

Vestiging Amsterdam
J.F. Bontenbal MRICS RT/RMT
06 232 18 727
jos@bstaxaties.nl



Vestiging Rotterdam
G.W. Smeijers RT/RMT
06 226 66 389
wim@bstaxaties.nl

Gemeente Hoorn
T.a.v. de heer J. Koopmans

E-mail: jo.koopmans@hoorn.nl

Amsterdam, 19 november 2024

Betreft: Offerte taxatie clubgebouw voetbalvereniging Hollandia

Geachte heer Koopmans,

Naar aanleiding van uw verzoek sturen wij u deze offerte toe. Door middel van dit schrijven wordt aangeduid 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.

Aan B&S Taxaties v.o.f. (hierna opdrachtnemer) is het verzoek gedaan voor het waarderen van het clubgebouw van voetbalvereniging Hollandia te Hoorn.

Opdrachtgever

De opdracht voor de uit te voeren werkzaamheden wordt verkregen van:

Gemeente Hoorn
Nieuwe Steen 1, 1625 HV Hoorn
Vertegenwoordigd door de heer J. Koopmans

Opdrachtnemer

De vennootschap met beperkte aansprakelijkheid handelend onder de naam B&S Taxaties v.o.f. gevestigd te 1069 CJ Amsterdam, Postbus 69311, Koningin Wilhelminaplein 13,

Uitvoerend taxateur

De heer J.F. Bontenbal MRICS RT, register taxateur van onroerende zaken, onder andere Ingeschreven als Registered Valuer bij RICS onder nummer 6536591, Ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) te Rotterdam onder nummer RT829836280, aangesloten bij de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars voor onroerende goederen NVM, U.A., verbonden aan B&S Taxaties v.o.f.



1

1069 CJ Amsterdam Postbus 69311
3011 JA Rotterdam Meent 3C

BTW: NL857752182B01
Bank: IBAN NL54INGB0007854496

KvK: 69141258
bs@bstaxaties.nl

Paraaf opdrachtgever:

Competentie taxateur

De uitvoerend taxateur is voldoende competent met betrekking tot het te taxeren vastgoed object.

Onderwerp van de taxatie

Omschrijving : Een clugebouw

Adres	Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Grootte in m ²
Nieuwe Wal 2	Hoorn	D	7532	970

Te taxeren belang

Het voortdurend recht van erfpachtrecht met de zich daarop bevindende opstal wordt getaxeerd van bovengenoemd onderwerp.

Eigenaar (volgens Kadaster)

Volgens het Kadaster is het te taxeren object in erfpacht bij Hoornse Voetbalvereniging "Hollandia".

Doel taxatie

De taxatie is bedoeld voor het verkrijgen van inzicht in de marktwaarde van voornoemd object in verband met aankoopdoeleinden, rekening houdend met de vigerende bestemming.

Opdrachtnemer geeft hierbij expliciet aan dat het taxatierapport niet perse geschikt is om buiten de context of voor het doel waarvoor dit niet bestemd is te worden gebruikt. Schriftelijke goedkeuring van opdrachtnemer is noodzakelijk.

Waarderingsgrondslag (basis van waarde)

Het te hanteren waardebegrip is marktwaarde en markthuur, door NRVV (art 1 lid f, reglement Bedrijfsmatig Vastgoed) als volgt omschreven:

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

Opdrachtgever heeft verzocht de **marktwaarde bij eigen gebruik** te taxeren.

Waardepeildatum

De waardepeildatum van de uit te voeren taxatie is gelijk aan de datum van opname.

Bijzondere uitgangspunten

De waardering vindt plaats op basis van de volgende bijzondere uitgangspunten: Er zijn geen bijzondere uitgangspunten.

Taxatietype

Opdrachtgever en opdrachtnemers zijn overeengekomen dat er een volledige taxatie uitgevoerd dient te worden voor onderhavige taxatieopdracht.

Berekeningsmethodieken

Gecorrigeerde vervangingswaarde.

Taxatiestandaarden

Opdrachtnemer verricht de professionele taxatiedienst in overeenstemming met de De International Valuation Standards Council (IVS), conform de International Valuation Standards uit 2022, geldig per 31 januari 2022.

De Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), conform de RICS Taxatiestandaarden (The "Red Book") van 31 januari 2022.

De richtlijnen van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) per 1 januari 2020.

Objectiviteit en onafhankelijkheid

Opdrachtnemer is een zelfstandige en onafhankelijke onderneming. Taxaties worden objectief en onafhankelijk verricht in overeenstemming met de ethische normen zoals voorgeschreven door de RICS, EVS en IVS en het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Taxateur verklaart dat hij geheel onafhankelijk zijn van de opdrachtgever en dat er geen banden bestaan tussen de opdrachtgever en de taxateur die de schijn kunnen opwekken dat de onafhankelijkheid van de taxateur in twijfel moet worden getrokken.

Opdrachtnemer verklaart dat zij niet recentelijk betrokken is geweest c.q. binnen afzienbare termijn wordt betrokken bij de te waarderen onroerende zaken (in welke hoedanigheid dan ook), welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstrengeling.

Opdrachtnemer verklaart dat de jaarlijkse omzet van de geregistreerde taxateur, dan wel van het taxatiebedrijf B&S Taxaties v.o.f. verkregen met een professionele taxatiedienst Bedrijfsmatig Vastgoed aan opdrachtgever, inclusief de aan de opdrachtgever gelieerde bedrijfsonderdelen niet meer bedraagt dan 25% van de totaalomzet van de geregistreerde taxateur dan wel het taxatiebedrijf waaraan hij is verbonden, welke totaalomzet is verkregen met alle diensten in Nederland.

Roulatie

Opdrachtnemer verklaart dat hij ten opzichte van het te taxeren vastgoedobject volledig onafhankelijk is en dat hij niet meer dan zes jaar achtereenvolgend met een maximum van 12 taxaties een professionele taxatiedienst kan verrichten. Voorts is het een geregistreerde taxateur niet toegestaan de professionele taxatiedienst te verrichten ten aanzien van een vastgoedobject waarvoor B&S Taxaties v.o.f. en de daar werkzame taxateurs, meer dan negen jaar achtereenvolgend, met een maximum van 24 taxaties, de professionele taxatiedienst heeft verricht.



Informatievoorziening

Voor het uitvoeren van de opdracht zijn al dan niet persoonlijke objectgegevens noodzakelijk. Voor zover mogelijk vragen wij u indien aanwezig gevraagde informatie na de opdrachtverstrekking ter beschikking te stellen. Originele stukken zullen retour worden gezonden.

Opdrachtnemer komt met opdrachtgever overeen dat de volgende informatie worden geraadpleegd:

- Kadaster;
- Akte van levering;
- Bestemmingsplan;
- Bodeminformatie;
- Bouwtekeningen;
- Huurovereenkomst en laatste factuur (indien van toepassing);
- Side-letters (indien van toepassing);
- Financiële gegevens, historisch en toekomstig (indien van toepassing);
- NEN-2580 meetrapport;
- WOZ waarde;
- Stukken VVE en servicekosten;
- Jaarpremie opstalverzekering & herbouwwaarde.

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 opdrachtgever niet juist of onvolledig 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 opdrachtgever vereist voor iedere reproductie of publieke verwijzing naar de taxatie of het taxatierapport.

Plausibiliteitsverklaring

Opdrachtnemer heeft ter interne kwaliteitsbewaking en conform het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed van NRV de procedure om elk taxatierapport te laten toetsen door een gekwalificeerde collega. De toetsing wordt gedaan door de heer G.W. Smeijers RT/RMT, gevestigd te Rotterdam, waarbij de taxateur op basis van 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 of zijn verklaring wordt als bijlage aan het definitieve rapport toegevoegd of maakt onderdeel uit van het taxatierapport.

Back-testing

In het kader van de back-test dient de geregistreerde taxateur in het taxatierapport een beschrijving op te nemen van de belangrijkste verschillen tussen de 'oude' en de 'nieuwe' taxatie, met betrekking tot het vastgoedobject, de locatie, waarderingsmethodiek en de markt (indien van

toepassing). Aangezien taxateur geen van de objecten eerder heeft getaxeerd is deze back-test niet aan de orde.

Opname en doorlooptijd taxatie

De datum van de opname van het registergoed zal op 16 december 2024 plaatsvinden. Graag ontvangen wij van u informatie met wie contact hiertoe kan worden opgenomen alsmede zijn of haar contactgegevens.

Na opname van het te taxeren object en na het beschikbaar hebben van alle gevraagde relevante informatie verwachten wij u het concept van het taxatierapport op 20 december 2024 toe te kunnen sturen.

Na het conceptrapport zal het definitieve rapport u normaal gesproken binnen twee werkdagen – afhankelijk van de goedkeuring door de controlerend taxateur – toegestuurd kunnen worden.

Concept rapportage

Per email 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 toegestuurd heeft gekregen per e-mail en binnen 5 werkdagen geen reactie heeft gestuurd per e-mail, dan zal taxateur het definitieve rapport opmaken. Opdrachtgever zal dan per direct het gedeclareerde bedrag overmaken.

Persoonlijke conceptbesprekingen zijn géén onderdeel van deze opdracht en zullen, indien door opdrachtgever gewenst, op nacalculatie (uurbasis à € 175,00 excl. BTW) worden verrekend.

Definitieve rapportage

Er wordt uitsluitend een digitaal rapport opgeleverd dat, per object, bestaat uit een beschrijvend rapport met de benodigde bijlagen ter onderbouwing van de waardebepaling(en). De rapportage zal bestaan uit een beschrijvend rapport met de benodigde bijlagen ter onderbouwing van de waardebepalingen. 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.

B&S Taxaties v.o.f. behoudt zich de eigendom voor van de geleverde rapporten, totdat de factuur voor deze opdracht geheel is voldaan.

Honorarium en kosten

Wij zullen deze opdracht uitvoeren voor een honorarium van € 1.500,00 te vermeerderen met 21% BTW.

Facturatie vindt plaats bij het toesturen van het conceptrapport. De volledige betaling dient binnen 5 dagen verzorgd te zijn door opdrachtgever maar uiterlijk vóór de afgifte c.q. verzending van het definitieve rapport.

Intrekking-beëindiging opdracht.

Indien opdrachtgever na schriftelijke opdrachtverstrekking, om welke reden dan ook, de opdracht intrekt c.q. beëindigt, is de helft van het afgesproken taxatiehonorarium met de bijkomende kosten verschuldigd.

Indien er inmiddels een conceptrapport is opgesteld en aan opdrachtgever ter beoordeling is verstrekt, is het hiervoor genoemde en overeengekomen volledige honorarium verschuldigd. De kosten voor de plausibiliteitsverklaring zijn in dit geval niet van toepassing.

De door opdrachtnemer gemaakte en aantoonbare kosten, zoals de kadasterkosten, leges etc. zijn te allen tijde verschuldigd.

In het geval opdrachtnemer de opdracht teruggeeft, is opdrachtgever niets verschuldigd.

Voorwaarden

Op onze werkzaamheden zijn de "Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers Versie februari 2011" van toepassing, welke als bijlage bij deze opdrachtbrief zijn gevoegd. 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.

De taxatie zal worden uitgevoerd conform de RICS, EVS of IVS-standaarden. De NVM reguleert haar leden naar aanleiding van haar Reglement Tuchtrechtspraak NVM. Indien u, als benadeelde klant of overheid een klacht heeft over een NVM-lid of NVM-taxateur, wordt u verwezen naar de Klachtenprocedure van de NVM. Deze is te vinden op <https://www.nvm.nl/service/contact/vraagofklacht/klachtenprocedure>.

Op deze taxatie is van toepassing het NVM-tuchtrecht voor leden alsmede het tuchtrecht van VastgoedCert. Voorts verklaren wij dat de naleving van de standaarden kan worden gecontroleerd op grond van de reglementen van RICS voor gedrag en disciplinaire maatregelen. Opdrachtgever is ermee bekend dat ondergetekende tevens geregistreerd is als taxateur bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) en is ermee bekend en akkoord dat het taxatierapport door het NRVT en RICS inhoudelijk kan worden gecontroleerd.

De taxateurs van B&S Taxaties v.o.f. vallen onder de werking van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft). Voor meer informatie, zie: www.fiu-nederland.nl.



Privacyverklaring

U heeft te maken met B&S Taxaties v.o.f. B&S Taxaties v.o.f. is lid van de NVM. In deze privacyverklaring wordt uitgelegd hoe er met uw gegevens wordt omgegaan. Overal waar in deze verklaring 'NVM-makelaar' staat, wordt B&S Taxaties v.o.f. bedoeld. In deze verklaring wordt ook uitgelegd welke gegevens eventueel en voor zover van toepassing aan NVM en aan Brainbay B.V., een dochteronderneming van de NVM, worden verstrekt en wat NVM/Brainbay met deze gegevens doet.

Brainbay is door de NVM opgericht om ten behoeve van de leden van de NVM-producten en diensten te ontwikkelen gebaseerd op aangeleverde data van de leden en van niet NVM-leden alsmede voor het doen van onderzoek naar de onroerend goed markt.

In dit kader wilt u graag uw commercieel vastgoed, al dan niet verhuurd, laten taxeren door B&S Taxaties v.o.f.

De volgende gegevens kunnen worden verwerkt:

Gegevens	Verstrekking mogelijk aan	Bewaartermijn bij NVM-makelaar
Uw naam, adres en contactgegevens zoals uw telefoonnummer en e-mailadres.	a	20 jaar
Gegevens van uw woning, bedrijfspand of agrarisch vastgoed om de waarde te bepalen.	a	20 jaar
Gegevens die nodig zijn als de taxateur in het kader van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) een ongebruikelijke transactie moet melden	b	5 jaar
Overige informatie die u aan uw NVM-makelaar/taxateur verstrekt.	geen	20 jaar
Ontvangers van gegevens		
a	Validatie instituut op taxaties	
b	FIU (Financial Intelligence Unit – Nederland)	

Graag ontvangen wij van u een kopie van uw inschrijving bij de Kamer van Koophandel en een kopie van het legitimatiebewijs (pasfoto en persoonsnummer (sofi) onherkenbaar gemaakt) van de bevoegde persoon tot het geven van de taxatieopdracht.

Opdrachtnemer heeft een beroepsaansprakelijkheidsverzekering onder branche gebruikelijke voorwaarden en is de opdrachtnemer verzekerd op basis van vereisten zoals die geleden voor de leden van de NVM, doch iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheids-verzekering Liberty te Den Haag wordt uitgekeerd. Dit betreft maximaal € 2.500.000, -- per geval en € 2.500.000, -- maximaal per jaar.

Iedere aansprakelijkheid voor de inhoud van het rapport vervalt na ommekomst van één jaar na de datum van het uitgebrachte taxatierapport.

Tenslotte

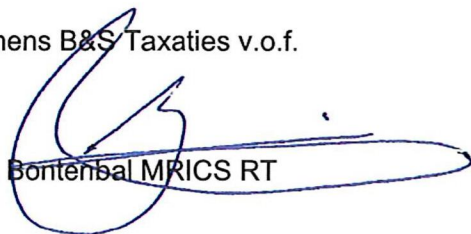
Wij vertrouwen erop u hiermee een passende offerte voor de uit te voeren opdracht te hebben uitgebracht. Indien u zich kunt verenigen met het bovenstaande, verzoeken wij u deze offerte op iedere bladzijde te paraferen en deze bladzijde en de volgende bladzijde (objectinformatie) voor akkoord te ondertekenen en een kopie van dit schrijven per mail voor akkoord getekend retour te zenden.

Mocht u nog vragen en/of opmerkingen hebben, dan kunt u te allen tijde contact opnemen met ondergetekende onder telefoonnummer 06 23218727.

Met vriendelijke groet,

namens B&S Taxaties v.o.f.

J.F. Bontenbal MRICS RT

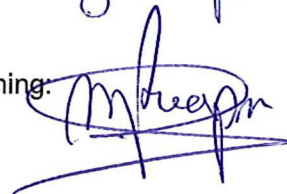


Voor akkoord: 19-11-2024

Datum:

M.J. Koopmans

Handtekening:



Bijlage:

Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers

(Vergeet u niet onderstaande lijst met benodigde stukken te ondertekenen?)



Paraaf opdrachtgever:

Benodigde objectinformatie o.b.v. reglement bedrijfsmatig vastgoed NRVT (voor zover relevant)			
	Aanwezig	Ontvangen	Noodzaak
EIGENDOMSINFORMATIE			
Akte van levering	x		Indien aanwezig gewenst
Splitsingsakte en tekening			Nvt
Recente notulen en jaarrekening VVE			Nvt
Uittreksel Kvk van VVE			Nvt
Erpachtovereenkomst	x		
Erpachtcanon	x		
OBJECTINFORMATIE			
NEN 2580 meetstaat			Indien aanwezig gewenst
Bouwtekeningen			Noodzakelijk
Energie label			Indien aanwezig noodzakelijk
Onderhoudscertificaten installaties			Indien aanwezig gewenst
Meerjaren onderhoudsprogramma (MJOP) van de VVE			Nvt
Lijst met recente investeringen			Indien aanwezig gewenst
VERHUURINFORMATIE			
Huurovereenkomst			Nvt
Opleveringsrapport bij aanvang huur			Nvt
Laatst huurfactuur			Nvt
OVERIGE RELEVANTE INFORMATIE			
Eventuele renovatieplannen			Nvt
Milieu-/asbestrapporten			Indien aanwezig noodzakelijk
WOZ beschikking			Nvt
Oude taxatierapporten/due dilligence rapporten			Nvt
Eventuele aanvullende onderzoeken			Nvt
Overige relevante informatie**			Indien aanwezig noodzakelijk
Kopie uittreksel Kamer van Koophandel en kopie legitimatiebewijs tekeningsbevoegde(n).			Noodzakelijk



Paraaf opdrachtgever:



De opdrachtnemer / taxateur dient de opdrachtgever een algemene vraag te stellen of er nog zaken spelen als aanschrijvingen, verontreinigingen, erfdienstbaarheden, ontwikkelingen etc. die van invloed kunnen zijn op de waardering. Verder dient de opdrachtgever te bevestigen dat alle aangeleverde informatie volledig en juist is.

Bevestiging dat alle geleverde informatie door opdrachtgever juist is.

Handtekening opdrachtgever:



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'M. Smeijers', is written over a horizontal line.