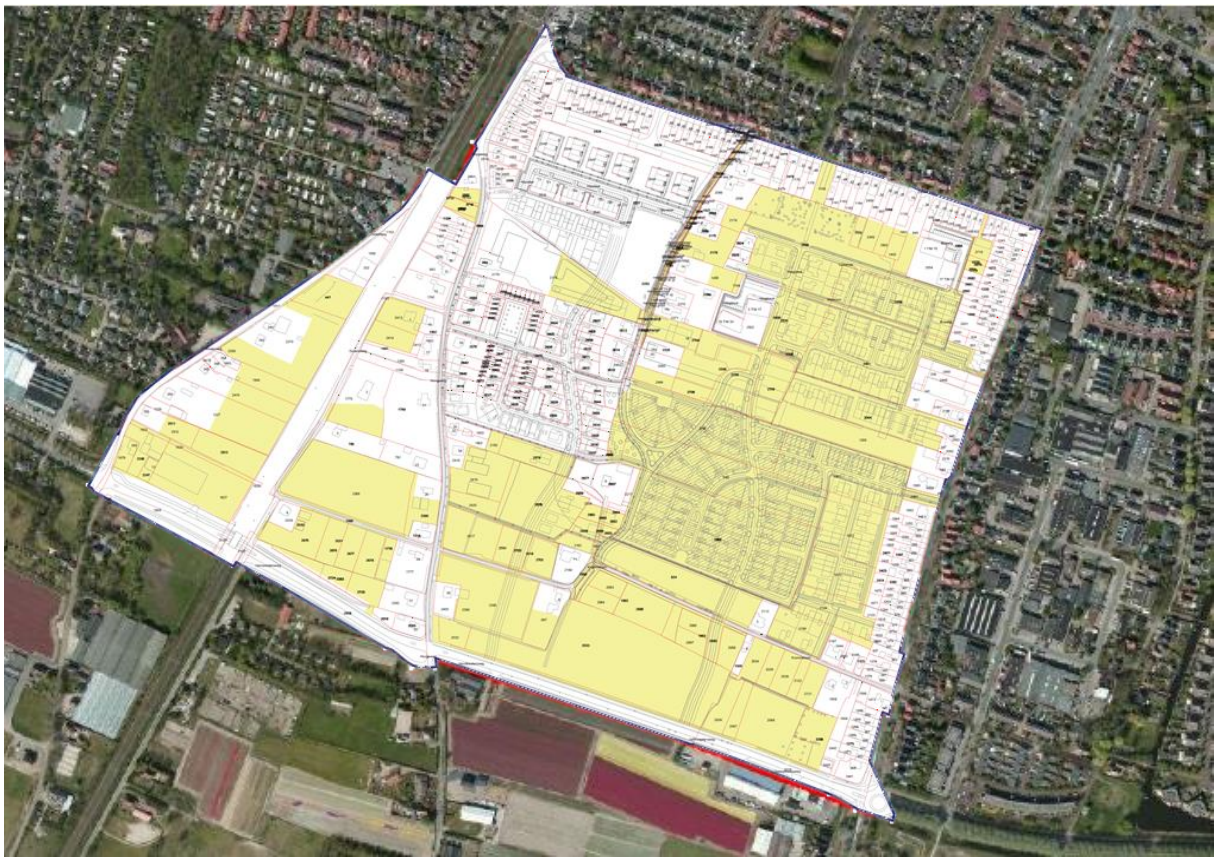
OVER MORGEN

GEMEENTE HEILOO

Gemeente Heiloo

Exploitatieplan Zuiderloo, 1e herziening

Definitief, dinsdag 22 december 2020



Colofon

Status	:	Exploitatieplan Zuiderloo, 1e herziening (definitief)
Datum	:	dinsdag 22 december 2020
IMRO-idn	:	NL.IMRO.0399.bpZuiderloo-EX06
Aantal pagina’s	:	29 exclusief bijlagen
Aantal bijlagen	:	11
Opgesteld door	:	Maurits Materman; Maarten Buisman
Website	:	overmorgen.nl

Inhoudsopgave

A. TOELICHTING EXPLOITATIEPLAN ZUIDERLOO 4

1. Inleiding 5
1.1 Aanleiding 5
1.2 Structurele herziening 5
1.3 Leeswijzer 5

2. Algemene toelichting 7
2.1 Bestemmingsplan Zuiderloo 7
2.2 Doel en functie van het exploitatieplan 7
2.3 Begrenzing van het exploitatieplangebied 8
2.4 Rechtsgevolgen exploitatieplan 9
2.5 Jaarlijkse herziening en eindafrekening 9

3. Toelichting op de kaarten 10

4. Toelichting op de regels 11
4.1 Algemeen en begrippen 11
4.2 Fasering 11
4.3 Omschrijving werken en werkzaamheden 11
4.4 Eisen aan werken en werkzaamheden 11
4.5 Eisen aan de uitvoering van werken en werkzaamheden 12
4.6 Verordening doelgroepen woningbouw 13
4.7 Verbods- en ontheffingsbepalingen 13

B. DE REGELS 14

C. DE EXPLOITATIEOPZET EN EXPLOITATIEBIJDRAGE 20

5. Algemeen 21
5.1 Parameters 21
5.2 Ruimtegebruik 21
5.3 Programma 22
5.4 Gebiedseigen kosten 22
5.5 Bovenwijkse voorzieningen 25
5.6 Opbrengsten 25
5.7 Vaststelling maximaal verhaalbare kosten 26
5.8 Omslagmethode 27
5.9 Exploitatiebijdrage 28

D. BIJLAGEN 29

A. TOELICHTING EXPLOITATIEPLAN ZUIDERLOO

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Heiloo is al langere tijd bezig met de ontwikkeling van de locatie Zuiderloo. Om het kostenverhaal te verzekeren en eisen te stellen aan de ontwikkeling van het gebied is een exploitatieplan opgesteld. Het exploitatieplan Zuiderloo is onlosmakelijk verbonden met het bestemmingsplan voor Zuiderloo. Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van circa 550 woningen en worden de voorwaarden hiervoor vastgelegd. Daarnaast vormt het bestemmingsplan de grondslag onder de voorwaarden en berekeningen van het exploitatieplan. Het exploitatieplan Zuiderloo is op 5 februari 2018 vastgesteld door de raad en op 23 maart 2020 onherroepelijk geworden.

1.2 Structurele herziening

Conform artikel 6.15 Wro moet een exploitatieplan worden herzien. Deze eerste herziening van het exploitatieplan Zuiderloo omvat zowel niet-structurele als structurele onderdelen. Bij een herziening op structurele onderdelen is artikel 6.14 Wro (en hierdoor ook afdeling 3:4 Awb) van toepassing. Hierdoor kan tegen het besluit direct beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Vooral de taxatie van de inbrengwaarde en de grondopbrengsten, gezien de marktontwikkelingen tussen 2017 en 2020, achten wij een structureel onderdeel van deze herziening.

Deze eerste herziening heeft samenvattend betrekking op de volgende punten:

1. Een uitwerking en detaillering van de ramingen van de kosten met in achtneming van de aangegeven methoden van indexering;
2. Een vervanging van de ramingen van de kosten door gerealiseerde kosten;
3. Voor de raming van de plankosten gebruik maken van de ministeriele regeling;
4. De inbrengwaarde taxeren op prijspeil 1-1-2020;
5. De grondopbrengsten taxeren op prijspeil 1-1-2020;
6. De doelgroepenverordening van toepassing verklaren.

1.3 Leeswijzer

Dit exploitatieplan bestaat uit de delen A, B, C en D. Deel A is een toelichtend deel. De delen B tot en met D zijn juridisch bindende delen:

- Deel A betreft de toelichting op het exploitatieplan Zuiderloo. De toelichting is als volgt opgebouwd:
  - Hoofdstuk 2 betreft de algemene toelichting. De algemene toelichting (paragraaf 2.3 - 2.7) gaat achtereenvolgens in op de volgende onderdelen: koppeling met het ruimtelijk besluit, doel en functie van het exploitatieplan, begrenzing van het exploitatieplan, procedure en rechtsgevolgen alsmede de jaarlijkse herziening en eindafrekening;
  - In hoofdstuk 3 worden de kaarten behorend bij dit exploitatieplan toegelicht;
  - In hoofdstuk 4 worden de regels van dit exploitatieplan toegelicht. De exploitatieopzet wordt in deel A niet nader toegelicht, maar wordt waar nodig in de exploitatieopzet (deel C) zelf nader verklaard. Waar nodig wordt in de toelichting verwezen naar de kaarten en overige regelingen of tabellen die bijlagen vormen van het exploitatieplan en in onderdeel D zijn opgenomen;
- Deel B betreft de eisen en de regels van het exploitatieplan. De regels zijn juridisch bindend op grond van artikel 6.13 lid 2 sub b en sub c Wro;

- Deel C bevat de exploitatieopzet. De exploitatieopzet is (ook) juridisch bindend op grond van artikel 6.13 lid 1 sub c Wro. De berekening van de exploitatiebijdragen is juridisch bindend in het kader van de verlening van omgevingsvergunningen voor een bouwplan als bedoeld in artikel 6.17 Wro. Aan die vergunning wordt een betalingsvoorschrift verbonden waarvan het te betalen bedrag gebaseerd is op de exploitatieopzet;
- In Deel D, tot slot, zijn de bijlagen opgenomen. De bijlagen waarnaar in de delen B en C wordt verwezen zijn juridisch bindende delen.

2. Algemene toelichting

2.1 Bestemmingsplan Zuiderloo

Ten behoeve van het verhalen van de door de gemeente te maken kosten in verband met de realisatie van het bestemmingsplan is onderhavig exploitatieplan opgesteld. Om de realisatie van het bestemmingsplan mogelijk te maken zijn diverse werken en werkzaamheden nodig binnen het exploitatieplangebied zoals bouwrijp maken, aanpassing en aanleg van wegen, riolen, voet- en fietspaden, en water- en groenvoorzieningen en (ondergrondse) infrastructuur.

2.2 Doel en functie van het exploitatieplan

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeente verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan waarin bouwplannen zijn opgenomen als aangewezen in artikel 6.12 Wro juncto artikel 6.2.1 Bro, een exploitatieplan vast te stellen. Geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld:

1. Indien het verhalen van kosten anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld doordat de gemeente overeenkomsten heeft gesloten met de eigenaar van de binnen het exploitatieplangebied gelegen gronden, of doordat de gemeente zelf eigenaar is van bedoelde gronden;
2. Indien er geen locatie-eisen nodig zijn of - indien ze wel nodig zijn - op andere wijze is verzekerd dat de eisen worden nageleefd.

Het exploitatieplan, de bijbehorende kaart(en) en de in het exploitatieplan opgenomen exploitatieopzet vormen de juridische basis om conform afdeling 6.4 van de Wro en afdeling 6.2 van het Bro de door de gemeente gemaakte en te maken kosten in het kader van de realisatie van bouwplannen te verhalen op eigenaren van de in het exploitatieplangebied gelegen gronden. Het kostenverhaal vindt plaats bij de verlening van een omgevingsvergunning dan wel door ontvangst van een bijdrage op basis van een gesloten anterieure overeenkomst of eventueel nog te sluiten posterieure overeenkomst. De exploitatieopzet beschrijft welke kosten en opbrengsten er in het plan zijn en op welke wijze de kosten toegerekend worden aan de eigenaren die een mogelijkheid hebben tot het realiseren van een bouwplan.

De regels over fasering en over de overige eisen aan het bouwrijp maken, de aanleg van voorzieningen van openbaar nut hebben tot doel het grondgebruik te sturen. Voor een deel van deze regels geldt dat de omgevingsvergunning niet kan worden verleend zolang niet aan de betreffende regels is voldaan. Dit geldt met name voor de faseringsregels. Voor een ander deel van de regels geldt dat ze ook los van een aanvraag voor omgevingsvergunning werking hebben. Bij overtreding ervan kan opgetreden worden met bestuursrechtelijke handhaving.

Voor de regels zoals opgenomen in deel B van dit exploitatieplan geldt bovendien dat overtreding ervan een economisch delict is en daarmee strafbaar is.

Om te komen tot het bestemmingsplan en het exploitatieplan heeft de gemeente kosten gemaakt, zoals is uitgewerkt in deel C van dit exploitatieplan. Om tot de realisatie van bebouwing en van de voorzieningen van openbaar nut te kunnen komen zijn werken en werkzaamheden nodig, waarvoor ook kosten gemaakt moeten worden. Deze kosten worden gemaakt door de eigenaren van de gronden in het exploitatieplangebied indien zij de bebouwing en de openbare voorzieningen zelf realiseren. Onder voorzieningen van openbaar nut worden in dit verband met name infrastructurele voorzieningen als wegen, riolen, voet- en fietspaden, en water- en groenvoorzieningen verstaan.

Indien en voor zover eigenaren zelf een (of meerdere) bouwplan(nen) gaan realiseren dient dit exploitatieplan ertoe om:

1. De noodzakelijke publiekrechtelijke basis te leggen voor het kostenverhaal, waarvan de berekening plaatsvindt bij het bepalen van het betalingsvoorschrift bij de aan te vragen omgevingsvergunningen dan wel waarvan de berekening wordt opgenomen in een overeenkomst welke wordt gesloten na de vaststelling van dit exploitatieplan (artikel 6.17 Wro);
2. Een fasering vast te leggen. Deze wordt opgenomen om een kader te creëren voor de realisatie (artikel 6.13 lid 1 onder c ten vijfde en 6.13 lid 3 Wro) zodat wordt gewaarborgd dat er een goede afstemming ontstaat tussen de aanleg van de voorzieningen van openbaar nut, het bouwrijp maken van de kavels en het verlenen van de omgevingsvergunningen. In paragraaf 3.2 van de toelichting op de regels wordt de fasering nader toegelicht;
3. Vast te leggen welke overige regels van toepassing zijn bij de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken en de aanleg van voorzieningen van openbaar nut. Deze worden opgenomen om te waarborgen dat bij realisatie specifieke eisen ten aanzien van deze werken en werkzaamheden én regels voor de uitvoering in acht worden genomen (artikel 6.13 lid 2 onder b en c Wro).

2.3 Begrenzing van het exploitatieplangebied

Het exploitatieplangebied omvat het gedeelte van het bestemmingsplan waarin de bouwplanmogelijkheden zijn gelegen waarvoor een kostenverhaalsplicht bestaat. Daarnaast omvat het exploitatieplangebied het gedeelte waarbinnen de werken en werkzaamheden plaatsvinden van de aanleg van de openbare ruimte en de aanleg van de nutsvoorzieningen. Het exploitatieplangebied volgt niet de begrenzing van het bestemmingsplangebied. De begrenzing is aangegeven op de Kaart Exploitatieplangebied zoals die als bijlage 1 in onderdeel D is opgenomen. De begrenzing is bepaald aan de hand van de criteria zoals die volgen uit de Wro. Het exploitatieplangebied mag niet groter zijn dan het bestemmingsplangebied en alleen die gronden zijn betrokken in het exploitatieplangebied waarop nieuwe bouwplannen zijn voorzien dan wel openbare voorzieningen worden gerealiseerd ten behoeve van de realisatie van het bestemmingsplan. Bestaande te handhaven bebouwing wordt aldus in beginsel niet opgenomen in dit exploitatieplan. Tot slot mogen ook onbenutte bouwtitels (indien reeds op basis van het oude bestemmingsplan een bouwvergunning/ omgevingsvergunning verkregen kon worden) voor bestemmingen die niet wijzigen, niet opgenomen worden in het exploitatieplan. Dit komt door een latere toevoeging aan artikel 9.1.20 van de Invoeringswet Wro.

De gronden die binnen het exploitatieplangebied zijn opgenomen kennen onderling een zodanige ruimtelijke en functionele samenhang dat sprake is van één exploitatiegebied. Het gaat om het uitgeefbare gebied voor het realiseren van 477 woningen in combinatie met de daaraan gerelateerde aan te leggen straten, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen en verdere openbare ruimte.

2.4 Rechtsgevolgen exploitatieplan

Dit exploitatieplan heeft gevolgen voor eigenaren van gronden in het exploitatieplangebied die bouwplannen kunnen gaan realiseren.

Nadat het exploitatieplan in werking is getreden vormt dit plan een toetsingskader voor de omgevingsvergunning voor het bouwplan. De gemeente moet een aanvraag voor een omgevingsvergunning die in strijd is met het exploitatieplan of de krachtens dit plan gestelde eisen, weigeren. Tevens zal bij de verlening van de omgevingsvergunning op basis van het exploitatieplan een financieel voorschrift aan de omgevingsvergunning worden verbonden, inhoudende dat de vergunninghouder een exploitatiebijdrage aan de gemeente verschuldigd is (artikel 6.17 lid 1 Wro). Eventuele betaling aan de gemeente is derhalve pas bij verlening van de omgevingsvergunning aan de orde. Dit werkt anders als de exploitatiebijdrage anderszins verzekerd is (artikel 6.17 Wro), bijvoorbeeld doordat de gemeente een overeenkomst heeft gesloten met de grondeigenaar. De eigenaar draagt dan mee in de kosten op basis van privaatrechtelijke afspraken. De grondslag voor het verschuldigd worden en het moment van betalen etc. is dan in de overeenkomst afgesproken.

Burgemeester en wethouders stellen bij de omgevingsvergunning een termijn waarbinnen de exploitatiebijdrage dient te worden betaald. Als de in het voorschrift opgenomen betalingstermijn overschreden wordt, kunnen burgemeester en wethouders besluiten tot een bouwverbod of bouwstop, tot invordering bij dwangbevel of tot gehele of gedeeltelijke intrekking van de omgevingsvergunning (artikel 6.21 Wro). Zolang het exploitatieplan niet onherroepelijk is, geldt op grond van artikel 2.10 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een aanhoudingsplicht voor de omgevingsvergunning.

2.5 Jaarlijkse herziening en eindafrekening

De Wro verplicht de gemeente in artikel 6.15 het exploitatieplan tenminste één keer per jaar te herzien. In hoofdstuk 1 is al aangegeven dat deze (eerste) herziening, een herziening betreft op zowel structurele – als niet structurele onderdelen. Hierdoor is artikel 6.14 Wro en daarmee ook afdeling 3:4 Awb van toepassing.

Herziening van het exploitatieplan kan leiden tot een hogere of lagere exploitatiebijdrage, met uitzondering van die percelen waarvoor dan al een rechtsgeldige omgevingsvergunning is verstrekt. Herziening kan ook leiden tot het aanpassen, laten vervallen of toevoegen van regels ten aanzien van locatie-eisen, hetgeen kan doorwerken in de tot het exploitatieplan behorende kaarten en andere bijlagen, bijvoorbeeld omdat ze zijn geactualiseerd.

Aan het einde van de exploitatie vindt er een eindafrekening plaats. Het einde van de exploitatie betekent dat alle werken, werkzaamheden en maatregelen, welke voorzien zijn in het exploitatieplan zijn uitgevoerd. Binnen drie maanden na dat moment stelt het college van burgemeester en wethouders een afrekening van het exploitatieplan vast (artikel 6.20 lid 1 Wro). Daarbij worden de betaalde exploitatiebijdragen herrekend volgens de methode van artikel 6.20 lid 2 Wro. Lid 3 van dat artikel bepaalt dat, indien een opnieuw berekende exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, de gemeente het verschil, voor zover het verschil groter is dan vijf procent, naar evenredigheid met rente terugbetaalt aan degene die houder was van de omgevingsvergunning (of aan diens rechtsopvolger).

3. Toelichting op de kaarten

De volgende kaarten maken onlosmakelijk onderdeel uit van dit exploitatieplan:

1. Een kaart waarop de gebiedsafbakening is aangegeven (kaart exploitatieplangebied, deel D, bijlage 1). Deze kaart vormt een verplicht onderdeel van het exploitatieplan. De motivering voor deze afbakening is gegeven in paragraaf 2.4. Deze kaart is juridisch bindend.
2. Een kaart waarop de kadastrale percelen zijn weergegeven die op 1-1-2020 nog ontwikkelt moeten worden. Tevens is op de ondergrond de bestemming zichtbaar (kaart grondeigendommen, deel D, bijlage 2).

4. Toelichting op de regels

4.1 Algemeen en begrippen

De ontwikkeling van het plangebied Zuiderloo is een project dat afhankelijk is van veel factoren. Gelet hierop en op de aanwezigheid van verschillende eigenaren in het exploitatieplangebied is het noodzakelijk in dit exploitatieplan de integraliteit van de uitvoering te waarborgen. De duur, de hoeveelheid werkzaamheden, de afhankelijkheden en de noodzaak van een integrale uitvoering vormen redenen voor een aantal regels met betrekking tot de realisatie van het plangebied. De regels zijn dusdanig geformuleerd dat de gemeente daadwerkelijk handhavend kan optreden indien ervan wordt afgeweken.

De wettelijke basis voor het opnemen van regels in het exploitatieplan ligt in artikel 6.13 Wro.

De regels hebben onder meer betrekking op de wijze van uitvoering en op kwalitatieve normen. Dit hoofdstuk 3 bevat de toelichting op de regels. De regels bij dit exploitatieplan zijn vervat in deel B van dit exploitatieplan. Als onderdeel van de regels is een begrippenlijst opgenomen van de meest voorkomende begrippen in dit exploitatieplan.

4.2 Fasering

Voor de realisatie van Zuiderloo geldt de koppeling dat op de gronden van een grondeigenaar eerst de voorzieningen van openbaar nut (wegen, riolen, voet- en fietspaden, en water- en groenvoorzieningen) aangelegd moeten worden of dat de grondeigenaar over de aanleg bindende afspraken met de gemeente heeft gemaakt in een anterieure of posterieure overeenkomst, voordat de omgevingsvergunning voor de opstalrealisatie op die grond kan worden verleend en de opstalrealisatie mag plaats vinden. De voorzieningen van openbaar nut moeten aangelegd worden conform de eisen van de in dit exploitatieplan genoemde documenten (kwaliteitshandboek en IPOR), . De voorzieningen van openbaar nut inclusief ondergrond kunnen aan de gemeente in eigendom en beheer worden overgedragen mits hierover de grondeigenaar met de gemeente een overeenkomst sluit, na afloop van de in het bestek beschreven onderhoudstermijn van de betreffende voorzieningen van openbaar nut.

Artikel 2 van dit exploitatieplan stelt deze fasering bindend vast.

4.3 Omschrijving werken en werkzaamheden

Artikel 3 van dit exploitatieplan bevat de omschrijving van de werken en werkzaamheden.

4.4 Eisen aan werken en werkzaamheden

Artikel 4 van dit exploitatieplan bevat de regels met betrekking tot de werken en werkzaamheden. Het bouw- en woonrijp maken, de aanleg van de nutsvoorzieningen en inrichting van de openbare ruimte moeten plaatsvinden conform het IPOR (Inrichtingsplan Openbare Ruimte d.d. 21 maart 2013, vastgesteld door het college op 3 juni 2013) en het Stedenbouwkundig plan Zuiderloo van december 2012, gewijzigd 27 februari 2013 inclusief Addendum Stedenbouwkundig plan d.d. 28 mei 2013 en vastgesteld door het college op 3 juni 2013.

Tevens geldt voor de uitvoering van werkzaamheden dat de bestaande waterlopen en bomen gelegen binnen de bestemming “Groen” gehandhaafd moeten blijven.

Van artikel 4 kan worden afgeweken in het geval de gemeente heeft besloten de kwaliteitsvoorschriften openbare ruimte te actualiseren.

De afwijkingsbepaling is zo geformuleerd dat het initiatief bij de zelfrealiserende grondeigenaar ligt. Die moet aangeven aan de gemeente dat hij toepassing wil geven aan de geactualiseerde kwaliteitsvoorschriften. Indien niet via deze wijze toepassing wordt gegeven aan de geactualiseerde kwaliteitsvoorschriften openbare ruimte zal de gemeente dit exploitatieplan herzien.

4.5 Eisen aan de uitvoering van werken en werkzaamheden

Artikel 5 bevat de regels omtrent de eisen aan uitvoering van werken en werkzaamheden. Hieronder volgt de toelichting op die regels.

4.5.1 Goedkeuring bestekken en tekeningen

Het is van belang om te waarborgen dat tijdens de uitvoering van werken en werkzaamheden overeenkomstig de eisen en regels van dit exploitatieplan wordt gewerkt. Tevens wil de gemeente zoveel mogelijk voorkomen dat bij uitvoering handhavend opgetreden moet worden. Om dit te bereiken moeten de voorlopige ontwerp inrichtingsplannen, de definitieve inrichtingsplannen, bestekken en tekeningen en de voor het werk benodigde onderzoeken, onderbouwingen en berekeningen voor de zelf te realiseren voorzieningen van openbaar nut ter toetsing aan de gemeente worden voorgelegd.

4.5.2 Aanbesteding

Op grond van Europees recht en - in lijn daarmee - op grond van gemeentelijk beleid rekent de gemeente het tot haar taak om mededinging te bewerkstelligen als het gaat om werken, leveringen en diensten. De desbetreffende Europese regels en beginselen zijn voor Nederland vervat in de Aanbestedingswet, het Aanbestedingsbesluit en het Aanbestedingsreglement Werken 2012 (ARW 2012). Ingevolge artikel 6.2.9 Bro zijn deze regels ook van toepassing voor dit exploitatieplan en schrijft de gemeente - aanvullend - haar eigen gemeentelijk aanbestedingsbeleid voor dat ook ziet op openbare aanbestedingen van werken en werkzaamheden beneden de drempel van de Europese regelgeving. Voor zover het Besluit aanbestedingsregels voor overheidsopdrachten niet van toepassing is, is het gemeentelijke Inkoop- en aanbestedingsbeleid van toepassing. In artikel 5.2 zijn de aanbestedingsregels opgenomen.

4.5.3 Eindinspectie en tussentijdse inspecties

De aanleg van voorzieningen van openbaar nut. Hiermee worden de voorzieningen bedoeld zoals aangegeven in artikel 6.2.5 Bro.

Met het oog op de overdracht van de openbare voorzieningen aan de gemeente is voorafgaande eindinspectie van de werken en werkzaamheden nodig. De gemeente wil alsdan kunnen controleren of de voorzieningen conform de eisen zijn aangelegd en voldoende kwaliteit hebben om ze in beheer over te nemen. Tijdens het proces van uitvoering zijn ook tussentijdse inspecties nodig. Voor een goed beheer door de gemeente is ook gemeentelijk eigendom van de openbare voorzieningen nodig. Met het oog daarop stelt de gemeente zich op het standpunt dat de openbare voorzieningen eerst door de inspecteurs van de gemeente worden geïnspecteerd. Daartoe zal de zelfrealiserende grondeigenaar voor afronding van over te dragen openbare ruimte of openbare nutsvoorzieningen alle revisiegegevens, ‘as built’ tekeningen, bonnen en certificaten worden overdragen aan de gemeente. Daarna zullen de inspecteurs hun eindinspectie kunnen houden.

In artikel 5.3 is aangegeven dat de inspecteurs te allen tijde vrije toegang hebben tot het exploitatieplangebied. Hun inspecterende bevoegdheid heeft echter ook betrekking op het

uitgeefbare gebied. Inspectie is immers ook nodig voor bijvoorbeeld zaken met betrekking tot het creëren van de juiste maaiveldhoogte en tot het treffen van maatregelen voor hemelwaterafvoer.

4.5.4 Vrijkomende grond

De binnen het exploitatieplangebied af te graven grond die bij het verrichten van de werken en werkzaamheden vrij komt wordt zoveel als mogelijk gebruikt voor het ophogen van gronden in het exploitatieplangebied. Het belang hiervan is gelegen in het kostenefficiënt omgaan met vervoer van gronden en in de noodzaak tot controle van de milieukwaliteit van de af- en aan te voeren gronden. In artikel 5.4 staan een aantal regels hierover opgenomen.

4.6 Verordening doelgroepen woningbouw

Sinds 7 mei 2020 is de Verordening doelgroepen woningbouw Heiloo 2020 van kracht. Deze verordening is van toepassing op het onderhavige exploitatieplan. Het doel van de verordening is woningen in de sociale huur en middendure huur ook daadwerkelijk bij de daarvoor bestemde doelgroep in gebruik komen en blijven gedurende een bepaalde periode. Om te voorkomen dat dit doel doorkruist zou kunnen worden, zijn in de verordening de bepalingen opgenomen over de doelgroepen, huurgrenzen en instandhoudingstermijnen van deze woningbouwtypologieën. De verordening is als bijlage 12 opgenomen in dit exploitatieplan.

4.7 Verbods- en ontheffingsbepalingen

Overtreding van de regels in deel B kunnen een economisch delict in de zin van de Wet op de economische delicten zijn en zijn daarmee een strafbaar feit.

Voorts is het zo dat het college van burgemeester en wethouders af kunnen wijken van een aantal regels. Dat kan alleen als het tot niet-structurele wijzigingen van dit exploitatieplan leidt. Artikel 6.15 lid 3 sub d Wro gaat er namelijk van uit dat voor structurele wijzigingen de figuur van de herziening van een exploitatieplan bedoeld is. Voor het nemen van besluiten tot zulke herzieningen is de gemeenteraad bevoegd. Tevens is dan de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

In artikel 7 zijn de regels terzake bovenstaande elementen opgenomen.

B. DE REGELS

Artikel 1 Begrippen

Tenzij anders vermeld gelden de definities van begrippen die in het Bestemmingsplan Zuiderloo zijn opgenomen ook voor dit exploitatieplan, voor zover deze begrippen ook in het exploitatieplan voorkomen.

Daarnaast geldt dat in deze regels wordt verstaan onder:

Bestekken en tekeningen: De vastlegging naar plaats, omvang, materiaal en kwaliteit van tot stand te brengen objecten, tevens omvattende de administratieve voorwaarden, de algemene technische bepalingen en de bepalingen met betrekking tot de arbeidsomstandigheden waaraan tijdens de totstandkoming moet worden voldaan, dienende ter verkrijging van prijsopgaven van inschrijvers en ter contractuele vastlegging tussen opdrachtgever en aannemer/leverancier. De bestekken en tekeningen zullen worden getoetst conform het bepaalde in artikel 5.1.

Bestemmingsplan: Bestemmingsplan Zuiderloo 2015.

Bouwkavels: De gronden waarop één of meer bouwplannen mogelijk zijn. Het betreffen de gronden die op de bestemmingsplankaart zijn aangegeven met de bestemming Woongebied of Woongebied, Uit te werken.

Bouwplan: Een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Bouwrijp maken: De werkzaamheden zoals genoemd in artikel 3.1.

Voor zover betrekking hebbend op de voorzieningen van openbaar nut: de werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 3 in de fase van het bouwrijp maken.

Exploitatieplangebied: Het gebied waarbinnen bouwplannen worden gerealiseerd in de vorm van woningen, inclusief de daarbij behorende openbare ruimte, zoals weergegeven op de Kaart exploitatieplangebied.

Exploitatieopzet: De exploitatieopzet als bedoeld in deel C van dit exploitatieplan.

Exploitatiebijdrage: De door een grondeigenaar via de omgevingsvergunning aan de gemeente verschuldigde vergoeding in de kosten van de grondexploitatie.

Netto contante waarde: De huidige waarde op prijspeil 1-1-2020 van toekomstige kasstromen, rekening houdende met rente en indexatie.

Startwaarde: de nominale waarde op huidig prijspeil 1-1-2020.

Voorzieningen van openbaar nut: De binnen het exploitatieplangebied aan te leggen voorzieningen zoals nader benoemd in de artikelen 3.2 en 3.3.

Werk: Een constructie voor zover onderdeel uitmakend van het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied of de aanleg van voorzieningen van openbaar nut.

Artikel 2 Fasering

De opstalrealisatie van een bouwplan op het perceel van een grondeigenaar met te realiseren bouwplannen zal niet eerder starten dan nadat de grondeigenaar zich jegens de gemeente heeft verplicht om de op zijn perceel beoogde (en bestemde) voorzieningen van openbaar nut aan te leggen conform het bepaalde in artikel 3.

Ingevolge dit artikel is het verboden om, zolang de voorzieningen van openbaar nut niet zijn aangelegd op het perceel van de grondeigenaar die een bouwplan wil realiseren een omgevingsvergunning voor woningbouw te verlenen, tenzij met de grondeigenaar een overeenkomst is gesloten waarin afspraken zijn vastgelegd over (onder meer) de aanleg van de voorzieningen van openbaar nut door de gemeente of door de grondeigenaar.

Artikel 3 Omschrijving van de werken en werkzaamheden

Artikel 3.1 Bouwrijp maken

De bouwkavels dienen bouwrijp te worden gemaakt. Onder bouwrijp maken worden begrepen werkzaamheden die noodzakelijk zijn om bebouwing op de bouwkavels mogelijk te maken,:

- Sloop- en opruimingswerkzaamheden;
- Het saneren van de verontreinigde bodem afgestemd op de bodemfunctie;
- Het verrichten van grondwatersaneringen – steeds conform de daartoe genomen besluiten van het bevoegde gezag;
- Het treffen van grondwater regulerende maatregelen;
- Het treffen van infiltrerende voorzieningen, zoals het graven van greppels;
- Het opschonen en dempen van watergangen;
- Het uitvoeren van grondwerken (waaronder begrepen het zo nodig ophogen (van delen) van het exploitatieplangebied en het voorbelasten ervan;
- Het uitvoeren van geluidwerende voorzieningen;
- Het leggen van bruggen, duikers en drainage, de aanleg van kabels, buizen, leidingen en rioleringen met bijbehorende voorzieningen;
- De aanleg van (openbare) bouwwegen.

Artikel 3.2 Aanleg nutsvoorzieningen

In het exploitatieplangebied dienen nutsvoorzieningen, inclusief bijbehorende bovengrondse voorzieningen, te worden aangelegd of aangepast. Voor de aanleg van nutsvoorzieningen worden de volgende werken aangelegd en werkzaamheden verricht:

- Aanleg van en, indien van toepassing, verplaatsing of aanpassing van onder andere leidingen voor gas (indien de gemeente kiest voor een alternatief komt deze te vervallen) , water, elektra,

telefoon, centraal antenne systeem, data (glasvezel) inclusief de nodige bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, verdeelkasten;

- Aanbrengen van openbare verlichting door aanleg leidingen en plaatsen lichtmasten.

Artikel 3.3 Inrichting openbare ruimte

In het kader van de inrichting van de openbare ruimte binnen het exploitatieplangebied, worden in hoofdzaak de volgende voorzieningen gerealiseerd:

- de aanleg van definitieve verhardingen (zoals openbare wegen, parkeergelegenheden, paden, pleinen, trottoirs en aansluitingen daarop);
- het al dan niet door middel van beschoeiingen, etc. afwerken van de aangelegde waterpartijen;
- de aanleg van openbare groenvoorzieningen, speelplaatsen, afvalinzamelingspunten of voorzieningen;
- het plaatsen van openbare verlichting, straatmeubilair en brandkranen, het verzorgen van straatnaamgeving, het plaatsen van verkeersborden en bewegwijzering en het anderszins afwerken van de openbare ruimte met alle daarbij behorende werken en werkzaamheden, waaronder de aansluiting van op bestaande bovengrondse en ondergrondse infrastructuur.

Artikel 4 Eisen voor de werken en werkzaamheden

Artikel 4.1 Eisen

De werken en werkzaamheden zoals genoemd in artikel 3 dienen te worden aangelegd casu quo ingericht in overeenstemming met de eisen zoals verwoord in:

- Het bestemmingsplan Zuiderloo;
- Het beeldregieplan Zuiderloo;
- De regels van dit exploitatieplan (inclusief bijlagen);
- De IPOR (Inrichtingsplan Openbare Ruimte, d.d. 3 juni 2013);
- Het Kwaliteitshandboek Openbare Ruimte woningbouwlocaties gemeente Heiloo 2019, d.d. 23 april 2019;
- Herziene versie – Waterstructuurplan Zuiderloo te Heiloo d.d. 29 augustus 2016.

Voor de uitvoering van de werken en werkzaamheden zoals genoemd in artikel 3 geldt dat de bestaande greppels/waterlopen en (historische) houtwallen gehandhaafd moeten blijven indien deze ‘Groen’ bestemd zijn.

Artikel 4.2 Afwijking

Van artikel 4 lid 1 kan worden afgeweken in het geval de gemeente heeft besloten om eisen zoals bedoeld in artikel 4 lid 1, te actualiseren. Een verzoek tot afwijking zal worden gehonoreerd onder de voorwaarde dat de verzoeker conform de geactualiseerde eisen zal handelen.

Artikel 5 Regels over het uitvoeren van de werken en werkzaamheden

Artikel 5.1 Goedkeuring bestekken, tekeningen, onderzoeken en berekeningen

1. Het is verboden te starten met de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatieplangebied en de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, voordat de bestekken en tekeningen en de voor het werk benodigde onderzoeken, onderbouwingen en berekeningen ter goedkeuring voor de onder artikel 3.2 genoemde voorzieningen of werkzaamheden zijn voorgelegd aan en zijn goedgekeurd door het college van burgemeester en wethouders;
2. Burgemeester en wethouders beslissen binnen zes weken na het indienen van de bestekken en tekeningen omtrent de goedkeuring. Indien geen goedkeuring wordt verkregen dienen nieuwe bestekken en tekeningen te worden gemaakt dat wel voldoet. De gemeente zal goedkeuring niet op onredelijke gronden weigeren. Het college van burgemeester en wethouders kunnen deze termijn eenmaal met vier weken verdagen;
3. De bestekken en tekeningen worden getoetst aan:
    - Het bestemmingsplan Zuiderloo;
    - het Stedenbouwkundig plan Zuiderloo van december 2012, gewijzigd 27 februari 2013 inclusief Addendum Stedenbouwkundig plan d.d. 28 mei 2013 en vastgesteld door het college op 3 juni 2013.
    - Het beeldregieplan Zuiderloo d.d. 22 maart 2013 en vastgesteld d.d. 3 juni 2013;
    - De regels van dit exploitatieplan (inclusief bijlagen);
    - Het IPOR (Inrichtingsplan Openbare Ruimte, d.d. 21 maart 2013 en vastgesteld d.d.3 juni 2013);
    - Het Kwaliteitshandboek Openbare Ruimte woningbouwlocaties gemeente Heiloo 2019, d.d. 23 april 2019;
    - Herziene versie – Waterstructuurplan Zuiderloo te Heiloo d.d. 29 augustus 2016.Het is verboden werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 1 uit te voeren in strijd met de bestekken en tekeningen en onderzoeken, onderbouwingen en berekeningen.

Artikel 5.2 Aanbesteding

Er zal een aanbesteding plaats moeten vinden voor die werken en werkzaamheden die volgens de (Europese) aanbestedingsregels moeten worden aanbesteed. Op de aanbesteding van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden, voor zover betrekking hebbend op voorzieningen van openbaar nut en de daarmee samenhangende diensten, is derhalve de Aanbestedingswet het Aanbestedingsbesluit en het Aanbestedingsreglement Werken 2016 (ARW 2016) van toepassing. Voor zover de Aanbestedingswet het Aanbestedingsbesluit en het Aanbestedingsreglement Werken 2016 (ARW 2016) niet van toepassing zijn, is het dan geldende aanbestedingsbeleid van de gemeente van toepassing (thans is geldend het Inkoop- en aanbestedingsbeleid 2013 van de gemeente Heiloo), tenzij het college van burgemeester en

wethouders hiervan gemotiveerd afwijkt overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van vorengenoemd beleidsstuk.

Artikel 5.3 Eindinspectie en tussentijdse inspecties

1. Met het oog op de naleving van de regels van dit exploitatieplan vinden inspecties plaats. In het bijzonder met het oog op de overdracht van de (ondergrond voor) voorzieningen van openbaar nut in beheer aan de gemeente vinden zowel tussentijds als direct voorafgaande aan deze overdracht inspecties plaats, een en ander zoals is vastgelegd in het Kwaliteitshandboek.
2. Inspecteurs van en namens de gemeente hebben te allen tijde vrije toegang tot het exploitatieplangebied inclusief de uitgeefbare gronden.

Artikel 5.4 Regels voor vrijkomende grond

Werken en werkzaamheden met betrekking tot af te graven en af te voeren gronden binnen het exploitatieplangebied worden uitgevoerd door zoveel als mogelijk de af te graven en af te voeren gronden in te zetten voor het voorbelasten en ophogen van gronden in het exploitatieplangebied.

Artikel 6 Verordening doelgroepen woningbouw

1. Bij de uitvoering van dit exploitatieplan is de Verordening doelgroepen woningbouw Heiloo 2020 van kracht, zoals deze is in werking is getreden op 7 mei 2020. De verordening beschrijft de doelgroepen, huurprijsgrenzen en instandhoudingstermijnen.

Artikel 7 Verbods- en ontheffingsbepalingen

1. Het is verboden werken en werkzaamheden uit te (laten) voeren in strijd met de regels van dit exploitatieplan. Overtreding van de regels omtrent het uitvoeren van de werken en werkzaamheden is een economisch delict in de zin van de Wet op de economische delicten en is daarmee een strafbaar feit;
2. Het college van burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in de regels van dit exploitatieplan. Dat kan alleen als het tot niet-structurele wijzigingen van dit exploitatieplan leidt.
3.

Artikel 8 Slotbepalingen

1. Overtredingen van het bepaalde in deel B en de daarbij behorende bijlagen van dit exploitatieplan betreffen een economisch delict in de zin van de Wet op de economische delicten en zijn daarmee een strafbaar feit;
2. Deze regels kunnen worden aangehaald als ‘Regels Exploitatieplan Zuiderloo’.

C. DE EXPLOITATIEOPZET EN EXPLOITATIEBIJDRAGE

5. Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de exploitatieopzet beschreven. De exploitatieopzet vormt de grondslag voor het kostenverhaal via de omgevingsvergunning en de door de gemeente te sluiten posterieure overeenkomsten in het exploitatiegebied. In deze exploitatieopzet worden de kosten, opbrengsten en fasering beschreven en gekwantificeerd. Dit leidt vervolgens tot een exploitatiesaldo, uitgedrukt in de netto contante waarde per 1-1-2020. Ten slotte wordt aangegeven hoe de kosten kunnen worden toegerekend aan de verschillende kostendragers. Aangezien er op dit moment nog geen uitwerking van het stedenbouwkundig plan is, is de exploitatieopzet bepaald aan de hand van een normatieve uitwerking van het ruimtegebruik. Op grond van artikel 6.13 vierde lid Wro geldt voor het exploitatieplan de fictie dat de gemeente het gehele gebied exploiteert. Dit betekent dat de gemeente de kosten en opbrengsten raamt als ware zij de enige exploitant is in het exploitatieplangebied.

5.1 Parameters

Aangezien de exploitatieopzet rekening houdt met fasering van kosten en opbrengsten zijn ook rente- en inflatie invloeden toegepast. De volgende financiële parameters zijn gehanteerd:

- Startdatum van de exploitatieopzet 1 januari 2020;
- Looptijd van de exploitatieopzet: in beginsel tot 10 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan;
- Verwachte einddatum van de exploitatieopzet 31 december 2026;
- Een rekenrente van 2,14%. Dit is het rentepercentage dat de gemeente als interne rekenrente hanteert. De discontovoet is 2% conform de regels van het BBV;
- Uitgavenindexatie van 2,25% gedurende gehele looptijd;
- Inkomstenindexatie van 1% gedurende gehele looptijd;
- Prijspeildatum 1 januari 2020;
- Resultaten worden gepresenteerd op Netto Contante Waarde per 1-januari-2020;
- Alle bedragen in de exploitatieopzet zijn exclusief btw, tenzij anders is aangegeven.

Wanneer het exploitatieplan wordt herzien, wordt op basis van markt- en prijsontwikkelingen bepaald of gehanteerde parameters nog marktconform zijn.

5.2 Ruimtegebruik

Het totale exploitatieplangebied is 23,7 ha. Tabel 1 toont het gehanteerde ruimtegebruik. Het toekomstig ruimtegebruik van de bestemming Woongebied - uit te werken (WGU) is normatief bepaald.

Ruimtegebruik	Bestemd	Normatief	Totaal	%
Wijkweg/hoofdinfrastructuur	20.909		20.909	9%
Uitgeefbaar		120.815	120.815	51%
Verharding		47.474	47.474	20%
Groen/Water	2.412	45.759	48.171	20%
Totaal	23.321	214.048	237.369	100%

Tabel 1 Ruimtegebruik exploitatieplangebied Zuiderloo

5.3 Programma

Het bestemmingsplan Zuiderloo bevat een programma van 550 woningen. Hiervan zijn op 1 januari 2020 reeds 380 woningen gerealiseerd of is een omgevingsvergunning voor afgegeven. Deze woningen maken onderdeel uit van het exploitatieplan Zuiderloo en zijn verwerkt in de boekwaarde van de gerealiseerde kosten en/of grondopbrengsten. Het exploitatieplan Zuiderloo betreft een programma van 477 woningen waarvan 170 woningen nog gerealiseerd dienen te worden.

De differentiatie van het woningbouwprogramma in het exploitatieplan is overeenkomstig de uitgangspunten zoals in de toelichting van het bestemmingsplan Zuiderloo is opgenomen.

Binnen het bestemmingsplan Zuiderloo is met een ontwikkelaar, in het kader van de samenwerkingsovereenkomst die met deze partij is gesloten, een woningbouwcategorisering afgesproken van categorie 1 & 2 - 30%; categorie 3 - 40% en categorie 4 - 30%. Dit is expliciet besloten door de raad op 2 juli 2012. Voor de resterende initiatieven is het uitgangspunt om conform de huidige woonvisie te ontwikkelen met het streven naar een invulling van categorie 1 & 2 - 40%; categorie 3 - 30% en categorie 4 - 30%. Met de reeds gerealiseerde woningen en contractueel vastgelegde woningaantallen leidt dit tot het volgende woningbouwprogramma in het exploitatieplan:

Programma	gerealiseerd	te realiseren	totaal	verhouding
Cat. 1	71	0	71	13%
Cat. 2	62	65	127	23%
Cat. 3	104	80	184	33%
Cat. 4	143	25	168	31%
Zuiderloo BP	380	170	550	

abel 2 Differentiatie Bestemmingsplan Zuiderlooo.b.v. afspraken en woonvisie

5.4 Gebiedseigen kosten

Onderstaand overzicht bevat per kostenpost het totaal van de nominale kosten dat is opgenomen in de exploitatieopzet. De artikelen 6.2.3. tot en met 6.2.5. van het Bro dienen als basis voor de opgestelde kostensoortenlijst. Voor alle kosten geldt dat het 100% gebiedseigen kosten zijn. Hiermee zijn deze kosten voor 100% toe te rekenen aan het exploitatieplan Zuiderloo. In dit hoofdstuk worden deze kostenposten beknopt toegelicht en onderbouwd. De kostenposten waarvoor geen boekwaarde of raming is opgenomen zullen niet verder worden behandeld in deze toelichting.

INVESTERINGEN		Totaal
INBRENGWAARDE		
6.2.3.a-b	Inbrengwaarde grond & opstal per perceel	19.279.483
6.2.3.c-d	Inbrengwaarde sloop grond & opstal per perceel	158.337
KOSTENSOORTEN GRONDEXPLOITATIEWET		
6.2.4.n	Boekwaarde rente	792.227
6.2.4.a	Onderzoeken	829.190
6.2.4.b	Saneren & grondwerken	2.168.879
6.2.4.c(1)	Voorzieningen bouwrijp	2.467.469
6.2.4.c(2)	Voorzieningen woonrijp	5.666.812
6.2.4.g-j	Plankosten (POK & VTU)	3.659.647
6.2.4.k	Tijdelijk beheer	110.520
6.2.4.l	Planschade	37.081
6.2.4.m	Niet compensabele BTW	-
6.2.4.d-f	Overige maatregelen	840
6.2.11.i	Bijdrage bovenwijks	2.006.615
nvt 1	Overige kosten administratief	-
nvt 2	Overige kosten planinhoudelijk	-
	Totaal	**37.177.100**

5.4.1. Inbrengwaarde van de gronden en sloopkosten

De inbrengwaarde van de gronden in het exploitatiegebied is gestoeld op taxatie van een extern bureau. In artikel 6.13.5 van de Wro wordt geschreven hoe de inbrengwaarde van de gronden dienen te worden bepaald. Tiede Boer Randstedelijke Rentmeester en Taxateur heeft de taxatie voor de nog te realiseren gronden uitgevoerd en aangeleverd, d.d. 22 december 2020. Dit rapport is als bijlage 3 opgenomen in dit exploitatieplan. Gronden die zijn ontwikkeld hebben een boekwaarde en zijn niet opnieuw getaxeerd. De inbrengwaarde per grondeigenaar uit het vorige exploitatieplan is opgenomen als boekwaarde.

De totale inbrengwaarde is getaxeerd op € 19,3 mln.

Voor te slopen bebouwing is ca. € 0,2 mln. opgenomen in de raming. De onderliggende analyse is opgenomen in bijlage 4 van dit exploitatieplan.

5.4.2. Onderzoek

Deze kostenpost bevat budget voor onderzoeken naar bodemgesteldheid, archeologie en akoestiek. Voor het betreffende plan is in totaal ca. € 0,83 mln. opgenomen voor dergelijke onderzoeken. Op dit moment is reeds ca. € 0,44 mln. besteed aan onderzoeken. Verwacht wordt nog ca. € 0,38 mln. te besteden aan dergelijke onderzoeken. De raming voor onderzoeken uit het onherroepelijke exploitatieplan gelden als uitgangspunt voor de nog te verwachte kosten voor onderzoeken. Deze raming ging uit van gemiddelde prijs van € 3,85 m² per m² plangebied. Dit bedrag is geïndexeerd met een percentage van 2% per jaar, zoals opgenomen in het onherroepelijke exploitatieplan.. Hiermee bedraagt de gemiddelde prijs per m² plangebied € 4,17 (prijspeil 1-1-2020). Gelet op het nog te realiseren plangebied (92.244 m²) bedraagt de raming voor nog te uit te voeren onderzoeken ca. € 0,38 mln. De raming is opgenomen in bijlage 5A - B.

5.4.3. Bodemsanering en grondwerken

Deze kostenpost bevat ramingen voor saneringen en grondwerken, zoals egaliseren, ophogen of afgraven.

Op basis van geadviseerde bedragen uit eerdere onderzoeken is een bedrag van ca. € 0,15 mln. opgenomen voor nog uit te voeren saneringen. Wanneer blijkt dat saneringen lager of hoger uitvallen zal dit bij jaarlijkse actualisatie van het exploitatieplan worden meegenomen. Het bedrag van ca. € 0,15 mln. is gebaseerd op de raming uit het onherroepelijke exploitatieplan. De bedragen voor sanering die nog uitgevoerd moeten worden zijn vervolgens jaarlijks geïndexeerd met 2%. Een nadere onderbouwing hiervan is opgenomen in bijlage 6B.

Voor nog uit te voeren grondwerken geldt dat een raming van ca. € 0,92 mln. is opgenomen. Dit bedrag is gebaseerd op de raming uit het onherroepelijke exploitatieplan. De gemiddelde prijs per m² plangebied voor het grondwerk bedroeg in 2017 ca. € 9,24. Na een jaarlijks indexering van 2% bedraagt de gemiddelde prijs ca. € 10,0 per m² plangebied. Gelet op het nog te realiseren plangebied (92.244 m²) bedraagt de totale kosten voor nog te realiseren grondwerken ca. € 0,92 mln. Een groot deel is al gerealiseerd en is verwerkt in de boekwaarde (ca. € 1,1 mln.). De totale kosten voor sanering en grondwerken komt daarmee uit op ca. € 2,2 mln.

De opbouw van de kosten voor bodemsanering en grondwerken is in bijlage 6A - B nader toegelicht.

5.4.4. Aanleg voorzieningen

Deze kostenpost bevat onder andere kosten voor het bouw- en woonrijp maken van het gebied en het aanleggen van civieltechnische kunstwerken.

Voor het bouw- en woonrijp maken van het gebied is een boekwaarde van ca. € 4,1 mln. opgenomen. Voor een deel van resterende werkzaamheden voor het bouw- en woonrijp maken is een nieuwe raming opgesteld. Dit betreffen de werkzaamheden voor de gemeente en zijn geraamd op ca. € 0,79 mln. Voor het andere deel van de werkzaamheden is een oudere raming geactualiseerd. De werkzaamheden die nog uitgevoerd dienen te worden zijn geïndexeerd met een index van 2% per jaar. De totale raming van de nog uit te voeren werkzaamheden voor het bouw- en woonrijp maken is begroot op ca. € 4,0 mln. Dit bedrag bestaat voor een deel uit aanleggen van de hoofdinfrastructuur binnen het plangebied en aanleggen van civieltechnische kunstwerken. Deze kunstwerken bestaan onder andere uit een geluidsscherm, aansluitingen op bestaande wegen en een gemaal. De ramingen die hieraan ten grondslag liggen zijn opgenomen in bijlage 7A - B - C.

5.4.5. Plankosten

De plankosten bestaan uit kosten van voorbereiding en toezicht op uitvoering (VTU) van voorzieningen en werken, kosten voor het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen, kosten voor het opzetten en begeleiden van gemeentelijke ontwerpcompetities etc. en overige kosten van het, of in opdracht van het gemeentelijk apparaat.

De raming voor de resterende plankosten is bepaald met behulp van de Plankostenscan 2018 en bedraagt ca. € 3,66 mln. Deze Plankostenscan is opgesteld conform de vastgestelde ministeriële regeling. De plankostenscan is in bijlage 8 opgenomen.

5.4.6. Tijdelijk beheer

Voor tijdelijk beheer geldt dat reeds ca. € 0,08 mln. aan kosten is gemaakt. Ca. € 35.000,- is opgenomen als raming voor het tijdelijk beheren van openbare ruimte (wegen en groen) van gronden voor de overdracht aan de gemeente (Beheer Openbare Ruimte).

5.4.7. Planschade vergoedingen

In het verleden is er ca. € 37.000,- aan planschade uitgekeerd en dit is verwerkt in de boekwaarde. Gelet op vaststelling huidige bestemmingsplan en niet gehonereerde planschadeverzoeken in de afgelopen jaren is besloten om geen raming voor planschade meer te begroten. De totale kosten voor planschade komt daarmee uit op € 37.000,-.

5.4.8. Rentelasten

In totaal is aan historische rentelasten ca. € 0,8 mln. opgenomen.

5.5 Bovenwijkse voorzieningen

Voor een exploitatieplangebied kunnen voorzieningen of maatregelen nodig zijn die niet binnen het exploitatieplangebied liggen. Dit kunnen zowel voorzieningen zijn die gedeeltelijk of geheel aan het betreffende exploitatieplangebied worden toegerekend. De voorzieningen die (gedeeltelijk) zijn toe te rekenen aan het gebied Zuiderloo volgen uit de (door raad van Heiloo op 7 oktober 2019 vastgestelde) Nota Kostenverhaal. In het verleden zijn al diverse bijdragen betaald en zijn verwerkt in de boekwaarde. Dit betreft een bedrag van ca. € 1,2 mln. De resterende bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen is begroot op ca. € 0,8 mln. Dit is gebaseerd op het vastgestelde Nota Kostenverhaal en nog te realiseren woonprogramma. In totaal bedraagt het aan het exploitatieplangebied toerekenbare deel van de bovenwijkse voorzieningen nominaal ca. € 2,0 mln.

5.6 Opbrengsten

In het exploitatieplan Zuiderloo is alleen sprake van uitgifte gronden. De totale grondopbrengsten bedragen ca. € 47,1 mln. Een groot deel bestaat uit de boekwaarde van gronden die al zijn gerealiseerd. De boekwaarde bedraagt ca. € 32,8 mln. op basis van de gerealiseerde woningen.

5.6.1.Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied

De geraamde opbrengsten in het exploitatieplan bestaan uit opbrengsten uit verkoop van bouwrijpe kavels. Deze opbrengsten zijn getaxeerd door Tiede Boer Randstedelijke Rentmeester en Taxateur met behulp van de residuele waardemethode voor de verschillende gehanteerde categorieën van woningbouw. De taxatie is opgenomen in bijlage 9.

Onderstaande tabel bevat de gehanteerde nominale opbrengsten voor de nog te realiseren woning categorieën op basis van de taxatie. In totaal wordt nog een te realiseren opbrengst verwacht voor de verschillende grondeigenaren van € 14,3 mln.

Samenvatting programma									
categorie	segment	type	gem. kavel	bvo	gbo	von	€ grond	€ grond/m2	aantallen
1&2 <245.000von	sociale huur	App. sociaal	75				€ 16.500	€ 220	0
	sociale huur	Rijwoning sociaal	90				€ 22.500	€ 250	0
	sociale koop	Rijwoning Koop	110	100	75	€ 225.000	€ 55.483	€ 504	65
3 <339.000 von	midden	Koop app.	-	95	68	€ 300.000	€ 89.813		20
	midden	Rijw. Middenh.	150	120	90	€ 268.235	€ 69.736	€ 465	20
	midden	Rijw. Groot	150	150	113	€ 290.000	€ 78.989	€ 527	20
	midden	Hoekw. Groot	210	150	113	€ 325.000	€ 107.914	€ 514	20
4 >339.000von	duur	2^1 kap klein	225	165	119	€ 415.000	€ 97.166	€ 432	7
	duur	2^1 kap groot	275	180	130	€ 465.000	€ 116.142	€ 422	6
	duur	Vrijst. Klein	350	190	143	€ 560.000	€ 192.966	€ 551	6
	duur	Vrijst. Groot	500	230	173	€ 675.000	€ 211.747	€ 423	6
	duur	Kavel 750	750			€ 375.000	€ 309.917	€ 413	0
	duur	Kavel 1000	1.000			€ 440.000	€ 363.636	€ 364	0
	duur	Kavel 1250	1.250			€ 490.000	€ 404.959	€ 324	0
	duur	Kavel 1500	1.500			€ 530.000	€ 438.017	€ 292	0
TOTALEN		**M2 UITGEEFBAAR**							**14.340.734**

Tabel 4 Samenstelling grondopbrengsten

Indien een initiatiefplan wordt ingediend met bouwkavels die dermate afwijken van de normkavels, heeft de gemeente de mogelijkheid om voor het bepalen van de grondprijzen een (residuele) berekening van het programma te maken op basis van de ingetekende bouwkavels.

5.7 Vaststelling maximaal verhaalbare kosten

Voor het vaststellen van de maximaal te verhalen kosten geldt dat deze worden begrensd door het niveau van de toerekenbare opbrengsten als gevolg van de zogenoemde macroaftopping. Wanneer toerekenbare kosten lager zijn dan toerekenbare opbrengsten worden de toerekenbare kosten verhaald. Op het moment dat dit niet het geval is kunnen slechts de kosten worden verhaald tot het niveau van de toerekenbare opbrengsten als gevolg van gronduitgifte. Voor onderstaande tabel geldt dat de kosten en opbrengsten die zijn opgenomen zijn gepresenteerd op zowel nominale waarde als NCW per 1-1-2020. Het kasstroomoverzicht van het exploitatieplan is opgenomen in bijlage 10.

MACRO AFTOPPING Verhaalbare kosten minus bijdragen		Contante waarde per 01-01-2020
Totaal inbrengwaarden (art. 6.13, lid 1.c, ten eerste Wro)	€	19.625.806
Totaal andere kosten in verband met exploitatie (art. 6.13, lid 1.c, ten tweede Wro)	€	17.938.004
Bruto te verhalen kosten	€	37.563.810
Bijdragen en subsidies (art. 6.13, lid 1.c, ten derde Wro, juncto 6.2.7.b., Bro)	€	-
Opbrengsten verkregen of toegekend uit naaste ontwikkeling (art. 6.13, lid 1.c, ten derde WRO, juncto 6.2.7.c. Bro)	€	782.351
Netto te verhalen kosten	€	36.781.459
Kosten versus opbrengsten		
Totaal opbrengsten (excl. bijdragen) (art. 6.13, lid 1.c. ten derde Wro, juncto 6.2.7.a. Wro)	€	43.250.555
Netto te verhalen kosten	€	36.781.459
Maximaal te verhalen kosten (met toepassing van art. 6.16 Wro)	€	36.781.459

Tabel 5 Berekening maximaal verhaalbare kosten

Voor Zuiderloo geldt dat de maximaal te verhalen kosten gelijk zijn aan het totaal van de geraamde kosten. Dit is in totaal ca. € 36,8 mln. op NCW per 1-1-2020.

Voor de gronden die in eigendom zijn van de gemeente heeft de gemeente een koopovereenkomsten gesloten met de marktpartijen BPD (Bouwfonds Property Development) en Timpaan.

De gemeente geeft gronden uit aan deze marktpartijen en met de uitgifte vindt verrekening plaats van de historische en de nog te maken kosten. De gemeente voert voor deze gronden een grondexploitatie, en deze is onderdeel van de totale gemeentelijke grondexploitatie-portefeuille.

5.8 Omslagmethode

Om de exploitatiebijdragen te bepalen worden de kosten omgeslagen over het programma. Aangezien het een globaal bestemmingsplan met uit te werken gebieden betreft is de programmaverdeling nog onduidelijk. Om die reden is gekozen voor een normatief programma op basis van referentiewoningen binnen de categorieën, met een residuele berekening van de grondwaarde.

Het normatieve programma dient vervolgens te worden omgezet in gewogen eenheden. Dit gebeurt conform de in de wet voorgeschreven methode op basis van de grondprijzen. De grondprijs per categorie is gebaseerd op de residuele berekening, zoals opgesteld door Tiede Boer Randstedelijke Rentmeester en Taxateur (zie bijlage 10).

In onderstaande tabel wordt deze systematiek weergeven. Voor het toekennen van het gewicht per woningcategorie is de gemiddelde grondwaarde (residueel bepaald) van een categorie 4 2^1 kapwoning klein als referentie genomen. Grondprijzen van de overige categorieën zijn hier tegen afgezet.

Samenvatting programma					
categorie	segment	type	€ grond	aanta	GwE
1&2 <245.000von	sociale huur	App. sociaal	€ 16.500	0	0,17
	sociale huur	Rijwoning sociaal	€ 22.500	0	0,23
	sociale koop	Rijwoning Koop	€ 55.483	125	0,57
3 <339.000 von	midden	Koop app.	€ 89.813	20	0,92
	midden	Rijw. Middenh.	€ 69.736	20	0,72
	midden	Rijw. Groot	€ 78.989	72	0,81
	midden	Hoekw. Groot	€ 107.914	20	1,11
4 >339.000 von	duur	2^1 kap klein	€ 97.166	59	1,00
	duur	2^1 kap groot	€ 116.142	47	1,20
	duur	Vrijst. Klein	€ 192.966	47	1,99
	duur	Vrijst. Groot	€ 211.747	47	2,18
	duur	Kavel 750	€ 309.917	6	3,19
	duur	Kavel 1000	€ 363.636	6	3,74
	duur	Kavel 1250	€ 404.959	6	4,17
	duur	Kavel 1500	€ 438.017	2	4,51
TOTALEN				**477**	**571,52**

Tabel 6 Berekening gewogen eenheden

5.9 Exploitatiebijdrage

Aangezien het exploitatieplan Zuiderloo een plan met een globaal karakter betreft wordt de exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid berekend. Wanneer een exploitant een aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen indient, zal de totale exploitatiebijdrage van deze exploitant worden berekend. Deze is afhankelijk van de op dat moment in eigendom zijnde gronden en het te realiseren programma op de betreffende gronden. De rente als bedoeld in artikel 6.20 Wro bedraagt 2,14%. De exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid bedraagt € 64.358 op netto contante waarde per 1-1-2020.

Onderstaande tabel geeft weer hoe bovenstaand bedrag tot stand is gekomen.

Exploitatiebijdrage	NCW per 1-1-2020	
Maximaal te verhalen kosten	€	36.781.459
Aantal gewogen eenheden		571,52
Kosten per gewogen eenheid	**€**	**64.358**

Tabel 7 Berekening exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid

Bovenstaand bedrag wordt per gewogen basiseenheid bij de afgifte van de omgevingsvergunning in rekening gebracht. De inbrengwaarde van de gronden en kosten die in de exploitatieopzet zijn meegenomen maar door de aanvrager van de vergunning zelf zijn gemaakt worden op de te betalen exploitatiebijdrage in mindering gebracht. Tevens worden gronden ten behoeve van de openbare ruimte door de gemeente overgenomen tegen de getaxeerde inbrengwaarde. Wanneer de netto exploitatiebijdrage negatief wordt, betekent dit dat er geen bijdrage is verschuldigd.

D. BIJLAGEN

1. Kaart exploitatieplanbegrenzing
2. Kaart nog te realiseren kadastrale percelen
3. Taxatie inbrengwaarde
4. Nadere onderbouwing sloopkosten
5. Nadere onderbouwing onderzoekskosten
    A. Raming onderzoekskosten
    B. Onderbouwing onderzoekskosten per 1-1-2020
6. Nadere onderbouwing bodemsanering en grondwerken
    A. Raming kosten sanering en grondwerk
    B. Onderbouwing kosten sanering en grondwerk per 1-1-2020
7. Nadere onderbouwing aanleg voorzieningen bouw- en woonrijp maken
    A. Raming aanleg voorzieningen bouw- en woonrijp maken
    B. Raming nog te verrichten werkzaamheden gemeente per 1-1-2020
    C. Onderbouwing werkzaamheden derden en resterende werkzaamheden per 1-1-2020
8. Plankostenscan
9. Taxatie grondopbrengsten
10. Exploitatie Zuiderloo (fasering uitgaven en inkomsten)

Gemeente Heiloo

Zuiderloo

Ruimtegebruik

Datum 01-06-2017 Schaal 1:3500 op A3

N

W E

S

Legenda

24	Nummer Eigenaar
1234	Kadastrale sectie en nummer
	Exploitatieplangrens
	Kadastrale lijn
	Ruimtelijk ontwerp
	GBKN
	Buiten beschouwing
	Wonen uitgewerkt
	Hoofdinfrastructuur
	Woonstraat
	Groen
	Wonen nog uit te werken

ROGEO

Sturen op geo-informatie

ROgeo BV
www.rogeo.nl

t 088 - 700 60 00
f 088 - 700 60 01
info@rogeo.nl

Gemeente Heiloo

Zuiderloo

Te taxeren percelen

Datum 16-09-2020 Schaal 1:3.500 op A3

N

W O

Z

Legenda

1234	Kadastraal nummer
	Exploitatieplangrens
	BGT
	Kadastrale lijn
	Hoofdinfrastructuur - nog te realiseren
	Wonen nog uit te werken - bestemming Woongebied - Uit te werken
	Wonen nog uit te werken - bestemming Woongebied

ROGEO
Sturen op geo-informatie

ROgeo BV
www.rogeo.nl
t 088 - 700 60 00
info@rogeo.nl

TAXATIERAPPORT

Taxatie inbrengwaarde
Zuiderloo te Heiloo

December 2020

TIEDE RENTMEESTER MAKELAAR TAXATEUR

Rentmeester NVR NVM

Inhoudsopgave

1	**Algemeen**	**3**
1.1	Opdracht	3
1.2	Opdrachtgever	3
1.3	Opdrachtnemer/taxateur	3
1.4	Doel van de taxatie	3
1.5	Verklaringen	3
1.5.1	Verklaring onafhankelijkheid	3
1.5.2	Verklaring eerdere betrokkenheid	3
1.5.3	Verklaring geen zakelijk belang	3
1.6	Rechten van derden inzake taxatierapport	4
1.7	Voorwaarden	4
1.8	Van toepassing zijnde tuchtrecht	4
1.9	Informatiebronnen	4
1.10	Juistheid gegevensbronnen	4
1.11	Inspectie	4
1.12	Waardepeildatum	4
1.13	Te taxeren belang	4
1.14	Omschrijving waarde begrippen	5
1.15	Gebeurtenissen na taxatie	5
1.16	Gehanteerde valuta	5
1.17	Eerdere taxaties	5
2	**Kadastrale aanduiding**	**6**
2.1	Overige rechthebbenden	6
2.2	Publiekrechtelijke beperkingen	6
2.3	Privaatrechtelijke beperkingen	7
2.4	Belemmeringenwet privaatrecht	7
2.5	Overige beperkingen	7
3	**Omschrijving van het getaxeerde**	**7**
3.1	Huur-, pacht- en gebruiksovereenkomsten	12
3.2	Locatieomschrijving	12
3.3	Planologie	12
3.4	Vergunningen	12
3.5	Courantheid	12
3.6	Milieuaspecten, bodem- en grondwaterverontreiniging	13
3.7	Asbesthoudende stoffen	13
4	**Waardebepaling**	**13**
4.1	Uitgangspunten	13
4.2	Bijzondere uitgangspunten	14
4.3	Methode	14
4.4	Taxatieonzekerheid	15
4.5	Markt	15
4.6	Referenties	15
5	**Taxatie**	**16**
5.1	Optimale aanwending / Highest and Best Use (HaBU)	16

5.2	SWOT-analyse	16
5.3	Backtesting	16
5.4	Residuele grondwaarde berekening	16
5.5	Verzoening waarden	17
5.6	Waardebepaling	18
5.7	Getaxeerde waarde	23
6	**Verantwoording**	**23**
7	**Afkortingen en begrippen**	**24**
7.1	Afkortingen	24
7.2	Begrippen	24

Bijlage 1 Foto's

Bijlage 2 Bestemmingsplan

Bijlage 3 Overzichtskaart getaxeerde percelen

Bijlage 4 Plausibiliteitsverklaring

1 Algemeen

1.1 Opdracht

Het vaststellen van de inbrengwaarde als onderdeel van de herziening van het exploitatieplan Zuiderloo in de gemeente Heiloo.

De taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met EVS en de toepasselijke reglementen van het NRVT. Taxateur merkt op dat deze taxatie geschiedt op een wettelijk grondslag, te weten de wet ruimtelijke ordening en het besluit ruimtelijke ordening. Bij tegenstrijdigheden zal het bepaalde in de wet en de daarmee samenhangende jurisprudentie, boven de regelgeving van het NRVT gaan.

1.2 Opdrachtgever

De Buch/gemeente Heiloo
Postbus 1301
1900 BH Castricum

1.3 Opdrachtnemer/taxateur

De heer T. de Boer, registertaxateur /onteigeningsdeskundige, kantoorhoudende aan de Reigerlaan 28 te 2106 DE Heemstede.

Ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateur onder nummer RT510156326.
Ingeschreven in het Register Deskundigen Onteigening en Bestuursrechtelijke Schadevergoeding.

1.4 Doel van de taxatie

Getaxeerd dient te worden de inbrengwaarde van de objecten zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 1, onder c, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit in verband met een structurele herziening van het exploitatieplan

1.5 Verklaringen

Ondergetekende verklaart niet recent betrokken te zijn geweest bij transacties ten aanzien van het getaxeerde object en acht zich in alle opzichten gekwalificeerd om deze taxatie volledig en onafhankelijk uit te voeren.

1.5.1 Verklaring onafhankelijkheid

Ondergetekende verklaart niet in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever of een aan hem gelieerde vennootschap.

1.5.2 Verklaring eerdere betrokkenheid

Ondergetekende verklaart niet eerder bij het object betrokken te zijn geweest, behoudens de percelen 3015, 3016, 3017, 3018, 3019, 2419 (getaxeerd in juni 2018), 1678 en 2032 (getaxeerd in januari 2020) die getaxeerd zijn in opdracht van de gemeente Heiloo voor het vaststellen van de schadeloosstelling conform de onteigeningswet.

1.5.3 Verklaring geen zakelijk belang

Ondergetekende verklaart verder niet een zakelijk belang bij het te taxeren object te hebben.

1.6 Rechten van derden inzake taxatierapport

Dit taxatierapport is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de opdrachtgever. Door ondergetekende wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden, tenzij dit gebruik met onze schriftelijke toestemming geschiedt. Op grond daarvan aanvaardt ondergetekende ten aanzien van de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid ten opzichte van anderen dan opdrachtgever en slechts bij gebruik voor het doel waarvoor het is opgesteld.

1.7 Voorwaarden

Op deze taxatie zijn de Algemene voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers van toepassing.

1.8 Van toepassing zijnde tuchtrecht

Op deze taxatie is van toepassing het tuchtrecht van de Stichting Tuchtrechtspraak NRVT (STNRVT) en van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Vastgoeddeskundigen o.g..

1.9 Informatiebronnen

De taxatie is mede samengesteld aan de hand van opgegeven informatie door opdrachtgever. Taxateur kan dan ook niet instaan voor de juistheid van de aangeleverde gegevens. Taxateur heeft zelf de (minimaal) vereiste gegevens verzameld welke nodig zijn om een waardeoordeel af te geven.

Voor de taxatie van het vastgoed zijn verder de volgende informatiebronnen gebruikt:

- Kadastrale kaarten, eigendomsinformatie en de daar waar dat nodig de akte van levering, geleverd door het Kadaster.nl;
- Planologische informatie van www.ruimtelijkeplannen.nl en/of van de gemeente;
- Informatie van opdrachtgever
  - Kaart exploitatieplan Zuiderloo,
  - Kaart met de te taxeren percelen en de publiekrechtelijke bestemming d.d. 16 april 2020
  - Overzicht eigendommen-/perceellijst

1.10 Juistheid gegevensbronnen

De taxatie is enerzijds gebaseerd op beschikbare marktinformatie en een visuele inspectie van de onroerende zaak en anderzijds op ter beschikking gestelde informatie van de opdrachtgever en/of derden. De door de opdrachtgever en/of derden ter beschikking gestelde informatie is door de taxateur zoveel mogelijk op juistheid gecontroleerd. De taxateur neemt geen verantwoordelijkheid voor de verstrekte gegevens indien blijkt dat deze informatie onjuist en/of onvolledig is geweest.

1.11 Inspectie

De taxateur heeft op 15 mei, 22 mei en 8 juli 2020 het getaxeerde ter plaatse, vanaf de openbare weg (geveltaxatie) en enkele objecten inpandig opgenomen.

1.12 Waardepeildatum

Peildatum is de datum van herziening van het exploitatieplan, te weten 1 januari 2020.

1.13 Te taxeren belang

Getaxeerd is het recht van eigendom.

1.14 Omschrijving waarde begrippen

Definitie Marktwaarde:
De marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waarde peildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.
Uitgangspunten:
- rechthebbende wenst te verkopen en er is sprake van een redelijk handelende koper en verkoper;
- er is, de aard van het object en de marktomstandigheden in aanmerking genomen, een redelijke onderhandelingsperiode ter beschikking, gedurende welke periode het prijsniveau gelijk blijft;
- geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde.

Onder de wettelijke transactiekosten wordt verstaan:
De wettelijke transactiekosten zijn de verschuldigde overdrachtsbelasting, de kosten verbonden aan de notariële transportakte en de kosten verbonden aan de kadastrale inschrijving van de overdracht.

1.15 Gebeurtenissen na taxatie

Voor zover bekend bij de taxateur zijn er geen materiële wijzigingen aangebracht in het object tussen waardepeildatum en rapportagedatum die een mogelijk significant effect hebben op de vastgestelde taxatiewaarde.

1.16 Gehanteerde valuta

Alle bedragen genoemd in dit rapport zijn in euro's.

1.17 Eerdere taxaties

De taxatie vindt plaats in het kader van de herziening van het Exploitatieplan Zuiderloo. De taxateur heeft kennis genomen van het taxatierapport d.d. 16 augustus 2017, opgesteld door ing. A.S. Dijkstra, verbonden aan LBP SIGHT dat gebaseerd was op het voorgaande Exploitatieplan Zuiderloo.

2 Kadastrale aanduiding

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Grootte in m2	Te taxerenin m2	Gerechtigde/eigenaar (geanonimiseerd)	Bestemming
Heiloo	E	1998	2.525	170	1.1	Hoofdinfrastructuur
Heiloo	E	2068	4.140	4.140	1.1	Bestemming Woongebied
Heiloo	E	2258	1.706	1.586	1.1	Bestemming Woongebied uit te werken
Heiloo	E	2555	1.557	163	1.1	Bestemming Woongebied uit te werken
Heiloo	E	2576	1.810	339	1.1	Hoofdinfrastructuur
Heiloo	E	2576	1.810	1.472	1.1	Bestemming Woongebied
Heiloo	E	2578	5.282	1.061	1.1	Hoofdinfrastructuur
Heiloo	E	2578	5.282	4.318	1.1	Bestemming Woongebied
Heiloo	E	2702	588	588	1.1	Hoofdinfrastructuur
Heiloo	E	2996	5.725	523	1.1	Hoofdinfrastructuur
Heiloo	E	2996	5.725	4.878	1.1	Bestemming Woongebied uit te werken
Heiloo	E	3095	8.623	82	1.1	Bestemming Woongebied uit te werken
Heiloo	E	3182	12.041	2.058	1.1	Hoofdinfrastructuur
Heiloo	E	3182	12.041	2.037	1.1	Bestemming Woongebied
Heiloo	E	1824	410	410	1.3	Bestemming Woongebied uit te werken
Heiloo	E	1827	4.777	4.738	1.3	Bestemming Woongebied uit te werken
Heiloo	E	2247	310	310	1.3	Bestemming Woongebied uit te werken
Heiloo	E	2513	2.070	2.070	1.3	Bestemming Woongebied uit te werken
Heiloo	E	2551	20.869	848	1.4	Hoofdinfrastructuur
Heiloo	E	3199	124	124	2.1	Bestemming Woongebied uit te werken
Heiloo	E	3015	4.810	1.630	3	Bestemming Woongebied uit te werken
Heiloo	E	3016	493	493	3	Hoofdinfrastructuur
Heiloo	E	3017	116	114	3	Bestemming Woongebied uit te werken
Heiloo	E	3018	716	716	3	Bestemming Woongebied uit te werken
Heiloo	E	3019	235	235	3	Bestemming Woongebied uit te werken
Heiloo	E	1455	1.600	613	4	Bestemming Woongebied uit te werken
Heiloo	E	1748	125	125	4	Bestemming Woongebied uit te werken
Heiloo	E	1776	605	605	5	Bestemming Woongebied uit te werken
Heiloo	E	2678	1.045	1.045	5	Bestemming Woongebied uit te werken
Heiloo	E	2725	1.030	917	5	Bestemming Woongebied uit te werken
Heiloo	E	1678	540	540	6	Bestemming Woongebied uit te werken
Heiloo	E	1823	240	178	6	Bestemming Woongebied uit te werken
Heiloo	E	2248	1.230	1.230	6	Bestemming Woongebied uit te werken
Heiloo	E	2511	75	65	7	Bestemming Woongebied uit te werken
Heiloo	E	2512	1.475	826	7	Bestemming Woongebied uit te werken
Heiloo	E	2009	1.230	1.230	8	Bestemming Woongebied uit te werken
Heiloo	E	2067	770	770	8	Bestemming Woongebied uit te werken
Heiloo	E	3214	3.551	3.551	10	Bestemming Woongebied uit te werken
Heiloo	E	3215	1.020	1.020	10	Hoofdinfrastructuur
Heiloo	E	3216	1.415	1.415	10	Bestemming Woongebied uit te werken
Heiloo	E	2701	771	771	13.1	Bestemming Woongebied uit te werken
Heiloo	E	2703	1.230	1.230	13.2	Bestemming Woongebied uit te werken
Heiloo	E	1400	395	395	14	Bestemming Woongebied uit te werken
Heiloo	E	1401	365	81	14	Bestemming Woongebied uit te werken
Heiloo	E	3119	1.749	623	16	Bestemming Woongebied uit te werken
Heiloo	E	3087	4.675	3.906	18	Bestemming Woongebied uit te werken
Heiloo	E	2464	670	670	19.1	Bestemming Woongebied uit te werken
Heiloo	E	2121	925	925	23	Bestemming Woongebied uit te werken

2.1 Overige rechthebbenden

Er zijn taxateur geen overige rechthebbende bekend. Omdat dit buiten het kader van de taxatieopdracht valt hier is ook geen nader onderzoek naar gedaan. In zijn waardeoordeel gaat de taxateur er vanuit dat het getaxeerde leeg en ontruimd wordt geleverd, vrij van huur- en gebruiksrechten.

2.2 Publiekrechtelijke beperkingen

Uit de eigendomsinformaties blijkt dat er ten aanzien van het getaxeerde sprake is van de navolgende (adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit, dan wel registerinschrijving, ten aanzien van het object.

Als (archeologisch) Rijksmonument in de zin van de (Erfgoedwet art. 3.1):	Geen
Als beschermd stads- of dorpsgezicht (art. 9 lid 1 sub a Erfgoedwet):	Geen
Als een door de gemeente of de provincie beschermd monument:	Geen

Wet voorkeursrecht gemeenten: Ja, te weten de kadastrale percelen 3015, 3016, 3017, 3018.

Uit verkregen informatie is gebleken dat de voormelde aantekeningen betreffende de WvG kadastraal niet juist verwerkt zijn; het voorkeursrecht is reeds vervallen maar nog niet kadastraal doorgevoerd.

Er zijn met betrekking tot het object besluiten ingeschreven in het kader van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken (WKPB), geen andere inschrijvingen bekend dan: Geen

Op de kadastrale eigendomsinformatie blijkt een aantekening van een publieke rechtelijke beperking, te weten een exploitatieplan, Wro.

2.3 Privaatrechtelijke beperkingen

Er is geen kennis genomen van eventuele met de onroerende zaak verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige privaatrechtelijke lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 BW en andere akten waarbij voor omschreven rechten werden gevestigd.

Er is geen uitgebreid titelonderzoek gedaan naar eventueel aanwezige zakelijke rechten. Ten behoeve van deze rapportage heeft een beperkte kadastrale recherche plaatsgevonden (kadastrale registratie en eigendomsinformatie).

2.4 Belemmeringenwet privaatrecht

Uit de eigendomsinformatie van het Kadaster blijkt dat er geen zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet privaatrecht op het perceel zijn gevestigd. Met uitzondering op perceel 2416 (voormalig nummer 186) rust een zakelijk recht, gerechtigde is gemeente Heiloo.

2.5 Overige beperkingen

Uit onderzoek blijkt dat er geen overige van significante waardebeperkende omstandigheden zijn gebleken.

3 Omschrijving van het getaxeerde

In onderstaand overzicht is elk perceel beknopt omschreven, met name omdat geen van de objecten door de taxateur betreden kon worden. Door begroeiing en/of bebouwing was het voor de taxateur niet altijd mogelijk zich een goed beeld van het perceel te vormen. Benadrukt wordt nog dat geen van de opstallen inpandig is opgenomen, maar ook alleen van de openbare weg zijn opgenomen.

De waarnemingen vanaf de openbare weg zijn, daar waar mogelijk, aangevuld met luchtfoto's van Google Maps en de GeoWeb applicatie van de NVM.

Omschrijving per perceel

Perceelnr.	Globale omschrijving	Opmerking
2719	Getaxeerd is een oppervlakte van 545 m2, het perceel is 794 m2 groot. Betreft een verhard oprit/erf gelegen tussen de woningen Spanjaardlaan 6 en 8, Op het perceelgedeelte achter het woonhuis staat een Garage/schuur van beton met asbestverdachte dakbedekking. Ook staat er een eenvoudige en kleine kas. Oppervlakte van de garage is ca. 130 m2.	

2720	Gehele kadastrale perceel. Achtertuin van woning Kennemerstraatweg 311. Op het getaxeerde staat een houten schuur, en ws. een tweede opstal. Dit was vanaf de openbare weg niet goed waarneembaar.	
2721	Gehele kadastrale perceel. Achtertuin van woning Kennemerstraatweg 313, het perceel maakt de indruk later aan het woonperceel te zijn bijgevoegd. Het perceel is ingericht als tuin: voornamelijk gras met klein opp. verharding/terras.	
2680	Getaxeerd is een opp. van 10 m2, perceel is 165 m2 groot. Achtertuin met klein opp. verharding/terras	
849	Getaxeerde oppervlakte 599 m2, perceel is 1242 m2 groot. Achtertuin bij woning Zevenhuizerlaan 24, ingericht als tuin met een kleine opstal/schuur.	
1400	Gehele kadastrale perceel. Achtertuin bij woning Zevenhuizerlaan 26 met daarop een (aantal) houten opstallen.	
1401	Getaxeerd 81 m2, perceel is 365 m2 groot. Eveneens achtertuin bij woning Zevenhuizerlaan 26 met daarop een (aantal) houten opstallen.	
1893	Getaxeerd 409 m2, perceel is 815 groot. Tuin behorend bij woning Zevenhuizerlaan 28. Op het getaxeerde staan enkele kleine schuurtjes.	
3087	Getaxeerd is een opp. van 3906 m2, perceel is 4675 m2 groot. Onderdeel van de achtertuin van de woning gelegen aan de Kennemerstraatweg 349. Het perceel is onbebouwd op een kleine houten opstal. Het perceel is grotendeels ingezaaid met gras er staan enkele bomen.	
3199	Geheel. Thans grasland/bouwrijpe grond.	Voorheen 3088
3015	Getaxeerd een opp. van 1630 m2, perceel is 4810 m2 groot. Deels onverhard en deels verhard erf/terrein. Onderdeel van het bedrijfscomplex van een transportbedrijf.	
3016	Gehele kadastraal perceel. Deels onverhard en deels verhard erf/terrein. Onderdeel van het bedrijfscomplex van een transportbedrijf.	
3017	Gehele kadastraal perceel. Deels onverhard en deels verhard erf/terrein. Onderdeel van het bedrijfscomplex van een transportbedrijf.	
3018	Gehele kadastraal perceel. Deels onverhard en deels verhard erf/terrein. Onderdeel van het bedrijfscomplex van een transportbedrijf.	
3019	Gehele kadastraal perceel. Deels onverhard en deels verhard erf/terrein Onderdeel van het bedrijfscomplex van een transportbedrijf.	
2464	Gehele kadastraal perceel. Perceel is bebouwd met een houten opstal, voorzijde van de kavel is verhard middels klinkers. De opstal heeft een oppervlakte van ca. 72 m2, er zijn twee vlieringen aanwezig. De opstal is goed onderhouden, en is in gebruik als garage behorende bij de naastgelegen woning Spanjaardslaan 20.Het perceelgedeelte gelegen naast en achter de garage is ingericht en in gebruik als tuin.	Taxateur heeft het object van binnen kunnen opnemen.
1455	Getaxeerd een opp. van 613 m2, perceel is 1600 m2 groot. Achtertuin bij woning Spanjaardslaan 14, het perceel is ingericht als tuin. Opname van de openbare weg was niet mogelijk. Uit de luchtfoto lijkt er een kleine opstal op het perceel aanwezig.	
1748	Gehele perceel. Onderdeel van de achtertuin bij woning Spanjaardslaan 14, het perceel is ingericht als tuin.	

2900	Gehele perceel. Achtertuin behorende bij de woning Spanjaardlaan 12, het perceel is ingericht als tuin en is onbebouwd. Opname vanaf de openbare weg was niet mogelijk.	
2899	Gehele perceel. Behoort tot de woning Spanjaarlaan 12, als onderdeel van de achtertuin. Er lijkt bebouwing aanwezig, opname vanaf de openbare weg was echter niet mogelijk.	
2121	Gehele kadastrale perceel. Perceel weiland/grasland, zonder bebouwing.	
2122	Gehele kadastrale perceel. Perceel weiland/grasland, zonder bebouwing.	
2036	Gehele kadastrale perceel. Perceel weiland/grasland, zonder bebouwing.	
2035	Gehele kadastrale perceel. Perceel weiland/grasland, zonder bebouwing.	
2034	Gehele kadastrale perceel. Perceel weiland/grasland, met een houten schuilstal.	
2009	Gehele kadastrale perceel Een perceel grond deels bouwrijp gemaakt, toekomstige woningbouw. Onbebouwd.	
2067	Gehele kadastrale perceel Een perceel grond deels bouwrijp gemaakt, toekomstige woningbouw. Onbebouwd.	
2068	Gehele kadastrale perceel Een perceel grond deels bouwrijp gemaakt, toekomstige woningbouw. Onbebouwd..	
2182	Gehele kadastrale perceel. Betreft tuin bij de woning gelegen aan de Krommelaan 11. Het perceel is ingericht als tuin bestaande uit gazon, een berkenbeplanting, wilgen en een haag. Er staat een kas op het perceelgedeelte.	
3214	Gehele kadastrale perceel Perceel met hoog opgaand groen. Op het perceel is een garage/opslagloods van beperkte omvang.	
3215	Gehele kadastrale perceel Perceel met hoog opgaand groen.	
3216	Gehele kadastrale perceel Perceel met hoog opgaand groen.	
997	Getaxeerd 1086 m2 perceel is 2035 m2 groot. Tuin bij woonhuis Krommelaan 6, geen opstallen op het getaxeerde gedeelte.	
2032	Gehele kadastrale perceel. Perceel weiland/bouwland.	
2419	Gehele kadastrale perceel. Op dit perceel (Hoogeweg 34) is een paardenpension gevestigd. Op het perceel staan een paardenstal, een voormalige koestal en diverse kleinere opstallen met erf. De paardenstal is deels opgetrokken in steen (deels open front) en deels in damwandprofielplaten en hout met houten topgevels. Het lessenaars dak is gedekt met asbestverdachte golfplaten. De (voormalige koe)stal is geheel voorzien van gemetselde gevels (spouw) en voorzien van een met asbest gedekt zadeldak. Een deel van het erf is verhard. Alle opstallen zijn eenvoudig, verouderd en in matige staat van onderhoud.	
2420	Gehele kadastrale perceel Een perceel met volkstuinen.	
2578	Getaxeerd is opp. van 1061 m2, perceel is 5282 m2 groot. Perceel onbebouwde grond.	
2578	Getaxeerd is opp. van 4318 m2, perceel is 5282 m2 groot.	

	Perceel onbebouwde grond.	
2017	Gehele kadastrale perceel. Een perceel met volkstuinen.	
2701	Gehele kadastrale perceel. Een perceel met volkstuinen.	
2702	Gehele kadastrale perceel. Een perceel met volkstuinen.	
2703	Gehele kadastrale perceel. Een perceel met volkstuinen.	
1776	Gehele kadastrale perceel. Dit perceel ligt aan de Krommelaan. Op het perceel staat een loods met gemetselde gevels en met een zadeldak gedekt. De opstal is recent gerenoveerd, ten tijde van de opname werden de laatste werkzaamheden uitgevoerd. Het dak is recent vernieuwd, zijn er twee grote dakkapellen geplaatst en is er een entresol gemaakt (opp. ca. 120 m2). De vloer is van beton, aan de voorzijde bevinden zich twee roldeuren. De oppervlakte van de loods bedraagt circa 240 m2. De opstal is goed onderhouden. Het (ruime) erf aan de voorzijde is voorzien van een betonverharding.	Taxateur heeft het object van binnen kunnen opnemen.
2678	Geheel Een perceel grasland, onbebouwd.	
2725	Getaxeerd 917 m2 perceel is 1030 m2 groot Een perceel grasland gelegen ten noorden van de Vennewatersweg. Onbebouwd.	
2724	Getaxeerde 901m2 perceel is 1155 m2 groot. Een perceel grasland gelegen ten noorden van de Vennewatersweg, viaduct onder het spoor. Onbebouwd.	
3119	Getaxeerd 623 m2 perceel is 1749 m2 groot Perceel grasland, gelegen in de oksel van de spoorlijn en fietspad en het viaduct in de Vennewaterswerg.	
2389	Geheel. Een perceel weiland onbebouwd.	
2390	Getaxeerd 1056 m2 perceel is 1680 m2 groot. Dit perceel gedeelte maakt deel uit van het erf bij de woning Hoogeweg 25. Het perceel gedeelte is deels verhard. Op het perceel staat een stenen schuur met zadeldak van asbestplaten. De oppervlakte van de schuur wordt geschat op circa 100 m2. Achter de schuur staat een kas met een oppervlakte van circa 100 m2.	
1770	Getaxeerd 1541 m2, perceel is 3655 m2 groot. Een perceel deel uitmakend van de tuin behorende bij de woning Groeneweg 2. Het perceel is begroeid met hoog opgaand groen.	
2413	Gehele perceel. Een perceel met een vrijstaande bungalow plaatselijk bekend als Groeneweg 1. Bouw is traditioneel, gemetselde muren. Bouwjaar 1970, woonopp. 163 m2 (BAG) Inhoud circa 485 m3. Stenen garage.	
3040	Gehele perceel. Plaatselijk bekend als Groeneweg 1a. Perceel in gebruik als tuin.	
3073	Zie 3040	
1227	Getaxeerd 2794 m2, perceel is 5142 m2 groot. Een perceel weiland, opgedeeld in kleinere kavels, ws. t.b.v. paarden beweiding.	
2511	Heel smal strookje, 75 m2 geheel kadastrale perceel. Een smal strookje grond deel uitmakend van een groter perceel grasland direct gelegen naast de woning Westerweg 352.	
2512	Getaxeerd 826 m2, perceel is 1475 m2 groot. Een perceel grasland gelegen achter de woning Westerweg 352.	
1994	Getaxeerd is 1455 m2, perceel is 1825 m2 groot.	

	Een perceel weiland met een solistische boom en een klein opstal, ca. 30 m2 BVO. Gelegen achter het woonhuis Westerweg 346, onderdeel van hetzelfde kadastrale perceel.	
2416	Getaxeerd 1505 m2, perceel is 2706 m2 groot. Een perceel weiland, onbebouwd. Gelegen achter het woonhuis Westerweg 348, onderdeel van hetzelfde kadastrale perceel.	
1678	Geheel. Bebouwd met een woonhuis, traditionele bouwaard, gemetselde muren en pannen gedekt dak, aangebouwde garage. Bouwjaar 1920, woonoppervlakte 141 m2 (BAG). Achter het woonhuis staat nog een ruime garage/loods. Naar verkregen informatie bevindt zich in de garage/loods een zomerhuis..	Waardering zie toelichting.
2248	Gelegen achter het woonhuis Westerstraat 354. Samenstel van garage, kantoor- of werkruimte en kas. Samengesteld dak. De oppervlakte bedraagt ca. 240 m2 BVO, bouwjaar 1947 (BAG). Onderhoud is goed.	
1827	Getaxeerd is opp. van 4738 m2, perceel is 4777 m2 groot. Voormalig bouwterrein met diverse opstallen.	
1823	Getaxeerd is opp. van 178 m2, perceel is 240 m2 groot. Smal strookje grond, deel van het erf van Westerweg 348.	Waardering zie toelichting.
1824	Getaxeerd is opp. van 410 m2, perceel is 429 m2 groot. Smal strookje grond, behoort bij perceel 1827.	
1998	Hoofdinfastructuur Getaxeerd is een opp. 170 m2, het perceel is 2525 m2 groot.	
2068	Getaxeerd is een opp. 4140 m2, het perceel is 4133 m2 groot. Ten tijde van de opname werd de kavel bouwrijp gemaakt.	
2258	Gehele perceel. Perceel met opgaand groen	
2555	Getaxeerd is opp. van 163 m2, perceel is 1557 m2 groot. Smalle strook grond, onderdeel van het openbaar gebied	
2576	Getaxeerd is opp. van 339 m2, perceel is 1810 m2 groot. Perceel onbebouwde grond.	
2576	Getaxeerd is opp. van 1472 m2, perceel is 1810 m2 groot. Perceel onbebouwde grond.	
2702	Gehele perceel.	
2996	Getaxeerd is opp. van 523 m2, perceel is 5725 m2 groot. Perceel onbebouwde grond.	
2996	Getaxeerd is opp. van 4878 m2, perceel is 5725 m2 groot. Perceel onbebouwde grond.	
3095	Getaxeerd is opp. van 82 m2, perceel is 8623 m2 groot Perceel deel van het openbare gebied.	
3182	Getaxeerd is opp. van 2058 m2, perceel is 12041 m2 groot Perceel onbebouwde grond.	
3182	Getaxeerd is opp. van 2037 m2, perceel is 12041 m2 groot Perceel onbebouwde grond.	
1824	Gehele perceel. Perceel grasland.	
1827	Gehele perceel. Voormalig werkterrein.	
2247	Gehele perceel. Deels bebouwd met loods met een oppervlakte van ca. 124 m2 (BAG), voor het overige verhard erf.	
2513	Gehele perceel. Perceel grasland.	
2551	Getaxeerd is opp. van 848 m2, perceel is 20.869 m2 groot. Perceel onbebouwde grond.	

3.1 Huur-, pacht- en gebruiksovereenkomsten

De taxatieopdracht behelst het taxeren van het geheel uitgaande van een marktwaarde vrij van huur en gebruik. Er is dan ook geen onderzoek gedaan naar de inhoud van de huur-, pacht en/of gebruiksovereenkomsten.

3.2 Locatieomschrijving

Zuiderloo is een ontwikkelingsgebied gelegen direct naast de bestaande bebouwing van de gemeente Heiloo. Er wordt een gevarieerd woningaanbod gerealiseerd, met veel aandacht aan duurzaamheid en aan de kwaliteit van de openbare ruimte. De bestaande infrastructuur blijft grotendeels ongewijzigd, wel worden er nieuwe straten aangelegd. Voorzieningen als winkels, scholen, kinderdagverblijf, sportclubs en openbaar vervoer etc. zich bevinden op loop- en/of fietsafstand. Ook het NS-station bevindt zich op korte afstand.

3.3 Planologie

In het kader van deze taxatie is bestemmingsplaninformatie opgevraagd bij de gemeente waarin het getaxeerde is gelegen, of via de site van www.ruimtelijkeplannen.nl.

Bestemmingsplan Zuiderloo is vigerend, dit bestemmingsplan heeft de navolgende kenmerken:

Gemeente:	Heiloo
Bestemmingsplan:	**Bestemmingsplan Zuiderloo**
IMRO:	NL.IMRO.0399.bpZuiderloo-0401
Planstatus:	Onherroepelijk in werking
Datum vaststelling gemeenteraad	7 december 2015
Datum onherroepelijk	19 oktober 2019
Uitgebreide status:	Vastgesteld (plan) deels onherroepelijk in werking (dossier)
Bestemming in deze taxatie:	Enkelbestemming Woongebied (art. 15) Enkelbestemming Woongebied – uit te werken (art. 16) Enkelbestemming Verkeer- Verblijfsgebied (art. 11)
Dubbelbestemming	Waarde – Archeologie

De taxateur gaat er in zijn waardering vanuit dat de bestemming voor het getaxeerde, onherroepelijk is.

In zijn waardeoordeel heeft de taxateur een verschil in waarde geconcludeerd tussen de bestemmingen Artikel 16 “Woongebied - Uit te werken bestemming wonen” 1, en “Woongebied’. Dit omdat de eerste bestemming geen directe bouwtitel geeft.

Voor de relevante gegevens uit het bestemmingsplan wordt verwezen naar de bijlagen.
De gegevens zijn verkregen via de website ruimtelijkeplannen.nl.

3.4 Vergunningen

Bij de waardering is ervan uitgegaan, tenzij in dit rapport uitdrukkelijk anders vermeld, dat alle eventueel van overheidswege vereiste goedkeuringen en of vergunningen, met betrekking tot het getaxeerde, aanwezig zijn, respectievelijk zonder het plegen van investeringen kunnen worden verkregen.

3.5 Courantheid

De getaxeerde objecten zijn courant, dan wel zijn ze onderdeel van een courant object.

3.6 Milieuaspecten, bodem- en grondwaterverontreiniging

Er is door de taxateur geen onderzoek verricht naar verontreiniging van de bodem behorende bij de onroerende zaak en de aanwezigheid van materialen in, op, of aan de onroerende zaak die schadelijk zijn voor de mens, milieu of gebouwen, dan wel naar de aanwezigheid van stoffen die anderszins de waarde beïnvloeden, tenzij anders is vermeld. De taxatie geschiedt onder de aanname dat geen sprake is van een zodanige mate van bodemverontreiniging dat daarmee het gebruik conform de bestemming niet mogelijk is.

3.7 Asbesthoudende stoffen

Er is geen asbestonderzoek uitgevoerd, daar dit buiten het kader van deze taxatie valt.

4 Waardebepaling

4.1 Uitgangspunten

Deze taxatie is gebaseerd op onderstaande uitgangspunten en overwegingen.

- Bij de taxatie is verondersteld dat de objecten geleverd wordt vrij van hypotheken, beslagen en andere mogelijke rechten van derden uit enige overeenkomst, tenzij uitdrukkelijk genoemd;
- Voor zover van toepassing zijn de vermelde waarden van onroerende zaken "kosten koper", (overdrachts- en/of omzetbelasting, honorarium notaris, kadastraal recht etc.), tenzij anders vermeld;
- Geen rekening is gehouden met de mogelijke aanwezigheid van belemmerende ondergrondse infrastructuur, ondergrondse buizen, kabels en leidingen, funderingsresten of andere werken of bestanddelen die een mogelijke herinrichting of exploitatie van het complex nadelig beïnvloeden, anders dan vermeld;
- Geen rekening is gehouden met de mogelijke aanwezigheid van waardebeïnvloedende bodemverontreiniging.
- Getaxeerd is de waarde conform het bepaalde in artikel 6.13 lid 5 van de Wet ruimtelijke ordening.

Toelichting
In artikel 6.13 lid 5 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat, als er geen sprake is van onteigening, de inbrengwaarde van gronden wordt vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet. Voor gronden die onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of gronden die op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling conform de Onteigeningswet.

Definities

Werkelijke waarde
De prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper.

Complexwaarde
Artikel 40d van de Onteigeningswet formuleert de egalisatieregel. Met de egalisatieregel worden de verschillende bestemmingen binnen één complex geëgaliseerd over alle gronden binnen dat complex.

Gebruikswaarde
Conform artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet moet bepaald worden of de onroerende zaken de hoogste waarde ontlenen aan het feitelijke gebruik op basis van de vigerende bestemming (gebruikswaarde) of aan het beoogde gebruik op basis van de toegedachte bestemming (complexwaarde).

Bestemmingen
De te taxeren objecten hebben binnen het vigerende bestemmingsplan de navolgende bestemmingen:

- Woongebied-Uit te werken
- Woongebied
- Verkeer-Verblijfsgebied

Overwegingen van de taxateur

Taxateur is van mening dat het plangebied Zuiderloo aangemerkt dient te worden als een zelfstandig te exploiteren eenheid. Hiermee is er dus sprake van een complex in de zin van artikel 40d van de Onteigeningswet, zoals taxateur dat onder de definities nader heeft toegelicht. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingen: “Woongebied - Uit te werken”, “Woongebied” en “Verkeer-Verblijfsgebied”, in beginsel verdisconteerd moeten worden in één complexwaarde.

Zoals gesteld dienen de gronden getaxeerd te worden op basis van de complexwaarde, waarbij daar waar de gebruikswaarde de complexwaarde overstijgt, de gebruikswaarde als inbrengwaarde getaxeerd dient te worden. In het bijzonder merkt de taxateur op dat hij van mening is dat de gronden die als tuin in gebruik zijn, naar zijn oordeel een hogere waarde vertegenwoordigen dan de complexwaarde.

Taxateur is van mening dat de gronden met de bestemming “Woongebied – uit te werken” een (enigszins) lagere waarde toegekend moet worden, dan de gronden met de bestemming “Woongebied”. Dit omdat de bestemming “woongebied” een directe bouwtitel geeft, terwijl voor de gronden met de bestemming “Woongebied – uit te werken” hiertoe nog een uitwerkingsplan vastgesteld dient te worden. Deze procedure tot het vaststellen van een uitwerkingsplan kost tijd en brengt kosten en risico’s met zich mee. Een redelijk handelend koper zal bij het verwerven van gronden rekening houden met deze kosten en risico’s. Vandaar dat de taxateur de waarde van de gronden met de bestemming “Woongebied- uit te werken” enigszins naar beneden bijstelt.

De gemeente wenst enkele percelen grond, te weten de percelen 1678, 2248 en 2032 gelegen direct gelegen aan de Vennewatersweg aan te kopen voor de plande reconstructie van de Vennewatersweg. Deze percelen zijn ook betrokken bij de onderhavige taxatie voor de inbrengwaarde. Het voormelde bestemmingsplan dat nodig is om de reconstructie daadwerkelijk uit te voeren is nog niet rechtens onaantastbaar. Het ontwerpbestemmingsplan is op 4 juni 2020 ter inzage gelegd. Hiermee concludeert de taxateur dat de voormelde percelen grond nog betrokken dienen te worden in het exploitatieplan en de waardering derhalve plaatsvindt binnen deze kaders.

4.2 Bijzondere uitgangspunten

Bijzondere uitgangspunten kunnen uitsluitend worden gehanteerd indien zij redelijkerwijs als realistisch, relevant en geldig kunnen worden beschouwd in verband met de specifieke omstandigheden van de Professionele Taxatiedienst.

Taxateur heeft, in afwijking van de algemene uitgangspunten, de volgende bijzondere uitgangspunten gehanteerd: **Geen**

4.3 Methode

Voor de diverse uitgangspunten voor een taxatie zijn verschillende taxatiemethoden van toepassing. Onderstaand worden diverse methodes omschreven die voor kunnen komen.

Voor de bepaling van de marktwaarde van een object dient de taxateur gebruik te maken van één of meerdere waarderingsmethoden. Aanbeveling verdient het gebruik van minimaal twee methoden.

Op basis van EVS-2016 zijn er drie taxatiebenaderingen:

Inkomstenbenadering (DCF, kapitalisatiemethode (BAR/NAR)). De DCF-methode is een waarderingsmethode waarbij de vrije toekomstige geldstromen worden verdisconteerd tegen een gemiddelde vermogenskostenvoet (disconteringsvoet). Deze methode geeft een goede waardebepaling van het vastgoed. De BAR-methode is een veelgebruikte methode om (markt)waarde en de kwaliteit van een (koop)object uit te drukken. De BAR wordt uitgedrukt in procenten en wordt berekend door de huuropbrengst in het eerste jaar van de exploitatie te delen door de totale investering. De BAR-methode geeft in vergelijking met de DCF-methode geen inzicht in de kasstromen.

Vergelijkingsmethode (vergelijkbare objecten gecorrigeerd voor verschillen). Deze methode maakt gebruik door te kijken naar de verkoop/verhuurprijzen van vergelijkend vastgoed in de omgeving van het te taxeren object. Omdat men hierbij te maken krijgt met een waardepeildatum, dienen de vergelijkbare objecten rond de waardepeildatum te zijn verkocht of verhuurd.

Kostenbenadering (zowel voor nieuwbouw, herbouw als voor gecorrigeerde vervangingswaardemethode). Bij gebrek aan voldoende marktgegevens, zoals het geval is bij incourant onroerend goed, is de kostenbenadering een voor de hand liggend alternatief om de marktwaarde te bepalen. In de kostenbenadering moeten de stichtingskosten worden bepaald en vervolgens gecorrigeerd door de technische én functionele veroudering.

In dit taxatierapport is gebruik gemaakt van de Vergelijkingsmethode, dit omdat er meerdere verhandelde referentieobjecten beschikbaar zijn, hiermee is de vergelijkingsmethode een bruikbare en nauwkeurige methode om deze vast te stellen.

Tevens heeft de taxateur de waarde bepaald middels een residuele grondwaarde berekening bepaald, dit om te bezien hoe de twee uitkomsten zich onderling verhouden.

Mede in verband met het doel van de waardebepaling zijn andere methodieken, zoals gecorrigeerde vervangingswaarde en ‘discounted cash flow’ methoden, niet geschikt.

De conclusie dan wel verzoening van de uitkomsten van de twee voormelde taxatiemethoden (vergelijkingsmethode en de residuele grondwaarde berekening) is in paragraaf 5.5 opgenomen.

4.4 Taxatieonzekerheid

De onzekerheid bij de waardering zit met name in het feit dat de objecten niet op de gebruikelijke wijze geïnspecteerd konden worden. Verder zijn er diverse perceelgedeelten die onderdeel zijn van een groter perceel. Dergelijk perceelgedeelten worden niet vaak verhandeld, waarmee er maar beperkte referenties beschikbaar zijn.

Dit maakt dat er sprake is van een bovengemiddelde taxatieonzekerheid.

4.5 Markt

De vastgoedmarkt en met name de woningmarkt in Heiloo is, net als de rest van Nederland, goed tot uitstekend. De ligging nabij Amsterdam en nabij strand en duinen, maakt dat het een geliefde woonomgeving is. Door de ontwikkeling “Zuiderloo” wordt het woonareaal binnen Heiloo vergroot.

4.6 Referenties

Voor het bepalen van de waarde heeft de taxateur diverse transacties onderzocht die rond het getaxeerde hebben plaatsgevonden.

Voor de onderbouwing verwijst de taxateur naar het rekenblad.

5 Taxatie

5.1 Optimale aanwending / Highest and Best Use (HaBU)

De marktwaarde van het getaxeerde is, tenzij hierna anders vermeld, een weerspiegeling van het meest doeltreffende en meest waarschijnlijke gebruik (HaBU). Dat is het gebruik waarbij de maximale productiviteit van het getaxeerde wordt genereerd, binnen de juridische, fysieke, financiële en feitelijke mogelijkheden van het getaxeerde, waardoor de hoogste waarde wordt gegenereerd.

Optimale aanwending / Highest And Best:
Het betreft een wettelijke taxatie. De taxateur is in zijn waardeoordeel uitgegaan van de bestemming en/of gebruik die de hoogste waarde vertegenwoordigt. Hiermee is er derhalve bij alle getaxeerde objecten uitgegaan van de Highest And Best Use .

5.2 SWOT-analyse

Het betreft een wettelijke taxatie, waarmee de taxateur geen ruimte en noodzaak ziet voor het uitvoeren van een SWOT-analyse.

5.3 Backtesting

Taxateur heeft enkele objecten recent getaxeerd op deze objecten heeft een backtesting plaatsgevonden; de getaxeerde waarden zijn gelijk.

5.4 Residuele grondwaarde berekening

Bij de residuele waarde methode wordt de grondwaarde berekend door de waarde van het gehele vastgoedobject te taxeren. Van deze waarde worden de totale bouwkosten afgetrokken. De waarde die rest, het residu, is de waarde die toegekend moet worden aan de grond.

Door de gemeente is een aangepaste en geactualiseerde exploitatieberekening opgesteld met als (contante waarde) datum 1 januari 2020.

Daar de exploitatie van reeds langer loopt, en er dientengevolge reeds kosten zijn gemaakt en opbrengsten zijn gerealiseerd is de taxateur van mening dat deze reeds gemaakte kosten en opbrengsten in de residuele grondwaarde betrokken moeten worden. Immers de werken en voorzieningen komen ook de nog in exploitatie ten goede die geheel of gedeelte gedekt worden door de inkomsten die reeds zijn gerealiseerd.

Voor de berekening hanteert de taxateur de navolgende uitgangspunten:

- totale exploitatie gebied 23.73.47 ha;
- totale nog in exploitatie plangebied 9.22.24 hectare;
- nog resterende exploitatieperiode 2020 tot en met 2026;
- De nog te maken kosten zijn verdeeld over de resterende exploitatieperiode;
- De nog te realiseren opbrengsten zijn verdeeld over de resterende exploitatieperiode;
- Het jaarlijkse saldo van de kosten en opbrengsten is contant gemaakt naar 1 januari 2020.

Onderstaand zijn de vermelde kosten overgenomen uit het exploitatieplan (aangeleverd door opdrachtgever). De bedragen zijn afgrond.

	Totaal	Gerealiseerd	Prognose
Inbrengwaarde grond & opstal per perceel	€ 19.279.483	€ 19.279.483	
Inbrengwaarde sloop grond en opstal per perceel	€ 158.337	€ 52.800	€ 105.537
Boekwaarde rente	€ 792.227	€ 792.227	
Onderzoeken	€ 829.190	€ 444.859	€ 384.331
Saneren & grondwerken	€ 2.168.879	€ 1.073.821	€ 1.095.059
Voorzieningen bouwrijp	€ 2.467.469	€ 1.685.252	€ 782.217
Voorzieningen woonrijp	€ 5.666.812	€ 2.442.630	€ 3.224.182
Plankosten (POK & VTU)	€ 3.659.647	€ 3.659.647	
Tijdelijk beheer	€ 110.520	€ 75.520	€ 35.000
Planschade	€ 37.081	€ 37.081	
Niet compensabele BTW			
Overige maatregelen	€ 840	€ 840	
Bijdrage bovenwijks	€ 2.006.615	€ 1.177.415	€ 829.200
Overige kosten administratief			
Overige kosten planinhoudelijk			
Totaal	**€ 37.177.100**	**€ 30.721.574**	**€ 6.455.526**
	Totaal	**Gerealiseerd**	**Prognose**
Woningbouw	€ 46.338.639	€ 31.998.639	€ 14.340.000
Tijdelijke exploitatie	€ 7.742	€ 7.742	
Subsidie			
Overige bijdragen	€ 830.469	€ 830.469	
Overige opbrengsten administratief			
Overige opbrengsten planinhoudelijk			
Totaal	**€ 47.176.849**	**€ 32.836.850**	**€ 14.339.999**
Indexatie			
Saldo nominaal	**€ 29.279.232**	**€ 21.394.759**	**€ 7.884.473**
Index investringen	€ -605.710		€ -605.710
Index opbrengsten	€ 585.217		€ 585.217
Totaal	**€ 29.258.739**	**€ 21.394.759**	**€ 7.863.980**
Rente en saldoverloop			
Rente	€ 531.938		€ 531.938
Saldo eindwaarde per 31 dec 2026	€ 29.790.677	€ 21.394.759	
Saldo netto contante waarde per 1 jan. 2020	**€ 25.937.578**		
Oppervlakte gehele plangebied	€ 237.374,00	m2	
Waarde per m2 van het gehele plangebied	**€ 25.937.578**		
Waarde per m2	**€ 109**		
Oppervlakte nog in exploitatie te brengen	**€ 92.224**	**m2**	
Waarde totaal	**€ 10.077.208**		

5.5 Verzoening waarden

Op basis van de referenties komt de taxateur tot een waarde van € 85,= per m2 voor de gronden met de bestemming "Woongebied – uit te werken" en met de "Verkeer-Verblijfsgebied". Derhalve voor de complexwaarde.

Uit de voormelde berekening van de residuele grondwaarde blijkt een grondwaarde van (afgerond) € 109,= per m2. Waarmee de twee waarden onderling verschillen.

De taxateur is van mening dat de waarden die op basis van referenteis is vastgesteld, als waarde aangehouden moet worden. Dit omdat de residuele grondwaarde een grotere mate van

taxatieonzekerheid heeft, daar deze tot stand is gekomen op basis van berekeningen en slechts indirect een relatie heeft met de markt.

De aangevoerde referenties zijn allen gelegen nabij het getaxeerde en er was een vergelijkbaar planologisch regime vigerend. Met de referenties is er een goede en rechtstreekse relatie met de verkooptransacties van vergelijkbare gronden, en derhalve een goed beeld geven van de marktwaarde.

5.6 Waardebepaling

Op basis van de referenties en de voormelde overwegingen is de taxateur tot de navolgende waardering gekomen.

De gronden met de bestemming “Woongebied – uit te werken” zijn door de taxateur gewaardeerd op € 85,= per m2. Daar waar de waarde op basis van het feitelijk gebruik hoger is, heeft de taxateur deze waarde bepaald.

De gronden met de bestemming “Woongebied” zijn door de taxateur gewaardeerd op € 92,50 per m2. Daar waar de waarde op basis van het feitelijk gebruik hoger is, heeft de taxateur deze waarde bepaald.

De gronden met de bestemming “Verkeer-Verblijfsgebied” zijn door de taxateur gewaardeerd op € 85,= per m2. Daar waar de waarde op basis van het feitelijk gebruik hoger is, heeft de taxateur deze waarde bepaald.

Een veel voorkomend feitelijk gebruik is tuin behorende bij een woonhuis. De taxateur heeft de waarde van de gronden gesteld op € 150,= per m2

In het bijzonder heeft de taxateur van de navolgende percelen de gebruikswaarde bepaald.

Perceel 1678 woonhuis
De waarde van het object is middels referenties bepaald, de referenties zijn opgenomen in de bijlagen.

Perceel 1776
De waarde is door de taxateur als volgt bepaald:

Perceel 1776			
Grondwaarde			
Oppervlakte in m2	605		
Waarde per m2	€ 100,00		
Grondwaarde		€ 60.500,00	
Waarde opstal			
Oppervlakte BVO in	240		
Waarde per m2	€ 750,00		
Waarde opstal		€ 180.000,00	
		€ 240.500,00	
Waarde afgerond		**€ 241.000,00**	

Perceel 2247
De waarde is door de taxateur als volgt bepaald:

Perceel	**2247**		
Grondwaarde			
Oppervlakte in m2	310		
Waarde per m2	€ 100,00		
Waarde opstal		€ 31.000,00	
Waarde opstal			
Oppervlakte in m2	124		
Waarde per m2	€ 450,00		
Waarde opstal		€ 55.800,00	
		€ 86.800,00	
Waarde afgerond		**€ 87.000,00**	

Perceel 2248
De waarde is door de taxateur als volgt bepaald:

Perceel	**2248**		
Grondwaarde			
Oppervlakte in m2	1230		
Waarde per m2	€ 150,00	(tuin bij woonhuis)	
Grondwaarde		€ 184.500,00	
Waarde opstal			
Oppervlakte in m2	240		
Waarde per m2	€ 250,00		
Waarde opstal		€ 60.000,00	
		€ 244.500,00	
Waarde afgerond		**€ 244.500,00**	

Perceel 2464
De waarde is door de taxateur als volgt bepaald:

Perceel	**2464**		
Grondwaarde			
Oppervlakte in m2	670		
Waarde per m2	€ 150,00	(tuin bij woonhuis)	
Grondwaarde		€ 100.500,00	
Waarde opstal			
Oppervlakte in m2	65		
Waarde per m2	€ 350,00		
Waarde opstal		€ 22.750,00	
		€ 123.250,00	
Waarde afgerond		**€ 123.500,00**	

Perceel 2390
De waarde is door de taxateur als volgt bepaald:

Perceel	**2390**		
Grondwaarde			
Oppervlakte in m2	1056		
Waarde per m2	€ 150,00	(tuin bij woonhuis)	
Grondwaarde		€ 158.400,00	
Waarde opstal			
Oppervlakte in m2	100		
Waarde per m2	€ 350,00		
Totaal opstal	€ 35.000,00		
Kas	€ 5.000,00		
Totale waarde opstallen		€ 40.000,00	
		€ 198.400,00	
Waarde afgerond		**€ 198.000,00**	

Perceel 2413
De waarde van het object is middels referenties bepaald, de referenties zijn opgenomen in de bijlagen.

Perceel 2419
De waarde van dit perceel is door de taxateur als volgt bepaald:

Perceel	**2419**			
Grondwaarde				
Oppervlakte in m2	2785			
Waarde per m2	€ 75,00	(manage)		
Grondwaarde		€ 208.875,00		
Correctie bodemverontreining		€ -35.000,00		
			€	173.875,00
Waarde opstallen				
Voormalige koestal				
Oppervlakte in m2	250			
Waarde per m2	€ 50,00			
		€ 12.500,00		
Paardenstal/veldschuur				
Oppervlakte in m2	312			
Waarde per m2	€ 50,00			
		€ 15.600,00		
Totale waarde opstallen			€	28.100,00
			€	201.975,00
Waarde afgerond			**€**	**200.000,00**

Perceel 2719
De waarde van dit perceel is door de taxateur als volgt bepaald:

Perceel	**2719**		
Grondwaarde			
Oppervlakte in m2	545		
Waarde per m2	€ 150,00	(tuin bij woonhuis)	
Waarde opstal		€ 81.750,00	
Waarde opstal			
Oppervlakte in m2	130		
Waarde per m2	€ 200,00		
Waarde opstal		€ 26.000,00	
		€ 107.750,00	
Waarde afgerond		**€ 108.000,00**	

Perceel 3087
De waarde van dit perceel is door de taxateur als volgt bepaald:

Perceel	**3087**						
Grondwaarde					Waarde /m2		
Toegekend aan woonhuis (tuin)			1100	m2	€ 150,00		€ 165.000,00
Overig als onbebouwde grond			2806	m2	€ 85,00		€ 238.510,00
(complexwaarde)							
			3906	m2			
							€ 403.510,00
				Waarde afgerond			**€ 400.000,00**

Voor de toedeling van de waarde van de overige getaxeerde objecten verwijst de taxateur naar onderstaand overzicht.

Eig. nr	Kadsleutel	Kad opp geheel perceel	Opp digitale inmeting	Som te gebruiken kad oppv	Korte omschrijving	Waarderingsgrondslag	Waarde per m2	Waarde totaal
1	HLO00E 01998G0000	2525	170	170	Openbaar gebied	Inbrengwaarde	€ 85,00	€ 14.450,00
1	HLO00E 02068G0000	4140	4133	4140	Onbebouwde grond	Inbrengwaarde o.b.v. Woongebied	€ 92,50	€ 382.950,00
1	HLO00E 02258G0000	1706	1586	1586	Onbebouwde grond	Inbrengwaarde o.b.v. Woongebied uit te werken	€ 85,00	€ 134.810,00
1	HLO00E 02555G0000	1557	163	163	Openbaar gebied	Inbrengwaarde	€ 85,00	€ 13.855,00
1	HLO00E 02576G0000	1810	339	339	Onbebouwde grond	Inbrengwaarde o.b.v. Woongebied uit te werken	€ 85,00	€ 28.815,00
1	HLO00E 02576G0000	1810	1472	1472	Onbebouwde grond	Inbrengwaarde o.b.v. Woongebied	€ 92,50	€ 136.160,00
1	HLO00E 02578G0000	5282	1061	1061	Onbebouwde grond	Inbrengwaarde o.b.v. Woongebied uit te werken	€ 85,00	€ 90.185,00
1	HLO00E 02578G0000	5282	4318	4318	Onbebouwde grond	Inbrengwaarde o.b.v. Woongebied	€ 92,50	€ 399.415,00
1	HLO00E 02702G0000	588	588	588	Volkstuinjes	Inbrengwaarde o.b.v. Woongebied uit te werken	€ 85,00	€ 49.980,00
1	HLO00E 02996G0000	5725	523	523	Onbebouwde grond	Inbrengwaarde o.b.v. Woongebied uit te werken	€ 85,00	€ 44.455,00
1	HLO00E 02996G0000	5725	4878	4878	Onbebouwde grond	Inbrengwaarde o.b.v. Woongebied uit te werken	€ 85,00	€ 414.630,00
1	HLO00E 03095G0000	8623	82	82	Openbaar gebied	Inbrengwaarde	€ 85,00	€ 6.970,00
1	HLO00E 03182G0000	12041	2058	2058	Onbebouwde grond	Inbrengwaarde o.b.v. Woongebied uit te werken	€ 85,00	€ 174.930,00
1	HLO00E 03182G0000	12041	2037	2037	Onbebouwde grond	Inbrengwaarde o.b.v. Woongebied	€ 92,50	€ 188.422,50
1	HLO00E 01824G0000	410	429	410	Weiland	Inbrengwaarde o.b.v. Woongebied uit te werken	€ 85,00	€ 34.850,00
1	HLO00E 01827G0000	4777	4738	4738	Onbebouwde grond	Inbrengwaarde o.b.v. Woongebied uit te werken	€ 85,00	€ 402.730,00
1	HLO00E 02247G0000	310	309	310	Loods met erf	Gebruikswaarde obv feitelijk gebruik		€ 87.000,00
1	HLO00E 02513G0000	2070	2032	2070	Weiland	Inbrengwaarde o.b.v. Woongebied uit te werken	€ 85,00	€ 175.950,00
1	HLO00E 02551G0000	20869	848	848	Openbaar gebied	Inbrengwaarde	€ 85,00	€ 72.080,00
2	HLO00E 03199G0000	124	121	124	Onbebouwde grond	Inbrengwaarde o.b.v. Woongebied uit te werken	€ 85,00	€ 10.540,00
3	HLO00E 03015G0000	4810	1630	1630	Erf BOG	Inbrengwaarde o.b.v. Woongebied uit te werken	€ 85,00	€ 138.550,00
3	HLO00E 03016G0000	493	486	493	Erf BOG	Inbrengwaarde o.b.v. Woongebied uit te werken	€ 85,00	€ 41.905,00
3	HLO00E 03017G0000	116	114	114	Erf BOG	Inbrengwaarde o.b.v. Woongebied uit te werken	€ 85,00	€ 9.690,00
3	HLO00E 03018G0000	716	706	716	Erf BOG	Inbrengwaarde o.b.v. Woongebied uit te werken	€ 85,00	€ 60.860,00
3	HLO00E 03019G0000	235	232	235	Erf BOG	Inbrengwaarde o.b.v. Woongebied uit te werken	€ 85,00	€ 19.975,00
4	HLO00E 01455G0000	1600	613	613	Achtertuin	Gebruikswaarde obv feitelijk gebruik	€ 150,00	€ 91.950,00
4	HLO00E 01748G0000	125	124	125	Achtertuin	Gebruikswaarde obv feitelijk gebruik	€ 150,00	€ 18.750,00
5	HLO00E 01776G0000	605	595	605	Loods met erf	Gebruikswaarde obv feitelijk gebruik		€ 241.000,00
5	HLO00E 02678G0000	1045	1059	1045	Weiland	Inbrengwaarde o.b.v. Woongebied uit te werken	€ 85,00	€ 88.825,00
5	HLO00E 02725G0000	1030	917	917	Weiland	Inbrengwaarde o.b.v. Woongebied uit te werken	€ 85,00	€ 77.945,00
6	HLO00E 01678G0000	540	580	540	Woonhuis met tuin	Inbrengwaarde o.b.v. Woongebied uit te werken		€ 575.500,00
6	HLO00E 01823G0000	240	178	178	Onverhard erf	Inbrengwaarde o.b.v. Woongebied uit te werken	€ 85,00	€ 15.130,00
6	HLO00E 02248G0000	1230	1233	1230	loodsen met erf	Gebruikswaarde obv feitelijk gebruik		€ 244.500,00
7	HLO00E 02511G0000	75	65	65	Weiland	Inbrengwaarde o.b.v. Woongebied uit te werken	€ 85,00	€ 5.525,00
7	HLO00E 02512G0000	1475	826	826	Weiland	Inbrengwaarde o.b.v. Woongebied uit te werken	€ 85,00	€ 70.210,00
8	HLO00E 02009G0000	1230	1219	1230	Onbebouwde grond	Inbrengwaarde o.b.v. Woongebied uit te werken	€ 85,00	€ 104.550,00
8	HLO00E 02067G0000	770	777	770	Onbebouwde grond	Inbrengwaarde o.b.v. Woongebied uit te werken	€ 85,00	€ 65.450,00
10	HLO00E 03214G0000	3551	3578	3551	Grond met kleine opstal	Inbrengwaarde o.b.v. Woongebied uit te werken	€ 85,00	€ 301.835,00
10	HLO00E 03215G0000	1020	1025	1020	Onbebouwde grond	Inbrengwaarde o.b.v. Woongebied uit te werken	€ 85,00	€ 86.700,00
10	HLO00E 03216G0000	1415	1425	1415	Onbebouwde grond	Inbrengwaarde o.b.v. Woongebied uit te werken	€ 85,00	€ 120.275,00
13	HLO00E 02701G0000	771	771	771	Volkstuinjes	Inbrengwaarde o.b.v. Woongebied uit te werken	€ 85,00	€ 65.535,00
13	HLO00E 02703G0000	1230	1229	1230	Volkstuinjes	Inbrengwaarde o.b.v. Woongebied uit te werken	€ 85,00	€ 104.550,00
14	HLO00E 01400G0000	395	406	395	Achtertuin	Gebruikswaarde obv feitelijk gebruik	€ 150,00	€ 59.250,00
14	HLO00E 01401G0000	365	81	81	Achtertuin	Gebruikswaarde obv feitelijk gebruik	€ 150,00	€ 12.150,00
16	HLO00E 03119G0000	1749	623	623	Grasland	Inbrengwaarde o.b.v. Woongebied uit te werken	€ 85,00	€ 52.955,00
18	HLO00E 03087G0000	4675	3906	3906	Achtertuin	Inbrengwaarde o.b.v. Woongebied uit te werken		€ 400.000,00
19	HLO00E 02464G0000	670	664	670	Loods met erf	Gebruikswaarde obv feitelijk gebruik		€ 123.500,00
23	HLO00E 02121G0000	925	938	925	Weiland	Inbrengwaarde o.b.v. Woongebied uit te werken	€ 85,00	€ 78.625,00
27	HLO00E 01227G0000	5142	2794	2794	Weiland	Inbrengwaarde o.b.v. Woongebied uit te werken	€ 85,00	€ 237.490,00
38	HLO00E 02900G0000	517	517	517	Achtertuin	Gebruikswaarde obv feitelijk gebruik	€ 150,00	€ 77.550,00
40	HLO00E 01770G0000	3655	1541	1541	Achtertuin	Gebruikswaarde obv feitelijk gebruik	€ 150,00	€ 231.150,00
43	HLO00E 02720G0000	122	123	122	Achtertuin	Gebruikswaarde obv feitelijk gebruik	€ 150,00	€ 18.300,00
55	HLO00E 02034G0000	977	975	977	Weiland	Inbrengwaarde o.b.v. Woongebied uit te werken	€ 85,00	€ 83.045,00
56	HLO00E 02035G0000	689	696	689	Weiland	Inbrengwaarde o.b.v. Woongebied uit te werken	€ 85,00	€ 58.565,00
87	HLO00E 01893G0000	815	409	409	Achtertuin	Gebruikswaarde obv feitelijk gebruik	€ 150,00	€ 61.350,00
104	HLO00E 02899G0000	65	65	65	Achtertuin	Gebruikswaarde obv feitelijk gebruik	€ 150,00	€ 9.750,00
126	HLO00E 03040G0000	156	156	156	Tuin	Gebruikswaarde obv feitelijk gebruik	€ 150,00	€ 23.400,00
130	HLO00E 02122G0000	475	487	475	Weiland	Inbrengwaarde o.b.v. Woongebied uit te werken	€ 85,00	€ 40.375,00
131	HLO00E 02032G0000	835	818	835	Onbebouwde grond	Inbrengwaarde o.b.v. Woongebied uit te werken	€ 85,00	€ 70.975,00
152	HLO00E 02182G0000	497	498	497	Achtertuin	Gebruikswaarde obv feitelijk gebruik	€ 150,00	€ 74.550,00
153	HLO00E 02390G0000	1680	1056	1056	Erf met opstal	Gebruikswaarde obv feitelijk gebruik		€ 198.000,00
159	HLO00E 02017G0000	2610	2550	2610	Volkstuinjes	Inbrengwaarde o.b.v. Woongebied uit te werken	€ 85,00	€ 221.850,00
161	HLO00E 02389G0000	8460	8457	8460	Weiland	Inbrengwaarde o.b.v. Woongebied uit te werken	€ 85,00	€ 719.100,00
163	HLO00E 02724G0000	1155	901	901	Weiland	Inbrengwaarde o.b.v. Woongebied uit te werken	€ 85,00	€ 76.585,00
171	HLO00E 00849G0000	1242	599	599	Achtertuin	Gebruikswaarde obv feitelijk gebruik	€ 150,00	€ 89.850,00
185	HLO00E 03073G0000	914	910	914	Tuin	Gebruikswaarde obv feitelijk gebruik	€ 150,00	€ 137.100,00
186	HLO00E 02416G0000	2706	1505	1505	Weiland	Inbrengwaarde o.b.v. Woongebied uit te werken	€ 85,00	€ 127.925,00
201	HLO00E 02719G0000	794	545	545	Achtertuin	Gebruikswaarde obv feitelijk gebruik		€ 108.000,00
227	HLO00E 02419G0000	2785	2749	2785	Manege	Gebruikswaarde obv feitelijk gebruik		€ 200.000,00
228	HLO00E 02721G0000	202	204	202	Achtertuin	Gebruikswaarde obv feitelijk gebruik	€ 150,00	€ 30.300,00
229	HLO00E 02420G0000	995	994	995	Volkstuinjes	Inbrengwaarde o.b.v. Woongebied uit te werken	€ 85,00	€ 84.575,00
232	HLO00E 01994G0000	1825	1455	1455	Weiland	Inbrengwaarde o.b.v. Woongebied uit te werken	€ 85,00	€ 123.675,00
241	HLO00E 02036G0000	925	930	925	Weiland	Inbrengwaarde o.b.v. Woongebied uit te werken	€ 85,00	€ 78.625,00
242	HLO00E 00997G0000	2035	1086	1086	Achtertuin	Gebruikswaarde obv feitelijk gebruik	€ 150,00	€ 162.900,00
251	HLO00E 02413G0000	1265	1287	1265	Woonhuis met tuin	Gebruikswaarde obv feitelijk gebruik		€ 750.000,00
257	HLO00E 02680G0000	165	10	10	Achtertuin	Gebruikswaarde obv feitelijk gebruik	€ 150,00	€ 1.500,00
	Totaal betrokken in de taxatie			**92224**	**m2**			**€ 10.235.352,50**

5.7 Getaxeerde waarde

Deze waardering is tot stand gekomen na opname van het getaxeerde, rekening houdend met alle aan ondergetekende bekende en voor de waarde van belang geachte factoren.

Alles overwegende is de taxateur van mening dat de totale inbrengwaarde van het getaxeerde bedraagt: **€ 10.235.352,50**

ZEGGE: TIENMILJOEN TWEEHONDERDVIJFENDERTIGDUIZEND DRIEHONDERDTWEEËENVIJFTIG EURO 50/100

6 Verantwoording

De taxatie kan geen uitputtend planologisch onderzoek bevatten. De gegevens in het rapport mogen niet als volledig worden beschouwd en zijn uitsluitend gebaseerd op de genoemde informatiebronnen.

Dit rapport is uitsluitend gemaakt ten behoeve van voormelde opdrachtgever. Ondergetekende aanvaardt dan ook geen enkele aansprakelijkheid ten aanzien van de inhoud van dit rapport jegens anderen dan de opdrachtgever.

Bij de taxatie wordt rekening gehouden met een scala aan (wegings)factoren, informatiebronnen e.d. Slechts een deel van bij de beoordeling betrokken gegevens is in het rapport opgenomen. De beoordeling en de rapportage zijn afgestemd op het doel van de taxatie. De taxateur is gaarne bereid tot het verstrekken van een nadere toelichting aan de opdrachtgever.

Een concept van dit rapport is op 2 juni 2020 verstuurd naar opdrachtgever. Opdrachtgever had naar aanleiding van het concept diverse opmerkingen en ook is de aangeleverde exploitatieberekening aangepast. Het taxatierapport is aangepast en de definitieve, ondertekende versie, is op 11 september 2020 verstuurd.

Op grond van een gebleken feitelijke onjuistheid is de navolgende aanpassing doorgevoerd.

De kadastrale percelen Heiloo E 3040 en Heiloo E 3073 zijn per abuis gewaardeerd tegen de complexwaarde. Gezien het feitelijk gebruik had de waardering tegen de gebruiksfunctie “tuin” moeten plaatsvinden. De waardering wordt aangepast van € 85,- per m² naar € 150,- per m². Hiermee is de totaal getaxeerde waarde gewijzigd van € 10.165.802,50 naar € 10.235.352,50; een verschil van € 69.550,=.

Naar aanleiding van een ingediende zienswijze is de navolgende aanpassing doorgevoerd.

Op pagina 18 is in de tekst per abuis € 90,= per m2 opgeschreven als gewaardeerde waarde voor gronden met de bestemming “Woongebied”, waar € 92,50 per m2 had moeten staan, dit is aangepast.

Aldus opgemaakt en getekend,



T. de Boer
Rentmeester en Beëdigd taxateur/makelaar

Heemstede, 22 december 2020

7 Afkortingen en begrippen

7.1 Afkortingen

BAR	-	Bruto Aanvangsrendement
BVO	-	Bruto Vloeroppervlak
DCF	-	Discounted Cash Flow
VVO	-	Verhuurbaar Vloeroppervlak
NRVT	-	Nederlands Register Vastgoed Taxateurs
NAR	-	Netto Aanvangsrendement
RICS	-	Royal Institution of Chartered Surveyors
IVS	-	International Valuation Standards
EVS	-	European Valuation Standards
SWOT	-	Strengths, Weaknesses, Opportunities and Threats

7.2 Begrippen

Bedrijfsgebonden installaties
Deze taxatie is exclusief bedrijfsgebonden inventaris, machines, goederen en eventuele voorraden tenzij anders vermeld in dit rapport.

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

Courantheid
De mate van verhandelbaarheid.

Geregistreerde taxateur
De in het register ingeschreven natuurlijke persoon.

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.

Interne taxateur
De geregistreerde taxateur die de professionele taxatiedienst verricht ten aanzien van (een) vastgoedobject(en) waarin of waarbij zijn werkgever een belang heeft of gaat krijgen, daaronder mede begrepen een belang heeft bij de uitkomst van de professionele taxatiedienst.

Opdrachtgever
De natuurlijke persoon of rechtspersoon die aan een geregistreerde taxateur opdracht geeft tot het verrichten van een professionele taxatiedienst.

Opdrachtvoorwaarden
Schriftelijke bevestiging van de voorwaarden waaronder de professionele taxatiedienst zal worden verricht.

Professionele taxatiedienst
Het door een geregistreerd taxateur schatten van en schriftelijk rapporteren over de waarde van vastgoedobjecten, zodanig dat aan de schatting en rapportering in het economische en maatschappelijk verkeer vertrouwen kan worden ontleend.

Professionele taxatiedienst LAV
Het door een geregistreerd taxateur schatten van en schriftelijk rapporteren over de waarde van vastgoedobjecten die qua aard en/of gebruik gerelateerd zijn aan het landelijk en agrarisch gebied, zodanig dat aan de schatting en rapportering in het economische en maatschappelijk verkeer vertrouwen kan worden ontleend.

Rapportdatum
De datum waarop de taxateur het rapport ondertekent.

Register
Een openbaar register gehouden door de stichting NRVT waarin worden ingeschreven natuurlijke personen die de professionele taxatiedienst ten aanzien van vastgoedobjecten uitvoeren.

Schatting
Een kwantificering (in geld) onder onzekerheid.

Schriftelijk
Per post, per fax, per e-mail of via enig ander gangbaar communicatiemiddel waarmee het mogelijk is tekst over te brengen.

Taxatiebedrijf
De entiteit, daaronder begrepen interne taxatieafdelingen, waarbij de geregistreerde taxateur werkzaam is of waaraan hij is verbonden en waarbinnen één of meer taxateurs professionele taxatiediensten verrichten.

Taxatiedossier
Het dossier waarin de uitgevoerde werkzaamheden en de relevante bron informatie voor de taxatie overzichtelijk en transparant wordt vastgelegd.

Taxatieopdracht
De opdracht tot het verrichten van een professionele taxatiedienst overeenkomstig de opdrachtvoorwaarden.

Partijdeskundig waardeadvies
De schriftelijke en gemotiveerde vastlegging van de professionele taxatiedienst, overeenkomstig de opdrachtvoorwaarden en ondertekend door de geregistreerde taxateur.

Uitgangspunt
Een veronderstelling die voor waar wordt gehouden. Een uitgangspunt betreft feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op het onderwerp of de methode van een taxatie met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de taxateur hoeft te worden geverifieerd in het kader van de professionele taxatiedienst.

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) als mede de beperkte zakelijke rechten die hierop gevestigd kunnen zijn (zoals erfpacht, opstal en vruchtgebruik), alsmede appartementsrechten.

Volatiliteit
De mate van beweeglijkheid van de koers van een aandeel of ander financieel product.

Waardepeildatum
De datum waarop de taxatieopinie van toepassing is. Dit is de datum waarnaar de waarde is bepaald.

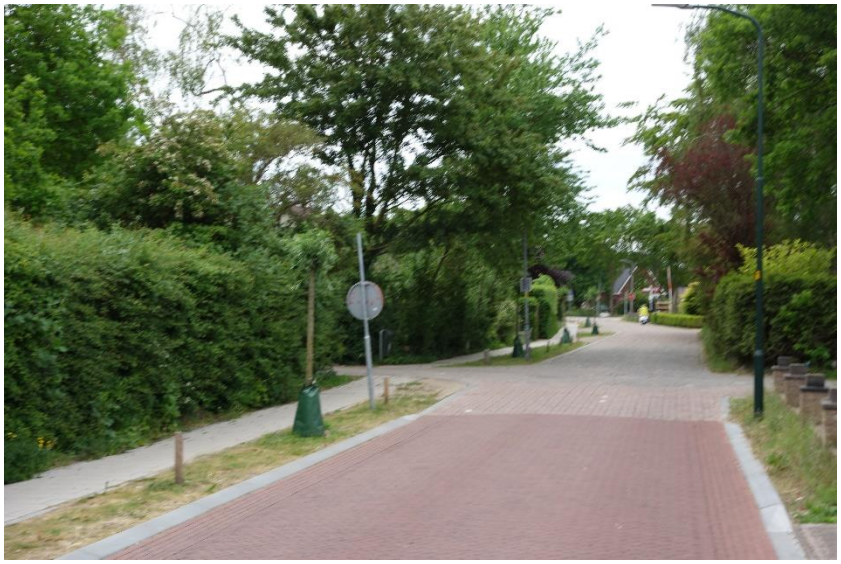
Waarderingsgrondslag (basis van waarde)
Een beschrijving van de fundamentele grondslagen van een taxatie.

Werkgever
De entiteit waarmee de geregistreerde taxateur een dienstbetrekking heeft dan wel anderszins duurzaam is verbonden en waarbij sprake is van een gezagsverhouding, daaronder mede begrepen de moedermaatschappij en groepsonderdelen binnen de groep waartoe de entiteit behoort.

Werkkamer
Een door het bestuur ingesteld deelregister waarin vastgoedtaxateurs worden ingeschreven die zich (onder meer) bezighouden met taxaties van een specifiek segment van vastgoedobjecten of met taxaties op een specifiek deelterrein (zoals taxaties aan de hand van een (wettelijk) bepaalde definitie).

Foto’s

Onderstaande foto’s geven een algemeen beeld van het getaxeerde. Niet alle objecten zijn afzonderlijk gefotografeerd.













Analyse grondwaarden

Referenties
3 percelen grond gelegen aan de Schipperslaan/Lijnbaan te Heiloo
Transactieprijs € 972.295,19
Transactieprijs per m2 € 81,60
Transactiedatum (akte): 15 januari 2019
Oppervlakte: totaal van de drie percelen 01.19.15 ha
Recht: volle eigendom
Akte Hyp4: 74843/58

Opmerking
Dit betreft een transactie waarbij er een perceel grond verkocht is met een oppervlakte van 1.19.15 ha. De gronden hebben deels de bestemming “UWGR” (Uit te werken bestemming groene rand) en “UWG” (Uit te werken bestemming groen). De bestemming “UWGR” biedt de mogelijkheid om woningen te bouwen. Binnen de gronden met deze bestemming kunnen maximaal 73-150 woningen gerealiseerd worden.

De taxateur is van mening dat koper de gronden gekocht heeft met een gewenste en geplande woningontwikkeling, zonder dat er precies bekend is hoeveel woningen er gebouwd gaan worden en wat de aarde van de woningen zal zijn. Het verkochte is gelegen in het bestemmingsplan Zandzoom.

Gelegen aan de Schippersweg/Lijnbaan te Heiloo
Transactieprijs € 1.778.537,30
Transactieprijs per m2 € 81,66
Transactiedatum (akte): 6 september 2019
Oppervlakte: 02.17.95 ha
Recht: volle eigendom
Akte Hyp4: 76351/166

Opmerking
Dit betreft een transactie waarbij er een perceel grond verkocht is met een oppervlakte van 2.17.95 ha. Het perceel heeft geheel de bestemming “UWGR” “Uit te werken bestemming groene rand”. De bestemming “UWGR” biedt de mogelijkheid om woningen te bouwen. Binnen de gronden met deze bestemming kunnen maximaal 73-150 woningen gerealiseerd worden.

De taxateur is van mening dat koper deze gronden gekocht heeft met een gewenste en geplande woningontwikkeling, zonder dat er precies bekend is hoeveel woningen er gebouwd gaan worden en wat de aarde van de woningen zal zijn. Het verkochte gelegen in het bestemmingsplan Zandzoom.

Gelegen aan de Westerweg/Lijnbaan te Heiloo
Transactieprijs € 2.507.488,76
Transactieprijs per m2 € 88,73
Transactiedatum (akte): 15 januari 2019
Oppervlakte: 02.82.60 ha
Recht: volle eigendom
Akte Hyp4: 74843/57

Opmerking
Dit betreft een transactie waarbij er een perceel grond verkocht is met een oppervlakte van 2.82.60 ha. Het perceel heeft geheel de bestemming “UWGR” “Uit te werken bestemming groene rand”. De bestemming “UWGR” biedt de mogelijkheid om woningen te bouwen. Binnen de gronden met deze bestemming kunnen maximaal 73-150 woningen gerealiseerd worden.

De taxateur is van mening dat koper deze gronden gekocht heeft met een gewenste en geplande woningontwikkeling, zonder dat er precies bekend is hoeveel woningen er gebouwd gaan worden

en wat de aarde van de woningen zal zijn. Het verkochte gelegen in het bestemmingsplan Zandzoom.

<u>Perceel bouwgrond gelegen nabij de Hoogeweg 40A te Heiloo</u>
Transactieprijs: € 1.820.500,=
Transactieprijs per m2: € 100,=
Transactiedatum (akte): 2 september 2019
Oppervlakte: 01.82.05 ha
Recht: volle eigendom
Akte: 763332/50

Opmerking
Dit betreft de verkoop van een perceel grond, die in de akte omschreven wordt als bouwgrond. Het perceel heeft de bestemming “UW1” (uit te werken bestemming wonen).

De bestemming “UWGR” biedt de mogelijkheid om woningen te bouwen. Binnen de gronden met deze bestemming kunnen maximaal 188-236 woningen gerealiseerd worden.

De taxateur is van mening dat koper deze gronden gekocht heeft met een gewenste en geplande woningontwikkeling, zonder dat er precies bekend is hoeveel woningen er gebouwd gaan worden en wat de aarde van de woningen zal zijn. Het verkochte gelegen in het bestemmingsplan Zandzoom.

<u>Perceel bouwgrond gelegen nabij de Vennewatersweg 14 te Heiloo</u>
Transactieprijs: € 464.318,89
Transactieprijs per m2: € 81,60
Transactiedatum (akte): 22 januari 2019
Oppervlakte: 00.56.90 ha
Recht: volle eigendom
Akte: 74864/182

Opmerking
Dit betreft de verkoop van een perceel grond, in de akte omschreven als bouwgrond. Het perceel heeft geheel de bestemming “UWGR” “Uit te werken bestemming groene rand”. De bestemming “UWGR” biedt de mogelijkheid om woningen te bouwen. Binnen de gronden met deze bestemming kunnen maximaal 73-150 woningen gerealiseerd worden.

De taxateur is van mening dat koper deze gronden gekocht heeft met een gewenste en geplande woningontwikkeling, zonder dat er precies bekend is hoeveel woningen er gebouwd gaan worden en wat de aarde van de woningen zal zijn. Het verkochte gelegen in het bestemmingsplan Zandzoom.

Referenties woonhuizen



Verkocht 55 dagen op de markt
Boekenstein 12 1852 WR Heiloo
Vraagprijs € 695.000,- k.k. (€ 5.000,00 per m²)
Transactieprijs € 650.000,- (€ 4.676,26 per m²)
Transactiedatum: 30-11-2019
Vrijstaande woning | 139 m² / 524 m² | 6 kamers (5 slaapkamers) | 1978



Verkocht 51 dagen op de markt
De Omloop 4 1852 RJ Heiloo
Vraagprijs € 675.000,- k.k. (€ 4.655,17 per m²)
Transactieprijs € 645.000,- (€ 4.448,28 per m²)
Transactiedatum: 03-09-2019
Vrijstaande woning | 145 m² / 761 m² | 5 kamers (4 slaapkamers) | 1973



Verkocht 36 dagen op de markt

Boekenstein 13 1852 WR Heiloo
Vraagprijs € 650.000,- k.k. (€ 4.012,35 per m²)
Transactieprijs € 650.000,- (€ 4.012,35 per m²)
Transactiedatum: 14-02-2020

Vrijstaande woning | 162 m² / 557 m² | 6 kamers (4 slaapkamers) | 1978

Er zijn geen referenties voorhanden van transacties van percelen tuin behorende bij een woonhuis. De taxateur heeft zich bij het vaststellen van de waarde voor tuinen dan ook voornamelijk gebaseerd op eigen ervaringen. Ook heeft de taxateur kennis genomen van de prijs, te weten € 250,= per m2 k.k., die gemeente Heiloo rekent bij de verkoop van een perceelgedeelte grond tot een oppervlakte van 100 m2.

Kosten

De gemeente is wettelijk verplicht haar eigendommen marktconform te verkopen. Voor de aankoop van gemeentegrond hanteert de gemeente een verkoopprijs van € 250,- per m², kosten koper.

Kosten koper betekent dat er kosten bovenop de verkoopprijs per m² komen. Het gaat dan om overdrachtsbelasting, notaris- en kadasterkosten. En eventuele taxatiekosten. Deze kosten komen voor rekening van koper.

Als het aan te kopen perceel groter is dan 100 m², wordt de grondprijs vastgesteld door middel van een taxatie.

Bestemmingsplan

Artikel 16 Woongebied - Uit te werken

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Woongebied - Uit te werken aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep;
b. het behoud en herstel van groenelementen en groene lijnelementen zoals deze zijn opgenomen in het stedenbouwkundig plan;
c. het zoveel als mogelijk handhaven van de groenvoorzieningen zoals deze op de verbeelding zijn aangeduid als 'groen';

met de daarbij behorende:

d. tuinen, erven en terreinen;
e. bijbehorende bouwwerken;
f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
g. wegen, straten en paden;
h. groenvoorzieningen;
i. nutsvoorzieningen;
j. parkeervoorzieningen;
k. speelvoorzieningen;
l. water.

16.2 Uitwerkingsregels

16.2.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders werken de bestemming uit met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. het uitwerkingsplan moet in hoofdlijnen passend zijn binnen de uitgangspunten zoals opgenomen in het stedenbouwkundige plan, beeldregieplan en het inrichtingsplan openbare ruimte (IPOR);
b. het gemiddeld aantal woningen per hectare mag niet meer bedragen dan 25;
c. in afwijking van het bepaalde onder b mag het aantal woningen niet meer bedragen dan aangeduid op de verbeelding;
d. zelfstandig wonen, waaronder begrepen beroepen en bedrijven aan huis, is toegestaan, met dien verstande dat:
    1. de bouwwijze van de woningen mag vrijstaand, twee-aaneengebouwd, aaneengebouwd en gestapeld zijn;
    2. de goot- en bouwhoogte van een grondgebonden woning maximaal respectievelijk 7,5 m en 10 m mogen bedragen;
    3. de bouwhoogte van een gestapelde woning maximaal 12 m mag bedragen;
    4. voor wat betreft de bijbehorende bouwwerken en overige bouwwerken geen gebouw zijnde, de regels van toepassing zijn, als genoemd in artikel 15 lid 2.3 ;
e. wegen en parkeervoorzieningen zijn toegestaan, met dien verstande dat:
    1. de wegen bij voorkeur dienen te worden ingericht als woonerf dan wel als een 30 km/u-gebied als bedoeld in artikel 74 lid 2 van de Wet geluidhinder, zoals deze luidt op het tijdstip van het vaststellen van het plan;
    2. voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid voor de woningen, waarvoor het bepaalde in artikel 20 lid 4 onverkort van toepassing is;
f. overeenkomstig de keur een onderhoudstrook van minimaal 3 meter opgenomen kan worden naast watergangen en/of (watervoerende) greppels;
g. er dient een aanvaardbaar woon- en leefmilieu te kunnen worden gegarandeerd;
h. de uitvoerbaarheid van het uitwerkingsplan moet zijn gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval moet worden aangetoond:
    1. dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik;
    2. dat er geen archeologische waarden worden verstoord;
    3. dat vanuit de Wet geluidhinder geen belemmeringen zijn tegen de realisatie van woningen;
    4. dat met de wijze van uitwerking rekening is gehouden met bestaande bedrijvigheid
    5. dat het uitwerkingsplan financieel uitvoerbaar is.

Artikel 14 Wonen - 3

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - 3 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;

met daaraan ondergeschikt:

b. verkeer en verblijf;
c. tuinen en erven;
d. groenvoorzieningen, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
e. openbare nutsvoorzieningen;
f. parkeervoorzieningen.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, die ten dienste staan van deze bestemming.

14.2.2 Hoofdgebouwen

Gebouwen dienen aan de volgende bepalingen te voldoen:

a. gebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is ten hoogste de aangegeven goot- en bouwhoogte toegestaan;
c. het aantal woningen bedraagt ten hoogste het bestaande aantal, dan wel ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal per bouwvlak;
d. de gehele kap dient te zijn voorzien van een dakhelling van tenminste 30° en ten hoogste 60°;
e. in aanvulling op het gestelde artikel 14 lid 2.2 sub d geldt voor bestaande hoofdgebouwen:
    1. de bestaande dakhelling indien dit minder is dan 30° of meer dan 60°;
    2. dat bestaande hoofdgebouwen mogen worden uitgebreid met de afwijkende dakhelling;
    3. dat bij vervangende nieuwbouw sprake dient te zijn van een dakhelling van ten minste 30° en ten hoogste 60°;
f. bouwen onder peil is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
g. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' mogen, met uitzondering van de begane grond, uitsluitend permanent geluiddichte gevels (dove gevels) worden gerealiseerd.

14.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. het achtererfgebied mag voor maximaal 50% worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:
    1. bij percelen tot 250 m² de maximale gezamenlijke oppervlakte 50 m² bedraagt;
    2. bij percelen van 250 - 500 m² de maximale gezamenlijke oppervlakte 75 m² bedraagt;
    3. bij percelen groter dan 500 m² de maximale gezamenlijke oppervlakte 100 m² bedraagt;
b. bijbehorende bouwwerken worden op een afstand van ten minste 2,5 m achter de voorgevelrooilijn gebouwd, dan wel uitsluitend voor bestaande aan- en uitbouwen en bijgebouwen de bestaande afstand, indien deze minder is;
c. in aanvulling op het gestelde in artikel 14 lid 2.3 sub b. geldt dat bij uitbreiding van bijbehorende bouwwerken en bij vervangende nieuwbouw sprake dient te zijn van een afstand van tenminste 2,5 m achter de voorgevelrooilijn;
d. de diepte van aan- en uitbouwen achter de achtergevelrooilijn bedraagt ten hoogste 3,5 m, gerekend vanaf de achterste bouwgrens, dan wel uitsluitend voor bestaande aan- en uitbouwen de bestaande diepte indien deze groter is;
e. in aanvulling op het gestelde in artikel 14 lid 2.3 sub d geldt dat bij vervangende nieuwbouw de diepte van aan- en uitbouwen de afwijkende diepte mag bedragen; bij uitbreiding van aan- en uitbouwen dient sprake te zijn van een diepte achter de achtergevelrooilijn van ten hoogste 3,5 m gerekend vanaf de achterste bouwgrens;
f. aan- en uitbouwen worden uitsluitend plat afgedekt, tenzij in de bestaande situatie sprake is van een kap;

Artikel 11 Verkeer - Verblijfsgebied

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. verkeersdoeleinden;
b. verblijfsdoeleinden;
c. fiets- en wandelpaden;
d. bermen, bermsloten, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
e. groenvoorzieningen;
f. openbare nutsvoorzieningen;
g. parkeervoorzieningen;
h. speelvoorzieningen;

en ter plaatse van de aanduiding:

i. 'garage' tevens voor garageboxen.

Artikel 3 Verkeer

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen met maximaal 2 rijbanen met de daarbij horende verkeerskundige voorzieningen zoals kruisingen, rotondes, op- en afritten, in- en uitvoegstroken, opstelstroken, oversteekplaatsen, verkeersregeling- en geleiding en additionele voorzieningen;
b. fiets- en wandelpaden;
c. bermen, water en bermsloten;
d. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
e. groenvoorzieningen;
f. openbare nutsvoorzieningen;
g. tunnels voor ondertunneling ten behoeve van verkeer ter plaatse van de aanduiding 'tunnel';

Gemeente Heiloo

Zuiderloo

Te taxeren percelen

Datum 16-09-2020 Schaal 1:3.500 op A3

N

W O

Z

Legenda

1234	Kadastraal nummer
	Exploitatieplangrens
	BGT
	Kadastrale lijn
	Hoofdinfrastructuur - nog te realiseren
	Wonen nog uit te werken - bestemming Woongebied - Uit te werken
	Wonen nog uit te werken - bestemming Woongebied

ROGEO
Sturen op geo-informatie

ROgeo BV
www.rogeo.nl
t 088 - 700 60 00
info@rogeo.nl

Plausibiliteitsverklaring:

Ondergetekende,

Bedrijfsnaam: Hertog Makelaars Haarlem

Naam: De heer C.L. Hertog

Adres: A. Hofmanweg 5-A

Woonplaats: 2031 BH Haarlem

Lid van/ingeschreven in, onder vermelding van (registratie)nummer:

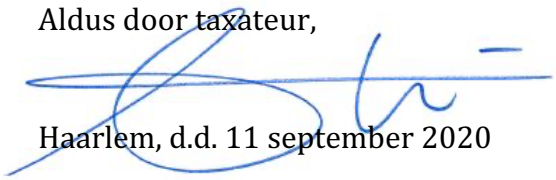
- NRVT kamers Wonen, Bedrijfsmatig Vastgoed en WOZ nummer RT571445359

verder te noemen "taxateur",

Verklaart:

- Taxateur heeft het taxatierapport 'Taxatie inbrengwaarde Zuiderloo te Heiloo" beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde
- Taxateur heeft het taxatierapport d.d. 11 september 2020 beoordeeld
- Taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan
- Taxateur heeft alle bijlagen in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken
- Taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen
- Op basis van de beoordeelde stukken is taxateur van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is.

Aldus door taxateur,



Haarlem, d.d. 11 september 2020

Project:	Zuiderloo
Datum:	sep-19
Gewijzigd:	n.v.t.
Onderwerp:	Sloopkostenindicatie Exploitatieplan Zuiderloo

Perceernummer:	Aanwezige bebouwing welke dient nog te worden gesloopt			
	Woning:	Grote loods:	Schuur:	Kleine schuur/loods:
1678	1			
2248	1			
1827		1		
2413	1			
1776			1	
2390			1	
2419			1	
2464			1	
2064				
Totaal:	3	1	4	-
Sloopkostenraming per object (excl. btw):	13.530	21.649	10.824	2.165
Sloopkostenraming (excl. btw):	€ 40.591	€ 21.649	€ 43.297	€ -

Totaal sloopkostenraming opgenomen in EP (excl. btw): 105.537

GEMEENTE HEILOO

Project:	Zuiderloo
Datum:	jun-17
Gewijzigd:	n.v.t.
Onderwerp:	Boekwaarde en ramingonderzoekskosten

Onderzoekskosten bestaan zowel uit kosten voor archeologisch onderzoek als kosten voor saneringsonderzoeken.

Historische kosten:

De historische kosten die voor archeologisch onderzoek zijn opgevoerd betreffen kosten gemaaakt vanaf 1-7-2011 tot 1-7-2015.
De betreffen kosten gemaakt door de volgende bedrijven:
- Diachron archologisch onderzoek
- Biax Consult

De historische kosten die voor saneringsonderzoeken zijn opgevoerd betreffen kosten gemaaakt vanaf 1-7-2011 tot 1-7-2015.
De betreffen kosten gemaakt door de volgende bedrijven:
- Landview
- Mol ingenieursbureau
- Wareco

Bovenstaande input leidt tot de volgende historische kosten/boekwaarde:

Kostenpost	**Totaal:**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**
Onderzoek	**€ 264.690**	€ 150.095	€ 1.117	€ 72.102	€ 41.376
Bodemonderzoek	€ 55.767	€ 11.774	€ 1.117	€ 1.500	€ 41.376
Archeologisch onderzoek	€ 208.922	€ 138.320	€ -	€ 70.602	€ -

Raming:

Voor de raming van het archeologisch onderzoek geldt dat 207.769 m² nog onderzocht moet worden.
Hiertoe is een raming van € 800.000,- gehanteerd. Dit bedraagt € 3,85 per m² plangebied.

Oppervlakte EP Zuiderloo in m²:	UWP1	UWP4	Overig	Totaal:
Onderzocht	29.600	-	-	29.600
Te onderzoeken	-	14.900	192.869	207.769
Totalen:	29.600	14.900	192.869	237.369

Voor het sanereringsonderzoek geldt dat een groot gedeelte van de gronden is onderzocht. Hiertoe is een stelpost opgenomen van **€ 30.000,-** ten behoeve van de resterende onderzoeken.

Voor akoestisch onderzoek is een stelpost opgenomen van **€ 10.000,-** ten behoeve van de nog uit te voeren onderzoeken.

Jaarlijkse indexering	**2%**

Onderzoeken prijspeil 1-1-2020	**Conform raming bijlage 5A**
Raming aug-2017 per m²	3,85
Jaar 2017 (inclusief index)	3,93
Jaar 2018 (inclusief index)	4,01
Jaar 2019 (inclusief index)	4,09
Onderzoekskosten per m² nog te realiseren plangebied (1-1-2020)	**4,17**

Nog te realiseren plangebied	92.224

Kosten nog te verrichten onderzoeken	**384.331**

Project:	Zuiderloo
Datum:	aug-17
Gewijzigd:	n.v.t.
Onderwerp:	Bodemsanering en grondwerken

Bodemsanering:

Voor het saneren geldt dat de opgenomen kosten als raming in het exploitatieplan zijn gebaseerd op ramingen uit de gedane onderzoeken. Dit betreffende de volgende onderzoeken en bedragen:

Onderzoek:		Bedrag:
Kostenraming asbestsanering van een tweetal stallen en een hooischuur aan de Hoogeweg 34 bedr. te Heiloo	€	7.878
Kostenraming sanering bodemverontreiniging Hoogeweg 34 te Heiloo	€	27.039
Verkennend en aanvullend nader bodemonderzoek Kennemerstraatweg 347 te Heiloo	€	92.403
Totaal:	€	127.319

Naast bovenstaande kosten is een stelpost opgenomen voor de sanering van het perceel 2178.

Stelpost t.b.v. perceel 2178:	€	20.000
Totaal bodemsanering (excl. btw)	€	147.319

Grondwerken:

Voor grondwerken geldt dat er een raming is voor grondwerk ten behoeve van hoofdinfrastructuur en grondwerk ten behoeve van reguliere gronden.

Raming grondwerken:	m²:		€ / m²		Totaal:
- grondwerk hoofdinfrastructuur:	20.909	€	20,80	€	434.979
- grondwerk regulier:	216.460	€	8,12	€	1.758.361
Totaal grondwerken (excl. btw):	237.369			€	2.193.341

Jaarlijkse indexering	2%

Sanering prijspeil 1-1-2020	Conform raming bijlage 6A	aandeel opnemen exploitatieplan
Sanering perceel 2178	20.000	50%
Asbestsanering Hoogeweg 34	7.878	100%
Sanering bodemverontreiniging Hoogeweg 34	27.039	100%
Bodemonderzoek Kennemersstraat 347	92.403	100%

bedrag exploitatieplan	2017	2018	2019	2020
10.000	10.200	10.404	10.612	10.824
7.878	8.036	8.196	8.360	8.527
27.039	27.580	28.131	28.694	29.268
92.403	94.251	96.136	98.059	100.020
Totaal uit te voeren sanering (inclusief index)				148.640

Grondwerken prijspeil 1-1-2020	m²	€ / m²	Conform raming bijlage 6A
Grondwerk hoofdinfrastructuur	20.909	20,80	434.979
Grondwerk regulier	216.460	8,12	1.758.361

bedrag exploitatieplan	2.017	2.018	2.019	2.020
434.979	443.679	452.552	461.603	470.835
1.758.361	1.793.528	1.829.399	1.865.987	1.903.306
Gemiddelde prijs per m² grondwerk (incl. index)				10,00

Nog uit te voeren grondwerk	m² plangebied	prijs
Gemeente	47.359	473.680
Derden	47.265	472.740
Totaal	94.624	946.420

Totaal bedrag sanering en grondwerk	bedrag
Sanering	148.640
Grondwerk	946.420
Totaal	1.095.060

Project:	Zuiderloo
Datum:	jun-17
Gewijzigd:	n.v.t.
Onderwerp:	Aanleg voorzieningen

Aanleg voorzieningen:

Voor grondwerken geldt dat er een raming is voor grondwerk ten behoeve van hoofdinfrastructuur
en grondwerk ten behoeve van reguliere gronden. Zie hiertoe bijlage 6-2 en 6-3 van het exploitatieplan

Aanleg voorzieningen:	m²:		€ / m²		Totaal:
- bouwrijp maken hoofdinfrastructuur:	20.909	€	8,91	€	186.306
- bouwrijp maken regulier:	216.460	€	5,87	€	1.270.300
- woonrijp maken hoofdinfrastructuur:	20.909	€	33,02	€	690.320
- woonrijp maken regulier:	216.460	€	21,94	€	4.749.455
Totaal (excl. btw):				€	6.896.381

Voor onderstaande voorzieningen geldt dat deze zijn toegerekend op basis van factor (477/650). Dit aangezien reeds 73 woningen
in het plangebied zijn gerealiseerd. Daarnaast geldt dat ca. 100 woningen worden opgenomen in andere bestemmingsplannen (UWP5 en van der Steen)

Aanleg voorzieningen:	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid		aandeel 477/650		Totaal
- geluidscherm:	1	stuk	€	306.278	0,73	€	224.761
- aansluiting op Vennewatersweg:	2	stelpost	€	50.000	0,73	€	36.692
- gemaal:	1	stelpost	€	75.000	0,73	€	55.038
Totaal (excl. btw):						€	316.492

Voor het upgraden van de Spanjaardslaan geldt dat meer kosten benodigd zijn dan voorheen ingecalculeerd. Hiertoe is een post opgenomen van € 170.000,-.

Opdrachtgever: B.V. Timpaan Noord
Besteknr. 13HB0512-BE d.d. 30-04-2014
Project: Bouw- en woonrijp maken uitwerkingsplan 5, Zuiderloo te Heiloo

AANLEGKOSTEN DOORSNEDE HOOFDINFRASTRUCTUUR

besteks-post-nummer	omschrijving	eenheid	hoeveelheid resultaats-verplichting		prijs per eenheid in euro	totaal bedrag in euro
1	BOUWRIJP MAKEN					
11	OPRUIMWERKZAAMHEDEN					
12	GRONDWERK					
121	GROND ONTGRAVEN					
121010	Grond ontgraven uit cunet toekomstige rijweg.	m3	0,65	V	€ 4,00	€ 2,60
121020	Grond ontgraven uit cunet toekomstige fietsstraat.	m3	0,00	V	€ 4,00	€ -
121030	Grond ontgraven uit greppels.	m3	0,00	V	€ 4,00	€ -
121040	Grond ontgraven uit sleuf t.b.v. duikers.	m3	0,00	V	€ 8,00	€ -
121050	Grond ontgraven t.b.v. sleuf nieuw riool	m3	4,41	V	€ 6,00	€ 26,46
122	GROND VERVOEREN					
122010	Grond vervoeren.	m3	0,65	V	€ 2,50	€ 1,63
122020	Grond vervoeren.	m3	0,00	V	€ 2,50	€ -
122030	Grond vervoeren.	m3	4,41	V	€ 2,50	€ 11,03
123	GROND VERWERKEN					
123030	Grond verwerken in sleuf duikers.	m3	0,00	V	€ 4,00	€ -
123050	Verdichten grond/zand, 0,70 m.	m2	0,00	N	€ 0,50	€ -
123060	Aanvullen sleuf nieuw riool.	m3	4,41	V	€ 4,00	€ 17,64
123070	Grond verwerken in depot.	m3	0,65	V	€ 1,00	€ 0,65
123080	Grond verwerken in depot.	m3	0,00	V	€ 1,00	€ -
123090	Grond verwerken in depot.	m3	4,41	V	€ 1,00	€ 4,41
13	LEIDINGWERK					
131	HOOFDRIOLERING					
1311	Vuilwater riolering					
131110	Lev. en aanbr. PVC-buis 250 mm, VWA.	m	1,00	N	€ 35,00	€ 35,00
131120	Lev. en aanbr. PVC-hulpstuk, combikap 250 mm.	st	0,00	N	€ 15,00	€ -
1312	Regenwater riolering					
131210	Lev. en aanbr. PVC-buis 315 mm, duikers.	m	0,00	N	€ 50,00	€ -
132	PUTTEN EN KOLKEN					
1321	Inspectieputten					
132110	Lev. en aanbr. kunststof inspectieput, VWA	st	0,03	N	€ 750,00	€ 21,17
132120	Lev. en aanbr. uitstroombak, duikers	st	0,00	N	€ 1.500,00	€ -
1322	Putranden met deksels					
132210	Lev. en aanbr. putrand met deksel, VWA	st	0,03	N	€ 275,00	€ 7,76
133	HUISAANSLUITINGEN					
1331	Inlaten en opzetters					
133110	Lev. en aanbr. PVC-hulpstuk, inlaat 250-125.	st	0,10	V	€ 35,00	€ 3,64
133120	Lev. en aanbr. PVC-hulpstuk, standpijp 125 mm.	st	0,10	V	€ 15,00	€ 1,56
133130	Lev. en aanbr. PVC-hulpstuk, bocht 45gr.	st	0,21	V	€ 12,50	€ 2,60
1332	Huisaansluitingen					
133210	Lev. en aanbr. PVC-buis 125 mm, VWA.	m	0,57	V	€ 15,00	€ 8,58
133220	Lev. en aanbr. PVC-hulpstuk, bochtstuk 125 mm.	st	0,42	V	€ 12,50	€ 5,20
133230	Lev. en aanbr. PVC-hulpstuk, eindkap 125 mm.	st	0,10	V	€ 10,00	€ 1,04
135	BEMALING					
1351	Bemalingen					
135110	Aanbr., instandhouden en verwijderen bronbemaling.	m	0,26	N	€ 25,00	€ 6,50
135120	Aanbrengen debietmeetpunt	st	0,00	N	€ 50,00	€ 0,07
135210	Aanbr., instandhouden en verwijderen openbemaling.	m	0,74	N	€ 12,50	€ 9,29
136	RIOOLREINIGING EN -INSPECTIE					
136010	Riolering reinigen onder hoge druk, PVC.	m	1,00	N	€ 2,00	€ 2,00
136020	Uitvoeren visuele inspectie vanuit riool, PVC.	m	1,00	N	€ 2,00	€ 2,00
137	DIVERSEN RIOLERING					
137010	Inmeten en verwerken revisiegegevens.	EUR	0,00	N	€ 1.250,00	€ 1,86
2	WOONRIJP MAKEN					
22	GRONDWERK					
221	GROND ONTGRAVEN					
221010	Zand ontgraven uit cunet rijweg.	m3	1,95	V	€ 3,00	€ 5,85
221020	Zand ontgraven uit cunet fietsstraat.	m3	0,00	V	€ 3,00	€ -
221030	Grond ontgraven uit cunet bouwweg/fietsstraat.	m3	0,00	V	€ 7,00	€ -
221040	Grond ontgraven uit cunet bouwweg/fietsstraat.	m3	0,00	V	€ 8,00	€ -
221050	Grond ontgraven uit cunet inritten.	m3	0,00	V	€ 4,00	€ -
221060	Grond ontgraven uit cunet parkeervakken.	m3	0,00	V	€ 4,00	€ -
221070	Grond ontgraven uit cunet trottoirs.	m3	0,25	V	€ 4,00	€ 1,00

221080	Grond ontgraven uit cunet inritten.	m3	0,00	V	€	3,00	€	-
221090	Grond ontgraven uit cunet parkeervakken.	m3	0,00	V	€	3,00	€	-
221110	Grond ontgraven uit cunet trottoirs.	m3	0,25	V	€	4,00	€	1,00
222	GROND VERVOEREN							
222010	Grond vervoeren.	m3	1,95	V	€	2,50	€	4,88
222020	Grond vervoeren.	m3	0,00	V	€	2,50	€	-
222030	Grond vervoeren.	m3	0,00	V	€	2,50	€	-
222040	Grond vervoeren.	m3	0,25	V	€	2,50	€	0,63
222050	Grond vervoeren.	m3	0,25	V	€	2,50	€	0,63
223	GROND VERWERKEN							
223010	Drainzand verwerken in cunet rijweg.	m3	3,25	V	€	2,00	€	6,50
223020	Drainzand verwerken in cunet fietsstraat.	m3	0,00	V	€	2,00	€	-
223030	Drainzand verwerken in cunet, inritten.	m3	0,00	N	€	2,00	€	-
223040	Drainzand verwerken in cunet, parkeervakken.	m3	0,00	N	€	2,00	€	-
223050	Drainzand verwerken in cunet, trottoirs.	m3	0,75	N	€	2,50	€	1,88
223060	Verdichten permanent drainzand, 0.50 m.	m2	6,50	N	€	0,50	€	3,25
223070	Verdichten permanent drainzand, 0.30 m.	m2	2,50	N	€	0,50	€	1,25
223080	Profileren van oppervlakken, drainzand.	m2	6,50	N	€	0,50	€	3,25
223090	Profileren van oppervlakken, straatlaag.	m2	2,50	N	€	0,50	€	1,25
223110	Grond verwerken in bermen.	m3	1,53	N	€	3,00	€	4,60
223120	Grondverbeteren t.b.v. te planten bomen	m3	0,00	V	€	30,00	€	-
223130	Grond verwerken in depot.	m3	0,25	V	€	1,00	€	0,25
223140	Grond verwerken in depot.	m3	0,25	V	€	1,00	€	0,25
223150	Grond verwerken in depot.	m3	1,95	V	€	1,00	€	1,95
224	GROND LEVEREN							
224010	Leveren drainzand (losse m3).	m3	5,00	V	€	30,00	€	150,00
23	LEIDINGWERK							
233	HUISAANSLUITINGEN							
2332	Huisaansluitingen							
233230	Lev. en aanbr. erfafscheidingsput PK315, VWA	st	0,10	N	€	125,00	€	13,00
24	VERHARDINGEN							
240	ELEMENTENVERHARDINGEN							
241	VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN							
2412	Straatlagen							
241210	Leveren en aanbrengen straatlaag, ld= 50 mm.	m2	5,50	V	€	3,00	€	16,50
241220	Leveren en aanbrengen straatlaag, ld= 50 mm.	m2	1,80	V	€	3,00	€	5,40
243	AANBRENGEN KANTOPSLUITING							
2431	Aanbrengen opsluitbanden 100 x 200 mm							
243110	Aanbrengen opsluitbanden 100 x 200 mm, grijs.	m	2,00	N	€	5,50	€	11,00
243120	Pasmaken van betonbanden, 100 x 200 mm.	st	0,00	V	€	5,00	€	0,01
243130	Leveren rechte opsluitband 100 x 200 mm, grijs.	st	2,00	V	€	3,50	€	7,00
2432	Aanbrengen opsluitbanden 120 x 250 mm							
243210	Aanbrengen opsluitbanden 120 x 250 mm, grijs.	m	2,00	N	€	6,00	€	12,00
243220	Pasmaken van betonbanden, 120 x 250 mm.	st	0,00	V	€	5,00	€	0,02
243230	Leveren rechte opsluitband 120 x 250 mm, grijs.	st	2,00	V	€	5,50	€	11,00
2439	Aanbrengen diverse kantopsluitingen							
243910	Aanbrengen stootbanden 200 x 200 x 1000 mm.	st	0,00	N	€	6,50	€	-
243920	Leveren stootbanden 200 x 200 x 1000 mm.	st	0,00	V	€	17,00	€	-
245	AANBRENGEN ELEMENTENVERHARDING							
2451	Aanbrengen betontegels							
245110	Aanbr. betontegels 100/200x200x80 mm, lichtgrijs.	m2	1,80	N	€	7,00	€	12,60
245120	Leveren betontegels 200 x 200 x 80 mm, lichtgrijs.	st	18,81	V	€	0,85	€	15,97
245130	Leveren betontegels 100 x 200 x 80 mm, lichtgrijs.	st	1,98	V	€	0,42	€	0,84
2453	Aanbrengen straatbakstenen							
245310	Aanbrengen straatbakstenen DF, hoofdlint.	m2	0,00	V	€	9,00	€	-
245320	Aanbrengen straatbakstenen DF, rijwegen.	m2	5,50	V	€	9,00	€	49,50
245330	Leveren straatbakstenen roodpaars.	st	412,50	V	€	0,36	€	148,50
245340	Aanbrengen straatbakstenen DF, inritten.	m2	0,00	V	€	9,50	€	-
245360	Aanbrengen straatbakstenen DF, parkeervakken.	m2	0,00	V	€	9,50	€	-
245370	Leveren straatbakstenen paarsbruin.	st	0,00	V	€	0,41	€	-
245380	Aanbrengen markering DF, parkeervakken.	m	0,00	V	€	5,00	€	-
245390	Leveren betonstraatstenen DF, wit.	st	0,00	V	€	0,65	€	-
2455	Aanbrengen diverse elementenverhardingen							
245510	Aanbrengen grasbetontegels 400 x 600 mm, grijs.	m2	0,00	N	€	12,00	€	-
245520	Leveren grasbetontegels 400 x 600 mm, grijs.	st	0,00	V	€	2,50	€	-
246	ASFALTVERHARDING							
247	VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN							
248	ASFALTVERHARDING							

2481	Aanbrengen kleeflaag							
248110	Schoonmaken verhardingsoppervlak.	m2	0,00	V	€	1,00	€	-
248120	Leveren en aanbrengen kleeflaag.	m2	0,00	V	€	0,25	€	-
248130	Leveren en aanbrengen kleeflaag, SMA.	m2	0,00	V	€	0,20	€	-
2482	Aanbrengen onderlagen							
248210	Lev. en aanbr. onderlaag AC 16 OL-B base dik 80 mm	ton	0,00	V	€	75,00	€	-
2483	Aanbrengen tussenlagen							
248310	Lev. en aanbr. tussenlaag AC 16, dik 40 mm	ton	0,00	V	€	125,00	€	-
2484	Aanbrengen toplagen							
248410	Lev. en aanbr. deklaag SMA-NL 8B rood, dik 30 mm	ton	0,00	V	€	260,00	€	-
2485	Diverse werkzaamheden							
248510	Zagen asfaltverharding.	m	0,00	V	€	3,00	€	-
248520	Opbreken asfaltverharding.	m2	0,00	V	€	10,00	€	-
25	GROENWERKZAAMHEDEN							
251	GRONDWERK							
2511	Grondwerk							
251110	Spitten of ploegen.	are	0,07	N	€	30,00	€	2,00
251120	Frezen.	are	0,07	N	€	30,00	€	2,00
251130	Egaliseren.	are	0,07	N	€	20,00	€	1,33
251140	Maken plantsleuf.	m	0,00	V	€	6,00	€	-
251150	Maken plantgat.	st	0,00	V	€	15,00	€	-
2512	Bodemverbetering							
251210	Grondstructuurverbeteren terrein.	are	0,00	N	€	75,00	€	-
251220	Bemesten gazon.	are	0,07	N	€	100,00	€	6,66
251230	Bemesten gazon, startbemesting.	are	0,07	N	€	100,00	€	6,66
252	AANPLANTWERKZAAMHEDEN							
2521	Leveren van bomen							
252110	Lev. Salix alba (i.v.m. laag BTW tarief).	EUR	0,00	N	€	300,00	€	-
252120	Lev. Nothofagus antarctica (i.v.m. laag BTW tarief).	EUR	0,00	N	€	1.800,00	€	-
252130	Lev. Acer monspessulanum (i.v.m. laag BTW tarief).	EUR	0,00	N	€	2.400,00	€	-
252140	Lev. Alnus glutinosa Laciniatia (i.v.m. laag BTW tarief).	EUR	0,00	N	€	450,00	€	-
252150	Lev. Fagus sylvatica (i.v.m. laag BTW tarief).	EUR	0,00	N	€	2.850,00	€	-
252160	Lossen en zo nodig inkuilen plantmateriaal, kluit.	st	0,00	V	€	10,00	€	-
2522	Planten van bomen							
252210	Planten van bomen.	st	0,00	V	€	50,00	€	-
252220	Lev. en aanbr. boomverankering, ondergronds.	st	0,00	V	€	21,00	€	-
252230	Leveren en aanbrengen watergietrand.	st	0,00	V	€	15,00	€	-
2523	Leveren haag- en sierplantsoen							
252310	Lev. Fagus sylvatica (i.v.m. laag BTW tarief).	EUR	0,00	N	€	24.840,00	€	-
252320	Lev. Alnus glutinosa (i.v.m. laag BTW tarief).	EUR	0,00	N	€	2.940,00	€	-
2524	Planten hagen							
252410	Planten van haagplantsoen, beuk 2-rijig.	st	0,00	V	€	2,00	€	-
252420	Planten van haagplantsoen, zwarte els 2-rijig.	st	0,00	V	€	2,00	€	-
2527	Inzaaien gazons							
252710	Zaaien gazon.	are	0,07	V	€	40,00	€	2,66
252720	Zaaien gras bermen en taluds.	are	0,07	V	€	75,00	€	5,00
253	NAZORG							
2531	NAZORG/ONDERHOUD BOMEN (1 JAAR)							
253110	Watergeven bomen.	st	0,00	V	€	2,00	€	-
253120	Onkruidvrij maken boomspiegel, in gazon.	st	0,00	V	€	2,50	€	-
253130	Verwerken vrijgekomen materiaal (boomspiegel).	st	0,00	V	€	4,00	€	-
253140	Inboeten bomen in gazon.	st	0,00	V	€	225,00	€	-
253150	Snoeien van bomen, in gazon	st	0,00	V	€	40,00	€	-
253160	Controleren van bomen.	keer	0,00	V	€	750,00	€	-
2532	NAZORG/ONDERHOUD HAGEN (1 JAAR)							
253210	Onkruidvrij maken haagvoet, 2-rijig.	m	0,00	V	€	1,00	€	-
253220	Knippen van hagen, 2-rijig.	m2	0,00	V	€	3,00	€	-
253230	Verwerken vrijgekomen materiaal (haagvoet).	m	0,00	V	€	1,00	€	-
2534	NAZORG/ONDERHOUD GAZONS (1 JAAR)							
253410	Bemesten gazon, gras.	are	0,07	V	€	100,00	€	6,66
253420	Maaien grasveld, gazon.	are	1,20	V	€	10,00	€	11,99
253430	Knippen/maaien van graskanten, verhardingen.	m	8,00	V	€	0,50	€	4,00
253440	Doorzaaien grasveld.	are	0,07	V	€	40,00	€	2,66
26	TERREININRICHTING							
261	HEKWERKEN							
261010	Aanbrengen hek met bekleding.	st	0,00	V	€	2.380,00	€	-
262	MEUBILAIR							
262010	Lev. en aanbrengen stalen afzetpaal, uitneembaar.	st	0,00	V	€	250,00	€	-

262030	Leveren en aanbrengen afvalbak.	st	0,00	V	€	450,00	€	-
262040	Leveren en aanbrengen zitbank.	st	0,00	V	€	450,00	€	-
263	BEBORDING							
263010	Lev. en aanbr. verkeersbordpalen, maaiveld.	st	0,00	V	€	65,00	€	-
263020	Lev. en aanbr. verkeersbordpalen, bestrating.	st	0,00	V	€	75,00	€	-
263030	Leveren en aanbrengen verkeersborden.	st	0,00	V	€	100,00	€	-
263040	Leveren en aanbrengen straatnaamborden.	st	0,00	V	€	90,00	€	-
27	OPENBARE VERLICHTING							
273	GROND- EN KABELWERK							
2731	Grondwerk							
273110	Graven en aanvullen sleuf (diepte tot 1 m).	m	0,00	V	€	6,00	€	-
273120	Graven en aanvullen sleuf (diepte tot 1 m).	m	0,00	V	€	6,00	€	-
2732	Aanbrengen kabelkokers / mantelbuizen							
273210	Aanbr. PVC 75 mm incl. grondwerk-beperkte hinder	st	0,00	V	€	120,00	€	-
2733	Aanbrengen kabels							
273310	Lev. en aanbrengen energiegrondkabel 3 x 10 mm2.	m	0,00	V	€	14,00	€	-
273320	Lev. en aanbr. energie-aansluitkabel 3 x 2,5 mm2.	m	0,00	V	€	8,00	€	-
273330	Aansluiten energie-aansluitkabel 3 x 2,5 mm2.	st	0,00	V	€	35,00	€	-
273340	Aansluiten energie-aansluitkabel 3 x 10 mm2.	st	0,00	V	€	50,00	€	-
2734	Leveren en aanbrengen kabelmoffen							
273410	Lev + aanbr. enkele splitmof in energiegrondkabel.	st	0,00	V	€	90,00	€	-
273420	Lev + aanbr. enkele splitmof in energiegrondkabel.	st	0,00	V	€	80,00	€	-
273430	Lev + aanbr. eindmof in energiegrondkabel.	st	0,00	V	€	80,00	€	-
274	AANBRENGEN OPENBARE VERLICHTING							
2741	Plaatsen en aansluiten lichtmasten							
274110	Aanbrengen verlichtingsobject lph 4,00 m.	st	0,00	V	€	200,00	€	-
274120	Aanbrengen verlichtingsobject lph 4,00 m.	st	0,00	V	€	200,00	€	-
274130	Aanbrengen verlichtingsobject lph 4,00 m.	st	0,00	V	€	200,00	€	-
274140	Aanbrengen verlichtingsobject lph 4,00 m.	st	0,00	V	€	200,00	€	-
274150	Aanbrengen verlichtingsobject lph 6,00 m.	st	0,00	V	€	225,00	€	-
2743	Aanbrengen aarding							
274310	Maken aardelektrode.	m	0,00	V	€	8,00	€	-
274320	Leveren aardelektrode.	m	0,00	V	€	4,00	€	-
2744	Leveranties							
274410	Leveren lichtmast lph 4,00 m.	st	0,00	V	€	250,00	€	-
274420	Leveren lichtmast lph 6,00 m.	st	0,00	V	€	450,00	€	22,50
274430	Leveren armatuur Indal type 2000 SDN 12 DS-WW.	st	0,00	V	€	400,00	€	-
274440	Leveren armatuur Indal Stela square NRN10 DS-WW.	st	0,00	V	€	475,00	€	23,75
274450	Leveren armatuur Indal Stela square WRN10 DS-WW.	st	0,00	V	€	475,00	€	-
274460	Leveren armatuur Indal Stela square WRN14 DS-WW.	st	0,00	V	€	525,00	€	-
274470	Leveren armatuur Indal 2665 Libra LED.	st	0,00	V	€	500,00	€	-
2745	Bijkomende werkzaamheden							
274510	Lev. en aanbrengen objectnummer lichtmast.	st	0,00	V	€	5,00	€	-
279	WERKEN VAN ALGEMENE AARD							
2791	Testen installatie							
279110	Testen laagspannings- en aansluitkabels.	EUR	0,00	N	€	500,00	€	-
279120	Testen OVL-installatie.	EUR	0,00	N	€	500,00	€	-
2792	Meetrapporten en revisietekeningen							
279210	Maken meetrapporten.	EUR	0,00	N	€	750,00	€	-
279220	Inmeten, verwerken en aanleveren revisiegegevens.	EUR	0,00	N	€	750,00	€	-
8	WERKZAAMHEDEN VAN ALGEMENE AARD							
801	VERKEERSMAATREGELEN							
801010	Toepassen afzetting(en) op enkelbaansweg.	EUR	0,00	N	€	1.000,00	€	-
806	MAATREGELEN T.B.V. KABELS EN LEIDINGEN							
806010	Treffen voorzieningen t.b.v. kabels en leidingen.	EUR	0,00	N	€	500,00	€	-
806020	Graven en aanvullen proefsleuf, niet mechanisch.	st	0,00	V	€	200,00	€	-
806030	Toepassen rijplaten.	EUR	0,00	N	€	500,00	€	-
808	ENGINEERINGSKOSTEN							
808010	Engineering bouw- en woonrijp maken UWP5.	EUR	0,00	N	€	5.000,00	€	-
	SUBTOTAAL						€	762,29
	TRANSPORT SUBTOTAAL						€	762,29
9	Staartposten							
91	Eenmalige kosten							
910010	Inrichten van werkterrein	EUR	0,00	N	€	-		
910020	Opruimen van werkterrein.	EUR	0,00	N	€	-		
910030	V&G coordinatie	EUR	0,00	N	€	-		

910040	Aan- en afvoer materieel	EUR	0,00	N	€	-		
910050	Opstellen straatwerkplan.	EUR	0,00	N	€	-		
918870	Korting.	EUR	0,00	N	€	-		
918880	Overige eenmalige kosten.	EUR	0,00	N	€	-		
919990	Totaal eenmalige kosten	EUR					€	-
929990	Uitvoeringskosten	EUR	1,00	N	€	38,11	€	38,11
939990	Algemene kosten	EUR	1,00	N	€	53,36	€	53,36
949990	Winst en risico	EUR	1,00	N	€	22,87	€	22,87
95	Stelposten							
950010	Stelpost onvoorzien.	EUR	0,00	V	€	75.000,00	€	-
950020	Stelpost verplaatsen bestaand rioolgemaal.	EUR	0,00	V	€	10.000,00	€	-
950030	Stelpost stroomvoorziening rioolgemaal.	EUR	0,00	V	€	2.000,00	€	-
96	Bijdragen							
960010	Bijdrage RAW-systematiek (0,15%)	EUR	1,00	N	€	1,24	€	1,24
960020	Bijdrage Fonds Collectieve Kennis-CT (0,15%)	EUR	1,00	N	€	1,24	€	1,24
	TOTAAL AANNEEMSOM (excl. btw)						**€**	**879**
	Kosten t.b.v. grondwerk					33%	€	292
	Kosten t.b.v. bouwrijp maken					14%	€	125
	Kosten t.b.v. woonrijp maken					53%	€	463
	TOTAAL AANNEEMSOM (excl. btw)		**€**	**61,05**	**/m¹**		**€**	**879**
	Profiel in m¹:			*14,40*	*m¹*			
	Opgenomen in exploitatieplan (excl. btw)		**€**	**62,11**	**/m¹**			
	Kosten t.b.v. grondwerk / m¹		€	20,60	/m¹	33%		
	Kosten t.b.v. bouwrijp maken / m¹		€	8,82	/m¹	14%		
	Kosten t.b.v. woonrijp maken / m¹		€	32,69	/m¹	53%		

RAMING CIVIELE WERKZAAMHEDEN UWP5

besteks-post-nummer	omschrijving	eenheid	hoeveelheid resultaats-verplichting		prijs per eenheid in euro	totaal bedrag in euro
1	BOUWRIJP MAKEN					
11	OPRUIMWERKZAAMHEDEN					
12	GRONDWERK					
121	GROND ONTGRAVEN					
121010	Grond ontgraven uit cunet toekomstige rijweg.	m3	226,00	V	€ 4,00	€ 904,00
121020	Grond ontgraven uit cunet toekomstige fietsstraat.	m3	50,00	V	€ 4,00	€ 200,00
121030	Grond ontgraven uit greppels.	m3	246,00	V	€ 4,00	€ 984,00
121040	Grond ontgraven uit sleuf t.b.v. duikers.	m3	112,00	V	€ 8,00	€ 896,00
121050	Grond ontgraven t.b.v. sleuf nieuw riool	m3	2.934,00	V	€ 6,00	€ 17.604,00
122	GROND VERVOEREN					
122010	Grond vervoeren.	m3	276,00	V	€ 2,50	€ 690,00
122020	Grond vervoeren.	m3	255,00	V	€ 2,50	€ 637,50
122030	Grond vervoeren.	m3	33,00	V	€ 2,50	€ 82,50
123	GROND VERWERKEN					
123030	Grond verwerken in sleuf duikers.	m3	103,00	V	€ 4,00	€ 412,00
123050	Verdichten grond/zand, 0,70 m.	m2	273,00	N	€ 0,50	€ 136,50
123060	Aanvullen sleuf nieuw riool.	m3	2.901,00	V	€ 4,00	€ 11.604,00
123070	Grond verwerken in depot.	m3	276,00	V	€ 1,00	€ 276,00
123080	Grond verwerken in depot.	m3	255,00	V	€ 1,00	€ 255,00
123090	Grond verwerken in depot.	m3	33,00	V	€ 1,00	€ 33,00
13	LEIDINGWERK					
131	HOOFDRIOLERING					
1311	Vuilwater riolering					
131110	Lev. en aanbr. PVC-buis 250 mm, VWA.	m	673,00	N	€ 35,00	€ 23.555,00
131120	Lev. en aanbr. PVC-hulpstuk, combikap 250 mm.	st	3,00	N	€ 15,00	€ 45,00
1312	Regenwater riolering					
131210	Lev. en aanbr. PVC-buis 315 mm, duikers.	m	90,00	N	€ 50,00	€ 4.500,00
132	PUTTEN EN KOLKEN					
1321	Inspectieputten					
132110	Lev. en aanbr. kunststof inspectieput, VWA	st	19,00	N	€ 750,00	€ 14.250,00
132120	Lev. en aanbr. uitstroombak, duikers	st	18,00	N	€ 1.500,00	€ 27.000,00
1322	Putranden met deksels					
132210	Lev. en aanbr. putrand met deksel, VWA	st	19,00	N	€ 275,00	€ 5.225,00
133	HUISAANSLUITINGEN					
1331	Inlaten en opzetters					
133110	Lev. en aanbr. PVC-hulpstuk, inlaat 250-125.	st	70,00	V	€ 35,00	€ 2.450,00
133120	Lev. en aanbr. PVC-hulpstuk, standpijp 125 mm.	st	70,00	V	€ 15,00	€ 1.050,00
133130	Lev. en aanbr. PVC-hulpstuk, bocht 45gr.	st	140,00	V	€ 12,50	€ 1.750,00
1332	Huisaansluitingen					
133210	Lev. en aanbr. PVC-buis 125 mm, VWA.	m	385,00	V	€ 15,00	€ 5.775,00
133220	Lev. en aanbr. PVC-hulpstuk, bochtstuk 125 mm.	st	280,00	V	€ 12,50	€ 3.500,00
133230	Lev. en aanbr. PVC-hulpstuk, eindkap 125 mm.	st	70,00	V	€ 10,00	€ 700,00
135	BEMALING					
1351	Bemalingen					
135110	Aanbr., instandhouden en verwijderen bronbemaling.	m	175,00	N	€ 25,00	€ 4.375,00
135120	Aanbrengen debietmeetpunt	st	1,00	N	€ 50,00	€ 50,00
135210	Aanbr., instandhouden en verwijderen openbemaling.	m	500,00	N	€ 12,50	€ 6.250,00
136	RIOOLREINIGING EN -INSPECTIE					
136010	Riolering reinigen onder hoge druk, PVC.	m	673,00	N	€ 2,00	€ 1.346,00
136020	Uitvoeren visuele inspectie vanuit riool, PVC.	m	673,00	N	€ 2,00	€ 1.346,00
137	DIVERSEN RIOLERING					
137010	Inmeten en verwerken revisiegegevens.	EUR	1,00	N	€ 1.250,00	€ 1.250,00
2	WOONRIJP MAKEN					
22	GRONDWERK					
221	GROND ONTGRAVEN					
221010	Zand ontgraven uit cunet rijweg.	m3	677,00	V	€ 3,00	€ 2.031,00
221020	Zand ontgraven uit cunet fietsstraat.	m3	149,00	V	€ 3,00	€ 447,00
221030	Grond ontgraven uit cunet bouwweg/fietsstraat.	m3	25,00	V	€ 7,00	€ 175,00
221040	Grond ontgraven uit cunet bouwweg/fietsstraat.	m3	10,00	V	€ 8,00	€ 80,00

besteks-post-nummer	omschrijving	eenheid	hoeveelheid resultaats-verplichting		prijs per eenheid in euro	totaal bedrag in euro
221050	Grond ontgraven uit cunet inritten.	m3	53,00	V	€ 4,00	€ 212,00
221060	Grond ontgraven uit cunet parkeervakken.	m3	73,00	V	€ 4,00	€ 292,00
221070	Grond ontgraven uit cunet trottoirs.	m3	90,00	V	€ 4,00	€ 360,00
221080	Grond ontgraven uit cunet inritten.	m3	158,00	V	€ 3,00	€ 474,00
221090	Grond ontgraven uit cunet parkeervakken.	m3	218,00	V	€ 3,00	€ 654,00
221110	Grond ontgraven uit cunet trottoirs.	m3	90,00	V	€ 4,00	€ 360,00
222	GROND VERVOEREN					
222010	Grond vervoeren.	m3	826,00	V	€ 2,50	€ 2.065,00
222020	Grond vervoeren.	m3	25,00	V	€ 2,50	€ 62,50
222030	Grond vervoeren.	m3	10,00	V	€ 2,50	€ 25,00
222040	Grond vervoeren.	m3	216,00	V	€ 2,50	€ 540,00
222050	Grond vervoeren.	m3	466,00	V	€ 2,50	€ 1.165,00
223	GROND VERWERKEN					
223010	Drainzand verwerken in cunet rijweg.	m3	1.128,00	V	€ 2,00	€ 2.256,00
223020	Drainzand verwerken in cunet fietsstraat.	m3	149,00	V	€ 2,00	€ 298,00
223030	Drainzand verwerken in cunet, inritten.	m3	263,00	N	€ 2,00	€ 526,00
223040	Drainzand verwerken in cunet, parkeervakken.	m3	364,00	N	€ 2,00	€ 728,00
223050	Drainzand verwerken in cunet, trottoirs.	m3	270,00	N	€ 2,50	€ 675,00
223060	Verdichten permanent drainzand, 0.50 m.	m2	4.002,00	N	€ 0,50	€ 2.001,00
223070	Verdichten permanent drainzand, 0.30 m.	m2	900,00	N	€ 0,50	€ 450,00
223080	Profileren van oppervlakken, drainzand.	m2	2.646,00	N	€ 0,50	€ 1.323,00
223090	Profileren van oppervlakken, straatlaag.	m2	2.256,00	N	€ 0,50	€ 1.128,00
223110	Grond verwerken in bermen.	m3	785,00	N	€ 3,00	€ 2.355,00
223120	Grondverbeteren t.b.v. te planten bomen	m3	203,00	V	€ 30,00	€ 6.090,00
223130	Grond verwerken in depot.	m3	216,00	V	€ 1,00	€ 216,00
223140	Grond verwerken in depot.	m3	466,00	V	€ 1,00	€ 466,00
223150	Grond verwerken in depot.	m3	826,00	V	€ 1,00	€ 826,00
224	GROND LEVEREN					
224010	Leveren drainzand (losse m3).	m3	2.718,00	V	€ 30,00	€ 81.540,00
23	LEIDINGWERK					
233	HUISAANSLUITINGEN					
2332	Huisaansluitingen					
233230	Lev. en aanbr. erfafscheidingsput PK315, VWA	st	70,00	N	€ 125,00	€ 8.750,00
24	VERHARDINGEN					
240	ELEMENTENVERHARDINGEN					
241	VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN					
2412	Straatlagen					
241210	Leveren en aanbrengen straatlaag, ld= 50 mm.	m2	2.256,00	V	€ 3,00	€ 6.768,00
241220	Leveren en aanbrengen straatlaag, ld= 50 mm.	m2	2.152,00	V	€ 3,00	€ 6.456,00
243	AANBRENGEN KANTOPSLUITING					
2431	Aanbrengen opsluitbanden 100 x 200 mm					
243110	Aanbrengen opsluitbanden 100 x 200 mm, grijs.	m	1.180,00	N	€ 5,50	€ 6.490,00
243120	Pasmaken van betonbanden, 100 x 200 mm.	st	100,00	V	€ 5,00	€ 500,00
243130	Leveren rechte opsluitband 100 x 200 mm, grijs.	st	1.180,00	V	€ 3,50	€ 4.130,00
2432	Aanbrengen opsluitbanden 120 x 250 mm					
243210	Aanbrengen opsluitbanden 120 x 250 mm, grijs.	m	645,00	N	€ 6,00	€ 3.870,00
243220	Pasmaken van betonbanden, 120 x 250 mm.	st	44,00	V	€ 5,00	€ 220,00
243230	Leveren rechte opsluitband 120 x 250 mm, grijs.	st	645,00	V	€ 5,50	€ 3.547,50
2439	Aanbrengen diverse kantopsluitingen					
243910	Aanbrengen stootbanden 200 x 200 x 1000 mm.	st	110,00	N	€ 6,50	€ 715,00
243920	Leveren stootbanden 200 x 200 x 1000 mm.	st	110,00	V	€ 17,00	€ 1.870,00
245	AANBRENGEN ELEMENTENVERHARDING					
2451	Aanbrengen betontegels					
245110	Aanbr. betontegels 100/200x200x80 mm, lichtgrijs.	m2	674,00	N	€ 7,00	€ 4.718,00
245120	Leveren betontegels 200 x 200 x 80 mm, lichtgrijs.	st	7.044,00	V	€ 0,85	€ 5.980,21
245130	Leveren betontegels 100 x 200 x 80 mm, lichtgrijs.	st	742,00	V	€ 0,42	€ 314,97
2453	Aanbrengen straatbakstenen					
245310	Aanbrengen straatbakstenen DF, hoofdlint.	m2	906,00	V	€ 9,00	€ 8.154,00
245320	Aanbrengen straatbakstenen DF, rijwegen.	m2	1.732,00	V	€ 9,00	€ 15.588,00
245330	Leveren straatbakstenen roodpaars.	st	197.850,00	V	€ 0,36	€ 71.226,00
245340	Aanbrengen straatbakstenen DF, inritten.	m2	525,00	V	€ 9,50	€ 4.987,50

besteks-post-nummer	omschrijving	eenheid	hoeveelheid resultaats-verplichting		prijs per eenheid in euro	totaal bedrag in euro
245360	Aanbrengen straatbakstenen DF, parkeervakken.	m2	727,00	V	€ 9,50	€ 6.906,50
245370	Leveren straatbakstenen paarsbruin.	st	93.900,00	V	€ 0,41	€ 38.499,00
245380	Aanbrengen markering DF, parkeervakken.	m	240,00	V	€ 5,00	€ 1.200,00
245390	Leveren betonstraatstenen DF, wit.	st	240,00	V	€ 0,65	€ 156,00
2455	Aanbrengen diverse elementenverhardingen					
245510	Aanbrengen grasbetontegels 400 x 600 mm, grijs.	m2	101,00	N	€ 12,00	€ 1.212,00
245520	Leveren grasbetontegels 400 x 600 mm, grijs.	st	938,00	V	€ 2,50	€ 2.345,00
246	ASFALTVERHARDING					
247	VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN					
248	ASFALTVERHARDING					
2481	Aanbrengen kleeflaag					
248110	Schoonmaken verhardingsoppervlak.	m2	988,00	V	€ 1,00	€ 988,00
248120	Leveren en aanbrengen kleeflaag.	m2	494,00	V	€ 0,25	€ 123,50
248130	Leveren en aanbrengen kleeflaag, SMA.	m2	494,00	V	€ 0,20	€ 98,80
2482	Aanbrengen onderlagen					
248210	Lev. en aanbr. onderlaag AC 16 OL-B base dik 80 mm	ton	99,00	V	€ 75,00	€ 7.425,00
2483	Aanbrengen tussenlagen					
248310	Lev. en aanbr. tussenlaag AC 16, dik 40 mm	ton	50,00	V	€ 125,00	€ 6.250,00
2484	Aanbrengen toplagen					
248410	Lev. en aanbr. deklaag SMA-NL 8B rood, dik 30 mm	ton	38,00	V	€ 260,00	€ 9.880,00
2485	Diverse werkzaamheden					
248510	Zagen asfaltverharding.	m	265,00	V	€ 3,00	€ 795,00
248520	Opbreken asfaltverharding.	m2	26,50	V	€ 10,00	€ 265,00
25	GROENWERKZAAMHEDEN					
251	GRONDWERK					
2511	Grondwerk					
251110	Spitten of ploegen.	are	34,10	N	€ 30,00	€ 1.023,00
251120	Frezen.	are	34,10	N	€ 30,00	€ 1.023,00
251130	Egaliseren.	are	34,10	N	€ 20,00	€ 682,00
251140	Maken plantsleuf.	m	232,00	V	€ 6,00	€ 1.392,00
251150	Maken plantgat.	st	66,00	V	€ 15,00	€ 990,00
2512	Bodemverbetering					
251210	Grondstructuurverbeteren terrein.	are	1,40	N	€ 75,00	€ 105,00
251220	Bemesten gazon.	are	34,00	N	€ 100,00	€ 3.400,00
251230	Bemesten gazon, startbemesting.	are	34,00	N	€ 100,00	€ 3.400,00
252	AANPLANTWERKZAAMHEDEN					
2521	Leveren van bomen					
252110	Lev. Salix alba (i.v.m. laag BTW tarief).	EUR	1,00	N	€ 300,00	€ 300,00
252120	Lev. Nothofagus antarctica (i.v.m. laag BTW tarief).	EUR	1,00	N	€ 1.800,00	€ 1.800,00
252130	Lev. Acer monspessulanum (i.v.m. laag BTW tarief).	EUR	1,00	N	€ 2.400,00	€ 2.400,00
252140	Lev. Alnus glutinosa Laciniatia (i.v.m. laag BTW tarief).	EUR	1,00	N	€ 450,00	€ 450,00
252150	Lev. Fagus sylvatica (i.v.m. laag BTW tarief).	EUR	1,00	N	€ 2.850,00	€ 2.850,00
252160	Lossen en zo nodig inkuilen plantmateriaal, kluit.	st	66,00	V	€ 10,00	€ 660,00
2522	Planten van bomen					
252210	Planten van bomen.	st	66,00	V	€ 50,00	€ 3.300,00
252220	Lev. en aanbr. boomverankering, ondergronds.	st	66,00	V	€ 21,00	€ 1.386,00
252230	Leveren en aanbrengen watergietrand.	st	66,00	V	€ 15,00	€ 990,00
2523	Leveren haag- en sierplantsoen					
252310	Lev. Fagus sylvatica (i.v.m. laag BTW tarief).	EUR	1,00	N	€ 24.840,00	€ 24.840,00
252320	Lev. Alnus glutinosa (i.v.m. laag BTW tarief).	EUR	1,00	N	€ 2.940,00	€ 2.940,00
2524	Planten hagen					
252410	Planten van haagplantsoen, beuk 2-rijig.	st	2.070,00	V	€ 2,00	€ 4.140,00
252420	Planten van haagplantsoen, zwarte els 2-rijig.	st	245,00	V	€ 2,00	€ 490,00
2527	Inzaaien gazons					
252710	Zaaien gazon.	are	34,00	V	€ 40,00	€ 1.360,00
252720	Zaaien gras bermen en taluds.	are	34,00	V	€ 75,00	€ 2.550,00
253	NAZORG					
2531	NAZORG/ONDERHOUD BOMEN (1 JAAR)					
253110	Watergeven bomen.	st	396,00	V	€ 2,00	€ 792,00
253120	Onkruidvrij maken boomspiegel, in gazon.	st	396,00	V	€ 2,50	€ 990,00
253130	Verwerken vrijgekomen materiaal (boomspiegel).	st	396,00	V	€ 4,00	€ 1.584,00

besteks-post-nummer	omschrijving	eenheid	hoeveelheid resultaats-verplichting		prijs per eenheid in euro	totaal bedrag in euro
253140	Inboeten bomen in gazon.	st	6,00	V	€ 225,00	€ 1.350,00
253150	Snoeien van bomen, in gazon	st	66,00	V	€ 40,00	€ 2.640,00
253160	Controleren van bomen.	keer	1,00	V	€ 750,00	€ 750,00
2532	NAZORG/ONDERHOUD HAGEN (1 JAAR)					
253210	Onkruidvrij maken haagvoet, 2-rijig.	m	1.389,00	V	€ 1,00	€ 1.389,00
253220	Knippen van hagen, 2-rijig.	m2	207,00	V	€ 3,00	€ 621,00
253230	Verwerken vrijgekomen materiaal (haagvoet).	m	1.242,00	V	€ 1,00	€ 1.242,00
2534	NAZORG/ONDERHOUD GAZONS (1 JAAR)					
253410	Bemesten gazon, gras.	are	34,10	V	€ 100,00	€ 3.410,00
253420	Maaien grasveld, gazon.	are	614,40	V	€ 10,00	€ 6.144,00
253430	Knippen/maaien van graskanten, verhardingen.	m	2.200,00	V	€ 0,50	€ 1.100,00
253440	Doorzaaien grasveld.	are	34,10	V	€ 40,00	€ 1.364,00
26	TERREININRICHTING					
261	HEKWERKEN					
261010	Aanbrengen hek met bekleding.	st	1,00	V	€ 2.380,00	€ 2.380,00
262	MEUBILAIR					
262010	Lev. en aanbrengen stalen afzetpaal, uitneembaar.	st	2,00	V	€ 250,00	€ 500,00
262030	Leveren en aanbrengen afvalbak.	st	2,00	V	€ 450,00	€ 900,00
262040	Leveren en aanbrengen zitbank.	st	2,00	V	€ 450,00	€ 900,00
263	BEBORDING					
263010	Lev. en aanbr. verkeersbordpalen, maaiveld.	st	10,00	V	€ 65,00	€ 650,00
263020	Lev. en aanbr. verkeersbordpalen, bestrating.	st	4,00	V	€ 75,00	€ 300,00
263030	Leveren en aanbrengen verkeersborden.	st	8,00	V	€ 100,00	€ 800,00
263040	Leveren en aanbrengen straatnaamborden.	st	8,00	V	€ 90,00	€ 720,00
27	OPENBARE VERLICHTING					
273	GROND- EN KABELWERK					
2731	Grondwerk					
273110	Graven en aanvullen sleuf (diepte tot 1 m).	m	740,00	V	€ 6,00	€ 4.440,00
273120	Graven en aanvullen sleuf (diepte tot 1 m).	m	198,00	V	€ 6,00	€ 1.188,00
2732	Aanbrengen kabelkokers / mantelbuizen					
273210	Aanbr. PVC 75 mm incl. grondwerk-beperkte hinder	st	8,00	V	€ 120,00	€ 960,00
2733	Aanbrengen kabels					
273310	Lev. en aanbrengen energiegrondkabel 3 x 10 mm2.	m	740,00	V	€ 14,00	€ 10.360,00
273320	Lev. en aanbr. energie-aansluitkabel 3 x 2,5 mm2.	m	330,00	V	€ 8,00	€ 2.640,00
273330	Aansluiten energie-aansluitkabel 3 x 2,5 mm2.	st	33,00	V	€ 35,00	€ 1.155,00
273340	Aansluiten energie-aansluitkabel 3 x 10 mm2.	st	1,00	V	€ 50,00	€ 50,00
2734	Leveren en aanbrengen kabelmoffen					
273410	Lev + aanbr. enkele splitmof in energiegrondkabel.	st	8,00	V	€ 90,00	€ 720,00
273420	Lev + aanbr. enkele splitmof in energiegrondkabel.	st	40,00	V	€ 80,00	€ 3.200,00
273430	Lev + aanbr. eindmof in energiegrondkabel.	st	5,00	V	€ 80,00	€ 400,00
274	AANBRENGEN OPENBARE VERLICHTING					
2741	Plaatsen en aansluiten lichtmasten					
274110	Aanbrengen verlichtingsobject lph 4,00 m.	st	14,00	V	€ 200,00	€ 2.800,00
274120	Aanbrengen verlichtingsobject lph 4,00 m.	st	11,00	V	€ 200,00	€ 2.200,00
274130	Aanbrengen verlichtingsobject lph 4,00 m.	st	2,00	V	€ 200,00	€ 400,00
274140	Aanbrengen verlichtingsobject lph 4,00 m.	st	2,00	V	€ 200,00	€ 400,00
274150	Aanbrengen verlichtingsobject lph 6,00 m.	st	8,00	V	€ 225,00	€ 1.800,00
2743	Aanbrengen aarding					
274310	Maken aardelektrode.	m	75,00	V	€ 8,00	€ 600,00
274320	Leveren aardelektrode.	m	75,00	V	€ 4,00	€ 300,00
2744	Leveranties					
274410	Leveren lichtmast lph 4,00 m.	st	29,00	V	€ 250,00	€ 7.250,00
274420	Leveren lichtmast lph 6,00 m.	st	8,00	V	€ 450,00	€ 3.600,00
274430	Leveren armatuur Indal type 2000 SDN 12 DS-WW.	st	14,00	V	€ 400,00	€ 5.600,00
274440	Leveren armatuur Indal Stela square NRN10 DS-WW.	st	11,00	V	€ 475,00	€ 5.225,00
274450	Leveren armatuur Indal Stela square WRN10 DS-WW.	st	2,00	V	€ 475,00	€ 950,00
274460	Leveren armatuur Indal Stela square WRN14 DS-WW.	st	2,00	V	€ 525,00	€ 1.050,00
274470	Leveren armatuur Indal 2665 Libra LED.	st	8,00	V	€ 500,00	€ 4.000,00
2745	Bijkomende werkzaamheden					
274510	Lev. en aanbrengen objectnummer lichtmast.	st	37,00	V	€ 5,00	€ 185,00
279	WERKEN VAN ALGEMENE AARD					

besteks-post-nummer	omschrijving	eenheid	hoeveelheid resultaats-verplichting		prijs per eenheid in euro	totaal bedrag in euro
2791	Testen installatie					
279110	Testen laagspannings- en aansluitkabels.	EUR	1,00	N	€ 500,00	€ 500,00
279120	Testen OVL-installatie.	EUR	1,00	N	€ 500,00	€ 500,00
2792	Meetrapporten en revisietekeningen					
279210	Maken meetrapporten.	EUR	1,00	N	€ 750,00	€ 750,00
279220	Inmeten, verwerken en aanleveren revisiegegevens.	EUR	1,00	N	€ 750,00	€ 750,00
8	WERKZAAMHEDEN VAN ALGEMENE AARD					
801	VERKEERSMAATREGELEN					
801010	Toepassen afzetting(en) op enkelbaansweg.	EUR	1,00	N	€ 1.000,00	€ 1.000,00
806	MAATREGELEN T.B.V. KABELS EN LEIDINGEN					
806010	Treffen voorzieningen t.b.v. kabels en leidingen.	EUR	1,00	N	€ 500,00	€ 500,00
806020	Graven en aanvullen proefsleuf, niet mechanisch.	st	5,00	V	€ 200,00	€ 1.000,00
806030	Toepassen rijplaten.	EUR	1,00	N	€ 500,00	€ 500,00
808	ENGINEERINGSKOSTEN					
808010	Engineering bouw- en woonrijp maken UWP5.	EUR	1,00	N	€ 5.000,00	€ 5.000,00
	SUBTOTAAL					€ 644.350,98

besteks-post-nummer	omschrijving	eenheid	hoeveelheid resultaats-verplichting		prijs per eenheid in euro	totaal bedrag in euro
	TRANSPORT SUBTOTAAL					€ 644.350,98
9	Staartposten					
91	Eenmalige kosten					
910010	Inrichten van werkterrein	EUR	1,00	N	€ 1.500,00	
910020	Opruimen van werkterrein.	EUR	1,00	N	€ 1.500,00	
910030	V&G coordinatie	EUR	1,00	N	€ 500,00	
910040	Aan- en afvoer materieel	EUR	1,00	N	€ 500,00	
910050	Opstellen straatwerkplan.	EUR	1,00	N	€ 500,00	
918870	Korting.	EUR	1,00	N	€ -	
918880	Overige eenmalige kosten.	EUR	1,00	N	€ -	
919990	Totaal eenmalige kosten	EUR				€ 4.500,00
929990	Uitvoeringskosten	EUR	1,00	N	€ 32.217,55	€ 32.217,55
939990	Algemene kosten	EUR	1,00	N	€ 45.104,57	€ 45.104,57
949990	Winst en risico	EUR	1,00	N	€ 19.330,53	€ 19.330,53
95	Stelposten					
950010	Stelpost onvoorzien.	EUR	1,00	V	€ 75.000,00	€ 75.000,00
950020	Stelpost verplaatsen bestaand rioolgemaal.	EUR	1,00	V	€ 10.000,00	€ 10.000,00
950030	Stelpost stroomvoorziening rioolgemaal.	EUR	1,00	V	€ 2.000,00	€ 2.000,00
96	Bijdragen					
960010	Bijdrage RAW-systematiek (0,15%)	EUR	1,00	N	€ 1.252,50	€ 1.252,50
960020	Bijdrage Fonds Collectieve Kennis-CT (0,15%)	EUR	1,00	N	€ 1.252,50	€ 1.252,50
	TOTAAL AANNEEMSOM (excl. btw)					**€ 835.008,63**
	Extra budgetten tbv UWP5 obv mail H. Wijnen 2 feb 2015					
	- Veenlagen					€ 25.000,00
	- Toezicht					€ 45.000,00
	- Engineering					€ 100.000,00
	TOTAAL					**€ 1.005.009**
	Kosten t.b.v. grondwerk				23%	€ 227.197
	Kosten t.b.v. bouwrijp maken				16%	€ 164.135
	Kosten t.b.v. woonrijp maken				61%	€ 613.676
	TOTAAL AANNEEMSOM (excl. btw)		**€ 34,81**	**/ m²**		**€ 1.005.009**
	Oppervlakte UWP5		*28.870*	*m²*		
	Opgenomen in exploitatieplan (excl. btw):		**€ 35,58**	**/ m²**		
	Kosten t.b.v. grondwerk / m²:		8,04	/ m²	23%	
	Kosten t.b.v. bouwrijp maken / m²:		5,81	/ m²	16%	
	Kosten t.b.v. woonrijp maken / m²:		21,72	/ m²	61%	

Bouwrijp maken	nr	werkzaamheden	aantal	eenheid	prijs/eenheid	prijs
	8	Afkoppelen en verwijderen pompgemaal	1	post		7.500
totaal						7.500

Woonrijp maken	nr	werkzaamheden	aantal	eenheid	prijs/eenheid	prijs
	1	Herinrichting Westerweg (30 km/h)				40.000
	2	Woonrijp maken Krommelaan (klinderverharding)	1.367	m²		20.877
	3	Woonrijp maken UWP4 BPD (restant Kreeft)	1	post	90.612,00	90.612
	4	Greppel of duiker Birehoven	30	m1	2.880,00	86.400
	5	Tijdelijke bouwontsluiting Kuin op Kennemerstraatweg	137	m²	27,00	3.699
	6	Woonrijp maken UWP1 BPD (restant Kreeft)	1	post	173.661,00	173.661
	7	Groeninrichting De Mient - WRM	642	m²	15,80	10.144
	8	Bouw- en woonrijp maken verbinding Hazelaar - Liguster- WRM	848	m²	24,81	21.039
	9	Behouden en vesterking houtwallen Krommelaan	875	m²	27,00	23.625
	10	Aanleg greppels voor Krommelaan 4a en 4B (Weling)	1	post	17.800,00	17.800
	11	Langzaamverkeersverbiding Lijsterbes-Zeverhuizerlaan	3.700	m²		83.916
	12	Tijdelijke verbreding greppel Vennewatersweg richting Noorden	147	m1		-
	13	Extra bomen	3	stuks	139,00	417
	14	extra bomen Haabbeuk plus verlaging				8.600
	15	Doortrekken houtwal Zomereik (3 meter breed)	28	m1	15,80	442
	16	Woonrijp maken Hoogeweg, zuidelijk deel - WRM	598	m²	24,81	14.836
	17	Toevoeging plateaus deelplan 2a	3	stuks	15.000,00	45.000
	18	Greppel tussen Krommelaan-Vennewatersweg (deelplan 3), 3 meter breed	248	m3	1,70	421
	19	Woonrijp maken Hof van Sombroek -WRM	917	m²	24,81	22.751
	20	Herinrichting ter plaatse van tijdelijke aansluiting Hazelaar-Hoogeweg - WRM	337	m²	27,00	9.099
	21	Groenplan UWP4 BPD	4.134	m²	15,80	65.317
	22	Grondboringen ter verbetering van waterdoorlatendheid				2.375
	23	Overig speelplekken UWP1, UWP2 en deelplan 2B	1	post	34.050,00	34.050
Totaal						775.081

Jaarlijkse indexering	2%

Bouwrijp maken prijspeil 1-1- 2020 — **Prijs conform raming bijlage 7A**

Bouwrijp maken	m²	€ / m²	totaal
Bouwrijp maken hoofdinfrastructuur	20.909,00	8,91	186306
Bouwrijp maken regulier	216.460,00	5,87	1270300
totaal	237.369		1.456.606

bedrag exploitatieplan	2017	2018	2019	2020
186.306	190.032	193.833	197.709	201.664
1.270.300	1.295.706	1.321.620	1.348.053	1.375.014
Gemiddelde prijs per m²				6,64

Plangebied derden nog uit te voeren	
Aantal m² uit te voeren plangebied	98.730
Gemiddelde prijs per m² plangebied	6,64
Totaal bedrag	655.795

Resterende voorzieningen	Prijs conform bijlage 8
Geluidsscherm	306.278
Veenewatersweg	100.000

Aandeel exploitatieplan	bedrag exploitatieplan	2017	2018	2019	2020
26%	80.103	81.706	83.340	85.006	86.707
26%	26.154	26.677	27.210	27.755	28.310

Bedrag bouwrijp maken exploitatieplan	bedrag
Aantal m² uit te voeren plangebied derden	655.795
Geluidsscherm	86.707
Veenewatersweg	28.310
Totaal bedrag bouwrijp maken	770.811

Woonrijp maken prijspeil 1-1-2020 — **Prijs conform raming bijlage 7A**

Woonrijp maken	m²	€ / m²	totaal
Woonrijp maken hoofdinfrastructuur	20.909,00	33,02	690.320
Woonrijp maken regulier	216.460,00	21,94	4.749.455
totaal	237.369		5.439.775

bedrag exploitatieplan	2017	2018	2019	2020
690.320	704.126	718.209	732.573	747.225
4.749.455	4.844.444	4.941.333	5.040.160	5.140.963
Gemiddelde prijs per m²				24,81

Bedrag woonrijp maken exploitatieplan	
Aantal m² uit te voeren plangebied derden	98.730
Gemiddelde prijs per m² plangebied	24,81
Totaal bedrag woonrijp maken	2.449.101

Regeling plankosten exploitatieplan 2018
Resultaat

	Datum	17-9-2020	**Complexiteit**	**111%**
	Gemeente	**Heiloo**		
	Projectnaam	**Zuiderloo**	print	
	Projectnummer	**n.v.t.**		
	Datum prijspeil	1-1-2018		
	Looptijd project in jaren	12		

	Produkt/activiteit	*uren*	*euro's*	euro's in %
	Verwerving	***1.909***	***€ 230.989***	***6%***
1.1	Taxatie inbrengwaarde percelen	541	€ 65.461	2%
1.2	Taxatie en aankoop onroerende zaak	1.368	€ 165.528	5%
1.3	Onteigenen van onroerende zaken	-	€ -	0%
1.4	Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	-	€ -	0%
	Stedenbouw	***2.950***	***€ 356.950***	***10%***
2.1	Programma van Eisen	-	€ -	0%
2.2	Prijsvraag	200	€ 24.200	1%
2.3	Masterplan	-	€ -	0%
2.4	Beeldkwaliteitsplan	550	€ 66.550	2%
2.5	Stedenbouwkundig plan	1.375	€ 166.375	5%
2.6	Inrichtingsplan Openbare ruimte	825	€ 99.825	3%
	Ruimtelijke Ordening	***1.975***	***€ 239.028***	***7%***
3.1	Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of project	1.265	€ 153.005	4%
3.2	Opstellen en procedure wijzigingsplan	-	€ -	0%
3.3	Opstellen en procedure exploitatieplan	711	€ 86.023	2%
	Civiele en cultuur techniek	***15.746***	***€ 1.776.939***	***49%***
4.1	Planontwikkeling	1.402	€ 169.607	5%
4.2	Voorbereiding, toezicht en directievoering	14.344	€ 1.607.331	44%
	Landmeten/vastgoedinformatie	***631***	***€ 59.283***	***2%***
5.1	Kaartmateriaal	631	€ 59.283	2%
	Communicatie	***-***	***€ -***	***0%***
6.1	Omgevingsmanagement	-	€ -	0%
	Management	***5.045***	***€ 691.214***	***19%***
7.1	Projectmanagement	5.045	€ 691.214	19%
7.2	Projectmanagementassistentie	-	€ -	0%
	Planeconomie	***2.523***	***€ 305.244***	***8%***
8.1	Planeconomie	2.523	€ 305.244	8%
	totaal	***30.779***	***€ 3.659.647***	***100%***

Algemeen			
Projectnaam	**Zuiderloo**	**Opdrachtnemer**	
Projectnummer		Bedrijf	Tiede Rentemeester / Makelaar / Taxateur
Opdrachtgever			
Betreft	Gemeente Heiloo	Taxateur	Tiede de Boer
Versie	Grondwaarde Zuiderloo		
Status	1		
Datum opgesteld		**Parameters**	
Datum bijgewerkt	21-7-2020	BTW	21%
Peildatum	1-1-2020		
Printdatum	23-6-2020		
Variant	n.v.t.		
Tabblad	n.v.t.		

Residuele grondwaarde

Programma

Afkorting			**App. sociaal**	**Rijwoning sociaal**	**Rijwoning Koop**	**Koop app.**	**Rijw. Middenh.**	**Rijw. Groot**	**Hoekw. Groot**	**2^1 kap klein**	**2^1 kap groot**	**Vrijst. Klein**	**Vrijst. Groot**	**Kavel 750**	**Kavel 1000**	**Kavel 1250**	**Kavel 1500**
Soort bouw			Nieuwbouw	Nieuwbouw	Nieuwbouw	Nieuwbouw	Nieuwbouw	Nieuwbouw	Nieuwbouw	Nieuwbouw	Nieuwbouw	Nieuwbouw	Nieuwbouw	Kavel	Kavel	Kavel	Kavel
Functie			Wonen	Wonen	Wonen	Wonen	Wonen	Wonen	Wonen	Wonen	Wonen	Wonen	Wonen	Wonen	Wonen	Wonen	Wonen
Categorie			2	2	2	3	3	3	3	3	4	4	4	4	4	4	4
Segment			Sociaal	Sociaal	Vrije sector	Vrije sector	Vrije sector	Vrije sector	Vrije sector	Vrije sector	Vrije sector	Vrije sector	Vrije sector	Vrije sector	Vrije sector	Vrije sector	Vrije sector
Categorie			Sociaal	Sociaal	Goedkoop	Middenduur	Middenhuur	Middenduur	Middenduur	Duur	Duur	Duur	Duur	Duur	Duur	Duur	Duur
Koop/huur			Huur	Huur	Koop	Koop	Huur	Koop	Koop	Koop	Koop	Koop	Koop	Koop	Koop	Koop	Koop
Categorie																	
Prijsklasse			€ 619,01	€ 619,01	€ 199.400,00	€ 245.000,00	€ 737,14	€ 245.000,00	€ 245.000,00	> € 339.000,=	> € 339.000,=	> € 339.000,=	> € 339.000,=	> € 339.000,=	> € 339.000,=	> € 339.000,=	> € 339.000,=
			€ 737,14	€ 737,14	€ 245.000,00	€ 339.001,00	€ 950,00	€ 339.000,00	€ 339.000,00								
(Woning)type			**Appartement**	**Rijwoning**	**Rijwoning**	**Appartement**	**Rijw. klein**	**Rijw. Groot**	**Hoekw. Groot**	**2^1 kap klein**	**2^1 kap groot**	**Vrijst. Klein**	**Vrijst. Groot**	**Kavel**	**Kavel**	**Kavel**	**Kavel**
Kavel oppervlakte in m2			75	90	110		150	150	210	225	275	350	500	750	1000	1250	1500
Referentie(s)			Zie bijlage	Zie bijlage	Zie bijlage	Zie bijlage	Zie bijlage	Zie bijlage	Zie bijlage	Zie bijlage	Zie bijlage	Zie bijlage	Zie bijlage	Zie bijlage	Zie bijlage	Zie bijlage	Zie bijlage
Aantal eenheden	**st.**		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Gebruiksoppervlakte (GBO) per eenheid	**m2**		1	1	**75**	**68**	**90**	**113**	**113**	**119**	**130**	**143**	**173**	1	1	1	1
Vormfactor	**%**		0%	0%	75%	72%	**75%**	75%	75%	72%	72%	75%	75%	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Brutovloeroppervlakte (BVO) per eenheid	**m2**		0	0	100	95	120	150	150	165	180	190	230	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Kwaliteitsniveau			Basis	Basis	Basis	Basis	Basis	Basis	Basis	Basis	Basis	Basis	Basis	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Conceptwoning			Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Type dak			n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	N.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Waarde GBO incl. BTW	**m2**				€ 3.000	€ 4.386		€ 2.578	€ 2.889	€ 3.493	€ 3.588	€ 3.930	€ 3.913				
Waarde kavel	**m2**													€ 500	€ 440	€ 392	€ 353
Huurprijs (per m2, per maand)	**€**						€ 10,56										
Huurprijs (per m2, per jaar)	**€**						€ 127										
Huurprijs (per eenheid, per maand)	**€**		€ 619	€ 737			€ 950										
Huurprijs (per eenheid, per jaar)	**€**		€ 7.428	€ 8.844			€ 11.400										
Brutoaanvangsrendement (BAR)	**%**		4,25%	4,25%			4,25%										
Huurwaarde (incl. BTW)	**€**		€ 214.736,84	€ 222.315,79			€ 268.235,29										
Marktwaarde koop (incl. BTW)					€ 225.000,00	€ 300.000,00		€ 290.000,00	€ 325.000,00	€ 415.000,00	€ 465.000,00	€ 560.000,00	€ 675.000,00	€ 375.000,00	€ 440.000,00	€ 490.000,00	€ 530.000,00
Woningwaarde (excl. BTW)	**€**		€ 177.468	€ 183.732	€ 185.950	€ 247.934	€ 221.682	€ 239.669	€ 268.595	€ 342.975	€ 384.298	€ 462.810	€ 557.851	€ 309.917	€ 363.636	€ 404.959	€ 438.017
Bouwkosten																	
Bouwkosten	**m2**		€ 1.200	€ 1.010	€ 1.040	€ 1.327	€ 1.010	€ 854	€ 854	€ 1.188	€ 1.188	€ 1.133	€ 1.200	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bouwkosten per eenheid	**st.**		€ 116.707	€ 130.142	€ 104.041	€ 126.094	€ 121.169	€ 128.135	€ 128.135	€ 196.020	€ 213.840	€ 215.186	€ 276.000	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Meeprijs EPC 0	**m2**		€ -	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Meerprijs EPC 0 per eenheid	**st.**		€ -	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Toeslag i.v.m. ontwerp	**m2**		€ -	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Toeslag i.v.m. ontwerp per eenheid	**st.**		€ -	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Stijging bouwkosten t.o.v. p.p. IGG kengetal	**%**		€ -	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totale bouwkosten per eenheid	**€**		**€ 116.707**	**€ 130.142**	**€ 104.041**	**€ 126.094**	**€ 121.169**	**€ 128.135**	**€ 128.135**	**€ 196.020**	**€ 213.840**	**€ 215.186**	**€ 276.000**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**
Bijkomende kosten																	
Bijkomende kosten	**%**		14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	0%	0%	0%	0%
Totale bijkomende kosten per eenheid	**€**		**€ 16.572**	**€ 18.220**	**€ 14.566**	**€ 17.653**	**€ 16.964**	**€ 17.939**	**€ 17.939**	**€ 27.443**	**€ 29.938**	**€ 30.126**	**€ 38.640**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**
Ontwikkelingskosten																	
Algemene kosten (AK)		4%	€ 5.331	€ 5.934	€ 4.744	€ 5.750	€ 5.525	€ 5.843	€ 5.843	€ 8.939	€ 9.751	€ 9.812	€ 12.586	€ -	€ -	€ -	€ -
Winst & Risico (W&R)		6%	€ 7.997	€ 8.902	€ 7.116	€ 8.625	€ 8.288	€ 8.764	€ 8.764	€ 13.408	€ 14.627	€ 14.719	€ 18.878	€ -	€ -	€ -	€ -
Totale ontwikkelingskosten			**€ 13.328**	**€ 14.836**	**€ 11.861**	**€ 14.375**	**€ 13.813**	**€ 14.607**	**€ 14.607**	**€ 22.346**	**€ 24.378**	**€ 24.531**	**€ 31.464**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**
Resultaat																	
Residuele grondwaarde	**€**		€ 16.500	€ 22.500	€ 55.483	€ 89.813	€ 69.736	€ 78.989	€ 107.914	€ 97.166	€ 116.142	€ 192.966	€ 211.747	€ 309.917	€ 363.636	€ 404.959	€ 438.017
Residuele grondwaarde per m2	**€**		€ -	€ -	€ 504	€ -	€ 465	€ 527	€ 514	€ 432	€ 422	€ 551	€ 423	€ 413	€ 364	€ 324	€ 292
Grondquote	**%**		0%	0%	30%	36%	31%	33%	40%	28%	30%	42%	38%	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Aantal					**65**	**20**	**20**	**20**	**20**	**7**	**6**	**6**	**6**	**0**	**0**	**0**	**0**
Totale residuele grondwaarde	€				**€ 3.606.395**	**€ 1.796.253**	**€ 1.394.728**	**€ 1.579.775**	**€ 2.158.288**	**€ 680.163**	**€ 696.853**	**€ 1.157.797**	**€ 1.270.483**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**
Totale residuele grondwaarde per m2 kavel	€																

NOMINAAL OVERZICHT **GREX1**

INVESTERINGEN		Totaal	Gerealiseerd	Prognose	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
					1,021	*1,021*	*1,021*	*1,021*	*1,021*	*1,021*	*1,021*
INBRENGWAARDE											
6.2.3.a-b	Inbrengwaarde grond & opstal per perceel	19.279.483	19.279.483	-	-	-	-	-	-	-	-
6.2.3.c-d	Inbrengwaarde sloop grond & opstal per perceel	158.337	52.800	105.537	15.077	15.077	15.077	15.077	15.077	15.077	15.077
KOSTENSOORTEN GRONDEXPLOITATIEWET											
6.2.4.n	Boekwaarde rente	792.227	792.227	-	-	-	-	-	-	-	-
6.2.4.a	Onderzoeken	829.190	444.859	384.331	54.904	54.904	54.904	54.904	54.904	54.904	54.904
6.2.4.b	Saneren & grondwerken	2.168.879	1.073.821	1.095.059	156.437	156.437	156.437	156.437	156.437	156.437	156.437
6.2.4.c(1)	Voorzieningen bouwrijp	2.467.469	1.685.252	782.217	95.314	109.469	152.823	138.668	95.314	95.314	95.314
6.2.4.c(2)	Voorzieningen woonrijp	5.666.812	2.442.630	3.224.182	460.597	460.597	460.597	460.597	460.597	460.597	460.597
6.2.4.g-j	Plankosten (POK & VTU)	3.659.647	3.659.647	-	-	-	-	-	-	-	-
6.2.4.k	Tijdelijk beheer	110.520	75.520	35.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
6.2.4.l	Planschade	37.081	37.081	-	-	-	-	-	-	-	-
6.2.4.m	Niet compensabele BTW	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.2.4.d-f	Overige maatregelen	840	840	-	-	-	-	-	-	-	-
6.2.11.i	Bijdrage bovenwijks	2.006.615	1.177.414	829.201	118.457	118.457	118.457	118.457	118.457	118.457	118.457
nvt 1	Overige kosten administratief	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
nvt 2	Overige kosten planinhoudelijk	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Totaal	**37.177.100**	**30.721.573**	**6.455.526**	**905.787**	**919.942**	**963.295**	**949.140**	**905.787**	**905.787**	**905.787**

rente factor

OPBRENGSTEN		Totaal	Gerealiseerd	Prognose	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
					1,010	*1,010*	*1,010*	*1,010*	*1,010*	*1,010*	*1,010*
OPBRENGSTPOTENTIE EIGENAREN											
6.2.7(1)	Woningbouw	46.338.639	31.998.639	14.340.000	2.048.571	2.048.571	2.048.571	2.048.571	2.048.571	2.048.571	2.048.571
OVERIGE OPBRENGSTEN											
6.2.7(8)	Tijdelijke exploitatie	7.742	7.742	-	-	-	-	-	-	-	-
6.2.7(9)	Subsidie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.2.7(10)	Overige bijdragen	830.469	830.469	-	-	-	-	-	-	-	-
nvt 3	Overige opbrengsten administratief	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
nvt 4	Overige opbrengsten planinhoudelijk	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Totaal	**47.176.849**	**32.836.849**	**14.340.000**	**2.048.571**	**2.048.571**	**2.048.571**	**2.048.571**	**2.048.571**	**2.048.571**	**2.048.571**

Indexatie

Saldo nominaal		**9.999.750**	**2.115.276**	**7.884.474**	**1.142.784**	**1.128.629**	**1.085.276**	**1.099.431**	**1.142.784**	**1.142.784**	**1.142.784**
Index investeringen		605.710		605.710	20.380	41.863	66.496	88.349	106.591	129.369	152.660
Index opbrengsten		585.217		585.217	20.486	41.176	62.074	83.180	104.498	126.028	147.774
Totaal geindexeerd		**9.979.256**	**2.115.276**	**7.863.980**	**1.142.890**	**1.127.943**	**1.080.853**	**1.094.262**	**1.140.691**	**1.139.443**	**1.137.898**

Rente en saldoverloop

Rente		2.548.298-		2.548.298-	-329.073	-338.988	-349.944	-362.659	-375.884	-388.929	-402.820
Saldo Eindwaarde	**per 31-12-2026**	**7.430.958**	2.115.276		2.929.093	3.718.047	4.448.956	5.180.559	5.945.366	6.695.880	7.430.958
Saldo Netto Cont. waarde	**per 1-1-2020**	**6.469.096**	positief								