



TAXATIERAPPORT

Taxatie inbrengwaarde Zuiderloo te Heiloo

September 2020

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	Afkorting en begrippen	24
7.1	Afkorting	24
7.2	Begrippen	24

Bijlage 1 Foto's

Bijlage 2 Bestemmingsplan

Bijlage 3 Overzichtskaat 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 Marktwaaarde:

De marktwaaarde 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 taxeren in 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:
kadastrale percelen 3015, 3016, 3017, 3018.

Ja, te weten de

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 Spanjaardlaan 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 m ²). De vloer is van beton, aan de voorzijde bevinden zich twee roldeuren. De oppervlakte van de loods bedraagt circa 240 m ² . 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 m ² perceel is 1030 m ² groot Een perceel grasland gelegen ten noorden van de Vennewatersweg. Onbebouwd.	
2724	Getaxeerde 901m ² perceel is 1155 m ² groot. Een perceel grasland gelegen ten noorden van de Vennewatersweg, viaduct onder het spoor. Onbebouwd.	
3119	Getaxeerd 623 m ² perceel is 1749 m ² groot Perceel grasland, gelegen in de oksel van de spoorlijn en fietspad en het viaduct in de Vennewatersweg.	
2389	Geheel. Een perceel weiland onbebouwd.	
2390	Getaxeerd 1056 m ² perceel is 1680 m ² 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 m ² . Achter de schuur staat een kas met een oppervlakte van circa 100 m ² .	
1770	Getaxeerd 1541 m ² , perceel is 3655 m ² 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 m ² (BAG) Inhoud circa 485 m ³ . Stenen garage.	
3040	Gehele perceel. Plaatselijk bekend als Groeneweg 1a. Perceel is niet bebouwd.	
3073	Zie 3040	
1227	Getaxeerd 2794 m ² , perceel is 5142 m ² groot. Een perceel weiland, opgedeeld in kleinere kavels, ws. t.b.v. paarden beweiding.	
2511	Heel smal strookje, 75 m ² geheel kadastrale perceel. Een smal strookje grond deel uitmakend van een groter perceel grasland direct gelegen naast de woning Westerweg 352.	
2512	Getaxeerd 826 m ² , perceel is 1475 m ² groot. Een perceel grasland gelegen achter de woning Westerweg 352.	
1994	Getaxeerd is 1455 m ² , perceel is 1825 m ² 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	Hoofdfinfrastructuur 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 hypotheek, 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 ontleen 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 waardebeoordeling 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 waardebeoordeling 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 afgerond.

	Totaal	Gerealiseerd	Prognose
Inbrengwaarde grond & opstal per perceel	€ 19.209.933	€ 19.209.933	
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	€ 37.107.550	€ 30.652.024	€ 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 investeringen	€ -605.710		€ -605.710
Index opbrengsten	€ 585.217		€ 585.217
Totaal	€ 29.258.739	€ 21.394.759	€ 7.863.980
Rente en saldooverloop			
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 referentie 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 € 90,= 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 bodemverontreiniging		€ -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 (complexwaarde)		2806 m2		€ 85,00		€ 238.510,00
		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	Onbebouwde grond	Inbrengwaarde o.b.v. Woongebied uit te werken	€ 85,00	€ 13.260,00
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	Onbebouwde grond	Inbrengwaarde o.b.v. Woongebied uit te werken	€ 85,00	€ 77.690,00
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				€ 10.165.802,50

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: **€ 10.165.802,50**

ZEGGE: TIENMILJOEN HONDERDVIJFENZESTIGDUIZEND ACHTHONDERDTWEE 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, waarop het taxatierapport is aangepast

Aldus opgemaakt en getekend,



T. de Boer
Rentmeester en Beëdigd taxateur/makelaar

Heemstede, 11 september 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.

Geregistreeerde 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 geregistreeerde 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 geregistreeerde 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 geregistreeerd 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 is 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.

Perceel bouwgrond gelegen nabij de Hoogeweg 40A te Heiloo

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.

Perceel bouwgrond gelegen nabij de Vennewatersweg 14 te Heiloo

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)

Transactieprij € 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 ten minste 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 achterterfgebied 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 ten minste 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, bermsten, 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:

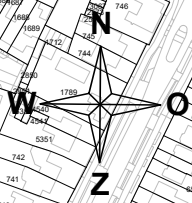
- a. gebiedsontsluitingswegen en erfgoedwegen met maximaal 2 rijbanen met de daarbij horende verkeerskundige voorzieningen zoals kruisingen, rotondes, op- en afritten, in- en uitvoegstroken, opstelstroken, oversteekplaatsen, verkeersregeling- en geleiding en additionele voorzieningen;
- b. fiets- en wandelpaden;
- c. bermen, water en bermsten;
- 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

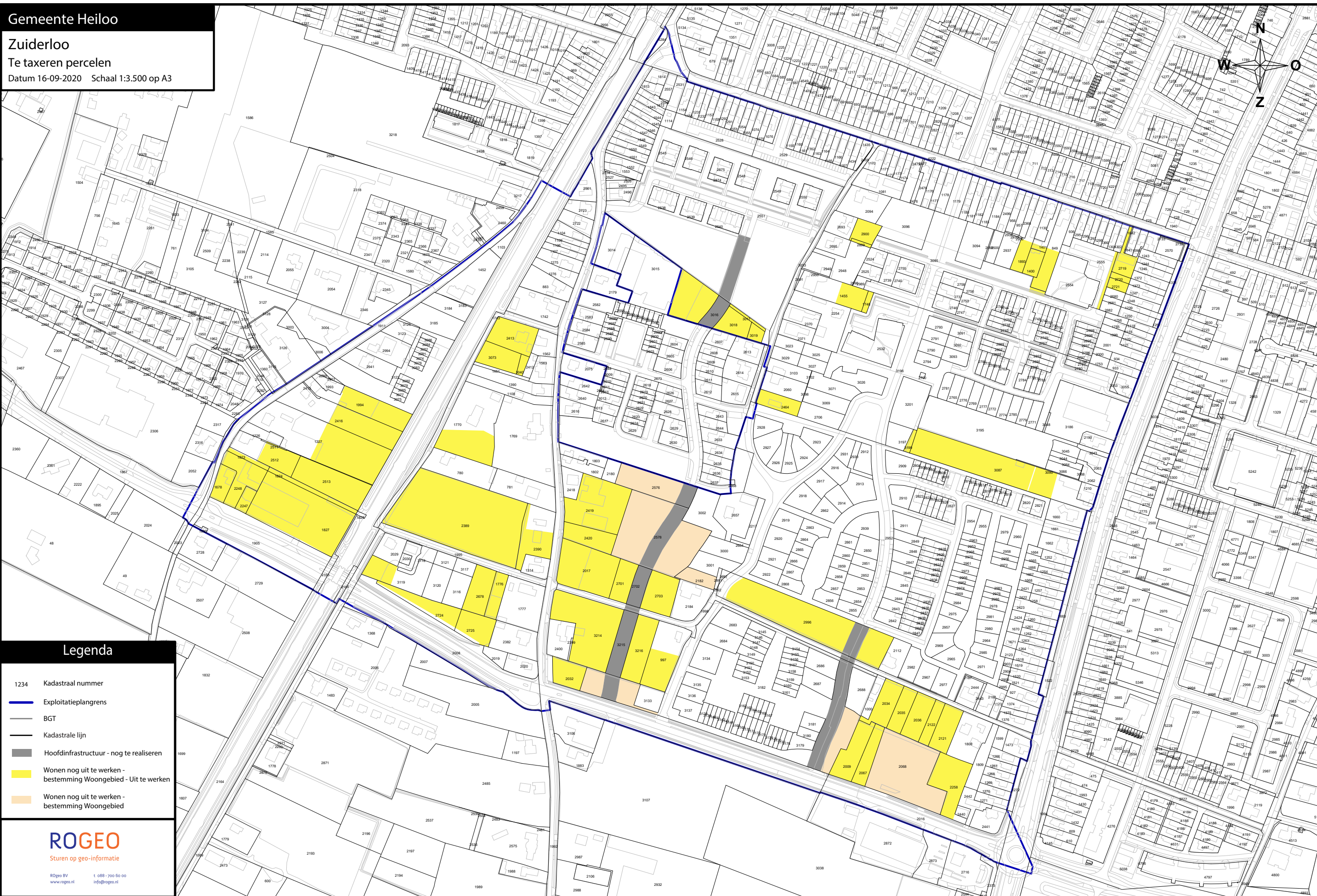


Legenda

- 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.roggeo.nl
t 088 - 700 60 00
info@roggeo.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:

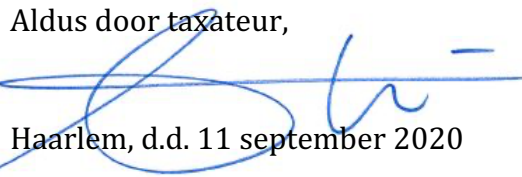
- NRVt kamers Wonen, Bedrijfsmatig Vastgoed en WOZ nummer RT571445359

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