gemeente
Zoetermeer

VASTSTELLINGSOVEREENKOMST

Inzake de beëindiging van het recht van opstal en de huurovereenkomst terzake een perceel grond ter grootte van circa 399 m2, gelegen aan Buytenpark 7 te Zoetermeer

Partijen:

1. **Gemeente Zoetermeer**, gevestigd aan Stadhuisplein 1 (2711 EC) te Zoetermeer, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 27376002, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer R. van de Worp, hoofd van de afdeling Vastgoedbedrijf, daartoe aangewezen als gemachtigde ex artikel 171, tweede lid van de Gemeentewet door de burgemeester van die gemeente blijkens het Mandaatbesluit 2022 d.d. 4 juli 2022, hierna te noemen: "verhuurder", dan wel "opstalgever", dan wel "Gemeente";

   en

2. **Motorclub Zoetermeer en omstreken**, gevestigd aan Buytenparklaan 7 (2717 AX) te Zoetermeer, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 40464016, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer W.F. van Dorp, geboren op 10-10-1984, woonachtig aan de Karel Doormanlaan 7 (2712 JA) te Zoetermeer, hierna te noemen "huurder", dan wel "opstalnemer", dan wel "Motorclub";

Gemeente en Motorclub hierna gezamenlijk te noemen: "**Partijen**"

Overwegende dat:

- Partijen op 3 februari 2000 een huurovereenkomst zijn aangegaan voor een perceel grond ter grootte van circa 399 m2, gelegen te Buytenpark 7, kadastraal bekend gemeente Zoetermeer, sectie C, nummer 4708 (gedeeltelijk);

- Ter uitvoering van artikel 10 van deze huurovereenkomst op 7 februari 2000 aan de Motorclub een recht van opstal verleend is voor het stellen en in eigendom hebben van een clubaccommodatie op het bovengenoemde perceel;

- Op 17 oktober 2022 de Gemeente een opzegging van de Motorclub heeft ontvangen, waarin wordt gevraagd om zowel de huurovereenkomst, als de opstalovereenkomst per eerst mogelijke datum te beëindigen;

- Op grond van artikel 10 van de akte ter vestiging van het opstalrecht de Gemeente is gehouden aan het vergoeden van de waarde van de opstal;

gemeente
Zoetermeer

- Om deze waarde vast te stellen de Gemeente op 9 september 2022 een taxatierapport heeft laten opstellen door Van 't Hof Bedrijfsmakelaars & Taxateurs, welk rapport is opgenomen in bijlage 1 bij deze overeenkomst;

- Om deze waarde vast te stellen de Motorclub op 24 juni 2022 een taxatierapport heeft laten opstellen door De Drie Kastelen NVM Makelaardij, welk rapport is opgenomen in bijlage 2 bij deze overeenkomst.

- Partijen na overleg over beide taxatierapporten tot een waarde zijn gekomen voor de opstal, die de Gemeente binnen zes maanden na het eindigen van de opstal aan de Motorclub dient te betalen;

- Partijen hetgeen zij zijn overeengekomen wensen vast te leggen in deze vaststellingsovereenkomst.

Komen overeen als volgt:

Artikel 1 Financiële afwikkeling

1.1 Voor de vergoeding van de waarde van de opstal zijn partijen een bedrag overeengekomen van € 105.000,00.

1.2 Op het in artikel 1.1 genoemde bedrag zal € 2.325,85 in mindering worden gebracht dat door de Gemeente reeds aan te Motorclub is betaald ter dekking van de facturen voor de opstalverzekering (bijlage 3) en de taxatie (bijlage 4).

1.3 De huur is vanaf november 2022 tot einde looptijd van de huurovereenkomst opgeschort. De opgeschorte huur zal in mindering komen op het in artikel 1.1 genoemde bedrag.

1.4 Op het in artikel 1.1 genoemde bedrag worden de gemeentelijke belastingen voor het jaar 2023 in mindering gebracht, welke door de Gemeente voor de einddatum van deze overeenkomst aan de Motorclub zullen worden betaald.

1.5 De kosten voor het opstellen van een akte ter beëindiging van het opstalrecht en het beëindigen van het recht van opstal bij een door de Motorclub gekozen notaris komen voor haar rekening.

Artikel 2 Looptijd overeenkomst

2.1 Deze overeenkomst treedt in werking na ondertekening door Partijen en goedkeuring daartoe van het bevoegd gezag aan de zijde van de Gemeente en eindigt na ondertekening van de akte ter beëindiging van het opstalrecht bij de notaris en nadat aan alle verplichtingen in deze overeenkomst is voldaan, doch uiterlijk 1 mei 2023.

2.2 De einddatum van deze overeenkomst, zoals bedoeld in artikel 2.1, zal gelden als de einddatum van zowel de huurovereenkomst als de opstalovereenkomst.

gemeente
Zoetermeer

Artikel 3 Verplichtingen Motorclub

3.1 De Motorclub zal de huurovereenkomst en het recht van opstal lopende deze vaststellingsovereenkomst niet aanbieden aan derden.

3.2 Het opstalrecht is vrij van hypotheken, beslagen en vrij van inschrijvingen daarvan. Het opstalrecht is vrij van enig gebruiksrecht. De opstal is leeg, ontruimd en ongevorderd op het moment van eindigen van het recht van opstal.

3.3 De Motorclub is verplicht de opstal lopende deze vaststellingsovereenkomst verzekerd te houden.

3.4 De Motorclub zal een opdracht verstrekken aan een door haar gekozen notaris voor het opstellen van een akte ter beëindiging van het opstalrecht en het beëindigen van het recht van opstal.

Artikel 4 Verplichtingen Gemeente

4.1 De Gemeente zal voorafgaand aan het beëindigen van het recht van opstal een afspraak maken met de Motorclub voor een eindoplevering van de opstal.

4.2 De Gemeente is verplicht de in artikel 1 genoemde vergoeding te betalen aan de Motorclub binnen zes maanden na ondertekening van de akte ter beëindiging van het opstalrecht bij de notaris.

Artikel 5 Totstandkomingsvereiste

Deze overeenkomst komt pas tot stand na ondertekening van de overeenkomst door beide Partijen en goedkeuring daartoe van het bevoegd gezag. Deze goedkeuring en de ondertekening door bevoegde personen zijn voorwaarde voor de totstandkoming van deze overeenkomst.

Artikel 6 Finale kwijting

Partijen verlenen elkaar over en weer na oplevering van het gehuurde en de opstallen zoals bedoeld in deze overeenkomst finale kwijting ten aanzien van de beëindiging van de huurovereenkomst en het opstalrecht en verklaren ter zake niets meer van elkaar te vorderen te hebben, tenzij deze overeenkomst niet dan wel niet correct wordt nagekomen.

Artikel 7 Overige bepalingen

7.1 De overwegingen maken deel uit van deze overeenkomst.

7.2 De overeenkomst is een vaststellingsovereenkomst in de zin van artikel 7:900 BW.

gemeente
Zoetermeer

7.3 Op deze overeenkomst en op alle geschillen die daaruit voortvloeien of daarmee samenhangen, is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

7.4 Ontbinding en/of vernietiging van deze overeenkomst is uitgesloten. Als een deel van de overeenkomst nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van het overige deel van de overeenkomst onverlet, in plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan als overeengekomen hetgeen op wettelijke toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid getekend zouden hebben.

Aldus overeengekomen en ondertekend op 15/12/2022

Namens Gemeente

Naam: Rud Hoop

Functie: Afd. Hoofd Vastgoed

Namens Motorclub

Naam: W.F. van Dorp

Functie: Penningmeester

Bijlage 1: Taxatierapport Van 't Hof Bedrijfsmakelaars & Taxateurs
Bijlage 2: Taxatierapport De Drie Kastelen NVM Makelaardij
Bijlage 3: Factuur opstalverzekering + betaalbevestiging
Bijlage 4: Factuur taxatie + betaalbevestiging

Paraaf Gemeente

Paraaf Motorclub

Paraaf Jurist

TAXATIERAPPORT

BUYTENPARKLAAN 7,
2717 AX, ZOETERMEER

Opdrachtgever: Gemeente Zoetermeer
Opdrachtnemer: Van ’t Hof Bedrijfsmakelaars & Taxateurs

9 september 2022

Inhoudsopgave

1. **Algemene gegevens** 3
   - Opdrachtgever
   - Taxateur
   - Opdrachtbrief
   - Inspectie
2. **Doel van de taxatie / te taxeren belang** 4
   - Onderwerp van de taxatie
   - Doel van de taxatie
   - Getaxeerde waarde
   - Uitgangspunten
   - Bijzondere uitgangspunten
3. **Verklaringen taxateur** 5
4. **Juridische status van het object** 7
   - Privaatrechtelijke aspecten
   - Publiekrechtelijke aspecten
   - Milieu aspecten
   - Fiscale aspecten
5. **Omschrijving gebruik en omgeving** 10
   - Object
   - Locatie
6. **Huursituatie** 12
7. **Technische omschrijving object** 12
   - Technische omschrijving
   - Duurzaamheid van de getaxeerde zaak
   - Onderhoudstoestand
8. **Onderbouwing van de waarde** 14
   - Taxatiestandaard, taxatiemethodieken en rekentechnieken
   - Backtesting
   - Courantheid
   - SWOT-analyse
   - Schattingsonnauwkeurigheid
9. **Conceptrapportage** 16
   - (Eventuele) aanpassingen op conceptrapportage
   - Wezenlijke veranderingen in de waarde voor of na waardepeildatum
10. **Geraadpleegde informatie** 16

11. Overige mededelingen 18
12. Datering en ondertekening 18
13. Algemene uitgangspunten 19
14. Waardebegrippen en definities 24
15. Bijlage 29

Algemene gegevens

Opdrachtgever

Naam opdrachtgever	Gemeente Zoetermeer
Adres opdrachtgever	Stadhuisplein 1, 2711 EC Zoetermeer
Opdracht namens opdrachtgever verstrekt door	mevrouw G.E. Berserik

Taxateur

Naam taxateur	C.S. Miedema MRE
Werkzaam bij en handelend namens	Van 't Hof Bedrijfsmakelaars & Taxateurs Thorbeckelaan 11 2805 CA Gouda
Lid van brancheverenging	Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM (NVM)
vakgroep	Business
Taxateur is ingeschreven bij taxateursregister	Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)
onder registratienummer	RT295365169
in Kamer(s)	Bedrijfsmatig Vastgoed
Specialisatie	Taxateur heeft zich gespecialiseerd in bedrijfsmatig vastgoed.
Educatie	Taxateur houdt zijn kennis en vaardigheden op het vereiste niveau door onder meer het deelnemen aan de permanente educatie en hercertificering.

Opdrachtbrief

Deze taxatie is uitgevoerd op basis van de tussen opdrachtgever en Van 't Hof Bedrijfsmakelaars & Taxateurs overeengekomen opdrachtvoorwaarden d.d. 13 september 2022. Tijdens de opdracht is er niet afgeweken van deze voorwaarden. De opdrachtbrief is als bijlage aangehecht aan de rapportage.

Inspectie

Op 9 september 2022 heeft de taxateur het object zowel uitwendig als inpandig feitelijk opgenomen.

Doel van de taxatie / te taxeren belang

Onderwerp van de taxatie

Korte objectomschrijving
De opstal, thans in gebruik als clubhuis bij een motorclub.

Adres
Buytenparklaan 7 te Zoetermeer

Doel van de taxatie

Het doel van de taxatie is het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van een aankoopbeslissing.

Onder marktwaarde wordt verstaan:
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 met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld (EVS).

Met als grondslag: vrij van huur en gebruik.

Type taxatie
Deze taxatie betreft een volledige taxatie.

Waardepeildatum
9 september 2022

Getaxeerde waarde

Het getaxeerde object is per waardepeildatum getaxeerd op een marktwaarde k.k. van € 100.000,-, zegge éénhonderd duizend euro

Uitgangspunten

Zie algemene uitgangspunten.

Bijzondere uitgangspunten

Opdrachtgever heeft niet verzocht om bijzondere uitgangspunten te hanteren.

Verklaringen taxateur

Taxateur verklaart 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;
- werkzaamheden verricht voor Van 't Hof Bedrijfsmakelaars & Taxateurs en 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 European Valuation Standards (EVS), voldoet aan alle gestelde kwaliteitseisen en de taxatie heeft uitgevoerd in overeenstemming met de eisen en taxatierichtlijnen van de EVS;
- de taxatie heeft uitgevoerd in overeenstemming met het Reglement Kamers, Reglement Gedrags- en Beroepsregels, Reglement Definities en de Praktijkhandreiking Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed van het NRVT;
- zich onderwerpt aan de tuchtrechtspraak van NVM en 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.

Taxateur valt onder de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft). Zie ook www.fiu-nederland.nl

Roulatie
Van 't Hof Bedrijfsmakelaars & Taxateurs erkent het belang van roulatie, aangezien het voor een lange tijd uitvoeren van taxatiediensten voor eenzelfde vastgoedobject of ten aanzien van dezelfde opdrachtgever, kan leiden tot een bedreiging van de onafhankelijkheid en zorgvuldigheid. De taxateur voert derhalve maximaal 6 jaar achtereenvolgend, met een maximum van 12 taxaties, taxatiediensten uit voor hetzelfde vastgoedobject. Na het verloop van de hiervoor vermelde periode zal een andere taxateur de taxatiedienst verzorgen, doch zal Van 't Hof Bedrijfsmakelaars & Taxateurs maximaal 9 jaar verbonden zijn aan de taxatiedienst van hetzelfde object.

Gehanteerde valuta
Alle bedragen zijn in euro's €.

Verklaring beperkte geldigheid taxatie
De taxatie is gedaan per waardepeildatum. Alle wijzigingen in de invloedsfeer van het object kunnen tot een andere marktwaarde leiden. Mocht de waardepeildatum al enige tijd in het verleden liggen, kunt u met ondergetekende contact opnemen voor een actualisatie van de marktwaarde.

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.

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.

Juridische status van het object

Privaatrechtelijke aspecten

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

Geraadpleegde informatie
Door de taxateur is de volgende informatie geraadpleegd:

- Vestiging opstalrecht
- eigendomsinformatie
- uittreksel kadastrale kaart
- Basisregistratie Adressen en gebouwen

Kadastrale omschrijving object

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale grootte
Zoetermeer	C	5129	125 m²

Bijzondere privaatrechtelijke bepalingen
Op basis van de geraadpleegde informatie acht de taxateur onder meer de volgende (waarde beïnvloedende) bijzonderheden vermeldenswaardig:
Voor het opstalrecht is opstaller aan de gemeente geen vergoeding of retributie verschuldigd.

Het recht van opstal gaat in op 7 februari 2020 en wordt gevestigd voor de duur van 30 jaren.

De opstaller mag de opstal uitsluitend als clubaccommodatie gebruiken.

De opstaller zal het recht van opstal en de opstal zonder schriftelijke toestemming van de grondeigenaar niet mogen vervreemden, noch met hypotheek of enig ander beperkt echt mogen bezwaren.

Bij het eindigen van het opstalrecht treedt de grondeigenaar van rechtswege in de eigendom van het opstal, onder verplichting voor hem om binnen zes maanden daarna aan de alsdan gewezen opstaller de waarde van de opstal te betalen. Deze waarde wordt in onderling overleg vastgesteld; indien hierbij geen overeenstemming wordt bereikt, zal de vaststelling geschieden door drie deskundigen van wie binnen ten hoogste twee maanden na beëindiging van het opstalrecht er een wordt benoemd door Burgemeester en Wethouders van de gemeente, een door de opstaller en een door de twee aldus benoemden (…).

Ten tijde van de inspectie is er ook een huurovereenkomst gesloten tussen de grondeigenaar en de opstaller. Hiermee is – gelet op de doelstelling van de taxatie – geen rekening mee gehouden.

Publiekrechtelijke aspecten

Geraadpleegde informatie

Door de taxateur is gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen:

- Kadaster
- Ruimtelijke plannen
- Bodemloket

Vigerend bestemmingsplan



Figuur 1 verbeelding Buytenparklaan 7. Bron: ruimtelijkeplannen.nl d.d. 13 september 2022

De vigerende bestemming heeft ter plaatse de enkelbestemming ‘Sport’.

Plannaam	Buytenpark
Planstatus	onherroepelijk
Vaststellingsdatum	16-04-2014
Naam Overheid	Gemeente Zoetermeer
IMRO versie	NL.IMRO.0637.BP00007-0004

Bijzondere publiekrechtelijke bepalingen

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

De voor Sport aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. sportvoorzieningen tot en met categorie 3.1 van de in de bijlage bij deze regels opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten;

b. sportterreinen en gebouwen ten behoeve van sportieve doeleinden met de daarbij behorende voorzieningen, waaronder een kantine;
c. hondendressuurterrein;
d. ...;
e. ...;
f. ...;
g. ...;
h. ...;

met daaraan ondergeschikt:

i. wegen en paden;
j. parkeervoorzieningen;
k. speelvoorzieningen;
l. nutsvoorzieningen;
m. erf- en terreinafscheidingen en ballenvangers;
n. groenvoorzieningen;
o. water;

met de daarbij behorende bouwwerken.

Gebruik
Er is aangenomen dat het voorgenomen gebruik in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan.

Vestigingseisen
Er zijn geen bijzondere vestigingseisen bekend (gemaakt).

Bijzondere gebruiks- en/of verkoop belemmerende bepalingen
Er zijn geen bijzondere gebruiks- en/of verkoop belemmerende bepalingen bekend (gemaakt). Er zijn geen beperkingen bekend (gemaakt) in de Landelijke Voorziening WKPB, echter wel in de Basisregistratie Kadaster, te weten: Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014. Er is aangenomen dat deze verordening niet van invloed is op de taxatie.

Toekomstige planologische ontwikkelingen
Er zijn bij taxateur geen ontwikkelingen bekend (geworden), die van substantiële invloed is op de taxatie.

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

Monument
Volgens de eigendomsinformatie van het Kadaster is sprake van een (adviesaanvraag) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving van het object:

- Als beschermd monument in de zin van de Monumentenwet 1988 nee
- Tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe (monumentenwet) nee
- Tot door de gemeente of de provincie verklaard beschermd monument nee

Milieu aspecten

Verwerkte materialen

Tijdens de opname van het getaxeerde is alleen visueel onderzocht of dat er tijdens de (ver)bouw bouwmaterialen zijn toegepast welke naar de huidige maatstaven een risico zouden kunnen vormen voor het milieu en/of voor de gezondheid van mensen en dieren. Tenzij anders vermeld is bij het getaxeerde onroerend goed geen gebruik van dergelijke materialen geconstateerd.

Bodemverontreiniging

De eigenaar is niet in het bezit van een rapport inzake een bodemonderzoek. Bij het Bodemloket is de volgende informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering: “De resultaten van het uitgevoerde (historische) bodemonderzoek geven aan dat de (voormalige) activiteiten en/of de onderzoekslocatie voldoende zijn onderzocht in het kader van de Wet bodembescherming. Vervolg: voldoende onderzocht.”

In het kader van deze taxatieopdracht is geen verder onderzoek verricht naar verontreiniging van de grond of het grondwater behorende bij het getaxeerde. Bij deze taxatie wordt er dan ook vanuit gegaan dat er geen sprake van verontreiniging is welke een nadelige invloed op de getaxeerde waarde(n) zou kunnen hebben.

Tanks

Volgens opgave van opdrachtgever bevinden zich in of op de bodem van het getaxeerde niet één of meerdere onder- of bovengrondse tanks, welke dienen of hebben gediend voor de opslag van brandstof of andere materialen.

Fiscale aspecten

Bijzondere fiscale aspecten:

Alle bedragen die in de waardering zijn gebruikt zijn exclusief omzetbelasting (BTW) en er wordt van uitgegaan dat bij verhuur en verkoop vrijstelling van omzetbelasting van toepassing is, tenzij uit de waardering van de individuele onroerende zaak anders blijkt. De vastgestelde waarden zijn “kosten koper” tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Onder kosten koper wordt verstaan: de overdrachtsbelasting, notariskosten wegens de levering van de onroerende zaak, alsmede de kosten verbonden aan de inschrijving ervan in het kadaster.

Omschrijving gebruik en omgeving

Object

Ruimte type	BVO	VVO
Bedrijfsruimte b.g.g.	Ca. 120 m²	Ca. 111 m²
Bedrijfsruimte 1e verdieping	Ca. 87 m²	Ca. 81 m²

Totaal	**Ca. 207 m²**	**Ca. 192 m²**

Indeling
Begane grond: Entree/hal met toiletgroep, bergkast en vaste trapopgang naar 1e verdieping. Keukenruimte en bar.

Eerste verdieping: opslagruimte en opstelplaats CV-ketel (bouwjaar ca. 2000).

Huidig gebruik
Het object is ten tijde van de inspectiedatum in gebruik (geweest) als clubhuis bij een motorclub.

Voorgenomen gebruik
Niet bekend.

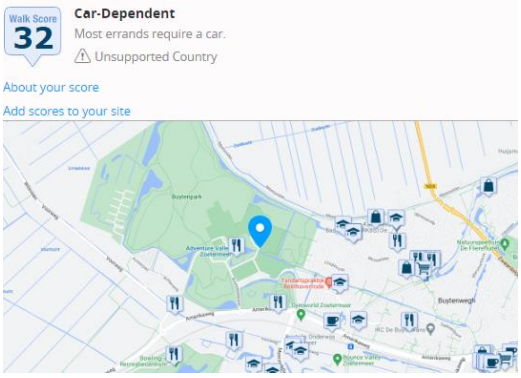
Gebruiksmogelijkheden
Sportdoeleinden.

Locatie

Wijk, stand, aard van de belendingen
Gelegen in Buytenwegh. De stand is goed. De omgeving bestaat uit diverse sportvoorzieningen.

Bereikbaarheid
Per personenauto is goed: gunstig gelegen ten opzichte van de lokale doorgaande wegen. Per openbaar vervoer is het object eveneens goed bereikbaar: er ligt op circa 7 minuten afstand een bushalte (1 bushalte).

Voorzieningen



Figuur 2 walkscore Buytenparklaan 7. Bron: walkscore.com d.d. 13 september 2022

De locatie scoort 32 van 100 in de walkscore (bron: walkscore.com d.d. 13 september 2022). Men is afhankelijk van (gemotoriseerd) vervoer om de meeste voorzieningen te bereiken.

Parkeermogelijkheden
Parkeren is mogelijk in de omgeving (onbetaald).

Overige omgevingsfactoren
Bij taxateur zijn geen bijzondere omgevingsfactoren bekend (geworden), die de (toekomstige) waarde substantieel zouden kunnen beïnvloeden.

Huursituatie

Ten tijde van de inspectie is er ook een huurovereenkomst gesloten tussen de grondeigenaar en de opstaller. Hiermee is – gelet op de doelstelling van de taxatie én het getaxeerde – geen rekening mee gehouden.

Technische omschrijving object

Technische omschrijving

Bouwjaar/bouwperiode
1996 (bron: Basisregistratie Adressen en Gebouwen)

Bouwaard, materialen en constructie

Constructie	staalconstructie
Fundering	aanname: betonnen paalfundering
Vloerconstructie	beton / hout
Gevels	metalen damwandprofielbeplating
Puien en kozijnen	hout
Dakconstructie	schuine dakvlakken
Dakbedekking	damwandprofielbeplating

Installaties
Verwarmingsinstallatie (Remeha W40 – m ECO, bouwjaar vermoedelijk rond 2000)
Elektra installatie

Bouwkundige kerngegevens

Goot hoogte	ca. 4 meter.

Gerealiseerde renovatie(s) en/of verbouwingen
Er zijn bij taxateur gen recente renovaties bekend.

Duurzaamheid van de getaxeerde zaak

Energielabel
Het getaxeerde object beschikt niet over een energielabel.

Bij de bouw, verkoop en verhuur van een gebouw moet een energieprestatiecertificaat aanwezig zijn. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de aanwezigheid van een energieprestatiecertificaat gaan wij er vanuit dat dit voldoet aan de laatste eisen. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de afwezigheid van een energieprestatiecertificaat wil dat niet zeggen dat dit niet bestaat. Bij de waardering wordt er vanuit

gegaan dat de gemelde afwezigheid van het energieprestatiecertificaat geen negatieve gevolgen heeft voor de waarde.

Duurzaamheid
De opvatting van wat een duurzaam gebouw is, zal in de loop der tijd veranderen en verschillen per locatie. Daarnaast zijn er verschillende interpretaties van het concept duurzaamheid. Iedere belanghebbende van een gebouw zal een andere visie hebben over wat de belangrijkste kwesties zijn.

Er bestaat geen algemeen afgesproken definitie voor een duurzaam gebouw. In de laatste twintig jaar is het onderwerp duurzaamheid en duurzame ontwikkeling algemeen erkend, vooral na de publicatie van het Brundtland-rapport (World Commission on Environment and Development, Our Common Future: the report of the Brundtland Commission, Oxford University Press, Oxford, 1987). De hieruit voortgekomen definitie van duurzaamheid door de VN-commissie luidt als volgt:

"Duurzame ontwikkeling is de ontwikkeling die aansluit op de behoeften van het heden zonder het vermogen van de toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen".

De duurzaamheidscriteria kunnen als volgt worden weergegeven:
- gebruik van de grond;
- ontwerp en uitvoering;
- bouwmaterialen en installaties;
- locatie en overwegingen bereikbaarheid;
- fiscale en wettelijke overwegingen;
- kwesties betreffende management en lease.

Het is noodzakelijk te erkennen dat het beoordelen van de duurzame eigenschappen van een gebouw een ingewikkelde activiteit is en geen exacte wetenschap. Dit betekent dat bovengenoemde overwegingen slechts een indicatie zijn van de zaken die van invloed kunnen zijn op de waarde.

Ten aanzien van het getaxeerde is in het kader van duurzaamheid het volgende vermeldenswaardig:
vloer-, gevel- en dakisolatie.

Onderhoudstoestand

Globaal kan de onderhouds- en bouwkundige staat van het object worden omschreven als redelijk.

Indicatie onderhoudstoestand
Hierna wordt een indicatie van de onderhoudstoestand van het object gegeven, gebaseerd op visuele inspectie in relatie tot de ouderdom van het object. Het betreft géén bouwtechnische opname van het getaxeerde object. De ouderdomstoestand van niet genoemde onderdelen is in zijn algemeenheid in het waardeoordeel begrepen.

Met de hierna gebruikte termen wordt bedoeld:

Uitstekend	zo goed als nieuw
Goed	op peil

Redelijk	niet op peil, maar onderhoud zal niet op korte termijn noodzakelijk zijn
Matig	onderhoud op korte termijn is noodzakelijk
Slecht	achterstallig onderhoud
Niet waargenomen	niet gezien / kunnen zien, maar mogelijk aanwezig

Onderdeel	Oordeel
Dakbedekking	Redelijk
Gevels	Matig
Kozijnen	Redelijk
Schilderwerk inwendig	Redelijk
Schilderwerk uitwendig	Redelijk
Vloeren	Redelijk
Plafonds	Redelijk
Afwerking	Redelijk
Verwarming	Matig
Elektra-installaties	Redelijk

De indruk die taxateur heeft verkregen van het object geeft aanleiding tot nader (bouwkundig) onderzoek:
Neen.

De volgende van belang zijnde gebreken zijn dor de taxateur waargenomen
Ten tijde van de inspectie zijn er geen (zichtbare) gebreken geconstateerd.

Vernieuwen / verbeteren van de bestaande situatie (renovatie)
Niet van toepassing.

Bouwkundige aanpassingen / uitbreidingen
Niet van toepassing.

Onderbouwing van de waarde

Taxatiestandaard, taxatiemethodieken en rekentechnieken

Door taxateur gehanteerde waarderingsstandaard
de meest recente versie van de European Valuation Standards (EVS), uitgegeven door TEGoVA.

Toegepaste taxatiemethodieken en rekentechnieken
De onderhavige waardering is mede gebaseerd op

Vervangingswaardemethode (kostenbenadering)
Deze methode veronderstelt dat de noodzakelijke investering gerealiseerd kan worden door de verwerving van grond met dezelfde locatiekwaliteiten, waarop een voor de eigenaar in economische opzicht vergelijkbaar gebouw wordt gesticht.

Toegepaste rekentechniek
Vervangingswaarde berekening

Toelichting voor de gekozen taxatiemethodiek(en) en rekentechniek(en)
Keuze vervangingswaardemethode: Aangezien in het opstalrecht is bepaald dat bij het einde van het opstalrecht ‘de waarde van de opstal’ aan de opstaller wordt vergoed, is er voor deze methode gekozen. De grond wordt hierin buiten beschouwing gelaten. Deze methode is gangbaar om in dergelijke gevallen de waarde te bepalen.

Backtesting

Er is in opdracht van opdrachtgever geen eerdere taxatie uitgevoerd voor het getaxeerde.

Courantheid

Voor ondergenoemde aspecten is een oordeel betreffende de courantheid weergegeven
Locatie: Goed: gelegen in een omgeving met diverse sportvoorzieningen. Het getaxeerde past hier goed binnen.

Onroerende zaak: redelijk. De onderhoudsstaat is beoordeeld als redelijk (en een aantal onderdelen als matig). In het opstalrecht is de bestemming beperkt, ten opzichte van wat vanuit het bestemmingsplan zou kunnen.

courantheid voor verhuur en/of verkoop: De courantheid hangt nauw samen met de looptijd van het recht van opstal. Indien het eindigt in 2030 is de doelgroep klein(er).

Alternatieve aanwendbaarheid: geen.

SWOT-analyse

Kwalitatieve gevoeligheidsanalyse: hieronder zijn de meest belangrijke en meest gevoelige aannames ten aanzien van het getaxeerde onroerende zaak weergegeven.

Intern	Sterkte - vrijstaande ligging - gelegen in een sport park	Zwakte - beperkte bestemming in opstalrecht - opstalrecht eindigt in 2030 - de onderhoudsstaat is redelijk (een aantal kenmerken is beoordeeld als matig)
Extern	Kansen - verruiming bestemming opstalrecht	Bedreigingen - locaties met betere ‘voorwaarden’

Toelichting

In afwijking van de praktijkhandreiking zijn er geen referenties vermeld. Dit in verband met de gekozen benadering c.q. methode.

In de berekening van de marktwaarde is rekening gehouden met
- fysieke slijtage van de opstal: dit is de slijtage die het gevolg is van verval door de tand des tijds en het gebrek aan noodzakelijk onderhoud;
- technische/functionele veroudering: dit wordt veroorzaakt door vooruitgang in de technologie die nieuwe activa hebben voortgebracht welke de capaciteit hebben om goederen en diensten efficiënter te leveren
- economische/externe veroudering: die wordt veroorzaakt door externe invloeden en welke de waarde beïnvloeden.

Optimale aanwending / Highest And Best Use (HABU)
De optimale aanwending is de meest waarschijnlijke bestemming van een vastgoedobject die binnen een reeks van gebruiksmogelijkheden op basis van haar fysieke, economische, sociale en juridische kwaliteit mogelijk is, en welke resulteert in een zo hoog mogelijk vastgestelde taxatiewaarde van de onroerende zaak.

Het type object en de beperkte gebruiks- en bestemmingsmogelijkheden in ogenschouw genomen maakt het huidige gebruik per datum opname en inspectie het enige optimale gebruik. Een ander gebruik zal volgens taxateur niet leiden tot een hogere waarde.

Schattingsonnauwkeurigheid

Alle taxaties zijn opinies betreffende de prijs die gerealiseerd kan worden in een transactie op de waardepeildatum op basis van de vermelde uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten. De mate van zekerheid kan, zoals bij alle opinies, variëren. Deze variaties zijn het gevolg van de inherente kenmerken van het object, de markt of beschikbare informatie. Het vermelden van het bestaan van onzekerheid hoort bij de professionele deskundigheid van de taxateur. Onvoorziene macro-economische of politieke crises kunnen dramatische gevolgen voor markten hebben, onder meer resulterend in paniekverkopen of eenvoudig onwil om transacties te sluiten. In dergelijke gevallen kan de taxatie niet als representatief worden beschouwd.

Conceptrapportage

(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. Onderhavig rapport betreft de 1e versie.

Wezenlijke veranderingen in de waarde voor of na waardepeildatum

Tussen de waardepeildatum en datum taxatierapport hebben zich, voor zover bij taxateur bekend, geen gebeurtenissen voorgedaan of zijn er geen wezenlijke veranderingen geweest die van invloed (kunnen) zijn op de waarde van het getaxeerde object.

Geraadpleegde informatie

Soort informatie	Geraadpleegd			Datum	Bron / opmerkingen
	Ja	Nee	N.v.t.		
Kadastrale gegevens	☒	☐	☐	13-09-2022	Kadaster

Koopovereenkomst	☐	☐	☒		
Leveringsakte	☐	☒	☐		
Vestiging opstalrecht	☒	☐	☐	13-09-2022	Kadaster
Erfpachtakte	☐	☐	☒		
Erfpachtgegevens	☐	☐	☒		
Huuroverzicht	☐	☐	☒		
Huurovereenkomst(en)	☐	☒	☐		
Allonge(s), side letter(s)	☐	☐	☒		
Bouwtekening(en)	☐	☐	☒		Beschikt opdrachtgever niet over
Meetcertificaat NEN 2580	☐	☐	☒		Beschikt opdrachtgever niet over
Bodemrapport(en)	☒	☐	☐	13-09-2022	Bodemloket.nl
Asbestinventarisatie(s)	☐	☐	☒		Beschikt opdrachtgever niet over
Bouwkundige rapportage(s)	☐	☐	☒		Beschikt opdrachtgever niet over
Onderhoudsrapportages(s)	☐	☐	☒		Beschikt opdrachtgever niet over
Energielabel	☐	☐	☒		Beschikt opdrachtgever niet over
Bestemmingsplan(nen)	☒	☐	☐	13-09-2022	Ruimtelijkeplannen.nl
WOZ-beschikking	☐	☒	☐		
VVE-stukken	☐	☐	☒		
WWS-punten	☐	☐	☒		
Vergunningen	☐	☒	☐		

De beschikbare informatie is voor zover mogelijk geverifieerd, waarbij eventuele onvolledigheden en/of onjuistheden vermeld zijn bij opmerkingen.

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 de Algemene 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 (EVS) 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.

Datering en ondertekening

Gouda, 17 januari 2023



Cornelis Miedema MRE RT

Algemene uitgangspunten

Onderstaande algemene uitgangspunten zijn op deze waardering van toepassing tenzij uitdrukkelijk anders vermeld in deze rapportage.

Bouwkundige en technische staat

1 Hoewel wij bij onze inspectie en opname van de onroerende zaak ons een idee hebben kunnen vormen over de staat van onderhoud, hebben wij, voor zover wij in staat gesteld zijn om de verschillende gedeelten te inspecteren, slechts gekeken naar de uitwendige en direct zichtbare staat van onderhoud.
2 Bij de beoordeling van het onderhoud is een relatie gelegd met de ouderdom van het gebouw. Technische en/of functionele veroudering van de onderdelen is daarbij in relatie gebracht tot de ouderdom, type gebruik en de (multi-) functionaliteit van het gehele gebouw.
3 De beoordeling van het onderhoud is geen bouwkundig rapport en geeft slechts een indicatief inzicht. Voor meer gedetailleerde informatie adviseren wij een bouwkundig onderzoek.
4 De onderhoudstoestand van het dak is uitsluitend vanaf de begane grond beoordeeld.
5 Bij de waardering is ervan uitgegaan, dat de in het getaxeerde aanwezige technische installaties in functionerende staat van onderhoud verkeren voor het huidige gebruik, zodat eventuele van overheidswege vereiste periodieke goedkeuringen zonder bijzondere investeringen kunnen worden verkregen. De aanwezige apparatuur / installaties is/zijn niet gecontroleerd op de werking daarvan. 6 De taxateurs aanvaarden geen aansprakelijkheid met betrekking tot de onderhoudstoestand zelf of mogelijke verborgen gebreken.
7 Ten behoeve van een taxatie waarin de opstallen, nog gerealiseerd dan wel verbouwd en opgeleverd dienen te worden, wordt ervan uitgegaan dat eventuele (verbouwings-) werkzaamheden naar de eisen van goed en deugdelijk werk door een erkende aannemer worden uitgevoerd, gebruikmakend van duurzame materialen en onder voorbehoud van inspectie achteraf.
8 Voor zover door of vanwege de opdrachtgever opgave is gedaan van oppervlakten wordt er door ondergetekende van uitgegaan dat deze oppervlakten correct zijn.
9 De bruto oppervlakte is, tenzij anders opgegeven, gedefinieerd door het Nederlands Normalisatieinstituut in NEN 2580 en de verhuurbare oppervlakte in bijlage B van NEN 2580. Voor de gebruikte termen, definities en bepalingsmethoden wordt verwezen naar de NEN 2580 oppervlakten en inhouden van gebouwen´
10 Wij hebben geen rekening gehouden met verschillen die eventueel zijn opgetreden tussen inspectiedatum en de waardepeildatum of tussen waardepeildatum en datum taxatierapport.

Milieu

1 Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat de grond en de opstallen vrij zijn van giftige stoffen c.q. stoffen welke gevaarlijk zijn voor de volksgezondheid en/of het milieu, dan wel de functionaliteit van het perceel aantasten.
2 Wij hebben geen onderzoek verricht of laten verrichten 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 beïnvloeden.
3 Bij de inspectie van het pand is globaal onderzocht of bij de bouw gebruik werd gemaakt van materialen die naar de huidige inzichten gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid van de mens, zoals in het bijzonder asbest.
4 Indien in dit rapport 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 dan gewenst zijn. Voor zover er in dit rapport melding wordt gemaakt van (mogelijke) verontreiniging is lid 1 van deze paragraaf 'Milieu´ onverminderd van toepassing.
5 Tenzij uit de rapportage anders blijkt zijn we bij de taxatie ervan uitgegaan dat er geen materialen in het gebouw zijn verwerkt die belastend zijn voor het milieu en/of de volksgezondheid.
6 Wij hebben aangenomen dat het gehele complex vrij is van legionella en dat adequate maatregelen zijn getroffen om het ontstaan van legionella te voorkomen.
7 Bij de bouw, verkoop en verhuur van een gebouw dient er een energieprestatiecertificaat aanwezig te zijn. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de aanwezigheid van een energieprestatiecertificaat gaan wij ervan uit dat dit voldoet aan de laatste eisen. Indien in het rapport melding wordt gemakt van de afwezigheid van een energieprestatiecertificaat wil dat niet zeggen dat dit niet bestaat. Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat de gemelde afwezigheid van het energieprestatiecertificaat geen negatieve gevolgen heeft voor de waarde.

Eigendom
1 Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat de onroerende zaak vrij van hypotheek en beslagen wordt geleverd.
2 Wij hebben geen titelonderzoek gedaan waaruit eventuele zakelijke rechten, kettingbedingen en/of gebruiks- of vervreemdingsbeperkingen blijken.
3 Afwijkingen tussen de plaatselijke en de juridische status van het eigendom zijn slechts gemeld of betrokken in de taxatie voor zover deze visueel waarneembaar zijn en/of volgens verklaring van de eigenaar kenbaar zijn gemaakt.
4 Bij onze waardering is geen onderzoek verricht naar de toepassing zijnde Vereniging van Eigenaren. Wij hebben geen inzicht in de balans en de winst- en verliesrekening van de Vereniging van Eigenaren gehad. Bij onze waardering zijn we er vanuit gegaan dat de financiële positie van de Vereniging van Eigenaren zodanig is dat deze geen negatief effect heeft op de door ons vastgestelde waarde. Voorts zijn we ervan uitgegaan dat in de splitsingsakte en/of het huishoudelijk reglement van de Vereniging van Eigenaren geen bepalingen zijn opgenomen die een negatief effect zouden kunnen veroorzaken op de door ons vastgestelde waarde.
5 Ofschoon mogelijk de waarden van delen van het getaxeerd object of complex, ten behoeve van een juiste waarde onderbouwing, afzonderlijk zijn berekend, kunnen deze waarden niet als afzonderlijke eenheid worden beschouwd tenzij deze bij de waarde vaststelling uitdrukkelijk als afzonderlijke eenheden zijn weergegeven.

Publiekrechtelijk
1 Indien de taxateurs onderzoek hebben verricht naar de publiekrechtelijke bepalingen die van toepassing zijn op het getaxeerde zijn de resultaten van dit onderzoek in ons waardeoordeel betrokken.
2 In het geval dat er geen onderzoek is verricht zijn wij er bij de waardering van uitgegaan dat het getaxeerde voldoet aan alle publiekrechtelijke bepalingen (waaronder bestemmingsplan, omgevingsvergunningen, bouwverordeningen en vestigings-/gebruiksvergunningen) en dat er geen publiekrechtelijke aspecten aanwezig zijn die de getaxeerde waarden beïnvloeden.

Huurrecht
1 Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat er bij de expiratie van de huurovereenkomst(en) geen kosten of opbrengsten voor de eigenaar ontstaan als gevolg van het achterlaten van aanpassingen/verbeteringen in het gehuurde die door de huurder(s) zijn aangebracht.
2 Wij zijn er bij de waardering van uitgegaan dat er geen lopende of aangekondigde huurgeschillen tussen de

huurder en de verhuurder bestaan.
3 De waardering is uitgevoerd op basis van de gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en).
4 Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de eventueel niet getekende huurcontracten ongewijzigd zijn ondertekend en dat huurpenningen, bankgaranties, optiebeschikkingen e.d. kunnen worden overgedragen aan een verkrijger.
5 Indien er geen huurcontract(en) is/zijn verstrekt, maar uitsluitend een huurlijst met essentialia, zijn wij uitgegaan van een standaard ROZ-contract van 5+5 jaar, waarbij geen waarde beïnvloedende bijzondere bepalingen zijn opgenomen.
6 Bij de waardering is uitgegaan van de verstrekte informatie inzake de BTW-aftrek en dat er geen wijzigingen van gebruik hebben plaatsgevonden.
7 Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat er geen achterstand in huur of andere betalingsverplichtingen zijn.
8 Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat de eventueel door huurder(s) betaalde waarborgsom(men) geen onderdeel uitmaken van de waarde van het getaxeerde en dat partijen deze verrekenen bij een eventuele overdracht van de onroerende zaak.
9 Indien het object in gebruik is op grond van een huurovereenkomst met een dochter- of een moedermaatschappij van de huurster is die overeenkomst bij deze waardering buiten beschouwing gelaten.
10 In het geval van zogenoemde 7:290 BW bedrijfsruimte hebben wij indicatie gegeven van de eventueel nader vast te stellen huurprijs op grond van artikel 7:303 BW. De in artikel 7:303 BW bedoelde nadere huurprijs dient volgens een specifieke, in de wetgeving omschreven methode te worden vastgesteld. Er is op voorhand niet met zekerheid iets te zeggen over de mogelijke uitkomst van een in de wet bedoeld huurprijs. Onze opgave is dan ook niet meer dan indicatief.
11 De maximaal redelijk huurprijs van de individuele zelfstandige en/of onzelfstandige wooneenheden zijn niet vastgesteld conform het wettelijk kader (“woningwaarderingsstelsel”). In de waardering is er derhalve van uitgegaan dat de wooneenheden marktconform zijn verhuurd en gerealiseerd binnen de geldende wet- en regelgeving.

Voordelen
1 Er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook.
2 Bij de waardering zijn mogelijke specifieke voordelen die bepaalde eigenaren/gebruikers zouden kunnen genieten buiten beschouwing gelaten.

Plaatselijke voorschriften
Wij zijn er bij de waardering van uitgegaan dat op de waardepeildatum de onroerende zaak en het gebruik ervan voldoen aan alle overheidsregels en -eisen.

Fiscale wetgeving
1 In de taxatie is geen rekening gehouden met specifieke fiscale regelgeving betreffende de vennootschapsbelasting of inkomstenbelasting. Wij wijzen erop dat wij niet competent zijn als fiscalist.

Wij adviseren in voorkomende gevallen een fiscaal adviseur te raadplegen betreffende de faciliteiten die samenhangen met het getaxeerde vastgoed.
2 Alle bedragen die in de waardering zijn gebruikt zijn exclusief omzetbelasting (BTW), tenzij anders vermeld of wooncomplexen en er wordt van uitgegaan dat bij verhuur en verkoop de vrijstelling van omzetbelasting

van toepassing is, tenzij uit de waardering van de individuele onroerende zaak anders blijkt.
3 De vastgestelde waarden zijn “kosten koper” tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Onder “kosten koper” verstaan wij de overdrachtsbelasting, notariskosten wegens levering van de onroerende zaak, evenals de kosten verbonden aan de inschrijving ervan in het kadaster.

Toekomstige wetgeving
Bij de uitvoering van de taxatie hebben wij geen rekening gehouden met mogelijke toekomstige wijzigingen in de bestaande wetgeving.

Rechten van derden
Er wordt door ons aangenomen dat er geen rechten van derden zijn anders dan in dit rapport genoemd.

Tijd
1 Een taxatie is tijdafhankelijk: de waarde reflecteert de verkregen informatie en marktomstandigheden op de waardepeildatum;
2 Gebeurtenissen na de inspectiedatum maar vóór de waardepeildatum worden (mits redelijkerwijs bij de geregistreerde taxateur bekend) altijd verwerkt in de waardering;
3 Wanneer na de waardepeildatum maar voor de datum van de rapportage een gebeurtenis met betrekking tot het getaxeerde object plaatsvindt, die van substantiële invloed is op de waardering, zal de geregistreerde taxateur dit melden aan de opdrachtgever. In gezamenlijk overleg wordt bepaald hoe om te gaan met deze situatie. De uitkomst hiervan wordt vastgelegd in het taxatierapport;
4 Toekomstige (vermoedelijke) gebeurtenissen na de waardepeildatum en rapportdatum, die al op voorhand bekend zijn bij de geregistreerde taxateur, kunnen in overleg met de opdrachtgever worden opgenomen in de waardering. Dit kan door middel van het hanteren van uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten.

Aansprakelijkheid
1 Dit rapport is bestemd voor het in aanhef genoemde doel, uitsluitend ten behoeve van de opdrachtgever. Deze taxatie zal uitsluitend voor interne doeleinden worden gebruikt en zal zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de opdrachtnemer niet worden gepubliceerd. Wel behoudt de opdrachtgever zich het recht voor de taxatie desgewenst te delen met controlerende en/of regulerende instanties, zoals accountants en De Nederlandse Bank. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming.
2 Wij hebben alle informatie en gegevens voor zover mogelijk gecontroleerd en betrokken bij de waardering. Wij gaan ervan uit dat deze gegevens die wij in het kader van de taxatie hebben verkregen volledig en correct zijn, ongeacht of deze door de opdrachtgever dan wel door derden zijn verstrekt, tenzij wij uitdrukkelijk anders vermelden. Wij hebben dit rapport met zorg samengesteld, doch aanvaarden wij geen aansprakelijkheid indien mocht blijken dat de aan ons verstrekte gegevens onjuist en/of onvolledig zijn geweest.
3 Voor zover door ons een herbouwwaarde wordt gerapporteerd, hebben wij geen gedetailleerde berekening gemaakt zodat de herbouwwaarde moet worden gezien als een globale schatting ter indicatie.

Beschikbare gegevens
1 De waardering is mede gebaseerd op de door de opdrachtgever of derde verstrekte gegevens/informatie.
2 De aangeleverde stukken zoals onder andere eigendomsbewijzen en huurcontracten worden globaal door ons gelezen. Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat er geen ongebruikelijke kosten, beperkingen of

anderszins zaken van toepassing zijn die de waarde zouden kunnen beïnvloeden.
3 Wij gaan er vanuit dat wij alle relevante stukken met betrekking tot de onroerende zaak hebben ontvangen en dat zij correct en compleet zijn.
4 Voor zover juridische informatie aan ons ter beschikking wordt gesteld wijzen wij erop dat wij niet competent zijn als vastgoedjurist. Wij adviseren in voorkomende gevallen uw juridische adviseur te raadplegen bij de interpretatie van genoemde documenten.
5 Voor zover door of vanwege de opdrachtgever opgave is gedaan van oppervlakten wordt er van uitgegaan dat deze oppervlakte correct zijn.
6 Voor de specificatie van oppervlakten van de onroerende zaak hanteren wij in de regel de aan ons aangeleverde gegevens dan wel gegevens die afkomstig zijn van plattegronden en/of huur-(overzichten)contracten. Wij gaan ervan uit dat deze gegevens volledig en correct zijn
7 Door ons opgemeten oppervlakten zijn geen meetcertificaat op basis van NEN 2580 voor de specificatie van de oppervlakten van het gebouw, tenzij dergelijke meetstaten uitdrukkelijk zijn verstrekt.
8 Wij verrichten geen onderzoek naar de debiteurenstatus van (toekomstige) huurder(s) van de onroerende zaak. Evenmin verrichten wij onderzoek naar de kredietwaardigheid van de (toekomstige) huurder(s) en/of lopende en aangekondigde huurgeschillen.

Overige waarde bepalende factoren
1 Er wordt bij de taxatie verondersteld dat zich in, op of nabij de getaxeerde onroerende zaak geen schadelijke invloeden voor de gezondheid bevinden, zoals een elektromagnetisch veld, radon en/of legionella bacterie. Voor zover deze invloeden zich in de praktijk wel voordoen, wordt verondersteld dat deze geen kwantificeerbare invloed op de waarde zullen hebben.
2 Buiten deze taxatie blijven inventaris en/of branche-specifieke inrichtingen.

Waardebegrippen en definities

Basis van de waarde
In de taxatiebasis zijn de fundamentele veronderstellingen vastgelegd die de voorwaarden van de hypothetische transactie definiëren waarop de taxatie is gebaseerd. Iedere wijziging in de basis heeft waarschijnlijk een aanzienlijke invloed op de waarde. Onderstaand worden de gehanteerde taxatiebases nader gedefinieerd.

Marktwaarde
Marktwaarde is 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 met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

Uitgangspunten:
- Koper en verkoper handelen zakelijk en in alle redelijkheid op gepaste afstand van elkaar;
- De hypothetische verkoopperiode is passend voor de soort onroerende zaak en heeft plaats gevonden voor de waardepeildatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk blijven;
- De onroerende zaak is zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
- Geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde;
- Geen rekening is gehouden met koop- en verkoopkosten en zonder verrekening van gerelateerde belastingen;
- Indien de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk is verhuurd, zal de koper, niet zijnde de huurder, de onroerende zaak aanvaarden onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en) met alle daaraan verbonden rechten en plichten. Koper zal dan geen ontruiming bewerkstelligen.

Markthuur
Het geschatte bedrag waarvoor vastgoed op de waardepeildatum na behoorlijke marketing onder de voorwaarden van de feitelijke of veronderstelde huurovereenkomst zou worden verhuurd door een bereidwillige verhuurder aan een bereidwillige huurder die onafhankelijk van elkaar handelen, waarbij iedere partij met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zou hebben gehandeld.

Uitgangspunten:
- De huurwaarde voor commercieel is gebaseerd op marktvergelijkingen en huurvoorwaarden conform standaard ROZ huurcontract bij een huurtermijn van 5 + 5 jaar, met de gebruikelijke verdeling van onderhouds- en verzekeringskosten en een eventuele (gedeeltelijke) reductie op de huurwaarde voor verleende incentives bij het afsluiten van het huurcontract. Bij woningen is de huurtermijn 1 jaar en daarna voor onbepaalde tijd;
- Huurder en verhuurder handelen zakelijk en in alle redelijkheid op gepaste afstand van elkaar;
- De hypothetische verhuurperiode is passend voor de soort onroerende zaak en heeft plaats gevonden voor de waardepeildatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk blijven;
- De onroerende zaak is zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
- Geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde.

Theoretische huur
De theoretische huur is de jaarlijkse huuropbrengst verhoogd met de markthuur van de leegstaande verhuurbare ruimtes.

Opinie verwachte opbrengst bij executoriale verkoop
Een waarde opinie ten behoeve van zekerheidstelling van leningen dient in overeenstemming te zijn met de IVCS (Valuation Application 2 (IVA2)). Volgens deze Standaarden, en daarmee ook De Royal Institution of Chartered Surveyors Valuation Standards, mag de Executiewaarde niet als waardebegrip worden toegepast omdat een aantal essentiële elementen uit het Marktwaarde begrip ontbreken en het de marktwaardebasis ontzegt.

Er is géén sprake van een bereidwillige verkoper, veelal geen sprake van een goed geïnformeerde koper en/of behoorlijke marketing en er is vaak wèl sprake van (enige vorm van) dwang.

Het begrip executiewaarde maakt echter onderdeel uit van lokale gebruiken in Nederland en banken zijn gewend met de executiewaarde te werken wanneer financieringen worden verstrekt. Bij een executieveiling met toestemming van de voorzieningenrechter, dient ook altijd een recent taxatierapport te worden overlegd, waarin de marktwaarde en executiewaarde moet zijn vermeld.

Op basis van de huidige taxatiestandaarden kunnen wij dus slechts (nadat eerst de Marktwaarde is bepaald) een opinie geven over de te verwachten opbrengst bij executoriale verkoop, voorheen in de markt bekend als “executiewaarde”.

Uitgangspunten:

- Beperkte marketing (periode).
- Openbare verkoop naar plaatselijke gewoonten en gebruikelijke voorwaarden (Minimaal 30 dagen voor de veiling een advertentie, aanplakking en object bij veiling aangemeld).
- Koper krijgt geen garanties en heeft geen ontbindende voorwaarden.
- Beperkte informatievoorziening aan potentiele kopers
- Voldoende aantal partijen aanwezig om marktwerking te waarborgen.
- Indien verhuurd aanvaardt de koper de zaak onder gestanddoening van lopende huurovereenkomst(en) met alle daaraan verbonden rechten en plichten. Koper zal dan geen ontruiming bewerkstelligen.

Classificatie voor energieklassen
Voor de classificatie is gebruik gemaakt van de inijking tabellen voor energieklassen.

Tabel voor energieklassen voor utiliteitsgebouwen
De energieprestatie van het gebouw wordt vanaf 1 januari 2021 weergegeven in een BENG 2 primair fossiel energieverbruik per kWh/m² variërend van A+++++ tot en met G in de kleuren: Zeer energiezuinige gebouwen hebben een A en zijn heldergroen, zeer onzuinige panden hebben een G en zijn felrood.

Energieklasse	Energielabel	BENG - 2 primair fossiel energieverbruik kWh/m² (EP-2 vanaf 1 januari 2021)
A+++++		Kleiner of gelijk aan 0
A++++	A++++	0 - 40
A+++	A+++	40 - 90
A++	A++	90 - 140
A+	A+	140 - 160
A	A	160 - 190
B	B	190 - 205
C	C	205 - 235
D	D	235 - 260
E	E	260 - 290
F	F	290 - 315
G	G	Groter dan 315

Terminologie
Alfabetisch overzicht van de gebruikte terminologieën in het taxatierapport.

Bijzonder uitgangspunt
Een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten die wezenlijk verschillen van de feiten die bestaan op de waardepeildatum of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper het zou hanteren op de waardepeildatum.

Gebruiksoppervlakte
Het gebruiksoppervlak van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlak, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Bij de bepaling van de GBO worden niet meegerekend:
- de oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5 meter, met uitzondering van vloeren onder trappen, hellingbanen e.d.
- een trapgat, liftschacht of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan 4 m²
- een vrijstaande bouwconstructie, niet zijnde een trap, en een leidingschacht, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan 0,5 m², en een dragende (binnen)wand.

Bij de bepaling van de grenslijn moet een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel worden genegeerd, indien het grondoppervlak daarvan kleiner is dan 0,5 m².

Inspectie
De bezichtiging en (daarop gebaseerde) beoordeling van het vastgoedobject ter plaatse.

Inspectiedatum
De datum waarop het te taxeren vastgoedobject is geïnspecteerd. Bij een inspectie van meerdere dagen is de laatste dag van bezichtiging de inspectiedatum.

Professionele taxatiedienst
Het in overeenstemming met de daarvoor geldende (inter)nationale standaarden schatten van en rapporteren over de waarde van vastgoedobjecten door de taxateur, aan welke schatting en rapportering in het economische en maatschappelijk verkeer vertrouwen wordt ontleend en waarbij de taxateur zijn vakbekwaamheid aanwendt.

Uitgangspunten
Een veronderstelling die voor waar wordt gehouden. Dit betreffen feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op de taxatie met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de taxateur hoeven te worden geverifieerd. Uitgangspunten worden normaal gesproken gehanteerd wanneer specifiek onderzoek niet is vereist om te bewijzen dat iets waar is.

Vastgoedobject
De grond, de nog niet gewonnen delfstoffen, de met de grond verenigde beplantingen, alsmede de gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken, daaronder begrepen het meest omvattende recht hierop (eigendomsrecht) alsmede de beperkte zakelijke rechten die hierop gevestigd kunnen zijn (zoals erfpacht, opstal en vruchtgebruik), alsmede appartementsrechten, een en ander in Nederland gelegen.

Waardepeildatum
De datum waarop de taxatieopinie van toepassing is. De waardepeildatum omvat tevens de tijd waarop deze van toepassing is als de waarde van het type vastgoedobject aanzienlijk kan veranderen in de loop van één dag.

Afkortingen
Alfabetisch overzicht van de gebruikte afkortingen in het taxatierapport.

BAR
Bruto Aanvangs Rendement = bruto huuropbrengst / marktwaarde x 100%

B.V.O.
De bruto vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

DCF
Discounted Cash Flow = contante waarde toekomstige cash flows

Disconteringsvoet
Yield waarmee de netto kasstromen van kapitaalscorrecties in de BAR/NAR en alle kasstromen behalve de erfpacht correctie in de DCF waarde berekening contant worden gemaakt.

Disconteringsvoet erfpacht
Yield waarmee de erfpachtcorrectie in de BAR/NAR en DCF contant worden gemaakt

EVS
European Valuation Standards 2020

GBO
Gebruiksoppervlakte

HABU
Highest And Best Use

Internal Rate of Return (IRR)
Het verwachte rendement op basis van de geschatte kasstromen (investering, kasstromen en eindwaarde)

IVS
International Valuation Standards 2021

IVSC
International Valuation Standards Committee

NAR
Netto Aanvangs Rendement = netto huurwaarde / marktwaarde von x 100%

RICS
Royal Institution of Chartered Surveyors

TEGoVA
The European Group of Valuers Association

V.V.O.
De verhuurbare vloeroppervlakte van een gebouw is de gebruiksoppervlakte vermeerderd met de “correctie glaslijn”. Deze correctie wordt berekend door de raamopeningen in de buitenbegrenzingen de afstand tussen de meetlijn voor netto-vloeroppervlak en de binnenkant van het glas op 1,5 meter boven de vloer te bepalen en te vermenigvuldigen met de breedte van deze glasopeningen.

Bijlage

- Plausibiliteitsverklaring
- Fotobladen
- Berekening
- Opdrachtbrief
- Eigendomsinformatie
- Uittreksel kadastrale kaart

Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,
Peter Selhorst RT, werkzaam voor

Van 't Hof Bedrijfsmakelaars & Taxateurs
Thorbeckelaan 11
2805 CA Gouda,
ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs met het registratienummer RT807027116

Verklaart:

1. het taxatierapport d.d. 9 september 2022, van het vastgoedobject Buytenparklaan 7 te Zoetermeer, kadastraal bekend gemeente Zoetermeer, sectie C, nummer 5129, getaxeerd door Cornelis Miedema RT, verbonden aan Van 't Hof Bedrijfsmakelaars & Taxateurs, gevestigd te Thorbeckelaan 11, 2805 CA Gouda, te hebben beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde;
2. dat het complete taxatierapport met alle bijbehorende bijlagen daartoe is bekeken en beoordeeld. Dit houdt geen garantie in op de volledigheid van de uitgevoerde onderzoeken en de verstrekte bijlagen;
3. dat hij niet zelf betrokken is of recent is geweest bij het object of de opdrachtgever op zodanige wijze dat dit aan de objectiviteit en onafhankelijkheid in de weg kan staan.
4. dat de onder 1. genoemde taxateur verantwoordelijk is voor de opname ter plaatse, het onderzoek en de analyse van de gegevens;
5. zelf geen interne en externe inspectie van het object te hebben gedaan;
6. dat de in het taxatierapport opgenomen taxatiemethodiek, gegevens en conclusies zijn getoetst en is beoordeeld of de inhoud van het taxatierapport in overeenstemming is met de geldende taxatiestandaarden;
7. op basis van de beoordeelde stukken van oordeel te zijn dat de getaxeerde marktwaarde in het taxatierapport plausibel is en het taxatierapport voldoende navolgbaar, aannemelijk en geloofwaardig is.

Gouda, 17 januari 2023



Peter Selhorst MRICS RT/VRT





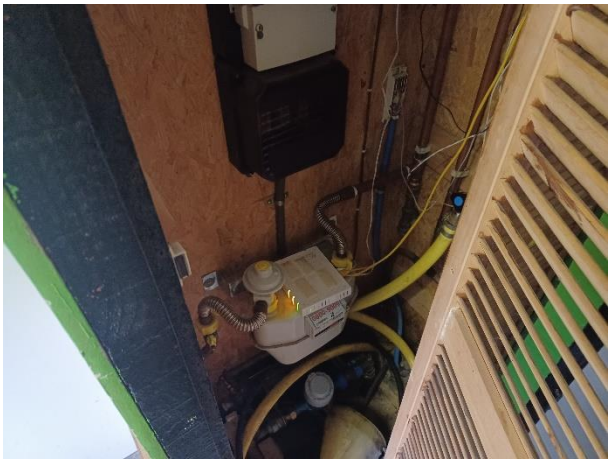







Heineken
Amstel














remeha
remeha
W40-m ECO

Naam	Gemeente Zoetermeer
Adres	Buytenparklaan 7
Plaats	2717 AX Zotermeer
Taxateurs	C.S. Miedema
Datum	9-9-2022
Grond oppervlak	125 m2

van 't hof bedrijfsmakelaars & taxateurs
Powered by Cornelis Miedema

A. Gecorrigeerde vervangingswaarde:

Entree, toilet, bergkast, trap, keuken, bar	120	m²	x	€	1.407,69	=	€	168.923
opslag, cv ruimte	87	m²	x	€	697,46	=	€	60.679
Vervangingswaarde van de opstal							€	229.602
Vervangingswaarde van de terreinvoorzieningen							€	-
Vervangingswaarde totaal							**€**	**229.602**

Correctie wegens technische veroudering:

	Bouwjaar	Ouder-dom	Afschrijvings termijn	Rest Waarde		
Entree, toilet, bergkast, trap, keuken, bar	1996	26	50	20	€	70.272
opslag, cv ruimte	1996	26	50	20	€	25.243
terreinvoorzieningen	1996	26	25	20	€	-
Afschijving					€	95.514
Technisch gecorrigeerde vervangingswaarde (gebouwen en terreinvoorzieningen)						**€ 134.087**
Restwaarde					€	45.920
Residuele waarde voor correctie functionele veroudering					€	88.167

Correctie wegens technische veroudering:

	Excessieve gebruikskosten	Economische veroudering	Veranderende Bouwwijze	Ondoel matigheid	factor		
Entree, toilet, bergkast, trap, keuken, bar	15%	25%	0%	0%	0,36250	€	23.514
opslag, cv ruimte	15%	25%	0%	0%	0,36250	€	8.447
terreinvoorzieningen	15%	0%	0%	0%	0,15000	€	-
Functionele veroudering		€ 25,00				€	31.961
Gecorrigeerde vervangingswaarde van de opstal en terreinvoorzieningen							**€ 102.127**
Grondwaarde		125 m²		à -	/m²	=	**€ -**
Gecorrigeerde vervangingswaarde							**€ 102.127**
Afgerond wordt de marktwaarde op basis van de gecorrigeerde vervangingswaarde vastgesteld op:							**€ 100.000**

Gemeente Zoetermeer
T.a.v. mevrouw G.E. Berserik
Stadhuisplein 1
2711 EC ZOETERMEER

Ref: CM/cm

Datum: 13 september 2022

Betreft: Offerte professionele taxatiedienst van het object Buytenparklaan 7 te Zoetermer

Geachte mevrouw Berserik,

Naar aanleiding van uw verzoek, ontvangt u hierbij de offerte voor de taxatie. In deze offerte wordt weergegeven op welke wijze en onder welke condities de te verrichten taxatie zal worden uitgevoerd. Met het akkoord verklaren van dit schrijven wordt over en weer overeenstemming verkregen over de opdrachtvoorwaarden.

Opdrachtgever	:	*Naam: Gemeente Zoetermeer* *Contactpersoon: mevrouw G.E. Berserik* *Straat: Stadhuisplein 1* *Postcode en plaats: 2711 EC Zoetermeer* *Telefoonnummer(s): 079 34 69 881 / 06 343 252 85* *E-mailadres: g.e.berserik@zoetermeer.nl* De bovengenoemde gegevens worden in het taxatierapport vermeld en eveneens aangehouden voor de correspondentie en facturatie.
Opdrachtnemer	:	Van 't Hof Bedrijfsmakelaars & Taxateurs Thorbeckelaan 11 2805 CA Gouda 088-8520133 bmt@vanthof.nl KvK 74297805
Taxateur	:	De taxatie zal worden uitgevoerd door de volgende taxateur, welke verbonden is aan opdrachtnemer: *Cornelis Miedema* *RT295365169 (NRVT), ingeschreven in de kamer Wonen en kamer Bedrijfsmatig Vastgoed*
Verklaringen taxateur	:	De taxateur verklaart in het bijzonder dat taxateur c.q. Van 't Hof Bedrijfsmakelaars & Taxateurs: - *niet* recent betrokken te zijn c.q. binnen afzienbare termijn betrokken wordt bij het te taxeren object, welke betrokkenheid kan leiden tot belangenverstrengeling; - de taxateur niet meer dan 6 jaar achtereenvolgend met een maximum van 12 taxaties kan verrichten voor het te taxeren object en dat de taxateurs van Van 't

		Hof Bedrijfsmakelaars & Taxateurs niet meer dan 9 jaar achtereenvolgend, met een maximum van 24 taxaties heeft verricht voor het te taxeren object; - in staat is de taxatie onafhankelijk uit te voeren om te komen tot een objectieve en onbevooroordeelde taxatie; - niet meer dan 25% van de totale taxatieomzet uit het afgelopen jaar verkrijgt van opdrachtgever; - bekwaam en gekwalificeerd is om de taxatie uit te voeren;
Te taxeren object	:	*Buytenparklaan 7 te Zoetermeer* Kadastraal bekend: Gemeente Zoetermeer, sectie C, nummer 5129. Type eigendom: *de opstal* Type object: *Bedrijfsruimte* Type gebruik: *leeg en vrij van huur en gebruik*
Doel taxatie	:	De taxatie is bedoeld voor het verkrijgen van inzicht in de marktwaarde, in verband met: *een aankoopbeslissing.* Onder marktwaarde wordt verstaan: 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 met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld (EVS). De waarde wordt weergeven in euro's (€). Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever. De opdrachtgever mag het taxatierapport uitsluitend gebruiken voor het in deze paragraaf genoemde doel van de taxatie. Uitsluitend tegenover de opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht wordt verantwoordelijkheid ten aanzien van de inhoud aanvaard. Zonder voorafgaande toestemming mag het rapport niet ter beschikking worden gesteld aan derden. Ook mag niet naar de taxatie of het rapport worden verwezen zonder voorafgaande toestemming van opdrachtnemer.
Taxatietype	:	Opdrachtgever en opdrachtnemer zijn overeengekomen dat er een *volledige taxatie* uitgevoerd dient te worden voor onderhavige taxatieopdracht. Voor de (minimale) werkzaamheden voor het gekozen taxatietype wordt verwezen naar de Praktijkhandreiking Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed van de Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (www.nrvt.nl)
Waardepeildatum	:	*Inspectiedatum*
Uitgangspunten	:	Voor de uitgangspunten verwijzen wij u naar bijlage 1 van deze opdracht.
Bijzondere uitgangspunten	:	*Bij de waardering worden geen bijzondere uitgangspunten gehanteerd.*
Voorwaarden	:	De uitvoering van de werkzaamheden geschiedt in overeenstemming met de volgende richtlijnen: - reglement Kamers NRVT, vastgesteld op 9 december 2021 - reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT, vastgesteld op 10 oktober 2019 - reglement Definities NRVT, vastgesteld op 17 juni 2021 - praktijkhandreiking Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed, versie 1 januari 2022

- de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers, versie februari 2011.
- European valuation standards (EVS), 2020

In geval van inconsistentie tussen deze opdrachtbrief en de algemene voorwaarden, prevaleert het bepaalde in deze opdrachtbrief.

Door ondertekening en retournering van deze opdrachtbevestiging verklaart u de algemene voorwaarden te hebben ontvangen en te accepteren.

Indien een onderdeel in deze opdrachtbrief of in de algemene voorwaarden nietig zou zijn of vernietigd wordt, zullen de overige onderdelen volledig van kracht blijven.

Plausibiliteits-verklaring : Opdrachtnemer heeft ter interne kwaliteitsbewaking en conform de Praktijkhandreiking Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed van NRVT de procedure om elk taxatierapport te laten toetsen door een gekwalificeerde collega. De toetsing wordt gedaan door *Peter Selhorst* waarbij de taxateur op basis van sec het taxatierapport nagaat of de uitvoerende taxateur de regelgeving heeft nageleefd, tot een aannemelijke conclusie is gekomen en of dit op een afdoende wijze is vastgelegd in het dossier. Een beschrijving van de bevindingen van de controlerende taxateur wordt als bijlage aan het definitieve rapport toegevoegd.

Concept rapportage: Per e-mail wordt een digitaal concept-taxatierapport opgeleverd. Dit stelt opdrachtgever in de gelegenheid de gebruikte feiten te verifiëren en inzicht te krijgen in het standpunt en bewijsmateriaal van de taxateur.

Door opdrachtgever kan nadere informatie worden verstrekt, en suggesties worden gedaan die leiden tot een verbetering van de taxatie. Conform taxatiestandaard EVS of IVS zal de taxateur in het definitief rapport verslag doen welke informatie is verstrekt en/of welke suggesties zijn gedaan, hoe die informatie is gebruikt om verandering in de waarde te rechtvaardigen of om welke redenen de taxatie niet is veranderd.
Wanneer opdrachtgever het concept-rapport heeft ontvangen en binnen 5 werkdagen geen reactie heeft gestuurd per mail, dan zal taxateur het definitieve taxatierapport opmaken, tekenen en verzenden.

Definitieve rapportage: De rapportage zal bestaan uit een beschrijvend rapport met de benodigde bijlagen ter onderbouwing van de waardebepaling. Bondig, maar accuraat wordt een zo volledig mogelijk beeld gegeven van de economische, juridische en technische kwaliteit van de getaxeerde onroerende zaken en de van invloed zijnde externe factoren. Opgemerkt wordt dat het taxatierapport niet beschouwd kan worden als bouwkundig inspectierapport of juridisch onderzoek.

Van 't Hof Bedrijfsmakelaars & Taxateurs behoudt zich het eigendom voor van het geleverde rapport, totdat de factuur voor deze opdracht geheel is voldaan.

Honorering : Voor de opdracht geldt een vast bedrag van € 1.250,- exclusief B.T.W. en verschotten.

Facturatie vindt plaats bij het toesturen van het rapport. Betaling dient plaats te vinden binnen 14 dagen na factuurdatum.

Informatie	:	Door middel van het ondertekenen van deze opdrachtbrief erkent en begrijpt u dat u volledige medewerking verleent en verantwoordelijkheid draagt voor het: - verschaffen van toegang tot alle informatie waarvan u zich bewust bent dat deze relevant is voor de taxatie van het object. Hierbij valt te denken aan vastleggingen in administraties, documentatie en andere informatiebronnen; -verstrekken van aanvullend voor het doel van de taxatie benodigde informatie; - verschaffen van onbeperkte toegang tot personen binnen uw organisatie van wie wij vinden dat het nodig is informatie te verkrijgen. Voor de minimaal te verstrekken informatie per object wordt verwezen naar bijlage 2. Verificatie van de openbare gegevens geschiedt, voor wat betreft de openbare informatie, door taxateur. Door ondertekening van dit schrijven verklaart opdrachtgever dat alle te verstrekken informatie juist en volledig zal zijn en dat er geen feiten of omstandigheden niet vermeld worden, die van positieve of negatieve invloed op deze taxatie kunnen zijn. Opdrachtnemer aanvaardt geen aansprakelijkheid voor taxaties waarbij opdrachtnemer niet juist of volledig geïnformeerd is. De door u ter beschikking gestelde informatie en de door ons uit te brengen rapportage zullen niet voor andere doeleinden gebruikt of openbaar gemaakt worden. In verband met mogelijke implicaties van onjuiste of onvolledige publicatie is tevens vooraf schriftelijke toestemming van opdrachtnemer vereist voor iedere reproductie of publieke verwijzing naar de taxatie of het taxatierapport.
Overige bepalingen	:	<u>Wwft</u> Makelaar/taxateur dient te voldoen aan de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft). Opdrachtgever bevestigt door ondertekening van deze opdrachtbevestiging dat hij op geen enkele wijze betrokken is of betrokken is geweest bij het witwassen en/of financieren van terrorisme zoals omschreven in de Wwft. Opdrachtgever zal zich tevens onthouden van activiteiten die in strijd zijn met de Wwft gedurende de duur van deze opdracht. Verder is opdrachtgever gehouden om tijdig alle relevante gegevens ter beschikking te stellen die makelaar/taxateur redelijkerwijs nodig heeft om te kunnen voldoen aan haar verplichtingen die voortvloeien uit de Wwft. Gezien het voorgaande zal makelaar/taxateur de werkzaamheden pas aanvangen na ontvangst van een kopie van een geldig legitimatiebewijs (zijnde paspoort/rijbewijs/ID-kaart) van opdrachtgever, indien opdrachtgever een natuurlijk persoon is. Indien opdrachtgever een rechtspersoon is, dan dient er een uittreksel van de Kamer van Koophandel te worden bijgevoegd, alsmede een volledig ingevuld UBO-formulier (Ultimate Benificial Owner(s)). Degene die op het UBO-formulier vermeld staat is de eindverantwoordelijke. Van deze persoon dient derhalve ook een kopie van een geldig legitimatiebewijs (zijnde paspoort/rijbewijs/ID-kaart) bijgevoegd te zijn.

Indien de opdrachtgever zich laat vertegenwoordigen dan dient er een machtiging te worden bijgevoegd. Van deze persoon dient derhalve ook een kopie van een geldig legitimatiebewijs (zijnde paspoort/rijbewijs/ID-kaart) bijgevoegd te zijn.

Toestemming controle NRVT
Opdrachtgever is ermee bekend dat ondergetekende geregistreerd is als taxateur bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) en is ermee bekend en akkoord dat het taxatierapport door het NRVT inhoudelijk kan worden gecontroleerd.

Aansprakelijkheid
Voorts is iedere aansprakelijkheid beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering van opdrachtnemer wordt uitgekeerd en iedere aanspraak op de opdrachtnemer wegens schadevergoeding vervalt na verloop van een jaar na beëindiging van de opdracht.

Wij vertrouwen erop u hiermee een passende offerte voor de uit te voeren opdracht te hebben uitgebracht. Indien u zich kunt verenigen met het bovenstaande, verzoeken wij u een kopie van dit schrijven per mail (of per post) voor akkoord getekend retour te zenden.

Ten slotte vermelden wij nog dat deze opdrachtbevestiging van kracht blijft totdat de opdracht wordt beëindigd of gewijzigd, dan wel door een andere wordt vervangen.

Deze offerte is tot een half jaar na dagtekening geldig.

Mocht u vragen en/of opmerkingen hebben, neemt u dan gerust contact op.

Met vriendelijke groeten,
Van 't Hof Bedrijfsmakelaars & Taxateurs

Cornelis Miedema MRE
Register-Taxateur o.z.

Voor akkoord:
Namens burgemeester en wethouders van Zoetermeer,
Hoofd afdeling Stedelijke Ontwikkeling en Vastgoedbedrijf,

M.G.R. (Ronald) van de Worp

*** Indien van toepassing:**

- **Ingevuld UBO-formulier**
- **Machtiging vertegenwoordiging opdrachtgever**
- **Uittreksel van de KvK (niet ouder dan 12 maanden)**
- **kopie van een geldig legitimatiebewijs**

Bijlagen:

- Bijlage 1: uitgangspunten
- Bijlage 2: checklist stukken
- Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers, versie februari 2011
- UBO formulier (indien van toepassing)

kadaster

BETREFT
Zoetermeer C 5129

UW REFERENTIE
CSM

GELEVERD OP
13-09-2022 - 14:03

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11135957794

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
12-09-2022 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
12-09-2022 - 14:59

BLAD
1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Zoetermeer C 5129 Kadastrale objectidentificatie : 025110512970000
Locatie	Buytenparklaan 7 2717 AX Zoetermeer Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen Verblijfsobject ID: 0637010000212597
Kadastrale grootte	125 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	91564 - 453778
Omschrijving	Wonen
Ontstaan uit	Zoetermeer C 5055

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking **Basisregistratie Kadaster**	Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Zoetermeer		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79469/00043 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	**Ingeschreven op**	29-10-2020 om 11:50

RECHTEN

1	**Eigendom belast met Opstal (zie 1.1)**		
Soort recht	Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 15803/29 Zoetermeer	**Ingeschreven op**	12-07-1999
	84 ZTM00/9414 GVH		
Naam gerechtigde	Gemeente Zoetermeer		
Adres	Stadhuisplein 1 2711 EC ZOETERMEER		
Postadres	Postbus 15 2700 AA ZOETERMEER		
Statutaire zetel	ZOETERMEER		
KvK-nummer	27376002 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

kadaster

BETREFT
Zoetermeer C 5129

UW REFERENTIE
CSM

GELEVERD OP
13-09-2022 - 14:03

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11135957794

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
12-09-2022 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
12-09-2022 - 14:59

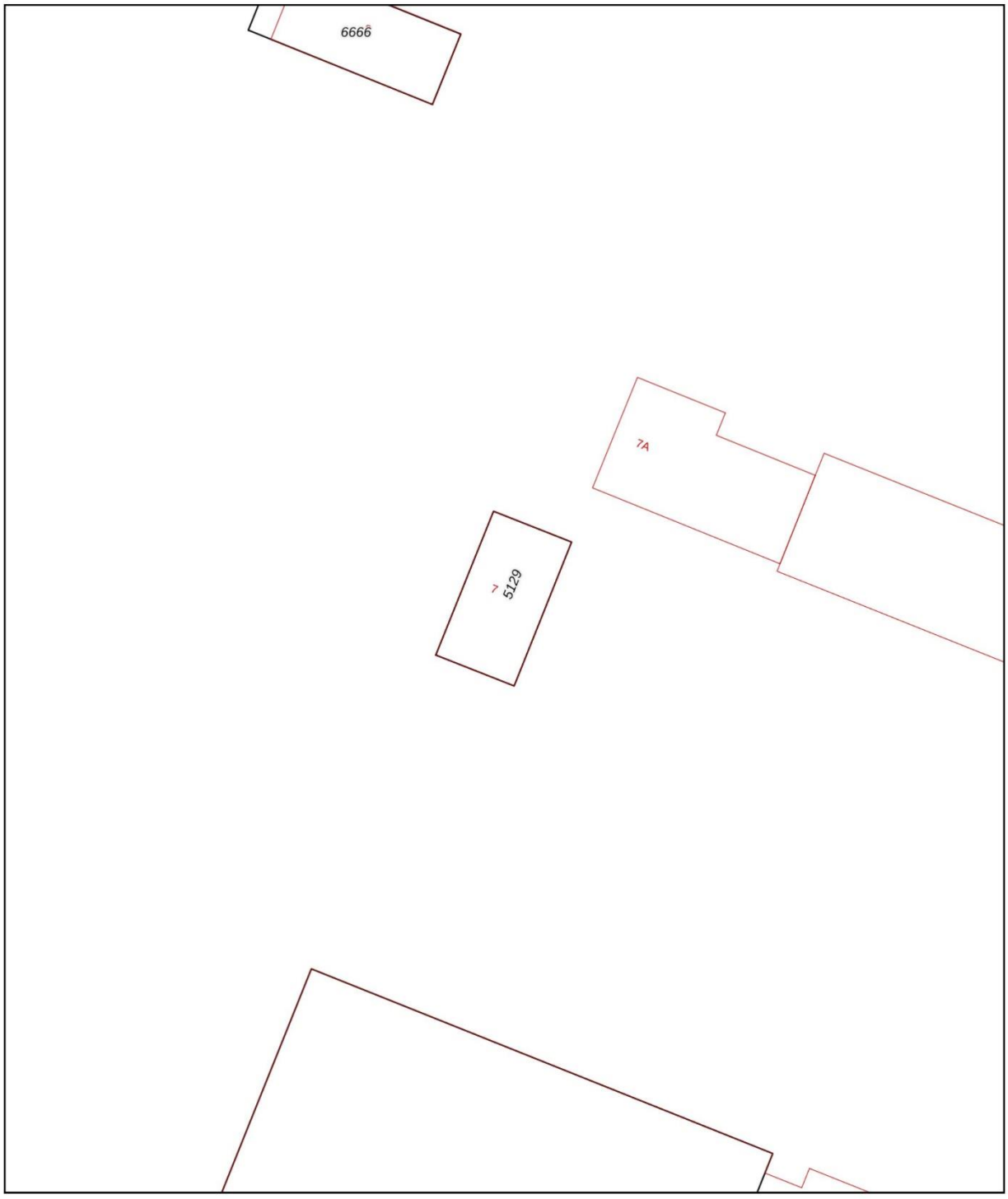
BLAD
2 van 2

1.1	**Opstal (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 16332/21 Zoetermeer	**Ingeschreven op**	08-02-2000
Naam gerechtigde	Motor Club Zoetermeer En Omstreken		
Adres	Buytenparklaan 7 2717 AX ZOETERMEER		
Statutaire zetel	ZOETERMEER		
KvK-nummer	40464016 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Aantekening recht	Einddatum recht		
Einddatum recht	07-02-2030		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 16332/21 Zoetermeer	**Ingeschreven op**	08-02-2000

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: CSM



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 september 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Zoetermeer
Sectie	C
Perceel	5129

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.

kadaster

TAXATIERAPPORT

Buytenparklaan 7, 2717 AX te Zoetermeer



Opdrachtgever
Motorclub Zoetermeer e.o.
De heer F. van Dorp
Buytenparklaan 7
2717AX Zoetermeer

Waardepeildatum
24 juni 2022

Rapportdatum
26 september 2022

De Drie Kastelen NVM Makelaardij Zoetermeer
Marc Elferink MRE RT RM
Dorpsstraat 56, 2712 AM te Zoetermeer
Tel: 079-3167167 **| Email:** marc@dedriekastelen.nl

Rapport samenvatting | Eigenaar gebruiker

Dossiernummer:	
VMS taxatienummer:	56723049
Complex:	Buytenparklaan 7 Zoetermeer
Adres:	Buytenparklaan 7, 2717 AX te Zoetermeer
Eigenaar:	gemeente Zoetermeer
Type eigendom:	Recht van opstal
Te taxeren belang:	Recht van opstal
Perceeloppervlakte:	125
Aantal erfpachtcontracten:	1
Erfpacht / opstal:	€ 1.488
Duur van erfpacht / opstal:	7,6
Energielabel:	- / Geen



Object

Type object:	Eigen gebruik
Oorspronkelijk bouwjaar:	1996
Monument:	Nee
Totaal BVO m² of stuks:	207
Totaal VVO m² of stuks:	193
Verhouding VVO / BVO:	1:1,07
Parkeerplaatsen binnen:	-
Parkeerplaatsen buiten:	-
Marktwaarde per m²:	€ 576



Waardering

Opdrachtgever:	Motorclub Zoetermeer e.o.
Contactpersoon:	De heer F. van Dorp
Doel taxatie:	Overig
Taxateur:	Marc Elferink MRE RT RM
Waardepeildatum:	vrijdag 24 juni 2022
Marktwaarde kosten koper:	€ 111.193
BAR | Kap. markt/herz. huur kk:	10,2 % | 9,8

Kengetallen

Markt/herz. huur:	€ 11.340
Netto markt/herz. huur:	€ 8.698
Exploitatielasten % markt/herz. huur:	23,3 %
Exploitatiekosten incl. eventuele canon:	€ 4.130

Object beoordeling	Score
Bouwkundige staat:	Redelijk
Onderhoud buiten:	Redelijk
Onderhoud binnen:	Redelijk
Parkeren (op eigen terrein):	Matig
Functionaliteit:	Goed
Object score:	Goed

Locatie beoordeling	Score
Ligging:	Goed
Bereikbaarheid:	Goed
Parkeren op openbare weg:	Goed
Locatie score:	Goed

Gebruik beoordeling	Score
Huidige verhuursituatie:	Niet van toepassing
Alternatieve aanwendbaarheid:	Redelijk

Markt beoordeling	Score
Courantheid verkoop:	Slecht
Courantheid verhuur:	Redelijk

Het object is per **24-06-2022** getaxeerd op:

EUR 110.000

Marktwaarde kosten koper

INHOUD TAXATIERAPPORT

I	Rapport samenvatting
A	Opdracht
B	Taxatie
C	SWOT-analyse en beoordeling
D	Juridisch
E	Locatie
F	Object
G	Gebruik
H	Onderbouwing
I	Duurzaamheid
J	Onderbouwing parameters & toelichting | controlemethode | Nadere mededelingen
K	Algemene uitgangspunten
L	Waardebegrippen en definities
M	Bijlagen

A OPDRACHT

A.1 OPDRACHTGEVER

Opdrachtgever:	Motorclub Zoetermeer e.o.
Ter attentie van:	De heer F. van Dorp
Adres:	Buytenparklaan 7, 2717AX te Zoetermeer
Telefoonnummer:	06-42015531
E-mailadres opdrachtgever:	frank@fmvr.nl

A.2 OPDRACHTNEMER EN UITVOEREND TAXATEUR

Naam organisatie:	De Drie Kastelen NVM Makelaardij Zoetermeer
Uitvoerend taxateur:	Marc Elferink MRE RT RM
Adres:	Dorpsstraat 56, 2712 AM te Zoetermeer
Telefoonnummer:	079-3167167
E-mailadres:	marc@dedriekastelen.nl
Lid van / aangesloten bij:	NVM Wonen & Business 08676 TMI 039372 NRVT RT868925337 VastgoedCert BV02.111.2097
Ingeschreven in het register onder nummer:	NRVT onder nummer RT868925337 (Kamers Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed)
Specialisatie / deskundigheid & educatie:	Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed BTL-taxaties (Buy-to-Let) KTL-taxaties (Keep-to-Let)

A.3 CONTROLEREND OF TWEEDE TAXATEUR

Naam organisatie:	Flaton Makelaars en Taxateurs
Controlerende / tweede taxateur:	Dhr. Eric Cornelis Flaton RM RT
Adres:	Boezemweg 73, 2641KG te Pijnacker
Telefoonnummer:	0153612691
E-mailadres:	eric@flatonmt.nl
Lid van / aangesloten bij:	NRVT RT300456546 VastgoedCert V187442571 TMI 340171 NVM Wonen 974433
Ingeschreven in het register onder nummer:	RT300456546
Specialisatie / deskundigheid en educatie:	Wonen BV WOZ BTL

A.4 VERKLARINGEN TAXATEURS INZAKE OPDRACHTVERSTREKKING

Opdrachtdatum: **vrijdag 24 juni 2022**

Toelichting opdrachtverstrekking
De opdracht is schriftelijk vastgelegd in de opdrachtbrief.

Opdrachtvoorwaarden
Algemene Voorwaarden voor Professionele Opdrachtgevers NVM

Dossiervorming
Ons taxatiedossier bestaat uit een grote hoeveelheid informatie, afkomstig van diverse bronnen. De exacte inhoud van het taxatiedossier verschilt per taxatie-opdracht, omdat vrijwel elke taxatie een uniek karakter heeft.
De bij het taxatiedossier gehanteerde informatie is bijvoorbeeld afkomstig van de opdrachtgever, verkopende makelaar, kadaster, NVM Tiara, Funda, Funda in business, (semi-)overheden, bestemmingsplan, bodeminformatie, funderingsinformatie, referenties, koopakte, splitsingsakte, huurovereenkomst(en) en het eigen taxatie-archief van de taxateur of controlerende taxateur.
Het hiervoor gestelde betreft geen limitatieve opsomming. Waar mogelijk is door derden aangeleverde informatie gecontroleerd op correctheid en authenticiteit.

Interne kwaliteitsborging
De taxateur verklaart niet in dienstbetrekking te zijn bij opdrachtgever.

Roulatie
De taxateur verklaart geen eerdere betrokkenheid bij het getaxeerde object te hebben gehad, behoudens hetgeen eventueel is opgenomen onder het punten "Eerdere taxaties" en/of betrokkenheid.

Onafhankelijkheid
De taxateur verklaart op geen enkele wijze zakelijke belangen te hebben ten aanzien van opdrachtgever. De honorering is niet afhankelijk gesteld van de taxatiewaarde of taxatie-uitkomst.

Educatie en routine (Verklaring marktkennis en ervaring)
De taxateur verklaart aan alle educatieverplichtingen te hebben voldaan en voldoende routine te hebben in het uitvoeren van onderhavige taxatie.

Plausibiliteit
De plausibiliteitsverklaring is als bijlage toegevoegd of het rapport is door de tweede taxateur tevens ondertekend.

Taxatiestandaarden
De taxateur hanteert het Normblad Taxatierapport Commercieel Vastgoed.

Tuchtrecht
Deze taxatie is uitsluitend bestemd voor het genoemde doel (te taxeren belang) en de genoemde opdrachtgever.

B TAXATIE

B.1 ALGEMEEN

Objectomschrijving
Het clubhuis van Motorclub Zoetermeer e.o. met aanhorigheden

Adres:	**Buytenparklaan 7, 2717 AX te Zoetermeer**
VMS-taxatienummer:	**56723049**
Type eigendom:	**Recht van opstal**
Waardepeildatum:	**vrijdag 24 juni 2022**
Type taxatie:	**Volledige taxatie**
Keuze waardering:	**DCF waarde (EGB)**

B.2 DOEL VAN DE TAXATIE

Doel:	**Overig**

Toelichting doel van de taxatie
Voorgenomen verkoop van het opstal aan de grondeigenaar (gemeente Zoetermeer).

B.3 WAARDERING & BASIS VAN DE WAARDE

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeil-datum 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.

Valuta:	**Euro's.**

HET OBJECT IS PER **24 JUNI 2022** GETAXEERD OP

Marktwaarde kosten koper ***(Afgerond)*** **EUR 110.000**

Zegge: honderd tien duizend euro

Handtekening taxateur:



Marc Elferink MRE RT RM
Datum en plaats: **26 september 2022** | **Zoetermeer**

B.4 INSPECTIE

Datum opname en inspectie: **vrijdag 24 juni 2022**

Mate van inspectie: **Inpandige en externe inspectie**

Inspectie uitgevoerd door: **Marc Elferink MRE RT RM**

Toelichting op inspectie (en eventueel belemmering)
Het object is zowel inpandig als uitpandig opgenomen zonder beperkingen.

B.5 UITGANGSPUNTEN EN AFWIJKINGEN

Algemene 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(n). 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 is conform opgave van opdrachtgever in overeenstemming met het huidige gebruik. Bij de waardering geldt als uitgangspunt dat alle vergunningen ten behoeve van het getaxeerde onherroepelijk aanwezig zijn, in werking zijn en daarbij geldend zijn. Controle hiervan kan in het kader van deze taxatie niet plaatsvinden;
- In het kader van deze taxatie wordt geen onderzoek uitgevoerd naar de gesteldheid van de bodem en/of het grondwater. Uitgegaan wordt van informatie verstrekt door opdrachtgever en informatie uit openbare bronnen. Als uitgangspunt geldt dat de gesteldheid van de grond, het grondwater, en de verwerkte materialen geen belemmering vormen voor het huidige gebruik;
- Ten behoeve van de waardering vormt de taxateur zich een globaal 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 van de gebouwen en/of de technische installaties. Als uitgangspunt geldt dat bij de beoordeling van de onderhoudstoestand de waarde bij vervreemding en het eventueel bestaan van buitengewone instandhoudingskosten centraal staan. Gebreken die hierop niet van wezenlijke betekenis zijn, blijven buiten beschouwing. Bij de inschatting van de kosten voor herstel van achterstallig onderhoud wordt uitgegaan van uitvoering van de werkzaamheden door derden (professionelen);
- Op het getaxeerde zijn conform mondelinge opgave van de eigenaar alle nutsvoorzieningen, waaronder tenminste gas-, water-, elektra-, en rioolaansluiting aanwezig. Deze nutsvoorzieningen hebben een voldoende capaciteit voor het huidige gebruik van het object;
- Indien het object beschikt over een energielabel of vergelijkbaar certificaat houdt de taxateur bij het vaststellen van de waarde rekening met de aspecten van duurzaamheid. De beoordeling van deze aspecten geschiedt slechts globaal. Indien opdrachtgever meer inzicht wil hebben in de duurzaamheid van het gebouw, dan dient hiertoe nader extern onderzoek verricht te worden;
- De gehanteerde metrage benadert de werkelijke metrage. Er zijn geen gecertificeerde meetstaten conform NEN 2580 verstrekt door opdrachtgever. Wel zijn, voor zover beschikbaar, door opdrachtgever plattegronden of bouwtekeningen ter beschikking gesteld. Aan de hand van deze bouwtekeningen heeft taxateur zo goed als mogelijk de oppervlakten ingeschat;
- Alle (eventueel aanwezige) roerende zaken in het taxatieobject, waaronder inventaris, zijn door de taxateur bij de waardering van dit vastgoedobject niet mee-gewaardeerd;
- De taxatie is samengesteld aan de hand van opgegeven informatie door opdrachtgever. De taxateur kan dan ook niet instaan voor de juistheid van de aangeleverde en gebruikte gegevens. De taxateur heeft zelf de minimaal vereiste gegevens verzameld welke nodig zijn om een waarde-oordeel af te geven;
- Het object wordt gewaardeerd op basis van de staat en alle geldende omstandigheden op inspectiedatum.

Bijzondere uitgangspunten
Er zijn geen bijzondere uitgangspunten.

Afwijkingen ten opzichte van taxatiestandaarden
Hiervan is geen sprake.

B.6 NADERE TOELICHTING OP DE WAARDERING

Toelichting op de waardering
Voor de waardering is gebruik gemaakt van de DCF-taxatiemethode. Dit is een waarderingsmethode waarbij de marktwaarde wordt berekend op basis van toekomstige te verwachten vrije kasstromen, welke contant worden gemaakt. Tevens wordt verwezen wordt naar hoofdstuk J, waarbij een alternatieve rekenmethodiek wordt toegelicht.

Aanpassingen op conceptrapportage
Hiervan is geen sprake.

Wezenlijke veranderingen voor of na taxatiedatum
Hiervan is geen sprake.

Taxatie onnauwkeurigheid
Deze taxatie is zo nauwkeurig mogelijk uitgevoerd en samengesteld. Wel dienen betrokkenen zich te realiseren dat bij het uitvoeren van elke taxatie mogelijk smoothing- en laggingeffecten kunnen optreden (afvlakking van prijsinformatie en vertraging in transactieinformatie). Voor zover er sprake is van (enige) invloed van de effecten van Covid19 op het getaxeerde, dan is dit nadrukkelijk in het rapport opgenomen en/of in een aparte bijlage gerapporteerd.

B.7 EERDERE TAXATIES

Toelichting eerdere taxaties
Er zijn door de taxateur geen eerdere taxaties van het object verricht.

B.8 OVERZICHT INZAGE DOCUMENTEN

Soort informatie	Ingezien	Datum	Bron / opmerking
Huurlijst	Nee		
Huurovereenkomsten	Ja	24-06-2022	opdrachtgever
Sideletters / allonges	Nee		
Eigendomsbewijs	Ja	24-06-2022	kadaster
Erfpacht gegevens			
Splitsingsakte			
Kadastrale gegevens	Ja	24-06-2022	kadaster
Milieu-informatie overheid	Nee		
Milieuvergunning	Nee		
Bestemmingsplan	Ja	24-06-2022	ruimtelijkeplannen.nl
Omgevingsvergunning	Nee		
Gebruiksvergunning	Nee		
Locatie kwaliteit winkels			
Plattegronden	Nee		
Meetcertificaat	Nee		
Bouwkosten			
Eigenaarslasten			
Onderhoudsprognose	Nee		
Inspectierapporten	Nee		
Asbestonderzoek	Nee		
Bodemonderzoek	Ja	24-06-2022	bodemloket
Energielabel			
Overige gegevens	Ja	24-06-2022	akte vestiging opstalrecht

B.9 GEHANTEERDE TAXATIEMETHODIEK

Gehanteerde taxatiemethodiek
De DCF-methode is toegepast (Discounted Cashflow Methode).

B.10 PLAUSIBILITEIT TAXATIE

Plausibiliteitsverklaring

De door de controlerende taxateur ondertekende en gedateerde plausibiliteitsverkaring is als bijlage in het rapport opgenomen, dan wel het rapport is door de tweede taxateur mede-ondertekend.

Handtekening controlerend taxateur:



Dhr. Eric Cornelis Flaton RM RT
Datum en plaats: **26 september 2022** | **Pijnacker**

C SWOT-ANALYSE EN BEOORDELING

C.1 SWOT ANALYSE

Sterktes

Goed bereikbaar object, gelegen in leisure-gebied Buytenpark. Door aanwezigheid van o.a. een gescheiden toiletgroep, cv-verwarming, bar, keuken en (nagenoeg) drempelvrije entree geschikt voor een brede doelgroep gebruikers. Robuust gebouwd. Te verhuren aan derden. Riante opslag op de verdieping, welke via een vaste trap toegankelijk is en vanuit een vloerluik spullen vanaf de BG kunnen worden opgetakeld.

Zwaktes

Het opstal oogt sober en heeft geen moderne en eigentijdse uitstraling.
Vanwege Covid19 hebben veel verenigingsactiviteiten de afgelopen twee jaar op een laag pitje gestaan. Het is thans ongewis hoe het najaar en de winterperiode van 2022/2023 eruit zullen zien qua beperkingen van het verenigingsleven.

Kansen

Er is sprake van een aantrekkende economie met in vrijwel alle vastgoeddeelmarkten stijgende prijzen. Tevens wordt in de regio een (lichte) groei van de bevolking voor de komende jaren voorzien.

Bedreigingen

Er zijn thans geen bedreigingen te definiëren, welke van significante invloed zijn op de marktwaarde van het object.

C.2 BEOORDELING

Courantheid verhuur: **Redelijk**

Verhuurbaarheid
Redelijk courant object als het zou gaan om te huur aanbieden aan derden.

Courantheid verkoop: **Slecht**

Verkoopbaarheid
In feite is de optie tot verkoop aan derden (zonder medewerking van de grondeigenaar) niet mogelijk (en ook niet aan de orde). Verkoop aan de grondeigenaar ligt voor de hand (en is tevens het doel van het uitbrengen van onderhavig rapport).

Verkooptijd (maanden): **6 maand(en)**

Courantheid algemeen: **Slecht**

Toelichting courantheid
Zie voorgaande opmerking.

D JURIDISCH

D.1 PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

Eigenaar: gemeente Zoetermeer

Type eigendom: Recht van opstal

Te taxeren belang: Recht van opstal

Kadastrale percelen

Gemeente	Gemeente code kadaster	Sectie	Perceelnummer	Oppervlakte (m²)	Eigenaar
Zoetermeer		C	5129	125	gemeente Zoetermeer
Totaal				**125**	

Aantekeningen kadastraal object
Geen bijzonderheden.

Toelichting eigendom perceel
Het perceel is eigendom van de gemeente Zoetermeer. Opdrachtgever is opstaller sinds 7 februari 2000, voor de duur van 30 jaar.

Overzicht erfpacht / opstal contracten commercieel

Perceel	Type	Startdatum	Expiratiedatum	Index	Index periode	Grondwaarde	Erfpacht canon / opstal recht per jaar
Zoetermeer C 5129 gemeente Zoetermeer 0	Opstalrecht voor 30 jaar	07-02-2000	06-02-2030	07-02-2023		€ 24.375	€ 1.488
Totaal						**€ 24.375**	**€ 1.488**

Beschrijving erfpacht
Er is geen sprake van erfpacht.

Voorwaarde einde erfpacht
Er is geen sprake van erfpacht.

Bijzondere privaatrechtelijke bepalingen
Er zijn geen bijzondere private bepalingen.

VVE en invloed op de waardering
Van een VvE is geen sprake.

D.2 PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

Gebruik conform bestemmingsplan: Ja

Bestemmingsplan
Het huidige en voorgenomen gebruik is overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is vastgesteld op 16 april 2014. De voornaamste zaken met betrekking tot het bestemmingsplan zijn aan het rapport als bijlage toegevoegd.

Monument: Nee

Wet voorkeursrecht gemeenten: Nee

Opmerking wet voorkeursrecht gemeenten
Hiervan is geen sprake.

Vestigingseisen
Een eventuele voorgenomen (onder-)verhuur aan derden dient te worden toegestaan door de grondeigenaar/gemeente. De grondeigenaar/gemeente zal dit niet op onredelijke gronden kunnen weigeren, een en ander zoals is omschreven in de akte van vestiging opstalrecht.

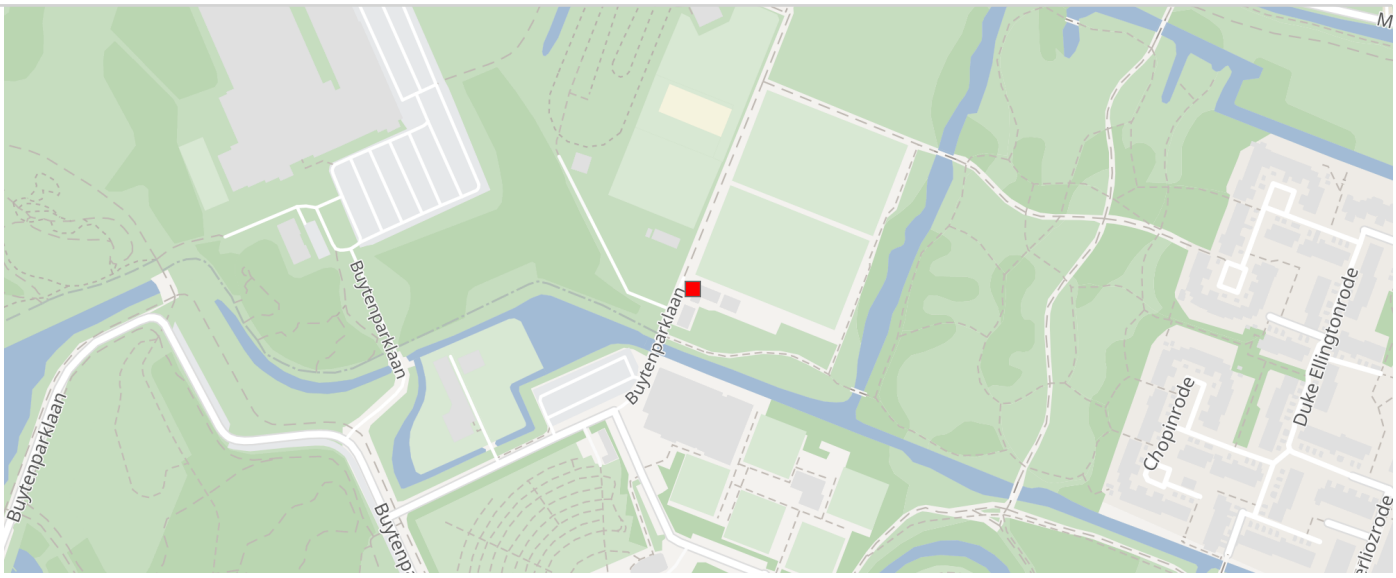
Fiscale aspecten
Er is geen sprake van bijzondere fiscale aspecten.

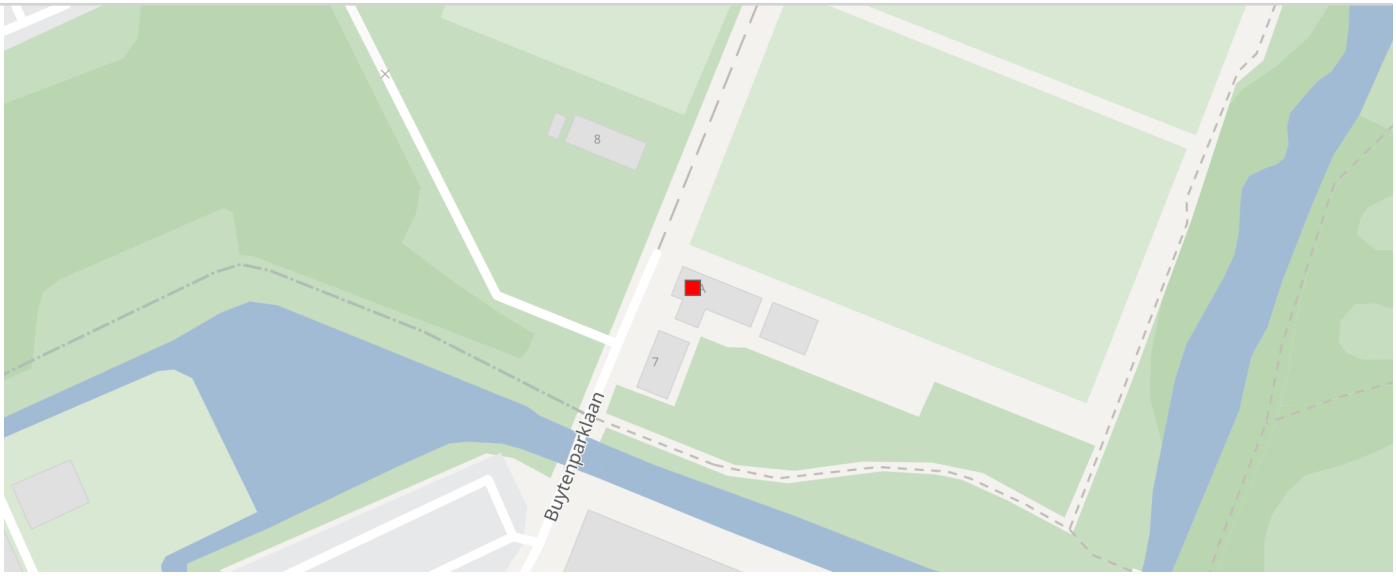
Bijzondere publiekrechtelijke bepalingen
Er zijn geen bijzondere publieke bepalingen.

E LOCATIE

E.1 LOCATIEOVERZICHT







E.2 LOCATIE INFORMATIE

Locatie omschrijving, stand en ligging: **Goed**

Gelegen in sportgebied Buytenpark op goede stand.

Omgeving en belendingen

Diverse verenigingen en instellingen, waaronder voetbalclub SVO, BMX-club, hondenschool, volleybalclub. Op korte afstand bevinden zich publiekstrekkers Snowworld en Adventure Valley Zoetermeer.

Toelichting bereikbaarheid: **Goed**

De bereikbaar is zowel met openbaar vervoer als eigen vervoer goed.

Beschikbaarheid openbaar vervoer

De beschikbaarheid van openbaar vervoer in de directe nabijheid is goed.

Voorzieningen

In de directe nabijheid bevinden zich diverse stedelijke voorzieningen.

Parkeren op openbare weg: **Goed**

Vrij parkeren.

Verwachte ontwikkelingen in de omgeving

Er zijn geen directe ontwikkelingen gaande, welke een negatief effect op de marktwaarde van het object zullen hebben.

Locatiescore: **Goed**

Goede locatie.

F OBJECT

F.1 OBJECTINFORMATIE

Objectomschrijving
Het clubhuis van Motorclub Zoetermeer e.o. met aanhorigheden

Indeling
Entree, hal, gescheiden toiletgroep, meterkast, trap naar bergzolder. Clubhuis/verenigingsruimte met riante bar. Keuken v.v. RVS-werkbladen.

Bergzolder, alwaar zich het cv-toestel bevindt, toegankelijk via vaste trap. Vanaf de bergzolder is het tevens mogelijk om zware spullen door een vloerluik vanaf de verenigingsruimte omhoog te hijsen c.q. te laten zakken.

Gebruiksoppervlakte(s) volgens meting taxateur:
- BG 111 m2 VVO;
- VERD 82 m2 VVO bergzolder (gemeten op 1,50 m1 hoogte).

Terrein
Er hoort geen extra grond bij het getaxeerde (nog los van het feit dat het getaxeerde zich uiteraard niet op eigen grond bevindt).

Bouwjaar: **1996**

Bouwaard, materialen en constructie
Systeembouw (staalbouw) met geïsoleerde gevelpanelen. Regulier GaWaLo-werk. Goede constructie, gebruikte materialen zijn op peil.

Bouwkundige staat: **Redelijk**

Staat van onderhoud buiten: **Redelijk**

Staat van onderhoud binnen: **Redelijk**

Toelichting onderhoud
Algemene onderhoudstoestand: redelijk.

Parkeren (op eigen terrein): **Matig**

Toelichting parkeren
Parkeren langs openbare weg. Vrij parkeren.

Functionaliteit: **Goed**

F.2 OPPERVLAKTE

Overzicht ruimtetypes commercieel

IPD type	Ruimtetypes	Status	BVO m²	VVO m² of stuks
Bedrijfsruimte	Clubhuis BG	Eigenaar gebruiker	119	111
	Bergzolder VERD	Eigenaar gebruiker	88	82
	Subtotaal		**207**	**193**
Totaal			**207**	**193**

F.3 RENOVATIE

Laatste renovatie
Hiervan is geen sprake.

F.4 MILIEUASPECTEN EN BEOORDELING

Omschrijving milieuaspecten
Er is geen negatieve informatie over het object of de directe omgeving bekend. Bron: bodemloket.nl.

Object beoordeling
Het betreft een courant object.

Object score: **Goed**

G GEBRUIK

G.1 GEBRUIK VAN HET OBJECT

Huidig gebruik
Het object wordt thans gebruikt als: clubhuis/verenigingsruimte t.b.v. opdrachtgever (Motorclub Zoetermeer e/o).

Voorgenomen gebruik
Voorgenomen gebruik: het gebruik wordt voorlopig ongewijzigd door opdrachtgever voortgezet, dan wel voorgenomen verkoop aan de grondeigenaar.

G.2 ALTERNATIEVE AANWENDBAARHEID

Alternatieve aanwendbaarheid: **Redelijk**

Optimale aanwending (scenario analyse)
Bij aanwending conform het voorgenomen gebruik zal er sprake zijn van een optimale aanwending en "highest and best use".
Alternatieve aanwending is beperkt mogelijk (vanwege de bestemming Sport), zoals bv. (onder-)verhuur aan andere verenigingen of stichtingen en/of maatschappelijke initiatieven.

H ONDERBOUWING

H.1 MARKTVISIE

Marktbeeld

Marktbeeld van kantoorruimtes over 2022 waarmee het object is vergeleken (niet zijnde maatschappelijk vastgoed)

De Nederlandse kantorenmarkt veerde in 2021 op na een moeizaam 2020. Ondanks dat thuiswerken gedurende het jaar de norm was, kwam de kantooropname in 2021 uit op het niveau van voor de Corona-uitbraak in 2020. De vraag trok vooral aan in de tweede helft van 2021. De totale opname kwam uit op ruim 1,2 miljoen m2, wat circa 30% hoger is dan 2020. De hogere dynamiek bij kantoorhoudende bedrijven komt voort uit de goed draaiende economie. Ook heeft een flink aantal organisaties uitgestelde huisvestingsbeslissingen van voor de Corona-uitbraak doorgevoerd. Begin 2022 lijkt de pandemie achter ons te liggen en keren werknemers weer terug naar kantoor. Maar nieuwe onzekerheid over de oorlog in Oekraïne en de ongewisse gevolgen hiervan op de mondiale economie, werpen een schaduw op het perspectief voor de kantorenmarkt. Bovendien wordt de kloof tussen moderne kantoren met laag energieverbruik en verouderd kantorenvastgoed groter.
Een grote groep kantoorgebruikers worstelt nog met hun huisvesting. Zij hebben nog geen keuze gemaakt over eventuele krimp in ruimtegebruik of het investeren in de huidige huisvesting. Veel organisaties zitten bovendien nog vast aan doorlopende huurcontracten. Vooral grotere organisaties zijn begin 2022 nog bezig met het vaststellen van hun huisvestingsstrategie op de langere termijn. Kleinere bedrijven die al eerder zijn teruggekeerd naar kantoor maken gemakkelijker een beslissing over hun huisvestingssituatie, met name kleinschalige bedrijven met een technologische en/ of innovatieve component. We zien daarom dat vooral dit soort bedrijven in 2021 geïnvesteerd hebben in hun huidige huisvesting of een nieuwe kantoorruimte hebben betrokken. De financiële situatie van veel kantoorgebruikers is ondanks de pandemie goed. En dit biedt ruimte voor investeringen in de huisvesting. De krapte op de arbeidsmarkt speelt hierin een belangrijke rol. Bedrijven zijn bereid om de portemonnee te trekken om goed personeel aan te trekken en te behouden. In de grotere steden is de zogenaamde ‘war on talent’ al langere tijd gaande. Maar ook in kleinere plaatsen zien we dat organisaties meer moeite doen om werknemers te behouden. Zij zoeken bijvoorbeeld alleen nog kantoorruimte in de directe omgeving van het huidige personeel. Om deze reden is het opnamevolume ook buiten de grote steden hoog geweest in 2021. Dat neemt niet weg dat locatie leidend blijft. Aantrekkelijke omgevingen in stedelijke gebieden met veel voorzieningen en goede OV-ontsluiting blijven het meest gewild. Kantoorhoudende bedrijven investeren daarnaast in hun huidige huisvesting. Het zogenaamde ‘hybride werken’ is niet nieuw en is een ontwikkeling die al jaren geleden is ingezet. De pandemie heeft alleen gezorgd voor een versnelling hiervan, maar heeft ook het eisenpakket van kantoorgebruikers veranderd. De herinrichting van kantoorvloeren focust zich op voorzieningen die onderlinge verbinding en innovatie bevorderen. Denk daarbij aan de vergroting van koffiecorners, bedrijfsrestaurants en creatieve ruimten. Kantoortuinen maken plaats voor gevarieerdere vormen van werkplekken. Daarbij zien we wederom een verschil in dynamiek tussen kleine bedrijven en grotere organisaties, waarbij kleinere bedrijven sneller stappen maken. Van grotere organisaties verwachten we in de loop van 2022 concrete beslissingen over hun huisvesting en daarmee ook de gevolgen voor het kantoorgebruik. Andere investeringen hangen samen met de verduurzaming van kantoren. Het verplichte C-label voor kantoorruimten geldt vanaf 1 januari 2023. Na deze datum mag een kantoor niet meer gebruikt worden als het niet aan deze eis voldoet. Volgens cijfers van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) zijn aan begin van 2022 circa 65.000 kantoorgebouwen C-label plichtig en voldoet 44% aan deze eis. Van alle kantoren heeft 12% een rood label (een D label of slechter) en 44% nog geen geregistreerd label. Het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) schat dat ongeveer 30% van deze groep een groen label krijgt. In 2022 is er dus nog veel werk aan de winkel om een aanzienlijk deel van de kantoren ‘groen’ te krijgen. Kleine investeringen zijn vaak al toereikend om tot het C-label te komen. In de praktijk zien we dat bijna alle professionele kantooreigenaren de stap naar het C-label al hebben gemaakt. Sommige eigenaren anticiperen zelfs al op energielabel A, dat vanaf 2030 verplicht zal zijn. De komende jaren gaan we dan ook nog veel investeringen in verduurzamingsmaatregelen zien. Buiten deze verplichtingen komt daar een financiële prikkel bij. De sterk opgelopen energieprijzen zullen veel kantooreigenaren bewegen eerder te investeren in energiebesparende maatregelen. Ook gebruikers zullen eerder geneigd zijn voor energiezuinige kantoren te kiezen.
Bron: NVM Stand van zaken commercieel vastgoed 2022

Verwachtingen indices commercieel

	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10
Inflatie verwachting	8,70%	3,90%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kosten verwachting	10,87%	4,88%	3,00%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Markthuur verwachting	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%

Marktsituatie

Zoetermeer kent een rijk verenigingsleven. Met de nodige marketing van het object moet het mogelijk zijn om binnen afzienbare tijd een vereniging/stichting te vinden zijn met interesse in het object.

H.2 HUURREFERENTIES EN OVERZICHT RUIMTES EN MARKTHUUR

Algemene toelichting op de huurreferenties

Per referentietransactie is een toelichting vermeld. Opgemerkt wordt dat er geen aparte database bestaat waarin transacties van maatschappelijk vastgoed worden geregistreerd. Als referentieobjecten is gekeken naar o.a. kleinschalige kantoor- en bedrijfsruimtes, waar -al dan niet na een bestemmingsplanwijziging- een maatschappelijke functie aan kan worden toegekend.

Huurreferenties commercieel

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD type	Totaal m² of stuks	Huuropbrengst p/j	Huuropbrengst p/j/m² of stuk
10-4-2022	Van 't Hoffplein 1	Zoetermeer	Kantoor	84	€ 7.188	€ 86
28-2-2022	Boezemweg 71	PIJNACKER	Kantoor	139	€ 9.540	€ 69
18-10-2021	Philipsstraat 21	Zoetermeer	Kantoor	160	€ 10.740	€ 67
31-5-2020	Ambachtsweg 14	PIJNACKER	Bedrijfsruimte	250	€ 18.000	€ 72

Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 4

1 - Referentie type: huurtransactie | Ambachtsweg 14 - 2641 KS PIJNACKER

Transactiedatum:	**31-05-2020**	Huuropbrengst per jaar:	**€ 18.000**
Straat:	**Ambachtsweg 14**	Aanvangshuur per jaar m²:	**-**
Plaats:	**PIJNACKER**	Huuropbrengst per jaar m²:	**€ 72,00**
IPD type:	**Bedrijfsruimte**		
Totaal m² of stuks:	**250**		
Bron:	**Tiara Business**		



2 - Referentie type: huurtransactie | Van 't Hoffplein 1 - 2725 EA Zoetermeer

Transactiedatum:	**10-04-2022**	Huuropbrengst per jaar:	**€ 7.188**
Straat:	**Van 't Hoffplein 1**	Aanvangshuur per jaar m²:	**-**
Plaats:	**Zoetermeer**	Huuropbrengst per jaar m²:	**€ 85,57**
IPD type:	**Kantoor**		
Totaal m² of stuks:	**84**		
Bron:	**Tiara Business**		



3 - Referentie type: huurtransactie | Boezemweg 71 - 2641 KG PIJNACKER

Transactiedatum:	**28-02-2022**	Huuropbrengst per jaar:	**€ 9.540**
Straat:	**Boezemweg 71**	Aanvangshuur per jaar m²:	**-**
Plaats:	**PIJNACKER**	Huuropbrengst per jaar m²:	**€ 68,63**
IPD type:	**Kantoor**		
Totaal m² of stuks:	**139**		
Bron:	**Tiara Business**		



4 - Referentie type: huurtransactie | Philipsstraat 21 - 2722 NA Zoetermeer

Transactiedatum:	**18-10-2021**	Huuropbrengst per jaar:	**€ 10.740**
Straat:	**Philipsstraat 21**	Aanvangshuur per jaar m²:	**-**
Plaats:	**Zoetermeer**	Huuropbrengst per jaar m²:	**€ 67,13**
IPD type:	**Kantoor**		
Totaal m² of stuks:	**160**		
Bron:	**Tiara Business**		



Overzicht ruimtetypes

IPD type	Ruimtetypes	BVO m²	VVO m²	Markt/herz. huur per m²	Markt/herz. huur per jr	% van totaal
Bedrijfsruimte	Clubhuis BG	119	111	€ 80,00	€ 8.880	78,3 %
	Bergzolder VERD	88	82	€ 30,00	€ 2.460	21,7 %
	Subtotaal of gemiddelde	**207**	**193**	**€ 58,76**	**€ 11.340**	**100,0 %**
Totaal		**207**	**193**		**€ 11.340**	**100,0 %**

Verklaring gehanteerde markthuur

De markthuur is gebaseerd op (recente) transacties van vergelijkbare objecten/kantoorruimtes, ervaring van de taxateur (tevens NVM makelaar Wonen & Business) met aan- en verhuur van dergelijke objecten en het uitvoeren van taxaties van vergelijkbare objecten in de directe omgeving.

H.3 KOOPREFERENTIES EN ONDERBOUWING YIELDS

Algemene toelichting op de beleggings- of koopreferenties

Per referentietransactie is een toelichting vermeld. Opgemerkt wordt dat er geen aparte database bestaat waarin transacties van maatschappelijk vastgoed worden geregistreerd. Als referentieobjecten is gekeken naar o.a. kleinschalige kantoor- en bedrijfsruimtes, waar -al dan niet na een bestemmingsplanwijziging- een maatschappelijke functie aan kan worden toegekend.

Koopreferenties commercieel

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD type	m² / stuks	BAR	Koopsom kk	Koopsom per stuks/m²
29-11-2021	Rokkeveenseweg 40	ZOETERMEER	Kantoor	87	-	€ 127.500	€ 1.465,52
23-11-2021	Rokkeveenseweg 30	Zoetermeer	Kantoor	90	-	€ 128.500	€ 1.427,78
16-9-2020	Ambachtshof 68	NOOTDORP	Kantoor	118	-	€ 132.500	€ 1.122,88

Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 3

Referentie type: **koop** | Adres: **Ambachtshof 68 - 2632 BB NOOTDORP**

Transactiedatum:	**16-09-2020**	Koopsom kk:	**€ 132.500**
Adres:	**Ambachtshof 68**	Koopsom p/m² of p/stuk:	**€ 1.123,00**
Plaats:	**NOOTDORP**		
IPD type:	**Kantoor**		
m² / stuks:	**118**		
Bron:	**Tiara Business**		



Referentie type: **koop** | Adres: **Rokkeveenseweg 30 - 2712 XZ Zoetermeer**

Transactiedatum:	**23-11-2021**	Koopsom kk:	**€ 128.500**
Adres:	**Rokkeveenseweg 30**	Koopsom p/m² of p/stuk:	**€ 1.428,00**
Plaats:	**Zoetermeer**		
IPD type:	**Kantoor**		
m² / stuks:	**90**		
Bron:	**Tiara Business**		



Referentie type: **koop** | Adres: **Rokkeveenseweg 40 - 2712 XZ ZOETERMEER**

Transactiedatum:	**29-11-2021**	Koopsom kk:	**€ 127.500**
Adres:	**Rokkeveenseweg 40**	Koopsom p/m² of p/stuk:	**€ 1.466,00**
Plaats:	**ZOETERMEER**		
IPD type:	**Kantoor**		
m² / stuks:	**87**		
Bron:	**Tiara Business**		



Gebruikte input en berekende output yields

Input yield	Yield
Disconteringsvoet	6,00 %
NAR vrij op naam	6,00 %
Exit yield	6,00 %

Output yield / factor	Yield / factor
BAR theoretische huur kk	10,20 %
BAR markt/herz. huur kk	10,20 %

Verklaring gehanteerde rendementen

Hiervoor wordt verwezen naar Hoofdstuk J (Extra Hoofdstuk).

H.4 ONDERBOUWING CORRECTIES

Hiervan is geen sprake.

Bijzondere waardecomponenten
Hiervan is geen sprake.

I DUURZAAMHEID

Duurzaamheidsparagraaf

Object	
Object wordt gebruikt als kantoor	: Nee
Ruimte indeling en installaties zijn eenvoudig aanpasbaar aan veranderende vraag	: Nee
Materialen zijn overwegend demontabel en herbruikbaar	: Nee
Nadrukkelijk en overwegend duurzame materialen gebruik	: Nee
Ecologische voorzieningen	: Nee
Verbruik gas, water en energie	: Onbekend

Licht en ventilatie	
Gebruikers kunnen ramen openen	: Ja
Gebruikers kunnen de mechanische ventilatie aanpassen	: Geen luchtbehandeling aanwezig
Gebruikers kunnen de temperatuur aanpassen	: Ja
Overwegend LED verlichting	: Nee
Overwegend lichaamsdetectie	: Nee
Hergebruik water	: Nee

Warmte opwekking	Verwarmingsafgifte	Warm water	Luchtbehandeling
Gasketel	Radiatoren	CV combi ketel	Geen luchtbehandeling aanwezig

Isolatie	
Dak	: 100 mm (Rc 2,5)
Gevels	: 100 mm (Rc 2,5)
Vloer	: 100 mm (Rc 2,5)
Glas	: Dubbelglas

Duurzame energiebronnen	Type / aanwezig	Nominale opbrengst (kWh p/j)
Zonnepanelen	: Nee	
Overig	: Geen	

Toelichting voorgestelde maatregelen verduurzaming
Er is thans geen noodzaak om het object te verduurzamen.
Indien hiertoe wel wordt besloten, dan zijn "quickwins" te behalen door het toepassen van zonnepanelen en het toepassen van betere isolatie van dak, muren/spouw en vloeren.

Duurzaamheid gebouw
Er is geen sprake van bijzonderheden ten aanzien van duurzaamheidsaspecten.

Energielabel: **- / Geen** **Onbekend**

BREEAM: **Unclassified**

Uitleg energielabel
Het object heeft geen energielabel.

Verwacht energielabel na investeringen: **- / Geen**

Gevolgen duurzaamheid voor gekozen input parameters waardering
Van verduurzaming is geen sprake.

J Onderbouwing parameters & toelichting | controlemethode | Nadere mededelingen

Onderbouwing parameters & toelichting | controlemethode | Nadere mededelingen
Onderbouwing van de parameters & toelichting

Voor de berekening van de marktwaarde is de Discounted Cash Flow methode als uitgangspunt gebruikt. De beschouwingsperiode is gesteld op 15 jaar.

Voor de opbouw van de disconteringsvoet (en als controlemethode de BAR-methode; Bruto Aanvangsrendementmethode) is onder andere gebruik gemaakt van diverse vakbladen, marktanalyses van vastgoedadviseurs (bronnen/publicaties: NVM Marktinformatie, NVM Stand van zaken commercieel vastgoed, transactiedatabase Vastgoedjournaal, Dynamis Sprekende Cijfers, taxatiedatabases taxateur en bekendheid van de taxateur met de lokale en regionale vastgoedbeleggingsmarkt.

Opslagen worden in de vorm van een risicopremie toegekend in verband met karakteristieken van de vastgoedmarkt, de onderhavige beleggingscategorie, de locatie, het type object en objectspecifieke risico's. De objectcategorie waarin het getaxeerde zich bevindt wordt in belegging genomen tegen een bruto aanvangsrendement van circa 6,0 - 9,0% (bron: Stivad).

In de publicaties wordt het bruto aanvangsrendement (BAR) weergegeven. Het bruto aanvangsrendement heeft een correlatie met het netto aanvangsrendement (NAR) en de disconteringsvoet. Het overzicht voor bepaling van het bruto aanvangsrendement (BAR kk) ziet er als volgt uit:

- Risicovrije rentevoet (rente 10-jarige staatsleningen, bronnen: statistics.dnb.nl en homefinance.nl)

- Inflatie (bronnen: statline.cbs.nl en Centraal Planbureau)

- Risicopremie, bestaande uit een opslag voor de vastgoedmarkt in het algemeen, opslag voor de vastgoedbeleggingscategorie en opslag voor de objectspecifieke risico's.

Onderbouwing van het bruto aanvangsrendement van het getaxeerde object:
- Risicovrije rentevoet: 1,698% (d.d. 24 september 2022)

- Aangehouden inflatie voor 2022: 2,0% (bron: monetaire beleid ECB, waarin de gewenste inflatie in de eurozone rond 2% dient te liggen)

- Risicopremie: opslag vastgoedmarkt algemeen 2,0% | opslag categorie maatschappelijk vastgoed 2,0% | opslag objectspecifieke risico's 0 %

- Som: 7,698 %, afgerond 7,7 %

Resumé: het bruto aanvangsrendement (zonder correcties) per waardepeildatum is vastgesteld op: 7,7 % (afgerond).

Controlemethode (BAR-methodiek):
Huurwaarde EUR 11.340 / BAR 7,7% | correctie aankoopkosten 8,5% | correctie grondwaarde EUR 30.250 (*) --> EUR 105.000 (afgerond)
DCF-waardering is EUR 110.000
Afwijking: 4,55 % --> niet-significant.
(*) grondwaarde: 125 m2 à EUR 200 (excl. BTW)(**) = EUR 25.000 (excl. BTW), zijnde EUR 30.250 incl. BTW.
(**) bron: Nota Grondprijzen 2022, grond t.b.v. Maatschappelijke bestemmingen/sportactiviteiten.

Alternatieve rekenmethodiek (gecorrigeerde vervangingswaardemethodiek GVW):
Kosten nieuwbouw (staalconstructie) 120 m2 BVO bedrijfsruimte incl. kap met entresolvloer, basisvoorzieningen (toiletgroep, meterkast, installatiewerk) en fundering EUR 208.000 (incl. BTW). Reken economische en technische veroudering van het getaxeerde op 45%. Resultante EUR 114.000 (afgerond).

K ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

Onderstaande algemene uitgangspunten zijn op deze waardering van toepassing tenzij uitdrukkelijk anders vermeld in deze rapportage.

Bouwkundige en technische staat

1. Hoewel wij bij onze inspectie en opname van de onroerende zaak ons een idee hebben kunnen vormen over de staat van onderhoud, hebben wij, voor zover wij in staat gesteld zijn om de verschillende gedeelten te inspecteren, slechts gekeken naar de uitwendige en direct zichtbare staat van onderhoud.
2. Bij de beoordeling van het onderhoud is een relatie gelegd met de ouderdom van het gebouw. Technische en/of functionele veroudering van de onderdelen is daarbij in relatie gebracht tot de ouderdom, type gebruik en de (multi-) functionaliteit van het gehele gebouw.
3. De beoordeling van het onderhoud is geen bouwkundig rapport en geeft slechts een indicatief inzicht. Voor meer gedetailleerde informatie adviseren wij een bouwkundig onderzoek.
4. De onderhoudstoestand van het dak is uitsluitend vanaf de begane grond beoordeeld.
5. Bij de waardering is ervan uitgegaan, dat de in het getaxeerde aanwezige technische installaties in functionerende staat van onderhoud verkeren voor het huidige gebruik, zodat eventuele van overheidswege vereiste periodieke goedkeuringen zonder bijzondere investeringen kunnen worden verkregen. De aanwezige apparatuur / installaties is/ zijn niet gecontroleerd op de werking daarvan.
6. De taxateurs aanvaarden geen aansprakelijkheid met betrekking tot de onderhoudstoestand zelf of mogelijke verborgen gebreken.
7. Ten behoeve van een taxatie waarin de opstallen, nog gerealiseerd dan wel verbouwd en opgeleverd dienen te worden, wordt ervan uitgegaan dat eventuele (verbouwings-) werkzaamheden naar de eisen van goed en deugdelijk werk door een erkende aannemer worden uitgevoerd, gebruikmakend van duurzame materialen en onder voorbehoud van inspectie achteraf.
8. Voor zover door of vanwege de opdrachtgever opgave is gedaan van oppervlakten wordt er door ondergetekende van uitgegaan dat deze oppervlakten correct zijn.
9. De bruto oppervlakte is, tenzij anders opgegeven, gedefinieerd door het Nederlands Normalisatie-instituut in NEN 2580 en de verhuurbare oppervlakte in bijlage B van NEN 2580. Voor de gebruikte termen, definities en bepalingsmethoden wordt verwezen naar de NEN 2580 oppervlakten en inhouden van gebouwen.
10. Wij hebben geen rekening gehouden met verschillen die eventueel zijn opgetreden tussen inspectiedatum en de waardepeildatum of tussen waardepeildatum en datum taxatierapport.

Milieu

1. Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat de grond en de opstallen vrij zijn van giftige stoffen c.q. stoffen welke gevaarlijk zijn voor de volksgezondheid en/of het milieu, dan wel de functionaliteit van het perceel aantasten.
2. Wij hebben geen onderzoek verricht of laten verrichten 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 beïnvloeden.
3. Bij de inspectie van het pand is globaal onderzocht of bij de bouw gebruik werd gemaakt van materialen die naar de huidige inzichten gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/ of de gezondheid van de mens, zoals in het bijzonder asbest.
4. Indien in dit rapport 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 dan gewenst zijn. Voor zover er in dit rapport melding wordt gemaakt van (mogelijke) verontreiniging is lid 1 van deze paragraaf “Milieu” onverminderd van toepassing.
5. Tenzij uit de rapportage anders blijkt zijn we bij de taxatie ervan uitgegaan dat er geen materialen in het gebouw zijn verwerkt die belastend zijn voor het milieu en/ of de volksgezondheid.
6. Wij hebben aangenomen dat het gehele complex vrij is van legionella en dat adequate maatregelen zijn getroffen om het ontstaan van legionella te voorkomen.
7. Bij de bouw, verkoop en verhuur van een gebouw dient er een energieprestatiecertificaat aanwezig te zijn. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de aanwezigheid van een energieprestatiecertificaat gaan wij ervan uit dat dit voldoet aan de laatste eisen. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de afwezigheid van een energieprestatiecertificaat wil dat niet zeggen dat dit niet bestaat. Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat de gemelde afwezigheid van het energieprestatiecertificaat geen negatieve gevolgen heeft voor de waarde.

Eigendom

1. Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat de onroerende zaak vrij van hypotheek en beslagen wordt geleverd.
2. Wij hebben geen titelonderzoek gedaan waaruit eventuele zakelijke rechten, kettingbedingen en/ of gebruiks- of vervreemdingsbeperkingen blijken.
3. Afwijkingen tussen de plaatselijke en de juridische status van het eigendom zijn slechts gemeld of betrokken in de taxatie voor zover deze visueel waarneembaar zijn en/ of volgens verklaring van de eigenaar kenbaar zijn gemaakt.
4. Bij onze waardering is geen onderzoek verricht naar de van toepassing zijnde Vereniging van Eigenaren. Wij hebben geen inzicht in de balans en de winst- en verliesrekening van de Vereniging van Eigenaren gehad. Bij onze waardering zijn we ervan uitgegaan dat de financiële positie van de Vereniging van Eigenaren zodanig is dat deze geen negatief effect heeft op de door ons vastgestelde waarde. Voorts zijn we ervan uitgegaan dat in de splitsingsakte en/of het huishoudelijk reglement van de Vereniging van Eigenaren geen bepalingen zijn opgenomen die een negatief effect zouden kunnen veroorzaken op de door ons vastgestelde waarde.
5. Ofschoon mogelijk de waarden van delen van het getaxeerd object of complex, ten behoeve van een juiste waarde onderbouwing, afzonderlijk zijn berekend, kunnen deze waarden niet als afzonderlijke eenheid worden beschouwd tenzij deze bij de waarde vaststelling uitdrukkelijk als afzonderlijke eenheden zijn weergegeven.

Publiekrechtelijk

1. Indien de taxateurs onderzoek hebben verricht naar de publiekrechtelijke bepalingen die van toepassing zijn op het getaxeerde zijn de resultaten van dit onderzoek in ons waardeoordeel betrokken.
2. In het geval dat er geen onderzoek is verricht zijn wij er bij de waardering van uitgegaan dat het getaxeerde voldoet aan alle publiekrechtelijke bepalingen (waaronder bestemmingsplan, omgevingsvergunningen, bouwverordeningen en vestigings-/gebruiksvergunningen) en dat er geen publiekrechtelijke aspecten aanwezig zijn die de getaxeerde waarden beïnvloeden.

Huurrecht

1. Hoewel wij bij onze inspectie en opname van de onroerende zaak ons een idee hebben kunnen vormen over de staat van onderhoud, hebben wij, voor zover wij in staat gesteld zijn om de verschillende gedeelten te inspecteren, slechts gekeken naar de uitwendige en direct zichtbare staat van onderhoud.
2. Wij zijn er bij de waardering van uitgegaan dat er geen lopende of aangekondigde huurgeschillen tussen de huurder en de verhuurder bestaan.
3. De waardering is uitgevoerd op basis van de gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en).
4. Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de eventueel niet getekende huurcontracten ongewijzigd zijn voortgezet en dat huurpenningen, bankgaranties, optiebeschikkingen e.d. kunnen worden overgedragen aan een verkrijger.
5. Indien er geen huurcontract(en) is/zijn verstrekt, maar uitsluitend een huurlijst met essentialia, zijn wij uitgegaan van een standaard ROZ-contract van 5 + 5 jaar, waarbij geen waarde beïnvloedende bijzondere bepalingen zijn opgenomen. Bij woningen gaan wij uit van een huurtermijn van 1 jaar en daarna voor onbepaalde tijd.
6. Bij de waardering is uitgegaan van de verstrekte informatie inzake de BTW-aftrek en dat er geen wijzigingen van gebruik hebben plaatsgevonden.
7. Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat er geen achterstand in huur of andere betalingsverplichtingen zijn.
8. Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat de eventueel door huurder(s) betaalde waarborgsom(men) geen onderdeel uitmaken van de waarde van het getaxeerde en dat partijen deze verrekenen bij een eventuele overdracht van de onroerende zaak.
9. Indien het object in gebruik is op grond van een huurovereenkomst met een dochter- of een moedermaatschappij van de huurster is die overeenkomst bij deze waardering buiten beschouwing gelaten.
10. In het geval van zogenoemde 7:290 BW bedrijfsruimte hebben wij indicatie gegeven van de eventueel nader vast te stellen huurprijs op grond van artikel 7:303 BW. De in artikel 7:303 BW bedoelde nadere huurprijs dient volgens een specifieke, in de wetgeving omschreven methode te worden vastgesteld. Er is op voorhand niet met zekerheid iets te zeggen over de mogelijke uitkomst van een in de wet bedoeld huurprijs. Onze opgave is dan ook niet meer dan indicatief. Niet van toepassing voor woningen.
11. De maximaal redelijke huurprijzen van de individuele zelfstandige en/of onzelfstandige wooneenheden zijn niet vastgesteld conform het wettelijk kader (“woningwaarderingsstelsel”). In de waardering is er derhalve van uitgegaan dat de wooneenheden marktconform zijn verhuurd en gerealiseerd binnen de geldende wet- en regelgeving.

Voordelen

1. Er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook.
2. Bij de waardering zijn mogelijke specifieke voordelen die bepaalde eigenaren/gebruikers zouden kunnen genieten buiten beschouwing gelaten.

Plaatselijke voorschriften

Wij zijn er bij de waardering van uitgegaan dat op de waardepeildatum de onroerende zaak en het gebruik ervan voldoen aan alle overheidsregels en –eisen.

Fiscale wetgeving

1. In de taxatie is geen rekening gehouden met specifieke fiscale regelgeving betreffende de vennootschapsbelasting of inkomstenbelasting. Wij wijzen erop dat wij niet competent zijn als fiscalist. Wij adviseren in voorkomende gevallen een fiscaal adviseur te raadplegen betreffende de fiscaliteiten die samenhangen met het getaxeerde vastgoed.
2. Alle bedragen die in de waardering zijn gebruikt zijn exclusief omzetbelasting (BTW), tenzij het wooncomplexen betreft of anders vermeld en er wordt van uitgegaan dat bij verhuur en verkoop de vrijstelling van omzetbelasting van toepassing is, tenzij uit de waardering van de individuele onroerende zaak anders blijkt.
3. De vastgestelde waarden zijn “kosten koper” tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Onder “kosten koper” verstaan wij de overdrachtsbelasting, notariskosten wegens levering van de onroerende zaak, evenals de kosten verbonden aan de inschrijving ervan in het kadaster.

Toekomstige wetgeving

Bij de uitvoering van de taxatie hebben wij geen rekening gehouden met mogelijke toekomstige wijzigingen in de bestaande wetgeving.

Rechten van derden

Er wordt door ons aangenomen dat er geen rechten van derden zijn anders dan in dit rapport genoemd.

Tijd

1. Een taxatie is tijdafhankelijk: de waarde reflecteert de verkregen informatie en marktomstandigheden op de waardepeildatum;
2. Gebeurtenissen na de inspectiedatum maar vóór de waardepeildatum worden (mits redelijkerwijs bij de geregistreerde taxateur bekend) altijd verwerkt in de waardering;
3. Wanneer na de waardepeildatum maar voor de datum van de rapportage een gebeurtenis met betrekking tot het getaxeerde object plaatsvindt, die van substantiële invloed is op de waardering, zal de geregistreerde taxateur dit melden aan de opdrachtgever. In gezamenlijk overleg wordt bepaald hoe om te gaan met deze situatie. De uitkomst hiervan wordt vastgelegd in het taxatierapport;
4. Toekomstige (vermoedelijke) gebeurtenissen na de waardepeildatum en rapportdatum, die al op voorhand bekend zijn bij de geregistreerde taxateur, kunnen in overleg met de opdrachtgever worden opgenomen in de waardering. Dit kan door middel van het hanteren van uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten.

Aansprakelijkheid

1. Dit rapport is bestemd voor het in aanhef genoemde doel, uitsluitend ten behoeve van de opdrachtgever. Deze taxatie zal uitsluitend voor interne doeleinden worden gebruikt en zal zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de opdrachtnemer niet worden gepubliceerd. Wel behoudt de opdrachtgever zich het recht voor de taxatie desgewenst te delen met controlerende en/of regulerende instanties, zoals accountants en De Nederlandsche Bank. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming.
2. Wij hebben alle informatie en gegevens voor zover mogelijk gecontroleerd en betrokken bij de waardering. Wij gaan ervan uit dat deze gegevens die wij in het kader van de taxatie hebben verkregen volledig en correct zijn, ongeacht of deze door de opdrachtgever dan wel door derden zijn verstrekt, tenzij wij uitdrukkelijk anders vermelden. Wij hebben dit rapport met zorg samengesteld, doch aanvaarden wij geen aansprakelijkheid indien mocht blijken dat de aan ons verstrekte gegevens onjuist en/of onvolledig zijn geweest.
3. Voor zover door ons een herbouwwaarde wordt gerapporteerd, hebben wij geen gedetailleerde berekening gemaakt zodat de herbouwwaarde moet worden gezien als een globale schatting ter indicatie.

Beschikbare gegevens

1. De waardering is mede gebaseerd op de door de opdrachtgever of derde verstrekte gegevens/informatie.
2. De aangeleverde stukken zoals onder andere eigendomsbewijzen en huurcontracten worden globaal door ons gelezen. Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat er geen ongebruikelijke kosten, beperkingen of anderszins zaken van toepassing zijn die de waarde zouden kunnen beïnvloeden.
3. Wij gaan er vanuit dat wij alle relevante stukken met betrekking tot de onroerende zaak hebben ontvangen en dat zij correct en compleet zijn.
4. Voor zover juridische informatie aan ons ter beschikking wordt gesteld wijzen wij erop dat wij niet competent zijn als vastgoedjurist. Wij adviseren in voorkomende gevallen uw juridische adviseur te raadplegen bij de interpretatie van genoemde documenten.
5. Voor zover door of vanwege de opdrachtgever opgave is gedaan van oppervlakten wordt ervan uitgegaan dat deze oppervlakten correct zijn.
6. Voor de specificatie van oppervlakten van de onroerende zaak hanteren wij in de regel de aan ons aangeleverde gegevens dan wel gegevens die afkomstig zijn van plattegronden en/of huur-(overzichten)-contracten. Wij gaan ervan uit dat deze gegevens volledig en correct zijn.
7. Door ons opgemeten oppervlakten zijn geen meetcertificaat op basis van NEN 2580 voor de specificatie van de oppervlakten van het gebouw, tenzij dergelijke meetstaten uitdrukkelijk zijn verstrekt.
8. Wij verrichten geen onderzoek naar de debiteurenstatus van (toekomstige) huurder(s) van de onroerende zaak. Evenmin verrichten wij onderzoek naar de kredietwaardigheid van de (toekomstige) huurder(s) en/of lopende en aangekondigde huurgeschillen.

Overige waarde bepalende factoren

1. Er wordt bij de taxatie verondersteld dat zich in, op of nabij de getaxeerde onroerende zaak geen schadelijke invloeden voor de gezondheid bevinden, zoals een elektromagnetisch veld, radon en/of legionellabacterie. Voor zover deze invloeden zich in de praktijk wel voordoen, wordt verondersteld dat deze geen kwantificeerbare invloed op de waarde zullen hebben.
2. Buiten deze taxatie blijven inventaris en/of branche-specifieke inrichtingen.

Copyright

Niets uit deze taxatie mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming.

L WAARDEBEGRIPPEN EN DEFINITIES

Basis van de waarde

In de taxatiebasis zijn de fundamentele veronderstellingen vastgelegd die de voorwaarden van de hypothetische transactie definiëren waarop de taxatie is gebaseerd. Iedere wijziging in de basis heeft waarschijnlijk een aanzienlijke invloed op de waarde. Onderstaand worden de gehanteerde taxatiebases nader gedefinieerd.

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.

Uitgangspunten:

- Koper en verkoper handelen zakelijk en in alle redelijkheid op gepaste afstand van elkaar;
- De hypothetische verkoopperiode is passend voor de soort onroerende zaak en heeft plaats gevonden voor de waardepeildatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk blijven;
- De onroerende zaak is zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
- Geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde;
- Geen rekening is gehouden met koop- en verkoopkosten en zonder verrekening van gerelateerde belastingen;
- Indien de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk is verhuurd, zal de koper, niet zijnde de huurder, de onroerende zaak aanvaarden onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en) met alle daaraan verbonden rechten en plichten. Koper zal dan geen ontruiming bewerkstelligen.

Markthuur

Markthuur is het geschatte bedrag waarvoor een object op de waardepeildatum verhuurd zou kunnen worden tussen een bereidwillige verhuurder en een bereidwillige huurder op passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.

Uitgangspunten:

- De huurwaarde voor commercieel vastgoed is gebaseerd op marktvergelijkingen en huurvoorwaarden conform standaard ROZ huurcontract bij een huurtermijn van 5 + 5 jaar, met de gebruikelijke verdeling van onderhouds- en verzekeringskosten en een eventuele (gedeeltelijke) reductie op de huurwaarde voor verleende incentives bij het afsluiten van het huurcontract. Bij woningen is de huurtermijn 1 jaar en daarna voor onbepaalde tijd;
- Huurder en verhuurder handelen zakelijk en in alle redelijkheid op gepaste afstand van elkaar;
- De hypothetische verhuurperiode is passend voor de soort onroerende zaak en heeft plaats gevonden voor de waardepeildatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk blijven;
- De onroerende zaak is zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
- Geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde.

Theoretische huur

De theoretische huur is de jaarlijkse huuropbrengst verhoogd met de markthuur van de leegstaande verhuurbare ruimtes.

Classificatie voor energieklassen

Voor de classificatie is gebruik gemaakt van de inijking tabellen voor energieklassen.

Tabel voor energieklassen voor utiliteitsgebouwen

De energieprestatie van het gebouw wordt vanaf 1 januari 2021 weergegeven in een BENG 2 primair fossiel energieverbruik per kWh//m² variërend van A+++++ tot en met G in de kleuren: Zeer energiezuinige gebouwen hebben een A en zijn heldergroen, zeer onzuinige panden hebben een G en zijn felrood.

Energieklasse	Energielabel	BENG - 2 primair fossiel energieverbruik kWh/m² (EP-2 vanaf 1 januari 2021)
A+++++		Kleiner of gelijk aan 0
A++++	A++++	0 - 40
A+++	A+++	40 - 90
A++	A++	90 - 140
A+	A+	140 - 160
A	A	160 - 190
B	B	190 - 205
C	C	205 - 235
D	D	235 - 260
E	E	260 - 290
F	F	290 - 315
G	G	Groter dan 315

Terminologie

Alfabetisch overzicht van de gebruikte terminologieën in het taxatierapport.

Bijzonder uitgangspunt
Een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten die wezenlijk verschillen van de feiten die bestaan op de waardepeildatum of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper het zou hanteren op de waardepeildatum.

Gebruiksoppervlakte
Het gebruiksoppervlak van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlak, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Bij de bepaling van de GBO worden **niet** meegerekend:

De oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5m, met uitzondering van vloeren onder trappen, hellingsbanen e.d.

- Een trapgat, liftschacht of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan 4m²
- Een vrijstaande bouwconstructie, niet zijnde een trap, en een leidingschacht, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan 0,5m², en een dragende (binnen)wand.

Bij de bepaling van de grenslijn moet een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel worden genegeerd, indien het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5m².

Inspectie
De bezichtiging en (daarop gebaseerde) beoordeling van het vastgoedobject ter plaatse.

Inspectiedatum
De datum waarop het te taxeren vastgoedobject is geïnspecteerd. Bij een inspectie van meerdere dagen is de laatste dag van bezichtiging de inspectiedatum.

Professionele taxatiedienst
Het in overeenstemming met de daarvoor geldende (inter)nationale standaarden schatten van en rapporteren over de waarde van vastgoedobjecten door de taxateur, aan welke schatting en rapportering in het economische en maatschappelijk verkeer vertrouwen wordt ontleend en waarbij de taxateur zijn vakbekwaamheid aanwendt.

Uitgangspunten
Een veronderstelling die voor waar wordt gehouden. Dit betreffen feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op de taxatie met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de taxateur hoeven te worden geverifieerd. Uitgangspunten worden normaal gesproken gehanteerd wanneer specifiek onderzoek niet is vereist om te bewijzen dat iets waar is.

Vastgoedobject
De grond, de nog niet gewonnen delfstoffen, de met de grond verenigde beplantingen, alsmede de gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken, daaronder begrepen het meest omvattende recht hierop (eigendomsrecht) alsmede de beperkte zakelijke rechten die hierop gevestigd kunnen zijn (zoals erfpacht, opstal en vruchtgebruik), alsmede appartementsrechten, een en ander in Nederland gelegen.

Waardepeildatum
De datum waarop de taxatieopinie van toepassing is. De waardepeildatum omvat tevens de tijd waarop deze van toepassing is als de waarde van het type vastgoedobject aanzienlijk kan veranderen in de loop van één dag.

Afkortingen

Alfabetisch overzicht van de gebruikte afkortingen in het taxatierapport.

BAR
Bruto Aanvangs Rendement = bruto huuropbrengst / marktwaarde x 100%

BVO
De bruto vloeroppervlakte van een ruimte. B.V.O. of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

DCF
Discounted Cash Flow = contante waarde toekomstige cash flows

EVS
European Valuation Standards 2020

GBO
Gebruiksoppervlakte

HABU
Highest And Best Use

IVS
International Valuation Standards 2021

IVSC
International Valuation Standards Committee

NAR
Netto Aanvangs Rendement = netto huurwaarde / marktwaarde v.o.n. x 100%

RICS
Royal Institution of Chartered Surveyors

TEGoVA
The European Group of Valuers Association

M BIJLAGEN OVERZICHT

Bijlagen
Bijlagen
- Rekenmodel DCF
- Akte vestiging opstalrecht
- Kadastrale informatie
- Bodeminformatie
- Bestemmingsplaninformatie
- Huurovereenkomst grond
- Nota grondprijzen Zoetermeer 2022

BIJLAGEN FOTO'S



CV-toestel



Bergzolder foto II



Bergzolder



Achterzijde



Zijkant II



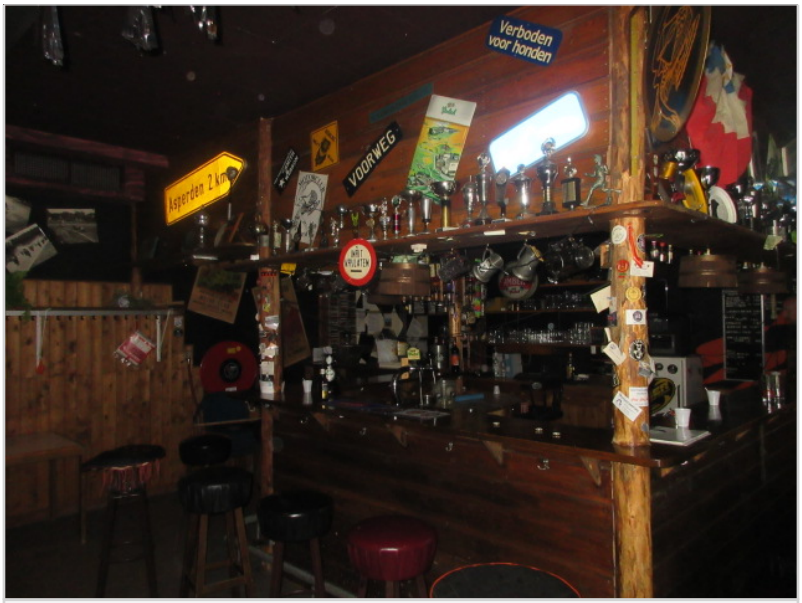
Keuken



Bar foto II



Clubhuis foto II



Bar



Clubhuis



Meterkast



Toiletgroep



Toilet



Zijkant



Voorzijde



Straatbeeld



Overview zijkant

BIJLAGEN BELEGGING- OF KOOPREFERENTIES

Algemene toelichting op de beleggings- of koopreferenties | aantal referenties: 3

Per referentietransactie is een toelichting vermeld. Opgemerkt wordt dat er geen aparte database bestaat waarin transacties van maatschappelijk vastgoed worden geregistreerd. Als referentieobjecten is gekeken naar o.a. kleinschalige kantoor- en bedrijfsruimtes, waar -al dan niet na een bestemmingsplanwijziging- een maatschappelijke functie aan kan worden toegekend.

Referentie type: **koop** | Adres: **Rokkeveenseweg 40 - 2712 XZ ZOETERMEER**

Transactiedatum:	**29-11-2021 23:00:00**	Koopsom kk:	**€ 127.500**
Adres:	**Rokkeveenseweg 40**	Koopsom p/m² of p/stuk:	**€ 1.466,00**
Plaats:	**ZOETERMEER**		
IPD type:	**Kantoor**		
m² / stuks:	**87**		
Bron:	**Tiara Business**		



Toelichting op deze referentie

Kantoorruimte, 87 m2 VVO. Moderner gebouw met meer uitstraling. Echter geen 82 m2 opslag, waarvan bij het getaxeerde wel sprake is.

Info verkopende makelaar:
Op korte termijn is hier op de 1e verdieping een zelfstandige en representatieve kantoorunit voor verkoop/verhuur beschikbaar. Bij het pand behoren 2 parkeerplaatsen. De Rokkeveenseweg is de scheiding tussen het oude dorp van Zoetermeer en het bedrijventerrein Rokkehage. De locatie is eenvoudig bereikbaar vanaf Rijksweg A-12 en met openbaar vervoer vanaf hoofdbus- en RandstadRailstation Centrum-West door middel van buslijn 73.

KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente : Zegwaard
Sectie : E
Nummer : 989 A15 (uitmakende het 93/2420 aandeel in de gemeenschap)
Bouwjaar : 2000

BESTEMMING

De bestemming van het object is 'bedrijventerrein'.

Bestemmingsplan Noordelijke Bedrijventerreinen

Planstatus : Onherroepelijk (20-09-2013).

Overheid: Gemeente Zoetermeer.

Enkelbestemming : Bedrijventerrein.

Categorie : Bedrijf tot en met categorie 2.

Maatvoering : Maximum bouwhoogte is 9 m¹.

INDELING EN OPLEVERINGSNIVEAU

Het geheel heeft een totale oppervlakte van ca. 90 m² b.v.o. De unit is gelegen op de 1e verdieping.

Bij het gehuurde behoren twee parkeerplaatsen.

Het object wordt opgeleverd met onder andere de volgende voorzieningen:

- entree met marmercomposiet vloertegels
- gespoten wanden en plafonds
- wandlampen (led)
- toilet
- pantry
- cv-ketel (bouwjaar 2014) + radiatoren
- kabelgoten
- indeling in 4 ruimtes
- vloerbedekking
- alarm*
- Koelkast*
- mobiele airco*
- eigen meterkast met aansluitingen gas en elektriciteit
- gemeenschappelijke containerruimte
- gemeenschappelijke fietsenstallin

Referentie type: **koop** | Adres: **Rokkeveenseweg 30 - 2712 XZ Zoetermeer**

Transactiedatum:	**23-11-2021 23:00:00**	Koopsom kk:	**€ 128.500**
Adres:	**Rokkeveenseweg 30**	Koopsom p/m² of p/stuk:	**€ 1.428,00**
Plaats:	**Zoetermeer**		
IPD type:	**Kantoor**		
m² / stuks:	**90**		
Bron:	**Tiara Business**		



Toelichting op deze referentie

Kantoorruimte, 87 m2 VVO. Moderner gebouw met meer uitstraling. Echter geen 82 m2 opslag, waarvan bij het getaxeerde wel sprake is.

Info verkopende makelaar:
Op korte termijn is hier op de 2e (top) verdieping een zelfstandige en zeer representatieve kantoorunit met oplopende daklijn beschikbaar. Bij het pand behoren 2 parkeerplaatsen.
De Rokkeveenseweg is de scheiding tussen het oude dorp van Zoetermeer en het bedrijventerrein Rokkehage. De locatie is eenvoudig bereikbaar vanaf Rijksweg A-12 en met openbaar vervoer vanaf hoofdbus- en RandstadRailstation Centrum-West door middel van buslijn 73.

KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente : Zegwaard
Sectie : E
Nummer : 989 A19, uitmakende het 93/2420 aandeel in de gemeenschap
Bouwjaar: 2000

BESTEMMING

De bestemming van het object is 'bedrijventerrein'.

Bestemmingsplan : Noordelijke Bedrijventerreinen

Planstatus : Onherroepelijk (20-09-2013)

Overheid : Gemeente Zoetermeer

Enkelbestemming : Bedrijventerrein

Categorie : Bedrijf tot en met categorie 2.

Maatvoering : Maximum bouwhoogte is 9 m¹.

INDELING + OPLEVERINGSNIVEAU

Het geheel heeft een totale oppervlakte van ca. 90 m² b.v.o. De unit is gelegen op de 2e (top) verdieping.

Bij het gehuurde behoren twee parkeerplaatsen.

Het object wordt opgeleverd met onder andere de volgende voorzieningen:

- (huidige) vloerbedekking
- gespoten wanden en plafonds
- wandlampen (led)
- toilet
- pantry met vaatwasser
- cv-installatie + radiatoren
- 2 energiezuinige airco's (2016; verwarmen en koelen)
- kabelgoten
- eigen meterkast met aansluitingen gas, water en elektriciteit
- hardhouten kozijnen met dubbel glas
- entree met marmercomposiet vloertegels
- indeling in 3 kamers
- cv-ketel + radiatoren
- spreekkamer met vaste kastenwand en glazen deur
- gemeenschappelijke containerruimte
- gemeenschappelijke fietsenstalling.

Referentie type: **koop** | Adres: **Ambachtshof 68 - 2632 BB NOOTDORP**

Transactiedatum:	**16-9-2020 22:00:00**	Koopsom kk:	**€ 132.500**
Adres:	**Ambachtshof 68**	Koopsom p/m² of p/stuk:	**€ 1.123,00**
Plaats:	**NOOTDORP**		
IPD type:	**Kantoor**		
m² / stuks:	**118**		
Bron:	**Tiara Business**		



Toelichting op deze referentie

Kantoorruimte 118 m2 VVO, gelegen in modern complex uit 2008. Groter VVO, doch geen 82 m2 opslagruimte. Representatievere uitstraling.

Info verkopende makelaar:
BIJZONDER CENTRAAL GELEGEN KANTOORRUIMTE /ATELIERRUIMTE TE KOOP / TE HUUR NABIJ AFRIT 12

VEEL LICHTINVAL EN NAGENOEG GEBRUIKSKLAAR

VOORZIEN VAN AIRCO INCLUSIEF 2 PARKEERPLAATSEN ONDER HET GEBOUW

In de directe omgeving vindt u een zeer divers aanbod van bedrijven zoals:
-Van der Valk hotels;
-Fabory
-Het Witte Paard party centrum
-Jongeneel tankstation
-Mooiman accountants
-SHCN dierenuitvaart
-Transfollow
-De koning selfstorage

Adres:
Ambachtshof 68 2632 BB Nootdorp

Oppervlakte:
Kantoorruimte
begane grond: circa 12 m²; (opgang, meterkast)
verdieping: circa 106 m²; (toilet, overloop met ketel en kantoorruimtes)

Totaal: circa 118 m².

Indeling: Entree met meterkast en hal, betonnen trap naar boven. Op de verdieping een overloop met ketel, toilet v.v. fontein, een pantry, een grote ruimte (ca. 70 m2) en een kleinere ruimte van ca. 30 m2. Het is mogelijk meerdere kleine ruimtes te realiseren.

Parkeren:
Er bevinden zich twee parkeerplaatsen op eigen terrein. In de directe omgeving zijn meer parkeerplaatsen beschikbaar.

Bereikbaarheid:

Eigen vervoer:
De afslag A12 Nootdorp ligt op ca. 2 minuten rijden. Door Pijnacker bereikt u snel de n470 die een uitstekende verbinding heeft met Rotterdam.

Openbaar vervoer:
Op ca. 900 meter lopen of fietsen (er is een bewaakte fietsenstalling) bevind zich randstadrail halte Nootdorp (verbinding tussen Den Haag centrum en Rotterdam centrum). Hier vertrekken ook enkele bussen.

BIJLAGEN HUURREFERENTIES

Algemene toelichting op de huurreferenties | aantal referenties: 4

Per referentietransactie is een toelichting vermeld. Opgemerkt wordt dat er geen aparte database bestaat waarin transacties van maatschappelijk vastgoed worden geregistreerd. Als referentieobjecten is gekeken naar o.a. kleinschalige kantoor- en bedrijfsruimtes, waar -al dan niet na een bestemmingsplanwijziging- een maatschappelijke functie aan kan worden toegekend.

Referentie type: **huurtransactie** | Ambachtsweg 14 - 2641 KS PIJNACKER

Transactiedatum:	**31-5-2020 22:00:00**	Huuropbrengst pj:	**€ 18.000**
Straat:	**Ambachtsweg 14**	Aanvangshuur per jaar m²:	**-**
Plaats:	**PIJNACKER**	Huuropbrengst per jaar m²:	**€ 72,00**
IPD type:	**Bedrijfsruimte**		
Totaal m² of stuks:	**250**		
Bron:	**Tiara Business**		



Toelichting op deze referentie
Bedrijfsruimte, volgens opgave verhurende makelaar verhuurd aan een motorclub, 250 m2 VVO (in jun20 verhuurd). Groter VVO, waardoor iets lagere vierkante meterprijs.

Info verhurende makelaar:
Dit bedrijfspand is gelegen op bedrijvenpark De Boezem nabij de aansluiting op de Katwijkerlaan en Boezem Oost. Het object is gunstig gelegen t.o.v. rijkswegen A12, A13 en A4. Het object beschikt over een begane grond van 150 m2 bedrijfsruimte en circa 110 m2 verdieping t.b.v. opslag en een kantoortje. Naast en achter het pand is een strook eigen grond gelegen. Het beschikt over 220m2 eigen grond.

Indeling:

BG:
De begane grond betreft een bedrijfsruimte van 10 x 15 meter. De bedrijfsruimte betreedt u via een loopdeur en/of een overheaddeur. Op de begane grond bevindt zich een toilet en een wasbak. Ook is er een (nood)uitgang aan de achterzijde. Naast en achter het pand is een strook eigen grond gelegen. Achter het pand kut u een tuin realiseren als rook- of rustplek. Deze tuin is zonnig gelegen en grenst direct aan een sloot.

1e verdieping:
De verdieping omvat ongeveer driekwart van het gebouw. Allereerst vindt u een afgesloten panty/keukentje, maar voor het overgrote deel betreft het opslagruimte (circa 100 m2).

Kenmerken:
Oplevering : in overleg, kan snel
Huurtermijn : in overleg
Huurovereenkomst : Model ROZ/IPD
BTW : Ja
Perceel : 220m2
BVO : 265m2
VVO : 250 m2
Inhoud : 1.050 m3
Vloer BG : beton
Vloer 1e : hout
Vloerbelasting hal: 1.500 kg/m2
Overheaddeur : elektrisch
Bouwjaar : 1996
Isolatie : gevel, dak, glas
Verwarming : heater
Krachtstroom : ja
Energielabel : niet beschikbaar
Toewijzing : voorbehouden aan verhuurder.
Over toewijzingsbeleid worden geen uitspraken gedaan.

Bijzonderheden:
Praktische bedrijfsruimte met een goede verhouding bedrijfsruimte / kantoor. Het kantoor boven is recent opgeknapt en de kozijnen zijn recent vervangen. Lichtstraat aanwezig.

Omgeving:
Gelegen op bedrijvenpark De Boezem. Nabij Katwijkerlaan en bedrijventerrein Boezem Oost. Op het bedrijvenpark is een actieve ondernemersvereniging aanwezig. Daarvan bent u automatisch lid en het lidmaatschap kost niets. Deze komt voort uit het ondernemersfonds. U profiteert van diverse gemeenschappelijke zaken als o.a. beveiliging en camerabewaking.

Pijnacker:
Pijnacker is zeer centraal gelegen en biedt goede verbindingen met Rotterdam, Delft, Den Haag en Zoetermeer.
Middels de provinciale wegen N470 en N471 heeft snel aansluiting met de A4, A12 en A13. Diverse busverbindingen en de Randstadrail zorgen voor goede openbaar vervoer voorzieningen.

Referentie type: **huurtransactie** | Boezemweg 71 - 2641 KG PIJNACKER

Transactiedatum:	**28-2-2022 23:00:00**	Huuropbrengst pj:	**€ 9.540**
Straat:	**Boezemweg 71**	Aanvangshuur per jaar m²:	**-**
Plaats:	**PIJNACKER**	Huuropbrengst per jaar m²:	**€ 68,63**
IPD type:	**Kantoor**		
Totaal m² of stuks:	**139**		
Bron:	**Tiara Business**		



Toelichting op deze referentie
Kantoorruimte 139 m2 VVO, gelegen op eerste verdieping. Gelegen op bedrijvenpark "De Boezem". Groter VVO, waardoor iets lagere m2-prijs huur.

Info verhurende makelaar:
Nette kantoorruime op de eerste verdieping. Per direct beschikbaar voor een nieuwe huurder! Het kantoor is instapklaar en gunstig gelegen op bedrijvenpark “De Boezem”. Vanaf de inrit aan de Vlielandseweg rijdt u er zo tegenaan. Voor het pand liggen enkele parkeerplaatsen die u deelt met de gebruikers van de begane grond. Gelegen op loopafstand van het centrum en OV (bus en Randstadrail halte Pijnacker centrum).

Indeling:

Begane grond:
Voor het pand liggen enkele parkeerplaatsen op eigen terrein die u deelt met de gebruikers van de begane grond, waaronder de pandeigenaar. De hal/entree biedt plaats aan de meterkast en een brede rechte trap naar de verdieping. Het kantoor op de begane grond is afsluitbaar.

1e etage:
De verdieping bestaat hoofdzakelijk uit een open kantoorruimte die geschikt is voor meerdere werkplekken. Ook is er een afzonderlijk kantoorruimte gecreëerd die bijvoorbeeld dienst kan doen als spreekkamer of als directiekamer. Het is voorzien van horizontale zonwering, tapijt en een systeemplafond met inbouwverlichting en airco. De verdieping beschikt over een eigen toilet met fontein en een pantry. Al met al dus alle gemakken ook op deze bouwlaag. Aan de voorzijde kunnen ramen worden geopend en aan de achterzijde is een nooduitgang met buitenruimte aanwezig die deels overkapt is.

Bijzonderheden:
Ideale kantoorruimte met diverse indelingsmogelijkheden. Gedeeld parkeren voor de deur.

Referentie type: **huurtransactie** | Philipsstraat 21 - 2722 NA Zoetermeer

Transactiedatum:	**18-10-2021 22:00:00**	Huuropbrengst pj:	**€ 10.740**
Straat:	**Philipsstraat 21**	Aanvangshuur per jaar m²:	**-**
Plaats:	**Zoetermeer**	Huuropbrengst per jaar m²:	**€ 67,13**
IPD type:	**Kantoor**		
Totaal m² of stuks:	**160**		
Bron:	**Tiara Business**		



Toelichting op deze referentie
Kantoorruimte 160 m2 VVO, sober afgewerkt object. Gelegen op de eerste verdieping. Groter VVO, waardoor lagere m2-prijs huur.

Info verhurende makelaar:
Op korte termijn komt hier een scherp geprijsde kantoorruimte voor verhuur beschikbaar met ruim voldoende parkeergelegenheid aan de zijkant van het pand. Het object is gelegen op het bedrijventerrein Hoornerhage. De ruimte is gesitueerd op het bedrijventerrein Hoornerhage. Via de Bleiswijkseweg en de Oostweg is er een snelle verbinding met de Rijksweg A-12 en via de Fokkerstraat en de Oranjelaan naar het Stadscentrum van Zoetermeer.

KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente : Zegwaard
Sectie : E
Nummer : 523 (gedeeltelijk)
Bouwjaar: 1974

BESTEMMING

De bestemming is Bedrijventerrein.

Bestemmingsplan : Noordelijke bedrijventerreinen

Planstatus : onherroepelijk (20-09-2013)

Overheid: Gemeente Zoetermeer

Enkelbestemming : bedrijventerrein

Functieaanduiding : bedrijf tot en met categorie 3.1

Maatvoering : maximum bouwhoogte: 15 m¹

INDELING + OPLEVERINGSNIVEAU

Het betreft een kantoorruimte van ca. 160 m², gelegen op de 1e verdieping.

De unit wordt opgeleverd met onder andere de volgende voorzieningen:

- linoleum (bestaand)
- receptiebalie
- scheidingswanden (bestaand)
- te openen ramen met dubbel glas
- lichtkoepels
- pantry
- kabelgoten
- toilet
- entree met intercom en deuropener
- c.v.-installatie met radiatoren
- systeemplafonds met verlichtingsarmaturen

De ruimte is voorzien van eigen meters voor gas en elektriciteit; water wordt gedeeld met de benedenburen, waarvoor een onderlinge afrekening plaats dient te vinden.

PARKEREN

Er zijn ruim voldoende parkeerplaatsen aan de zijkant van het pand.

Referentie type: **huurtransactie** | Van 't Hoffplein 1 - 2725 EA Zoetermeer

Transactiedatum:	**10-4-2022 22:00:00**	Huuropbrengst pj:	**€ 7.188**
Straat:	**Van 't Hoffplein 1**	Aanvangshuur per jaar m²:	**-**
Plaats:	**Zoetermeer**	Huuropbrengst per jaar m²:	**€ 85,57**
IPD type:	**Kantoor**		
Totaal m² of stuks:	**84**		
Bron:	**Tiara Business**		



Toelichting op deze referentie
Kantoorruimte, 84 m2 VVO, gelegen nabij winkelcentrum De Leyens. Bestemming: Maatschappelijk.

Info verhurende makelaar:
Algemeen: Het object is gelegen nabij winkelcentrum "De Leyens" te Zoetermeer met al zijn voorzieningen en Gezondheidscentrum "De Leyens" in de wijk Buytenwegh/ De Leyens.

Bereikbaarheid: De bereikbaarheid is zowel per auto als openbaar vervoer uitstekend te noemen. Het object is direct gelegen naast het RandstadRailstation "De Leyens"

Adres: Van 't Hoffplein 1(b), 2725 EA te Zoetermeer.

Kadastrale gegevens:
Gemeente: Zoetermeer
Sectie : D
Nummer : 2444 (gedeeltelijk)

Bouwjaar: Omstreeks 1981.

Metrage: Circa 84 m² v.v.o. kantoorruimte.

Parkeren: In de directe omgeving zijn voldoende openbare parkeerplaatsen aanwezig.

Bestemming: De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. maatschappelijke voorzieningen tot en met categorie B van de in Bijlage 1 bij deze regels behorende 'Lijst van bedrijfsactiviteiten'.

Opleveringsniveau: De kantoorruimte wordt opgeleverd in huidige staat onder andere voorzien van een keuken/ pantry en de toiletten zijn buiten de kantoorruimte gesitueerd en worden gedeeld met de naastgelegen zalen.

Reclame: Iedere op-, aan-, of onderbouw zonder toestemming van verhuurder is verboden. Het aanbrengen aan de buitenzijde van het gehuurde van naamborden, reclame-aanduidingen, uithangborden, zonneschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, mag slechts geschieden met toestemming van verhuurder, met inachtneming van de alsdan geldende gemeentelijke of andere publiekrechtelijke verordeningen.

HUURVOORWAARDEN

huurprijs: € 599,- per maand exclusief BTW, alsmede exclusief de service-/ en energiekosten.

Huurtermijn: 5 (vijf) jaar met de mogelijkheid om deze telkenmale met 5 (vijf) jaar te verlengen. Kortere huurtermijnen zijn bespreekbaar.

Opzegtermijn: 12 maanden voor expiratie huurovereenkomst per aangetekend schrijven of bij deurwaardersexploot.

Oplevering: In overleg, op korte termijn mogelijk.

Huurbetaling: Per maand vooruit.

Huurprijsaanpassing: Jaarlijks, zal per huuringangsdatum, voor het eerst 12 maanden na huuringangsdatum, de huurprijs worden aangepast op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Service- en energiekosten: € 395,- per maand (prijspeil december 2021, indexatie jaarlijks per 1 juli) te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde BTW als voorschot te voldoen met naverrekening voor de kosten van onder andere:
- gas- water- en elektraverbruik (op basis van verdeelsleutel);
- schoonmaak algemene ruimten;
- onderhoud gemeenschappelijk groen;
- glasbewassing;
- glasverzekering;
- ontstoppen riool;
- administratie.

De Drie Kastelen NVM Makelaardij Zoetermeer
Dorpsstraat 56 | Zoetermeer
Email: **marc@dedriekastelen.nl** | Tel: **079-3167167**

Taxatierapport samenvatting

Buytenparklaan 7, 2717 AX te Zoetermeer

Waarde op: 24-6-2022 | Taxateur: Marc Elferink MRE RT RM

I - Rapport samenvatting | Eigenaar gebruiker

Dossiernummer:	
VMS taxatienummer:	**56723049**
Complex:	**Buytenparklaan 7 Zoetermeer**
Adres:	**Buytenparklaan 7, 2717 AX te Zoetermeer**
Eigenaar:	**gemeente Zoetermeer**
Type eigendom:	**Recht van opstal**
Te taxeren belang:	**Recht van opstal**
Perceeloppervlakte:	**125 m²**
Aantal erfpachtcontracten:	**1**
Erfpacht / opstal:	**€ 1.488**
Duur van erfpacht / opstal:	**7,6**
Energielabel:	**- / Geen**

Object

Type object:	**Eigen gebruik**
Oorspronkelijk bouwjaar:	**1996**
Monument:	**Nee**
Totaal BVO:	**207 m²**
VVO (m²):	**193 m²**
Verhouding VVO / BVO:	**1:1,07**

Waardering

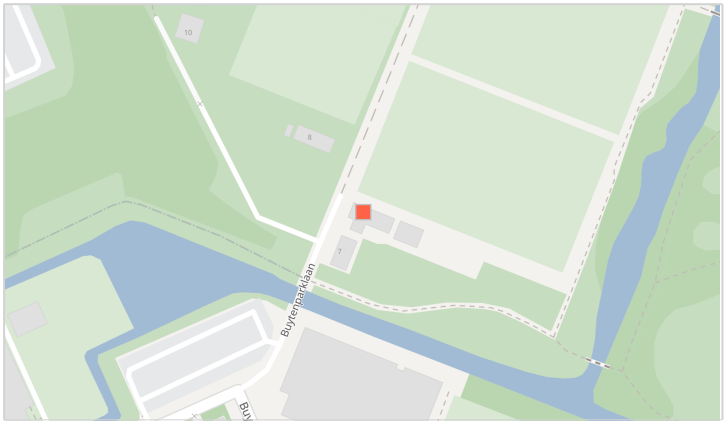
Opdrachtgever:	**Motorclub Zoetermeer e.o.**
Contactpersoon:	**De heer F. van Dorp**
Doel taxatie:	**Overig**
Taxateur:	**Marc Elferink MRE RT RM**
Waardepeildatum:	**vrijdag 24 juni 2022**
Marktwaarde per m²:	**€ 576**

Het object is per 24-06-2022 getaxeerd op:

EUR 110.000

Marktwaarde kosten koper

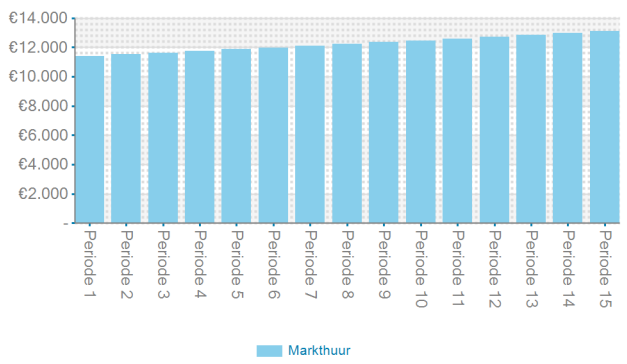
Locatie



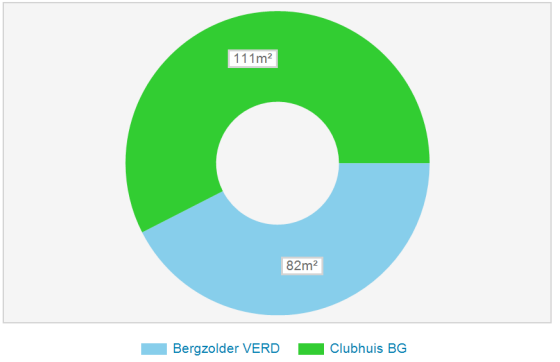
Complex foto



GEPROGNOSTICEERDE HUURSTROMEN



RUIMTE VERDELING



Kengetallen

Markt/herz. huur:	**€ 11.340**
Theoretische huur:	**€ 11.340**
Netto markt/herz. huur:	**€ 8.698**
Correctie meer- en minderhuur:	**-**
Exploitatielasten % markt/herz. huur:	**23,3 %**
BAR | Kap. markt/herz. huur kk:	**10,2 %**

DCF rapportage

Buytenparklaan 7, 2717 AX te Zoetermeer

Waarde op: 24-6-2022 | Taxateur: Marc Elferink MRE RT RM

KASSTROMEN	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10	Periode 11	Periode 12	Periode 13	Periode 14	Periode 15
Theoretische huur	11.397	11.511	11.626	11.742	11.859	11.978	12.098	12.219	12.341	12.464	12.589	12.715	12.842	12.970	13.100
Bruto huurinkomsten	**11.397**	**11.511**	**11.626**	**11.742**	**11.859**	**11.978**	**12.098**	**12.219**	**12.341**	**12.464**	**12.589**	**12.715**	**12.842**	**12.970**	**13.100**
OZB	-534	-567	-585	-598	-610	-622	-635	-647	-660	-673	-687	-701	-715	-729	-744
Rioolbelasting	-90	-95	-98	-100	-102	-105	-107	-109	-111	-113	-115	-118	-120	-122	-125
Waterschapslasten	-23	-24	-25	-26	-26	-27	-27	-28	-28	-29	-29	-30	-31	-31	-32
Verzekering	-345	-372	-387	-398	-408	-418	-428	-439	-450	-461	-473	-485	-497	-509	-522
Overige vaste kosten	-1.019	-1.099	-1.142	-1.174	-1.203	-1.233	-1.264	-1.296	-1.328	-1.361	-1.395	-1.430	-1.466	-1.503	-1.540
Vaste kosten	**-2.011**	**-2.158**	**-2.238**	**-2.295**	**-2.349**	**-2.404**	**-2.461**	**-2.518**	**-2.577**	**-2.638**	**-2.700**	**-2.763**	**-2.828**	**-2.894**	**-2.962**
Onderhoud	-705	-760	-790	-811	-832	-852	-874	-896	-918	-941	-964	-989	-1.013	-1.039	-1.065
Beheerkosten	-57	-58	-58	-59	-59	-60	-60	-61	-62	-62	-63	-64	-64	-65	-66
Overige kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige kosten	**-762**	**-817**	**-848**	**-870**	**-891**	**-912**	**-934**	**-957**	**-980**	**-1.003**	**-1.027**	**-1.052**	**-1.077**	**-1.103**	**-1.130**
Renovaties	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Achterstallig onderhoud	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige baten/lasten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Energie besparende maatregelen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Erfpacht / opstal	-1.488	-1.488	-1.488	-1.488	-1.488	-1.488	-1.488	-1.398	-1.254	-1.254	-1.254	-1.254	-1.254	-1.254	-1.254
Correcties	**-1.488**	**-1.488**	**-1.488**	**-1.488**	**-1.488**	**-1.488**	**-1.488**	**-1.398**	**-1.254**	**-1.254**	**-1.254**	**-1.254**	**-1.254**	**-1.254**	**-1.254**
Kasstroom	**7.136**	**7.047**	**7.052**	**7.088**	**7.131**	**7.173**	**7.215**	**7.346**	**7.530**	**7.570**	**7.608**	**7.646**	**7.683**	**7.719**	**7.754**
NCW Kasstromen	**6.931**	**6.457**	**6.096**	**5.781**	**5.486**	**5.206**	**4.940**	**4.745**	**4.589**	**4.352**	**4.126**	**3.912**	**3.709**	**3.515**	**3.331**

Marktwaarde en gebruikte yields

Marktwaarde VON	**€ 122.554**
Marktwaarde KK	**€ 111.193**
Marktwaarde KK (afgerond)	**€ 110.000**

Disconteringsvoet	**6,00 %**
NCW Kasstroom	**€ 73.178**

Exit Yield	**6,00 %**
NCW Eindwaarde	**€ 49.376**

NAR rapportage

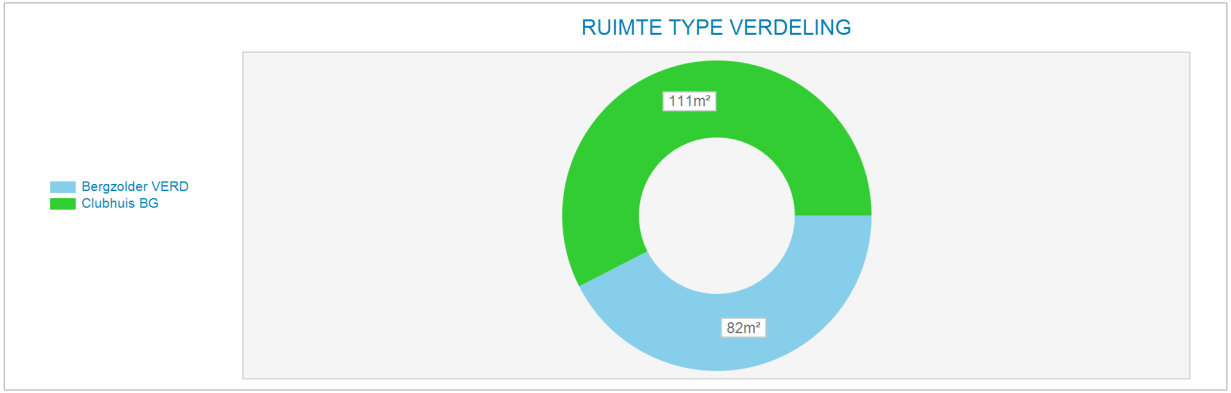
Buytenparklaan 7, 2717 AX te Zoetermeer

Waarde op: 24-6-2022 | Taxateur: Marc Elferink MRE RT RM

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Clubhuis BG	111	-	€ 80	78%	€ 8.880
Bergzolder VERD	82	-	€ 30	22%	€ 2.460
Totaal	**193**	**-**		**100%**	**€ 11.340**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 9,93	16,9%	€ 1.916
Onderhoud	€ 3,47	5,9%	€ 669
Beheerkosten	€ 0,29	0,5%	€ 57
Overige kosten	€ 5,02	8,5%	-
Operationele kosten	**€ 13,69**	**23,3%**	**€ 2.642**
Netto huurwaarde			**€ 8.698**
NAR % von			6,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 144.974**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-€ 22.465
Totaal correcties	**-€ 22.465**
Marktwaarde von	**€ 122.508**
Verwervingskosten	€ 11.357
Marktwaarde kk	**€ 111.151**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 110.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 11.340	€ 8.698	9,26%	7,10%	10,8
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 11.340				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	10,20%
IRR	6,03%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 576

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet erfpacht	6,00%
Disconteringsvoet	6,00%

Kadastrale percelen

Plaats	Sectie	Kadastraal nummer	Index	Grondwaarde per m²	Grondwaarde	% eigendom	Erfpacht / opstal
Zoetermeer	C	5129		€ 195	€ 24.375	100,00%	Erfpacht canon / opstal
Totaal					**€ 24.375**		

Erfpacht Canon / Opstal recht

Perceel	Type	Startdatum	Herzieningsdatum	Canon per jaar	Index periode	Indexdatum	Canon % grondwaarde t=herzien	Caon t=herzien	Marktconforme canon t=herzien	Verschil huidig en herzien t=review	Verschil huidig en herzien t=review
Zoetermeer C 5129 gemeente Zoetermeer 0	Opstalrecht voor 30 jaar	07-02-2000	06-02-2030	€ 1.488		07-02-2023	4,60%	€ 1.488	€ 1.254	-€ 234	-€ 234

Erfpacht instellingen op complex niveau

	Pct
Disconteringsvoet erfpacht	6,00%
Grondwaarde index	1,50%

Kantoor:	Tijdstip van aanbieding:	De bewaarder van het Kadaster en de Openbare Registers.	16332 / 21	75
Zoetermeer	08-FEB-2000 09:35	met tekening nummer 47296	met 3 vervolgbladen	

Aantekeningen:

D: 00001169 S: 6111701525

8/2 09:35

Kadaster

20000129

VESTIGING OPSTALRECHT

Heden, zeven februari tweeduizend, verschenen voor mij, Mr Johannes Theodorus van Loenen, notaris te Zoetermeer:

1. mevrouw Odilia Hermana Maria van Winden, secretaresse, ten deze woonplaats kiezend ten kantore van mij, notaris, aan de Ierlandlaan 5 te 2713 HG Zoetermeer, geboren te 's-Gravenhage op zesentwintig juni negentienhonderdzeventig, ten deze handelend als schriftelijk gemachtigde van de publiekrechtelijke rechtspersoon DE GEMEENTE ZOETERMEER, Stadhuisplein 1 te Zoetermeer (2711 EC) - hierna te noemen de gemeente of grondeigenaar - zulks ter uitvoering van het besluit van de Raad van de Gemeente de dato tweeëntwintig april negentienhonderdzesennegentig;
van de volmachtgeving aan de comparante sub 1 blijkt uit een machtiging van de burgemeester van de gemeente Zoetermeer de dato twintig januari negentienhonderdachtennegentig van welke machtiging een kopie bij mij, notaris, in depôt is gegeven blijkens een akte van depôt op drie februari negentienhonderdachtennegentig voor mij, notaris in minuut verleden in verband met een onderhandse machtiging welke aan deze akte zal worden gehecht;
2. a. de heer Robert Alexander Geernaert, provinciaal ambtenaar, wonende te 3232 CN Brielle, Kotter 19, geboren te 's-Gravenhage op zeventwintig september negentienhonderdvijfenvijftig, gehuwd, houder van legitimatiebewijs: rijbewijs nummer 3112203598 afgegeven te Brielle op twaalf februari negentienhonderdzevenennegentig;
   b. mevrouw Bertha Jozina Hagenaar, telefoniste/receptioniste, wonende te 2651 HL Berkel en Rodenrijs, Saturnus 6, geboren te Hardinxveld-Giessendam op zestien juni negentienhonderdtweeënzestig, ongehuwd, houder van legitimatiebewijs: identiteitskaart nummer T57107845, afgegeven te Berkel en Rodenrijs op drieëntwintig juli negentienhonderdnegenennegentig; en
   c. de heer Jacob Herman Steeneveld, technisch manager, wonende te 3232 CJ Brielle, Galjoen 14, geboren te Rijswijk op zeven maart negentienhonderdzesenvijftig, gehuwd, houder van

Hyp.4

Hypotheken 4

Aantekeningen:

legitimatiebewijs: rijbewijs nummer
3155991221, afgegeven te Brielle op dertig
september negentienhonderdnegenennegentig,
ten deze handelend in hun hoedanigheid van respectievelijk voorzitter, secretaris en penningmeester van de vereniging met volledige rechtsbevoegdheid: MOTOR CLUB ZOETERMEER EN OMSTREKEN,
gevestigd te 2717 AX Zoetermeer, Buytenparklaan 7;
genoemde vereniging hierna te noemen: de opstaller.
De statuten van genoemde vereniging zijn geheel opnieuw vastgesteld bij akte van statutenwijziging op negentien december negentienhonderdvijfennegentig voor mij, notaris verleden.
Genoemde vereniging is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken te 's-Gravenhage onder nummer 40464016.

De comparanten verklaarden het navolgende.

OVEREENKOMST/VESTIGING OPSTALRECHT

De gemeente en de opstaller zijn overeengekomen dat de gemeente aan de opstaller zal verlenen het recht van opstal op na te melden registergoed, ter uitvoering van welke overeenkomst de gemeente Zoetermeer bij deze het recht van opstal verleent aan de opstaller, die bij deze aanneemt het zakelijk recht van opstal van na te melden

REGISTERGOED:

- **een perceel grond gelegen in het Buytenpark te Zoetermeer, uitmakende een gedeelte ter grootte van ongeveer een are vijfentwintig centiare (125 m²), van het kadastrale perceel gemeente Zoetermeer sectie C nummer 5055, zoals dit perceelsgedeelte schetsmatig is aangegeven op situatietekening nummer 53/96 de dato vier maart negentienhonderdzesennegentig, laatstelijk gewijzigd de dato twee februari tweeduizend, welke tekening na door comparanten te zijn getekend aan deze akte zal worden gehecht,**

9/4478

welk recht van opstal recht geeft tot het stellen en in eigendom hebben van een clubaccommodatie, een en ander qua afmetingen en bouwwijze overeenkomstig de voorwaarden opgenomen in en de tekeningen behorende bij de verleende bouwvergunning.

Vervolgens verklaarden de comparanten dat voor bovenomschreven vestiging van opstalrecht zullen gelden de gebruikelijke bepalingen en bedingen en voorts de navolgende

BIJZONDERE BEPALINGEN

1. Andere bouwwerken dan het vorenbedoelde opstal zullen zonder schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders niet op en boven de grond mogen worden gesteld casu quo opgericht.
2. Voor dit opstalrecht is opstaller aan de gemeente geen vergoeding of retributie verschuldigd.

Aantekeningen:

Kadaster

Vervolgblad Hyp.3 en 4

3. Het recht van opstal gaat in op heden en wordt gevestigd voor de duur van dertig (30) jaren. Omtrent eventuele verlenging van de duur van dit recht zullen partijen voor de afloop van bovenvermelde termijn overleg plegen. In geval van verlenging zullen zij daarvan doen blijken bij een op kosten van de opstaller op te maken notariële akte die in het betreffende register van de dienst van het kadaster en de openbare registers zal worden ingeschreven.

4. Opstaller verklaart met het terrein volkomen bekend te zijn en dat geen verdere omschrijving noodzakelijk is.
De aanvaarding daarvan geschiedt zonder enig voorbehoud, zodat opstaller geen vordering heeft op de gemeente wegens levering in niet goede staat of wegens zichtbare of verborgen gebreken dan wel terzake van heersende en lijdende erfdienstbaarheden of kwalitatieve verplichtingen.
De gemeente is jegens de opstaller tot geen enkele vrijwaring - hoe ook genaamd - gehouden.

5. Alle door opstaller op het uitgegeven terrein voor eigen rekening uit te voeren werkzaamheden dienen te geschieden in overleg met en ten genoegen van de directeur van de hoofdafdeling Stadswerken.

6. a. De opstaller mag de opstal uitsluitend als clubaccommodatie, gebruiken. Dit gebruik mag niet tot gevolg hebben, dat jegens de omgeving hinder, gevaar of schade wordt veroorzaakt; de beoordeling hiervan berust uitsluitend bij de gemeente.

   b. De opstaller mag in de opstal alleen activiteiten in het kader van de doelstelling van de vereniging toelaten, tenzij de gemeente hiervan vooraf ontheffing heeft verleend.

   c. Op het terrein en de opstal mogen geen reclame of andere opschriften worden aangebracht tenzij de gemeente van deze bepaling ontheffing heeft verleend.

   d. De opstaller zal de opstal ten genoegen van de gemeente in behoorlijke staat onderhouden en mag de opstal zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente noch geheel of gedeeltelijk wijzigen of slopen. Aan deze toestemming kan de gemeente de nodige voorwaarden verbinden.

7. De opstaller zal het recht van opstal en de opstal zonder schriftelijke toestemming van de grondeigenaar niet mogen vervreemden, noch met hypotheek of enig ander beperkt recht mogen bezwaren. De grondeigenaar kan deze toestemming niet op onredelijke gronden weigeren.
Op het perceel grond, waarop het recht van opstal is verleend, zullen door opstaller geen erf-

Aantekeningen:

dienstbaarheden mogen worden gevestigd.

8. a. Het is opstaller toegestaan de opstal geheel of gedeeltelijk aan derden incidenteel te verhuren of in gebruik af te staan, voor zover de activiteiten in overeenstemming zijn met het gestelde in artikel 6.1 en 6.2. Inkomsten hieruit verkregen kunnen door opstaller worden behouden.

b. Voor de permanente verhuur of ingebruikgeving van de opstal dient vooraf goedkeuring te worden verleend door de gemeente.

9. Bij het eindigen van het recht van opstal is (zijn) de opstaller casu quo diens rechtverkrijgende(n) gehouden de opstal te ontruimen en te verlaten.

10. Bij het eindigen van het opstalrecht treedt de grondeigenaar van rechtswege in de eigendom van het opstal, onder verplichting voor hem om binnen zes maanden daarna aan de alsdan gewezen opstaller de waarde van de opstal te betalen. Deze waarde wordt in onderling overleg vastgesteld; indien hierbij geen overeenstemming wordt bereikt, zal de vaststelling geschieden door drie deskundigen van wie binnen ten hoogste twee maanden na beëindiging van het opstalrecht er een wordt benoemd door Burgemeester en Wethouders van de gemeente, een door de opstaller en een door de twee aldus benoemden; bij niet-benoeming binnen de in dit artikel gestelde tijd van een of beide door partijen te benoemen deskundigen, zal (zullen) deze(n) worden aangewezen door de kantonrechter te Delft.
Komen de benoemde deskundigen niet tot overeenstemming omtrent de aanwijzing van een derde, dan zal deze laatste eveneens worden benoemd door de Kantonrechter te Delft.
Aan de waardebepaling door de deskundigen zijn beide partijen gebonden.
Bij gebreke van overeenstemming tussen de drie deskundigen omtrent de vaststelling van de prijs zal het gemiddelde van hun waarderingen als prijs gelden.

11. Alle belastingen en lasten die van het terrein en de opstal mochten worden geheven, zijn met ingang van heden voor rekening van de opstaller.

12. Bij niet-, niet-tijdige of niet-behoorlijke nakoming van enige aan het opstalrecht verbonden voorwaarde, dan wel bij overtreding van enige daaraan verbonden verbodsbepaling, zal de opstaller ten gunste van de grondeigenaar, een door Burgemeester en Wethouders te bepalen boete verbeuren van maximaal tienduizend gulden (ƒ 10.000,00) voor elke overtreding benevens maximaal eenhonderd gulden (ƒ 100,00) per overtreding voor elke dag dat deze overtreding voort-

Aantekeningen:

Kadaster

duurt, zulks onverminderd de verplichting van opstaller tot nakoming van de voorwaarden en onverminderd het recht van de gemeente om nakoming van de overeenkomst te eisen, dan wel herstel, verandering of verwijdering te eisen van hetgeen in afwijking van deze voorwaarden is geschied.

De boete wordt verbeurd, indien opstaller, na ingebrekestelling en na afloop van de daarin gestelde termijn in gebreke blijft aan zijn verplichting te voldoen.

Onverminderd het hiervoor in dit artikel bepaalde zal, wanneer aan de eis van de gemeente binnen de in een daartoe strekkende aanschrijving gestelde termijn niet wordt voldaan, de geëiste nakoming dan wel herstelling, verandering of verwijdering door of vanwege de gemeente kunnen geschieden op kosten van de overtreder of diens rechtverkrijgende(n), waartoe diens erf en/of gebouw(en) door personen aan te wijzen door de gemeente kunnen worden betreden. De opstaller zal voor elke week- of gedeelte daarvan dat hij weigerachtig is toegang tot zijn erf en/of gebouw(en) te verlenen aan de gemeente een boete verbeuren van eenduizend gulden (ƒ 1.000,00).

13. De grondeigenaar is gerechtigd bij niet-, niet-tijdige of niet-behoorlijke nakoming van enige aan de opstaller bij de vestiging van het opstalrecht opgelegde verplichting, alsmede bij overtreding van enig aan hem daarbij opgelegd verbod, het opstalrecht op te zeggen, conform het bepaalde in artikel 81 lid 2 sub d van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, juncto artikel 104 lid 2 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, indien de opstaller, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ingebreke blijft aan zijn verplichtingen te voldoen, dan wel een hem opgelegd verbod blijft overtreden; zodanige opzegging kan ook plaatsvinden bij beëindiging van de huurovereenkomst van het perceel grond waarop het recht van opstal is verleend; alsdan is opstaller verplicht binnen een maand, nadat het opstalrecht is opgezegd, de opstal schoon en ontruimd op te leveren, zonder enig recht op schadevergoeding van welke aard en onder welke benaming ook, behoudens de vergoeding genoemd in artikel 10, onverminderd de verplichting van opstaller tot vergoeding van kosten, schade en interessen.

14. Bij elke vervreemding van het recht van opstal of bij verlening daarop van beperkte rechten - met uitzondering van het recht van hypotheek - moeten deze voorwaarden woordelijk in de notariële akte worden opgenomen en aan de opvolgende opstaller of beperkt gerechtigde worden opgelegd en door

Aantekeningen:

hem ten behoeve van de gemeente worden aangenomen, onder verbeurte van een door het enkele feit van overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, aan de gemeente verschuldigde boete van vijfhonderdduizend gulden (ƒ 500.000,00).

15. Alle kosten, belastingen en rechten, vallende op de vestiging van dit opstalrecht en de eventuele kosten van de kadastrale uitmeting van het terrein zijn voor rekening van de opstaller.

Fiscale verklaring

De comparanten verklaarden:

- dat zij voor de berekening van de overdrachtsbelasting aan gemeld opstalrecht geen waarde toekennen aangezien de grond waarop het onderhavige opstalrecht is gevestigd thans reeds verhuurd wordt aan de opstaller, welke huurovereenkomst ook na de vestiging van het opstalrecht blijft bestaan;
- dat op het perceel grond waarop het hiervoor omschreven opstalrecht is gevestigd inmiddels in opdracht en voor rekening van de opstaller de hiervoor bedoelde clubaccommodatie is gerealiseerd in verband waarmee een beroep wordt gedaan op de vrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 1 sub i van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

De comparanten verklaarden, ook voor daden van gerechtelijke tenuitvoerlegging, woonplaats te kiezen ten kantore van de notaris, bewaarder van deze minuut.

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE, in minuut opgemaakt is verleden te Zoetermeer op de datum in het hoofd dezer akte vermeld.

Na zakelijke opgave van en een toelichting op de inhoud van deze akte aan de comparanten hebben deze eenparig verklaard tijdig van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte, na beperkte voorlezing, door de comparanten en mij, notaris, ondertekend, des middags om vier uur en tien minuten.

(w.g.:) volgen handtekeningen.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT.

(w.g.:) J.Th. van Loenen.

De ondergetekende, Mr. Johannes Theodorus van Loenen, notaris te Zoetermeer, verklaart dat het registergoed, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikelen 2 of 8 noch in een voorstel ex artikel 6 of artikel 8a van die wet.

Aantekeningen:

16332 / 21 78

derde vervolgblad

Kadaster

(w.g.:) J.Th. van Loenen.

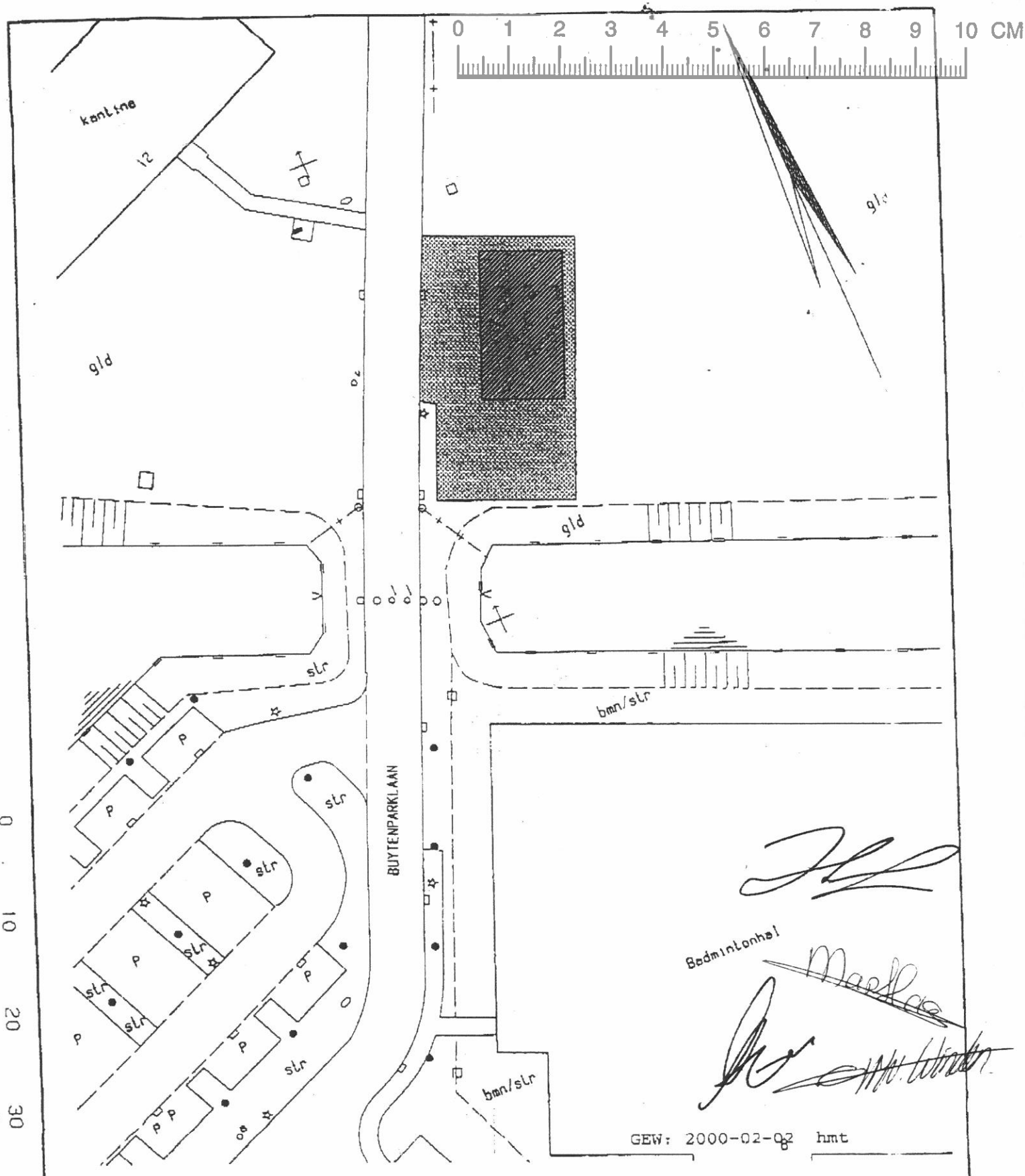
De ondergetekende, Mr. Johannes Theodorus van Loenen, notaris te Zoetermeer, verklaart dat bovenstaand afschrift eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden stuk.



Vervolgblad Hyp.3 en 4

Hypotheken 3/4-vervolg

Aantekeningen:



gemeente
Zoetermeer
Hoofdafdeling VOORBEREIDING

volgnr	: 53/96	datum	: 960304
bladnr	: 5.19.25	gst	: elf
schaal	: 1:500	gec	: hl
formaat	: A-4	akk	:

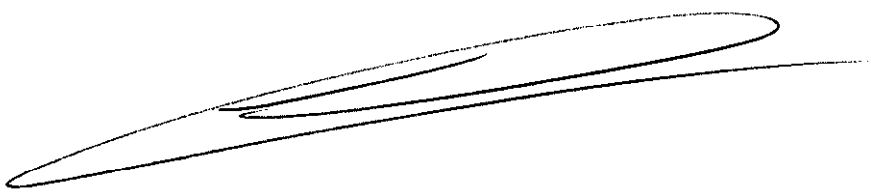
± 125 ca te vestigen R.v.O t.b.v Motorclub Zoetermeer te Zoetermeer

± 399 ca te verhuren aan: idem kad.gem. Zoetermeer C 505[illegible] ged.

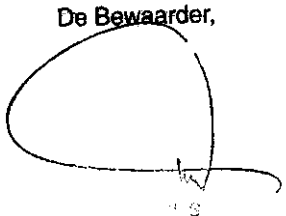
VOOR AFSCHRIFT VAN EEN TEKENING
welke is gehecht aan een akte vestiging opstalrecht verleden op zeven februari tweeduizend voor Mr. Johannes Theodorus van Loenen, notaris te Zoetermeer.

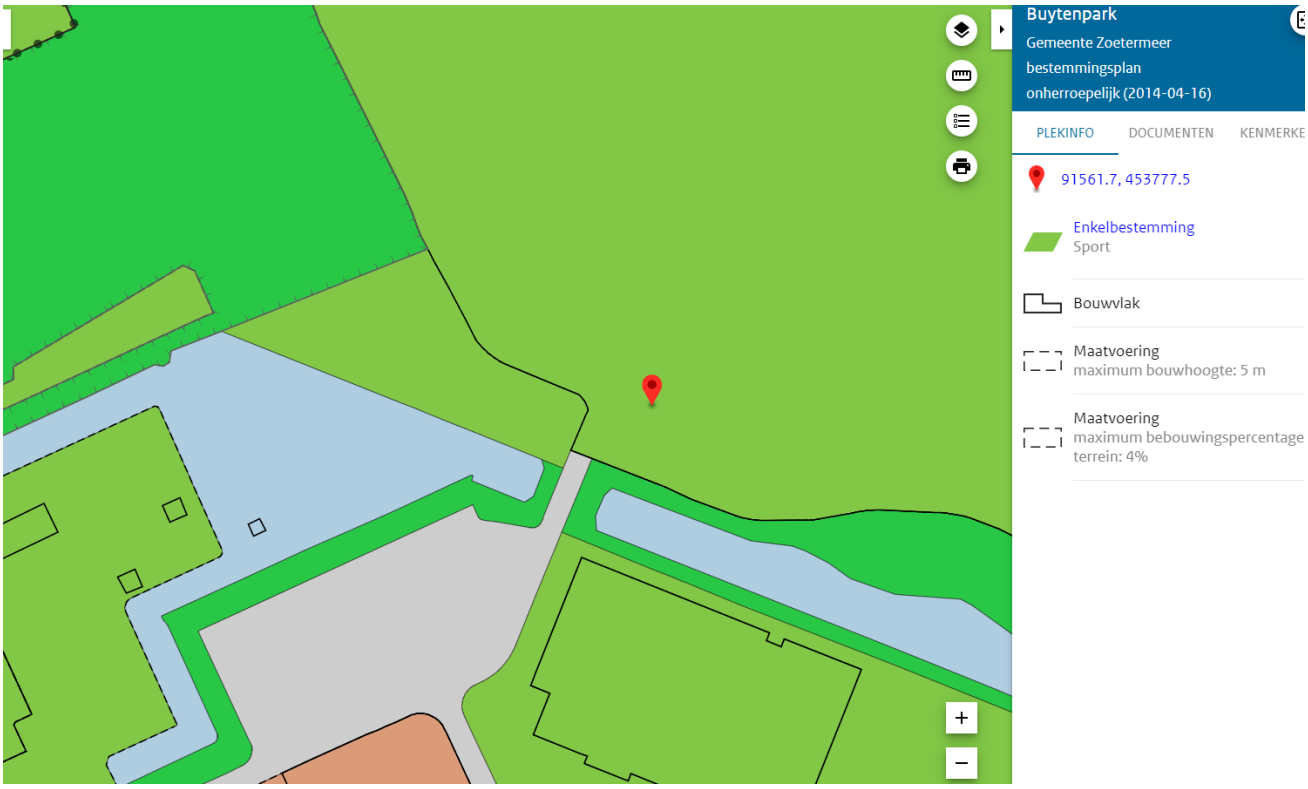
J.Th.van Loenen

Ondergetekende, Mr.Johannes Theodorus van Loenen, notaris te Zoetermeer, verklaart dat vorenstaande tekening eensluidend is met de ter inschrijving aangeboden tekening.



No. 47296
Bewaring Zoetermeer
Deze kaart behoort bij het afschrift
in bewaring genomen in deel 16332 nr. 21
De Bewaarder,





Artikel 9 Sport

- 9.1 Bestemmingsomschrijving
- 9.2 Bouwregels
- 9.3 Afwijken van de bouwregels
- 9.4 Specifieke gebruiksregels
- 9.5 Afwijken van de gebruiksregels
- 9.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Sport aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. sportvoorzieningen tot en met categorie 3.1 van de in de bijlage bij deze regels opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten;
b. sportterreinen en gebouwen ten behoeve van sportieve doeleinden met de daarbij behorende voorzieningen, waaronder een kantine;
c. hondendressuurterrein;
d. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' is detailhandel toegestaan met een bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 125 m²;
e. ter plaatse van de aanduiding 'horeca' is horeca toegestaan met een bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 650 m²;
f. ter plaatse van de aanduiding 'recreatie' is (intensieve) recreatie toegestaan;

g. ter plaatse van de aanduiding 'baggerspeciedepot' uitsluitend de opslag van verspreidbare bagger met groenvoorzieningen, wegen en paden met een maximale oppervlakte van 15.000 m²;
h. ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein' is één jaarlijks terugkerend evenement toegestaan met de daarbij behorende voorzieningen in een aaneengesloten periode van één maand. Het evenemententerrein mag niet groter zijn dan 10.000 m2;

met daaraan ondergeschikt:

i. wegen en paden;
j. parkeervoorzieningen;
k. speelvoorzieningen;
l. nutsvoorzieningen;
m. erf- en terreinafscheidingen en ballenvangers;
n. groenvoorzieningen;
o. water;

met de daarbij behorende bouwwerken.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' mag de totale oppervlakte van gebouwen ten hoogste het met de aanduiding aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak bedragen. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een maximum bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak;
c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan met de aanduiding is aangegeven.

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen;
b. de bouwhoogte van vlaggenmasten en objecten van beeldende kunst en ballenvangers mag maximaal 12 m bedragen;
c. de hoogte van lichtmasten mag maximaal 15 m bedragen;
d. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag maximaal 7 m bedragen;
e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 m bedragen.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2.2 onder a, voor het bouwen van een erf- en terreinafscheiding met een maximale bouwhoogte van 3 m, indien

dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering, waaronder begrepen de beveiliging, en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de verkeersveiligheid;
c. de sociale veiligheid;
d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

9.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor paintball;
b. het gebruik van gebouwen voor wonen;
c. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van caravans, boten en overige zaken anders dan ten behoeve van de bestemming;
d. het gebruik van gronden als stort en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- of opslagplaats voor normaal gebruik;
e. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor horeca, anders dan de in lid 9.1 genoemde kantine en de toegestane horeca ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
f. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van risicovolle inrichtingen;
g. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van consumentenvuurwerk;
h. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van raam- en straatprostitutie.

9.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van:

a. het bepaalde in lid 9.1 onder a voor het gebruik ten behoeve van sportvoorzieningen tot ten hoogste 2 categorieën hoger dan de in lid 9.1 onder a genoemd;
b. het bepaalde in lid 9.1 onder a voor het gebruik ten behoeve van sportvoorzieningen die niet zijn genoemd in de bij deze regels opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten, voorzover de betrokken sportvoorziening naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de volgens lid 9.1 toegelaten categorieen van de in de bijlage bij deze regels opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten.

9.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.6.1 Verbod

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'puinstort' is het verboden zonder, of in afwijking, van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag voor het uitvoeren van een werk (geen bouwwerk zijnde), of van werkzaamheden, gronden te ontginnen, te verlagen, af te graven, te egaliseren of op te hogen.

9.6.2 Onderzoek

Bij het aanvragen van een vergunning voor genoemde activiteiten dient door aanvrager een rapport te worden overgelegd waaruit blijkt dat de bodem geschikt is voor het voorgenomen

gebruik, zulks met het oog op mogelijke bodemverontreiniging, en dat de werkzaamheden geen nadelige gevolgen hebben voor de puinstort met de daarbij behorende voorzieningen.

9.6.3 Uitzondering

Het onder lid 9.6.1 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de gronden of het normale onderhoud betreffen, een en ander onder voorwaarde dat:

a. bedoelde werken en/of werkzaamheden uiterlijk 14 werkdagen voor de uitvoering schriftelijk moeten worden gemeld bij burgemeester en wethouders en;
b. het eventueel afvoeren van gronden uiterlijk 14 werkdagen van te voren schriftelijk moet worden gemeld bij burgemeester en wethouders onder overlegging van een rapport inzake de samenstelling van de betreffende gronden en waarin is aangegeven waar de gronden naar toe worden afgevoerd.

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES				
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER		VISUEEL	BODEM	LUCHT
91	94	-	DIVERSE ORGANISATIES															
9111	941, 942		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	10			0		10		1	1	P	1		
9131	9491		Kerkgebouwen e.d.	0	0	30			0		30		2	2	P	1		
9133.1	94991	A	Buurt- en clubhuizen	0	0	30	C		0		30	D	2	2	P	1		
9133.1	94991	B	Hondendressuurterreinen	0	0	50			0		50		3.1	1	P	1		
92	59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE															
921, 922	591, 592, 601, 602		Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30	C		10		30		2	2	G	1		
9213	5914		Bioscopen	0	0	30	C		0		30		2	3	P	1		
9232	9004		Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	0	0	30	C		0		30		2	3	P	1		
9233	9321		Recreatiecentra, vaste kermis e.d.	30	10	300			10		300	D	4.2	3	P	3		
9234	8552		Muziek- en balletscholen	0	0	30			0		30		2	2	P	1		
9234.1	85521		Dansscholen	0	0	30	C		0		30		2	2	P	1		
9251, 9252	9101, 9102		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10			0		10		1	2	P	1		
9253.1	91041		Dierentuinen	100	10	50	C		0		100		3.2	3	P	1		
9253.1	91041		Kinderboerderijen	30	10	30	C		0		30		2	1	P	1		
926	931	0	Zwembaden:															
926	931	1	- overdekt	10	0	50	C		10		50		3.1	3	P	1		
926	931	2	- niet overdekt	30	0	200			10		200		4.1	3	P	1		
926	931	A	Sporthallen	0	0	50	C		0		50		3.1	2	P	1		
926	931	B	Bowlingcentra	0	0	30	C		0		30		2	2	P	1		
926	931	C	Overdekte kunstijsbanen	0	0	100	C		50	R	100		3.2	2	P	1		
926	931	D	Stadions en open-lucht-ijsbanen	0	0	300	C		50	R	300		4.2	3	P	2		
926	931	E	Maneges	50	30	30			0		50		3.1	2	P	1		
926	931	F	Tennisbanen (met verlichting)	0	0	50	C		0		50		3.1	2	P	2		
926	931	G	Veldsportcomplex (met verlichting)	0	0	50	C		0		50		3.1	2	P	2		
926	931	H	Golfbanen	0	0	10			0		10		1	2	P	1		
926	931	I	Kunstskibanen	0	0	30	C		50	R	50		3.1	2	P	2		
926	931	0	Schietinrichtingen:															
926	931	1	- binnenbanen: geweer- en pistoolbanen	0	0	200	C		10		200		4.1	2	P	1		
926	931	10	- buitenbanen met voorzieningen: pistoolbanen	10	0	1000			200		1000		5.3	1	P	1		
926	931	11	- buitenbanen met voorzieningen: boogbanen	0	0	30			30		30		2	1	P	1		
926	931	2	- binnenbanen: boogbanen	0	0	10	C		10		10		1	1	P	1		
926	931	3	- vrije buitenbanen: kleiduiven	0	0	200			300		300		4.2	2	P	1		L
926	931	4	- vrije buitenbanen: schietbomen	0	0	500			1500		1500		6	1	P	1		
926	931	5	- vrije buitenbanen: geweerbanen	10	0	1500			1500		1500		6	2	P	1		

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES					
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER		VISUEEL	BODEM	LUCHT
926	931	6	- vrije buitenbanen: pistoolbanen	10	0	1500			1500		1500		6	2	P	1		
926	931	7	- vrije buitenbanen: boogbanen	0	0	10			200		200		4.1	1	P	1		
926	931	8	- buitenbanen met voorzieningen: schietbomen	10	0	300			500		500		5.1	2	P	1		
926	931	9	- buitenbanen met voorzieningen: geweerbanen	10	0	1000			1500		1500		6	2	P	1		
926	931	A	Skelter- en kartbanen, in een hal	10	0	50			10		50		3.1	2	P	1		
926	931	B	Skelter- en kartbanen, open lucht, < 8 uur/week in gebruik	50	30	500			30		500		5.1	2	P	1	B	
926	931	C	Skelter- en kartbanen, open lucht, >=8 uur/week in gebruik	50	50	1000		Z	30		1000		5.3	2	P	1	B	
926	931	D	Autocircuits, motorcrossterreinen e.d., < 8 uur/week in gebruik	100	50	700			50		700		5.2	3	P	1	B	
926	931	E	Autocircuits, motorcrossterreinen e.d., >=8 uur/week in gebruik	100	100	1500		Z	50		1500		6	3	P	1	B	
926	931	F	Sportscholen, gymnastiekzalen	0	0	30	C		0		30		2	2	P	1		
926	932	G	Jachthavens met diverse voorzieningen	10	10	50	C		30		50		3.1	3	P	1	B	
9271	9200		Casino's	10	0	30	C		0		30		2	3	P	1		
9272.1	92009		Amusementshallen	0	0	30	C		0		30		2	2	P	1		
9272.4	93299		Modelvliegtuig-velden	10	0	300			100		300		4.2	1	P	1		

kadaster

BETREFT
Zoetermeer C 5129

UW REFERENTIE
tax

GELEVERD OP
23-06-2022 - 17:41

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11130410412

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
23-06-2022 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
23-06-2022 - 14:59

BLAD
1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Zoetermeer C 5129 Kadastrale objectidentificatie : 025110512970000
Locatie	Buytenparklaan 7 2717 AX Zoetermeer Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen Verblijfsobject ID: 0637010000212597
Kadastrale grootte	125 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	91564 - 453778
Omschrijving	Wonen
Ontstaan uit	Zoetermeer C 5055

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Zoetermeer		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79469/00043 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	**Ingeschreven op**	29-10-2020 om 11:50

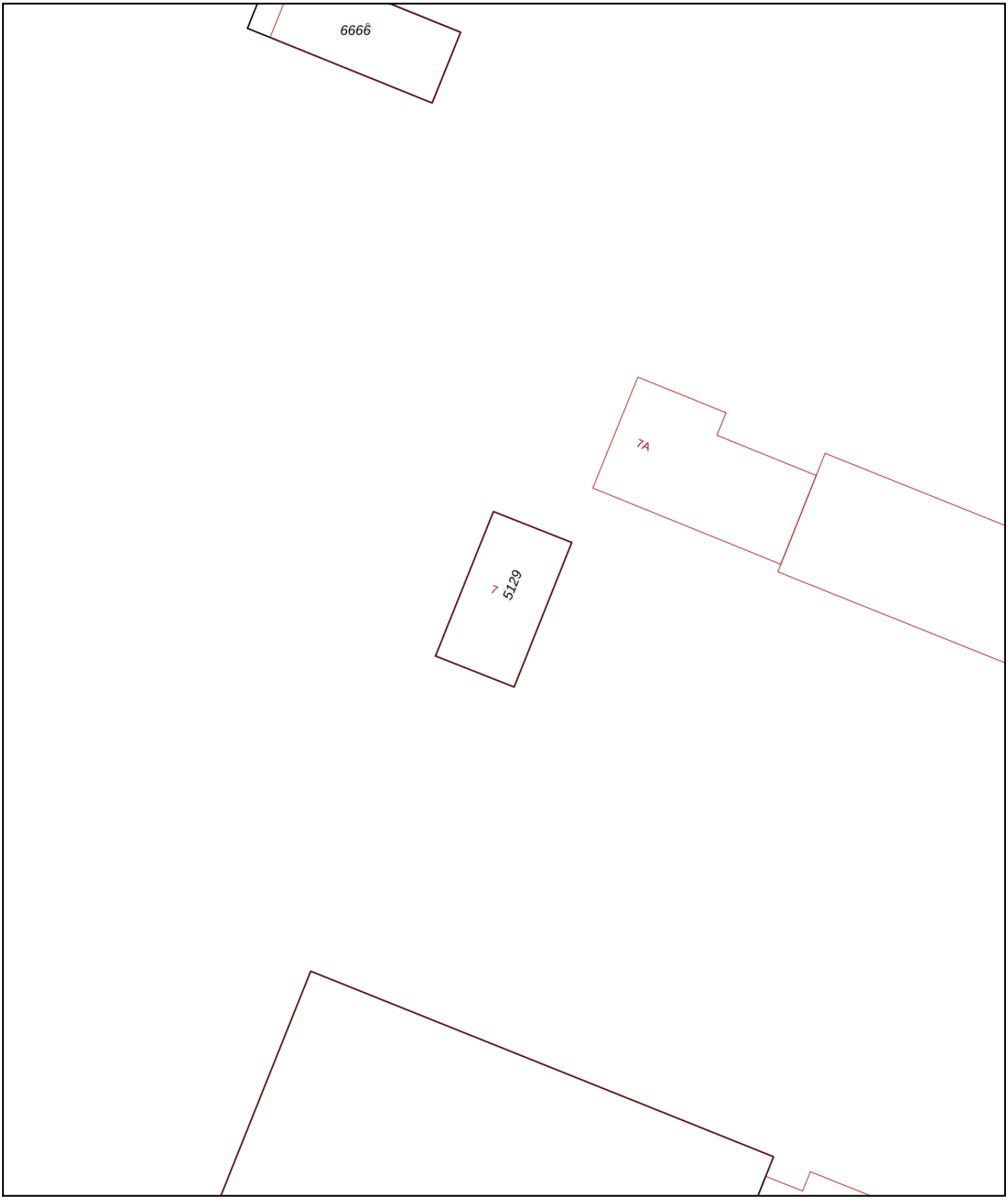
RECHTEN

1	**Eigendom belast met Opstal (zie 1.1)**		
Soort recht	Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 15803/29 Zoetermeer 84 ZTM00/9414 GVH	**Ingeschreven op**	12-07-1999
Naam gerechtigde	Gemeente Zoetermeer		
Adres	Stadhuisplein 1 2711 EC ZOETERMEER		
Postadres	Postbus 15 2700 AA ZOETERMEER		
Statutaire zetel	ZOETERMEER		
KvK-nummer	27376002 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

1.1 Opstal (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 16332/21 Zoetermeer	**Ingeschreven op**	08-02-2000
Naam gerechtigde	Motor Club Zoetermeer En Omstreken		
Adres	Buytenparklaan 7 2717 AX ZOETERMEER		
Statutaire zetel	ZOETERMEER		
KvK-nummer	40464016 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Aantekening recht	Einddatum recht		
Einddatum recht	07-02-2030		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 16332/21 Zoetermeer	**Ingeschreven op**	08-02-2000

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 juni 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Zoetermeer
Sectie	C
Perceel	5129

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.

kadaster

gemeente Zoetermeer

Nota Grondprijzen 2022

Gemeente Zoetermeer

gemeente Zoetermeer

Inhoud

1. INLEIDING 3
1.1 Kader 3
1.2 Status Grondprijzennota 3
1.3. Methodiek Grondprijsbepaling 4
1.4 Mandaatbesluit 6
1.5 Algemene uitgangspunten 6
1.6 Aansprakelijkheid 6
2. WONINGBOUW 8
2.1 Grondprijs bij grondgebonden koopwoningen 8
2.2 Grondprijs bij appartementen 8
2.3 Vrije sector kavels 8
2.4 Vrije huursector 9
2.5 Sociale huursector 9
2.6 Woon-zorgcomplex met zorgappartementen 10
2.7 Woonwagens 10
3. KANTOREN 11
4. BEDRIJFSTERREINEN 11
5. HORECA, DETAILHANDEL EN ANDERE COMMERCIELE VOORZIENINGEN 11
6. LEISURE 12
7. HOTELS 12
8. PARKEREN 12
9. OVERIGE FUNCTIES 14
9.1.1 Maatschappelijke voorzieningen - algemeen 14
9.1.2 Maatschappelijke voorzieningen – (niet)-commercieel geëxploiteerde buitensportaccommodaties en scouting 15
9.2 Zendmasten 15
9.3 Nutsvoorzieningen en WKO-installaties 15
9.4 Reclamemasten 15
9.5 Weides 15
10. SNIPPERGROEN 16
11. ANDERE METHODEN DAN GRONDUITGIFTE IN EIGENDOM 16
11.1 Erfpacht 16
11.2 Huur 16

Bijlage 1 Wettelijk kader staatssteun 17

1. INLEIDING

1.1 Kader

Op 11 oktober 2021 heeft de raad de Nota Grondbeleid Zoetermeer 2021 vastgesteld. In deze nota is opgenomen dat de gemeente marktconforme prijzen hanteert bij de verkoop van grond, met uitzondering van grond voor sociale woningbouw en maatschappelijke voorzieningen. Met marktconforme prijzen worden prijzen bedoelt die in overeenstemming zijn met (het aanbod op de economische) markt. Dergelijke prijzen dienen om het toekennen van een selectief voordeel aan een koper te voorkomen. Door staatssteunregelgeving is de gemeente hiertoe ook verplicht. Marktconforme prijzen zijn verplicht bij aan- en verkoop van (ruwe of bouwrijpe) gronden/opstallen. Conform wet- en regelgeving worden niet-marktconforme prijzen enkel gehanteerd bij verkoop van gronden ten behoeve van sociale woningbouw en maatschappelijke voorzieningen.

Het college stelt ten behoeve van gronduitgifte en interne leveringen jaarlijks een Grondprijzennota vast. De prijzen die gehanteerd worden, vormen de basis voor de onderhandelingen met de marktpartijen en voor de geraamde opbrengsten in de grondexploitaties.

1.2 Status Grondprijzennota

Door middel van de jaarlijks vast te stellen Grondprijzennota informeert het college de gemeenteraad en anderen steeds op transparante wijze over het vigerende grondprijsbeleid. De Grondprijzennota is kaderstellend voor de wijze waarop de grondprijzen worden berekend en in geval van maatschappelijke voorzieningen, sociale woningbouw van toegelaten instellingen, snippergroen en weides voor de hoogte van de grondprijzen.

Ter voorkoming van ongeoorloofde staatssteun hanteert de gemeente marktconforme prijzen bij de verkoop en verhuur van gronden en de vestiging van zakelijke rechten zoals opstal en erfpacht. De marktconformiteit kan in principe op twee manieren worden aangetoond. Door middel van een openbare biedprocedure (waarbij meerdere marktpartijen een grondbod mogen uitbrengen) of door een (voorafgaande) onafhankelijke taxatie van de marktwaarde. In het geval er geen sprake is van meerdere biedingen wordt altijd een taxatie uitgevoerd.

Ten aanzien van de mededingingsruimte heeft de Hoge Raad, in het Didam-arrest, recent geoordeeld dat een overheidslichaam dat een onroerende zaak wil verkopen, gelegenheid moet bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar deze onroerende zaak, indien er meerdere gegadigden zijn voor de aankoop van de desbetreffende onroerende zaak of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. Dit houdt in dat het overheidslichaam de koper moet selecteren aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke criteria.

In enkele specifieke gevallen kan het maatschappelijke belang dusdanig groot zijn, dat het bestuur besluit om van de werkwijze voor het hanteren van marktconforme prijzen gemotiveerd af te wijken. Dit kan bijvoorbeeld aan de orde zijn bij het verlenen van steun aan een ‘Dienst van Algemeen Economisch Belang’ (DAEB). Bij een eventuele afwijking zal Europese ‘mededeling staatsteun’ en de wet ‘markt en overheid’ in acht worden genomen. In bijlage 1 worden beide wettelijke kaders kort toegelicht.

Met uitzondering van de uitgifteprijzen voor maatschappelijke voorzieningen, sociale woningbouw van toegelaten instellingen, weides en snippergroen zijn de in deze nota opgenomen grondquotes en grondprijzen indicatief.

Bij concrete gronduitgiftes kunnen door derden geen rechten worden ontleend aan de in deze nota genoemde grondquotes en grondprijzen. In lopende onderhandelingen kan ervoor gekozen zijn of worden om uit te gaan van de vorige Grondprijzennota (2021).

1.3. Methodiek Grondprijsbepaling

Het uitgangspunt van het grondprijsbeleid van de gemeente is dat de grondprijs die gerekend wordt marktconform is. Dat is niet alleen in het belang van de gemeente maar het vloeit tevens voort uit het staatssteunrecht, dat de laatste jaren sterk in ontwikkeling is. Het staatssteunrecht stelt het MEO-beginsel (Market Economy Operator) centraal: de gemeente moet bij gronduitgifte zich gedragen zoals een willekeurige andere grondeigenaar dat in vergelijkbare omstandigheden zou doen met het oog op diens eigen economische belangen. Het staatssteunrecht hanteert een aantal uitgangspunten met betrekking tot grondtransacties om ongeoorloofde staatssteun te voorkomen. Zo kan de marktconformiteit van de transactieprijzen bij verwerving en uitgifte worden gegarandeerd door middel van een taxatie.

Taxaties
De gemeente verleent schriftelijk opdracht voor de taxaties en hanteert een aantal staatssteunrechtelijke uitgangspunten bij het gebruik van een taxatierapport ter onderbouwing van de marktconformiteit van de grondprijs. Belangrijk is dat de taxatie niet beïnvloed wordt door de onderhandelingen met de betreffende private partij en dat de waardering wordt verricht door een onafhankelijke, gecertificeerde partij.

In de taxatie zal uitgegaan worden van de maximale bebouwingsmogelijkheden qua bouwoppervlak, bouwhoogte e.d. die het publiekrechtelijke bestemmingsplan/omgevingsplan toestaat. Als de planologie mogelijkheden voor aanbouwen en/of opbouwen biedt, zal dit in de taxatie (c.q. residuele grondwaardeberekening) meegewogen moeten worden. Dit is ook het geval als dergelijke vergrotingen nog niet in het plan van een ontwikkelende partij zijn opgenomen, maar bijvoorbeeld wel als meerwerkoptie aangeboden kunnen worden.

Vanuit staatssteunrechtelijk perspectief is verder van belang dat een taxateur rekening houdt met alle op het moment van de taxatie bekende feiten en omstandigheden. Daaronder vallen ook stedenbouwkundige en andere vereisten zoals de aanwezigheid van infrastructuur of een toekomstige bestemmingswijziging. Ook indien stedenbouwkundige eisen niet generiek gelden of ontwerp-onafhankelijk tot stand zijn gekomen, kunnen deze bepalend zijn voor de waarde en zullen deze derhalve worden meegewogen door de taxateur.

Waardebepaling in verschillende fasen van gebiedsontwikkeling
In de te onderscheiden fasen van een project, zoals opgenomen in de Zoetermeerse Werkwijze Projectmatig Werken en de Nota grondbeleid Zoetermeer 2021, kan het op meerdere momenten en voor verschillende doeleinden nuttig of noodzakelijk zijn om een waardebepaling te laten uitvoeren. De eerste waardebepalingen zullen plaatsvinden ten behoeve van haalbaarheidsstudies en grondexploitaties. Deze zullen meestal indicatief van aard zijn, omdat er in dat stadium vaak nog geen concreet plan is, maar slechts een indicatief programma. Dit type waardebepaling wordt dan ook een indicatieve grondwaardebepaling genoemd.

Ook ten behoeve van (schaduw-)exploitatieplannen, zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (kostenverhaal), kan gebruik worden gemaakt van indicatieve grondwaardebepalingen. Deze indicatieve waardebepalingen kunnen door interne deskundigen op het gebied van bouwkosten en opbrengsten worden gedaan. Hierbij wordt onder andere gebruikt gemaakt van genormeerde bouwkosten en van de grondprijzen die in deze nota zijn opgenomen.

Bij meer concrete plannen wordt doorgaans overgegaan op taxaties in de vorm van een Professionele Taxatie Dienst (PTD). Hieronder wordt verstaan het door een onafhankelijk deskundige schatten van en rapporteren over de waarde van een vastgoedobject, aan welke schatting en rapportering in het economisch en maatschappelijk verkeer vertrouwen kan worden ontleend.

Waardebepaling bij verwerving
Staatsteunregelgeving is ook van toepassing op aankoop door de gemeente van vastgoed, waarbij eveneens per fase van planvorming voor stedelijke ontwikkeling sprake is van verschillende typen waardebepalingen van het te verwerven vastgoed. Van grof naar fijn: quickscan, indicatieve raming en Professionele Taxatie Dienst. Voor haalbaarheidsanalyses of een Nota van Uitgangspunten volstaat

een quickscan gebaseerd op basisgegevens en kengetallen. Voor het bepalen van verwervingskosten ten behoeve van een grondexploitatie worden de verwervingskosten van het te verwerven vastgoed geraamd. Hiervoor wordt een geveltaxatie uitgevoerd, uitgebreid onderzoek gedaan naar het gebruik, de exploitatie en de betrokken belanghebbenden van het vastgoed. De voor het volledig vrij krijgen van het vastgoed te verwachten schadeloosstellingen van alle dan bekende belanghebbenden worden nader beschouwd en bepaald. Nadat het plan operationeel is verklaard en er contact is gelegd met de eigenaren, gebruikers en overige belanghebbenden wordt het vastgoed volledig getaxeerd. Daarnaast worden de schadeloosstellingen getaxeerd, ook voor de gebruikers van het vastgoed. Hiervoor zijn huurovereenkomsten en, bij commercieel vastgoed, bedrijfsgegevens van belang.

Bij taxaties gehanteerde methoden
Om de hoogte van de grondprijs de bepalen, wordt door taxateurs de residuele methode het meest gebruikt. Dit is de (in Nederland) gangbare methode, waarbij de waarde van de grond gerelateerd is aan de daarop te realiseren bestemming (functie). Standaard wordt uitgegaan van levering van bouwrijpe grond (in vol eigendom of erfpacht). In sommige gevallen is geen sprake van bouwrijpe grond, maar van grond in huidige staat.
Naast de residuele methode worden de volgende methodes ook toegepast:

- de normatieve en grondquote methode.
- de comparatieve methode.
- de kostprijsmethode.

Het uitgangspunt bij de bepaling van grondprijzen, met uitzondering van bepaalde grondprijzen voor sociale woningbouw en non-profit functies, is dat de grondprijs marktconform is. In aanvulling hierop geldt dat de normgrondprijzen voor sociale woningen als ondergrens gelden voor de marktwoningen.

Genoemde methoden om de grondprijzen te bepalen worden hieronder uitgewerkt.

Residuele methode
Bij waardering van bouwgrond wordt meestal de residuele methode gebruikt. De reden hiervoor is dat de marktwaarde van (bouw)grond sterk afhankelijk is van locatie, bouw- en gebruiksmogelijkheden van het opstal. Bij een residuele benadering staat de marktwaarde van het opstal centraal en wordt de grondwaarde hiervan afgeleid. De residuele grondwaarde wordt in dit verband bepaald door op de marktwaarde van het eindproduct (grond + gebouw) de totale bouw- en bijkomende kosten (stichtingskosten) in mindering te brengen.

Bij het bepalen van de marktwaarde van het eindproduct (grond + gebouw) dient dan te worden aangesloten bij de International Valuation Standards (IVS) of de European Valuation Standarts (EVS). De meest gebruikte methoden hierbij zijn de comparatieve (vergelijkende) methode en een inkomstenmethode zoals de BAR/NAR-methode of de DCF-methode. Deze methoden zijn in verschillende standaardwerken met betrekking tot taxeren uitgebreid omschreven.

Normatieve methode
Om praktische redenen kan er voor de zogenaamde genormeerde residuele grondwaardemethode gekozen worden. Daarbij wordt niet per individuele uitgifte de residuele grondwaarde berekend op basis van gerealiseerde/ te hanteren verkoopprijzen en werkelijke bouwkosten, maar op basis van kosten en opbrengsten van referentieprojecten en algemeen geaccepteerde kengetallen.

Voor de functies sociale woningbouw, non-profit, onbebouwde sportvelden bij non-profit en snippergroen wordt de normatieve methode gehanteerd. Hierbij is sprake van vaste grondprijzen die in principe jaarlijks geïndexeerd worden met de CPI-index alle huishoudens. Bij de normgrondprijzen geldt dat de op het moment van uitgifte geldende normgrondprijs uit de dan vigerende Grondprijzennota gehanteerd wordt.

Grondquote methode
Met deze methode wordt de grondprijs vastgesteld op basis van een percentage van de vrij op naam (V.O.N.) prijs, waarbij ook aan de vaststelling van de quote veelal een berekening van de residuele waarde ten grondslag ligt. Bij deze methode wordt de grondprijs dus direct gekoppeld aan de verkooprijs

van een woning. Hierdoor is het mogelijk om sturing te geven aan de bouw van bepaalde categorieën woningen. Door het hanteren van een lagere grondquote bij goedkopere woningen zal de financiële haalbaarheid van de bouw van deze woningen voor de ontwikkelende partij worden vergroot.

Comparatieve methode
De comparatieve methode houdt in dat de grondprijs wordt bepaald op basis van vergelijkbare transacties in de omgeving. Differentiatie wordt aangebracht door rekening te houden met de bereikbaarheid, het voorzieningenniveau en het imago van de omgeving.

Deze methode wordt met name gehanteerd bij de uitgifte van gronden op bedrijventerreinen, maar in sommige gevallen ook bij uitgifte van (relatief grote) kavels voor vrijstaande woningen. Bij deze functies is de afnemer vaak de eindgebruiker en is niet altijd bekend wat er daadwerkelijk gerealiseerd gaat worden. Daarnaast kenmerken deze functies zich vaak door een relatief fors kaveloppervlak in relatie tot het aantal m2 bruto vloeroppervlak (bvo) of gebruiksoppervlak (gbo) waardoor de zogenaamde floorspace-index (fsi) kleiner is dan 1. In deze gevallen geldt dan ook dat er een prijs per m2 voor de kavel geldt in plaats van per m2 bvo. Wanneer er wel een bouwplan bekend is, zal de grondwaarde (ook) residueel kunnen worden bepaald, waarbij de hoogste waarde dan als marktwaarde geldt.

Voor andere functies geldt dat de comparatieve methode wordt gehanteerd voor het bepalen van het opbrengstenniveau, zoals de VON-prijs bij woningen.

Kostprijs methode
Bij deze methode wordt de grondprijs bepaald op basis van de totale grondkosten, te weten verwerving, bouw- en woonrijp maken, rentekosten en overige plankosten. Deze methode kan o.a. gebruikt worden bij het bepalen van de grondwaarde voor gewenste maatschappelijke ontwikkelingen die bij het hanteren van een van de andere methodieken niet te bepalen zou zijn

1.4 Mandaatbesluit

De gemeentesecretaris/algemeen directeur en de directeuren zijn onder voorwaarden gemandateerd om namens het college uitgiftebesluiten te nemen. Middels een ondermandaatbesluit zijn ook het afdelingshoofd van de afdeling Stedelijke Ontwikkeling en de teammanager Grondzaken onder voorwaarden gemandateerd.

1.5 Algemene uitgangspunten

Bij het bepalen van de grondprijzen in deze nota voor de diverse functies zijn de volgende algemene uitgangspunten gehanteerd:

- de grond wordt in normale (veelal bouwrijpe) toestand geleverd en kent geen bijzondere belemmeringen die de exploitatiemogelijkheden drukken;
- de bodemkwaliteit is geschikt voor het toekomstig gebruik;
- de realisatie van het vastgoed is tegen normale stichtingskosten mogelijk;
- de grondprijs wordt per relevante meeteenheid van de bestemming berekend (zijnde per m² kavel, gebruiksoppervlakte of bruto vloer oppervlakte, parkeerplaats, woning etc.);
- de grondprijs wordt berekend op basis van parameters die gelden onder normale marktomstandigheden; hiermee wordt bedoeld dat het vastgoed afzetbaar is en er geen rekening wordt gehouden met marktverstorende elementen zoals incentives;
- tenzij nadrukkelijk anders is vermeld, zijn de genoemde (grond)prijzen exclusief BTW;
- alle kosten met betrekking tot een grondverkoop zijn voor rekening van koper.

1.6 Aansprakelijkheid

Aan de inhoud is door de gemeente uiterste zorg besteed. De gemeente aanvaardt echter geen enkele aansprakelijkheid voor type-, druk- en zetfouten. Voor nadere informatie over de inhoud van de

Grondprijzennota en de grondprijzen voor bepaalde ontwikkelingen dient u zich te wenden tot de afdeling Stedelijke Ontwikkeling van de gemeente Zoetermeer.

gemeente Zoetermeer

2. WONINGBOUW

2.1 Grondprijs bij grondgebonden koopwoningen

De grondprijs voor grond onder een koopwoning bedraagt een percentage (de grondquote) van de V.O.N.-prijs van die woning. Naast het gebruik van de genormeerde residuele waardebepaling is ook gekeken naar de gehanteerde grondquotes bij woningbouwprojecten in diverse andere gemeenten in de provincie Zuid-Holland.

Voor grondgebonden koopwoningen in verschillende prijscategorieën zijn de richtinggevende grondquotes in onderstaande tabel opgenomen.

Prijscategorie grondgebonden koopwoningen (V.O.N.)	**Grondquote als percentage van de V.O.N.-prijs van de woning incl. BTW**
Goedkope koopwoningen < € 206.000,-	21% - 27% incl. BTW
Middeldure koopwoningen van € 206.000,- tot € 355.000,-	23% - 30% incl. BTW
Dure koopwoningen van € 355.000,- tot € 557.000,-	26% - 33% incl. BTW
Extra dure koopwoningen van € 557.000,- tot € 957.500,-	29% - 36% incl. BTW
Top koopwoningen > € 957.500,-	36% incl. BTW

2.2 Grondprijs bij appartementen

Voor appartementen liggen de grondprijzen per woning ten opzichte van de grondgebonden woningen op een lager niveau door toepassing van een stapelingsfactor. Deze stapelingsfactor is een tegemoetkoming in de kosten met betrekking tot voorzieningen die nodig zijn om de gewenste kwaliteit te waarborgen zoals de gemeenschappelijke ruimtes, liften en trappen. De richtinggevende grondquotes voor appartementen zijn gelijk aan de quotes voor de grondgebonden woningen. De vastgestelde prijscategorieën wijken licht af.

Prijscategorie appartementen (V.O.N.)	**Grondquote als percentage van de V.O.N.-prijs van het appartement inclusief BTW**
Goedkope appartementen < € 206.000,-	21% - 27% incl. BTW
Middeldure appartementen van € 206.000,- tot € 355.000,-	23% - 30% incl. BTW
Dure appartementen van € 355.000,- tot € 557.000,-	26% - 33% incl. BTW
Extra dure appartementen van € 557.000,- tot € 957.500,-	29% - 36% incl. BTW
Top appartementen > € 957.500,--	36% incl. BTW

Toe te passen stapelingsfactor:

Per woning bij gestapelde bouw	**Factor**
Zes en zeven bouwlagen	0,95
Acht en negen bouwlagen	0,90
Tien t/m twaalf bouwlagen	0,85
Dertien t/m negentien bouwlagen	0,80
Twintig bouwlagen en meer	0,75

In lopende onderhandelingen kan ervoor gekozen worden om nog de stapelingsfactor uit de vorige Grondprijzennota (2021) toe te passen.

2.3 Vrije sector kavels

De gemeente Zoetermeer biedt vrije sector kavels aan ten behoeve van de bouw van vrijstaande woningen, en in enkele gevallen twee-onder-een-kap woningen. De grondprijzen van deze kavels worden (bv. comparatief op basis van benchmarking) vastgesteld en variëren per m² uitgeefbaar terrein.

Aspecten die hier met name een rol in spelen zijn ligging, kavelgrootte, ontsluiting, bebouwingsmogelijkheden en stedenbouwkundige randvoorwaarden.

De gemeente Zoetermeer heeft ten tijde van de vaststelling van deze nota geen vrije sector kavels in verkoop.
Wel is een aantal projecten met vrije sector kavels in voorbereiding. Voor deze kavels zijn geen grondprijzen in deze nota opgenomen. Voorafgaand aan de uitgifte van nieuwe kavels wordt de grondwaarde getaxeerd.

2.4 Vrije huursector

Segment middenhuur
De vraag naar vrije sector huurwoningen is groot en het aanbod is kleiner dan de vraag. Met name is dat het geval in het middenhuur segment. Woningen die in dit segment vallen hebben kale huurprijzen tussen € 763,47 en € 1.010,84 per maand, waarbij de ondergrens wordt bepaald door de huurprijsliberalisatie grens en de bovengrens volgt uit de Huisvestingsverordening van de gemeente Zoetermeer. Voor het in gebruik nemen van deze woningen is een huisvestingsvergunning nodig.

Door jaarlijkse huurverhogingen kan het voorkomen dat de huur boven de bovengrens van het segment middenhuur uitgroeit. Dit is geen reden om de huur dan te verlagen.
Of een woning in het segment middenhuur valt is afhankelijk van het moment van de afspraken over deze woningen (aanvangshuurprijs, maximale huurprijsstijging, exploitatieduur etc.).

De grondprijs voor de woningen in het middenhuur segment wordt residueel bepaald, uitgaande van de beleggingswaarde i.p.v. de V.O.N.-waarde, waarbij een minimum grondprijs geldt van € 29.843,-- exclusief BTW. Voor bepaling van de minimum grondprijs bij appartementen wordt ook rekening gehouden met de stapelingsfactor als opgenomen in paragraaf 2.2.

Segment hogere huur
Voor het bepalen van de grondwaarde bij woningen met een huurprijs hoger dan het middenhuur segment worden de prijscategorieën en quotes gehanteerd die ook gelden bij de koopwoningen. Om te bepalen in welke prijscategorie een woning valt zal gekeken worden naar de marktwaarde van een vergelijkbare koopwoning.

De gemeente kan te allen tijde besluiten voor het bepalen van de marktconforme grondwaarde gebruik te maken van een externe gecertificeerde taxateur.

2.5 Sociale huursector

Sociale huurwoningen door woningcorporaties
Voor sociale huurwoningen die worden geëxploiteerd door toegelaten instellingen die participeren in de prestatieafspraken die met de gemeente Zoetermeer zijn gemaakt, hanteert de gemeente Zoetermeer per woning een vaste lage grondprijs met verrekenbeding.
Bij nieuw uit te geven gronden wordt in de koopovereenkomst en de akte van levering uitdrukkelijk bepaald dat de grond wordt geleverd voor de realisering van sociale huurwoningen met een minimale instandhoudingstermijn. De instandhoudingstermijn wordt voor het desbetreffende bouwplan bepaald op grond van actuele woonbeleid, (regionale) woningmarktafspraken en/of lokale prestatieafspraken. Bij verkoop van de huurwoning binnen de afgesproken instandhoudingstermijn is de toestemming van de gemeente vereist en kan het verrekenbeding worden ingeroepen, zodat het verschil tussen de vaste prijs en de marktconforme prijs door de woningcorporatie aan de gemeente moet worden voldaan. De aanvangshuur van een sociale huurwoning ligt onder de huurliberalisatiegrens en heeft een gemaximeerde jaarlijks toegestane huurverhoging.

Voor een eengezins-huurwoning met een huurprijs tot aan de zogenaamde aftoppingsgrens geldt een grondprijs van € 19.148,-- exclusief BTW.

De aftoppingsgrens voor 1 en 2 personen bedraagt € 633,25 per maand en voor 3 of meer personen € 678,66 per maand.
De grondprijs wordt geïndexeerd vanaf 1-1-2022 tot leverdatum grond conform de “CPI-index” alle huishoudens (2015=100).

Voor eengezins-huurwoningen met een huurprijs boven de aftoppingsgrens en tot de huurliberalisatiegrens (€ 763,47 per maand) geldt een grondprijs per woning van € 29.843,-- exclusief BTW. De huur van deze woningen is hoger en daardoor ook de commerciële waarde en de grondwaarde. De grondprijs wordt geïndexeerd vanaf 1-1-2022 tot leverdatum grond conform de “CPI-index” alle huishoudens (2015=100).

Bij gestapelde bouw in de sociale sector wordt, afhankelijk van het aantal bouwlagen, de stapelingsfactor voor appartementen toegepast.

Indien woningontwikkeling voor een specifieke doelgroep niet mogelijk is op basis van de uitgangspunten van grondwaardebepaling sociale huursector, kan het college van Burgemeester en Wethouders besluiten tot het hanteren van afwijkende grondprijzen.

Sociale huurwoningen door derden
Indien marktpartijen sociale huurwoningen realiseren en die verhuren onder dezelfde condities als de toegelaten instellingen dit doen, is het mogelijk onder voorwaarden een lagere residuele grondprijs te hanteren. Die voorwaarden hebben o.a. betrekking op de aanvangshuurprijs, maximale huurprijsstijging, toewijzing etc. Ook hiervoor geldt dat in de koopovereenkomst een minimale instandhoudingstermijn wordt opgenomen in combinatie met een verrekenbeding. De voor het bouwplan te bepalen instandhoudingstermijn wordt gebaseerd op actueel woonbeleid en/of regionale woningmarktafspraken. De afspraken worden privaatrechtelijk vastgelegd.
De grondprijs voor sociale huurwoningen door derden (niet toegelaten instellingen of niet-participerende toegelaten instellingen) worden residueel bepaald, rekening houdend met de voorwaarden zoals hiervoor genoemd.
De minimale grondprijs is gelijk aan de grondprijzen die gehanteerd worden bij de realisatie/exploitatie van sociale huurwoningen door toegelaten instellingen die participeren in de prestatieafspraken met de gemeente Zoetermeer.

2.6 Woon-zorgcomplex met zorgappartementen

Voor sociale woon-zorgcomplexen met sociale zorgappartementen gelden de vaste grondprijzen en voorwaarden van de sociale huursector. Indien een sociaal woon-zorgcomplex in één gebouw wordt gecombineerd met commerciële functies wordt de normgrondprijs alleen voor de sociale functies toegepast en geldt voor de overige functies een marktconforme grondprijs. Dit betekent dat de grondprijzen voor deze functies worden vastgesteld volgens de daarvoor geldende categorieën zoals aangegeven in deze nota. Bij woon-zorgcomplexen die geheel vallen buiten de sociale huursector gelden marktconforme grondprijzen.

2.7 Woonwagens

Koopstandplaatsen
Bij verkoop van grond voor het plaatsen van een woonwagen wordt uitgegaan van een norm kaveloppervlakte van 190 m². De grondprijs per standplaats bedraagt € 43.700,-- exclusief BTW en is gebaseerd op een grondprijs van € 230,-- per m² exclusief BTW. Indien een kavel wordt uitgegeven die groter is dan 190 m² zal iedere vierkante meter boven de 190 m² moeten worden afgerekend tegen de op dat moment geldende marktwaarde. De grondprijs wordt jaarlijks geïndexeerd conform de “CPI-index” alle huishoudens (2015=100).

Huurstandplaatsen
Bij uitgifte van standplaatsen in verhuur wordt voor de waardebepaling uitgegaan van de wijze van berekening van koopstandplaatsen. De jaarhuur bij aanvang bedraagt 5% van de grondwaarde van koopstandplaatsen.

Erfpachtstandplaatsen
Bij uitgifte van standplaatsen in erfpacht wordt voor de waardebepaling uitgegaan van de wijze van berekening van koopstandplaatsen. De canon wordt vastgesteld conform de geldende Algemene Erfpachtbepalingen van de gemeente Zoetermeer.

Standplaatsen via woningcorporaties
Standplaatsen voor woonwagens kunnen worden uitgegeven aan de woningcorporaties die de standplaatsen beheren en verhuren. Uitgangspunt is een kaveloppervlakte van 190 m². De grondprijs per standplaats bedraagt € 23.935,-- exclusief BTW en is gerelateerd aan de grondprijs voor een kavel ten behoeve van een sociale huurwoning met een opslag van (1,25) vanwege het grotere kaveloppervlak. Indien een standplaats groter is dan de normoppervlakte van 190 m² dienen de meerdere vierkante meters naar rato te worden afgerekend. De grondprijs wordt jaarlijks geïndexeerd conform de “CPI-index” alle huishoudens (2015=100).

3. KANTOREN

De grondprijsbepaling voor kantoorruimte geschiedt aan de hand van de genormeerde residuele methode met als basis de DCF methodiek.

Gezien de huidige marktomstandigheden en het ontbreken van een actuele vraag wordt voor deze categorie gronden geen prijs vastgesteld.

4. BEDRIJFSTERREINEN

De grondprijzen voor bedrijfsterreinen worden comparatief bepaald waarbij de grondprijzen voor bedrijfsterreinen in de regio de belangrijkste maatstaf vormen. Uitgangspunt daarbij is het hanteren van marktconforme grondprijzen. De hoogte van de grondprijs is afhankelijk van locatiekwaliteiten.
Het gaat hierbij om goede bereikbaarheid, aanwezigheid voorzieningen, ligging ten opzichte van infrastructuur en het type activiteit dat in het gebouw plaatsvindt. De grondprijs voor bedrijfsterreinen wordt mede gebaseerd op het aandeel kantoor of showroom in het totale bedrijfsvloeroppervlak. Uitgangspunt is dat het gaat om bedrijfsbebouwing met maximaal 30% kantoor. Naarmate het kantoor een groter deel uitmaakt van een bedrijfspand neemt de commerciële waarde, en daarmee de grondwaarde, toe.
De grondprijs van de bedrijfsterreinen bevindt zich tussen de € 210,- en € 295,- per m² exclusief BTW.

Detailhandel is op bedrijfsterreinen in principe niet toegestaan. Een uitzondering hierop is volumineuze detailhandel volgens de ABC formule (Auto’s, boten, caravans), mits opgenomen in het bestemmingsplan. De grondprijs zal in het geval van grootschalige detailhandel verhoogd worden met minimaal € 15,- per m2, exclusief BTW.

Bij bepaling van de totale grondprijs wordt ervan uitgegaan dat het te realiseren bruto vloeroppervlak van het gebouw kleiner is dan het uit te geven terreinoppervlak. Indien dit niet het geval is zal de grondprijs berekend worden door de prijs per m² te vermenigvuldigen met het bruto vloeroppervlak van het gebouw.

5. HORECA, DETAILHANDEL EN ANDERE COMMERCIELE VOORZIENINGEN

De grondprijzen voor horeca, detailhandel en andere commerciële voorzieningen worden residueel bepaald, waarbij rekening wordt gehouden met de voor de specifieke locatie geldende markthuurprijzen. Voor al deze functies geldt immers dat de locatie zeer bepalend is voor de opbrengstpotentie.

Ook de stichtingskosten en te hanteren rendementen zijn belangrijke gegevens.
Per geval is dus sprake van maatwerk. De marktwaarde wordt op basis van een externe taxatie bepaald.

Ter referentie zijn in onderstaande tabel enkele richtprijzen opgenomen. Uitgegaan wordt van de volgende bandbreedtes:

Horeca, detailhandel en commerciële voorzieningen	**Grondprijzen per m² b.v.o. (excl. BTW) per 1-1-2022**
Stadscentrum	€ 300,- - € 3.700,-
Wijkcentrum	€ 400,- - € 800,-
Buurtcentrum	€ 200,- - € 600,-
Solitaire (perifere) detailhandel	€ 200,- - € 250,-

De in de tabel genoemde bandbreedtes geven slechts een indicatie van mogelijk te realiseren grondprijzen.

6. LEISURE

Leisure is een verzamelnaam voor commerciële vrijetijdsvoorzieningen, die activiteiten aanbieden om de consument te vermaken. Het gaat hierbij veelal om amusementsvoorzieningen, sportvoorzieningen en culturele en uitgaansvoorzieningen die op commerciële wijze geëxploiteerd worden. Binnen de functie leisure bestaat echter een grote diversiteit aan voorzieningen en vaak een verwevenheid met andere functies.

Per specifiek geval zal een inschatting zal moeten worden gemaakt ten aanzien van de investering, de omzet en de kosten. Tegelijkertijd zullen ook de rendementseisen moeten worden ingeschat. Uitgangspunt is het hanteren van marktconforme grondprijzen.

Ter bepaling van de grondprijs zal in elk geval sprake zijn van maatwerk en wordt een onafhankelijke taxatie uitgevoerd.

7. HOTELS

De uitgifte van grond voor een hotel is maatwerk. Er zijn steeds meer specifieke hotels met een bepaalde beleving en kwaliteit, maar zonder sterren. Er is ook nauwelijks nog sprake van solitaire hotelfuncties, en juist wel van combinaties van een hotel met commerciële- en leisure functies.

Wanneer er marktpartijen zijn met ontwikkelplannen voor een hotel zal er, op basis van taxatie, maatwerk worden geleverd voor het bepalen van een marktconforme grondprijs. Daarbij wordt rekening gehouden met het kwaliteitsniveau, doelgroep, (commerciële) voorzieningen, locatie, opbrengstpotentie en de stichtingskosten.

8. PARKEREN

<u>Parkeren bij (nieuwe) ontwikkelingen</u>

Uitgangspunt voor parkeren binnen Zoetermeer is dat de normatieve parkeeropgave binnen de contouren van een ontwikkeling moet worden opgelost. Dit geldt zowel voor de vaste gebruikers van parkeerplaatsen als voor de bezoekers van een te realiseren ontwikkeling. Als de realisatie van de benodigde parkeerplaatsen binnen de contouren van de eigen ontwikkeling niet mogelijk is en de parkeerbehoefte middels een privaatrechtelijke overeenkomst elders ook niet kan worden gecompenseerd, kan het college besluiten, onder voorwaarden, ontheffing te verlenen van de gemeentelijke parkeereis. Om voor deze ontheffing in aanmerking te komen dient de initiatiefnemer een

schriftelijk verzoek in te dienen bij het college en aannemelijk te maken dat niet aan de (normatieve) parkeeropgave kan worden voldaan, tenzij

1. gebruik wordt gemaakt van gemeentelijke parkeerplaatsen in de openbare ruimte of gemeentelijke parkeervoorzieningen;
2. gebruik wordt gemaakt van een bijdrageregeling.

Gebruik gemeentelijke parkeerplaatsen
Belangrijk uitgangspunt hierbij is dat de parkeerdruk in de omgeving acceptabel blijft. Als de (resterende) parkeervraag in de omgeving wordt opgelost, dan worden alle daarmee gemoeide kosten in principe betaald door de aanvrager van de omgevingsvergunning.

Bijdrageregeling
Als de oplossing van het gebruik van gemeentelijke parkeerplaatsen ook niet mogelijk is, kan (het resterende deel van) de normatieve parkeeropgave opgelost worden middels een bijdrageregeling met de gemeente, waarbij de gemeente onder voorwaarden en voor rekening van initiatiefnemer (het resterende deel van) de normatieve parkeeropgave oplost (bijvoorbeeld door aanleg van nieuwe parkeervoorzieningen in het openbaar gebied). In dat geval neemt de gemeente de verplichting over van de initiatiefnemer tegen een daartoe door de initiatiefnemer aan de gemeente te betalen marktconforme vergoeding. Als richtlijn voor de marktconforme bijdrage worden de stichtingskosten van de te realiseren parkeervoorziening gehanteerd. De hoogte van de bijdrage is dus gekoppeld aan de manier waarop de parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Alle gemaakte afspraken dienen nauwkeurig te worden vastgelegd in de omgevingsvergunning en eventuele overige overeenkomsten.

Voor de volledige tekst en te volgen stappen en voorwaarden om van deze ontheffing gebruik te kunnen maken wordt verwezen naar de “Nota Parkeernormen en uitvoeringsregels 2019”.

Parkeren voor bewoners van te bouwen sociale huurwoningen
Uitgangspunt is, net als bij overige ontwikkelingen, dat de normatieve parkeeropgave binnen de contouren van de ontwikkeling moet worden opgelost. Indien dit niet mogelijk is, is het ook mogelijk, onder voorwaarden, de hiervoor beschreven ontheffing bij het college aan te vragen. Indien gebruik wordt gemaakt van de bijdrageregeling, wordt de hoogte van de bijdrage bij een standaardoplossing voor parkeren vastgesteld op € 2.250,-- per parkeerplaats.

Parkeren voor bezoekers van non-profit voorzieningen
Uitgangspunt is dat bezoekers gebruik kunnen maken van de parkeerruimte in het openbaar gebied nabij de voorziening indien er voldoende openbare parkeerplaatsen aanwezig zijn. Indien er in het openbaar gebied niet voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn, kan de gemeente ook hier de parkeeropgave (gedeeltelijk) overnemen. Ook hiervoor geldt dat de realisator van de voorziening een ontheffing bij het college dient aan te vragen. Met de realisator van de non-profit voorziening kan een financiële bijdrage overeengekomen worden. De hoogte van de bijdrage wordt per ontwikkeling bepaald en is afhankelijk van de beoogde oplossing(en) en de daaraan gerelateerde realisatiekosten.

Grondprijs parkeren
De grondprijs van een parkeervoorziening wordt per geval bepaald. De locatie (inclusief locatie-afhankelijke factoren zoals parkeerregime), de exploitatievorm en de bouwvorm zijn bepalend voor de grondprijs. Een wijziging van het huidige parkeerregime zal de grondprijs eveneens beïnvloeden.
Bij bouwvormen wordt onderscheid gemaakt tussen ongebouwd parkeren (op maaiveld) en gebouwd parkeren op maaiveld of inpandig (niet verdiept parkeren, half verdiept parkeren of geheel verdiept parkeren) en de functie waarvoor de parkeervoorziening wordt ontwikkeld. Daarbij geldt dat de grondprijs minimaal € 0,-- moet bedragen.

Bij het bepalen van de grondprijs van een (zelfstandige) parkeervoorziening wordt onderscheid gemaakt in:

Parkeren op bedrijventerreinen
Hierbij wordt geen onderscheid gemaakt in grondprijs tussen bebouwd en onbebouwd terrein. Aan parkeerplaatsen wordt een gelijke grondwaarde toegekend als de grond onder het gebouw dat erop wordt gerealiseerd.

Parkeren bij kantoren
Hierbij geldt dat het bouwen van de parkeervoorziening geen negatieve invloed mag hebben op de grondopbrengst en er geen sprake kan zijn van een onrendabele top die ten laste van de grondexploitatie kan worden gebracht.

Parkeren voor bezoekers (centrum-en winkelgebieden)
Hiervoor wordt per project maatwerk geleverd.

Parkeren voor op zichzelf staande detailhandel, horeca, leisure en hotels
De grondprijs zal per geval worden bepaald waarbij uitgangspunt is dat zoveel mogelijk dezelfde grondwaarde wordt toegekend als aan de grond waarop het gebouw wordt gerealiseerd.

Parkeren voor bewoners van te bouwen woningen
Maatwerk per project waarbij sprake kan zijn van een onrendabele top. Slechts in exceptionele gevallen zou deze onrendabele top (gedeeltelijk) ten laste kunnen komen van de grondexploitatie.

Zelfstandige parkeervoorzieningen
Onder zelfstandige parkeervoorzieningen worden parkeervoorzieningen verstaan, niet behorend tot een van de hiervoor genoemde categorieën die commercieel worden geëxploiteerd en waarin parkeerplaatsen worden verhuurd (en eventueel verkocht) aan willekeurige gebruikers. De grondprijs voor deze vorm wordt per situatie bepaald en is onder andere afhankelijk van het aantal parkeerplaatsen, de (te verwachten) bezettingsgraad en het parkeertarief.

9. OVERIGE FUNCTIES

Naast de hoofdfuncties van het grondprijsbeleid die in de vorige hoofdstukken aan de orde kwamen, is er in Zoetermeer vraag naar grond voor een grote diversiteit aan overige functies.

9.1.1 Maatschappelijke voorzieningen - algemeen

Onder deze categorie worden voorzieningen geschaard die een publieke functie dienen. Het gaat daarbij onder andere om de uitgifte van gronden ten behoeve van scholen, kerken, politiebureaus, brandweerkazernes, sociaal- culturele voorzieningen en dergelijke.

Voor maatschappelijke voorzieningen is een afwijkende niet commerciële grondprijs van toepassing.
Echter, een groeiend aantal maatschappelijke voorzieningen wordt commercieel geëxploiteerd, zoals kinderdagverblijven, praktijken voor de fysiotherapie, apotheken, de exploitatie van winkel- en horecavoorzieningen in gebouwen voor openbaar vervoer en crematoria of uitvaartcentra.
Voor deze functies binnen een maatschappelijke voorziening gelden marktconforme grondprijzen.

Het huidige beleid voor maatschappelijke voorzieningen luidt als volgt:

- Een maatschappelijke voorziening op een in het bestemmingsplan als zodanig bestemde locatie wordt voorzien van een vaste, niet-marktconforme, grondprijs zijnde € 200,- per m² exclusief BTW. Uitgangspunt is een grondprijs per m² bruto vloeroppervlak, dan wel per m² uitgeefbaar terrein indien deze oppervlakte groter is.
- In elk uitgiftecontract zal expliciet worden opgenomen dat toekomstige meerwaarde van de grond ten gevolge van verkoop en/of functiewijziging gedeeltelijk of volledig zal terugvallen aan de gemeente.
- Indien een maatschappelijke voorziening (in één gebouw) wordt gecombineerd met commerciële functies wordt de normgrondprijs alleen voor de maatschappelijke voorziening toegepast en geldt voor de overige functies een marktconforme grondprijs.
- Maatschappelijke voorzieningen die zelf kiezen voor een locatie bestemd voor commerciële voorzieningen of woningbouw betalen een marktconforme grondprijs.
- Als referentie voor de marktconforme grondprijs gelden de normen voor de functies zoals opgenomen in deze nota grondprijzen.

9.1.2 Maatschappelijke voorzieningen – (niet)-commercieel geëxploiteerde buitensportaccommodaties en scouting

Voor niet-commercieel geëxploiteerde (grootschalige) buitensportaccommodaties en scoutinggroepen wordt bij de hoogte van de grondprijs “bijzondere doeleinden” een onderscheid gemaakt tussen bebouwd en onbebouwd terrein. Bij bebouwd terrein betreft het grond met daarop een bouwwerk. Een bouwwerk is (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht):

1. elke constructie;
2. van enige omvang;
3. direct of indirect met de grond verbonden, hetzij direct of indirect steunend op of in de grond;
4. bedoeld om ter plaatse te functioneren.

Indien sprake is van een bouwwerk, dan bedraagt de grondprijs € 200,- per m² exclusief BTW. Hieronder worden dus o.a. kantines en kleedkamers verstaan en andere bouwwerken van enige omvang zoals opblaashallen met een ander dan tijdelijk karakter.

Voor het onbebouwde terrein bedraagt de grondprijs € 36,- per m² exclusief BTW.
Grond onder hekwerken en lichtmasten kunnen als onbebouwd terrein worden beschouwd.

Voor (gedeeltelijk) commercieel geëxploiteerde (grootschalige) buitensportaccommodaties wordt voor het commerciële gedeelte een grondprijs berekend waarbij als referentie de normen voor kantoren, bedrijfsterreinen, detailhandel en horeca wordt genomen.

9.2 Zendmasten

De vraag naar locaties voor deze bestemming blijft groot. Zendmasten kunnen worden geplaatst op particuliere locaties alsook op locaties die de gemeente in bezit heeft. De gemeentelijke gronden voor deze functie worden verhuurd voor een periode van tien jaar eventueel met een huurafhankelijk recht van opstal voor de zendmast. De huurprijs bedraagt voor zendmasten t.b.v. een 4 of 5 G netwerk € 8.350,-- exclusief BTW per jaar en wordt jaarlijks geïndexeerd aan de hand van de “CPI-index” alle huishoudens (2015=100). Zendmasten kunnen door slechts één provider worden gebruikt, maar ook door meerdere providers. Bij gebruik door meerdere providers wordt per extra provider de huur verhoogd met € 3.350-- exclusief BTW per jaar.

De uitrol van het 5G netwerk en de vraag naar locaties voor zendmasten voor dit netwerk kan gevolgen hebben voor de te hanteren grondprijs. Afhankelijk van deze ontwikkelingen zal de grondprijs voor zendmasten tussentijds worden getaxeerd.

9.3 Nutsvoorzieningen en WKO-installaties

De grondprijs voor de opstallen ten behoeve van nutsvoorzieningen en WKO-installaties bedraagt € 332,-- exclusief BTW per m² en wordt jaarlijks geïndexeerd conform de “CPI-index” alle huishoudens (2015=100) waarbij rekening wordt gehouden met de marktomstandigheden.

9.4 Reclamemasten

De gronden voor deze functie kunnen worden verkocht, verhuurd of in erfpacht worden uitgegeven. tegen een marktconforme huurwaarde. Het bepalen van de grondwaarde is maatwerk. Indien er meerdere kandidaten zijn voor een bepaalde locatie kan de uitgifte plaatsvinden bij openbare inschrijving aan de hoogstbiedende. De wijze van uitgifte wordt bepaald door de gemeente.

9.5 Weides

De gronden met deze functie zijn bedoeld voor inwoners van de gemeente Zoetermeer ten behoeve van het hobbymatig houden van dieren. Deze weidegronden worden aangeboden in de vorm van huurovereenkomsten met een aantal spelregels omtrent gebruik en onderhoud. De gemeente Zoetermeer heeft een beperkt aantal weidegronden ter beschikking.
De huurprijs bedraagt vanaf 1 januari 2022 € 0,10 per m² per jaar. Deze huurprijs wordt vijf-jaarlijks geïndexeerd conform de “CPI-index” alle huishoudens (2015=100). Indexering vindt voor het eerst plaats op 1 januari 2025.

10. SNIPPERGROEN

Voor 2022 bedraagt de grondprijs € 165,- per m² kosten koper. De oppervlakte van het uit te geven perceel grond bedraagt maximaal 50 m². Indien (bij uitzondering) een grotere oppervlakte wordt verkocht dan 50 m² is er geen sprake meer van een uitgifte die valt onder de noemer snippergroen. De grondprijs zal in dat geval op basis van maatwerk worden vastgesteld waarbij rekening wordt gehouden met eventuele bebouwingsmogelijkheden en de eventuele waardestijging van de woning.
De grondprijs wordt jaarlijks geïndexeerd conform de “CPI-index” alle huishoudens (2015=100).

In de verkoopovereenkomst wordt standaard een bijbetalingsverplichting opgenomen voor het geval dat de bewoner de grond, aangemerkt als snippergroen, wil bebouwen. Overigens dient hiervoor eerst een ruimtelijke procedure te worden doorlopen. Het berekenen van het bij te betalen bedrag geschiedt op dezelfde wijze als hierboven omschreven met dien verstande dat bijbetaald dient te worden per m² bebouwd oppervlakte en dat op de berekende aanvullende grondprijs de geïndiceerde aankoopprijs in mindering wordt gebracht.

Alle kosten met betrekking tot een grondverkoop zijn voor rekening van koper.

11. ANDERE METHODEN DAN GRONDUITGIFTE IN EIGENDOM

11.1 Erfpacht

Uitgifte van grond in erfpacht is een geschikt instrument als er bijzondere voorwaarden moeten worden vastgelegd om de regie over de grond te houden en/of het toekomstig gebruik te reguleren.
Voor dit recht wordt een door de erfpachter/gebruiker te betalen erfpachtcanon berekend. Om de financiële risico’s voor de gemeente te minimaliseren wordt het uitgangspunt gehanteerd dat de canon voor de afgesproken duur van de erfpacht volledig wordt afgekocht.

De erfpachtcanon wordt afgestemd op de grondwaarde die de grond in het geval van verkoop heeft. De grondwaarde wordt bepaald op basis van de grondprijzen in deze nota. De canon komt tot stand door de grondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage met een opslag ten behoeve van de beheers- en administratiekosten. De wijze van bepaling van de te hanteren percentages zijn vermeld in de op het moment van uitgifte geldende Algemene Erfpachtvoorwaarden.

11.2 Huur

Verhuur van gemeentegrond wordt over het algemeen toegepast als het gebruik van tijdelijke aard betreft en/of de gemeente de grond in eigendom wil houden voor bijvoorbeeld toekomstige ontwikkelingen.

De huurprijs wordt afgeleid van de waarde die de grond bij verkoop heeft. De huurprijs komt tot stand door de waarde van de grond, afhankelijk van het gebruik van de grond, te vermenigvuldigen met een percentage tussen de 5% en 10%. Dit geldt niet voor de verhuur van grond voor de realisatie van tankstations. Hiervoor wordt verwezen naar het besluit “Nieuw huurbeleid tankstations Zoetermeer” van 2011.

Bijlage 1 Wettelijk kader staatssteun

EG-verdrag / Staatssteun

De regelgeving inzake staatssteun ligt vast in de Notion of State Aid (Mededeling Staatssteun, 2016) van de Europese commissie. Van staatssteun is sprake indien wordt voldaan aan een aantal cumulatieve voorwaarden. Dit betekent dat alleen sprake is van staatssteun als aan al deze voorwaarden wordt voldaan.

- de steun wordt verleend aan een onderneming die een economische activiteit verricht;
- de steun wordt door staatsmiddelen bekostigd;
- deze staatsmiddelen verschaffen een economisch voordeel dat niet via normale commerciële weg zou zijn verkregen (non-marktconformiteit);
- de maatregel is selectief: het geldt voor één of enkele ondernemingen, een specifieke sector/regio;
- de maatregel vervalst de mededinging (in potentie) en (dreigt te) leiden tot een ongunstige beïnvloeding van het handelsverkeer in de EU.

Bij grondtransacties speelt bij de beoordeling of er sprake is van staatssteun met name de vraag of er sprake is van marktconformiteit. Volgens de Mededeling Staatssteun is er direct en specifiek bewijs van marktconformiteit wanneer één van de volgende procedures wordt gevolgd:

i Transacties op voet van gelijkheid tussen overheidsinstantie(s) en private partij(en);
ii De aan- en verkoop van activa, goederen en diensten (of andere vergelijkbare transacties) via concurrerende, transparante, niet-discriminerende en onvoorwaardelijke inschrijvingsprocedure. Hierbij dient het enige relevante criterium voor selectie van de koper de hoogste prijs te zijn.

Daarnaast kan marktconformiteit ook worden aangetoond door:

iii Benchmarking;
iv Andere waarderingsmethoden (zoals een taxatie).

In de mededeling Staatssteun staat opgenomen dat in het geval van de verkoop van gronden een taxatie die een onafhankelijke deskundige vóór de aanvang van de onderhandelingen uitvoert, om de marktwaarde te bepalen op grond van algemeen aanvaarde marktindicaties en taxatiecriteria, in beginsel voldoende is. Aangezien de gemeente vaak een taxatie uitvoert om de marktconformiteit aan te tonen, gaat paragraaf 1.3. nader in op de eisen die de gemeente aan een taxatie stelt.

Grondtransacties met beperkte steun

De gemeente kan tot een bedrag van € 200.000,- aan steun verlenen op grond van de algemene De-minimisverordening. Dit bedrag geldt per onderneming over een periode van drie aaneengesloten belastingjaren en zal, in geval van grondtransacties, vooraf door middel van een taxatie moeten kunnen worden aangetoond c.q. onderbouwd. Om te voorkomen dat het de-minimis plafond van €200.000 per onderneming wordt overschreden moet de steunontvanger een de-minimisverklaring invullen en ondertekenen. Steunmaatregelen die onder deze verordening vallen worden geacht een beperkt effect op het handelsverkeer tussen lidstaten te hebben en voldoen dus niet aan alle staatssteuncriteria. Bijgevolg zijn zij vrijgesteld van de verplichting tot aanmelding.

Wet Markt en Overheid

Indien geen sprake is van staatssteun in de zin van artikel 107 lid 1 VWEU, dan is de Wet Markt & Overheid (WMO) van toepassing bij grondverkoop door de overheid. Dat betekent dat ook in het geval van De-minimissteun aan de Wet Markt & Overheid moet worden getoetst. Bij elke grondtransactie moet gekeken worden of op grond van de Wet Markt en Overheid aanvullende eisen gelden. De wet Markt en Overheid stelt voor een aantal economische activiteiten gedragsregels, die een gelijk speelveld tussen overheden en ondernemingen beogen te creëren:

- Integrale kostendoorberekening: overheden moeten ten minste de integrale kosten van hun goederen of diensten in hun tarieven doorberekenen.
- Bevoordelingverbod: overheden mogen hun eigen overheidsbedrijven niet bevoordelen ten opzichte van concurrerende bedrijven.
- Gegevensgebruik: overheden mogen de gegevens die ze vanuit hun publieke taak verkrijgen niet gebruiken voor economische activiteiten die niet dienen ter uitvoering van de publieke taak. Dit verbod geldt niet als andere overheidsorganisaties of bedrijven ook over de gegevens kunnen beschikken.

- Functiescheiding: als een overheid op een bepaald terrein een bestuurlijke (bijvoorbeeld toetsende) rol heeft voor bepaalde economische activiteiten en ook zelf die economische activiteiten uitvoert, mogen niet dezelfde personen betrokken zijn bij de uitoefening van de bestuurlijke rol.

Samenhang staatssteun en wet Markt & Overheid
Valt de economische activiteit onder de Europese staatssteunregels -> Wet Markt en Overheid niet van toepassing.

Is sprake van steun onder de de-minimisgrens (€ 200.000,- over 3 kalenderjaren en bij een DAEB € 500.000 over 3 kalenderjaren) -> WMO van toepassing.

Valt de economische activiteit niet onder de Europese staatssteunregels -> activiteit in het algemeen belang -> WMO niet van toepassing.

Valt de economische activiteit niet onder de Europese staatssteunregels -> activiteit niet in het algemeen belang -> WMO van toepassing

gemeente
Zoetermeer

Stadswerken

**Afdeling Grondbedrijf &
Economische Ontwikkeling**

Postbus 15
2700 AA Zoetermeer

Aan
Jacobse Hulsebosch Van Loenen & Doorduyn
ta.v. de heer mr. J.Th. van Loenen
Postbus 7230
2701 AE ZOETERMEER

Uw kenmerk

Datum
6 januari 2000

Ons kenmerk
GEO.GM

Doorkiesnummer
079 - 3468 425

Uw brief van

Bijlage
1 x overeenkomst;
raadsbesluit

Onderwerp
vestiging recht van opstal Motor Club Zoetermeer

Geachte heer Van Loenen,

Op verzoek van de heer Steeneveld van de Motor Club Zoetermeer doe ik u hierbij toekomen een kopie van de (nog ongetekende) overeenkomst m.b.t. het verlenen van een opstalrecht op een perceel grond in het Buytenpark, alsmede van het onderliggende raadsbesluit.

Gaarne ontvang ik de concept-akte ter beoordeling van u.

Met vriendelijke groet,

(mw. mr. C.B. Gronvaldt Muller)

C.c. :

groncb

Archiefexemplaar

Hoofdafdeling Stadswerken, bezoekadres: Stadhuisplein 1 (Wijk 11). Het stadhuis is per openbaar vervoer bereikbaar via de Zoetermeerlijn (NS), station Stadhuis en via de buslijnen van ConneXXion, haltes PWA-hal en Bordeauxstraat.
Telefoonnr : (079) 346 8000
Telefaxnr : (079) 346 9468

Jacobse Hulsebosch Van Loenen & Doorduyn
Notarissen

Notarissen
Mr J. Hulsebosch
Mr J.Th. van Loenen
Mr H.R. Doorduyn
Mr M.G. Kroese
Mr O. de Groot

Kandidaat-notarissen
Mr A.P. Vroegindeweij
Mr R.J. Krol
Mr R. de Groot
Mr S. Amsing
Mr P.M.M. Bisschop
Mr N.R.A. Oudkerk
Mr E.M. van der Veen
Mr F.A.J. Everaert
Mr M.A. Boenders
Mr C.J.Th. van Stempvoort

TE VERZENDEN PER TELEFAX

Bestemd voor	:	DE GEMEENTE ZOETERMEER
Ter attentie van	:	**MEVROUW MR. C. GRONVALDT**
Telefaxnummer	:	3468 470
Onze referentie	:	Joop van Kats
Betreft	:	vestiging opstalrecht t.b.v. Motor Club Zoetermeer en Omstreken
Datum	:	18 januari 2000
Aantal pagina's, incl. deze pagina	:	8

Beste Bep,

Bijgaand ontvang je de ontwerpakte vestiging opstalrecht ter beoordeling.

Ik hoor je opmerkingen of akkoord wel. Het concept is heden ook verzonden naar het bestuur van de Motor Club.

met hartelijke groet. Joop

Indien U niet het juiste aantal pagina's heeft ontvangen, wilt U dan bellen: 079-3539 126

Adres
Ierlandlaan 5 wijk 13, Zoetermeer
Postbus 7230
2701 AE Zoetermeer

Telefoon / fax / e-mail
Telefoon 079 - 3539111
Telefax 079 - 3539139
E-mail info@jhldnotarissen.nl

Parkeergelegenheid achter het gebouw in de parkeergarage op niveau 3

Jacobse Hulsebosch Van Loenen & Doorduyn
Notarissen

000129VK.OPS **ONTWERP** Blad 1.
18 januari 2000

VESTIGING OPSTALRECHT

Volmacht
N 93861933
26-11-'99

Heden, ..., verschenen voor mij, Mr Johannes Theodorus van Loenen, notaris te Zoetermeer:

1. mevrouw Mr Catharina Bertha Gronvaldt genaamd Muller, gemeenteambtenaar, wonende te 2713 BJ Zoetermeer, Amaliaplaats 12, geboren te Amsterdam op drie januari negentienhonderdzevenenveertig, gehuwd, houder van legitimatiebewijs: paspoort nummer ....., afgegeven te Zoetermeer op .....,
ten deze handelend als schriftelijk gemachtigde van de publiekrechtelijke rechtspersoon DE GEMEENTE ZOETERMEER, Stadhuisplein 1 te Zoetermeer (2711 EC) - hierna te noemen de gemeente of grondeigenaar - zulks ter uitvoering van het besluit van de Raad van de Gemeente de dato tweeëntwintig april negentienhonderdzesennegentig;
van de volmachtgeving aan de comparante sub 1 blijkt uit een machtiging van de burgemeester van de gemeente Zoetermeer de dato twintig januari negentienhonderdachtennegentig van welke machtiging een kopie bij mij, notaris, in depôt is gegeven blijkens een akte van depôt op drie februari negentienhonderdachtennegentig voor mij, notaris in minuut verleden.

2. a. de heer Robert Alexander Geernaert, provinciaal ambtenaar, wonende te 3232 CN Brielle, Kotter 19, geboren te 's-Gravenhage op zevenentwintig september negentienhonderdvijfenvijftig, gehuwd, houder van legitimatiebewijs: rijbewijs nummer 022283818, afgegeven te ... op ...;
b. mevrouw Bertha Jozina Hagenaar, ..., wonende te 2651 HL Berkel en Rodenrijs, Saturnus 6, geboren te Hardinxveld-Giessendam op zestien juni negentienhonderdtweeënzestig, (on)gehuwd, houder van legitimatiebewijs: .... nummer ..., afgegeven te ... op ...; en
c. de heer Jacob Herman Steeneveld, technisch manager, wonende te 3232 CJ Brielle, Galjoen 14, geboren te Rijswijk op zeven maart negentienhonderdzesenvijftig, gehuwd, houder van legitimatiebewijs: rijbewijs nummer ..., afgegeven te ... op ...;
ten deze handelend als respectievelijk voorzitter, secretaris en penningmeester van de vereniging met volledige rechtsbevoegdheid: MOTOR CLUB ZOETERMEER EN OMSTREKEN, gevestigd te 2717 AX Zoetermeer, Buytenparklaan 7;
genoemde vereniging hierna te noemen: de opstaller.
De statuten van genoemde vereniging zijn geheel opnieuw vastgesteld bij akte van statutenwijziging op

negentien december negentienhonderdvijfennegentig —— voor mij, notaris verleden. ——————————
Genoemde vereniging is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken te 's-Gravenhage onder nummer 40464016. ——————————
De comparanten verklaarden het navolgende. ——————————
OVEREENKOMST/VESTIGING OPSTALRECHT ——————————
De gemeente en de opstaller zijn overeengekomen dat de gemeente aan de opstaller zal verlenen het recht van opstal op na te melden registergoed, ter uitvoering van welke overeenkomst de gemeente Zoetermeer bij deze het recht van opstal verleent aan de opstaller, die bij deze aanneemt het recht van opstal van na te melden ——————
REGISTERGOED: ——————————

2-2-2000

- **een perceel grond gelegen in het Buytenpark te Zoetermeer, uitmakende een gedeelte ter grootte van ongeveer een are vijfentwintig centiare (125 m²), van het kadastrale perceel gemeente Zoetermeer sectie C nummer 5055, zoals dit perceelsgedeelte schetsmatig is aangegeven op situatietekening nummer 53/96 de dato vier maart negentienhonderdzesennegentig, laatstelijk gewijzigd de dato ....., welke tekening na door comparanten te zijn getekend aan deze akte zal worden gehecht, ——————————**
  welk recht van opstal recht geeft tot het stellen en in eigendom hebben van een clubaccommodatie, een en ander qua afmetingen en bouwwijze overeenkomstig de voorwaarden opgenomen in en de tekeningen behorende bij de verleende bouwvergunning. ——————

Vervolgens verklaarden de comparanten dat voor bovenomschreven vestiging van opstalrecht zullen gelden de gebruikelijke bepalingen en bedingen en voorts de navolgende ——————————
BIJZONDERE BEPALINGEN ——————————

1. Andere bouwwerken dan het vorenbedoelde opstal zullen zonder schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders niet op en boven de grond mogen worden gesteld casu quo opgericht. ——————————
2. Voor dit opstalrecht is opstaller aan de gemeente geen vergoeding of retributie verschuldigd. ——————
3. Het recht van opstal gaat in op heden en wordt gevestigd voor de duur van dertig (30) jaren. ——————
   Omtrent eventuele verlenging van de duur van dit recht zullen partijen voor de afloop van bovenvermelde termijn overleg plegen. In geval van verlenging zullen zij daarvan doen blijken bij een op kosten van de opstaller op te maken notariële akte die in het betreffende register van de dienst van het kadaster —

en de openbare registers zal worden ingeschreven.

4. Opstaller verklaart met het terrein volkomen bekend te zijn en dat geen verdere omschrijving noodzakelijk is.

De aanvaarding daarvan geschiedt zonder enig voorbehoud, zodat opstaller geen vordering heeft op de gemeente wegens levering in niet goede staat of wegens zichtbare of verborgen gebreken dan wel terzake van heersende en lijdende erfdienstbaarheden of kwalitatieve verplichtingen. De gemeente is jegens de opstaller tot geen enkele vrijwaring - hoe ook genaamd - gehouden.

5. Alle door opstaller op het uitgegeven terrein voor eigen rekening uit te voeren werkzaamheden dienen te geschieden in overleg met en ten genoegen van de directeur van de hoofdafdeling Stadswerken.

6. a. De opstaller mag de opstal uitsluitend als clubaccommodatie, gebruiken. Dit gebruik mag niet tot gevolg hebben, dat jegens de omgeving hinder, gevaar of schade wordt veroorzaakt; de beoordeling hiervan berust uitsluitend bij de gemeente.

b. De opstaller mag in de opstal alleen activiteiten in het kader van de doelstelling van de vereniging toelaten, tenzij de gemeente hiervan vooraf ontheffing heeft verleend.

c. Op het terrein en de opstal mogen geen reclame of andere opschriften worden aangebracht tenzij de gemeente van deze bepaling ontheffing heeft verleend.

d. De opstaller zal de opstal ten genoegen van de gemeente in behoorlijke staat onderhouden en mag de opstal zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente noch geheel of gedeeltelijk wijzigen of slopen. Aan deze toestemming kan de gemeente de nodige voorwaarden verbinden.

7. De opstaller zal het recht van opstal en de opstal zonder schriftelijke toestemming van de grondeigenaar niet mogen vervreemden, noch met hypotheek of enig ander beperkt recht mogen bezwaren. De grondeigenaar kan deze toestemming niet op onredelijke gronden weigeren.

Op het perceel grond, waarop het recht van opstal is verleend, zullen door opstaller geen erfdienstbaarheden mogen worden gevestigd.

8. a. Het is opstaller toegestaan de opstal geheel of gedeeltelijk aan derden incidenteel te verhuren of in gebruik af te staan, voor zover de activiteiten in overeenstemming zijn met het gestelde in arti-

kel 6.1 en 6.2. ———————————————————
Inkomsten hieruit verkregen kunnen door opstaller worden behouden. ———————————————————
b. Voor de permanente verhuur of ingebruikgeving van de opstal dient vooraf goedkeuring te worden verleend door de gemeente. ———————————————————

9. Bij het eindigen van het recht van opstal is (zijn) de opstaller casu quo diens rechtverkrijgende(n) gehouden de opstal te ontruimen en te verlaten. ———————————————————

10. Bij het eindigen van het opstalrecht treedt de grondeigenaar van rechtswege in de eigendom van het opstal, onder verplichting voor hem om binnen zes maanden daarna aan de alsdan gewezen opstaller de waarde van de opstal te betalen. Deze waarde wordt in onderling overleg vastgesteld; indien hierbij geen overeenstemming wordt bereikt, zal de vaststelling geschieden door drie deskundigen van wie binnen ten hoogste twee maanden na beëindiging van het opstalrecht er een wordt benoemd door Burgemeester en Wethouders van de gemeente, een door de opstaller en een door de twee aldus benoemden; bij niet-benoeming binnen de in dit artikel gestelde tijd van een of beide door partijen te benoemen deskundigen, zal (zullen) deze(n) worden aangewezen door de kantonrechter te Delft. ———————————————————
Komen de benoemde deskundigen niet tot overeenstemming omtrent de aanwijzing van een derde, dan zal deze laatste eveneens worden benoemd door de Kantonrechter te Delft. ———————————————————
Aan de waardebepaling door de deskundigen zijn beidepartijen gebonden. ———————————————————
Bij gebreke van overeenstemming tussen de drie deskundigen omtrent de vaststelling van de prijs zal het gemiddelde van hun waarderingen als prijs gelden. ———

11. Alle belastingen en lasten die van het terrein en de opstal mochten worden geheven, zijn met ingang van heden voor rekening van de opstaller. ———————————————————

12. Bij niet-, niet-tijdige of niet-behoorlijke nakoming van enige aan het opstalrecht verbonden voorwaarde, dan wel bij overtreding van enige daaraan verbonden verbodsbepaling, zal de opstaller ten gunste van de grondeigenaar, een door Burgemeester en Wethouders te bepalen boete verbeuren van maximaal tienduizend gulden (ƒ 10.000,00) voor elke overtreding benevens maximaal eenhonderd gulden (ƒ 100,00) per overtreding voor elke dag dat deze overtreding voortduurt, zulks onverminderd de verplichting van opstaller tot nakoming van de voorwaarden en onverminderd het recht van

de gemeente om nakoming van de overeenkomst te eisen, dan wel herstel, verandering of verwijdering te eisen van hetgeen in afwijking van deze voorwaarden is geschied.

De boete wordt verbeurd, indien opstaller, na ingebrekestelling en na afloop van de daarin gestelde termijn in gebreke blijft aan zijn verplichting te voldoen.

Onverminderd het hiervoor in dit artikel bepaalde zal, wanneer aan de eis van de gemeente binnen de in een daartoe strekkende aanschrijving gestelde termijn niet wordt voldaan, de geëiste nakoming dan wel herstelling, verandering of verwijdering door of vanwege de gemeente kunnen geschieden op kosten van de overtreder of diens rechtverkrijgende(n), waartoe diens erf en/of gebouw(en) door personen aan te wijzen door de gemeente kunnen worden betreden. De opstaller zal voor elke week of gedeelte daarvan dat hij weigerachtig is toegang tot zijn erf en/of gebouw(en) te verlenen aan de gemeente een boete verbeuren van eenduizend gulden (ƒ 1.000,00).

13. De grondeigenaar is gerechtigd bij niet-, niet-tijdige of niet-behoorlijke nakoming van enige aan de opstaller bij de vestiging van het opstalrecht opgelegde verplichting, alsmede bij overtreding van enig aan hem daarbij opgelegd verbod, het opstalrecht op te zeggen, conform het bepaalde in artikel 81 lid 2 sub d van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, juncto artikel 104 lid 2 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, indien de opstaller, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ingebreke blijft aan zijn verplichtingen te voldoen, dan wel een hem opgelegd verbod blijft overtreden; zodanige opzegging kan ook plaatsvinden bij beëindiging van de huurovereenkomst van het perceel grond waarop het recht van opstal is verleend; alsdan is opstaller verplicht binnen een maand, nadat het opstalrecht is opgezegd, de opstal schoon en ontruimd op te leveren, zonder enig recht op schadevergoeding van welke aard en onder welke benaming ook, behoudens de vergoeding genoemd in artikel 10, onverminderd de verplichting van opstaller tot vergoeding van kosten, schade en interessen.

14. Bij elke vervreemding van het recht van opstal of bij verlening daarop van beperkte rechten - met uitzondering van het recht van hypotheek - moeten deze voorwaarden woordelijk in de notariële akte worden opgenomen en aan de opvolgende opstaller of beperkt

gerechtigde worden opgelegd en door hem ten behoeve van de gemeente worden aangenomen, onder verbeurte van een door het enkele feit van overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, aan de gemeente verschuldigde boete van vijfhonderdduizend gulden (ƒ 500.000,00).

15. Alle kosten, belastingen en rechten, vallende op de vestiging van dit opstalrecht en de eventuele kosten van de kadastrale uitmeting van het terrein zijn voor rekening van de opstaller.

Fiscale verklaring

De comparanten verklaarden:

- dat zij voor de berekening van de overdrachtsbelasting aan gemeld opstalrecht geen waarde toekennen aangezien de grond waarop het onderhavige opstalrecht is gevestigd thans reeds verhuurd wordt aan de opstaller, welke huurovereenkomst ook na de vestiging van het opstalrecht blijft bestaan;
- dat op het perceel grond waarop het hiervoor omschreven opstalrecht is gevestigd inmiddels in opdracht en voor rekening van de opstaller de hiervoor bedoelde clubaccommodatie is gerealiseerd in verband waarmee een beroep wordt gedaan op de vrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 1 sub i van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

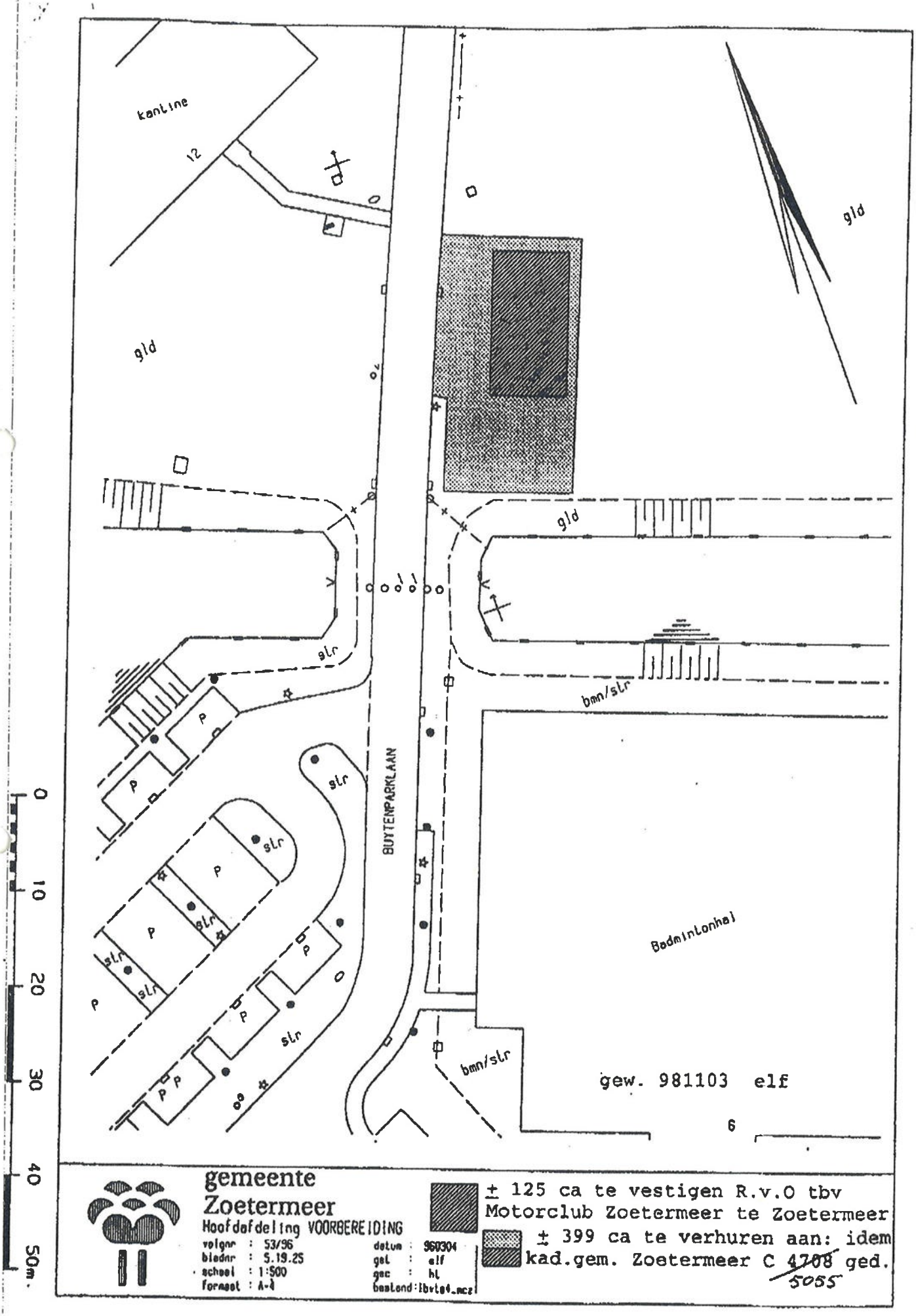
De comparanten verklaarden, ook voor daden van gerechtelijke tenuitvoerlegging, woonplaats te kiezen ten kantore van de notaris, bewaarder van deze minuut.

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE, in minuut opgemaakt is verleden te Zoetermeer op de datum in het hoofd dezer akte vermeld.

Na zakelijke opgave van en een toelichting op de inhoud van deze akte aan de comparanten hebben deze eenparig verklaard tijdig van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte, na beperkte voorlezing, door de comparanten en mij, notaris, ondertekend,


kantine
12
gld
gld
gld
BUYTENPARKLAAN
bmn/slr
bmn/slr
slr
P
Badmintonhal
gew. 981103 elf
6
0
10
20
30
40
50m.
gemeente
Zoetermeer
Hoofdafdeling VOORBEREIDING
volgnr : 53/96
bladnr : 5.19.25
schaal : 1:500
formaat : A-4
datum : 960304
get : elf
gec : hl
bestand : lbvte4.mcz
± 125 ca te vestigen R.v.O tbv Motorclub Zoetermeer te Zoetermeer
± 399 ca te verhuren aan: idem
kad.gem. Zoetermeer C 4708 ged. 5055

gemeente Zoetermeer

Stadswerken

Afdeling Grondbedrijf & Economische Ontwikkeling

Postbus 15
2700 AA Zoetermeer

FAX

Aan
Jacobse Hulsebosch Van Loenen Doorduyn

Datum
2 februari 2000

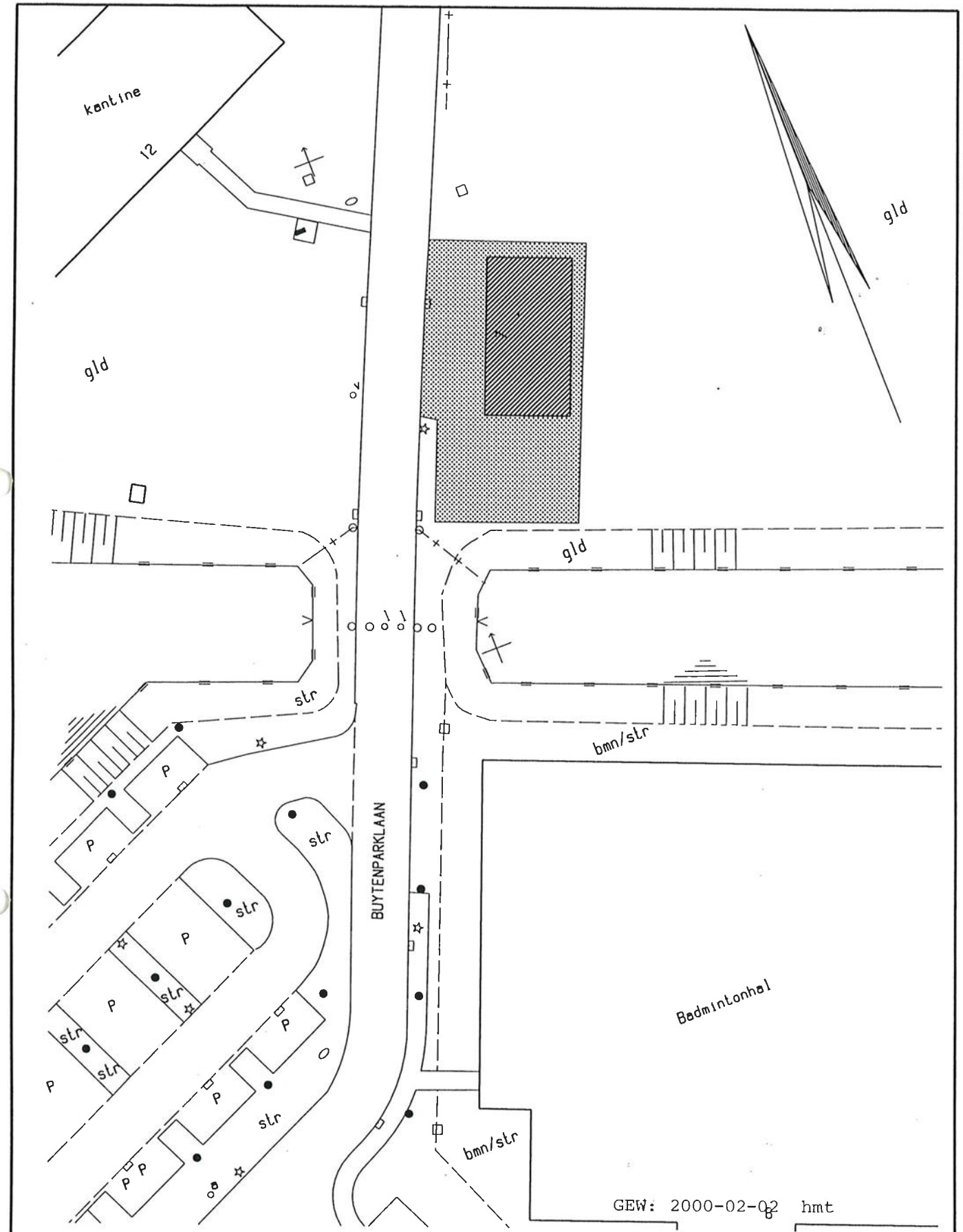
Ter attentie van
de heer J. van Kats
Faxnummer
3 539 139
Afkomstig van
Bep Gronvaldt Muller
Doorkiesnummer/ Faxnummer
079 - 3468 425/ 079 - 3468 470
aantal pagina's (deze inbegrepen)
2
Mededelingen
Motor Club Zoetermeer

Beste Joop,

Hierbij de aangepaste tekening voor de akte vestiging opstalrecht.

Met hartelijke groet,

Bep



gemeente Zoetermeer

Hoofdafdeling VOORBEREIDING

volgnr	: 53/96	datum	: 960304
bladnr	: 5.19.25	get	: elf
schaal	: 1:500	gec	: hl
formaat	: A-4	akk	:

± 125 ca te vestigen R.v.O tbv Motorclub Zoetermeer te Zoetermeer

± 399 ca te verhuren aan: idem

kad.gem. Zoetermeer C 5055 ged.

Jacobse Hulsebosch Van Loenen & Doorduyn
Notarissen

Notarissen
Mr J. Hulsebosch
Mr J.Th. van Loenen
Mr H.R. Doorduyn
Mr M.G. Kroese
Mr O. de Groot

Kandidaat-notarissen
Mr A.P. Vroegindeweij
Mr R.J. Krol
Mr R. de Groot
Mr S. Amsing
Mr P.M.M. Bisschop
Mr N.R.A. Oudkerk
Mr E.M. van der Veen
Mr F.A.J. Everaert
Mr M.A. Boenders
Mr C.J.Th. van Stempvoort

TE VERZENDEN PER TELEFAX

Bestemd voor	: GEMEENTE ZOETERMEER
Ter attentie van	: **MEVROUW MR. C. GRONVALDT MULLER** **Afd. GEO/OZ**
Telefaxnummer	: 079-3468 470
Onze referentie	: J. van Kats
Betreft	: Opstalrecht Motorclub Zoetermeer
Datum	: 2 februari 2000
Aantal pagina's, incl. deze pagina	: 3

Beste Bep,

Bijgaand de machtiging ter ondertekening door jou.

groeten,

Joop

Indien U niet het juiste aantal pagina's heeft ontvangen, wilt U dan bellen: 079-3539 126

2-2-'00
gefaxt

Adres
Ierlandlaan 5 wijk 13, Zoetermeer
Postbus 7230
2701 AE Zoetermeer

Telefoon / fax / e-mail
Telefoon 079 - 3539111
Telefax 079 - 3539139
E-mail info@jhldnotarissen.nl

Parkeergelegenheid achter het gebouw in de parkeergarage op niveau 3

Dossiernr: vK 2000012901

JACOBSE HULSEBOSCH VAN LOENEN & DOORDUYN
Notarissen
Postbus 7230
2701 AE ZOETERMEER
tel. 079-3539111

M A C H T I G I N G

Ondergetekende,

Mr Catharina Bertha Gronvaldt genaamd Muller, gemeenteambtenaar, wonende te 2713 BJ Zoetermeer, Amaliaplaats 12, geboren te Amsterdam op drie januari negentienhonderdzevenenveertig, gehuwd,

ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde, met de macht van substitutie, van de publiekrechtelijke rechtspersoon de GEMEENTE ZOETERMEER, kantoorhoudende aan het Stadhuisplein 1 te Zoetermeer (2711 EC);

ter uitvoering van het besluit van de Raad van de gemeente Zoetermeer van 22 april 1996;

machtigt:

alle medewerk(st)ers van Jacobse Hulsebosch Van Loenen & Doorduyn, notarissen te Zoetermeer;

speciaal om de gemeente Zoetermeer te vertegenwoordigen bij het vestigen van het recht van opstal ten behoeve van de vereniging met volledige rechtsbevoegdheid: MOTOR CLUB ZOETERMEER EN OMSTREKEN, gevestigd te 2717 AX Zoetermeer, Buytenparklaan 7 op het navolgende

REGISTERGOED:
- **een perceel grond gelegen in het Buytenpark te Zoetermeer, uitmakende een gedeelte ter grootte van ongeveer een are vijfentwintig centiare (125 m²), van het kadastrale perceel gemeente Zoetermeer sectie C nummer 5055, zoals dit perceelsgedeelte schetsmatig is aangegeven op situatietekening nummer 53/96 de dato vier maart negentienhonderdzesennegentig, laatstelijk gewijzigd de dato 2 februari 2000, welke tekening aan de akte zal worden gehecht,**
welk recht van opstal recht geeft tot het stellen en in eigendom hebben van een clubaccommodatie, een en ander qua afmetingen en bouwwijze overeenkomstig de voorwaarden opgenomen in en de tekeningen behorende bij de verleende bouwvergunning.

Terzake van dit opstalrecht is de opstalhouder aan de gemeente geen vergoeding of retributie verschuldigd.

Om alle stukken te tekenen en te doen passeren en om al datgene meer te doen wat de gemachtigde zal nuttig of

nodig oordelen.

Getekend te Zoetermeer, 2 februari 2000,

gemeente Zoetermeer;
voor deze: Mr. C.B. Gronvaldt, gevolmachtigde

TOTAL P.03

Jacobse Hulsebosch Van Loenen & Doorduyn

Notarissen

Notarissen
Mr J. Hulsebosch
Mr J.Th. van Loenen
Mr H.R. Doorduyn
Mr M.G. Kroese
Mr O. de Groot

Kandidaat-notarissen
Mr A.P. Vroegindeweij
Mr R.J. Krol
Mr R. de Groot
Mr S. Amsing
Mr P.M.M. Bisschop
Mr N.R.A. Oudkerk
Mr E.M. van der Veen
Mr F.A.J. Everaert
Mr M.A. Boenders
Mr C.J.Th. van Stempvoort

afdeling OEZ
afd.ond | SZ | GX&VG | Adm.
KS
17 N
Kopie

gemeente Zoetermeer
Rout.: SW/OEZ College:
16 MEI 2000
Nr.: 00/10364 Pdd.:
Opm.: Ontvb.: j/n

Gemeente Zoetermeer
Postbus 15
2700 AA ZOETERMEER
t.a.v. de heer R. Sinnige

Referentie: vK/MJ 20000129

Zoetermeer, 15 mei 2000.

Doorkiesnr: 079 - 3539126

Geachte heer Sinnige,

Naar aanleiding van uw verzoek zend ik u bijgaand een afschrift van de akte vestiging opstalrecht inzake Motorclub Zoetermeer en Omstreken, welke akte op 7 februari jl. is gepasseerd.

Vertrouwende u met deze toezending van dienst te zijn geweest, teken ik, met vriendelijke groeten,

hoogachtend,

p/o mevuliet

J. van Kats.

Bijlage: 1.

Adres
Ierlandlaan 5 wijk 13, Zoetermeer
Postbus 7230
2701 AE Zoetermeer

Telefoon / fax / e-mail
Telefoon 079 - 3539111
Telefax 079 - 3539139
E-mail info@jhldnotarissen.nl

Parkeergelegenheid achter het gebouw in de parkeergarage op niveau 3

VESTIGING OPSTALRECHT

Heden, zeven februari tweeduizend, verschenen voor mij, — Mr Johannes Theodorus van Loenen, notaris te Zoetermeer:

1. mevrouw Odilia Hermana Maria van Winden, secretares-- se, ten deze woonplaats kiezend ten kantore van mij,- notaris, aan de Ierlandlaan 5 te 2713 HG Zoetermeer,- geboren te 's-Gravenhage op zesentwintig juni negen-- tienhonderdzeventig, ——————————————————
ten deze handelend als schriftelijk gemachtigde van — de publiekrechtelijke rechtspersoon DE GEMEENTE ZOE-- TERMEER, Stadhuisplein 1 te Zoetermeer (2711 EC) - —— hierna te noemen de gemeente of grondeigenaar - zulks ter uitvoering van het besluit van de Raad van de Ge- meente de dato tweeëntwintig april negentienhonderd-- zesennegentig; ——————————————————
van de volmachtgeving aan de comparante sub 1 blijkt- uit een machtiging van de burgemeester van de gemeen- te Zoetermeer de dato twintig januari negentienhon- — derdachtennegentig van welke machtiging een kopie bij mij, notaris, in depôt is gegeven blijkens een akte — van depôt op drie februari negentienhonderdachtenne-- gentig voor mij, notaris in minuut verleden in ver- — band met een onderhandse machtiging welke aan deze —— akte zal worden gehecht; ——————————————————
2. a. de heer Robert Alexander Geernaert, provinciaal —— ambtenaar, wonende te 3232 CN Brielle, Kotter 19,- geboren te 's-Gravenhage op zevenentwintig septem- ber negentienhonderdvijfenvijftig, gehuwd, houder- van legitimatiebewijs: rijbewijs nummer 3112203598 afgegeven te Brielle op twaalf februari negentien- honderdzevenennegentig; ——————————————————
   b. mevrouw Bertha Jozina Hagenaar, telefoniste/recep- tioniste, wonende te 2651 HL Berkel en Rodenrijs,- Saturnus 6, geboren te Hardinxveld-Giessendam op — zestien juni negentienhonderdtweeënzestig, ———— ongehuwd, houder van legitimatiebewijs: identi- —— teitskaart nummer T57107845, afgegeven te Berkel — en Rodenrijs op drieëntwintig juli negentienhon- — derdnegenennegentig; en ——————————————————
   c. de heer Jacob Herman Steeneveld, technisch mana- — ger, wonende te 3232 CJ Brielle, Galjoen 14, gebo- ren te Rijswijk op zeven maart negentienhonderd- — zesenvijftig, gehuwd, houder van legitimatiebe- —— wijs: rijbewijs nummer 3155991221, afgegeven te —— Brielle op dertig september negentienhonderdnegen- ennegentig, ——————————————————

ten deze handelend in hun hoedanigheid van respectie- velijk voorzitter, secretaris en penningmeester van — de vereniging met volledige rechtsbevoegdheid: MOTOR-

CLUB ZOETERMEER EN OMSTREKEN, gevestigd te 2717 AX Zoetermeer, Buytenparklaan 7;
genoemde vereniging hierna te noemen: de opstaller.
De statuten van genoemde vereniging zijn geheel opnieuw vastgesteld bij akte van statutenwijziging op negentien december negentienhonderdvijfennegentig voor mij, notaris verleden.
Genoemde vereniging is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken te 's-Gravenhage onder nummer 40464016.

De comparanten verklaarden het navolgende.

OVEREENKOMST/VESTIGING OPSTALRECHT

De gemeente en de opstaller zijn overeengekomen dat de gemeente aan de opstaller zal verlenen het recht van opstal op na te melden registergoed, ter uitvoering van welke overeenkomst de gemeente Zoetermeer bij deze het recht van opstal verleent aan de opstaller, die bij deze aanneemt het zakelijk recht van opstal van na te melden

REGISTERGOED:

- **een perceel grond gelegen in het Buytenpark te Zoetermeer, uitmakende een gedeelte ter grootte van ongeveer een are vijfentwintig centiare (125 m²), van het kadastrale perceel gemeente Zoetermeer sectie C nummer 5055, zoals dit perceelsgedeelte schetsmatig is aangegeven op situatietekening nummer 53/96 de dato vier maart negentienhonderdzesennegentig, laatstelijk gewijzigd de dato twee februari tweeduizend, welke tekening na door comparanten te zijn getekend aan deze akte zal worden gehecht,**

welk recht van opstal recht geeft tot het stellen en in eigendom hebben van een clubaccommodatie, een en ander qua afmetingen en bouwwijze overeenkomstig de voorwaarden opgenomen in en de tekeningen behorende bij de verleende bouwvergunning.

Vervolgens verklaarden de comparanten dat voor bovenomschreven vestiging van opstalrecht zullen gelden de gebruikelijke bepalingen en bedingen en voorts de navolgende

BIJZONDERE BEPALINGEN

1. Andere bouwwerken dan het vorenbedoelde opstal zullen zonder schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders niet op en boven de grond mogen worden gesteld casu quo opgericht.
2. Voor dit opstalrecht is opstaller aan de gemeente geen vergoeding of retributie verschuldigd.
3. Het recht van opstal gaat in op heden en wordt gevestigd voor de duur van dertig (30) jaren.
   Omtrent eventuele verlenging van de duur van dit

recht zullen partijen voor de afloop van bovenvermelde termijn overleg plegen. In geval van verlenging zullen zij daarvan doen blijken bij een op kosten van de opstaller op te maken notariële akte die in het betreffende register van de dienst van het kadaster en de openbare registers zal worden ingeschreven.

4. Opstaller verklaart met het terrein volkomen bekend te zijn en dat geen verdere omschrijving noodzakelijk is.

De aanvaarding daarvan geschiedt zonder enig voorbehoud, zodat opstaller geen vordering heeft op de gemeente wegens levering in niet goede staat of wegens zichtbare of verborgen gebreken dan wel terzake van heersende en lijdende erfdienstbaarheden of kwalitatieve verplichtingen. De gemeente is jegens de opstaller tot geen enkele vrijwaring - hoe ook genaamd - gehouden.

5. Alle door opstaller op het uitgegeven terrein voor eigen rekening uit te voeren werkzaamheden dienen te geschieden in overleg met en ten genoegen van de directeur van de hoofdafdeling Stadswerken.

6. a. De opstaller mag de opstal uitsluitend als clubaccommodatie, gebruiken. Dit gebruik mag niet tot gevolg hebben, dat jegens de omgeving hinder, gevaar of schade wordt veroorzaakt; de beoordeling hiervan berust uitsluitend bij de gemeente.

   b. De opstaller mag in de opstal alleen activiteiten in het kader van de doelstelling van de vereniging toelaten, tenzij de gemeente hiervan vooraf ontheffing heeft verleend.

   c. Op het terrein en de opstal mogen geen reclame of andere opschriften worden aangebracht tenzij de gemeente van deze bepaling ontheffing heeft verleend.

   d. De opstaller zal de opstal ten genoegen van de gemeente in behoorlijke staat onderhouden en mag de opstal zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente noch geheel of gedeeltelijk wijzigen of slopen. Aan deze toestemming kan de gemeente de nodige voorwaarden verbinden.

7. De opstaller zal het recht van opstal en de opstal zonder schriftelijke toestemming van de grondeigenaar niet mogen vervreemden, noch met hypotheek of enig ander beperkt recht mogen bezwaren. De grondeigenaar kan deze toestemming niet op onredelijke gronden weigeren.

Op het perceel grond, waarop het recht van opstal is verleend, zullen door opstaller geen erfdienstbaarhe-

den mogen worden gevestigd.

8. a. Het is opstaller toegestaan de opstal geheel of gedeeltelijk aan derden incidenteel te verhuren of in gebruik af te staan, voor zover de activiteiten in overeenstemming zijn met het gestelde in artikel 6.1 en 6.2.
Inkomsten hieruit verkregen kunnen door opstaller worden behouden.
b. Voor de permanente verhuur of ingebruikgeving van de opstal dient vooraf goedkeuring te worden verleend door de gemeente.

9. Bij het eindigen van het recht van opstal is (zijn) de opstaller casu quo diens rechtverkrijgende(n) gehouden de opstal te ontruimen en te verlaten.

10. Bij het eindigen van het opstalrecht treedt de grondeigenaar van rechtswege in de eigendom van het opstal, onder verplichting voor hem om binnen zes maanden daarna aan de alsdan gewezen opstaller de waarde van de opstal te betalen. Deze waarde wordt in onderling overleg vastgesteld; indien hierbij geen overeenstemming wordt bereikt, zal de vaststelling geschieden door drie deskundigen van wie binnen ten hoogste twee maanden na beëindiging van het opstalrecht er een wordt benoemd door Burgemeester en Wethouders van de gemeente, een door de opstaller en een door de twee aldus benoemden; bij niet-benoeming binnen de in dit artikel gestelde tijd van een of beide door partijen te benoemen deskundigen, zal (zullen) deze(n) worden aangewezen door de kantonrechter te Delft.
Komen de benoemde deskundigen niet tot overeenstemming omtrent de aanwijzing van een derde, dan zal deze laatste eveneens worden benoemd door de Kantonrechter te Delft.
Aan de waardebepaling door de deskundigen zijn beide partijen gebonden.
Bij gebreke van overeenstemming tussen de drie deskundigen omtrent de vaststelling van de prijs zal het gemiddelde van hun waarderingen als prijs gelden.

11. Alle belastingen en lasten die van het terrein en de opstal mochten worden geheven, zijn met ingang van heden voor rekening van de opstaller.

12. Bij niet-, niet-tijdige of niet-behoorlijke nakoming van enige aan het opstalrecht verbonden voorwaarde, dan wel bij overtreding van enige daaraan verbonden verbodsbepaling, zal de opstaller ten gunste van de grondeigenaar, een door Burgemeester en Wethouders te bepalen boete verbeuren van maximaal tienduizend gul-

den (ƒ 10.000,00) voor elke overtreding benevens maximaal eenhonderd gulden (ƒ 100,00) per overtreding voor elke dag dat deze overtreding voortduurt, zulks onverminderd de verplichting van opstaller tot nakoming van de voorwaarden en onverminderd het recht van de gemeente om nakoming van de overeenkomst te eisen, dan wel herstel, verandering of verwijdering te eisen van hetgeen in afwijking van deze voorwaarden is geschied.

De boete wordt verbeurd, indien opstaller, na ingebrekestelling en na afloop van de daarin gestelde termijn in gebreke blijft aan zijn verplichting te voldoen.

Onverminderd het hiervoor in dit artikel bepaalde zal, wanneer aan de eis van de gemeente binnen de in een daartoe strekkende aanschrijving gestelde termijn niet wordt voldaan, de geëiste nakoming dan wel herstelling, verandering of verwijdering door of vanwege de gemeente kunnen geschieden op kosten van de overtreder of diens rechtverkrijgende(n), waartoe diens erf en/of gebouw(en) door personen aan te wijzen door de gemeente kunnen worden betreden. De opstaller zal voor elke week of gedeelte daarvan dat hij weigerachtig is toegang tot zijn erf en/of gebouw(en) te verlenen aan de gemeente een boete verbeuren van eenduizend gulden (ƒ 1.000,00).

13. De grondeigenaar is gerechtigd bij niet-, niet-tijdige of niet-behoorlijke nakoming van enige aan de opstaller bij de vestiging van het opstalrecht opgelegde verplichting, alsmede bij overtreding van enig aan hem daarbij opgelegd verbod, het opstalrecht op te zeggen, conform het bepaalde in artikel 81 lid 2 sub d van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, juncto artikel 104 lid 2 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, indien de opstaller, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ingebreke blijft aan zijn verplichtingen te voldoen, dan wel een hem opgelegd verbod blijft overtreden; zodanige opzegging kan ook plaatsvinden bij beëindiging van de huurovereenkomst van het perceel grond waarop het recht van opstal is verleend; alsdan is opstaller verplicht binnen een maand, nadat het opstalrecht is opgezegd, de opstal schoon en ontruimd op te leveren, zonder enig recht op schadevergoeding van welke aard en onder welke benaming ook, behoudens de vergoeding genoemd in artikel 10, onverminderd de verplichting van opstaller tot vergoeding van kosten, schade en interessen.

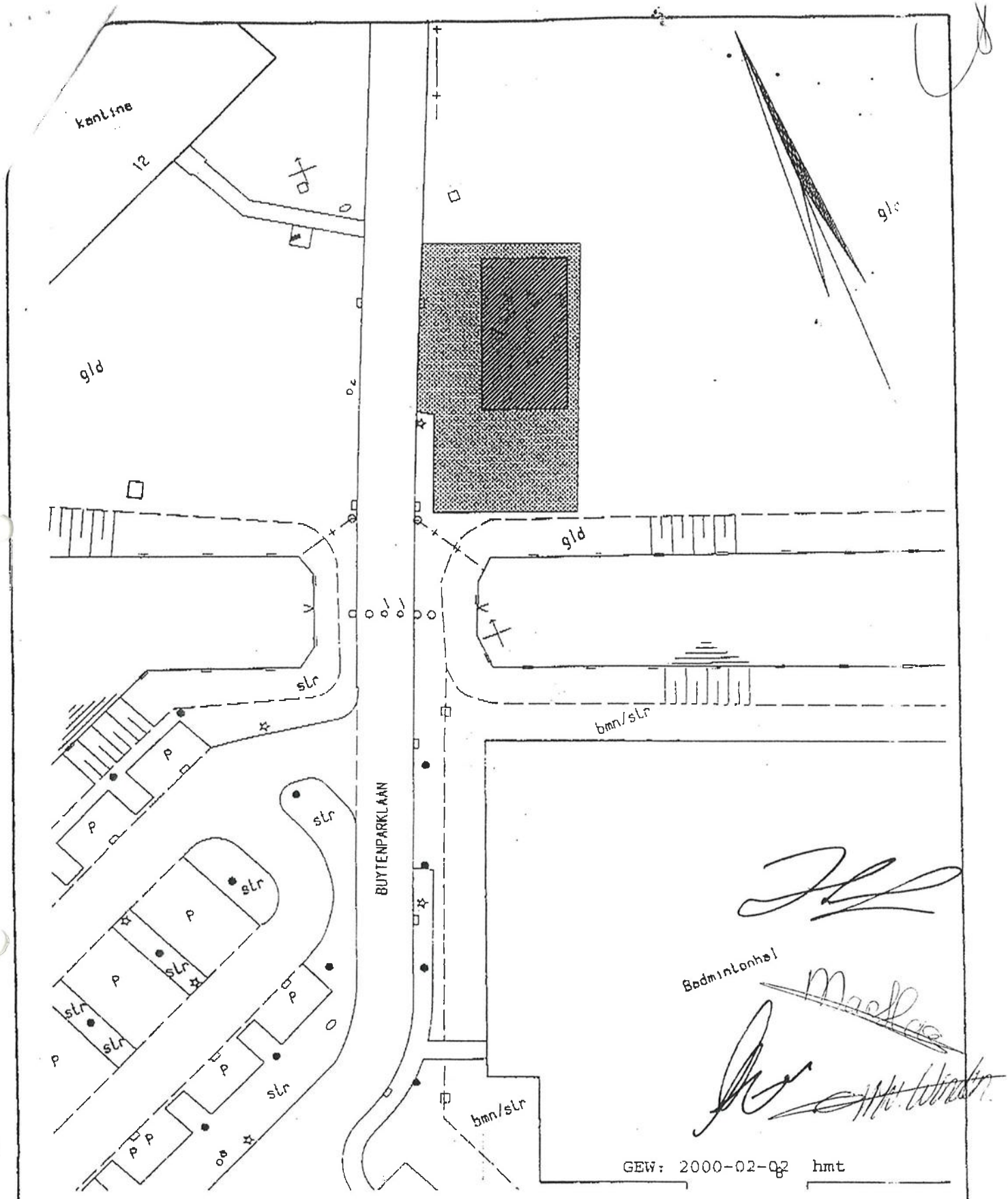
14. Bij elke vervreemding van het recht van opstal of bij verlening daarop van beperkte rechten - met uitzondering van het recht van hypotheek - moeten deze voorwaarden woordelijk in de notariële akte worden opgenomen en aan de opvolgende opstaller of beperkt gerechtigde worden opgelegd en door hem ten behoeve van de gemeente worden aangenomen, onder verbeurte van een door het enkele feit van overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, aan de gemeente verschuldigde boete van vijfhonderdduizend gulden (ƒ 500.000,00).
15. Alle kosten, belastingen en rechten, vallende op de vestiging van dit opstalrecht en de eventuele kosten van de kadastrale uitmeting van het terrein zijn voor rekening van de opstaller.

Fiscale verklaring

De comparanten verklaarden:
- dat zij voor de berekening van de overdrachtsbelasting aan gemeld opstalrecht geen waarde toekennen aangezien de grond waarop het onderhavige opstalrecht is gevestigd thans reeds verhuurd wordt aan de opstaller, welke huurovereenkomst ook na de vestiging van het opstalrecht blijft bestaan;
- dat op het perceel grond waarop het hiervoor omschreven opstalrecht is gevestigd inmiddels in opdracht en voor rekening van de opstaller de hiervoor bedoelde clubaccommodatie is gerealiseerd in verband waarmee een beroep wordt gedaan op de vrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 1 sub i van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

De comparanten verklaarden, ook voor daden van gerechtelijke tenuitvoerlegging, woonplaats te kiezen ten kantore van de notaris, bewaarder van deze minuut.
De comparanten zijn mij, notaris, bekend.
WAARVAN AKTE, in minuut opgemaakt is verleden te Zoetermeer op de datum in het hoofd dezer akte vermeld.
Na zakelijke opgave van en een toelichting op de inhoud van deze akte aan de comparanten hebben deze eenparig verklaard tijdig van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.
Vervolgens is deze akte, na beperkte voorlezing, door de comparanten en mij, notaris, ondertekend, des middags om vier uur en tien minuten.
(w.g.:) volgen handtekeningen.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT.



gemeente
Zoetermeer
Hoofdafdeling VOORBEREIDING

volgnr	: 53/96	datum	: 960304
bladnr	: 5.19.25	gel	: elf
schaal	: 1:500	gec	: hl
formaat	: A-4	akk	:

± 125 ca te vestigen R.v.O t.b.v Motorclub Zoetermeer te Zoetermeer

± 399 ca te verhuren aan: idem kad.gem. Zoetermeer C 505[illegible] ged.

TOTAL P.02

ZTM 249

gemeente
Zoetermeer

Stadswerken

Postbus 15
2700 AA Zoetermeer

VERZONDEN
- 9 APR. 1998
GEBOEKT:

Het bestuur van de Motorclub Zoetermeer
t.a.v. de heer Steeneveld
Galjoen 14
3232 CJ Brielle

Uw kenmerk

Datum

Ons kenmerk
GEO.VG\98\6839

Doorkiesnummer
3468 425

Uw brief van

Bijlagen
div

Onderwerp
verhuur van grond; opstalrecht

Geachte heer Steeneveld,

Hierbij delen wij u mede dat wij, zoals u al eerder telefonisch is medegedeeld, hebben besloten aan de Motorclub Zoetermeer te verhuren een perceel grond in het Buytenpark, ten behoeve van de realisatie van een clubaccommodatie.

Verder kunnen wij u berichten dat de gemeenteraad er inmiddels mee heeft ingestemd, dat aan de Motorclub een recht van opstal op dat perceel grond wordt verleend.

Het te verhuren perceel grond is groot circa 274 m², het recht van opstal wordt verleend op een gedeelte ter grootte van circa 125 m²; de percelen zijn kadastraal bekend gemeente Zoetermeer, sectie C, nummer 4708 (gedeeltelijk) en zijn nader aangegeven op de aan de (elk in tweevoud bijgevoegde) overeenkomsten gehechte (voorlopige) tekening nr. 53/96 d.d. 4 maart 1996.

Ter informatie doen wij u hierbij tevens toekomen een kopie van ons voorstel ter zake aan de gemeenteraad.

De verhuur en de verlening van het recht van opstal geschieden onder de terzake gebruikelijke bepalingen en bedingen en de bijzondere voorwaarden als vermeld in vorenbedoelde overeenkomsten.

Wij verzoeken u de twee exemplaren van elke overeenkomst te willen ondertekenen en deze binnen uiterlijk een maand na de datum van verzending van dit schrijven aan ons te retourneren. Bij niet in acht nemen van de gestelde termijn vervalt deze aanbieding.

Na ontvangst van voormelde stukken zal u een mede door de gemeente ondertekend exemplaar van de overeenkomsten worden toegezonden.

Wij verzoeken u ons mede te delen welke notaris, bij voorkeur binnen de gemeente Zoetermeer, u met de afwikkeling van de vestiging van het opstalrecht wilt belasten, zodat wij hem de benodigde stukken kunnen toezenden. Over het verlijden

Hoofdafdeling Stadswerken, bezoekadres: Stadhuisplein 1 (Wijk 11). Het stadhuis is per openbaar vervoer bereikbaar via de Zoetermeerlijn (NS), Station Stadhuis en via de buslijnen van ZWN, haltes PWA-hal en Bordeauxstraat. Telefoonnr.: (079) 346 80 00. Centraal telefax nr.: (079) 346 84 98.

GM

A R C H I E F E X E M P L A A R

van de notariële akte zal vervolgens door de notaris verder contact met u worden opgenomen.

Namens burgemeester en wethouders van Zoetermeer,
Het hoofd van de afdeling Grondbedrijf en Economische Ontwikkeling,

(ing. T. Puijk)

c.c.:
- hr Van Zijp (V&A)

GM

A R C H I E F E X E M P L A A R

Buytenparklaan 7

gemeente
Zoetermeer

Stadswerken

Afdeling Grondbedrijf &
Economische Ontwikkeling

Postbus 15
2700 AA Zoetermeer

VERZONDEN
07 JAN. 2000
GEBOEKT:

Aan
Het bestuur van de Motorclub Zoetermeer
t.a.v. de heer H. Steeneveld
Galjoen 14
3232 CJ Brielle

Uw kenmerk

Datum

Ons kenmerk
GEO.VG/00/177

Doorkiesnummer
079 - 3468 425

Uw brief van

Bijlage
overeenkomsten

Onderwerp
verhuur van grond; opstalrecht

Geachte heer Steeneveld,

Ten vervolge op het met u gevoerde telefonisch overleg doe ik u hierbij toekomen de aangepaste overeenkomsten betreffende uw clubaccommodatie in het Buytenpark.

Wij verzoeken u de twee exemplaren van elke overeenkomst te willen ondertekenen en deze binnen uiterlijk een maand na de datum van verzending van dit schrijven aan ons te retourneren.
Na ontvangst van voormelde stukken zal u een mede door de gemeente ondertekend exemplaar van de overeenkomsten worden toegezonden.

Op uw verzoek worden gelijktijdig de benodigde stukken aan de door u aangewezen notaris toegezonden, zodat de notariële afwikkeling ook binnenkort kan plaatsvinden.

Het hoofd van de Afdeling Grondbedrijf & Economische Ontwikkeling,

(ing. T. Puijk)

C.c. :

groncb

Archiefexemplaar

Hoofdafdeling Stadswerken, bezoekadres: Stadhuisplein 1 (Wijk 11). Het stadhuis is per openbaar vervoer bereikbaar via de

Opgericht 1 mei 1974
Koninklijk goedgekeurd 19 maart 1976
Buytenparklaan 7
2717 AX Zoetermeer
Tel. 079-3520646

Giro: 357.66.99
Bank : Rabobank 30.72.16.896

MOTORCLUB ZOETERMEER

gemeente Zoetermeer
Rout.: GEO College:
18 JAN. 2000
Nr.: Pdl.:
Opm.: Ontvb.: j/n

Gemeente Zoetermeer
afd Grondbedrijf & Economische Ontwikkeling
t.a.v. T. Puijk
Postbus 15
2700 AA Zoetermeer

Brielle,15 januari 2000

1-2-2000 Stukken naar bvrij.

Uw kenmerk GEO.VG/00/177

Onderwerp: verhuur van grond & recht van opstal

Geachte heer Puijk,

Hierbij stuur ik u de stukken voor de grond huur en recht van opstal, door het bestuur getekend, retour.

Namens het bestuur,

Herman Steeneveld
Penningmeester.

gemeente
Zoetermeer

21618

Stadswerken
Afdeling Ontwikkelingsbedrijf & Economische Zaken

Postbus 15
2700 AA Zoetermeer

Motorclub Zoetermeer
t.a.v. de heer H. Steeneveld
Buytenparklaan 7
2717 AX Zoetermeer

Uw kenmerk

Datum
VERZONDEN
26 MEI 2000

Ons kenmerk
OEZ.OZ/RS/00/ 11174

Doorkiesnummer
079 - 346 8443
GEBOEKT

Uw brief van

Bijlage
2

Onderwerp
verhuur van grond en recht van opstal

Geachte heer Steeneveld,

Bijgaand vindt u de mede namens de gemeente ondertekende exemplaren van de huurovereenkomst en de overeenkomst tot het vestigen van een recht van opstal.

Het hoofd van de Afdeling Ontwikkelingsbedrijf & Economische Zaken,

(ing. T. Puijk)

c.c. : C. Smit, sw/gb administratie
R. Sinnige, sw/oez

sinnrp

Archiefexemplaar

2000/177

gemeente
Zoetermeer

HUUROVEREENKOMST

De ondergetekenden:

1. de heer dr. L. van Leeuwen, burgemeester van de gemeente Zoetermeer, als zodanig die gemeente vertegenwoordigende, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van die gemeente van 12 maart 1996,
   de gemeente hierna ook te noemen verhuurder,

   en

2. Motorclub Zoetermeer, gevestigd te Zoetermeer, ten deze vertegenwoordigd door

   hierna te noemen huurder,

verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

verhuurder verhuurt aan huurder, evenals deze van gene huurt, een perceel grond ter grootte van circa 399 m², gelegen in het Buytenpark, kadastraal bekend gemeente Zoetermeer, sectie C, nummer 4708 (gedeeltelijk), zoals nader is aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte tekening nummer 53/96, laatstelijk gewijzigd d.d. 3 november 1998, een en ander onder de bij huur en verhuur gebruikelijke voorwaarden en voorts onder de volgende bepalingen en bedingen:

Artikel 1.
De huur gaat in op 1 mei 1996 en wordt aangegaan voor een periode van 5 jaar. Na afloop van deze periode wordt de huurovereenkomst geacht te zijn verlengd met telkens een periode van één jaar, tenzij één van partijen vóór de aanvang van een nieuwe periode met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden te kennen geeft beëindiging van de huurovereenkomst voor te staan. Een opzegging van de huurovereenkomst zal dienen te geschieden bij aangetekend schrijven.

Artikel 2.
a. De huurprijs bedraagt ƒ 1.548,00 per jaar (geen BTW verschuldigd), welk bedrag bij vooruitbetaling dient te worden voldaan in vier gelijke termijnen van ƒ 387,00, voor of

uiterlijk op 1 januari, 1 april, 1 juli en 1 oktober van ieder jaar, door storting of overschrijving op rekening nummer 28.50.66.889 bij de Bank voor Nederlandse Gemeenten t.n.v. de hoofdafdeling Welzijn, afdeling Vrijetijds Voorzieningen en Accommodaties.

b. De door huurder aan verhuurder verschuldigde huurprijs zal jaarlijks per 1 januari, voor het eerst op 1 januari 1997, worden verhoogd of verlaagd overeenkomstig de stijging of daling, die het jaartotaalprijsindexcijfer van de gezinsconsumptie gedurende het voorafgaande kalenderjaar zal blijken te hebben ondergaan.
Onder bedoeld prijsindexcijfer wordt ten deze verstaan het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te 's-Gravenhage te publiceren jaartotaalprijs-indexcijfer van de gezinsconsumptie der reeks voor werknemersgezinnen op basis van 1990 = 100, exclusief de loonbelasting en de premies voor verplichte sociale verzekeringen, met uitzondering van het verplichte ziekenfonds.

c. Indien het Centraal Bureau voor de Statistiek de bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hieromtrent kan door de meest gerede partij aan de directeur van het Centraal Bureau voor de Statistiek een uitspraak worden gevraagd, die voor partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door partijen ieder voor de helft gedragen.

Artikel 3.

a. Huurder aanvaardt het gehuurde in staat waarin het zich bevindt bij het aangaan van deze huurovereenkomst, hetgeen inhoudt een goede staat van onderhoud.

b. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de verhuurde grond, is voor rekening van verhuurder een zogenaamd Verkennend Bodemonderzoek uitgevoerd door Fugro Milieu Consult (rapportnummer B-7045/110). Onder voor het milieu gevaarlijk of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.
De conclusie uit het rapport is dat de locatie geschikt is voor alle doelen.

c. Verhuurder vrijwaart huurder of diens rechtsopvolger(s) voor iedere aansprakelijkheid voortvloeiende uit bodemverontreiniging van het gehuurde, die blijkens bovengenoemd onderzoek c.q. rapport reeds aanwezig was of bleek te zijn op het moment van het aangaan van deze overeenkomst.

Artikel 4.

Het is huurder verboden de inrichting of gedaante van het gehuurde geheel of gedeeltelijk te wijzigen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder.
Huurder kent aan verhuurder het recht toe om de veranderingen teniet te doen op kosten van de huurder.

Artikel 5.

Huurder dient het gehuurde uitsluitend te gebruiken voor de bouw en instandhouding van een accommodatie, welke zal worden gebruikt in overeenstemming met de doelstellingen van de vereniging zoals verwoord in haar statuten en zulks ter beoordeling van verhuurder.

Artikel 6.
Het is huurder niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of in gebruik af te staan, tenzij verhuurder tevoren toestemming heeft gegeven.
Verhuurder kan aan het verlenen van deze toestemming nadere voorwaarden verbinden. In ieder geval dienen bij een zodanige toestemming de tarieven vooraf door verhuurder te worden goedgekeurd.

Artikel 7.
Huurder is verplicht eventuele ongerechtigheden welke als gevolg van haar activiteiten op het gehuurde achterblijven, zelf te verwijderen of te laten verwijderen, zulks ten genoegen van verhuurder.

Artikel 8.
Huurder mag zonder schriftelijke toestemming van verhuurder generlei reclame/(uithang)-borden, antennes of andere installaties op het gehuurde aanbrengen.
Met betrekking tot het maken van reclame zijn partijen gehouden aan de algemene voorwaarden behorende bij de verhuur van het recht om reclame aan te brengen op buitensportaccommodaties.

Artikel 9.
Huurder moet gedogen, dat palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsbordjes en pijpleidingen met toebehoren voor openbare doeleinden, obstakels in de vorm van straatpotjes, brandkranen, afsluiters, apparatuur in de vorm van lichtmasten en/of kasten en eventuele aanwijspaaltjes, alsmede voorzieningen ten behoeve van de centrale antenne-inrichting op, in, aan of boven het gehuurde worden aangebracht en onderhouden, op de plaatsen waar en de wijze waarop de gemeente dit nodig zal achten, zonder dat de gemeente gehouden is tot vergoeding van enige schade, veroorzaakt door deze werkzaamheden. Huurder is verplicht al hetgeen krachtens dit artikel is aangebracht te laten bestaan.

Artikel 10.
Verhuurder zal bij afzonderlijke overeenkomst aan huurder een recht van opstal verlenen voor het stellen en in eigendom hebben van een clubaccommodatie.

Artikel 11.
Bij beëindiging van deze huurovereenkomst dient huurder het gehuurde weer in de oorspronkelijke staat op te leveren zulks ter beoordeling van verhuurder, bij gebreke waarvan een en ander door of vanwege verhuurder zal geschieden voor rekening van huurder, tenzij met inachtneming van het bepaalde in artikel 12 van de overeenkomst tot het vestigen van het recht van opstal anders is bepaald.

Artikel 12.
Huurder zal bij beëindiging van de huurovereenkomst generlei aanspraak kunnen maken op schadevergoeding van welke aard en onder welke benaming ook, behoudens de vergoeding genoemd in artikel 12 van de overeenkomst tot het vestigen van het recht van opstal.

Artikel 13.
Verhuurder is gerechtigd bij niet- of niet-tijdige betaling van de huurprijs op tijd en wijze als hiervoor vermeld en bij niet-, niet-tijdige of niet behoorlijke nakoming van enige aan huurder in

gemeente
Zoetermeer

deze overeenkomst opgelegde verplichting, alsmede bij overtreding van enig aan huurder in deze overeenkomst opgelegd verbod, de huurovereenkomst van rechtswege en zonder dat enige rechterlijke tussenkomst is vereist als ontbonden te beschouwen indien huurder, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ingebreke blijft aan zijn verplichtingen te voldoen, dan wel een hem opgelegd verbod blijft overtreden; alsdan is huurder verplicht binnen één maand, nadat verhuurder schriftelijk te kennen heeft gegeven, dat hij de huurovereenkomst als ontbonden beschouwt, het gehuurde ontruimd op te leveren zonder recht op enige vergoeding, onverminderd de verplichting van huurder tot vergoeding van de kosten, schaden en interessen.

Artikel 14.
Alle kosten vallende op deze overeenkomst, alsmede op de tenuitvoerlegging daarvan, komen voor rekening van huurder.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Zoetermeer, op
3-2-2000

Namens verhuurder,

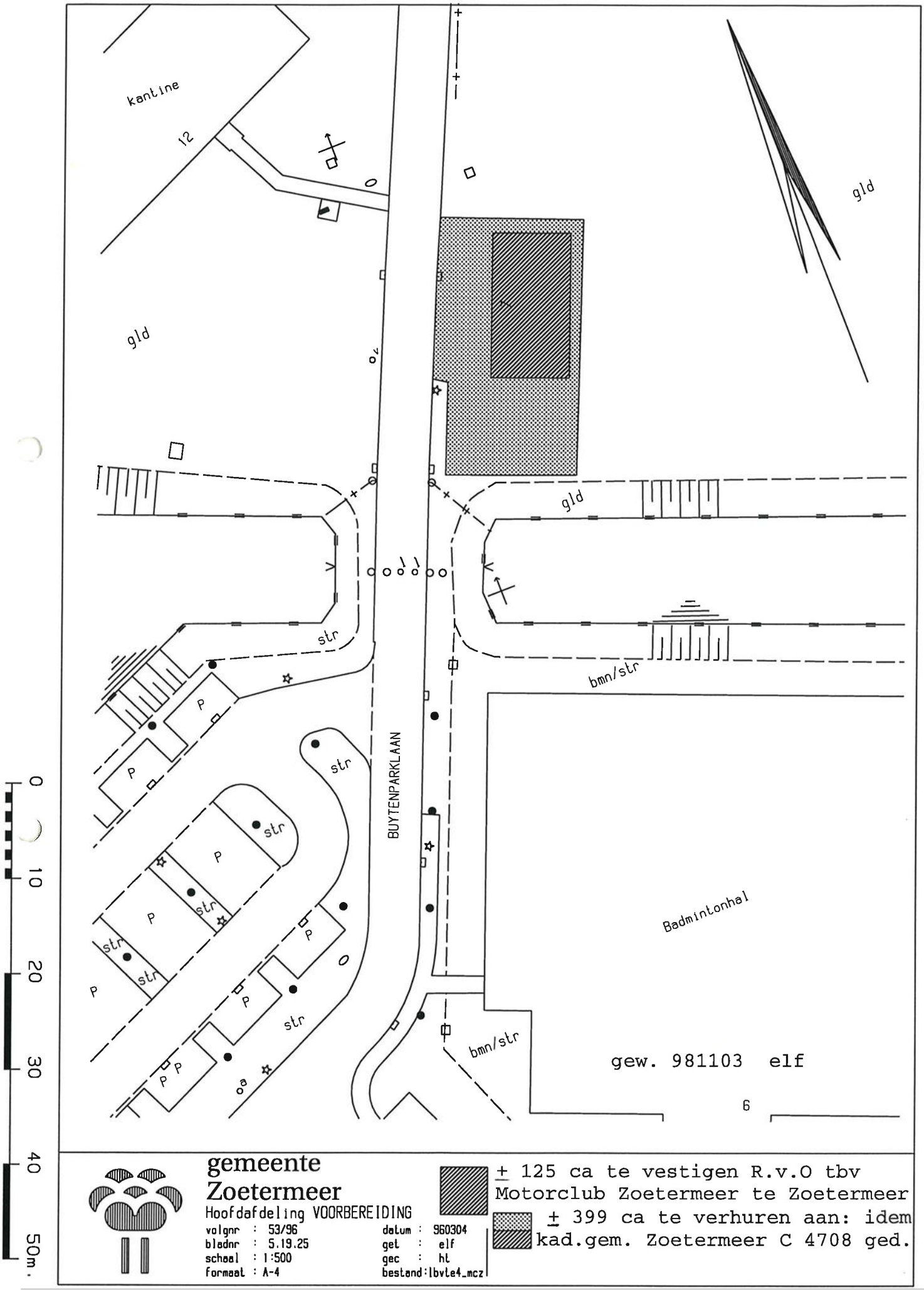
Namens huurder,

R.A. Geernaert.

Marklaa B.J. Hagenaar

J. H Steenbergen

14-1-2000



gemeente
Zoetermeer
Hoofdafdeling VOORBEREIDING

volgnr : 53/96
bladnr : 5.19.25
schaal : 1:500
formaat : A-4

datum : 960304
get : elf
gec : ht
bestand: lbvle4_mcz

± 125 ca te vestigen R.v.O tbv Motorclub Zoetermeer te Zoetermeer

± 399 ca te verhuren aan: idem

kad.gem. Zoetermeer C 4708 ged.

VERZEKEREN EN RISICOBEHEER
QUINTES

FACTUUR

(ivm stornering)

Motorclub Zoetermeer e.o.
Buytenparklaan 7
2717 AX ZOETERMEER

Relatienummer : 00896677

Waardenburg, 20 september 2022

Geachte mevrouw,

Ondanks de door u verstrekte machtiging is het niet gelukt uw premie automatisch te incasseren. Hiervoor zijn meerdere oorzaken mogelijk. We verzoeken u om na te gaan wat er is misgegaan en het probleem te herstellen voor de komende incasso's.

U dient ditmaal zelf de premie over te maken. Ook als u nu direct de automatische incasso herstelt!
Wij verzoeken u om de openstaande bedragen per omgaande aan ons te voldoen op rekening NL35RABO0381264424 t.n.v. Insureq onder vermelding van het kenmerk 33862101.

Factuurnummer	**:**	**33862101**	
Soort verzekering	:	Opstal	
Polisnummer	:	B0200016	
Omschrijving	:	Buytenparklaan 7, Zoetermeer	
Premie periode	:	01-07-2022 tot 30-06-2023	€ 1.176,35
Totaal door u te voldoen			**€** 1.176,35

Bovengenoemd bedrag is inclusief € 204,16 assurantiebelasting.

WF VAN DORP

ABN·AMRO

SEPA Overboeking

IBAN: NL35RABO0381264424

BIC: RABONL2U

Naam: Insureq

Omschrijving: 33862101.

Uitvoering
21 november 2022 21:48

Bij de ontvanger
21 november 2022 21:48

Bedrag
€ −1.176,35

Tegenrekening
Insureq

NL35 RABO 0381 2644 24

Rekeningnummer
NL44 ABNA 0869 7920 75

A.M. Elferink Beheer B.V.

Motorclub Zoetermeer en Omstreken
T.a.v. de heer F. van Dorp
Buytenparklaan 7
2717 AX Zoetermeer

Zoetermeer, 28 september 2022

Notanummer: **220524**

N O T A
==========

Betreft: : Taxatie Buytenparklaan 7, Zoetermeer
Taxateur : A.M. Elferink MRE RT RMT, NVM-makelaar & taxateur

Tarief	€ 950,00
B.T.W. 21%	€ 199,50 +

Totaal	€ 1.149,50
	=========

Vervaldatum: 12 oktober 2022

BTW-nummer NL855061819B01

Bankrekeningnummer: NL61 INGB 0006 5070 40

Vanwege digitale verwerking gelieve bij uw betaling uitsluitend het notanummer vermelden: 220524

Postadres	Kruidenlaan 44 - 7681 TG - Vroomshoop	IBAN-nr	NL61 INGB 0006 5070 40
Bezoekadres	Dorpsstraat 56 - Zoetermeer	BIC-code	INGBNL2A
KvK-nr	63028719	Telefoon	0546-842221 - 06-54 283898
BTW-nr	NL855061819B01	E-mail	marc@dedriekastelen.nl

WF VAN DORP

ABN·AMRO

SEPA Overboeking

IBAN: NL61INGB0006507040

BIC: INGBNL2A

Naam: a m elferink

Omschrijving: 220524

Uitvoering
21 november 2022 21:51

Bij de ontvanger
21 november 2022 21:51

Bedrag
€ −1.149,50

Tegenrekening
a m elferink

NL61 INGB 0006 5070 40

Rekeningnummer
NL44 ABNA 0869 7920 75