de directe omgeving van het onderhavige object.

Geraadpleegde documenten, gegevens en/of informatie

Door de opdrachtgever beschikbaar gestelde informatie en/of aanvullende gegevens:

	ja	*nee*	*n.v.t.*	*openbaar*
- de formele **tenaamstelling** en adressering van de opdrachtgevende persoon of entiteit	☒	☐	☐	☐
- een kopie van een geldig **legitimatiebewijs** van de handelende perso(o)n(en);	☒	☐	☐	☐
- de **plattegrondtekeningen** per bouwlaag van het object;	☐	☐	☒	☐
- een **meetcertificaat** volgens NEN 2580;	☐	☐	☒	☐
- het **eigendomsbewijs**;	☒	☐	☐	☒
- bij een appartementsrecht de **splitsingsakte** alsmede informatie betreffende de vereniging van eigenaren (inclusief opgaaf *reservering onderhoud, servicekosten, notulen en jaarbalans*)	☐	☐	☒	☐
- bij erfpacht de **overeenkomst van erfpacht**, inclusief opgaaf van de actuele canon;	☐	☐	☒	☐
- bij verhuurd vastgoed een **huurlijst** inclusief opgaaf betreffende eventuele leegstand	☐	☐	☒	☐
- kopie(en) van geldende **huurovereenkomst(en)** v.v. een huurfactuur en bijlage(n) en	☐	☐	☒	☐
- indien van toepassing een **allonge**, addendum en/of side letter,	☐	☐	☒	☐
- alsmede een opgaaf van eventuele **betaalachterstanden**;	☐	☐	☒	☐
- een kopie van de **WOZ beschikking**;	☐	☐	☒	☐
- een kopie van het **Energieprestatiecertificaat (Energielabel);**	☐	☐	☒	☐
- opgaaf van de **assurantiepremie**, betreffende de opstalverzekering;	☐	☐	☒	☐
- een (meerjaren) **onderhoudsbegroting**,	☐	☐	☒	☐
- een opgaaf van recent uitgevoerd (groot)**onderhoud** en/of **renovatiewerkzaamheden**	☐	☐	☒	☐
- rapportage(s) inzake de **bodemgesteldheid** en/of de aanwezigheid van (al dan niet) ondergronds gesitueerde tanks voor het opslaan van (vloei)stoffen.	☐	☒	☐	☐
- rapportage(s) inzake **asbesthoudende materialen**	☐	☐	☒	☐
- een kopie van de **koopovereenkomst** bij verwerving van een onroerende zaak (koop);	☐	☐	☒	☐
- bij een tot het te taxeren object behorende, verhuurde en/of te verhuren (bedrijfs)**woning,** de puntentelling van de woonruimte volgens het woningwaarderingstelsel (WWS)	☐	☐	☒	☐
- informatie over eventuele **bijzondere omstandigheden** (in materiële of in immateriële zin)	☐	☒	☐	☐
- Overige relevante **informatie**:	☐	☒	☐	☐

BIJLAGE(N)

- Rekenmodel(len)
- Foto's
- Kadastrale gegevens
- Eigendomsbewijs
- Huurovereenkomst(en)
- Plankaart, planregels
- Milieu-informatie
- Plattegrondtekening(en)
- Opdrachtbrief
- Begrippenlijst
- Taxatie-, rekenmethodiek

REKENMODEL(LEN)

- Memo grondprijzen 2019

Memo grondprijzen 2019

Het grondprijsbeleid is gebaseerd op marktconforme prijzen. Marktwaarde bij de verkoop van grond wordt geborgd door een openbare aanbestedingsprocedure of een tweevoudige, onafhankelijke makelaarstaxatie. De Nota grondbeleid (2010) maakt een uitzondering voor grondverkoop ten behoeve van sociale huurwoningen, niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen en kleine stukken snippergroen. Hiervoor worden in 2019 de vaste prijzen gehanteerd zoals deze zijn opgenomen in de onderstaande tabel.

Tabel vaste grondprijzen Hilversum (2019)

Sociale woningbouw	
Sociale huur eengezins	€ 24.646 /woning
Sociale huur meergezins	€ 19.399 /woning
Maatschappelijke voorzieningen	
Niet commercieel	€ 138 /m2
Commercieel	Marktconform
Snippergroen	
Snippergroen < 100m2	€ 106 /m2
Snippergroen > 100m2	Makelaarstaxatie

prijzen zijn exclusief btw

Toelichting op "Sociale woningbouw"

Voor grondverkoop aan toegelaten instellingen (woningcorporaties) ten behoeve van de realisatie van sociale huurwoningen geldt een vaste grondprijs. Conform beleid moet parkeren op eigen terrein worden opgelost. De koper verplicht zich contractueel de sociale huurwoning minimaal 25 jaar te verhuren voor een huurprijs niet hoger dan de liberalisatiegrens. Als hier niet aan voldaan wordt, volgt een nabetaling aan de gemeente. De nabetaling betreft het verschil tussen de dan geldende marktwaarde van de grond en de oorspronkelijk aan de gemeente betaalde grondprijs.

Toelichting op "Maatschappelijke voorzieningen"

De grondwaarde onder een niet-commerciële ontwikkeling is niet vast te stellen. De vaste grondprijs is ter dekking van de globale kostendekking van het bouw- en woonrijp maken.

Toelichting op "Snippergroen"

De marktconforme prijs voor kleine stukjes groen is moeilijk vast te stellen, bovendien wegen de kosten van een makelaarstaxatie niet op tegen de mogelijke meeropbrengsten.

FOTO'S

KADASTRALE GEGEVENS

kadaster

BETREFT
Hilversum R 5734

UW REFERENTIE
TAX

GELEVERD OP
24-06-2020 - 11:03

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11066883577

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
23-06-2020 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
23-06-2020 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Hilversum R 5734 Kadastrale objectidentificatie : 013080573470000
Locatie	Leeuwerikstraat 33 A 1221 LC Hilversum Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
Kadastrale grootte	155 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	141525 - 470642
Omschrijving	Cultuur
Ontstaan uit	Hilversum R 1493

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stukken	Hyp4 9734/61 Amsterdam	**Ingeschreven op**	14-09-1989
	84 HVS00/43054 ASD		
Naam gerechtigde	Gemeente Hilversum		
Adres	Dudokpark 1 1217 JE HILVERSUM		
Postadres	Postbus 9900 1201 GM HILVERSUM		
Statutaire zetel	HILVERSUM		
KvK-nummer	32170443 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

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.

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Hilversum
Sectie	R
Perceel	5734

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 juni 2020
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

EIGENDOMSBEWIJS

531,-

Dagregister deel	nr.	Bewaring	In bewaring genomen	De bewaarder,	9734 61 177
734	2010	AMSTERDAM	14-09-1989	5.1.2.e	met 5.1.2.e (en) ~~zonder~~

Aantekeningen:

-16-002319-

Uitgifte Erfpacht

1685

Heden, de dertiende september negentienhonderd ----------
negenentachtig, om tien uur en dertig minuten, verschenen
voor mij, 5.1.2.e DAVINA, notaris ter standplaats -------
Hilversum: ----------
1. de heer 5.1.2.e vio 5.1.2.e ----------
gemeente-ambtenaar, wonende te Hilversum, volgens zijn
verklaring de GEMEENTE HILVERSUM voor na te melden ----
rechtshandelingen vertegenwoordigende krachtens -------
opdracht hem op grond van artikel 78 der Gemeentewet --
verstrekt door de burgemeester van de gemeente --------
Hilversum, blijkens besluit van acht mei negentien- ---
honderd negenentachtig, AZ 59391, van welk besluit een
afschrift werd gehecht aan een akte van transport op --
negentien juli negentienhonderd negenentachtig voor ---
mij, notaris, verleden, en handelend ter uitvoering van
het besluit van de Raad der gemeente Hilversum de dato
elf mei negentienhonderd achtentachtig, S.O. nummer ---
164.0, ----------
welk besluit werd goedgekeurd krachtens artikel 228 van
de Gemeentewet door Gedeputeerde Staten van Noord- ----
Holland bij besluit van vijf juli negentienhonderd ----
achtentachtig, nummer 477; ----------
2. 5.1.2.e directeur, wonende
te Bussum, 5.1.2.e (postcode 5.1.2.e), --
ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
A. 5.1.2.e administrateur, wonende te -
Hilversum, 5.1.2.e (postcode 5.1.2.e), ---
geboren op 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e ----------
5.1.2.e ; ----------
B. 5.1.2.e tekenaar-construc-
teur, wonende te Hilversum, 5.1.2.e -------
(postcode 5.1.2.e), geboren op 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e -
5.1.2.e dr 5.1.2.e ; ----------
die deze last verstrekten in hun hoedanigheid van voor-
zitter en secretaris van de te Hilversum gevestigde ---
vereniging: ----------
"WONINGBOUWVERENIGING VAN ERFGOOIERS", ----------
en als zodanig gemelde vereniging overeenkomstig ------
artikel 14 der statuten rechtsgeldig vertegenwoor- ----
digend. ----------
Van gemelde lastgeving blijkt uit een onderhandse akte
van volmacht, welke na vooraf overeenkomstig de wet ---
voor echt erkend te zijn aan deze akte is gehecht. ----
De comparant sub 1, handelend als gemeld, verklaarde dat -
door de gemeente Hilversum, als eigenaresse van na te ----
melden percelen grond, voor de duur van vijftig jaar in --
erfpacht aan de gemelde vereniging werden uitgegeven en --
wel: ----------
percelen grond aan en nabij de Jan van der Heijden- ---
straat, Kievitstraat, Nachtegaalstraat en Zwaluwstraat
te Hilversum, waarop thans zijn gebouwd éénenvijftig --
woningen, plaatselijk bekend te Hilversum als: --------
Jan van der Heijdenstraat nummers 216 tot en met 220, -

Kievitstraat nummers 11 tot en met 69 en nummers 32 en 34, Nachtegaalstraat nummers 1 tot en met 15 en nummers 15a tot en met 19 en nummers 18 tot en met 22 en Zwaluwstraat nummer 2, kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie R nummers 1479, 1485 en 1487, respectievelijk groot vierendertig are en tweeënzeventig centiare (34.72 are), vijf are en zevenendertig centiare (5.37 are) en elf are en vijfenzestig centiare (11.65 are), alsmede een gedeelte ter grootte als na kadastrale opmeting zal blijken van het perceel kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie R nummer 1493, zoals met arcering is aangegeven op een aan deze akte gehechte door partijen gewaarmerkte tekening. ---

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden dat voormeld recht van erfpacht voor de duur van vijftig jaar werd uitgegeven en wel met ingang van één september negentienhonderd vijfentwintig derhalve eindigend op éénendertig augustus negentienhonderd vijfenzeventig. ---

De comparant sub 1 genoemd, handelend als gemeld, verklaarde dat de gemeente Hilversum, blijkens haar voormeld raadsbesluit heeft besloten voormeld recht van erfpacht met ingang van de voormelde afloopdatum met vijfentwintig jaar te verlengen, en thans ter uitvoering van dat besluit en ter bekrachtiging van voormelde stilzwijgende verlenging casu quo bij deze voormelde percelen opnieuw in erfpacht uit te geven en bij deze vast te stellen dat het recht van erfpacht thans eindigt op éénendertig augustus tweeduizend; ---

welke verlenging, casu quo vestiging van dit recht van erfpacht de comparanten sub 2, handelend als gemeld, verklaarden hierbij aan te nemen. ---

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden dat de jaarlijkse canon, die voornoemde vereniging aan de gemeente Hilversum is verschuldigd, met ingang van de datum van verlenging van éénendertig augustus negentienhonderd vijfenzeventig is gesteld op achtduizend driehonderd zevenenvijftig gulden (f. 8.357,00) per jaar. ---

Voorts verklaarden de comparanten, handelend als gemeld, dat op de vorenbedoelde verlenging casu quo vestiging van dit recht van erfpacht van toepassing wordt verklaard: ---

a. de algemene erfpachtsvoorwaarden, door de Raad der gemeente Hilversum vastgesteld bij besluit van negenentwintig mei negentienhonderd zes; en ---

b. de bijzondere erfpachtsvoorwaarden, welke zijn vermeld in de oorspronkelijke akten van uitgifte in erfpacht; al welke voorwaarden worden geacht, voorzover nodig, een onverbrekelijk geheel te vormen met en deel uit te maken van deze akte. ---

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden verder dat ingevolge de "Algemene Bepalingen waarop aan particulieren gronden in erfpacht kunnen worden uitgegeven" de kosten vallende op deze akte voor rekening van de gemeente Hilversum en de erfpachter komen, voor ieder van hen voor

Bewaring:	De bewaarder, 5.1.2.e	9734 61 178
AMSTERDAM	5.1.2.e	5.1.2.e ..... vervolgblad

de helft. ----------
De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden dat ----
partijen bij deze afstand doen van ieder recht tot het ---
vorderen van ontbinding van deze overeenkomst. ----------
Nog verklaarden de comparanten, handelend als gemeld, met
betrekking tot de overdrachtsbelasting, terzake van deze -
verkrijging, een beroep te doen op de vrijstelling van ---
overdrachtsbelasting, als bedoeld in artikel 15 lid 1 ----
sub o van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer. -------
Tenslotte verklaarden de comparanten, handelend als ------
gemeld, voor de tenuitvoerlegging van deze akte woonplaats
te kiezen ten kantore van de bewaarder van deze minuut- --
akte. ----------
De comparanten zijn mij, notaris, bekend. ----------
---------- WAARVAN AKTE, --
in minuut opgemaakt, is verleden te Hilversum, op de datum
in het hoofd van deze akte gemeld. ----------
Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de ---
comparanten hebben dezen eenparig verklaard van die inhoud
te hebben kennisgenomen en op de volledige voorlezing ----
daarvan geen prijs te stellen. ----------
Vervolgens is deze akte, na beperkte voorlezing, door de -
comparanten en mij, notaris, ondertekend. ----------
W.g.: S.C.G. Alberelli; 5.1.2.e L. 5.1.2.e ------

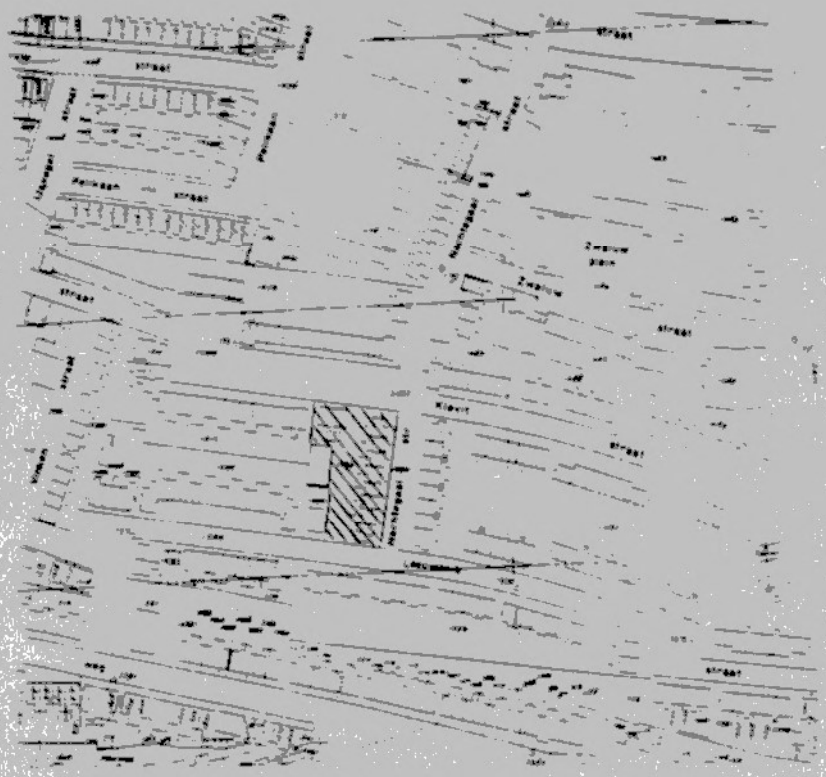
VOOR AFSCHRIFT:

W.g.: L. 5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e



5.1.2.e

5.1.2.e

VOOR AFSCHRIFT:

W.g.:

5.1.2.e

5.1.2.e

HUUROVEREENKOMST(EN)

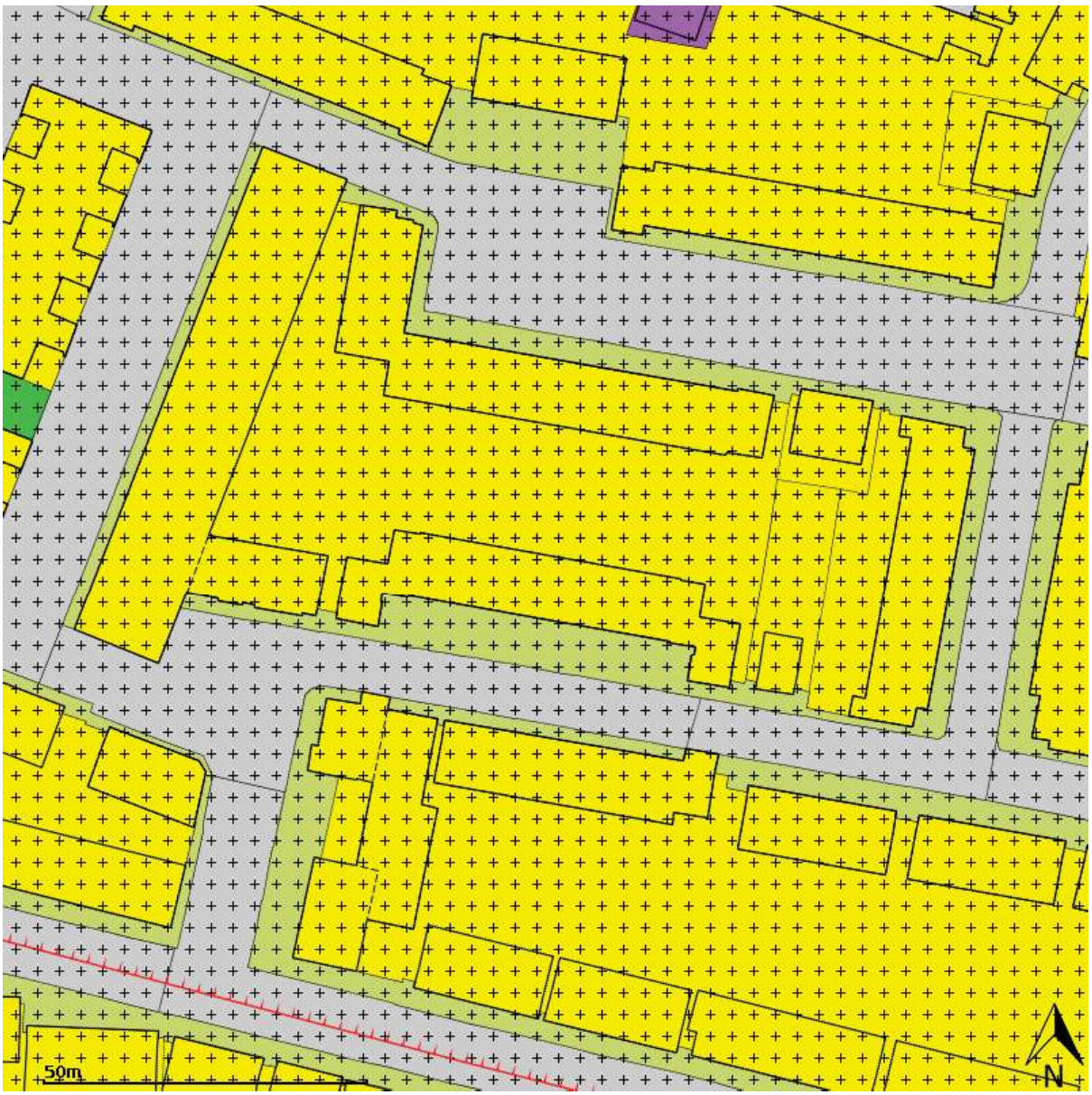
Niet van toepassing

paraaf taxateur(s):

PLANKAART, PLANREGELS

Ruimtelijkeplannen.nl

Plannaam:	5.1.2.e	Datum afdruk:	2020-06-26
Naam overheid:	Hilversum	IMRO-versie:	IMRO2008
Type plan:	bestemmingsplan	Plan datum:	2011-01-12
Planidn:	NL.IMRO.0402.07bp00overtspoor-oh01	Planstatus:	onherroepelijk
Dossierstatus:	geheel onherroepelijk in werking		



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

Legenda

plangebied

Enkelbestemmingen

agrarisch
agrarisch met waarden
bedrijf
bedrijventerrein
bos
centrum
cultuur en ontspanning
detailhandel
dienstverlening
gemengd
groen
horeca
kantoor
maatschappelijk
natuur
overig
recreatie
sport
tuin
verkeer
water
wonen
woongebied

Dubbelbestemmingen

waterstaat
leiding
waarde

Bouwvlakken

bouwvlak

Gebiedsaanduidingen

geluidzone
luchtvaartverkeerzone
vrijwaringszone
milieuzone
veiligheidszone
wetgevingzone
reconstructiewetzone
overige zone

Aanduidingen

bouwaanduiding
functieaanduiding
lettertekenaanduiding
maatvoering

Figuren

as van de weg
dwarsprofiel
gevellijn
hartlijn leiding
relatie
figuur IMRO2006

Gebiedsgerichte besluiten

besluitgebied
besluitvlak
besluitsubvlak

Structuurvisies

plangebied

Gescande kaarten

plangebied

Overige besluiten

plangebied

MILIEU

- Bodeminformatie : bijgevoegd
- Asbestonderzoek : niet van toepassing
- Energielabel : niet van toepassing

Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Milieu

Rapport Bodemloket

NH040200472
Liebergerweg, industrieriool

Datum: 26-06-2020

Legenda

Locatie

Voortgang onderzoek

- Gegevens aanwezig, status onbekend
- Saneringsactiviteit
- Voldoende onderzocht/gesaneerd
- Onderzoek uitvoeren
- Historie bekend

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg Besluit Bodemkwaliteit

Inhoud

1 Algemeen

1.1 Administratieve gegevens
1.2 Statusinformatie
1.3 Verontreinigende (onderzochte) activiteiten
1.4 Onderzoeksrapporten
1.5 Besluiten
1.6 Saneringsinformatie
1.7 Contactgegevens

2 Disclaimer

1 Algemeen

Dit rapport is opgesteld met de gegevens uit http://www.bodemloket.nl/

1.1 Administratieve gegevens

Locatienaam:	Liebergerweg, industrieriool
Identificatiecode volgens bevoegd gezag:	NH040200472
Locatiecode gemeentelijk BIS:	AA040200420
Adres:	Liebergerweg e.o. HILVERSUM
Gegevensbeheerder:	Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek

Als de gegevensbeheerder de provincie is, kan er bij de gemeente en/of de omgevingsdienst waar de locatie onder valt meer informatie beschikbaar zijn.

1.2 Statusinformatie

Vervolg:	opstellen SP.
Omschrijving:	Er moet een saneringsplan voor de vastgestelde verontreiniging worden opgesteld. In dit plan wordt een saneringsvariant uitgewerkt.

1.3 Verontreinigende (onderzochte) activiteiten

Omschrijving	Start	Eind

1.4 Onderzoeksrapporten

Type	Auteur	Nummer	Datum
Nader onderzoek	DHV	RB-SE20043451	2004-11-29

1.5 Besluiten

Type	Kenmerk	Datum
Afkoopregeling	953703/1047902	2018-03-05
besch urgent san binnen 4 jaar	2005-6089	2005-08-01

1.6 Saneringsinformatie

Bovengronds	Ondergronds	Start	Eind

1.7 Contact

Geen contact informatie beschikbaar voor NH-Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek

2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.
De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.
Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen. Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: http://www.bodemplus.nl/helpdesk.

PLATTEGRONDTEKENING(EN)

- NIET VAN TOEPASSING -

DE OPDRACHTBRIEF

TAXATIE DIENSTEN

Gemeent Hilversum
T.a.v. van 5.1.2.e
Dudokpark 1
1217 JE Hilversum

PER E-MAIL
e-mail: 5.1.2.e @hilversum.nl

Hilversum, 15 juni 2020
Kenmerk : [-]
Betreft : Offerte voor taxatiewerkzaamheden betreffende het in erfpacht uit te geven perceel grond gelegen aan de Leeuwerikstraat 33A te (1221 LC) Hilversum.

Geachte 5.1.2.e
Beste 5.1.2.e

Met referte aan uw email van 5 juni, willen wij u allereerst graag bedanken voor uw verzoek tot het uitbrengen van een offerte voor taxatiewerkzaamheden betreffende het in erfpacht uit te geven perceel grond gelegen aan de **Leeuwerikstraat 33A** te (**1221 LC**) **Hilversum**.

Het te taxeren object c.q. de te taxeren objecten

De te taxeren onroerende za(a)k(en) omvat(ten): in erfpacht uit te geven grond (taxatie van de 'canon')

ter zake van:
- de eigendomssituatie: *grond uitgegeven in erfpacht*

Opdrachtgever

De opdracht tot taxatie wordt verstrekt door:

Opdrachtgever	***Gemeente Hilversum***
in persoon van	5.1.2.e
adres	*Dudokpark 1, 1217 JE Hilversum*
email	*r.*5.1.2.e *@hilversum.nl*
telefoonnummer	5.1.2.e

Doel van de taxatie

De taxatie zal worden uitgevoerd ten behoeve van: *interne besluitvorming, (her)uitgifte van het erfpachtrecht.*

Bijzondere uitgangspunten, fictie of aanname(s):

Bij de taxatie dient rekening te worden gehouden met de navolgende bijzondere uitgangspunten, fictie of aanname(s): *Bijzondere waarde bij voorgenomen (voort te zetten) gebruik behorende tot de bestemming "maatschappelijk".*

ID Taxatiediensten
Soestdijkerstraatweg 27
1213 VR Hilversum

Postbus 584
1200 AN Hilversum
T. 035 - 720 00 00

KvK 52234266
IBAN NL28 RABO 0101 2853 02
info@idtaxatiediensten.nl

NVM BUSINESS · NRVT Register-Taxateur · rmi · rev

Taxatiekosten

Graag willen wij aanbieden om de taxatieopdracht uit te voeren c.q. aan te nemen tegen een prijs van EUR 5.1.2.e exclusief BTW, te vermeerderen met de genoemde bijkomende kosten.

Object	**Type** gebruikssituatie	**kostprijs** exclusief BTW
Leeuwerikstraat 33A, Hilversum	*- overige (verenigings-/clubgebouw)* *- erfpacht*	EUR 5.1.2.e
Totaal, exclusief BTW		**EUR** 5.1.2.e
Bijkomende kantoorkosten (van EUR 5.1.2.e per uit te brengen taxatierapport)		EUR 5.1.2.e
Taxatiekosten, exclusief BTW		**EUR** 5.1.2.e

De mate van opname/inspectie en verslaglegging

Op verzoek van opdrachtgever is sprake van een opdracht tot taxatiediensten betreffende:

- ☒ een *volledige rapportage*;
  (aan de hand van uitgebreide opname, recherche en marktanalyse);
- ☐ een *update* of *actualisatie*;
  (bij een gewijzigde omstandigheid binnen 12 maanden na een eerdere taxatie, uit te voeren op basis van deskresearch);
- ☐ een *hertaxatie* (*volledige herwaardering*);
  (betreffende een volledige rapportage, bestaande uit volledige opname/rapportage in combinatie met 'back-testing' binnen een termijn van 3 jaar na een eerder taxatie).

Het te taxeren waardebegrip, taxatiegrondslag

Conform de European Valuation Standard (EVS1) worden de navolgende waarden getaxeerd:

- ☐ *Marktwaarde*

Taxatiegrondslagen, anders dan marktwaarde (EVS2):

- ☒ *Bijzondere waarde*

Definitie 'Bijzondere waarde':

"Bijzondere waarde wordt gedefinieerd als een waardeadvies waarbij rekening wordt gehouden met kenmerken die een specifieke waarde hebben voor een bijzondere koper."

WONEN | BOG | TAXATIES

Aangesloten bij The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA)

Taxatiemethode, rekenmethodiek

Het object c.q. de objecten worden getaxeerd volgens de waarderingsmethodiek van:

☒ De *marktbenadering* met als rekenmethodiek(en):

☒ *de comparatieven methode.*

Taxatiedatum, peildatum

Het object c.q. de objecten worden getaxeerd per peildatum: *datum van opname inspectie.*

Highest and Best Use (Habu)

Bij de taxatie van de (markt)waarde wordt rekening gehouden met het principe van 'Highest and Best Use (Habu)' (IFRS 13 Fair Value Measurement), voorheen ook wel genoemd de 'optimale aanwending' van het object.

Het beschikbaar stellen van rapportage(s)

ID Taxatiediensten streeft ernaar om (een conceptversie van) het taxatieverslag c.q. de verslagen aan geleverd te hebben op: *circa 10 werkdagen na de opname, inspectie van de te taxeren onroerende za(a)k(en), zulks na ontvangst van de in de bijlage behorende tot deze offerte verkregen informatie, waarbij gestreefd wordt naar:* ***Klik hier als u een datum wilt invoeren.***

Alvorens het definitieve taxatieverslag aan te leveren ontvangt u als opdrachtgever (en bij LTV vastgoedtaxatie eveneens de betreffende bankinstelling) een concept versie ter beoordeling.

Wellicht ten overvloede willen wij u erop attenderen dat aan de conceptversie geen rechten kunnen worden ontleend. Ervan uitgaande dat de toegezonden conceptversie voldoet aan de door u verstrekte opdracht, ontvangt u aansluitend het definitieve taxatierapport (in tweevoud, alsmede een digitale versie in een PDF bestand). Zodra de conceptversie is aangeleverd, is 80% van de in deze offerte genoemde taxatiekosten verschuldigd. Het resterende bedrag is verschuldigd na het opmaken van de definitieve versie.

ID Taxatiediensten behoudt, totdat de taxatiekosten zijn voldaan, het recht van eigendom voor (in de zin van 3:92 lid 1 e.v. BW) van de beschikbaar gestelde taxatierapporten. Op deze opdracht zijn de Algemene Voorwaarden NVM (voor professionele opdrachtgevers, versie 2011) van toepassing. Een exemplaar hiervan hebben wij volledigheidshalve bijgesloten.

Bijkomende kosten

De in deze offerte genoemde kosten voor taxatie worden verhoogd met EUR 5.1.2.e exclusief BTW (per taxatierapport) voor te maken kantoorkosten (onder meer omvattende abonnementsgelden, printkosten en kosten voor recherche).

WONEN | BOG | TAXATIES

Taxatiekosten bij (onvoorzien) meerwerk

Tenzij anders blijkt uit deze opdracht, behoort tot onze werkzaamheden:
- het beoordelen van de verkregen objectgebonden informatie en gegevens;
- een opname, inspectie van het object c.q. van de objecten waarop deze opdracht van toepassing is;
- het vervaardigen en beschikbaar stellen van een conceptversie van het taxatieverslag;
- het (indien gewenst) geven van een toelichting op de beschikbaar gestelde conceptversie van het taxatieverslag;
- het vervaardigen en beschikbaar stellen van de definitieve versie van het taxatieverslag.

Indien sprake is van andere en/of aanvullende werkzaamheden, anders dan bovenstaand omschreven, wordt dit door partijen aangemerkt als meerwerk. Voor deze werkzaamheden geldt een additioneel bij opdrachtgever in rekening te brengen uurtarief van EUR 165,- exclusief BTW.

Wellicht ten overvloede merk ik op dat indien een bijzondere omstandigheid (in materiële of immateriële zin) wordt geconstateerd, ik u hierover zal informeren waarbij alsdan overleg zal plaatsvinden over de wijze waarop hiermee dient te worden omgegaan in.

Reglement 'NRVT' en 'TEGoVa' taxatiestandaarden

Bij onze taxatiediensten volgen wij het 'Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed' opgesteld door het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) en de 'Europese Taxatiestandaarden (EVS)', zoals vastgelegd in het 'Bluebook 2016'.

Beroeps- en gedragscodes

Wij hechten belang aan de controleerbaarheid van onze professionaliteit en van onze ethiek. Wij hebben derhalve de TEGoVA Beroeps- en Gedragscode omarmd en zijn aangesloten bij NVM-Business (met erkenning van de NVM Erecode / Gedragscode). Tevens zijn wij aangesloten bij diverse beroepsorganisaties en erkennen wij als vanzelfsprekend geldende beroeps- en gedragregels als opgenomen in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).

Beroepsethiek en belangenverstrengeling

Taxateur verklaart alle verkregen informatie en documenten discreet te behandelen en uitsluitend te gebruiken voor het uit te voeren doel. Opdrachtgever staat het taxateur toe om de betreffende objectgegevens (onder meer omvattende de waarderingsparameters) te gebruiken als referentiemateriaal bij andere taxaties. Voorts verklaart taxateur om professioneel, onbevooroordeeld en objectief de verkregen opdracht tot taxatie uit te voeren. Opdrachtgever verklaart dat voor zover hem/haar bekend is, er middels deze opdracht tot taxatie geen sprake is van belangenverstrengeling ten aanzien van de relatie tussen taxateur en opdrachtgever (en/of aan hem/haar gelieerde derden).
Indien opdrachtgever hier aan twijfelt, dient opdrachtgever dit aan taxateur schriftelijk kenbaar te maken. Opdrachtgever onthoudt zich van zodanige bemoeienis dat taxateur niet in staat is de taxatie objectief en vrij van inspraak uit te voeren, bij gebreke waarvan taxateur zich het recht voorbehoudt om de opdracht te beëindigen en de werkzaamheden te staken.

WONEN | BOG | TAXATIES

Aansprakelijkheid

Het taxatierapport is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door opdrachtgever en wel ten behoeve van het genoemde doel. Door ID Taxatiediensten wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming van taxateur. Dientengevolge aanvaardt ID Taxatiediensten ten aanzien van de inhoud van het rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan opdrachtgever of bij gebruik voor een ander doel dan waartoe het is opgemaakt.

Algemene Voorwaarden NVM

Op deze opdracht zijn de Algemene Voorwaarden NVM (voor professionele opdrachtgevers, versie 2011) van toepassing. Een exemplaar hiervan hebben wij volledigheidshalve bijgesloten.

Indien u zich kunt vinden in de in onze offerte genoemde inhoud en de voorwaarden, verzoeken wij u deze offerte voor akkoord te ondertekenen, waarna wij graag hiervan een afschrift ontvangen. Aansluitend zullen wij contact met u opnemen voor het maken van een afspraak voor de opname/inspectie ter plaatse.

Mocht u ter zake van deze offerte vragen hebben en/of aanvullende informatie wensen, dan vernemen wij dat graag van u.

5.1.2.e

Voor akkoord:
Opdrachtgever:

_____
(Plaats, datum)

Bijlage(n):

- Door opdrachtgever te verstrekken documenten, gegevens en informatie
- Begrippenlijst
- Taxatiemethode(n)
- Algemene voorwaarden NVM (voor professionele opdrachtgevers, versie 2011)

WONEN | BOG | TAXATIES

BEGRIPPENLIJST, TAXATIEMETHODIEK

Begrippenlijst

De waardebegrippen van de te taxeren economische waarden behorende tot de taxatie:

Huurwaarde
Het bedrag dat een huurder redelijkerwijs verschuldigd is aan de verhuurder als tegenprestatie voor het uitsluitende gebruik van het vastgoed, uitgaande van de voor het soort vastgoed gebruikelijke voorwaarden en condities en uitgaande van de huurprijzen die voor soortgelijke onroerende zaken gebruikelijk worden betaald op de datum van de waardebepaling.

Marktwaarde (EVS1)
Het geschatte bedrag waarvoor een object op de taxatiedatum zou worden overgedragen door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing, waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.

Reële waarde (EVS2) (Fair value)
(i) de algemen definitie: De prijs die ontvangen zou worden bij de verkoop van een actief of betaald zou moeten worden bij het overdragen van een verplichting in een ordelijke transactie tussen marktpartijen met volledige kennis van alle relevante feiten, die hun beslissing nemen in overeenstemming met hun respectieve doelen.
(ii) de boekhoudkunidige definitie (EVA1): De prijs die ontvangen zou worden bij de verkoop van een actief of betaald zou moeten worden bij het overdragen van een verplichting in een ordelijke transactie tussen marktpartijen op waarderingsdatum. (International Accounting Standards Board (IASB), International Financial Reporting Standards (IFRS) 13, par. 1)

Bijzondere waarde
Bijzondere waarde wordt gedefinieerd als een waardeadvies waarbij rekening wordt gehouden met kenmerken die een specifieke waarde hebben voor een bijzondere koper.

Beleggingswaarde (EVS2)
Beleggingswaarde is de waarde van een actief voor de eigenaar of een potentiële eigenaar voor individuele beleggings- of operationele doeleinden. (IVSC, 2011, p. 12).

Synergetische waarde (EVS2)
Een aanvullend element van waarde dat ontstaat door de combinatie van twee of meer activa of belangen waarbij de gecombineerde waarde meer bedraagt dan de som van de afzonderlijke waarden. (IVSC, 2011, p. 12).

Gedwongen verkoopwaarde (EVS, Blue Book 2012)
Een som die zou kunnen worden verkregen voor het vastgoed indien aan de verkoper om wat voor reden dan ook beperkingen zijn opgelegd als gevolg waarvan het vastgoed moet worden vervreemd.

Alternatieve gebruikswaarde
Dit betekent de marktwaarde van het vastgoed zonder te veronderstellen dat het huidige gebruik wordt voortgezet.

Gecorrigeerde vervangingswaarde (Depreciated Replacement Cost of DRC)
De gecorrigeerde vervangingswaarde is de actuele kostprijs van vervanging van een bestaand actief door een fictief modern en gelijkwaardig actief, na passende correcties in verband met fysieke, functionele en technische veroudering.

Gehoopte waarde (hope value)
Het begrip gehoopte waarde (ook genoemd toekomstige waarde) wordt gebruikt om een stijging van de waarde te beschrijven die de markt bereid is te betalen in de hoop dat een gebruiks - of ontwikkelingsmogelijkheid met een hogere waarde gerealiseerd kan worden dan die thans is toegestaan op grond van de ontwikkelingsbeheersing, bestaande infrastructurele beperkingen of andere thans geldende beperkingen. Dit begrip weerspiegelt hoe waarschijnlijk de markt het acht dat dat gebruik of die ontwikkeling met die hogere waarde wordt gerealiseerd, alsmede de kosten en de tijd die daarmee waarschijnlijk gemoeid zullen zijn, en alle overige daarmee samenhangende factoren.

Taxatie-, rekenmethodiek

Huurwaardekapitalisatiemethode

De marktwaarde, kosten koper, wordt getaxeerd aan de hand van de bruto markthuur van de verhuurbare vloeroppervlakten van de onroerende zaak. Hierop zijn in mindering gebracht de onroerendezaakgebonden lasten. De netto markthuurwaarde is gekapitaliseerd op basis van een onder de huidige marktomstandigheden reëel rendement. Daarbij wordt rekening gehouden met criteria als:

Markt:	- vraag naar en aanbod van vergelijkbaar vastgoed - ontwikkeling van rendementen op vergelijkbaar vastgoed - de huidige rentestand - de huidige inflatie - de huidige economische situatie
Locatie:	- stand en ligging - bereikbaarheid en toegankelijkheid van de locatie met eigen en openbaar vervoer - benutbare terreinoppervlakte - milieusituatie - omgevingsfactoren - parkeermogelijkheden - infrastructuur - voorzieningen in de directe omgeving
Onroerende zaak	- vaste en variabele lasten - bouwaard en bouwjaar - esthetische en architectonische kwaliteit - bouwkundige kwaliteit en technische voorzieningen - staat van onderhoud - de representatie van het vastgoed - functionaliteit en gebruiksmogelijkheden - eigen grond

Overdrachtsbelasting, notariskosten en kadastraal recht zijn in mindering gebracht.

Netto / Bruto aanvangsrendement methode

Bij deze methode wordt de waarde bepaald, uitgaande van de bruto c.q. netto *marktconforme* jaarhuur als percentage van de totale investering. Ook hier wordt dit maximale investeringsbedrag gecorrigeerd voor transactiekosten. Bij waardering in verhuurde staat wordt bij beide methoden rekening gehouden met de daadwerkelijke huuropbrengst, voor zover die afwijkt van de gehanteerde markthuurwaarde.

Discounted Cash Flow methode (Netto contante waarde)

Hierbij worden over een bepaalde exploitatieperiode de exploitatie-inkomsten onder aftrek van onroerend goed gebonden exploitatielasten en de investeringen in bouwkundige aanpassing en uitbreiding, alsmede de desinvesteringsopbrengst aan het eind van de exploitatieperiode, naar nominale netto kasstromen herleid en vervolgens contant gemaakt op basis van een onder de marktomstandigheden per waardepeildatum realistisch geachte rendementseis (de "internal rate of return"). Dit rendement stoelt op een beoordeling van de markt, de locatie en de onroerende zaak en reflecteert risico en opbrengsten bij investering in de onroerende zaak.
Aldus wordt een maximaal investeringsbedrag herleid, dat vervolgens wordt gecorrigeerd voor transactiekosten als overdrachtsbelasting, notariskosten en kadastraal recht.

Residuele waardemethode

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 mag besteden bij de verwerving van de grond.

Gecorrigeerde economische vervangingswaarde (Depreciated Replacement Cost of DRC)

De gecorrigeerde vervangingswaarde is de actuele kostprijs van vervanging van een bestaand actief door een fictief modern en gelijkwaardig actief, na passende correcties in verband met fysieke, functionele en technische veroudering.

Meest doelmatige en meest doeltreffende gebruik (HaBu)

Het gebruik van een actief dat zijn productiviteit maximaliseert en dat fysiek mogelijk, wettelijk toelaatbaar en financieel haalbaar is (International Valuation Standards 2017, paragraaf 30.4).

TAXATIERAPPORT IVS

COMMERCIEEL VASTGOED
Model NVM

Leeuwerikstraat 33 a te Hilversum
7 september 2020
5.1.2.e *MRICS REV RT*

NVM BUSINESS

JW SMEDEMA
TAXATIES EN ADVIES

Inhoudsopgave

A. Algemene gegevens 3
Opdrachtgever 3
Taxateur 3
Waardepeildatum en andere relevante data 3
B. Doel van de taxatie / te taxeren belang 3
Onderwerp van de taxatie 3
Doel van de taxatie 4
C. Verklaringen taxateur 5
D. Juridische status van het object 7
Privaatrechtelijke aspecten 7
Publiekrechtelijke aspecten 8
Verontreiniging, milieu 9
Fiscale aspecten 9
E. Omschrijving gebruik en omgeving 10
F. Huursituatie 10
G. Technische omschrijving object 11
H. Onderbouwing van de waarde 11
I. Conceptrapportage 15
J. Overige mededelingen 15
K. Datering en ondertekening 16
L. Bijlagen 16
Normblad taxatierapport commercieel vastgoed 17

JW SMEDEMA
TAXATIES EN ADVIES

5.1.2.e **gegevens**

Opdrachtgever 1

Naam opdrachtgever:	Gemeente Hilversum
Emaildres opdrachtgever:	5.1.2.e @hilversum.nl
Opdracht namens opdrachtgever verstrekt door:	5.1.2.e
Functie:	Senior Accountmanager Vastgoed 5.1.2.e

Taxateur

Naam taxateur:	5.1.2.e
Werkzaam bij en handelend namens:	J.W. Smedema Taxaties & Advies Ruimtesonde 15 3824 MZ
Lid van beroeps- of brancheverenigingen:	NVM
Taxateur is ingeschreven bij taxateursregister:	Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)
Onder registratienummer:	RT 253368059 per 1 januari 2016
Taxateur is bij het NRVT ingeschreven in Kamer(s):	Bedrijfsmatig Vastgoed (BV)
Taxateur heeft aantekening c.q. addendum Grootzakelijk Vastgoed:	Ja
Taxateur is REV-gecertificeerd:	Ja, certificaatnummer REV-NL/NVM/2020/33, geldig tot 30 november 2020.
Taxateur is RICS-gecertificeerd:	Ja, lidmaatschapsnummer 6354657
Specialisatie/deskundigheid taxateur:	De taxateur heeft een brede kennis en jarenlange ervaring in de algemene taxatiepraktijk van bedrijfsmatig vastgoed. Specialisatie is ontstaan in de waardering van her-ontwikkelingslocaties en transformaties van verouderde kantoorgebouwen.

Waardepeildatum en andere relevante data

Datum opdracht:	31 augustus 2020
Datum opname en inspectie:	7 september 2020
Waardepeildatum:	7 september 2020
Datum concept taxatierapport:	25 september 2020
Datum taxatierapport:	28 september 2020

B. Doel van de taxatie / te taxeren belang

Onderwerp van de taxatie

Korte objectomschrijving:	Het perceel grond, groot 155 m², waarop gebouwd een verenigingsruimte, groot circa 130 m², in eigendom als recht van opstal bij de Postduivenvereniging "De Snelpost".

JW SMEDEMA
TAXATIES EN ADVIES

Adres:	Leeuwerikstraat 33 a 5.1.2.e

Doel van de taxatie

Het doel van de taxatie is het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van:	Het doel van de taxatie is vaststelling van de marktwaarde, welke als basis geldt voor een voorgenomen verkoop aan de opstalhouder, de Postduivenvereniging. Onder marktwaarde wordt verstaan: 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.
Met als grondslag:	Vrij van huur en gebruik.
Het getaxeerde object is per waardepeildatum getaxeerd op:	Marktwaarde € 25.000,--
Zegge:	*Vijf en twintig duizend euro*
Deze taxatie betreft een:	Volledige taxatie, opgenomen na lokale inspectie aan de buitenzijde en inwendige indruk van het voorzieningenniveau door de ramen.
Uitgangspunten:	Voor deze taxatie is taxateur van de volgende uitgangspunten uitgegaan: • Op het object zijn op basis van de kadastrale recherche en opgave van opdrachtgever geen andere beperkende rechten en/of erfdienstbaarheden van toepassing behoudens die vermeld zullen worden in het rapport en van invloed zijn op de getaxeerde waarde. Als uitgangspunt geldt dat dat eventuele privaat- en publiekrechtelijke beperkingen zoals weergegeven op het kadastrale uittreksel actueel en volledig zijn; • De vigerende bestemming van het taxatieobject; • Geen milieutechnische belemmeringen; • Ten behoeve van de waardering vormt taxateur zich een globaal beeld van de onderhoudstoestand van het object; • Op het getaxeerde perceel zijn alle nutsvoorzieningen, waaronder gas-, water-, elektra-, en rioolaansluiting aanwezig; • Aan de hand van de BAG-viewer heeft taxateur de oppervlakte van de bebouwing ingeschat; • Het object wordt gewaardeerd op basis van de huidige staat en alle geldende omstandigheden op inspectiedatum.
Bijzondere uitgangspunten:	Er zijn geen bijzondere uitgangspunten.

JWSMEDEMA
TAXATIES EN ADVIES

C. Verklaringen taxateur

Verklaringen taxateur intern / extern:	De taxateur verklaart niet in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever of een aan hem gelieerde vennootschap.
Opdrachtbrief:	Op 31 augustus 2020 is door de opdrachtgever de opdrachtbrief verzonden en door de taxateur ontvangen. Tussen het verzenden van de opdrachtbrief en het feitelijk uitbrengen van de taxatie zijn geen wijzingen gedaan op de opdracht. De opdrachtbrief is als bijlage aangehecht aan de rapportage. (IVS 101)
De taxateur hanteert het normblad:	Ja

Taxateur verklaart verder dat hij:

- gekwalificeerd en competent is om de taxatie uit te voeren;
- de taxatie onbevooroordeeld, onafhankelijk en objectief te hebben verricht;
- in welke hoedanigheid dan ook, noch contractueel, noch juridisch, noch op enkele andere wijze is gebonden aan opdrachtgever, het getaxeerde object, de eigenaar van het object, de eventuele verhuurder of huurder van het object, de financier van het object of eventueel andere belanghebbenden bij het object;
- geen zakelijk belang heeft bij opdrachtgever en het getaxeerde object;
- niet in dienstbetrekking staat tot opdrachtgever;
- niet in loondienst is en geen andere betrekking heeft bij de eigenaar van het getaxeerde object of betrokken financier / bancaire instelling;
- niet eerder betrokken is geweest bij enige opdracht die gerelateerd is aan het getaxeerde object;
- niet recentelijk betrokken is geweest c.q. binnen afzienbare termijn wordt betrokken bij het waarderen van andere onroerende zaken (in welke hoedanigheid dan ook), welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstrengeling;
- kennis heeft van de International Valuation Standards (IVS), voldoet aan alle gestelde kwaliteitseisen en de taxatie heeft uitgevoerd in overeenstemming met de eisen en taxatierichtlijnen van de IVS;
- de taxatie heeft uitgevoerd in overeenstemming met het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van het NRVT;
- de taxatie heeft uitgevoerd conform het/de op deze taxatie van toepassing zijnde reglement(en) en praktijkhandreiking(en) van het NRVT;
- zich onderwerpt aan de tuchtrechtspraak van NVM *of* het NRVT;
- de werkzaamheden heeft verricht in overeenstemming met de Beroeps- en gedragscode van NVM
- tegen beroepsaansprakelijkheid is verzekerd conform de voorwaarden die NVM, daaraan stelt en dat de premie van deze verzekering is voldaan.

Gehanteerde valuta
Alle bedragen zijn in euro's €.

Verklaring beperkte geldigheid taxatie
De taxatie is gedaan per waardepeildatum.

Lokale kennis taxateur
De taxateur verklaart dat hij over voldoende plaatselijke kennis en ervaring beschikt met betrekking tot taxatie van vastgoed in de plaats en de categorie waaronder het desbetreffende vastgoedobject valt, dan wel de opdrachtgever op de hoogte te hebben gesteld van de ontoereikendheid daarvan alvorens de opdracht te aanvaarden en assistentie te hebben ingeroepen van een of meer competente personen met kennis van zaken

Schattingsonzekerheid
Bij het taxeren van vastgoed is er vrijwel altijd sprake van enige vorm van schattingsonzekerheid, zo ook in onderhavig geval. Een taxatie blijft een zo zorgvuldig mogelijk theoretische berekening van de waarde van het vastgoed.
De taxateur beseft, dat zijn subjectiviteit de taxatie kan beïnvloeden, mede door het inschatten van (on)zekerheden en zijn visie op alle ontwikkelingen, die op de waardering van invloed zijn.
Op de waardepeildatum, veroorzaakt de uitbraak van Corona (COVID-19), bestaat onzekerheid over het verloop van het virus. Het aantal besmettingen neemt weer toe en gevreesd wordt voor een 2e golf. Ook de impact van de economische schaden is weliswaar aangekondigd, de werkloosheid stijgt, maar het effect is beperkt meetbaar, cq zichtbaar in de prijsvorming van vastgoed. De woningprijzen maken grote stijgingen door, ondernemers investeren met vertrouwen in hun nieuwe huisvesting (vooral bedrijfsterreinen en kleinschalige bedrijfshallen), terwijl horeca en detaillisten met grote omzetverliezen een hoge prijs betalen. Negatief marktbewijs manifesteert zich echter pas geleidelijk op vastgoedmarkten, omdat transacties veel tijd in beslag nemen en prijsvorming eerder plaatsvindt. De taxateur heeft op dit moment dan ook beperkt en ambivalent zicht op de impact van de Corona- uitbraak op vastgoedwaarden en baseert zich noodgedwongen op transacties uit het (recente) verleden.
Derhalve is mijn taxatie onderhevig aan (materiële) taxatieonzekerheid zoals beschreven in VPS3 en VPGA 10 van de RICS taxatiestandaarden. Daarom voorzie ik minder zekerheid en is er meer voorzichtigheid geboden bij gebruik van deze waardering, dan normaal het geval zou zijn. De kans dat mijn oordeel over waarde precies samenvalt met de behaalde prijs, mocht er sprake zijn van een transactie, is afgenomen.

Inspectie
De locatie is ter plekke opgenomen, inclusief de bestaande bebouwing aan de buitenzijde. Door de ramen is een goede indruk verkregen van de eenvoudige kwaliteit van het inwendige voorzieningenniveau.

Copyright
Dit taxatierapport is uitsluitend voor het genoemde doel (te taxeren belang) bestemd voor opdrachtgever. Ten aanzien van de inhoud wordt door de taxateur uitsluitend tegenover de opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht verantwoordelijkheid aanvaard. Zonder voorafgaande toestemming mag het rapport niet ter beschikking worden gesteld aan derden.

De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

De taxateur verklaart dat hij voldoet aan de eisen van de meest actuele International Valuation Standards (IVS). Indien er afgeweken is van deze standaard, heeft taxateur verklaard in welke mate en met welke redenen hiervan is afgeweken.

JW SMEDEMA
TAXATIES EN ADVIES

D. Juridische status van het object

Privaatrechtelijke aspecten

Geraadpleegde informatie
In het kader van het verkrijgen van persoonlijke kennis van het desbetreffende vastgoed is een bezichtiging van het te taxeren vastgoed uitgevoerd. Daarbij is de ligging en de omgeving geïnspecteerd om alle zaken vast te leggen die van belang (lijken te) zijn voor de waarde van het vastgoed.

De opname heeft bestaan uit de volgende aspecten:

PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

1. Geraadpleegde informatie
Door de taxateur is de volgende informatie geraadpleegd:

- Akte van levering: 20 augustus 2020
- Eigendomsinformatie (kadaster): 20 augustus 2020
- Uittreksel kadastrale kaart: 20 augustus 2020
- Basisregistratie Adressen en Gebouwen: 22 september 2020
- Overig: Bestemmingsplan op 22 september 2020

2. Kadastrale omschrijving object
Korte omschrijving: De kadastrale legger vermeldt als het gebruik als "cultuur".

Kadastrale gemeente	*Sectie*	*Nummer*	*Toelichting*	*Kadastrale grootte*
Hilversum	*R*	*5734*	*cultuur*	*155 m²*

3. Bijzonderheden
Op basis van de geraadpleegde informatie acht de taxateur onder meer de volgende (waarde beïnvloedende) bijzonderheden vermeldenswaardig:

a. Bijzondere erfdienstbaarheden, bijzondere kwalitatieve rechten en verplichtingen en overige bijzondere lasten en beperkingen: Naar verwachting bestaat er een recht van overpad over het voorgelegen perceel om (op de bestaande wijze) te komen van en te gaan naar de openbare weg.

b. Gebruiksbepalingen: Geen.

c. Vereniging van Eigenaren: Niet van toepassing.

d. T.a.v. het recht van erfpacht / opstal
   - Soort recht: Er is sprake van een verlopen recht van erfpacht, dat in 1925 door de gemeente Hilversum is uitgegeven aan de Woningbouw Vereniging van Erfgooiers voor een gebied, dat 51 woningen omvat en bijbehorende percelen. Dit recht is verlengd in 1975 voor opnieuw 25 jaar, dat uiteindelijk is geëindigd op 31 augustus 2000. Het blijkt, dat de gemeente Hilversum zich van dit recht niet meer bewust was en dat de erfpachter ook geen canon in rekening is gebracht.
   De grond is eigendom van de gemeente Hilversum en geacht wordt, dat de opstal eigendom is van de Postduivenvereniging.

e. T.a.v. het recht van vruchtgebruik: Niet van toepassing.

JW SMEDEMA
TAXATIES EN ADVIES

Publiekrechtelijke aspecten

PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

1. Geraadpleegde informatie

Door de taxateur is gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen:

- ☐ Provincie
- ☐ Gemeente
- ☒ Kadaster
- ☒ Ruimtelijke plannen
- ☒ Bodemloket
- ☒ Algeheel aangeleverde informatie opdrachtgever

2. Vigerend bestemmingsplan

De vigerende bestemming heeft ter plaatse de aanduiding:

Van kracht is het bestemmingsplan Over 't Spoor, vastgesteld op 12 januari 2011, dat aan het perceel de bestemming "Wonen-4" toekent. Echter de plankaart mist een ingetekend bouwvlak, waardoor dit (vrijstaande) woongebruik niet mogelijk is.
Voor deze waardering wordt aangenomen, dat het huidige gebruik als verenigingsgebouw wordt geschaard onder "maatschappelijke doeleinden" en dit gebruik onder het overgangsrecht valt en de bebouwing als zodanig hiervoor mag worden gebruikt.

- Plannaam: Over 't Spoor
- Planstatus: onherroepelijk
- Vaststellingsdatum: 12 januari 2011
- Naam overheid: Hilversum

3. Bijzonderheden

Op basis van de geraadpleegde informatiebronnen en zijn plaatselijke kennis acht de taxateur onder meer de volgende (waarde beïnvloedende) bijzonderheden vermeldenswaardig:

- Het voorgenomen gebruik is in overeenstemming met dit bestemmingsplan: Nee
- Bedrijfsmatige objecten dienen te voldoen aan de volgende kenmerken: Er zijn geen bijzondere kenmerken.
- Vestigingseisen: Geen.
- Bijzondere gebruiks- en/of verkoopbelemmerende bepalingen: Geen.
- Toekomstige planologische ontwikkelingen: Er zijn geen ontwikkelingen bekend, behoudens dat het treinspoor op de Oosterenghweg wordt onder tunnelt. Het verbetert de bereikbaarheid, maar neemt wel 2 jaar ongemak met zich mee door algehele afsluiting invalsweg.

4. Wet voorkeursrecht gemeenten

Het object is belast met een voorkeursrecht krachtens de Wet voorkeursrecht gemeenten (of een voorstel daartoe)

☐ Ja ☒ Nee

5. Monument

Volgens opgave van:

is er sprake van:

- Een (ontwerpbesluit als) (archeologisch) Rijksmonument in de zin van de erfgoedwet (art. 3.1.)	☐ Ja	☒ Nee
- een (voornemen tot) aanwijzing als Rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht (art. 9 lid 1 sub a Erfgoedwet)	☐ Ja	☒ Nee
- Een (voornemen tot) aanwijzing als stads- of dorpsgezicht krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan	☐ Ja	☒ Nee
- Een (voornemen tot) aanwijzing van de gemeente of de provincie tot (gemeentelijk of provinciaal beschermd) monument	☐ Ja	☒ Nee

Verontreiniging, milieu

VERONTREINIGING, MILIEU

1. Geraadpleegde informatie

Ten aanzien van eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging zijn door de taxateur de volgende informatiebronnen geraadpleegd:

- Kadaster	Ja
- Gebruiker / eigenaar	Ja
- Gemeentelijke / provinciale inventarisatielijst	Ja, via het Bodemloket
- Bodemrapport	Nee.

2. Bijzonderheden

Geen bijzonderheden. Bij de waardering geldt als uitgangspunt, dat in de bodem of het grondwater geen verontreinigende stoffen aanwezig zijn, die sanering van overheidswege noodzakelijk maken.

Fiscale aspecten

FISCALE ASPECTEN

1. Bijzondere fiscale aspecten:	Er zijn geen bijzondere fiscale aspecten.
2. Overig:	Geen.

E. Omschrijving gebruik en omgeving

1 Omschrijving

Het perceel is gelegen in een gemêleerde woonomgeving met huur- en koopwoningen. Het betreft een middenstandswijk, waar de koopsom is gelegen tussen de € 250.000,-- en € 300.000,--.
Het perceel, groot 155 m², ligt ingesloten tussen de achtertuinen van omliggende woonhuizen en is nagenoeg geheel bebouwd. Het mist zicht vanaf de openbare weg. Er is waarschijnlijk door verjaring een recht van overpad ontstaan, ter breedte van ongeveer 1 meter, om rechts langs het (enige) vrijstaande woonhuis bij het gebouw te komen. Er is geen buitenruimte en de daglichttoetreding vindt plaats via bovenramen.

2. Gebruik

a. Huidig gebruik:	Het verenigingsgebouw was in gebruik bij de Postduivenvereniging.
b. Voorgenomen gebruik:	Het gebruik is nagenoeg beëindigd en de vereniging overweegt verkoop.
c. Gebruiksmogelijkheden:	In lijn met het huidige cultureel-maatschappelijke gebruik op basis van het overgangsrecht.

3. Overig

a. Wijk, stand en aard van belendingen

Omschrijving van de situering:	Het perceel ligt als een enclave tussen de woningen, met een minimale bereikbaarheid.

b. Bereikbaarheid

- Per personenauto:	Goed.
- Per vrachtauto:	Matig tot slecht, de straten zijn smal.
- Per openbaar vervoer:	Redelijk, het centraal station bevindt zich op loopafstand.

c. Parkeermogelijkheden

- Op eigen terrein:	Geen parkeergelegenheid op eigen terrein.
- Op openbare weg:	Prima overdag als de bewoners naar het werk zijn, 's avonds wordt het lastig.

d. Voorzieningen

Omschrijving van de voorzieningen in de (directe) nabijheid:	Er zijn geen bijzondere voorzieningen aanwezig.

e. Overige omgevingsfactoren

De taxateur heeft omgevingsfactoren waargenomen die de toekomstige waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden:	Geen.

F. Huursituatie

- Volgens opgave van:	De opdrachtgever
- Wordt het object thans verhuurd:	Nee, in eigen gebruik
- Toelichting op verhuurbaarheid van het getaxeerde object	De verhuurbaarheid van het gebouw is matig tot slecht, vanwege de niet commerciële aantrekkingskracht van de woonomgeving, de onzichtbaarheid vanaf de weg, het basis voorzieningenniveau en de beperkte doelgroep die dient te passen in de maatschappelijke bestemming.

[redacted]

G. Technische omschrijving object

1. Technische omschrijving

a Bouwjaar / bouwperiode	Het gebouw wordt niet in deze waardering betrokken, waardoor de technische staat niet van belang is.
b Bouwaard, materialen en constructie	Gemetselde gevels, houten kozijnen en pannen dakbedekking.
c Installaties	Onbekend.
d Maatvoering	
- BVO	Indicatief 130 m²
- VVO	Indicatief 120 m²

2. Duurzaamheid van de getaxeerde zaak

a Duurzame en energetische voorzieningen	
Er zijn duurzame en energetische voorzieningen aanwezig:	☐ Ja ☒ Nee
- Soort voorzieningen	Eenvoudige voorzieningen, voor zover waarneembaar.
- Mate van duurzaamheid	Net casco met gemetselde gevels en pannen dakbedekking.
- Overige bijzonderheden	Geen.
b Energielabel	
Het getaxeerde object beschikt over een energielabel	☐ Ja ☒ Nee
- Energielabelklasse	Geen bekend.
- Energieprestatie index	Geen bekend.

3. Onderhoudstoestand

a Globaal kan de onderhouds- en bouwkundige staat van het object aldus worden omschreven	Netjes en sober.

H. Onderbouwing van de waarde

1. Taxatiestandaard, taxatiemethodieken en rekentechnieken

a. Door taxateur gehanteerde taxatiestandaard	International Valuation Standards (IVS)
b. Toegepaste taxatiemethodieken en rekentechnieken	
De onderhavige waardering is mede gebaseerd op	Vergelijkingsmethode, hoewel er nauwelijks of geen vergelijkende verkopen te vinden zijn. De kavel is zo specifiek gelegen en kent een zo nauwe gebruiksbestemming, dat de grondwaarde een afgeleide is van gerealiseerde grondprijzen voor maatschappelijk vastgoed en bouw-/tuingrond van de omliggende woningen.
Toegepaste rekentechniek(en)	Er zijn geen rekentechnieken toegepast, slechts vergelijkingen getroffen, waarvan de marktwaarde is afgeleid bij gebrek aan een specifiekere methode.

Toelichting voor de gekozen taxatiemethodiek(en) en rekentechniek(en)	De vergelijkingsmethode is de maximaal toegankelijke waarderingsmethode, die past bij dit, omsloten door achtertuinen, gelegen stukje grond, waarop een verenigingsgebouw is gelegen met een beperkte gebruikswaarde. De grondwaarde is afgeleid van de gerealiseerde grondprijzen van bouwgrond voor maatschappelijk vastgoed, waarvan de prijzen ook niet eenvoudig te vinden zijn, omdat er geen recente transacties voorhanden zijn. Derhalve wordt de grondprijs benaderd vanuit de wel bekend zijnde transacties. Hierdoor ontstaat enige bandbreedte, waarbinnen de grondwaarde gelegen dient te zijn. Vervolgens vindt toetsing plaats door de grondwaarde in perspectief te stellen met de ingeschatte marktwaarde van grond en opstal samen. De ontstane grondquote zal ook binnen een zekere bandbreedte gelegen moeten zijn, vooral afgestemd op de ervaringen van de taxateur.

2. Backtesting : niet van toepassing.

3. Beoordeling

Voor onder genoemde aspecten is een oordeel betreffende de courantheid weergegeven

a. Locatie	Door ligging in eenvoudige woonomgeving en beperkte zichtbaarheid vanaf de openbare weg is sprake van een verscholen locatie.
b. Onroerende zaak	De opstal is degelijk gebouwd en verkeert technisch in een op het oog goede staat met een sober opleveringsniveau.
c. Courantheid voor verhuur en/of verkoop	*Toelichting verhuurbaarheid:* De verhuurbaarheid is matig tot slecht, voornamelijk door de ligging in een woonwijk, zonder zichtbaarheid vanaf de weg en met daglichttoetreding op hoogte, via bovenlichten ter bescherming van de privacy van de omliggende bewoners. Ook de beperkte gebruiksbestemming bevordert de verhuurbaarheid niet. *Toelichting verkoopbaarheid:* De verkoopbaarheid is gunstiger dan de verhuurbaarheid, aangezien de hypotheekrente laag is en het merendeel van de doelgroep zal willen kopen, maar niet zal willen huren. Als doelgroep gelden derhalve de (semi-)maatschappelijke dienstverleners, die geen zichtbaarheid nodig hebben, hobbyisten, een andere (buitenlandse) vereniging of een direct omwonende.
d. Alternatieve aanwendbaarheid	De alternatieve aanwendbaarheid is beperkt tot de maatschappelijke doelgroep, die zonder fysieke zichtbaarheid gevestigd wil en kan zijn en de hobbyisten of verenigingen, die het vermogen hebben om te investeren in afzonderlijke huisvesting.
d. Bijzondere waarde-component	Er zijn geen bijzondere waarde-componenten.

4. SWOT-analyse

De sterkte-zwakteanalyse is een bedrijfskundig model dat intern de sterktes en zwaktes en in de omgeving de kansen en bedreigingen analyseert.

INTERN	**EXTERN**
Sterkte • *Degelijke uitstraling* • *Uniek gebouw, vindt het maar eens* • *Bereikbare koopsom* • *Lage huisvestingslast* • *Mogelijkheid tot toevoeging aan omliggende percelen*	Kansen • *Upgrading voorzieningenniveau afgestemd op nieuwe gebruiker*
Zwakte • *Verscholen ligging* • *Geen buitenruimte* • *Lastige bereikbaarheid* • *Maatschappelijke bestemming* • *Kleine doelgroep.*	Bedreigingen • *Schattingsonzekerheid door heersende coronavirus* • *Bezwaar omwonenden bij opvolgend gebruik*

5. Referenties huur en koop

Er zijn geen identieke huur- en kooptransacties, die deze waardering kunnen ondersteunen. De waardering is vooral een afgeleide van betaalde grondprijzen met een bestemming, die een ruime doelgroep en gebruik aanspreekt. Een (beperkt) overzicht van betaalde grondprijzen en hun gebruiksbestemming wordt als volgt gespecificeerd :

Adres	gebruiksbestemming	Perceeloppervlak	Koopsom per m²	Transactiedatum
Hilversum Ceintuurbaan	Tuingrond villawijk	55 m²	€ 360,--	01-07-2020
Eemnes Vogelkersberg	bedrijfsterrein	2.000 m²	€ 300,--	01-05-2020
Baarn Hermesweg	bedrijfsterrein	3.000 m²	€ 325,--	01-08-2020

Toelichting:

1. De verkoop aan de Ceintuurbaan betreffen kleine kavels, die gekocht worden van het buurperceel, dat royaal van oppervlakte is. De toevoeging in m² is essentieel voor de koper, die zijn tuin in deze mooie woonomgeving verrijkt. De koopsom per m² is hier een afspiegeling van.
2. De verkoop aan de Vogelkersberg in Eemnes betreft algemeen toepasbaar bedrijventerrein, waarvoor een grote doelgroep beschikbaar is.
3. Aan de hermesweg in Baarn zijn de afgelopen maanden meerdere stroken grond verkocht voor € 325,-- per m², waarbij het om grote kavels gaat en een algemene bedrijfsbestemming.

Ook is als referentie het gemeentelijk grondbeleid geraadpleegd, die voor niet-commercieel maatschappelijk vastgoed een grondprijs hanteert van € 138,-- per m² en voor de verkoop van snippergroen, kleiner dan 100 m², € 106,-- per m².

Met bovenstaande bandbreedte is de boven- en onderzijde van gerealiseerde en gehanteerde grondprijzen inzichtelijk gemaakt. Er is geen sprake van snippergroen, terwijl het ook geen "niet-commerciële" maatschappelijke voorziening" betreft. Anderzijds verdraagt de verscholen locatie slechts beperkt een commerciële exploitatie. De woonstand is eenvoudig, waardoor de grondprijzen onder deze woningen ook zijn beperkingen kent.

Alles afwegend kan aan de kavel, groot 155 m² een marktwaarde worden toegekend van € 175,-- per m², zijnde totaal € 27.000,--.

Als toets op deze inschatting, dient een eenvoudige residuele benadering van de grondwaarde, vanuit de waarde in volle eigendom van grond en opstal samen. Na vaststelling van een markthuur en bruto aanvangsrendement ontstaat de marktwaarde, waarna een redelijke grondquote wordt bepaald.

De markthuur van grond en opstallen op jaarbasis bedraagt als volgt :
Circa 120 m² x € 65,-- = € 7.800,--
Bruto rendementseis 10 %
Marktwaarde grond en opstallen afgerond € 75.000,--, na aftrek verwervingskosten.
Met € 625,-- per m² een passende marktwaarde.

Uitgaande van een grondqoute van 30 % bedraagt de grondwaarde € 22.500,--, wat een waarde voor de opstal betekent van € 52.500,--, zijnde € 440,-- per m².
Deze verhouding en prijsvorming komt de taxateur marktconform voor, waardoor de waardering in balans wordt geacht.

Een dergelijke waardering, door zijn uniciteit met afwezigheid van concrete referentie-verhuren en verkopen, is uitsluitend mogelijk binnen enige bandbreedte. Door aan het perceel uiteindelijk een marktwaarde toe te kennen van € 25.000,-- in een bandbreedte van 10 % wordt recht gedaan aan perceel, doelgroep en bestemming.

12. Optimale aanwending / Highest And Best Use (HABU)

De optimale aanwending binnen het huidige bestemmingsplan is maatschappelijke doeleinden. Het perceel mist zelfs een bouwvlak, waardoor de opstal op basis van overgangsrecht min of meer als gelegaliseerd wordt beschouwd. Verruiming van de doelgroep wordt niet aannemelijk geacht, vanwege de impact op de woonomgeving.
De ideale aanwending is voorbestemd aan de direct omwonenden, die voor een verantwoorde prijs een mooie hobby-ruimte kunnen bemachtigen. Als het uitsluitend het perceel betreft (zonder opstal), dan is verkoop als tuingrond aan de direct omwonenden een uitstekend alternatief.

13. Nadere toelichting

Marktbeeld en marktvisie:

In zakelijk opzicht was het in 2019 en begin 2020 opvallend dat bedrijfsruimten sneller werden verhuurd en verkocht. Op de meeste plaatsen werden de transactielooptijden iets korter. De huurprijzen voor bedrijfsruimte zijn licht gestegen, maar in ieder geval gestabiliseerd in de regio's waar het aanbod is afgenomen en de vraag is gegroeid.
Eigenaar gebruikers hebben een groot deel van het aanbod opgenomen, gestimuleerd door de lage hypotheekrente en de gunstige bedrijfsresultaten. Veel bedrijfsverzamelgebouwen zijn gerealiseerd en door de markt opgenomen, waarbij zzp-ers in hun huisvesting en hun pensioen konden voorzien. Opvallend zijn ook de vele renovaties van bestaande gebouwen en de uitgifte van bedrijfsterreinen, die een positieve toekomstverwachting bij ondernemers weerspiegelt.

In maart jl is het coronavirus uitgebroken. De impact voor de lange termijn laat zich lastig raden, maar iedereen bezint zich op zijn leven, gezondheid, uitgavenpatroon en toekomst. De horeca is uitzonderlijk hard geraakt. Onder voorwaarden zijn cafés weer geopend, maar de bezetting heeft zwaar te lijden onder de afstandsmaatregelen.

In de bedrijfsmakelaardij waren de bezichtigingen in april tot stilstand gekomen, maar inmiddels zijn de onderhandelingen weer opgestart. Aan de activiteit op funda in business wordt gemeten, dat de interesse in herhuisvesting is toegenomen. De woningmakelaardij lijkt (nog) geen last te hebben van de crisis. Bezichtigingen vinden nog volop plaats en stevige prijzen worden betaald. De lage rente stimuleert particulieren vooral op huisvestingslast te investeren en lijkt de hoogte van de koopsom secundair. Particuliere beleggers zijn wel voorzichtiger geworden in hun aankopen, wat de positie van starters ten goede komt. Het beleggen in de woningmarkt wordt nog steeds als het meest stabiel beoordeeld. Op de winkelmarkt rust op dit moment geen zegen, de afwijzende interesse van beleggers beoordelend.

Toch wordt breed bezorgdheid uitgesproken over de economische gevolgen en lijkt een mogelijke tweede infectiegolf zich voor te doen. Pas op de langere termijn zal duidelijk worden wat het effect op de marktwerking in de vastgoedmarkt zal zijn.
Deze waardering is voor een belangrijk deel nog afgestemd op de huidige marktomstandigheden. Slechts voorzichtig worden correcties toegepast, bij gebrek aan zicht en ter voorkoming van speculatie.

Specificatie van de waardering:
Aan het perceel wordt derhalve de navolgende waarde toegekend :

Marktwaarde perceel grond Leeuwerikstraat 33 a te Hilversum	**€ 25.000,--**

I. Conceptrapportage

1. (Eventuele) aanpassingen op conceptrapportage	De conceptrapportage is besproken met de opdrachtgever. De opdrachtgever heeft geen opmerkingen aan de taxateur geuit die van invloed zijn geweest op de waardering.
2. Wezenlijke veranderingen in de waarde voor of na waardepeildatum	Tussen de waardepeildatum en datum taxatierapport hebben zich geen gebeurtenissen voorgedaan of zijn er geen wezenlijke veranderingen geweest die van invloed (kunnen) zijn op de waarde van het getaxeerde object.

J. Overige mededelingen

Bij alle professionele taxatiediensten (zowel de volledige taxatie, hertaxatie als markttechnische update) dient de geregistreerde taxateur ervoor te zorgen dat zijn taxatiewerkzaamheden alvorens het taxatierapport wordt uitgebracht worden onderworpen aan een plausibiliteitstoets door een controlerend taxateur. Deze controlerend taxateur is daarbij onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen als neergelegd in het Reglement gedrags- en beroepsregels van het NRVT, waaronder het fundamentele beginsel van vakbekwaamheid en vertrouwelijkheid. De plausibiliteitstoets betreft een toets op aannemelijkheid en geloofwaardigheid van de professionele taxatiedienst, alsmede een toets of de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming met de daaraan gestelde eisen (IVS) is uitgevoerd. De controlerend taxateur legt een verklaring af dat hij de plausibiliteitstoets heeft uitgevoerd, welke verklaring bij dit taxatierapport als bijlage is gevoegd. De controlerend taxateur ondertekent het taxatierapport niet en is alleen verantwoordelijk voor de plausibiliteitstoets.

De plausibiliteitsverklaring, getekend door 5.1.2.e RM RT, is als separate bijlage bijgevoegd.

JW SMEDEMA
TAXATIES EN ADVIES

5.1.2.e **en ondertekening**

Taxateur 5.1.2.e MRICS REV RT
Plaats / Datum Amersfoort, 30 september 2020

Handtekening

L. Bijlagen

- Normblad;
- Fotobladen;
- Plausibiliteitsverklaring;
- Opdrachtbevestiging;
- Uittreksel Kadastrale kaart;
- Eigendomsinformatie (Kadaster);
- Eigendomsbewijs.

5.1.2.e

JW SMEDEMA
TAXATIES EN ADVIES

Normblad taxatierapport commercieel vastgoed

Inleiding
Dit normblad geeft de contouren van die grenzen aan voor een reguliere taxatie op basis van het landelijk model: Taxatierapport commercieel vastgoed.
Dit normblad is van toepassing voor zover niet nadrukkelijk in het rapport anders is vermeld.

Waaruit bestaat deze Norm?
1. Definitiebepalingen voor de basis van de waarde en waarderingsgrondslag
2. Kwalificaties van de taxateur
3. Bijzondere vereisten voor het taxatieproces (IVS general standards 2017) voortvloeiend uit de taxatie opdracht
4. Minimale onderzoekvereisten voor de uitvoering van de waardering
5. Vereisten voor de verslaglegging (IVS 103) in het taxatierapport

1. Definitiebepalingen voor de basis van de waarde

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

1.1. Inleiding
De basis voor de waarde geeft in de waardering het antwoord op de vraag welke waarde er wordt getaxeerd en op basis van welke (bijzondere) uitgangspunten en beperkingen.

1.2. Waarde begrip als basis van de waarde
Een waardering op basis van de IVS is uitsluitend gebaseerd op de Marktwaarde.

Toelichting

1.2.1. *het geschatte bedrag*; Bij de waardebepaling gaat het om een in geld uitgedrukte prijs die voor het vastgoed betaald moet worden als zijnde de meest waarschijnlijke prijs die redelijkerwijze onder de gegeven condities kan worden verkregen op de genoemde peildatum.
1.2.2. *vastgoed*; In deze standaard gaat het om de waardebepaling van onroerende zaken en de zakelijke rechten die daarop betrekking hebben. Om juridische redenen heeft deze term de voorkeur boven de term "object". Deze standaarden kunnen ook betrekking hebben op de financiële verslaggeving. Daarom kan de term "actief" voor een algemene toepassing van de definitie in de plaats van "vastgoed" gelezen worden.
1.2.3. *zou worden overgedragen*; Het gaat om een geschat bedrag, niet een vooraf vastgesteld bedrag of een werkelijk tot stand gebrachte koopsom.
1.2.4. *op de waardepeildatum*; De geschatte marktwaarde geldt slechts op een bepaalde dag. Dit is het gevolg van de omstandigheid dat markten continue aan veranderingen onderhevig zijn. De waardering zit dus op de waarde, feiten en omstandigheden in de markt op die specifiek benoemde dag.
1.2.5. *tussen een bereidwillige koper*; Dit houdt in dat de koper onder de geldende marktomstandigheden gemotiveerd is om te kopen, maar daartoe niet verplicht is. De waardering dient dus geabstraheerd te zijn van de waan van de dag of irreële verwachtingen van de markt.
1.2.6. *bereidwillige verkoper*; Dit houdt in dat de verkoper gemotiveerd is om te verkopen onder de geldende marktomstandigheden, maar daartoe niet verplicht is. Wel wil de verkoper onder de gegeven marktomstandigheden de hoogst haalbare prijs. Omdat de verkoper een "hypothetische" verkoper is, wordt zijn beslissing niet beïnvloed door feitelijke overwegingen.
1.2.7. *zakelijke transactie*; De transactie tegen marktwaarde wordt geacht gesloten te zijn tussen partijen die onafhankelijk van elkaar zijn en zelfstandig (zonder last) handelen.

1.2.8. *na behoorlijke marketing*; Dit houdt in dat het vastgoed op de meest geëigende wijze op de markt gepresenteerd zou zijn en wel zodanig dat het verkocht wordt tegen een in redelijkheid haalbare prijs.

1.2.9. *waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent*; Veronderstelt een ter zake deskundige koper en verkoper, die met kennis van de markt en de eigen belangen en marktpositie handelen, gericht op het verkrijgen van de beste prijs. Prudent in dit verband kan uitsluitend beoordeeld worden naar de situatie van het moment van de waardepeildatum en niet met wijsheid achteraf. Uitgegaan moet worden van de beste marktinformatie die op de waardepeildatum van de waardering voorhanden was.

1.2.10. *niet onder dwang*; Houdt in dat elke partij gemotiveerd is om de transactie aan te gaan en niet door fysiek of mentaal geweld of door dwangmaatregelen wordt genoodzaakt de transactie te sluiten.

1.2.11. *Marktwaarde k.k.*; Wordt geacht te zijn geschat zonder rekening te houden met aan- of verkoopkosten en zonder tegemoetkoming voor enige met de koop of verkoop samenhangende belastingen.

1.3. Bijzondere uitgangspunten en bepalingen

De taxateur hanteert een bijzonder uitgangspunt wanneer hij uitgaat (of opdracht krijgt om uit te gaan) van een bepaald feit dat hem onbekend is, niet bekend kan zijn of dat redelijkerwijze niet door hem kan worden vastgesteld (IVS 104 bases of value).
Verder moet het waardeverschil, met de situatie zonder dit bijzondere uitgangspunt, aangegeven worden.
Uitgangspunten en veronderstellingen dienen uitdrukkelijk verantwoord te worden in het taxatierapport.
Zo dienen deze niet alleen – conform IVS – gemeld te worden, maar ook beschreven, toegelicht en in waarde uitgedrukt te worden. Indien mogelijk moet ook weergegeven worden op welke bron men een uitgangspunt baseert en of dit waarneembare marktinformatie is.
De uitgangspunten hebben ook betrekking op de referentietransacties. Het impliciete uitgangspunt is immers dat deze vergelijkbaar zijn met een eventuele verkoop van het vastgoed.

Een voorbeeld van een gebruikelijk uitgangspunt is dat er zonder bodemonderzoek wordt aangenomen dat de bodem vrij is van verontreinigingen. Er is – de omstandigheden laten het toe en er is geen contra-indicatie – in de regel geen beletsel om dit soort aannames te doen. Bijzondere uitgangspunten daarentegen zijn ficties, waarvan het duidelijk is dat zij wezenlijk verschillen van de feiten op de peildatum. Een voorbeeld van een bijzonder uitgangspunt is dat een pand als verhuurd wordt aangemerkt, terwijl het in werkelijkheid leeg staat. Dergelijke aannames kunnen alleen gemotiveerd worden gedaan onder voorwaarde dat zij realistisch zijn en hun invloed op de waarde zonder die aanname wordt aangegeven. Bijzondere uitgangspunten moeten te allen tijde worden gemotiveerd.

1.4. Het concept van Highest and Best Use (HaBU)

In zijn algemeenheid zal de Marktwaarde van een te taxeren vastgoed een weerspiegeling zijn van het meest doeltreffende en meest waarschijnlijke gebruik (HaBU), dat op de waardepeildatum is toegestaan en dat op grond van redelijke verwachtingen de hoogste waarde oplevert. Uit analyses blijkt dat hierdoor de verwachtingswaarde wordt uitgesloten die de markt kan hechten aan de potentiële mogelijkheden van het object die zich nu nog niet openbaren. Hoewel het hier gaat om een oordeel over het object op de waardepeildatum, is het geen oordeel over het beste gebruik dat de markt op die datum voor dat object redelijkerwijze voor mogelijk houdt (IVS 104 bases of value).

Dat is het gebruik, waarbij de maximale productiviteit van het vastgoed wordt gegenereerd, binnen de juridische, fysieke, financiële en feitelijke mogelijkheden van het vastgoed, waardoor de hoogste waarde wordt gegenereerd. Indien de (voorgenomen) aanwending (feitelijk, juridisch, financieel etc.) van het vastgoed als grondslag voor de waardering naar marktwaarde afwijkt van wat, naar professionele maatstaven, gezien mag worden als HaBU, dan dient de taxateur dit onderbouwd middels een EXPLAIN in de taxatie tot uitdrukking te brengen.

1.5. Fair Value

De definitie van Fair Value (Reële waarde) volgens de International Financial Reporting Standards (IFRS) wijkt af van de gegeven definitie van Market Value (Marktwaarde). De definitie van Market Value wordt geacht in zijn algemeenheid gelijk te zijn van de definitie in de IFRS.

1.6. Transactie kosten

De marktwaarde k.k. is de geschatte waarde van een vastgoed, dus exclusief de bijkomende kosten die gepaard kunnen gaan met koop of verkoop, alsmede eventuele belasting over de transactie. De marktwaarde weerspiegelt de gevolgen van alle factoren die van invloed zijn op deelnemers op de markt, en aldus alle invloeden die transactiekosten en belastingen kunnen hebben. Als die moeten worden verantwoord, dienen ze echter als extra som bovenop de marktwaarde te worden vermeld. Deze factoren kunnen van invloed zijn op de waarde maar maken daarvan geen deel uit.

1.7. Bedrijfsgerelateerde elementen (installaties)

Indien er bedrijfsgerelateerde elementen in de waardering zijn betrokken dienen deze middels een EXPLAIN duidelijk tot uitdrukking gebracht te worden. Als voorbeelden kunnen hier gelden kademuren, bovenloopkranen, weegbruggen etc.

2. Kwalificaties van de taxateur

Definitie – Een bevoegde taxateur (daaronder begrepen taxateurs die werken voor taxatiebureaus) die verantwoordelijk is voor het opstellen van taxaties, waarvoor hij verantwoordelijkheid draagt, dient een te goeder naam en faam bekendstaand persoon te zijn die de volgende competenties en/of kernwaarden bezit:

2.1. Onafhankelijkheid / onpartijdigheid

De taxateur staat, bij het uitbrengen van een taxatie volgens deze norm, in voor zijn onafhankelijkheid en onpartijdigheid.

Toelichting

2.1.1. *Bij het uitbrengen van een taxatie staat de taxateur er, middels een verklaring in het taxatierapport ,voor in dat hij in alle vrijheid en onafhankelijkheid tot zijn waardeoordeel en de onderbouwing daarvan is kunnen komen. Dit geldt zowel ten opzichte van zijn eventuele werkgever, (direct) leidinggevende als de opdrachtgever of eventuele derden.*

2.1.2. *De verklaring houdt mede in dat het bedrijf van de taxateur (al dan niet in loondienstverband) zodanig is ingericht (Chinese walls) dat beïnvloeding van de taxateur wordt voorkomen.*

2.1.3. *De taxateur maakt direct bekend indien er sprake is van, of er een situatie ontstaat waarin hij niet meer op onafhankelijke wijze tot een waardeoordeel kan komen, dan wel indien zijn onpartijdigheid niet langer gewaarborgd is.*

2.1.4. *Taxateurs dienen ervoor te zorgen dat zij voldoen aan de eisen van de opdracht, met professionele normen op het gebied van kennis, competentie en onafhankelijkheid. Hieruit volgt dat een taxateur, die wordt gevraagd een opdracht uit te voeren, eerst inlichtingen moet inwinnen bij de opdrachtgever over de aard van de opdracht en het doel van de taxatie. De taxateur moet zowel aan de eisen van de opdrachtgever kunnen voldoen als aan de regels, wetgeving en gedragscodes die van belang zijn voor de opdracht.*

2.2. Kwalificatie van de taxateur

Elke taxatie waarop deze norm van toepassing is, moet worden opgesteld door een daartoe gekwalificeerd taxateur.

2.3. Vertrouwelijkheid en geheimhouding

Elke taxateur is ten aanzien van de aan hem verstrekte gegevens ten behoeve van de uitvoering van een taxatie gehouden tot geheimhouding en het op vertrouwelijke wijze behandelen, opslaan en archiveren van de aan hem verstrekte gegevens.

Toelichting

2.3.1. *De taxateur is gehouden tot geheimhouding en vertrouwelijkheid. Dit leidt slechts uitzondering indien deze geheimhouding en of vertrouwelijkheid opgeheven wordt op grond van een wettelijk voorschrift en/of indien er door het daartoe op grond van de wet bevoegd gezag rechtmatig informatie wordt gevraagd aan de taxateur. Deze vraag naar informatie moet uitdrukkelijk betrekking hebben op (het onderwerp van) de taxatie. Tevens kunnen in de opdrachtbrief overeengekomen uitzonderingen van toepassing zijn.*

2.3.2. *De taxateur is gehouden zijn administratie zodanig in te richten en te houden dat door hem verkregen gegevens in het belang van een taxatie niet vrij toegankelijk zijn voor derden.*

[redacted]

2.4. Transparantie, verifieerbaarheid en onderbouwing

De taxateur baseert zich bij de waardering op verifieerbare en controleerbare gegevens. Ingeval dit niet mogelijk is en de taxateur doet ter zake van bepaalde gegevens een aanname dan is hij gehouden dit te verklaren. De taxateur dient zijn waardering, aannames en conclusies in het rapport te onderbouwen.

Toelichting

2.4.1. *In het kader van fraudebestrijding en integriteit is het voor de validiteit van een taxatie van het grootste belang dat opdrachtgevers en derden uit een taxatie af kunnen leiden hoe een taxateur tot een bepaalde conclusie is gekomen, of welke factoren op de waardering van invloed zijn geweest.*

2.4.2. *Voor de door de taxateur te voeren administratie ter zake van zijn taxaties houdt dit in dat hij de gegevens, waarop hij zijn taxatie baseert, deugdelijk ordent, bewaart en gedurende een periode van zeven jaren ter beschikking houdt.*

1.5 Eerdere betrokkenheid

De taxateur, die een taxatie uitbrengt van een object waarvoor hij binnen een periode van twee jaar eerder een taxatie heeft uitgebracht, doet hiervan mededeling in het rapport onder vermelding van de datum van eerdere betrokkenheid en het doel waartoe destijds gewaardeerd is.

Toelichting

2.5.1. *Het kan zijn dat een taxateur een object binnen een periode van twee jaar eerder getaxeerd heeft. Niets verzet zich er tegen dit als feit bekend te maken in het uit te brengen rapport onder vermelding van datum en doel waarvoor destijds gewaardeerd is. Een dergelijke vermelding vermijdt de schijn van belangenverstrengeling.*

1.6 Integriteit/objectiviteit en verantwoord handelen

Een taxateur staat, bij het uitbrengen van een taxatie, in voor zijn integriteit en objectiviteit en handelt bij het uitbrengen van de taxatie op verantwoorde wijze.

Toelichting

2.6.1. *De taxateur geeft zich er rekenschap van dat hij zijn integriteit borgt. Met andere woorden, dat er geen feiten en omstandigheden zijn aangaande de persoon van de taxateur of diens directe omgeving die er de oorzaak van zouden kunnen zijn dat zijn waardeoordeel ten aanzien van het te waarderen object wordt beïnvloed. De taxateur vermijdt derhalve situaties van tegenstrijdige belangen of een conflict of interest.*

2.6.2. *De taxateur stelt zijn (waarde)oordeel naar objectieve maatstaven en beargumenteerd vast. Het doen van aannames, mits voorzien van een argumentatie, is toegestaan.*

2.6.3. *Het op verantwoorde wijze handelen bij het uitbrengen van een taxatie is een open norm die afgemeten zal worden naar hetgeen binnen de beroepsgroep als maatschappelijk betamelijk wordt gezien.*

2.6.4. *De eisen, die aan de taxateur worden gesteld op het gebied van professionele objectiviteit, houden in dat hij zich bewust moet zijn van alles wat zou kunnen worden gezien als een belangenverstrengeling. Bij het vooraf inwinnen van inlichtingen dient hij de opdrachtgever om een opgave te vragen van alle andere belanghebbende of verbonden partijen, zodat hij kan vaststellen of er sprake is van een mogelijke belangenverstrengeling voor de taxateur, diens partners, mededirecteuren of naaste familieleden.*

2.6.5. *Indien er sprake is van een dergelijke belangenverstrengeling dient dit schriftelijk te worden meegedeeld aan de opdrachtgever die vervolgens kan kiezen of hij de benoeming al dan niet wil bevestigen, onder voorbehoud van een duidelijke opgave van de omstandigheden in een door de taxateur over te leggen verklaring of rapport.*

2.6.6. *Er kunnen zich omstandigheden voordoen waarin de taxateur, ondanks de wensen van de opdrachtgever, toch de opdracht zal moeten weigeren.*

1.7 Ondertekening rapport

De taxateur ondertekent persoonlijk het door hem uitgebrachte taxatierapport.

Toelichting

5.1.2.e

2.7.1. *De taxateur geeft zich er rekenschap van dat hij zijn integriteit borgt. Met andere woorden, dat er geen feiten en omstandigheden zijn aangaande de persoon van de taxateur of diens directe omgeving die er de oorzaak van zouden kunnen zijn dat zijn waardeoordeel ten aanzien van het te waarderen object wordt beïnvloed. De taxateur vermijdt derhalve situaties van tegenstrijdige belangen of een conflict of interest.*
Met de persoonlijke ondertekening van het taxatierapport neemt de taxateur verantwoording voor het door hem uitgebrachte deskundigenbericht.

2.7.2. *Niets verzet zich er tegen als de organisatie waarvoor de taxateur in loondienst werk het rapport mede ondertekent ten blijken van het medeverantwoordelijkheid nemen voor het rapport en de inhoud daarvan.*

2.7.3. *Een niet ondertekend rapport wordt geacht niet te bestaan en geen rechtskracht te hebben, ook al is het voorzien van een bedrijfslogo.*

1.8 Verzekering

Een (Register-)taxateur dient zich te verzekeren:

- Conform de eisen van het NRVT.
- Tegen de kosten van rechtsbijstand die voortkomen wegens het hiervoor omschreven risico.
- Desgewenst overlegt de taxateur bij de aanvaarding van een opdracht een door de verzekeraar afgegeven dekkingsverklaring aan de opdrachtgever.

2. Bijzondere vereisten voor het taxatieproces / de taxatie-opdracht

3.1 Inleiding

In de opdrachtbrief wordt de rechtsverhouding tussen de opdrachtgever en de taxateur vastgelegd.

3.2 Opdrachtvoorwaarden

Een opdracht tot taxatie dient door de taxateur schriftelijk aan de opdrachtgever bevestigd te worden, voordat enig rapport wordt uitgegeven. Deze opdrachtbevestiging dient minimaal de navolgende voorwaarden te omvatten:

	Voorwaarden	**Opmerkingen**
1.	Benoeming van de opdrachtgever	De opdrachtgever dient correct te worden benoemd. In het bijzonder wanneer het rapport opgedragen wordt door een andere juridische entiteit dan de eigenaar van het te taxeren object (bv. koper, financier, directeur groot aandeelhouder, curator etc.).
2.	Benoeming van de taxateur	De taxateur dient correct te worden benoemd. Er dient duidelijk te blijken van welke organisatie er sprake is en wie in persoon de taxatie gaat uitvoeren.
3.	Het doel van de taxatie	De basis van de waarde dient exact omschreven te worden, alsmede de opmerking dat de taxatie uitsluitend voor dat doel gebruikt mag worden.
4.	Het onderwerp van de taxatie	Het te taxeren object of objecten dienen nauwkeurig

		afgebakend/omschreven te worden.
5.	Het te taxeren belang	Het te taxeren belang dient in de opdracht omschreven te worden (bv. Niet limitatief; waardering ten behoeve van aankoop, verkoop, financiering, inbreng etc.).
6.	Gebruik van het object of de classificatie van het object	Per te taxeren object dient het gebruik te worden weergegeven. Daarnaast dient het object te worden geclassificeerd (bv. eigen gebruik, eigen grond, erfpacht).
7.	Basis van de waarde	De basis van de waarde dient in de opdrachtbevestiging te worden weergegeven (Omschrijving waardebegrip).
8.	Datum opname en inspectie	Datum opdracht; Inspectiedatum; Waardepeildatum; Conceptrapportagedatum; Rapportagedatum.
9.	Verklaring van eerdere betrokkenheid	De taxateur dient in de opdrachtbevestiging te verklaren of hij eerder op enigerlei wijze bij het te waarderen object betrokken is geweest.
10.	Verklaring omtrent de status van de taxateur	In de opdrachtbevestiging dient te worden aangegeven of de taxateur als intern (in loondienstverband) of extern taxateur optreedt.
11.	Valuta	In de opdrachtbevestiging dient de valuta, waarin getaxeerd wordt, vermeld te worden.
12.	Bijzondere uitgangspunten of beperkingen	Deze dienen in de opdrachtbevestiging beschreven en toegelicht te worden. Ook wanneer die uitgangspunten gewoonlijk worden gehanteerd.
13.	Opschorting verslaggeving	Opdrachtgever en taxateur geven zich er rekenschap van dat, zolang de taxateur niet beschikt over de benodigde gegevens, hij niet gehouden kan worden de gevraagde rapportage uit te brengen.
14.	Gegevens verstrekt door de opdrachtgever	Indien de opdrachtgever gegevens verstrekt en daarvoor inhoudelijk de verantwoordelijkheid neemt, dienen deze expliciet vermeld te worden.

15.	Beperkingen/uitsluitingen aansprakelijkheid	In de opdrachtbevestiging dient aangegeven te worden waar de aansprakelijkheid van de taxateur jegens opdrachtgever of derden eindigt of zich beperkt.
16.	Publicatie	In de opdrachtbevestiging dient te worden aangegeven dat schriftelijke toestemming van de taxateur is vereist voor reproductie, publicatie of verwijzing van en naar de taxatie of het rapport.
17.	Norm	In de opdracht bevestiging dient te worden bevestigd dat de taxatie zal worden uitgevoerd overeenkomstig deze norm.
18.	Kwalificatie taxateur	In de opdrachtbevestiging wordt blijk gegeven dat de taxateur over de benodigde kwalificatie(s) beschikt voor de uitvoering van de taxatie.
19.	Basis voor de berekening van het honorarium	In de opdrachtbevestiging wordt aangegeven wat de grondslag is voor de berekening van het honorarium.
20.	Tuchtrecht	Indien op de taxateur of diens organisatie een tuchtrecht of klachtenregeling van toepassing is, wordt deze in de opdrachtbevestiging vermeld.

3.3 Marketing beperkingen en gedwongen verkopen

Indien de taxateur en of de opdrachtgever constateren dat de taxatie een feitelijke of te voorziene beperking van de marketing moet weerspiegelen, dient deze beperking onderbouwd met de opdrachtgever te worden overeengekomen en worden vermeld in de opdrachtvoorwaarden. De term 'executiewaarde' mag niet worden gebruikt.

3.4 Beperkte informatie

Indien een taxateur wordt verzocht een taxatie uit te voeren op basis van beperkte informatie, dient dit in de opdrachtbevestiging te worden vermeld en aan de opdrachtgever te worden bevestigd voordat over de taxatie wordt gerapporteerd.
De taxateur dient vooraf te overwegen of een beperking redelijk is in het licht van het doel van de taxatie. Indien de taxateur van mening is, dat het op basis van de beperkte informatie niet mogelijk is een taxatie te leveren, dient de opdracht te worden afgewezen.

3.5 Hertaxatie zonder bezichtiging

Het kan zich voordoen dat, indien een object met regelmatige tussenpozen voor dezelfde opdrachtgever wordt getaxeerd, het niet noodzakelijk is opnieuw het object te bezichtigen. Zulks kan alleen indien ten genoegen van de taxateur is vastgesteld dat per waardepeildatum er zich geen wijzigingen hebben voorgedaan aan het gebouw in vergelijk tot de voorgaande taxatie. Zowel in de opdracht als in het rapport wordt hiervan mededeling gedaan.

3.6 Second opinion (kritische controle)

Een taxateur mag geen kritische controle maken of second opinion geven van een door een derde opgemaakte taxatie, die bedoeld is voor openbaarmaking, indien de taxateur niet beschikt over alle feiten en informatie waarop de eerste taxateur zich baseerde.

Een taxateur kan volledig terecht betrokken zijn bij een controle van dossiers, een controle van methoden, een onderzoek naar de onderbouwing van geleverde taxaties, of bespreking met andere taxateurs over de gehanteerde methodiek. Indien deze controle echter een ander doel dient dan de interne doelen van de opdrachtgever, dient de taxateur zich terughoudend op te stellen.

3. Minimale onderzoeksvereisten voor de waardering

4.1 Bezichtiging en onderzoek

Voor een taxatie moeten, voor zover noodzakelijk in relatie van het doel van de taxatie, bezichtiging en onderzoek altijd worden uitgevoerd. Indien bezichtiging en onderzoek beperkt zijn, dient hiervan rekenschap gegeven te worden in een argumentatie in de rapportage en opdrachtbevestiging.

4.2 Verificatie van informatie

De taxateur dient naar redelijkheid al die stappen te ondernemen om de informatie, waarop hij zich bij de waardering baseert, te verifiëren en indien dit niet mogelijk is beargumenteerd in de rapportage aan te geven welke uitgangspunten hij heeft gehanteerd.

4.3 Onderzoeksgebieden

Onderzocht worden tenminste en niet limitatief de navolgende gebieden:

No	Onderzoeksgebied		
1.	Juridische aspecten van het vastgoed	Privaatrechtelijke aspecten	Eigendomssituatie, erfpacht, kadastrale kaart, kadastraal uittreksel en overige informatie en belemmeringen.
		Publiekrechtelijke status van het vastgoed	Bestemmingplan, voorbereidingsbesluit, omgevings-vergunning, exploitatieplannen etc.
		Fiscale status van het vastgoed en de onderliggende (huur)overeenkomsten	Status ten aanzien van B.T.W., (herzieningsperiode), overdrachtsbelasting, nieuw vervaardigd onroerend goed etc.
2.	Gebruik van het object	Ruimten	Diverse oppervlakten van het vastgoed volgens de methodiek van de NEN 2580.
			Geef aan in hoeverre het object alternatief aanwendbaar is. Indien daar sprake van is schets de uitpondmogelijkheden en de bijbehorende scenario's.
		Huurders	Huurovereenkomsten, looptijden, bijzondere verplichtingen, zekerheden, andere gebruiksrechten en of voorkeursrechten van koop door bijv. de huurder.
		Locatieaspecten	Zaken in de omgeving van het vastgoed die van invloed zijn op de waarde, zoals stand, ligging, bereikbaarheid, parkeren, (sociale) veiligheid, winkels etc.
	Technische eigenschappen	Beperkte technische omschrijving	Geef een omschrijving op hoofdlijnen van de belangrijkste technische aspecten van het getaxeerde object.

		Bouw- en/of renovatie- en/of uitbreidingsplannen	Omschrijving van voorgenomen bouw-, renovatie- of uitbreidingsplannen, kosten en status.
		Voorzieningen behorende tot het vastgoed	Die installaties en apparatuur die vastgoed gebonden zijn en van invloed (kunnen) zijn op de waarde. Bijvoorbeeld WKO-installaties klimaatbeheersingsinstallaties etc.
		Onderhoudstoestand	De taxateur vormt zich een beeld van de onderhoudstoestand en die factoren die daarbij van invloed kunnen zijn op de waardering. Dit geschiedt op basis van een steekproefsgewijze inspectie. Het oordeel van de taxateur is nimmer een garantie voor de aan- of afwezigheid van gebreke.
		Milieu (vervuiling)	Milieufactoren die van invloed zijn op de waarde, zoals bodem, grondwater, geluid, licht, stank etc. Of toepassing van materialen die gevaarlijk of milieu belastend (bijv. asbest).
		Duurzaamheid	Welke duurzaamheidcategorie vertegenwoordigt het vastgoed en welke maatregelen zijn aanwezig?
	Risico's	Geef een inschatting van de risico's voor de eigenaar en/of de financier die samenhangen met het object, de markt en of de voorgenomen ontwikkelingen	
	IVS beschrijft de omvang van de werkzaamheden in relatie tot het vastgoed, daarnaast is het essentieel dat de conclusie(s), de methoden, de gehanteerde bronnen, inputparameters en uitgangspunten van de taxateur worden beschreven in het taxatierapport. (IVS 103)	Geef een omschrijving van de markt waarin het te taxeren object zich bevindt en van de belangrijkste kansen en bedreigingen.	

4.4 Specifieke aanvulling voor winkels

Het is niet reëel om bij een taxatie van een winkelruimte en andere ruimten ex artikel 7:290BW te rekenen met de markthuur, wanneer deze markthuur vanwege een mogelijke art. 7:303 BW procedure niet haalbaar is. Bij winkels dient de taxateur dan ook naast de markthuur een herzieningshuurwaarde vast te stellen. Deze wordt doorgaans, conform art 7:303 BW, bepaald als het gemiddelde van de huurprijzen van vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse die zich hebben voorgedaan in de vijfjaarsperiode voorafgaande aan het moment van de huurherziening.

[redacted]

Het vaststellen van de herzieningshuurwaarde wordt beschouwd als de deskundigheid van de taxateur. De richtlijn (ROZ) luidt om een inzichtelijke onderbouwing (referenties) te geven van de gehanteerde herzieningshuurwaarde.

4.5 Privaatrechtelijke aspecten

Teneinde inzicht te krijgen in de juridische gesteldheid van het object wordt de taxateur geacht op de hoogte te zijn van de inhoud van het kadastraal plan, kadastraal uittreksel en het meest recente eigendomsbewijs (en splitsingsakte bij appartementsrechten). Afschriften daarvan worden door de taxateur bij het rapport gevoegd. Aan de hand daarvan wordt in hoofdlijnen een beeld gegeven van de eigendomsrechten, eventuele zakelijke rechten en andere rechten en verplichtingen.
Bij appartementsrechten doet de taxateur onderzoek naar het bestaan van de belangrijkste periodieke en eenmalige bijdragen. In de regel zal de administrateur/bestuurder van de betreffende vereniging of recente (financiële) bescheiden van de vereniging als informatiebron dienen.
Bij erfpachtrechten zal de taxateur zich op hoofdlijnen vergewissen van de erfpachtvoorwaarden, waaronder:

- Betreft het een tijdelijk recht of voortdurend/eeuwigdurend recht van erfpacht;
- De einddatum (bij een tijdelijk recht van erfpacht) of de expiratiedatum (bij een voortdurend recht van erfpacht);
- Het actuele canonbedrag per jaar;
- Herziene canon. Erfpachtcanons zijn vast of zijn geïndexeerd. Aan het einde van de erfpachtperiode wordt echter de canon geheel opnieuw vastgesteld;
- Wanneer er sprake is van een vast canonbedrag, welke vanaf de datum van taxatie binnen 10 jaar zal worden herzien, dient er een inschatting te worden gemaakt van de nieuwe herziene canon die dan van toepassing zal zijn. Verhogingen kunnen per regio enorm verschillen. Deze vergoeding is gebaseerd op een rentepercentage van de grondwaarde. Vervolgens dient deze nieuwe herziene canon te worden gehanteerd in de taxatie. Aan het eind kan de contante waarde van het canonvoordeel (herziene canon minus huidige lage canon) bij de waarde worden opgeteld. Ofwel de nieuwe canon en het verschil tussen de oude canon en de nieuwe canon tot het moment dat de nieuwe canon ingaat, kan als voordeel worden opgeteld bij de waarde;
- Afgekochte canon. Als de erfpachtcanon is afgekocht voor nog minimaal 10 jaar dan hoeft met de erfpacht geen rekening te worden gehouden en kan worden volstaan met het invullen van de datum tot wanneer de canon is afgekocht. Als deze afkooptermijn binnen 10 jaar afloopt, dient te worden gerekend met de nieuwe (herziene) canon en een contante waarde van het voordeel tot die datum;
- Vaste canon. Als er sprake is van een vast canonbedrag tot een bepaalde datum, dient deze datum te worden aangegeven;
- Er wordt bij een vaste canon van uitgegaan dat deze geïndexeerd is, bijvoorbeeld elke 5 jaar. Als dit niet het geval is dan dient dit te worden vermeld;
- De uitgever van het erfpachtrecht of bloot eigenaar. Melding van de gemeente die de grond heeft uitgegeven. In geval van uitgifte in erfpacht door particulieren, openbare lichamen (zoals waterschappen, hoogheemraadschappen, spoorwegen etc.):graag vermelden wie grondeigenaar is.

4.6 Publiekrechtelijke aspecten

De taxatie kan geen uitputtend planologisch onderzoek bevatten. De gegevens in het rapport mogen niet als volledig worden beschouwd en zijn uitsluitend gebaseerd op de genoemde informatiebronnen. Vermeld dient te worden welke instantie(s) en welke functionaris(sen) is (zijn) geraadpleegd. De publiekrechtelijke vereisten voor vestiging, gebruik en/of (ver)bouw (waaronder vergunningen) worden niet onderzocht, tenzij nadrukkelijk anders met de opdrachtgever is overeengekomen. Wel dient minimaal te worden vastgesteld of het huidige gebruik past binnen de publiekrechtelijke mogelijkheden. Ingeval er concrete aanleiding bestaat voor nader onderzoek naar de publiekrechtelijke gesteldheid van het object of zijn omgeving zal de taxateur daarvan melding maken.

4.7 Onderhoudstoestand

Ten behoeve van de waardering vormt de taxateur zich een beeld van de onderhoudstoestand van het object. Dit gebeurt op basis van een visuele -steekproefsgewijze- inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Nadrukkelijk is geen sprake van een bouwkundige keuring. Het oordeel van de taxateur is derhalve geen garantie voor het aan- of afwezig zijn van gebreken. Uitgegaan dient te worden van uitvoering op basis van door een professionele partij uit te voeren werkzaamheden.

Bij de beoordeling van de onderhoudstoestand staan de waarde bij vervreemding en het eventueel bestaan van buitengewone instandhoudingkosten centraal. Gebreken, die hierop niet van wezenlijke betekenis zijn, blijven buiten beschouwing.
De taxateur zal een nader (bouwkundig) onderzoek adviseren als naar zijn oordeel twijfel of onduidelijkheid bestaat over de bouwkundige of onderhoudstoestand.

4.8 Verontreiniging

De taxateur verricht geen technisch onderzoek naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde (kunnen) beïnvloeden. Er is uitsluitend gebruik gemaakt van de in het rapport vermelde bronnen.
In het rapport wordt een globale indicatie van de milieutoestand van het object gegeven, gebaseerd op visuele inspectie, plaatselijke bekendheid van de taxateur en de door de taxateur geraadpleegde informatiebron(nen).
De taxateur dient bij eigenaar, gebruiker, koper en verkoper te vragen naar eventuele bodemrapporten en het gebruik in het verleden. De taxateur raadpleegt in ieder geval het Kadaster en de bron(nen) waarnaar het Kadaster in verband met de betreffende locatie verwijst, alsmede het Bodemloket.
Indien er geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspect, betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecten worden vermeld, betekent niet altijd dat deze milieuaspecten bewezen zijn. Verder onderzoek kan gewenst zijn.
In met name oudere objecten kan sprake zijn van asbestverdachte materialen, die niet altijd bij een taxatie kunnen worden opgemerkt en/of als zodanig worden herkend.
Indien de taxateur verontreiniging en/of asbestverdachte materialen aanwezig acht, dient de taxateur aan te geven op welke plaatsen deze verontreiniging en/of asbestverdachte materialen aanwezig (kunnen) zijn.

Marktwaarde als waarderingsgrondslag editie 2010 5.1.2.e *MRE MRICS,* 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e *MRICS.*

4. Vereisten voor de verslaglegging in het Taxatierapport

5.1 Algemene uitgangspunten

Het taxatierapport vormt de verslaglegging van de door de taxateur uitgevoerde waardering. Een taxatierapport dient vanuit dat perspectief en in zijn geheel ondubbelzinnig, eenduidig en niet multi-interpretabel te zijn. Daarnaast dient in het taxatierapport geborgd te zijn dat deze voldoet aan het doel van de taxatie, zoals dat met de opdrachtgever is overeengekomen.
Indien in het taxatierapport wordt afgeweken van de hieronder omschreven minimumvereisten, dient dit te worden aangetekend en voorzien van een door de taxateur onderbouwde argumentatie.
In het kader van de bestrijding van fraude dient gestreefd te worden naar maximale transparantie in de verslaglegging. Indien er gegevens niet openbaar gemaakt (mogen) worden in de verslaglegging dient hiervan aantekening gemaakt te worden in het rapport, voorzien van een argumentatie. Bijvoorbeeld een bedrijfseconomisch belang van de opdrachtgever, maar wel ingezien door de taxateur.

5.2 Minimumvereisten taxatierapport

Naast het feit dat het rapport moet voldoen aan de in de vorige paragraaf geformuleerde algemene beginselen, dient het inhoudelijk minimaal aan de onderstaande vereisten te voldoen:

1.	Benoeming van de opdrachtgever	Het rapport moet gericht zijn aan de opdrachtgever. Voor het overige dienen die eisen in acht genomen worden die gelden voor opdrachtverlening en identificatie in het rechtsverkeer.
2.	Duiding van de taxateur	Het rapport moet duidelijk herkenbaar zijn als afkomstig van een met naam en toenaam genoemde taxateur (natuurlijk persoon) alsmede van zijn professionele kwalificatie(s). Daarnaast de gegevens van het bedrijf of de organisatie waaraan de taxateur verbonden is
3.	Datum opname en inspectie	De opnamedatum dient in het taxatierapport te worden vermeld.

4.	Peildatum van de waarde	De peildatum voor de waardering dient in het taxatierapport apart te worden vermeld ook al is deze gelijk aan de opnamedatum.
5.	Object/ onderwerp van de taxatie	Het object/ onderwerp/object van de taxatie dient voldoende omschreven te zijn en juridisch geduid door de kadastrale aanduiding.
6.	Het te taxeren belang	Het juridisch belang in het te taxeren object dient geduid te worden. Bijvoorbeeld taxatie ten behoeve van koop/ huur / financiering.
7.	De basis van de waarde	De basis van de waarde dient te worden vermeld, aangevuld met een uitgeschreven definitie van de betreffende waarde. De basis van de waarde dient in overeenstemming te zijn met die zoals gedefinieerd in deze norm (zie ook 5.3).
8.	Bijzondere uitgangspunten/ afwijkingen en voorbehouden	De taxateur onderbouwt uitgebreid en gemotiveerd welke bijzondere uitgangspunten, uitsluitingen en of aannames er door hem zijn gehanteerd.
9.	Verklaring intern/extern	De taxateur verklaart of deze tot de organisatie van de opdrachtgever behoort, dan wel een onafhankelijke derde is.
10.	Verklaring van eerdere betrokkenheid bij het object	De taxateur verklaart of deze het object de afgelopen twee jaren eerder getaxeerd heeft en met welk doel.
11.	Openbaarmaking of uitsluiting van de betrokkenheid van de taxateur bij de opdrachtgever of het object	De taxateur verklaart in welke verhouding hij tot de opdrachtgever staat, dan wel het object. Is er uitsluitend sprake van een verhouding opdrachtgever-opdrachtnemer of zijn er ander verbanden of belangen van de taxateur bij opdrachtgever of object?
12.	Verklaring van de kwalificatie(s) van de taxateur	Hier geeft de taxateur aan op grond van welke kwalificaties hij van mening is in staat te zijn deze taxatie uit te voeren. Bijvoorbeeld ingeschreven in het register …..
13.	Verklaring van toepassing zijnde tuchtrecht	De taxateur verklaart welk tuchtrecht van toepassing is op hem en de uitgevoerde taxatie.
14.	Gebruikt valuta	In het taxatierapport wordt verklaard in welke valuta de waardering is uitgebracht. Indien waardecomponenten uit een andere valuta zijn gebruikt, wordt aangegeven welke wisselkoers per peildatum is gehanteerd ten opzichte van de hoofdvaluta en wat de bron is waaruit is geput.
15.	Bevestiging door de taxateur van de gehanteerde norm	De taxateur verklaart overeenkomstig welke norm hij voor de taxatie heeft gehanteerd.
16.	Verklaring beperking geldigheid	" Deze taxatie is uitsluitend bestemd voor het genoemde doel (te taxeren belang) en de genoemde opdrachtgever etc. "
17.	De taxatie vermeldt de omvang van de uitgevoerde recherche, de aard en de geraadpleegde bronnen van informatie	De taxateur beschrijft welke recherches door hem in het kader van de taxatie zijn uitgevoerd. Ook maakt hij uitputtend melding van de geraadpleegde bronnen en de omvang van de verkregen en gehanteerde informatie.
18.	De vastgestelde waarde dient te worden weergegeven in cijfers en in woorden met toevoeging van de gehanteerde valuta	Indien er sprake is van meerdere objecten dienen deze individueel gewaardeerd te worden.
19.	Het rapport dient te worden ondertekend en voorzien van een datum van ondertekening	
20.	Visuele object presentatie	Het taxatierapport bevat tenminste een presentatie met afbeeldingen van het vastgoed waardoor een goed totaalbeeld van het vastgoed kan worden verkregen. Hierbij wordt bij voorkeur ook de omgeving in beeld gebracht, alsmede een plattegrond waaruit de ligging van het object blijkt (zie ook 5.5).

5.3 Onderbouwing waardeoordeel

Het rapport bevat een onderbouwing van de waardering. De taxateur geeft uitleg over de gehanteerde methodieken en waarom hij deze heeft gehanteerd. Van iedere gehanteerde methode wordt een berekening bijgevoegd, welke is voorzien van een onderbouwing van de gebruikte marktgegevens (kapitalisatiefactoren/vergelijkingsobjecten/etc.). Bij de berekeningen wordt voor de vloeroppervlakten NEN 2580 gehanteerd.
In de berekening dienen een onderbouwing van de kapitalisatiefactor, de economische huurwaarde en de exploitatielasten terug te vinden zijn.

5.4 Referentiepanden

Huidige richtlijn ROZ:
De richtlijn luidt om in het taxatierapport minimaal drie referentietransacties op te geven, voor zowel de markthuren (per m²) als de BAR (NAR). Van de referentietransacties moet onderbouwd worden dat dit vergelijkbare objecten en transacties zijn. In het geval van een kleine markt of geringe activiteit mag ook gebruik gemaakt worden van transacties in vergelijkbare steden of transacties uit het verleden (maximaal drie jaar terug met toelichting).
Verwijzing naar marktrapporten worden, evenals referenties/transacties uit de eigen portefeuille, óók als referentie geaccepteerd (mits er aandacht wordt besteed aan vergelijkbaarheid van het marktbeeld en het te taxeren object). Indien het niet mogelijk is om bruikbare referenties te geven, dient dit expliciet te worden toegelicht.
In het taxatierapport dient de taxateur de afwijking tussen de getaxeerde waarde en de modelwaarden nader toe te lichten. De afwijking kan bijvoorbeeld ontstaan doordat de onroerende zaak qua gebruik afwijkt van de referentieobjecten. Dit dient u per referentieobject aan te geven.

5.5 Visuele objectpresentatie

Het taxatierapport bevat tenminste een presentatie met afbeelding van het object waardoor een goed totaalbeeld van het object kan worden verkregen, waarbij bij voorkeur ook de omgeving in beeld wordt gebracht, alsmede een plattegrond waaruit de ligging van het object blijkt.
Het taxatierapport bevat ten minste vier afbeeldingen per object waarbij minstens de voor- en achterkant van het object, het straatbeeld en het interieur in beeld worden gebracht. De foto's dienen de actuele situatie zo goed mogelijk weer te geven.

5.6 Taxatierichtlijn, specifieke aanvulling voor winkels

Het is niet reëel om bij een taxatie van een winkelruimte (en andere bedrijfsruimte ex artikel 7:290 BW) te rekenen met de markthuur wanneer deze markthuur vanwege een mogelijke art. 7:303 procedure niet haalbaar is. Bij winkels dient de taxateur dan ook naast de markthuur een herzieningshuurwaarde vast te stellen. Deze wordt doorgaans, conform art. 7:303 bepaald als het gemiddelde van de huurprijzen van vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse, die zich hebben voorgedaan in de vijfjaarsperiode voorafgaande aan het moment van huurherziening. Het vaststellen van deze herzieningshuurwaarde wordt beschouwd als de deskundigheid van de taxateur. De richtlijn luidt om een inzichtelijke onderbouwing (referenties) te geven van de gehanteerde herzieningshuurwaarde.

kadaster

BETREFT
Hilversum R 5734

UW REFERENTIE
rvv

GELEVERD OP
20-08-2020 - 10:36

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11072082117

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
19-08-2020 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
19-08-2020 - 14:59

BLAD
1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Hilversum R 5734 Kadastrale objectidentificatie : 013080573470000
Locatie	Leeuwerikstraat 33 A 1221 LC Hilversum Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
Kadastrale grootte	155 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	141525 - 470642
Omschrijving	Cultuur
Ontstaan uit	Hilversum R 1493

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 9734/61 Amsterdam 84 HVS00/43054 ASD	**Ingeschreven op**	14-09-1989
Naam gerechtigde	Gemeente Hilversum		
Adres	Dudokpark 1 1217 JE HILVERSUM		
Postadres	Postbus 9900 1201 GM HILVERSUM		
Statutaire zetel	HILVERSUM		
KvK-nummer	32170443 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

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.

Kadastrale kaart

Uw referentie: jws

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Hilversum
Sectie	R
Perceel	5734

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 september 2020
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

f 531,-

Dagregister deel	nr.	Bewaring	In bewaring genomen	De bewaarder,	9734 61 177
734	2010	AMSTERDAM	14-09-1989	5.1.2.e S	met / zonder ... vervolgblad(en)

Aantekeningen:

-16 mei 0023 19

Uitgifte Erfpacht

1685

Heden, de dertiende september negentienhonderd ----------
negenentachtig, om tien uur en dertig minuten, verschenen
voor mij, 5.1.2.e DAVINA, notaris ter standplaats -------
Hilversum: ----------
1. 5.1.2.e ----------
gemeente-ambtenaar, wonende te Hilversum, volgens zijn
verklaring de GEMEENTE HILVERSUM voor na te melden ----
rechtshandelingen vertegenwoordigende krachtens -------
opdracht hem op grond van artikel 78 der Gemeentewet --
verstrekt door de burgemeester van de gemeente --------
Hilversum, blijkens besluit van acht mei negentien- ---
honderd negenentachtig, AZ 59391, van welk besluit een
afschrift werd gehecht aan een akte van transport op --
negentien juli negentienhonderd negenentachtig voor ---
mij, notaris, verleden, en handelend ter uitvoering van
het besluit van de Raad der gemeente Hilversum de dato
elf mei negentienhonderd achtentachtig, S.O. nummer ---
164.0, ----------
welk besluit werd goedgekeurd krachtens artikel 228 van
de Gemeentewet door Gedeputeerde Staten van Noord- ----
Holland bij besluit van vijf juli negentienhonderd ----
achtentachtig, nummer 477; ----------
2. 5.1.2.e directeur, wonende
te 5.1.2.e 5.1.2.e 4, (postcode 5.1.2.e), --
ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
A. 5.1.2.e administrateur, wonende te -
5.1.2.e 5.1.2.e (postcode 5.1.2.e), ---
geboren op 5.1.2.e juni 5.1.2.e ----------
5.1.2.e ; ----------
B. 5.1.2.e Wolters, tekenaar-construc-
teur, wonende te Hilversum, 5.1.2.e -------
(postcode 5.1.2.e), geboren op 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e
5.1.2.e 5.1.2.e ----------
die deze last verstrekten in hun hoedanigheid van voor-
zitter en secretaris van de te Hilversum gevestigde ---
vereniging: ----------
"WONINGBOUWVERENIGING VAN ERFGOOIERS", ----------
en als zodanig gemelde vereniging overeenkomstig ------
artikel 14 der statuten rechtsgeldig vertegenwoor- ----
digend. ----------
Van gemelde lastgeving blijkt uit een onderhandse akte
van volmacht, welke na vooraf overeenkomstig de wet ---
voor echt erkend te zijn aan deze akte is gehecht. ----
De comparant sub 1, handelend als gemeld, verklaarde dat -
door de gemeente Hilversum, als eigenaresse van na te ----
melden percelen grond, voor de duur van vijftig jaar in --
erfpacht aan de gemelde vereniging werden uitgegeven en --
wel: ----------
percelen grond aan en nabij 5.1.2.e van der Heijden- ---
straat, Kievitstraat, Nachtegaalstraat en Zwaluwstraat
te Hilversum, waarop thans zijn gebouwd éénenvijftig --
woningen, plaatselijk bekend te Hilversum als: --------
Jan van der Heijdenstraat nummers 216 tot en met 220, -

Kievitstraat nummers 11 tot en met 69 en nummers 32 en 34, Nachtegaalstraat nummers 1 tot en met 15 en nummers 15a tot en met 19 en nummers 18 tot en met 22 en ------ Zwaluwstraat nummer 2, kadastraal bekend gemeente ----- Hilversum, sectie R nummers 1479, 1485 en 1487, respectievelijk groot vierendertig are en tweeënzeventig ---- centiare (34.72 are), vijf are en zevenendertig ------- centiare (5.37 are) en elf are en vijfenzestig centiare (11.65 are), alsmede een gedeelte ter grootte als na -- kadastrale opmeting zal blijken van het perceel kada- - straal bekend gemeente Hilversum, sectie R nummer 1493, zoals met arcering is aangegeven op een aan deze akte - gehechte door partijen gewaarmerkte tekening. ---------

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden dat ---- voormeld recht van erfpacht voor de duur van vijftig jaar werd uitgegeven en wel met ingang van één september negentienhonderd vijfentwintig derhalve eindigend op éénen- --- dertig augustus negentienhonderd vijfenzeventig. ---------

De comparant sub 1 genoemd, handelend als gemeld, ver- --- klaarde dat de gemeente Hilversum, blijkens haar voormeld raadsbesluit heeft besloten voormeld recht van erfpacht -- met ingang van de voormelde afloopdatum met vijfentwintig jaar te verlengen, en thans ter uitvoering van dat besluit en ter bekrachtiging van voormelde stilzwijgende verlen- - ging casu quo bij deze voormelde percelen opnieuw in erf- pacht uit te geven en bij deze vast te stellen dat het --- recht van erfpacht thans eindigt op éénendertig augustus - tweeduizend; ----------

welke verlenging, casu quo vestiging van dit recht van --- erfpacht de comparanten sub 2, handelend als gemeld, ----- verklaarden hierbij aan te nemen. ----------

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden dat de - jaarlijkse canon, die voornoemde vereniging aan de ------- gemeente Hilversum is verschuldigd, met ingang van de ---- datum van verlenging van éénendertig augustus negentien- - honderd vijfenzeventig is gesteld op achtduizend drie- --- honderd zevenenvijftig gulden (f. 8.357,00) per jaar. ----

Voorts verklaarden de comparanten, handelend als gemeld, - dat op de vorenbedoelde verlenging casu quo vestiging van dit recht van erfpacht van toepassing wordt verklaard: ---

a. de algemene erfpachtsvoorwaarden, door de Raad der ---- gemeente Hilversum vastgesteld bij besluit van negenen- twintig mei negentienhonderd zes; en ----------

b. de bijzondere erfpachtsvoorwaarden, welke zijn vermeld in de oorspronkelijke akten van uitgifte in erfpacht; - al welke voorwaarden worden geacht, voorzover nodig, een - onverbrekelijk geheel te vormen met en deel uit te maken - van deze akte. ----------

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden verder - dat ingevolge de "Algemene Bepalingen waarop aan particulieren gronden in erfpacht kunnen worden uitgegeven" de -- kosten vallende op deze akte voor rekening van de gemeente Hilversum en de erfpachter komen, voor ieder van hen voor

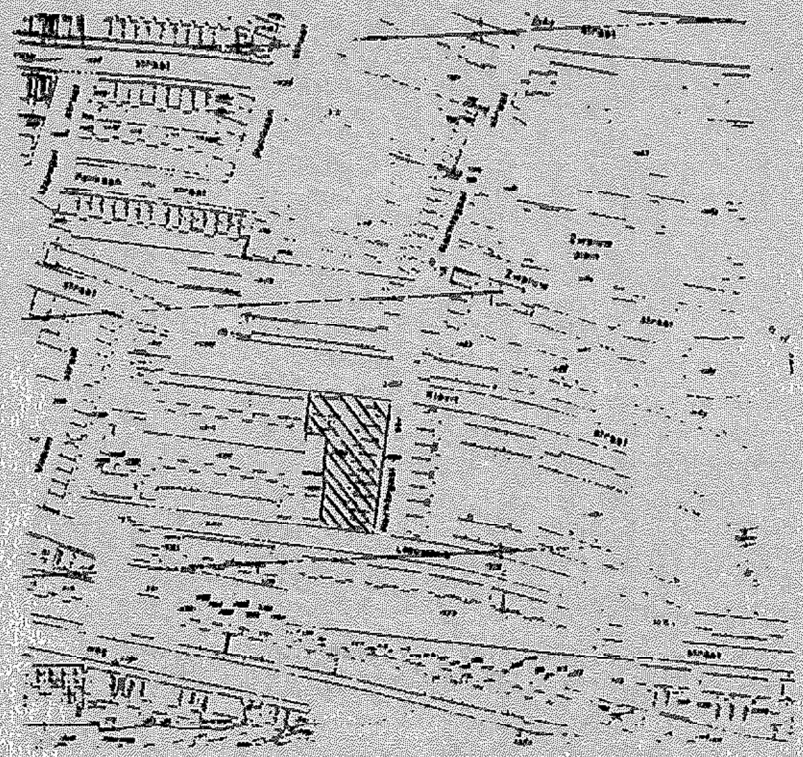
Bewaring:	De bewaarder,	9734	
	[redacted]	61	178
AMSTERDAM		2 2 1 6 ..... vervolgblad	

de helft. ----------
De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden dat ----
partijen bij deze afstand doen van ieder recht tot het ---
vorderen van ontbinding van deze overeenkomst. ----------
Nog verklaarden de comparanten, handelend als gemeld, met
betrekking tot de overdrachtsbelasting, terzake van deze -
verkrijging, een beroep te doen op de vrijstelling van ---
overdrachtsbelasting, als bedoeld in artikel 15 lid 1 ----
sub o van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer. -------
Tenslotte verklaarden de comparanten, handelend als ------
gemeld, voor de tenuitvoerlegging van deze akte woonplaats
te kiezen ten kantore van de bewaarder van deze minuut- --
akte. ----------
De comparanten zijn mij, notaris, bekend. ----------
---------- WAARVAN AKTE, --
in minuut opgemaakt, is verleden te Hilversum, op de datum
in het hoofd van deze akte gemeld. ----------
Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de ---
comparanten hebben dezen eenparig verklaard van die inhoud
te hebben kennisgenomen en op de volledige voorlezing ----
daarvan geen prijs te stellen. ----------
Vervolgens is deze akte, na beperkte voorlezing, door de -
comparanten en mij, notaris, ondertekend. ----------
W.g.: 5.1.2.e J.J. 5.1.2.e ; 5.1.2.e

VOOR AFSCHRIFT:

5.1.2.e

5.1.2.e



5.1.2.e

VOOR AFSCHRIFT:

W.g.: 5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

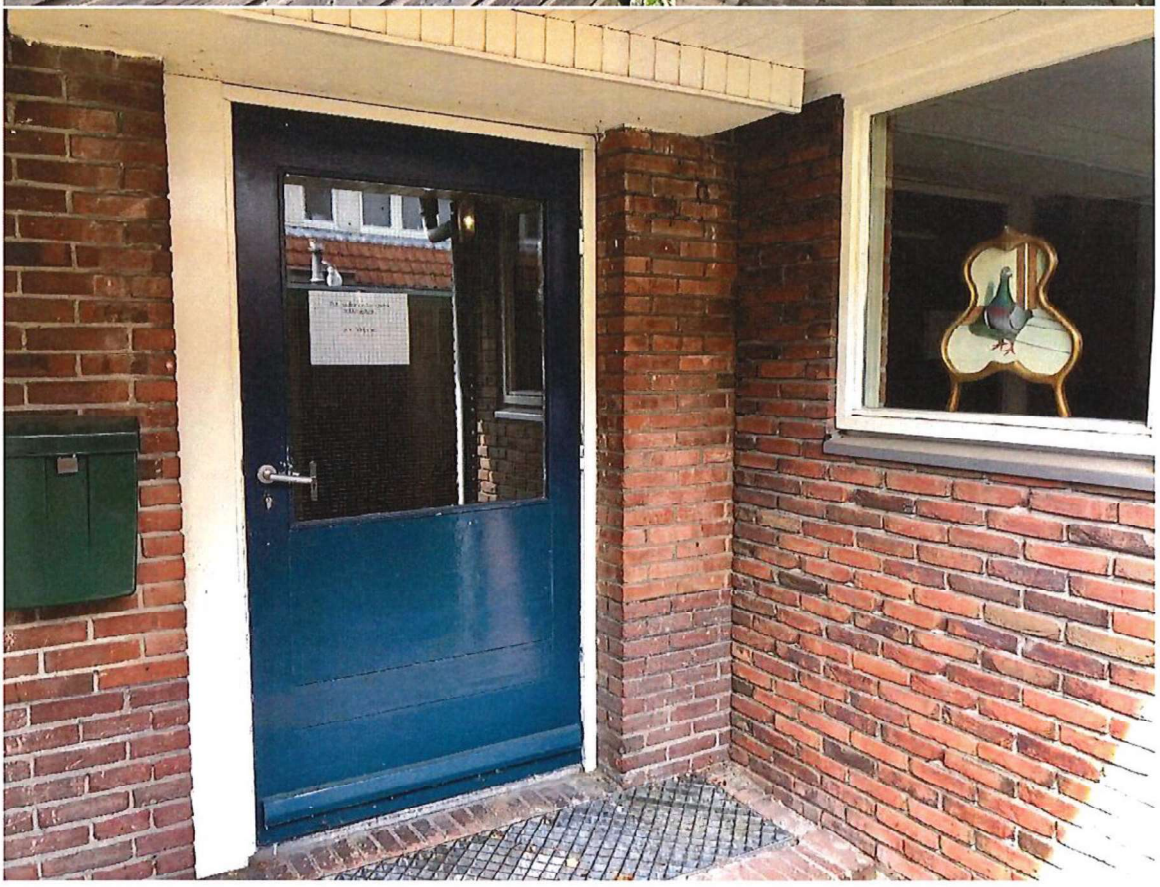
5.1.2.e

5.1.2.e te Hilversum

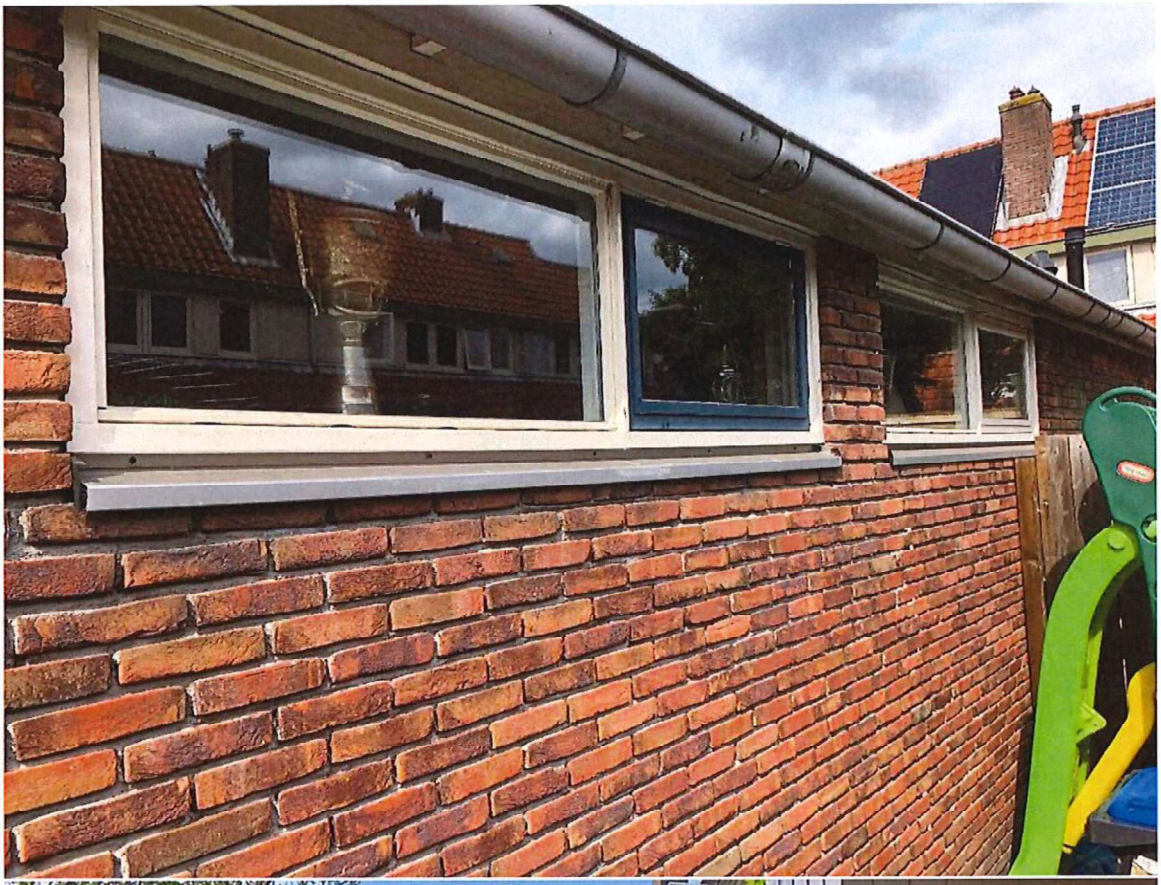
5.1.2.e te Hilversum

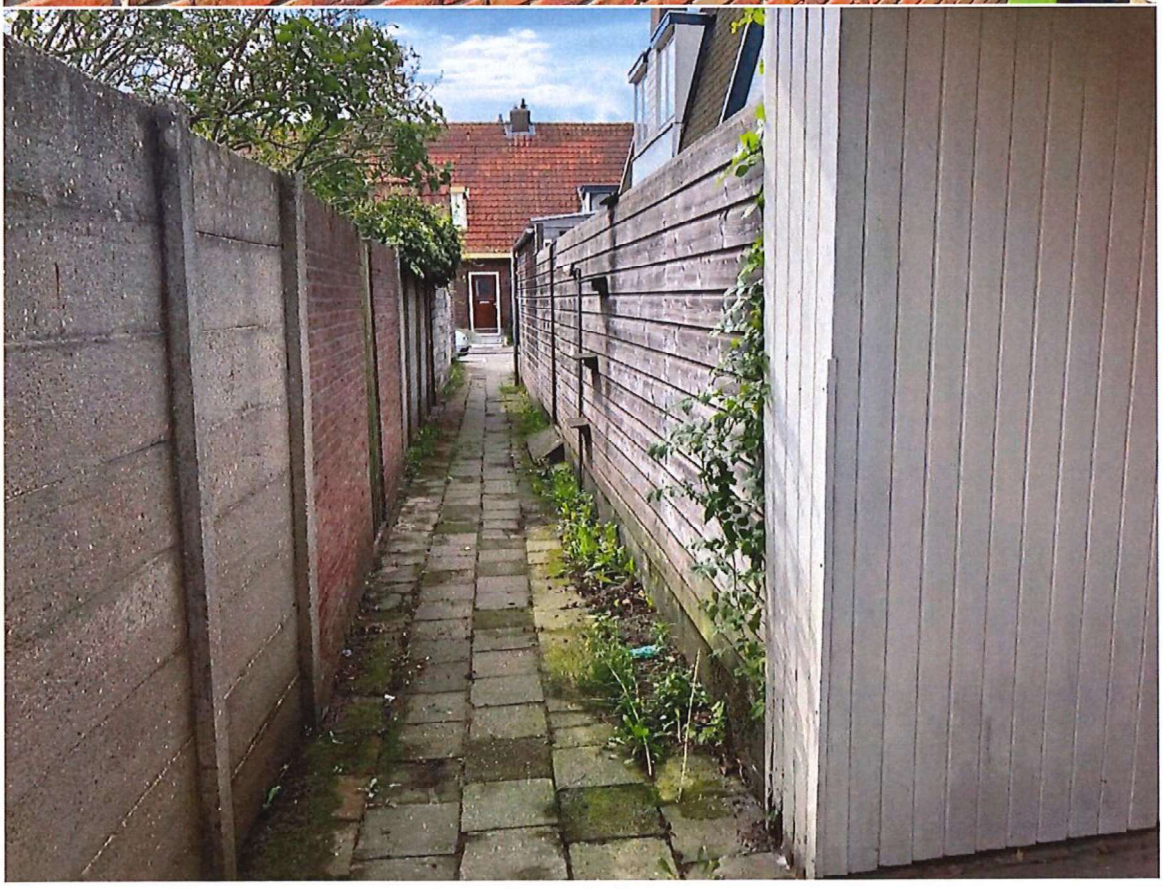
5.1.2.e te Hilversum

5.1.2.e te Hilversum

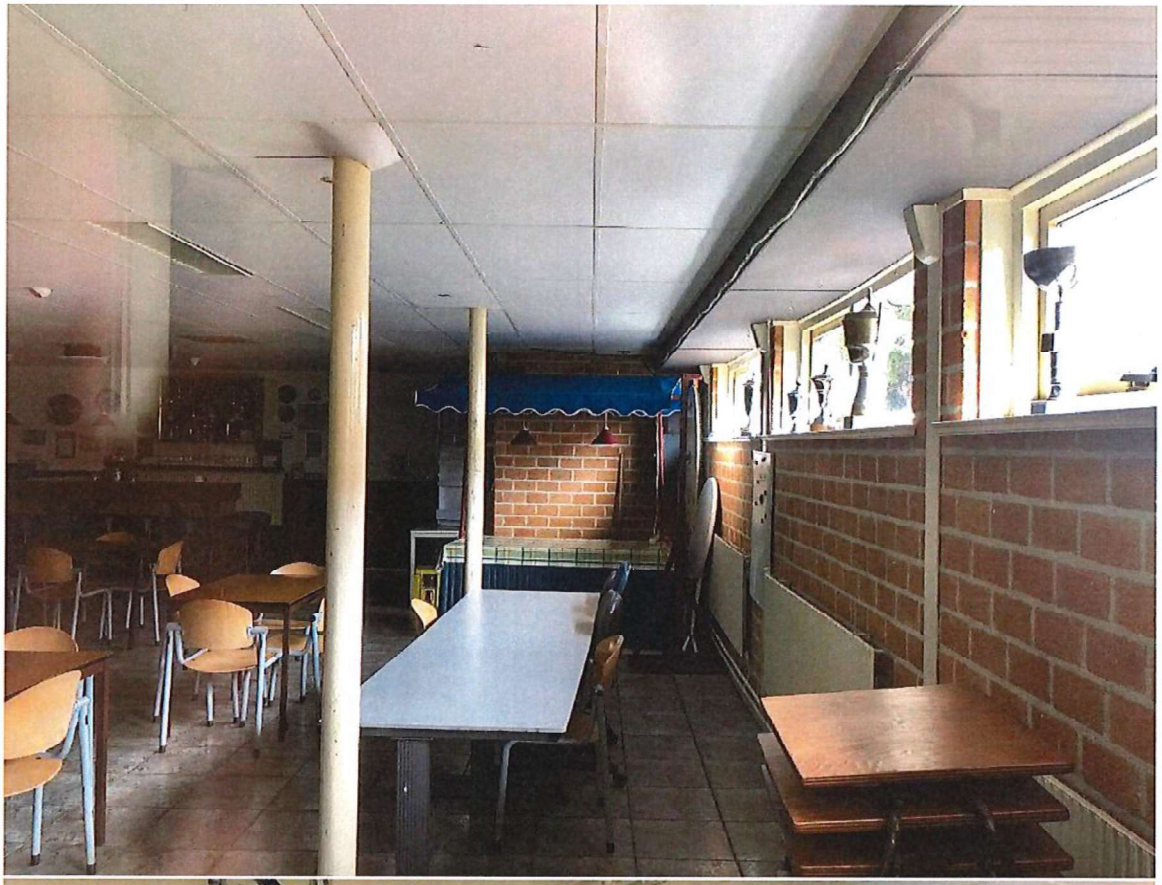


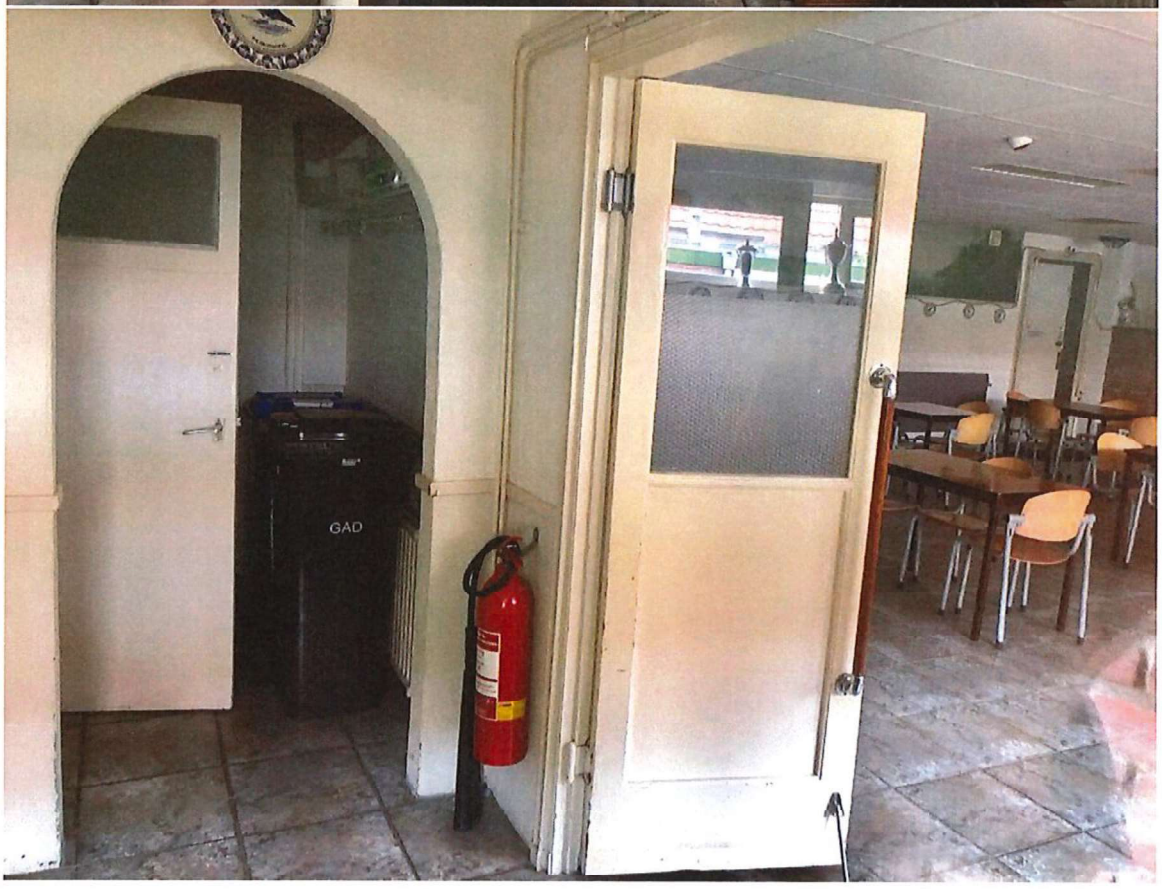
5.1.2.e te Hilversum





5.1.2.e te Hilversum



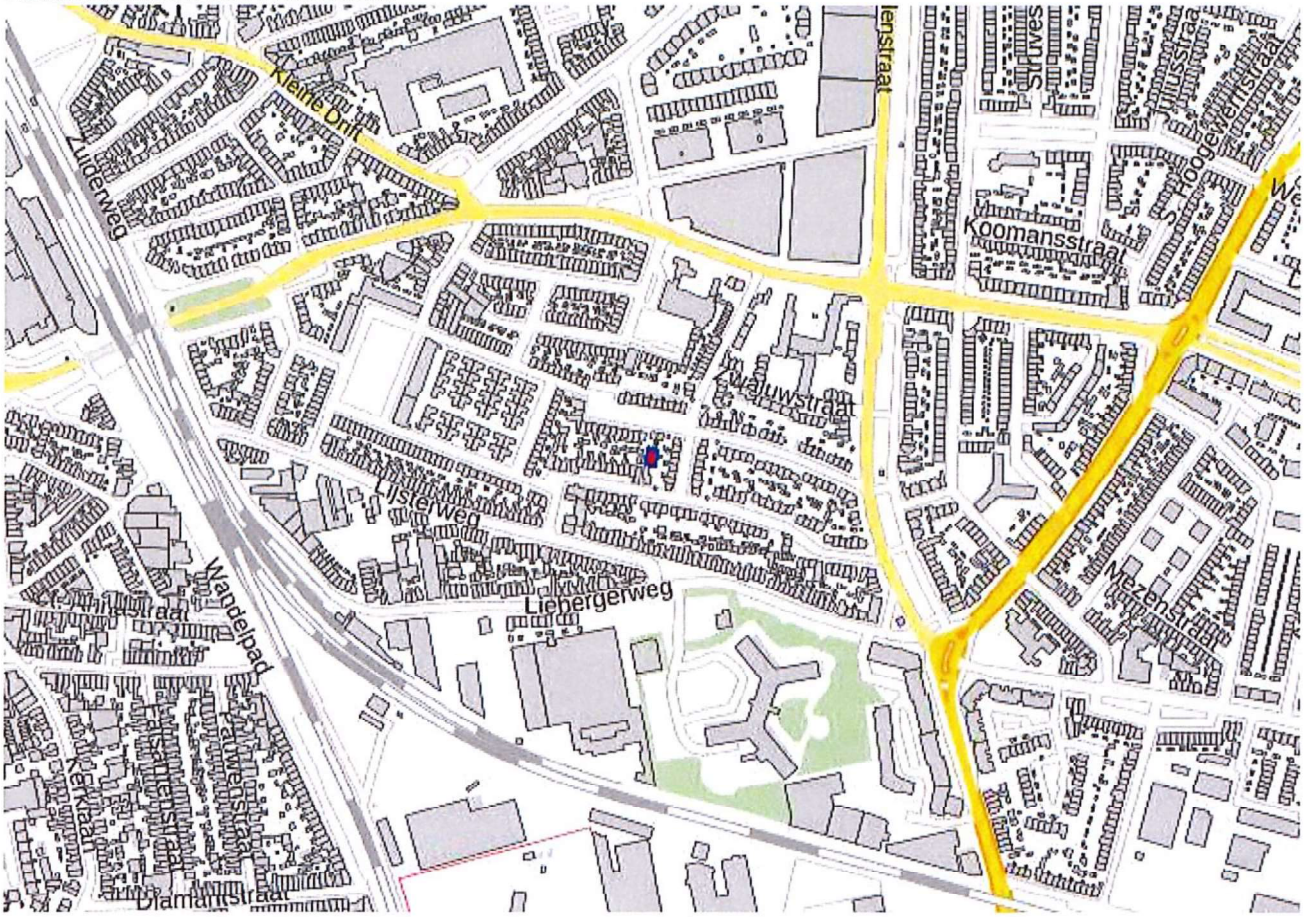


5.1.2.e te Hilversum

kadaster

Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

Leeuwerikstraat 33 A Hilversum



Pand

ID	0402100001617502
Status	Pand in gebruik
Bouwjaar	1968
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	30-03-2010
Documentdatum	30-03-2010
Documentnummer	S/1003181
Mutatiedatum	18-03-2011

Verblijfsobject

ID	0402010001627862
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	bijeenkomstfunctie
Oppervlakte	130 m2
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	12-02-2016

Documentdatum	12-02-2016
Documentnummer	304079
Mutatiedatum	12-02-2016
Gerelateerd hoofdadres	0402200001627896
Gerelateerd pand	0402100001617502
Locatie	x:141524.831, y:470639.662

Nummeraanduiding

ID	0402200001627896
Postcode	1221LC
Huisnummer	33
Huisletter	A
Huisnummer toev.	
Status	Naamgeving uitgegeven
Type adresseerbaar object	Verblijfsobject
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	07-03-2016
Documentdatum	07-03-2016
Documentnummer	311263
Mutatiedatum	08-03-2016
Gerelateerde openbareruimte	0402300001473373

Openbare Ruimte

ID	0402300001473373
Naam	Leeuwerikstraat
Status	Naamgeving uitgegeven
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	31-07-1923
Documentdatum	31-07-1923
Documentnummer	SAGV/020/5175[18]
Mutatiedatum	17-11-2010
Gerelateerde woonplaats	1036

Woonplaats

ID	1036
Naam	Hilversum
Status	Woonplaats aangewezen
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	11-04-2007
Documentdatum	11-04-2007
Documentnummer	S/0616493
Mutatiedatum	17-11-2010

Bronhouder

ID	0402
Naam	Hilversum

Hilversum Mediastad

GEMEENTE HILVERSUM
POSTBUS 9900
1201 GM HILVERSUM

BEZOEKADRES:
RAADHUIS
DUDOKPARK 1
TELEFOONNUMMER 14035
WWW.HILVERSUM.NL

J.W. Smedema Taxaties en Advies
T.a.v. 5.1.2.e
Ruimtesonde 15,
3824 MZ Amersfoort

DATUM 31 augustus 2020
ONS KENMERK 687802
UW BRIEF VAN 20 augustus 2020
UW KENMERK
BSN
BIJLAGEN
BETREFT Taxatie Leeuwerikstraat 33A

Geachte 5.1.2.e

Op 20 augustus 2020 heb ik via de mail uw offerte ontvangen voor de taxatie van de grond aan de Leeuwerikstraat 33A te Hilversum.

Op basis van uw offerte met bovengenoemd kenmerk geef ik u opdracht voor de uitvoering van de werkzaamheden. Wij verklaren onze Algemene inkoopvoorwaarden gemeente Hilversum 2018 van toepassing. Zij maken integraal onderdeel uit van deze opdrachtbrief. Ik ga er van uit dat een exemplaar in uw bezit is en dat u bekend bent met de inhoud.

De kosten bedragen € 1.100,- excl. BTW. Daarbij wordt aangemerkt dat overschrijding van het genoemde bedragen, behoudens uitdrukkelijke toestemming van de opdrachtgever, niet kan worden gedeclareerd.

Voor de uitvoering van de werkzaamheden verzoeken wij u contact op te nemen met de heer 5.1.2.e 5.1.2.e van de afdeling Openbare Ruimte, telefonisch bereikbaar via 5.1.2.e
.

Wij verzoeken u te factureren als volgt:

Factuuradres:

Gemeente Hilversum
t.a.v. Administratiehuis
facturen@hilversum.nl

Onder vermelding van:
Opdrachtnummer: 31490
Factuurroute 5063232

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders
Afdelingsmanager Openbare Ruimte

5.1.2.e

5.1.2.e

DocuSign Envelope ID: F7CFC0C2-0433-49D0-84F0-D86200B8670B

JW SMEDEMA
TAXATIES EN ADVIES

PLAUSIBILITEITSVERKLARING

Ondergetekende,

Naam: 5.1.2.e **RM RT**

Bedrijfsnaam: **Castanea Bedrijfsmakelaars B.V.**

Adres: 5.1.2.e

Woonplaats: 5.1.2.e

lid van de NVM en aangesloten bij VastgoedCert onder nummer BV02.111.2198 en ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs onder registratienummer RT 491907454

Verder te noemen "taxateur",

verklaart:

- Taxateur heeft het taxatierapport **van de grondwaarde van de Leeuwerikstraat 33 a te Hilversum**, kadastraal bekend onder: **gemeente Hilversum, sectie R, nummer 5734, groot 1.55 are** getaxeerd door 5.1.2.e MRICS REV RT beoordeeld op plausibiliteit van de waarde én de onderbouwing van de waarde.
- Taxateur heeft het taxatierapport **d.d. 30 september 2020** beoordeeld.
- Taxateur heeft geen interne en / of externe inspectie van het object gedaan.
- Taxateur heeft alle bijlages in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken.
- Taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen.
- Op basis van de beoordeelde stukken is taxateur van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is.

Aldus door taxateur,

Hilversum, 30 september 2020

Handtekening taxateur:

5.1.2.e RM RT

5.1.2.e

Certificaat betreffende voltooiing

Envelop-id: F7CFC0C2043349D084F0D86200B8670B
Status: Voltooid
Onderwerp: Voor DocuSign: Plausibiliteitsverklaring 5.1.2.e Bedrijfsmakelaars B.V Leeuwer...
Bronenvelop:
Documentpagina's: 1
Certificaatpagina's: 5
Begeleide ondertekening: Ingeschakeld
Stempel met envelop-id plaatsen: Ingeschakeld
Tijdzone: (UTC-07:00) Pacific Time (VS en Canada)

Handtekeningen: 1
Paraaf: 0

Opdrachtgever van envelop:
Castanea Bedrijfsmakelaars
5.1.2.e
nil
Hilversum, WA 1213NW
info@castanea.nl
IP-adres: 52.166.186.70

Records bijhouden

Status: Origineel
29 september 2020 | 03:19

Houder: Castanea Bedrijfsmakelaars
info@castanea.nl

Locatie: DocuSign

Ondertekenaargebeurtenissen	Handtekening	Tijdstempel
5.1.2.e 5.1.2.e@castanea.nl Beveiligingsniveau: E-mail, Accountverificatie (geen)	5.1.2.e Aanneming van de handtekening Vooraf geselecteerde stijl IP-adres gebruiken: 52.166.186.70	Verzonden: 29 september 2020 | 03:19 Bekeken: 29 september 2020 | 03:20 Ondertekend: 29 september 2020 | 03:20

Elektronische document- en handtekeninginformatie:
Geaccepteerd: 13 februari 2019 | 04:43
Id: b169accd-32fc-4647-b131-e979206928a1

Gebeurtenissen voor persoonlijke ondertekenaar	Handtekening	Tijdstempel
Verzendingsgebeurtenissen voor bewerker	**Status**	**Tijdstempel**
Verzendingsgebeurtenissen voor vertegenwoordiger	**Status**	**Tijdstempel**
Verzendingsgebeurtenissen voor tussenpersoon	**Status**	**Tijdstempel**
Gecertificeerde verzendingsgebeurtenissen	**Status**	**Tijdstempel**
Carbon copy-gebeurtenissen	**Status**	**Tijdstempel**
Getuige evenementen	**Handtekening**	**Tijdstempel**
Notarisgebeurtenissen	**Handtekening**	**Tijdstempel**
Gebeurtenissen voor envelopsamenvatting	**Status**	**Tijdstempels**
Envelop verzonden	Gehasht/gecodeerd	29 september 2020 | 03:19
Gecertificeerd verzonden	Beveiliging gecontroleerd	29 september 2020 | 03:20

Gebeurtenissen voor envelopsamenvatting	Status	Tijdstempels
Ondertekening voltooid	Beveiliging gecontroleerd	29 september 2020 | 03:20
Voltooid	Beveiliging gecontroleerd	29 september 2020 | 03:20

Betalingsgebeurtenissen	Status	Tijdstempels

Elektronische document- en handtekeninginformatie

CONSUMER DISCLOSURE

From time to time, Castanea Bedrijfsmakelaars (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign, Inc. (DocuSign) electronic signing system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to these terms and conditions, please confirm your agreement by clicking the 'I agree' button at the bottom of this document.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after signing session and, if you elect to create a DocuSign signer account, you may access them for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a $0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. To indicate to us that you are changing your mind, you must withdraw your consent using the DocuSign 'Withdraw Consent' form on the signing page of a DocuSign envelope instead of signing it. This will indicate to us that you have withdrawn your consent to receive required notices and disclosures electronically from us and you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

KOOPOVEREENKOMST

Partijen zijn met betrekking tot het Verkochte het volgende overeengekomen ter zake de verkoop door Verkoper aan Koper van het Verkochte zoals voornoemde begrippen hierna zijn gedefinieerd:

Verkoper: Gemeente Hilversum statutair gevestigd te Hilversum en kantoorhoudende te (1217 JE) Hilversum aan het Dudokpark1 ingeschreven in het handelsregister gehouden bij de Kamer van Koophandel onder nummer 32170443, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer P.I. Broertjes namens deze, de afdelingsmanager Openbare ruimte, krachtens volmacht tot vertegenwoordiging van de burgemeester D.D. 9 juli 2019

Hierna te noemen de gemeente

Koper: Vereniging met beperkte rechtsbevoegdheid P.V. Vrij Snel gevestigd te Hilversum (1222HK) aan de Larenseweg 80 ingeschreven in het handelsregister onder nummer: 40517834 rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurders

- De heer G 5.1.2.e geboren 5.1.2.e wonende in 't Harde aan de 5.1.2.e (5.1.2.e)
- De heer 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e geboren op 5.1.2.e wonende te Hilversum (5.1.2.e)5.1.2.e
- De heer 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e geboren op 5.1.2.e wonende te Hilversum (5.1.2.e) 5.1.2.e

Hierna te noemen Vrij Snel

Partijen: Verkoper en Koper.

Overeenkomst: De onderhavige overeenkomst.

5.1.2.e
5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Verkochte:

het perceel grond te Hilversum aan de Leeuwerikstraat 33a kadastraal bekend gemeente Hilversum sectie R nummer5734 , groot 155m²

Hierna: "het Verkochte".

Oplevering en aanvaarding:

Verkoper levert het Verkochte in de huidige staat "as is, where is ". Het Verkochte zal aan Koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van deze Overeenkomst bevindt, zonder dat koper enige aanspraak kan maken op het niet voldoen van het verkochte, en met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Verkoper staat ervoor in, dat hij aan koper al die inlichtingen heeft gegeven die ter kennis van koper behoren te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, door verkoper niet behoeven te worden verstrekt.

Koper verklaart uitdrukkelijk ermee bekend te zijn en gaat uitdrukkelijk ermee akkoord, dat alle informatie met betrekking tot het gekochte zoals deze door verkoper of door zijn adviseurs is verstrekt uitsluitend is verstrekt om koper de mogelijkheid te bieden de verstrekte informatie te (laten) onderzoeken op juistheid en volledigheid, tenzij er blijkens deze overeenkomst sprake is van een door verkoper zelf uitdrukkelijk gegeven garantie. Koper verklaart uitdrukkelijk dat hij (en zijn adviseurs) alle documenten behorend tot de verkoopinformatie, vrijelijk hebben kunnen inzien en dat door verkoper en zijn adviseurs ten aanzien van deze informatie desgevraagd naar tevredenheid van koper aanvullende toelichting of antwoord op gestelde vragen is gegeven.
Koper erkent zijn eigen onderzoeksplicht in deze, om welke reden verkoper koper in de gelegenheid heeft gesteld het gekochte vóór de koop, eventueel met door koper ingeschakelde deskundige(n), te bezichtigen.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande akte(n) van levering en/of van vestiging van het recht van erfpacht en/of opstal en/ of de akte van splitsing en/of het reglement en/of de statuten van de Vereniging van Eigenaars en/of afzonderlijke akte(n).

Indien de opgegeven grootte afwijkt van de werkelijke grootte, heeft geen van partijen enig recht op schadevergoeding of verrekening.

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Gebruik: Het Verkochte is thans in gebruik door koper daar koper eigenaar is van de opstal welke aanwezig is op het verkochte.

Notaris: De levering zal plaatsvinden ten overstaan van een door koper aan te wijzen notaris te weten Notariaat Wijdemeren Rading 46, (1231 KB) Loosdrecht
De notariskosten worden gedragen door de koper.

Intentie van Partijen: Partijen hebben jegens elkaar uitgesproken er voor in te staan dat met volledige toewijding wordt gewerkt aan het proces dat uiteindelijk moet leiden tot de eigendomsoverdracht.

Koopsom: Koopsom bedraagt € 22.000,- (zegge tweeëntwintigduizend euro) kosten koper. Over de koopprijs van de onroerende zaak is geen omzetbelasting verschuldigd.

Kosten: Alle op de levering en eigendomsoverdracht van het Verkochte vallende kosten, rechten en overdrachtsbelasting zijn voor rekening van Koper. Voor het overige draagt iedere Partij de kosten van diens eigen adviseurs.

BTW: Van BTW vrijgestelde levering.

Risico-overgang: Het risico van het Verkochte gaat over op de Koper vanaf het tekenen van de akte van levering. Indien de feitelijke levering van het verkochte plaatsvindt voor het tekenen van de akte van levering, is het verkochte voor risico van de koper vanaf de feitelijke levering. Indien het verkochte door overmacht voor de hiervoor bedoelde risico-overgang zodanig wordt beschadigd dat tijdig herstel voor feitelijke levering niet mogelijk is of indien het verkochte geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, zonder dat verkoper schadeplichtig is jegens koper. Het voorgaande vindt geen toepassing indien de verkoper, binnen vier weken verklaart dat hij de schade voor de overeengekomen leveringsdatum voor zijn rekening zal herstellen. Indien de verkoper opteert voor herstel, en het herstel niet voor de overeengekomen leveringsdatum mogelijk is, zal de verkoper voor het herstel zorgen binnen uiterlijk vier weken na de overeengekomen leveringsdatum. In dat geval zal de levering plaatsvinden op de eerste werkdag na het verstrijken van de termijn van vier weken. Een dergelijke latere levering leidt niet tot schadeplichtigheid van verkoper. Indien het herstel vervolgens ook onder de bovengenoemde voorwaarden toch niet of niet tijdig of deugdelijk plaatsvindt, geldt de overeen komst alsnog als ontbonden zonder dat verkoper schadeplichtig is jegens koper.

5.1.2.e

Juridische levering: De levering zal op 1 december 2020 plaatsvinden of zoveel eerder of later als partijen nader schriftelijk overeenkomen.

5.1.2.e

Wijzigingen	Wijzigingen op deze overeenkomst met bijbehorende bijlagen kunnen slechts schriftelijk geschieden.
Geheimhoudings-verklaring:	Partijen zullen met betrekking tot de onderhavige transactie, alsmede alles wat daarmee verband houdt, uitsluitend mededelingen doen aan derden, nadat Verkoper en Koper hieromtrent onderling overeenstemming hebben bereikt.
Opschortende Voorwaarde:	Deze Koopovereenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde van goedkeuring van de het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Hilversum.
Toepasselijk recht:	Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend.

Koper: P.V. Vrij Snel
Voor deze:

5.1.2.e

De heer 5.1.2.e
Plaats: 5.1.2.e
Datum:

5.1.2.e

De heer 5.1.2.e
Plaats: Hilversum
Datum:

5.1.2.e

5.1.2.e
Plaats: Hilversum
Datum:

Verkoper: Gemeente Hilversum
Voor deze:

5.1.2.e

5.1.2.e 5.1.2.e
Plaats: Hilversum
Datum:

Bijlage: Kadastraal bericht

LEVERING

Heden, tien december tweeduizend twintig,
verschenen voor mij, 5.1.2.e **I**, notaris te Wijdemeren:

1. de heer 5.1.2.e geboren te Hilversum op 5.1.2.e
5.1.2.e, te dezer zake woonplaats kiezende te
1231 KB Loosdrecht (gemeente Wijdemeren), Rading 46, werkzaam ten
kantore van mij, notaris,
te dezen handelende in hoedanigheid van schriftelijk gevolmachtigde van
5.1.2.e afdelingsmanager Openbare Ruimte, te
dezen woonplaats kiezende te 1217 JE Hilversum, Dudokpark 1, geboren te
5.1.2.e, legitimatie:
rijbewijs met nummer 5.1.2.e geldig 5.1.2.e
5.1.2.e afgegeven te 5.1.2.e handelend namens de publiekrechtelijke
rechtspersoon: **Gemeente Hilversum**, kantoorhoudende te 1217 JE Hilversum,
Dudokpark 1, ingeschreven in het Handelsregister gehouden door de Kamer
van Koophandel onder nummer 32170443,
zulks op grond van het mandaat-, volmacht- en machtigingsbesluit de dato
negen juli tweeduizend negentien, daartoe bevoegd krachtens het bepaalde in
artikel 171 van de gemeentewet en het bepaalde in de Algemene Wet
Bestuursrecht en als zodanig de gemeente Hilversum rechtsgeldig
vertegenwoordigend alsmede ter uitvoering van een besluit van het college van
Burgemeester en wethouders van Hilversum;
hierna genoemd: verkoper;
2. a. 5.1.2.e van de Wetering, wonende te 5.1.2.e
5.1.2.e geboren te Hilversum op 5.1.2.e 5.1.2.e
5.1.2.e 5.1.2.e legitimatie: paspoort met nummer
5.1.2.e geldig tot v 5.1.2.e, afgegeven
te 5.1.2.e gehuwd;
b. 5.1.2.e wonende te 5.1.2.e t
5.1.2.e , 5.1.2.e geboren te Hilversum op 5.1.2.e
5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e legitimatie: Nederlandse
identiteitskaart met nummer 5.1.2.e geldig tot 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e
5.1.2.e afgegeven te 5.1.2.e gehuwd;
c. 5.1.2.e wonende te 5.1.2.e
5.1.2.e geboren te 5.1.2.e op 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e
5.1.2.e legitimatie: paspoort met nummer 5.1.2.e geldig tot
5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e afgegeven te 5.1.2.e gehuwd;
te dezen handelend in hoedanigheid van bestuurders van de vereniging: **P.V. "Vrij Snel"**, statutair gevestigd en kantoorhoudende te Hilversum, Larenseweg
80 (1222 HK), ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van
Koophandel onder nummer 40517834;
hierna genoemd: koper.

De comparanten, handelend als vermeld, verklaarden het navolgende:

LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK

Verkoper heeft blijkens een met koper aangegane koopovereenkomst aan koper verkocht en levert op grond daarvan aan koper, die blijkens voormelde overeenkomst van verkoper heeft gekocht en bij deze aanvaardt:

het verengingsgebouw met ondergrond en verder aan- en toebehoren, staande en gelegen aan de **LEEUWERIKSTRAAT 33 A TE HILVERSUM (1221 LC)**, kadastraal bekend gemeente Hilversum sectie **R** nummer **5734**, groot één are en vijfenvijftig centiare (1 a en 55 ca),

hierna ook te noemen het verkochte, door koper te gebruiken als verenigingsgebouw.

Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft verkoper meegedeeld, dat hem niet bekend is dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Het verkochte is door verkoper in eigendom verkregen door inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers destijds te Amsterdam in register Hypotheken 4 deel 2237 nummer 47 van een afschrift van een akte op twaalf juli negentienhonderd negentien voor 5.1.2.e destijds notaris te Hilversum, verleden.

KOOPPRIJS, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN

De koopprijs bedraagt **tweeëntwintigduizend euro (€ 22.000,00)**, welk bedrag door koper is voldaan door storting op een rekening van mij, notaris.

Verkoper verleent koper kwitantie voor de betaling van de koopprijs.

Voormelde koopovereenkomst is, voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder de volgende:

BEPALINGEN

Kosten en belastingen

Artikel 1.

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting ad éénduizend driehonderd twintig euro (€ 1.320,00) en het kadastrale recht, zijn voor rekening van koper.
2. Ter berekening van de verschuldigde overdrachtsbelasting, alsmede terzake de hiervoor vermelde koopprijs verklaren partijen dat de tot het verkochte behorende opstal door koper zelf en voor eigen rekening is vervaardigd. Terzake de heffing van overdrachtsbelasting over de waarde van de tot het verkochte behorende opstal wordt derhalve ten deze een beroep gedaan op de vrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 1 sub i van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

Artikel 2.

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die:
   a. onvoorwaardelijk is;
   b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
   c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;
   d. niet bezwaard is met beperkte rechten;
   e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst.
2. Indien de door verkoper opgegeven maat of grootte of de verdere omschrijving van het verkochte niet juist of niet volledig is, zal geen van partijen daaraan enig

recht ontlenen. Dit lijdt uitzondering, indien en voor zover de vermelde grootte en/of omschrijving door de wederpartij is gegarandeerd, danwel niet te goeder trouw is geschied.

3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, vrij van huur, pacht of ander gebruiksrecht.
   Het voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht, behoudens normale slijtage, geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte.

Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

Artikel 3.

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte heeft reeds plaatsgevonden. Vanaf heden komen de baten de koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

Titelbewijzen en bescheiden, aanspraken

Artikel 4.

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven.

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, gaan hierbij over op koper. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken.

Garanties

Artikel 5.

De bepalingen van de koopovereenkomst en met name de in de koopovereenkomst door partijen verstrekte garanties blijven onverkort van kracht, voorzover daarvan in deze akte niet uitdrukkelijk is afgeweken en voorzover deze nog van kracht kunnen zijn.

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

In de akte waarbij verkoper het verkochte in eigendom heeft verkregen staan geen erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen omschreven. Er zijn verkoper geen erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen bekend.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

Eventuele opschortende voorwaarden in de koopovereenkomst zijn vervuld.

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

De comparanten zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de comparanten is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor vermelde en daartoe bestemde

documenten vastgesteld.
Deze akte is verleden te Loosdrecht op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.
De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De comparanten hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen en tijdig voor het verlijden van de akte een concept-akte te hebben ontvangen, van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en te zijn gewezen op de gevolgen die voor partijen uit de akte voortvloeien.
Onmiddellijk daarna is de akte beperkt voorgelezen en door de comparanten en mij, notaris, ondertekend om vijftien uur twintig minuten.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:
Wijdemeren, 15 mei 2025
5.1.2.e notaris te Wijdemeren

MR. J.H. GREUTER NOTARIS TE WIJDEMEREN

5.1.2.e

Heden, tien december tweeduizend twintig,
verschenen voor mij, 5.1.2.e notaris te Wijdemeren:

1. a. de heer 5.1.2.e wonende te 5.1.2.e geboren te 5.1.2.e op 5.1.2.e legitimatie: paspoort met nummer 5.1.2.e geldig tot 5.1.2.e afgegeven te 5.1.2.e;
   b. de heer 5.1.2.e, wonende te 5.1.2.e (gemeente Elburg), 5.1.2.e geboren te 5.1.2.e op 5.1.2.e, legitimatie: Nederlandse identiteitskaart met nummer 5.1.2.e geldig tot 5.1.2.e, afgegeven te 5.1.2.e;
   c. de heer 5.1.2.e, wonende te 5.1.2.e geboren te 5.1.2.e op 5.1.2.e, legitimatie: paspoort met nummer 5.1.2.e geldig to 5.1.2.e afgegeven te 5.1.2.e;

   te dezen handelend in hoedanigheid van bestuurders van de vereniging: **P.V. "Vrij Snel"**, statutair gevestigd en kantoorhoudende te Hilversum, Larenseweg 80 (1222 HK), ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 40517834;
   hierna genoemd: verkoper;
2. 5.1.2.e wonende te 5.1.2.e geboren te 5.1.2.e op 5.1.2.e, legitimatie: rijbewijs met nummer 5.1.2.e geldig 5.1.2.e afgegeven te 5.1.2.e en 5.1.2.e,
   hierna genoemd: koper.

De comparanten, handelend als vermeld, verklaarden het navolgende:

LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK

Verkoper heeft blijkens een met koper aangegane koopovereenkomst aan koper verkocht en levert op grond daarvan aan koper, die blijkens voormelde overeenkomst van verkoper heeft gekocht en bij deze aanvaardt:

het verengingsgebouw met ondergrond en verder aan- en toebehoren, staande en gelegen aan de **LEEUWERIKSTRAAT 33 A TE HILVERSUM (1221 LC)**, kadastraal bekend gemeente Hilversum sectie **R** nummer **5734**, groot één are en vijfenvijftig centiare (1 a en 55 ca),

hierna ook te noemen het verkochte.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Het verkochte zal door verkoper in eigendom worden verkregen door inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register Hypotheken 4 van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op heden voor mij, notaris, verleden.

KOOPPRIJS, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN

De koopprijs bedraagt **éénhonderd tweeduizend euro (€ 102.000,00)**, welk bedrag door koper is voldaan door storting op een rekening van mij, notaris.
Verkoper verleent koper kwitantie voor de betaling van de koopprijs.
Voormelde koopovereenkomst is, voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder de volgende:

BEPALINGEN

<u>Kosten en belastingen</u>
<u>Artikel 1.</u>

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van koper.
2. a. Met betrekking tot de op deze akte verschuldigde overdrachtsbelasting wordt een beroep gedaan op het bepaalde in artikel 13 Wet op Belastingen van Rechtsverkeer.
   Bij voormelde akte van levering op heden voor mij, notaris, verleden werd terzake het verkochte overdrachtsbelasting geheven over een grondslag van tweeëntwintigduizend euro (€ 22.000,00).
   Dientengevolge dient de grondslag voor heffing van overdrachtsbelasting terzake onderhavige levering, zijnde de hiervoor vermelde koopprijs ad éénhonderd tweeduizend euro (€ 102.000,00), te worden verminderd met voormeld bedrag ad tweeëntwintigduizend euro (€ 22.000,00), zodat resteert: tachtigduizend euro (€ 80.000,00) en derhalve aan overdrachtsbelasting is verschuldigd: vierduizend achthonderd euro (€ 4.800,00).

b. Voorts dient op grond van het bepaalde in de tussen verkoper en koper gesloten koopovereenkomst door koper aan verkoper te worden uitgekeerd: het verschil tussen het bedrag dat aan overdrachtsbelasting zou zijn verschuldigd zonder vermindering van de heffingsgrondslag in verband met artikel 13 Wet op belastingen van rechtsverkeer, en het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Deze restitutie, ten bedrage van éénduizend driehonderd twintig euro (€ 1.320,00) is derhalve belast met overdrachtsbelasting, zijnde achtenzeventig euro (€ 78,00).

Per saldo is terzake onderhavige levering aan overdrachtsbelasting verschuldigd de som van voormelde bedragen ad vierduizend achthonderd euro (€ 4.800,00) en achtenzeventig euro (€ 78,00), ofwel **vierduizend achthonderd achtenzeventig euro (€ 4.878,00)**.

3. Koper heeft aan verkoper uitgekeerd het verschil tussen het bedrag dat aan overdrachtsbelasting zou zijn verschuldigd zonder vermindering van de heffingsgrondslag in verband met artikel 13 Wet op belastingen van rechtsverkeer, en het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag.
   Bedoeld bedrag is door koper voldaan door storting op een rekening van mij, notaris.
   Verkoper verleent koper bij deze kwitantie.

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

Artikel 2.

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die:
   a. onvoorwaardelijk is;
   b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
   c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;
   d. niet bezwaard is met beperkte rechten;
   e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst.
2. Indien de door verkoper opgegeven maat of grootte of de verdere omschrijving van het verkochte niet juist of niet volledig is, zal geen van partijen daaraan enig recht ontlenen. Dit lijdt uitzondering, indien en voor zover de vermelde grootte en/of omschrijving door de wederpartij is gegarandeerd, danwel niet te goeder trouw is geschied.
3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, geheel ontruimd, vrij van huur of ander gebruiksrecht. Het voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht, behoudens normale slijtage, geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte.

Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

Artikel 3.

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte. Vanaf dat tijdstip komen de baten de koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

Titelbewijzen en bescheiden, aanspraken

Artikel 4.

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven.
Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan hierbij over op koper. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

Garanties

Artikel 5.

De bepalingen van de koopovereenkomst en met name de in de koopovereenkomst door partijen verstrekte garanties blijven onverkort van kracht, voorzover daarvan in deze akte niet uitdrukkelijk is afgeweken en voorzover deze nog van kracht kunnen zijn.

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

In de akte waarbij verkoper het verkochte in eigendom heeft verkregen staan geen erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen omschreven. Er zijn verkoper geen erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen bekend, ook niet ten behoeve van het verkochte.
Gezien de ligging van het verkochte is bereikbaarheid daarvan alleen via eigendom van (een) derde(n) mogelijk doch niet bekend is of daartoe formele rechten bestaan. Koper is hiervan op

de hoogte, heeft afgezien van het verrichten van een erfdienstbaarhedenonderzoek en accepteert het verkochte als zodanig.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

De comparanten zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de comparanten is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor vermelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

Deze akte is verleden te Loosdrecht op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De comparanten hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen en tijdig voor het verlijden van de akte een concept-akte te hebben ontvangen, van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en te zijn gewezen op de gevolgen die voor partijen uit de akte voortvloeien.

Onmiddellijk daarna is de akte beperkt voorgelezen en door de comparanten en mij, notaris, ondertekend om vijftien uur tweeëntwintig minuten.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

w.g. 5.1.2.e

Ondergetekende, 5.1.2.e notaris te Wijdemeren, verklaart dat het registergoed, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5 noch een voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6 van die wet.

w.g. 5.1.2.e

Ondergetekende, 5.1.2.e notaris te Wijdemeren, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 11-12-2020 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 79924 nummer 95.
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN BV PKIoverheid Organisatie Persoon CA - G3 met nummer 70AE9944342C8D6B675C891EBDF1D612D9576E5E toebehoort aan 5.1.2.e

Naam bewaarder: 5.1.2.e

kadaster

BETREFT
Hilversum R 5734

UW REFERENTIE
RvV

GELEVERD OP
18-01-2021 - 15:37

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11087194662

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
15-01-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
15-01-2021 - 14:59

BLAD
1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Hilversum R 5734 Kadastrale objectidentificatie : 013080573470000		
Locatie	Leeuwerikstraat 33 A 1221 LC Hilversum Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen Verblijfsobject ID: 0402010001627862		
Kadastrale grootte	155 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	141525 - 470642		
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend		
Koopsom	€ 102.000	**Koopjaar**	2020
Ontstaan uit	Hilversum R 1493		

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79924/95 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	11-12-2020 om 09:00
Naam gerechtigde	5.1.2.e		
Adres	5.1.2.e 5.1.2.e		
Geboren	5.1.2.e Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	5.1.2.e
Burgerlijke staat	5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e		(ten tijde van verkrijging)

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.

11. Tijdslijn Leeuwerikstraat 33a Hilversum

Datum	Product	Toelichting
1925	Erfpacht	In 1925 is de grond aan de Leeuwerikstraat 33a in erfpacht uitgegeven aan speeltuinvereniging de Eersteling voor een periode van 50 jaar.
8 juni 1953	Verlening vergunning; bouwen verenigingsgebouw “De Eersteling”	
1975	Verkoop aan postduivenvereniging	• De speeltuinvereniging heeft in 1975 het gebouwtje verkocht aan de postduivenvereniging Snelpos • de opbrengsten zijn gedoneerd aan het Goois kinderziekenhuis. • Gelet op de ligging van het perceel en de huidige bebouwing is de grond niet te verkopen aan een andere partij dan de Postduivenvereniging.
12 maart 1996	Verlening vergunning; vergroten verenigingsgebouw	Op 12 maart 1996 is een vergunning verleend voor het vergroten van het verenigingsgebouw (kenmerk 1995/9500607).
maart 1998	Bestemmingsplan Over ’t Spoor 1996 (vastgesteld)	Perceel heeft hierin de bestemming ‘Woondoeleinden’.
12 januari 2011 1 december 2011	Bestemmingsplan Over ‘t Spoor (vastgesteld) Bestemmingsplan Over ‘t Spoor (onherroepelijk)	Perceel heeft hierin de bestemming ‘Wonen -4’ Bestemmingsomschrijving: ‘De voor ´Wonen-4´ aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in vrijstaande woningen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit; met de daarbij behorende voorzieningen.’ Vrijstaande woning: een woning met een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw; Hoofdgebouw: een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en waarin de

		hoofdfunctie ingevolge de bestemming is ondergebracht Bouwvoorschriften: (hoofd)gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Ter plaatse van het gebouw is geen bouwvlak opgenomen.
24 juni 2016	Paraplubestemmingsplan Regeling meervoudige bewoning (vastgesteld)	Inwerkingtreding van dit bestemmingsplan heeft geen invloed op het gebruik van het perceel gehad destijds. Deze regeling zit op *meervoudige* bewoning.
3 november 2020	Verkoop gemeentegrond aan de Postduivenvereniging voor een bedrag van € 22.000.	Als laatste was het gebouw in 2020 in gebruik bij een Postduivenvereniging. Zij was in het bezit van de opstal, de gemeente was in het bezit van de grond. De Postduivenvereniging heeft verzocht de grond te mogen aankopen om de huidige status waarbij hun gebouw op een perceel van de gemeente staat zonder erfpachtovereenkomst op te heffen. In de akte van levering is vermeld dat; '(…) <u>het verkochte door koper te gebruiken als verenigingsgebouw (…).'</u>
10 december 2020 10 december 2020	Notariële akte van levering van perceel grond en verenigingsgebouw aan de postduivenvereniging voor € 22.000 Notariële akte van levering van perceel grond en verenigingsgebouw aan nieuwe eigenaar voor € 102.000	De Postduivenvereniging heeft de grond en de opstal na levering door de gemeente meteen doorverkocht aan de huidige eigenaar/aanvrager.
2 april 2021	Aanvraag omgevingsvergunning (1)	Op 2 april 2021 is een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het maken van een patio en het wijzigen van de indeling op het adres Leeuwerikstraat 33A in Hilversum.
6 juli 2021	Weigering omgevingsvergunning (1)	De vergunning is geweigerd wegens strijd met het bestemmingsplan Over 't Spoor en redelijke eisen van welstand.

18 augustus 2021	Indiening bezwaarschrift	
18 oktober 2021	Inschrijving van bewoner in BRP	Niet zijnde de aanvrager; wonen is niet toegestaan o.b.v. bestemmingsplan Over ’t Spoor. Er is geen sprake van een vrijstaande woning, zijnde een hoofdgebouw. Er is geen bouwvlak.
2 december 2021	Beslissing op bezwaar; bezwaar niet-ontvankelijk	Het bezwaarschrift is te laat ingediend. Conform het advies van de bezwaarcommissie is het bezwaar daarom niet-ontvankelijk verklaard.
2 augustus 2022	Aanvraag omgevingsvergunning (2)	Op 2 augustus 2022 is een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een woning en het bouwen van een patio op het adres Leeuwerikstraat 33a in Hilversum. Aanvrager stelt in het aanvraagformulier dat er antikraak gewoond wordt. Voor zover wordt gesteld dat er ten tijde van de aanvraag sprake was van reeds uitgevoerde vergunningsvrije verbouwing tot woning, kan worden opgemerkt dat de wet bepaalt of er sprake is van vergunningsvrij. Dat is hier niet het geval. Ten eerste neemt het aantal woningen toe (t.o.v. hetgeen planologisch is toegestaan) en daarnaast kan er niet vergunningsvrij worden gebouwd aan iets dat in strijd met het bestemmingsplan in gebruik is (artikel 5 Bijlage II Bor).
2 november 2022	Weigering omgevingsvergunning (2)	Bij besluit van 2 november 2022 heeft het college de gevraagde omgevingsvergunning geweigerd.
14/16 december 2022	Indiening bezwaarschrift	Tegen weigering omgevingsvergunning is een bewaarschrift ingediend.
23 december 2022	Chw-bestemmingsplan 1221 (in werking)	Perceel heeft hierin de gebiedsaanduiding ‘Overige zone - Wonen’. Art. 10 : Ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone -

		Wonen' is het gebruiken van bouwwerken en/of gronden toegestaan voor: wonen (als bestaande gebruiksactiviteit). 1.08 Bestaande activiteiten: Activiteit die rechtmatig is aangevangen voorafgaand aan de inwerkingtreding van dit plan (…). Het wonen was in strijd met bestemmingsplan Over 't spoor aangevangen. Daarom geen bestaande activiteit. 11.4.2 Het in gebruik nemen van bouwwerken en/of gronden is toegestaan voor wonen, niet zijnde meervoudige bewoning, ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - Wonen', mits geen sprake is van nadelige invloed op de normale verkeersafwikkeling en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de nota Parkeernota Hilversum 2017 en de beleidsnotitie Parkeernormering OV-Knooppunten of diens opvolgers. Het plan voorziet niet in (voldoende) parkeergelegenheid. Het plan past niet in Chw-bestemmingsplan 1221.
6 april 2023	Beslissing op bezwaar tegen de weigering; bezwaar ongegrond	Bij besluit van 6 april 2023 heeft het college het bezwaar van eiser tegen het primaire besluit ongegrond verklaard conform het advies van de commissie bezwaarschriften.
8 december 2023	Uitspraak van de rechtbank in beroep tegen de beslissing op bezwaar; gegrond	Aanvrager heeft beroep ingesteld tegen de beslissing op bezwaar. Samenvatting van de uitspraak rechtbank: - Eiser wil pand verbouwen en gebruiken als woning; - Leeuwerikstraat 33a heeft geen bouwvlak; - (Hoofd)gebouwen mogen uitsluitend mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;

		- College heeft terecht geconcludeerd dat het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan Over ’t Spoor; - Niet de reguliere procedure maar de uitgebreide procedure o.g.v. de Wabo had moeten worden gevolgd. Toepassing van de zogenoemde kruimelregeling bleek niet mogelijk. - Beroep gegrond omdat verkeerde procedure is gevolgd. - College moet met toepassing van de uitgebreide procedure een nieuw besluit nemen op de aanvraag van 2 augustus 2022.
8 december 2023	Ter inzagelegging ontwerp Chw paraplubestemmingsplan Woningsplitsing en Verkamering	Er is geen sprake van een legale woning. Onder dit parapluplan is er sprake van woningsplitsing, nl. het toevoegen van een woning.
1 januari 2024	Inwerkingtreding Omgevingswet	Op grond van het overgangsrecht in de Omgevingswet blijft de Wabo van toepassing op aanvragen waarvan het besluit nog niet onherroepelijk is. Dat is hier het geval. Er is geen sprake van een zogeheten bopa. Op grond van de Wabo geldt voor de uitgebreide procedure een beslistermijn van 26 weken. Ook is er een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen nodig van de raad, zowel bij een verlening als bij een weigering. Er kan bij een uitgebreide procedure Wabo geen vergunning van rechtswege ontstaan.
4 maart 2024	Chw paraplubestemmingsplan Woningsplitsing en verkamering (vastgesteld)	
4 maart 2024	Beleidsregels Woningsplitsing, verkamering en transformatie (vastgesteld)	

31 mei 2024	Chw Paraplubestemmingsplan Woningsplitsing en verkamering (in werking getreden)	Het bouwplan is in strijd met dit parapluplan vanwege het toevoegen van een woning (=woningsplitsing volgens definitie bestemmingsplan).
19 november 2024	Mailbericht voortzetten uitgebreide procedure conform uitspraak rechtbank	Gedurende een aantal maanden bleef er discussie bestaan over de te vervolgen procedure en werd de uitspraak van de rechtbank in twijfel getrokken. De gemeente heeft aanvrager daarnaast voorgesteld om de lopende aanvraag in te trekken en opnieuw in te dienen onder de gelding van de Omgevingswet (i.p.v. de Wabo) gelet op de daarmee gepaard gaande proceduretijd. Daartoe was aanvrager niet bereid. Met een mailbericht van 19 november 2024 hebben wij aanvrager laten weten de inmiddels onherroepelijke uitspraak van de rechtbank uit te voeren en de discussie over de mail te beëindigen.
11 maart 2025	Collegebesluit ontwerpbesluit weigering en voorstel aan de raad voor ontwerpbesluit weigering verklaring van geen bedenkingen	Voor de inhoudelijke overwegingen om ruimtelijk gezien geen medewerking te verlenen wordt verwezen naar het raadsvoorstel.
14 mei 2025	Raadsbesluit op ontwerpbesluit weigering verklaring van geen bedenkingen	Voor de inhoudelijke overwegingen om ruimtelijk gezien geen medewerking te verlenen wordt verwezen naar het raadsvoorstel.
Mei/juni 2025	Terinzagelegging van ontwerpbesluit, samen met het ontwerpbesluit weigering omgevingsvergunning voor zes weken	Tijdens de terinzagelegging zijn vier zienswijzen ingediend.
18 november 2025	Het college is voornemens de gevraagde vergunning te weigeren aangezien het bouwplan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Met dit raadsvoorstel wordt voorgesteld de benodigde verklaring van geen bedenkingen te weigeren.	
26 november 2025	Commissie Ruimtelijke Ordening en Projecten. Het college is voornemens om het volgende	

	voorstel ter bespreking voor te leggen in de commissie: 1. De Nota van beantwoording; Zienswijzen Leeuwerikstraat 33a vast te stellen; 2. De definitieve 'Verklaring van geen bedenkingen' niet af te geven voor de omgevingsvergunning Leeuwerikstraat 33a te Hilversum	
10 december 2025	Raadvergadering. Het college is voornemens de raad het volgende voorstel ter besluitvorming voor te leggen: 1. De Nota van beantwoording; Zienswijzen Leeuwerikstraat 33a vast te stellen; 2. De definitieve 'Verklaring van geen bedenkingen' niet af te geven voor de omgevingsvergunning Leeuwerikstraat 33a te Hilversum	
Januari 2026	Definitief collegebesluit op de aanvraag omgevingsvergunning.	Tegen dit besluit staat voor belanghebbenden beroep open bij de rechtbank gedurende zes weken na besluitvorming.

Overige punten

Geen beroep ingediend bij de rechter

Wij hebben geen bericht ontvangen van de rechtbank dat er beroep is ingesteld tegen het niet tijdig nemen van een besluit op de aanvraag.

Een uitspraak in een dergelijk beroep gaat enkel over het niet tijdig nemen van een besluit en niet over de inhoud. De vraag of het planologisch wenselijk is om medewerking te verlenen aan een afwijking van het bestemmingsplan, is aan het college en, voor wat betreft de verklaring van geen bedenkingen, aan de raad.

Aanvrager kan pas weer inhoudelijk in beroep tegen het definitieve besluit op de aanvraag.

Omwonenden zijn verdeeld

Door de aanvrager is een enquête uitgezet onder diverse omwonenden. Uit de enquête kan worden opgemaakt dat een deel van de omwonenden voorstander is en een deel daar bezwaar tegen heeft. Enkele omwonenden zijn als 'niet thuis' aangemerkt, waaronder ook de bewoner van nr. 33, het aangrenzende perceel.

Eemnesserweg 208A; geen vergelijkbaar plan

In de commissievergadering werd het adres genoemd Eemnesserweg 208A als gelijk geval (verbouwen naar woning). Het betreft een adres in het bestemmingsplan Kamerlingh Onnesweg en Beschermde Gezichten Hilversum Zuid en Oost. De bestemming van het terrein was 'Detailhandel'. Het ging om de verbouw van een winkelruimte naar woonruimte. De planologische regeling en de omstandigheden van het geval zijn van een geheel andere orde dan bij het voorliggende plan aan de Leeuwerikstraat 33A en om die reden niet vergelijkbaar. De enige strijdigheid bij dit plan was dat er een bouwverbod gold vanwege het beschermde stadsgezicht.

Bijlage 11 Beantwoording vragen raadsleden

Was er opstalrecht op de grond gevestigd?
Ten tijde van verkoop/levering door gemeente in 2020 was dit er niet. De vraag is of het er ooit is geweest, bijvoorbeeld ten tijde van erfpachtuitgifte aan het bestuur. Als dit al het geval was, dan is zeker dat dit recht dan niet is overgedragen aan de Postduivenvereniging (hierna: PV). De PV heeft zich wel gedragen als eigenaar van het opstalrecht. Daarom lijkt het erop dat inmiddels het opstalrecht door verjaring door de PV is verkregen. Dit is op grond van jurisprudentie mogelijk (zie uitspraak Hof in ECLI:NL:GHAMS:2016:229).

De verjaringstermijn begint te lopen op het moment van de inbezitname. Er zijn dan twee varianten:
(1) verkrijgende verjaring: de verkrijger is te goeder trouw en er is sprake van een tijdsverloop van tien jaar (artikel 3:99 lid 1 BW)

(2) bevrijdende verjaring: de verkrijger is niet te goeder trouw en er is sprake van ene tijdsverloop van 20 jaren.
Relevant is dat in dit geval al meer dan 20 jaar is verlopen sinds de inbezitname van het gebouw door de PV. Daarmee lijkt er sprake van verjaring, ongeacht de vraag of de inbezitname te goeder trouw of te kwader trouw is geweest.

Kan het verschil in verkoopprijs € 22.000 versus € 102.000 verklaard worden door de waarde van de opstal (waarvan de vereniging mogelijk eigenaar was en die geen onderdeel was van de eerste transactie en wel van de tweede transactie?
Zoals ook in het feitenrelaas staat beschreven, was in de koopovereenkomst tussen de gemeente en de postduivenvereniging enkel de waarde van het perceel uitgangspunt voor de verkoopprijs van € 22.000,-. Hier liggen ook taxatierapporten aan ten grondslag. Het verenigingsgebouw was namelijk al in eigendom van de postduivenvereniging in economische zin.

In de akte van levering van de postduivenvereniging aan de heer Van Leeuwen is de verkoopprijs van € 102.000 gebaseerd op de waarde van het perceel grond én verenigingsgebouw.

Waarom zijn er destijds geen maatregelen getroffen in de verkoop van het object door gemeente, zoals kettingbeding, anti-speculatiebeding of aanvullende bedingen?
Zoals uit het feitenrelaas blijkt is dit een van de lessen die we van deze casus hebben geleerd.

Er heeft iemand snel € 80.000 verdiend aan deze transactie, waar is dit terecht gekomen?
Er lijkt geen sprake te zijn van een onrechtmatige verrijking van de PV, omdat zij in de veronderstelling waren eigenaar te zijn van het gebouw. Zeker als zij in 1975 hier een destijds marktconform bedrag voor hebben betaald.

Is hier sprake van onhandigheid (notaris/ gemeente?), incompetentie, bewuste integriteitsschending of is er niets opmerkelijks gebeurd na het op een rij zetten van de feiten?
Het college komt, op basis van alle gebeurtenissen en feiten, tot de conclusie dat er geen reden is om aan te nemen dat de integriteit is geschonden in dit dossier. Tegelijkertijd constateert het college ook dat in dit proces verschillende zaken niet goed zijn gegaan. Tussen 1925 en 1975 waren er verschillende, natuurlijke momenten om het eigendomsrecht van het verenigingsgebouw juridisch goed te regelen door een recht van opstal te vestigen. Dit is niet gebeurd.

Uit de feiten blijkt daarnaast dat de gemeente bij de verkoop in 2020 wist dat het perceel met verenigingsgebouw doorverkocht zou worden. Hierover staat niks vermeld in het collegevoorstel en in de koopovereenkomst is geen anti-speculatiebeding of kettingbeding opgenomen. Om de gemeentelijke belangen goed te borgen was dat wel beter geweest.

Verder valt te constateren dat de gemeente bij de laatste verkoop in 2020 zichzelf onvoldoende heeft laten informeren over het verschil tussen de koopovereenkomst die de gemeente zelf heeft gesloten met de postduivenvereniging en de notariële akte van levering. Pas nadat enkele raadsleden kritische vragen hebben gesteld over deze verkoop, is dit cruciale verschil geconstateerd. De concept akte van levering gaf voldoende aanleiding om explicieter de feitelijke situatie te omschrijven, zodat duidelijk was wie de eigenaar van de grond was en wie de eigenaar van het verenigingsgebouw was (in economische zin) ten tijde van de transactie. Deze zaken zijn niet goed gegaan en hier heeft het college lessen uit getrokken, zodat dit in toekomstige gevallen niet meer kan gebeuren.

Kan de koopovereenkomst van de Duivenvereniging ingezien worden?
Ja, zie bijlagen 6, 7 en 8

Als er wel iets mis is gegaan in dit dossier en het ligt buiten de gemeentelijke organisatie, wat is dan handelingsperspectief?
Hier is geen sprake van.

Van: 5.1.2.e
Verzonden: dinsdag 4 november 2025 15:19
Aan: 5.1.2.e @notariaatwijdemeren.nl
Onderwerp: Vragen naar aanleiding van akten van levering verenigingsgebouw en ondergrond Leeuwerikstraat 33a Hilversum

Geachte heer 5.1.2.e 5.1.2.e

Op 10 december 2020 zijn door een (voormalig) notaris van uw kantoor de bijgevoegde akten van levering gepasseerd. De ene akte van levering betreft een koopovereenkomst tussen de gemeente Hilversum en de postduivenvereniging. De andere akte betreft een koopovereenkomst tussen de postduivenvereniging en 5.1.2.e
Beide akten zijn door dezelfde notaris op dezelfde dag gepasseerd. Over deze transacties zijn door een aantal raadsleden van de gemeente Hilversum kritische vragen gesteld, omdat uit deze stukken blijkt dat de gemeente Hilversum het verenigingsgebouw met ondergrond voor € 22.000 euro heeft verkocht aan de postduivenvereniging en dat enkele minuten later hetzelfde verenigingsgebouw met ondergrond voor € 102.000 euro is doorverkocht door de postduivenvereniging aan 5.1.2.e 5.1.2.e Ter voorbereiding op een gesprek met deze raadsleden ben ik bezig met het maken van een reconstructie van deze transacties door de feiten op papier te zetten met bijbehorende tijdslijn, inclusief relevante stukken.

Uw licht op dit dossier zou heel fijn zijn om de juridische/ notariële kant van dit verhaal goed te kunnen duiden. Als ik het goed heb begrepen heeft u hier onlangs ook telefonisch contact over gehad met mijn collega 5.1.2.e
De gemeente heeft in de bijgevoegde koopovereenkomst met de postduivenvereniging opgenomen dat het enkel het perceel grond verkoopt en niet het verenigingsgebouw dat erop staat. Dit werd geacht eigendom te zijn van de postduivenvereniging. In de notariële akte van levering is dit echter anders opgenomen, nl. dat het verenigingsgebouw ook door de gemeente is verkocht aan de postduivenvereniging. Ik heb hierbij de volgende vragen aan u:

- Kunt u achterhalen of en zo ja op welke wijze de behandelend notaris dit cruciale verschil in beide overeenkomsten actief heeft gecommuniceerd richting de gemeente? Zoals gezegd was de gemeente in de veronderstelling alleen een perceel grond te verkopen met bijbehorende verkoopprijs van € 22.000.
- Kunt u achterhalen of en zo ja op welke wijze de behandelend notaris de gemeente heeft geattendeerd op het feit dat een recht van opstal gevestigd moet worden op het verenigingsgebouw om enkel het perceel grond te kunnen overdragen?
- Kunt u achterhalen of de behandelend notaris actief de gemeente in kennis heeft gesteld van het feit dat hetzelfde verenigingsgebouw met ondergrond direct doorverkocht zou worden voor een substantieel hogere verkoopprijs? Heeft een notaris een informatieplicht in dergelijke gevallen richting (in dit geval) de gemeente?
- Tot slot lees ik in de notariële akte van levering nergens iets over verkrijgende verjaring van het verenigingsgebouw door de postduivenvereniging, terwijl de postduivenvereniging al sinds 1975 beschikte en gebruik maakte van het verenigingsgebouw. Had dit aspect niet meegewogen moeten worden in de notariële akte van levering, zodat de gemeente op basis van dat aspect alleen de ondergrond aan de postduivenvereniging heeft verkocht?

Graag ontvang ik uw reactie op deze vragen. Deze vragen zijn bedoeld om te achterhalen in hoeverre de gemeente wist (of had kunnen weten) dat deze transacties op deze wijze juridisch zijn gepasseerd. Op dit moment leveren deze transacties binnen de gemeente de nodige gefronste wenkbrauwen en ik wil alle juridische aspecten en de rol van de gemeente en uw notariskantoor daarin zo goed mogelijk uitleggen.

Is het voor u mogelijk om deze week op deze mail te reageren?

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e
Bestuursadviseur gemeente Hilversum | 5.1.2.e @hilversum.nl
5.1.2.e | werkdagen: maandag t/m donderdag |

Van: 5.1.2.e | Notariaat Wijdemeren <5.1.2.e @notariaatwijdemeren.nl>
Verzonden: donderdag 6 november 2025 10:31
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e @hilversum.nl>
Onderwerp: RE: Vragen naar aanleiding van akten van levering verenigingsgebouw en ondergrond Leeuwerikstraat 33a Hilversum

Geachte 5.1.2.e

Dank voor uw bericht.

Zoals u al aangeeft, is de notaris die destijds de akte van levering tussen de gemeente en de postduivenvereniging heeft gepasseerd niet meer aan ons kantoor verbonden en is de behandelaar van dat dossier ook niet meer werkzaam bij Notariaat Wijdemeren. Dat betekent dat ik mij eerst zelf zal moeten verdiepen in het betreffende dossier om mij een goed beeld te kunnen vormen.

Een inhoudelijke reactie op uw bericht zal ik zo spoedig mogelijk aan u toezenden, maar dat kan helaas niet deze week.

Vooruitlopend op die inhoudelijke reactie, maak ik u er wel vast op attent dat mijn reactie, gezien het voor notarissen geldende beroepsgeheim, uitsluitend betrekking zal hebben op de transactie tussen de gemeente en de postduivenvereniging.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e 5.1.2.e
(afwezig op donderdagmiddag en vrijdag)

website * privacy * contact

Notariaat Wijdemeren
Rading 46
1231 KB Loosdrecht
035-6259090

Van: 5.1.2.e | Notariaat Wijdemeren <5.1.2.e@notariaatwijdemeren.nl>
Verzonden: dinsdag 11 november 2025 14:38
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>
Onderwerp: RE: Vragen naar aanleiding van akten van levering verenigingsgebouw en ondergrond Leeuwerikstraat 33a Hilversum

Geachte 5.1.2.e

In aansluiting op mijn mailbericht van donderdag 6 november jl., hierbij mij reactie op uw mail van 4 november jongstleden.

Uit de koopovereenkomst die de gemeente Hilversum destijds met de postduivenvereniging heeft gesloten blijkt dat verkocht betreft "*een perceel grond te Hilversum aan de Leeuwerikstraat 33a kadastraal bekend gemeente Hilversum sectie R nummer 5734, groot 155 m2*", zulks voor de koopprijs van € 22.000,00.

Voormelde koopprijs heeft uitsluitend betrekking op de grond, aangezien in bedoelde koopovereenkomst tevens het navolgende is vermeld: "*Het verkochte is thans in gebruik door koper daar koper eigenaar is van de opstal welke aanwezig is op het verkochte*."

De gemeente Hilversum heeft, zoals blijkt uit de koopovereenkomst, de rechten van de postduivenvereniging op het door de gemeente verkochte perceel aanwezige opstal(len) erkend. Daarover heeft, voor zover ik heb kunnen nagaan, geen misverstand bestaan. Waarom in het verleden in formeel juridische zin de "eigendom" van de op het perceel aanwezige opstal niet is geformaliseerd (door bijvoorbeeld de vestiging van een recht van opstal of door erkenning dat het gebouw met onderliggende grond door extinctieve verjaring door de postduivenvereniging in eigendom is verkregen), is mij niet bekend. Gesteld zou kunnen worden dat de postduivenvereniging reeds lang in economische zin als gerechtigde gold ten aanzien van de op het verkochte perceel aanwezige opstal.

In de akte van levering, waarvan het concept overigens door de gemeente voorafgaand is goedgekeurd, is aan de postduivenvereniging geleverd hetgeen laatst bedoelde op grond van de koopovereenkomst heeft gekocht. Volgens het Burgerlijk Wetboek omvat de eigendom van de grond echter tevens de zich daarop bevindende opstal(len) (artikel 5: 20 lid 1. sub e. BW), tenzij die juridisch van die grond is/zijn losgemaakt door bijvoorbeeld de vestiging van een opstalrecht. De gemeente heeft mitsdien door de levering van de grond (het verkochte) op grond van de privaatrechtelijke regels tevens in juridische zin de opstal in eigendom geleverd aan de postduivenvereniging. De contractuele verplichting tot levering beperkte zich dus weliswaar tot de grond, maar de juridische levering omvatte dus ook de op die grond bevindende opstal.

Voormelde juridische consequentie heeft in het geval van de postduivenvereniging geen oneigenlijke gevolgen omdat de rechten van die vereniging toch al door de gemeente werden erkend en dus eigenlijk (als gevolg van ons juridisch systeem) werden geformaliseerd. Er heeft als gevolg van die levering dus geen oneigenlijke vermogensverschuiving plaatsgevonden van de op het verkochte perceel aanwezige opstal naar de postduivenvereniging. Daar een dergelijke situatie wél consequenties heeft voor de heffing van overdrachtsbelasting, is in de akte van levering verwezen naar een vrijstelling voor de heffing van overdrachtsbelasting in verband met de rechten die de verkrijger reeds had met betrekking tot de op het perceel aanwezige opstal. Overdrachtsbelasting is daarom ook alleen geheven over de met de gemeente overeengekomen koopprijs voor de grond.

Verwarring kan inderdaad ontstaan door de term "het verkochte" in de akte van levering. Contractueel was het verkochte immers alleen de grond, maar zoals hiervoor uitgelegd, ging met het verkochte de opstal tevens mee in de leveringshandeling (de akte van levering). "Het verkochte" kan dan ook in de akte van levering worden verstaan als "het geleverde".
De opstal werd al geacht eigendom te zijn van de postduivenvereniging, zodat daarvoor door de gemeente begrijpelijkerwijs ook geen koopprijs aan de vereniging is gevraagd.

In uw mail staan een aantal vragen, die ik hieronder opneem met daarachter mijn reactie daarop.

- Kunt u achterhalen of en zo ja op welke wijze de behandelend notaris dit cruciale verschil in beide overeenkomsten actief heeft gecommuniceerd richting de gemeente? Een notaris is gebonden aan het wettelijk voor hem geldende beroepsgeheim en deelt geen informatie met derden over hetgeen onder dat beroepsgeheim valt.

a) Zoals gezegd was de gemeente in de veronderstelling alleen een perceel grond te verkopen met bijbehorende verkoopprijs van € 22.000. Dat is naar mijn inzicht (zie toelichting hier boven) ook gebeurd.

- Kunt u achterhalen of en zo ja op welke wijze de behandelend notaris de gemeente heeft geattendeerd op het feit dat een recht van opstal gevestigd moet worden op het verenigingsgebouw om enkel het perceel grond te kunnen overdragen? Dat heb ik niet kunnen achterhalen. Het lag naar mijn mening destijds ook niet voor de hand te adviseren eerst een opstalrecht te vestigen. De rechten van de vereniging op het verenigingsgebouw werden immers al door de gemeente erkend en een eventueel eerst gevestigd opstalrecht zou vervolgens als gevolg van de levering van de grond direct weer van rechtswege door vermenging teniet gaan en gepaard zijn gegaan met onnodige (notariële) kosten.

- Kunt u achterhalen of de behandelend notaris actief de gemeente in kennis heeft gesteld van het feit dat hetzelfde verenigingsgebouw met ondergrond direct doorverkocht zou worden voor een substantieel hogere verkoopprijs? Zie hiervoor: "*Een notaris is gebonden aan het wettelijk voor hem geldende beroepsgeheim en deelt geen informatie met derden over hetgeen onder dat beroepsgeheim valt.*" Heeft een notaris een informatieplicht in dergelijke gevallen richting (in dit geval) de gemeente? Een dergelijke informatieplicht stuit eveneens af op het beroepsgeheim van de notaris.

- Tot slot lees ik in de notariële akte van levering nergens iets over verkrijgende verjaring van het verenigingsgebouw door de postduivenvereniging, terwijl de postduivenvereniging al sinds 1975 beschikte en gebruik maakte van het verenigingsgebouw. Had dit aspect niet meegewogen moeten worden in de notariële akte van levering, zodat de gemeente op basis van dat aspect alleen de ondergrond aan de postduivenvereniging heeft verkocht? De gemeente heeft contractueel alleen de grond verkocht (bij de levering ging door de zogenaamde natrekkingsregel de eigendom van de opstal eveneens van rechtswege mee over naar de vereniging). Indien verjaring daadwerkelijk zou zijn erkend door de gemeente, dan zou in ieder geval de grond welke direct is gelegen onder het gebouw reeds op grond van die verjaring eigendom zijn geworden van de vereniging en had de vereniging alsdan voor dat deel van de grond een koopprijs hoeven te betalen aan de gemeente. Verjaring van alleen de opstal is juridisch niet bestaanbaar. Verjaring ziet in een dergelijk geval op de grond én hetgeen daarop is gebouwd. Gezien de door de gemeente bedongen koopprijs voor de grond lag het niet voor de hand dat een beroep op verjaring ten aanzien van de grond waarop de opstal is gesitueerd door de gemeente kon worden gehonoreerd.

Zoals in mijn mail van 6 november jl. aangegeven, kan alleen door mij ingegaan worden op de transactie tussen de gemeente en de postduivenvereniging. Algemeen gesteld, kan ik echter wel het volgende opmerken.

De gemeente heeft de grond geleverd aan de postduivenvereniging voor de overeengekomen prijs. De reeds door de gemeente erkende "eigendomsrechten" van de vereniging met betrekking tot de op het verkochte perceel aanwezige opstal werden als gevolg van ons wettelijk systeem van levering (door natrekking) gelegaliseerd.

In zijn algemeenheid geldt dat een eventuele opvolgende verkoop en levering door de eigenaar van onroerend goed aan een derde is toegestaan, tenzij er juridische redenen zijn die dat verhinderen en/of beperken (zoal bijvoorbeeld een anti-speculatiebeding). Uit geen van de mij ter beschikking staande gegevens, waaronder met name de koopovereenkomst die de gemeente met de vereniging heeft gesloten, blijkt dat er ten aanzien van de grond én opstal privaatrechtelijke beperkingen aangaande (door)verkoop tussen de gemeente en de vereniging zijn overeengekomen.

Het ligt voor de hand dat in het geval verkoop geschiedt door de postduivenvereniging, in de daarvoor door hen gehanteerde koopprijs, naast de waarde van de grond uiteraard tevens de waarde van de aan de vereniging toekomende opstal is verdisconteerd. Die totale verkoopwaarde wijkt in dat geval dan logischerwijze af van de koopprijs die overeengekomen is met de gemeente, aangezien die alleen betrekking heeft op de grond.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e 5.1.2.e
(afwezig op donderdagmiddag en vrijdag)

NOTARIAAT
WIJDEMEREN

website * privacy * contact

Notariaat Wijdemeren
Rading 46
1231 KB Loosdrecht
035-6259090
info@notariaatwijdemeren.nl
www.notariaatwijdemeren.nl