



TAXATIERAPPORT

Taxatie inbrengwaarde Zuiderloo te Heiloo

September 2023

Inhoudsopgave

1	Algemeen	3
1.1	Aanleiding	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	4
1.5.2	Verklaring eerdere betrokkenheid	4
1.5.3	Verklaring geen zakelijk belang	4
1.6	Rechten van derden inzake taxatierapport	4
1.7	Plausibiliteitsverklaring	4
1.8	Voorwaarden	4
1.9	Van toepassing zijnde tuchtrecht	4
1.10	Informatiebronnen	4
1.11	Juistheid gegevensbronnen	5
1.12	Inspectie	5
1.13	Waardepeildatum	5
1.14	Omschrijving waarde begrippen	5
1.15	Gebeurtenissen na taxatie	5
1.16	Gehanteerde valuta	5
1.17	Eerdere taxaties	6
1.18	Geldigheidsduur	6
2	Kadastrale eigendomsinformatie	6
2.1	Plaatselijke aanduiding	8
2.2	Het getaxeerde belang	8
2.3	Overige rechthebbenden	8
2.4	Publiekrechtelijke beperkingen	8
2.5	Privaatrechtelijke beperkingen	8
2.6	Belemmeringenwet privaatrecht	9
2.7	Overige beperkingen	9
3	Omschrijving van het getaxeerde	9
3.1	Globale beschrijving	9
3.2	Huur-, pacht- en gebruiksovereenkomsten	13
3.3	Locatieomschrijving	13
3.4	Planologie	14
3.5	Vergunningen	14
3.6	Courantheid	14
3.7	Milieuaspecten, bodem- en grondwaterverontreiniging	14
3.8	Asbesthoudende stoffen	15
4	Waardebepaling	15
4.1	Uitgangspunten	15
4.2	Complex bepaling	16
4.3	Bijzondere uitgangspunten	16
4.4	Methode	17
4.5	Taxatieonzekerheid	17

4.6	Markt	17
4.7	Referenties	18
5	Taxatie	18
5.1	Optimale aanwending / Highest and Best Use (HaBU)	18
5.2	SWOT-analyse	18
5.3	Overwegingen ten aanzien van de waarde	19
5.4	Referenties van gronden gelegen in het exploitatieplan Zuiderloo.	19
5.5	Residuele grondwaarde berekening	19
5.6	Keuze taxatiemethodie	21
5.7	Waardebepaling	21
5.8	Backtesting	26
6	Verantwoording	26

Bijlage 1 Foto's van het getaxeerde

Bijlage 2 Referenties

Bijlage 3 Bestemmingsplan

Bijlage 4 Kaarten Exploitatieplan Zuiderloo

Bijlage 5 Analyse nieuwbouw

Bijlage 6 Normblad

Bijlage 7 Opdrachtbevestiging

Bijlage 8 Plausibiliteitsverklaring

1 Algemeen

1.1 Aanleiding

De raad van de gemeente Heiloo heeft op 1 februari 2021 het Exploitatieplan Zuiderloo, eerste herziening (2020), vastgesteld. Tegen dit besluit is bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep ingesteld door een eigenaar van gronden in Zuiderloo. Het beroep richtte zich op het taxatierapport en de inbrengwaarde van gronden.

Uitspraak van de Afdeling is ontvangen op 22 maart 2023. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft het beroep gegrond verklaard en daarmee het bestreden besluit vernietigd. In verband met de noodzaak om een nieuwe herziening van het exploitatieplan vast te stellen, wenst de gemeente, o.a. als gevolg van tussentijdse gewijzigde marktomstandigheden, opnieuw inzicht te verkrijgen in de inbrengwaarde van de gronden, 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).

De taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met EVS en de toepasselijke reglementen van het NRVt. Taxateur merkt op dat deze taxatie geschiedt op een wettelijke grondslag en de daarmee samenhangende jurisprudentie. Bij tegenstrijdigheden zal het bepaalde in de wet en de daarmee samenhangende jurisprudentie, boven de regelgeving van het NRVt gaan.

1.2 Opdrachtgever

Gemeente Heiloo
De heer M. Stijkel
Postbus 1
1850 AA Heiloo

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 in de kamers Wonen, Bedrijfsmatig Vastgoed en Landelijk & Agrarisch Vastgoed onder nummer RT510156326.
Ingeschreven in het Register Deskundigen Onteigening en Bestuursrechtelijke Schadevergoeding.

1.4 Doel van de taxatie

Doel van de taxatie is het vaststellen van de inbrengwaarde van de gronden in verband met een herziening van het exploitatieplan als gevolg van een gerechtelijke uitspraak.

1.5 Verklaringen

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

Onderhavige objecten betreffen tevens woningen. De Praktijkhandreiking Wonen van het NRVt schrijft voor dat de taxateur gebruik dient te maken van het meest actuele modeltaxatierapport voor woonruimte. De taxateur wijkt hiervan af, omdat het modeltaxatierapport primair bedoeld is voor kredietverlening en geautomatiseerde validatie en in mindere mate voor de taxaties als de onderhavige.

Volgens de voormelde Praktijkhandreiking Wonen dient de taxateur te beschikken over plaatselijke bekendheid. Daar de onderhavige taxatie een inbrengwaarde betreft, acht taxateur de plaatselijke bekendheid van minder belang dan de kennis en ruime ervaring van inbrengwaardetaxaties en overige

wettelijke taxaties. Taxateur beschikt over voldoende inzicht in de marktgegevens (NVM-databestand wonen en business) om tot een goede waardering te komen.

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 heeft de inbrengwaarde eerder getaxeerd i.v.m. een herziening van het exploitatieplan, te weten september 2020.

1.5.3 Verklaring geen zakelijk belang

Ondergetekende verklaart verder niet een zakelijk belang bij de te taxeren objecten 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 Plausibiliteitsverklaring

De taxateur heeft onderhavig taxatierapport inclusief bijlagen en opgebouwde taxatiedossier laten toetsen op plausibiliteit door een controlerend taxateur voor ondertekening van het taxatierapport. De plausibiliteitsverklaring van controlerend taxateur maakt integraal deel uit van het taxatierapport.

1.8 Voorwaarden

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

1.9 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.

1.10 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 en eigendomsinformaties geleverd door het Kadaster.nl;
- Planologische informatie van www.ruimtelijkeplannen.nl;
- GeoWeb, Geografische informatie van de NVM;
- Brainbay, NVM-databestand;
- Brainbay, Analyse nieuwbouw 2^e kwartaal 2023 en rapport nieuwbouwadvies gemeente Heiloo;
- Bodeminformatie via Bodemloket.nl;
- Informatie van de opdrachtgever:
 - Kaarten exploitatieplan Zuiderloo 1^e herziening d.d. 19 juli 2023



- Eigendommenkaart en kaart met gerealiseerde en nog te ontwikkelen gronden
- Overzicht eigendommen-/perceellijst.

1.11 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.

1.12 Inspectie

De taxateur heeft op 24 juni 2023 het getaxeerde ter plaatse, vanaf de openbare weg, opgenomen.

1.13 Waardepeildatum

De waardepeildatum is 1 juli 2023.

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 waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

Werkelijke waarde

Het waardebegrip werkelijke waarde volgt uit de Onteigeningswet, in artikel 40b is de werkelijke waarde als volgt verwoord:

1. *De werkelijke waarde van de onteigende zaak, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft, wordt vergoed.*
2. *Bij het bepalen van de werkelijke waarde wordt uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een veronderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper.*
3. *In bijzondere gevallen wordt de werkelijke waarde naar andere maatstaf bepaald.*

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).

1.15 Gebeurtenissen na taxatie

Voor zover bekend bij de taxateur zijn er geen materiële wijzigingen aangebracht aan het getaxeerde 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 voor dezelfde opdrachtgever (de gemeente Heiloo) in 2020 ook reeds de inbrengwaarde voor de herziening van het Exploitatieplan getaxeerd.

1.18 Geldigheidsduur

Het betreft een wettelijke taxatie, hiermee is de geldigheidsduur van de taxatie gebaseerd op de termijnen die uit de wet en/of jurisprudentie volgen.

Indien sprake is van ingrijpende economische, planologische of andersoortige wijziging van omstandigheden, ter zake van het gewaardeerde, zulks ter beoordeling van de taxateur, de geldigheidsduur hierdoor is bekort tot vóór het moment dat bedoelde omstandigheden zich voordoen.

2 Kadastrale eigendomsinformatie

Eig. nr.	Kadastraal perceel			Kadastral e opp geheel perceel	Oppervla kte digitale inmeting Uit te werken gronden	Som te gebruiken kad oppv	Totaal getaxeerd e oppervlakt e	Korte omschrijving
	Gemeente	Sectie	Nummer					
1	Heiloo	E	1089	5.400	74	74	74	Onderdeel van openbare weg
	Heiloo	E	1743	1.510	223	339	223	Onderdeel van openbare weg
	Heiloo	E	1905	4.804	70	101	70	Berm, onderdeel van een openbare weg
	Heiloo	E	1911	6.645	44	162	44	Berm, onderdeel van een openbare weg
	Heiloo	E	1992	20.098	452	1.495	452	Berm, onderdeel van een openbare weg
	Heiloo	E	1995	1.045	533	670	533	Lange strook grond, berm van een openbare weg.
	Heiloo	E	1998	2.525	268	1.086	268	Berm, onderdeel van een openbare weg
	Heiloo	E	2032	835	798	835	798	Perceel onbebouwde grond, toekomstig infra.
	Heiloo	E	2555	1.557	163	163	163	Groenstrook, onderdeel van het openbaar gebied
	Heiloo	E	3095	8.623	82	8.242	82	Groenstrook/berm onderdeel van de openbare weg
	Heiloo	E	3215	1.020	8	1.020	8	Groenstrook/berm onderdeel van de openbare weg
	Heiloo	E	3299	6.600	71	71	71	Groenstrook/berm onderdeel van de openbare weg
	Heiloo	E	3300	20	20	20	20	Groenstrook/berm onderdeel van de openbare weg
	Heiloo	E	3319	3	3	3	3	Groenstrook, onderdeel van het openbaar gebied
	Heiloo	E	3412	502	3	481	3	Openbare weg
	Heiloo	E	3425	16.448	4	16.283	4	Openbare weg
							2.816	
4.1	Heiloo	E	1455	1.600	613	613		Achtertuint
	Heiloo	E	1748	125	124	125	738	Achtertuint
4.2	Heiloo	E	3019	235	232	235	235	Erf BOG onbebouwd
5.1	Heiloo	E	2725	1.030	917	917		Onbebouwde grond
	Heiloo	E	3549	754	765	754		Onbebouwde grond
	Heiloo	E	3550	291	294	291		Onbebouwde grond
	Heiloo	E	3551	423	416	423		Grond met loods
	Heiloo	E	3552	182	179	182	2.567	Erf BOG
5.2	Heiloo	E	3540	14	2	14	14	Onbebouwde grond
5.3	Heiloo	E	3548	114	113	114	114	Onbebouwde grond
6	Heiloo	E	1823	240	178	178		Achtertuint
	Heiloo	E	2248	1.230	1.232	1.233		Achtertuint met opstallen en kas
	Heiloo	E	3320	537	578	578	1.989	Woonhuis met tuin
7	Heiloo	E	2512	1.475	826	826		Onbebouwde grond
	Heiloo	E	3409	751	751	751		Onbebouwde grond
	Heiloo	E	3415	68	59	59	1.636	Onbebouwde grond
13.1	Heiloo	E	2701	771	762	771	771	Volkstuintjes
13.2	Heiloo	E	2703	1.230	1.223	1.230	1.230	Volkstuintjes
14	Heiloo	E	1401	365	81	81		Achtertuint met schuur
	Heiloo	E	3333	70	72	70	151	Achtertuint met schuur
18	Heiloo	E	3430	4.568	3.779	3.825	3.825	Achtertuint woning met kleine opstallen
27	Heiloo	E	3413	4.640	2.314	2.314	2.314	Onbebouwde grond, paardeweide
38	Heiloo	E	2900	517	517	519	519	Achtertuint met opstal
40	Heiloo	E	3481	2.475	370	370	370	Tuin bij woning, onbebouwd
43	Heiloo	E	2720	122	123	122	122	Achtertuint met twee kleine opstallen
64	Heiloo	E	2180	310	323	310	310	Onbebouwde grond
104	Heiloo	E	2899	65	65	65	65	Achtertuint
130	Heiloo	E	2122	475	487	475	475	Onbebouwde grond
153	Heiloo	E	2390	1.680	1.056	1.056	1.056	Erf met twee opstallen
159	Heiloo	E	3565	1.234	1.234	1.234		Volkstuintjes
	Heiloo	E	3566	1.376	1.387	1.376	2.610	Volkstuintjes
161	Heiloo	E	2389	8.460	8.457	8.457	8.457	Onbebouwde grond
171	Heiloo	E	849	1.242	599	599	599	Achtertuint
186	Heiloo	E	3277	2.436	1.247	1.248	1.248	Onbebouwde grond
228	Heiloo	E	2721	202	204	202	202	Achtertuint
229	Heiloo	E	2420	995	966	995	995	Volkstuintjes
232	Heiloo	E	3315	1.576	1.216	1.217	1.217	Onbebouwde grond
241	Heiloo	E	3553	294	295	294		Onbebouwde grond
	Heiloo	E	3556	171	172	171	465	Onbebouwde grond
242	Heiloo	E	997	2.035	1.077	1.084	1.084	Tuin zonder bebouwing
286	Heiloo	E	3332	325	334	325	325	Achtertuint met kleine opstal
287	Heiloo	E	2035	689	696	689	689	Onbebouwde grond
288	Heiloo	E	3538	21	15	21	21	Onbebouwde grond
289	Heiloo	E	3429	59	38	59	59	Achtertuint
290	Heiloo	E	2724	1.155	901	901	901	Onbebouwde grond
291	Heiloo	E	2182	497	498	497	497	Tuin bij woning met opstal
292	Heiloo	E	2680	165	10	10	10	Achtertuint
293	Heiloo	E	2464	670	663	670	670	Garage met ondergrond en erf
294	Heiloo	E	3015	4.810	1.613	1.630	1.630	Erf bij BOG onbebouwd
295	Heiloo	E	3428	48	37	48	48	Achtertuint
297.2	Heiloo	E	3216	1.415	1.424	1.415	1.415	Onbebouwde grond
297.1	Heiloo	E	3416	3.586	10	3.586	3.586	Grond met kleine opstal
298	Heiloo	E	3557	98	99	98	98	Onbebouwde grond
299	Heiloo	E	3544	268	272	268	268	Onbebouwde grond
300.1	Heiloo	E	3528	7	7	7	7	Onbebouwde grond
300.2	Heiloo	E	3542	89	91	89	89	Onbebouwde grond
301	Heiloo	E	3546	122	124	122	122	Onbebouwde grond
302	Heiloo	E	3555	120	121	120	120	Onbebouwde grond
303	Heiloo	E	3554	242	243	242	242	Onbebouwde grond
304	Heiloo	E	3480	1.180	1.170	1.170	1.170	Tuin bij woning, onbebouwd
TOTAAL				61.944	43.671	47.345	50.161	



2.1 Plaatselijke aanduiding

De getaxeerde objecten zijn gelegen in Zuiderloo aan de zuidkant van Heiloo. Het gebied wordt grofweg begrensd door de Kennemerstraatweg, Vennewatersweg, Zevenhuizerlaan en de Westerweg.

2.2 Het getaxeerde belang

Het getaxeerde belang is het recht van eigendom.

2.3 Overige rechthebbenden

Er zijn taxateur geen overige rechthebbenden 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 zal worden geleverd, vrij van huur- en gebruiksrechten.

2.4 Publiekrechtelijke beperkingen

Taxateur heeft de eigendomsinformatie van de getaxeerde percelen beoordeeld, er blijkt dat er ten aanzien van het object 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:	Geen

Taxateur heeft de eigendomsinformatie beoordeeld of er met betrekking tot het object besluiten ingeschreven zijn in het kader van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken (WKPB). Uit de kadastrale eigendomsinformatie blijkt dat:

Er blijken geen inschrijvingen in het kader van de WKPB te zijn geregistreerd.

Op de kadastrale eigendomsinformaties blijkt een aantekening van een publieke rechtelijke beperking, te weten het exploitatieplan Wro (in onderzoek) waarvoor deze taxatie wordt uitgevoerd.

2.5 Privaatrechtelijke beperkingen

Taxateur heeft de eigendomsinformatie van de getaxeerde percelen beoordeeld op eventuele met de onroerende zaak verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden zoals dienend erf, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige privaatrechtelijke lasten en beperkingen. Uit de kadastrale Eigendomsinformatie blijkt dat:

Er geen privaatrechtelijke beperkingen zijn geregistreerd, behoudens op:

Percelen 3430 en 3428

Op deze percelen is een erfdienstbaarheid gevestigd, te weten: De verplichting voor de eigenaar van het dienend erf te gedogen, dat binnen twee (2) meter van de erfgrens bomen groeien hoger dan twee (2) meter, echter tot een maximale hoogte van negen (9) meter.

Perceel 3538

Op dit perceel rust de navolgende kwalitatieve verplichting: Mandeligheid ter grootte van circa 21 ca.



Perceel 3554 en 3555

Op deze percelen rust de navolgende erfdienstbaarheid: Een recht van overpad en een kwalitatieve verplichting: ondergeschikte openbare voorzieningen.

Perceel 3556 en 3557

Op deze percelen rusten de navolgende erfdienstbaarheden: Recht van overpad en ondergeschikte openbare voorzieningen.

Taxateur is van mening dat geen van de bovenstaande erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen invloed heeft op de hoogte van de getaxeerde inbrengwaarde.

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).

2.6 Belemmeringenwet privaatrecht

Taxateur heeft de eigendomsinformatie van de getaxeerde percelen beoordeeld op eventuele met de onroerende zaak verbonden zakelijke rechten als bedoeld in de Belemmeringenwet privaatrecht. Uit de kadastrale eigendomsinformatie blijkt dat:

Er geen recht als bedoeld in de Belemmeringenwet privaatrecht zijn geregistreerd, behoudens op het perceel 3277, hier rust een zakelijk recht ten behoeve van het hebben en houden van een rioolleiding, de gerechtigde is de gemeente Heiloo.

Taxateur is van mening dat dit geen invloed heeft op de getaxeerde inbrengwaarde.

2.7 Overige beperkingen

Taxateur heeft de kadastrale eigendomsinformatie beoordeeld op eventuele met de onroerende zaak verbonden overige van significante waardebeperkende omstandigheden. Uit de kadastrale eigendomsinformatie blijkt dat:

Er geen overige beperkingen staan geregistreerd.

3 Omschrijving van het getaxeerde

3.1 Globale beschrijving

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 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, geografische informatie van de NVM.

Alle percelen zijn gelegen in de kadastrale gemeente Heiloo, sectie E, onderstaand de omschrijving per perceel:

Perceelnr.	Globale omschrijving
2720	Gehele kadastrale perceel. Achtertuin van woning Kennemerstraatweg 311. Op het getaxeerde staan twee houten schuren/opstallen. Voor het overige is het perceel ingericht als (sier)tuin (groen met bestrating).
2721	Gehele kadastrale perceel.



	Achtertuintuin van woning Kennemerstraatweg 313, het perceel maakt de indruk later aan het woonperceel te zijn bijgevoegd. Het perceel is ingericht als (sier)tuin: voornamelijk gras met klein oppervlakte verharding/terras.
2680	Getaxeerd is een oppervlakte van 10 m2 het gehele kadastrale perceel is 165 m2 groot. Achtertuintuin met klein oppervlakte verharding/terras.
849	Getaxeerde oppervlakte 599 m2, het gehele kadastrale perceel is 1.242 m2 groot. Het getaxeerde perceelgedeelte maakt onderdeel van de achtertuin bij woning Zevenhuizerlaan 24, ingericht als (sier)tuin met een kleine opstal/schuur.
3332	Gehele kadastrale perceel, met een oppervlakte van 325 m2. Onderdeel van de achtertuin bij woning Zevenhuizerlaan 26 met voor zover waarneembaar een kleine houten opstal.
3333	Geheel kadastraal perceel met een oppervlakte van circa 70 m2. Onderdeel van de achtertuin bij woning Zevenhuizerlaan 26 met daarop een houten opstal met een oppervlakte van circa. 85 m2.
1401	Getaxeerd 81 m2, perceel is 365 m2 groot. Eveneens onderdeel van de achtertuin bij de woning Zevenhuizerlaan 26, er staat een schuur op het perceel (oppervlakte circa 45 m2). Het perceel dat lang gerekt is, geeft toegang naar de openbare weg.
3430	Getaxeerd is een oppervlakte van 3.825 m2. Onderdeel van de (grote) achtertuin van de woning gelegen aan de Kennemerstraatweg 349. Het perceel is onbebouwd op een kleine houten opstal na. Het perceel is grotendeels ingezaaid met gras er staan enkele bomen.
3429	Gehele perceel. Achtertuintuin van de woning gelegen aan Haagbeuk 26.
3428	Gehele perceel. Achtertuintuin van de woning gelegen aan Haagbeuk 28.
3015	Getaxeerd is een oppervlakte van 1.630 m2, perceel is 4.810 m2 groot. 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. Thans 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 in 2020 in pandig opgenomen.
1455	Getaxeerd een opp. van 613 m2, perceel is 1.600 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 kadastraal perceel. Onderdeel van de achtertuin bij woning Spanjaardslaan 14, het perceel is ingericht als (sier)tuin en is onbebouwd.
2900	Gehele kadastraal perceel. Achtertuin behorende bij de woning Spanjaardslaan 12, het perceel is ingericht als (sier)tuin. Er staat een opstal met een oppervlakte van circa 50 m2. Opname vanaf de openbare weg was niet mogelijk.
2899	Gehele kadastraal perceel. Behoort tot de woning Spanjaardslaan 12, als onderdeel van de achtertuin. Er lijkt bebouwing aanwezig te weten een overkapping. Opname vanaf de openbare weg was echter niet mogelijk.
2122	Gehele kadastrale perceel, met een oppervlakte van 475 m2. Perceel weiland/grasland, zonder bebouwing.



3553 3555 en 3556	Gehele kadastrale percelen. Perceel weiland/grasland, vrij van bebouwing.
3554 en 3557	Gehele kadastrale percelen. Percelen weiland/grasland, zonder bebouwing.
2035	Gehele kadastrale perceel. Perceel weiland/grasland, vrij van bebouwing.
3416	Gehele kadastrale perceel. Perceel met hoog opgaand groen. Op het perceel is een garage/opslagloods van beperkte omvang, te weten 85 m2.
2032	Gehele kadastrale perceel. Perceel weiland/bouwland.
997	Getaxeerd 1.086 m2 perceel is 2.035 m2 groot. Het getaxeerde is een (sier)tuin behorende bij het woonhuis Krommelaan 6. Het getaxeerde perceelgedeelte is onbebouwd.
3216	Gehele kadastrale perceel. Perceel met opgaand groen.
2180	Gehele kadastrale perceel, het perceel is onbebouwd.
2420	Gehele kadastrale perceel, het perceel wordt gebruikt als volkstuin/volkstuinen. Op het perceel staan enkele eenvoudige en kleine opstallen, te weten schuren en kassen.
3565, 3566 en 2701	Drie aan elkaar grenzende kadastrale percelen, die samen een perceel vormen. De percelen worden gebruikt als volkstuin. Zover uit de opname vanaf de openbare weg blijkt staan er geen opstallen op de percelen.
2703	Geheel kadastraal perceel. Het perceel wordt gebruikt als volkstuin. Zover uit de opname vanaf de openbare weg blijkt staan er geen opstallen op de percelen.
3551 en 3552	Twee kadastrale percelen die samen een geheel vormen, gelegen aan de Krommelaan. Op het perceel staat een loods met gemetselde gevels en met zadeldak. De opstal is recent gerenoveerd. Zo is het dak vernieuwd, zijn er twee grote dakkapellen geplaatst en is er een entresol gemaakt (opp. ca. 120 m2), op de entresol is een woning gerealiseerd. 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. De opstal staat op perceel 3552, het perceel 3551 ligt voor nummer 3552 en is onbebouwd.
3549 en 3550	Een perceel onbebouwde grond, ingezaaid met gras. Het perceel bestaat uit twee kadastrale percelen die aan elkaar grenzen.
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 recent gebouwde houten garage/overkapping met zonnepanelen op het dak, oppervlakte circa 57 m2
2725	Getaxeerd is een oppervlakte van 917 m2, het kadastrale perceel is 1.030 m2 groot. Het perceel is gelegen ten noorden van de Vennewatersweg en is onbebouwd.
2724	Getaxeerde perceelgedeelte is 901 m2, het perceel is 1.155 m2 groot. Het perceel, dat onbebouwd is, is gelegen ten noorden van de Vennewatersweg.
3544, 3542, 3528, 3548, 3546, 3538 en 3540	Samenstel van diverse kadastrale percelen, die in het veld niet te onderscheiden zijn. De totaal getaxeerde oppervlakte is 635 m2. Het gehele areaal is onbebouwd ingezaaid met gras en enig opgaand groen.
2389	Perceel weiland, geheel onbebouwd.
2390	Getaxeerd 1.056 m2 perceel is 1.680 m2 groot. Dit perceelgedeelte maakt deel uit van het erf bij de woning Hoogeweg 25. Het perceelgedeelte 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.
3480	Een perceel deel uitmakend van de tuin behorende bij de woning Groeneweg 2. Het perceel is begroeid met hoog opgaand groen.
3481	Getaxeerd oppervlakte bedraagt 370 m2, het perceel is 2.475 m2 groot. Het getaxeerde, onbebouwde, perceelgedeelte maakt deel uit van de tuin behorend bij de woning Groeneweg 2.
3413	Getaxeerd 2.314 m2, perceel is 4.640 m2 groot. Een perceel weiland, opgedeeld in kleinere kavels met behulp van hekken, waarschijnlijk t.b.v. paarden beweiding. Perceelgedeelte is onbebouwd.
2512	Het getaxeerde perceelgedeelte bedraagt 826 m2, het totale perceel is 1.475 m2 groot. Het getaxeerde perceelgedeelte is gelegen achter de woning Westerweg 352. Het betreft een paardenweide, er zijn geen opstallen.
3409	Gehele perceel, betreft een perceel onbebouwd grasland.
3415	Smalle strook onbebouwd grasland langs perceel 2512 en 3409. Getaxeerd is totaal 68 m2, te taxeren 59 m2.
3315	Getaxeerd is een oppervlakte van 1.217 m2, het kadastrale perceel is 1.576 m2 groot. Het betreft een perceel weiland met een solistische boom en een kleine opstal, ca. 30 m2 BVO. Gelegen achter het woonhuis Westerweg 346, onderdeel van hetzelfde kadastrale perceel.
3277	Getaxeerd is een oppervlakte van 1.248 m2, het kadastrale perceel is 2.436 m2 groot. Het betreft een perceel weiland, onbebouwd. Gelegen achter het woonhuis Westerweg 348, onderdeel van hetzelfde kadastrale perceel.
3320	Geheel kadastraal perceel, 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 en een kas. Naar verkregen informatie bevindt zich in de garage/loods een zomerhuis.
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.
1823	Getaxeerd is oppervlakte van 178 m2, het perceel is 240 m2 groot. Smal strookje onbebouwde grond, onderdeel van het erf/tuin van Westerweg 348.
1089	Onderdeel van een openbare weg, te weten de Groeneweg.
1743	Onderdeel van een openbare weg.
1905	Berm, onderdeel van een openbare weg.
1911	Berm, onderdeel van een openbare weg.
1992	Berm, onderdeel van een openbare weg.
1995	Lange strook grond, berm van een openbare weg.
1998	Berm, onderdeel van een openbare weg.
2032	Perceel onbebouwde grond, toekomstig infrastructuur.
2555	Groenstrook, onderdeel van openbaar gebied.
3095	Groenstrook, onderdeel van het openbaar gebied.
3215	Groenstrook/berm onderdeel van de openbare weg.
3299	Groenstrook/berm onderdeel van de openbare weg.
3300	Groenstrook/berm onderdeel van de openbare weg.
3319	Groenstrook, onderdeel van openbaar gebied.
3412	Openbare weg, Ringewikke.
3425	Openbare weg.

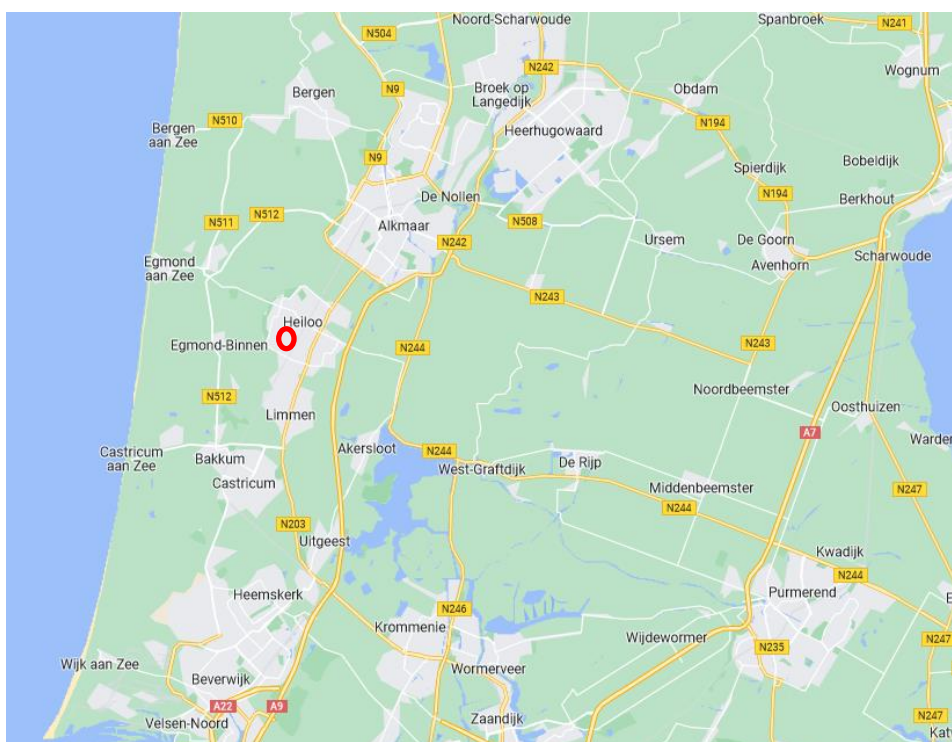
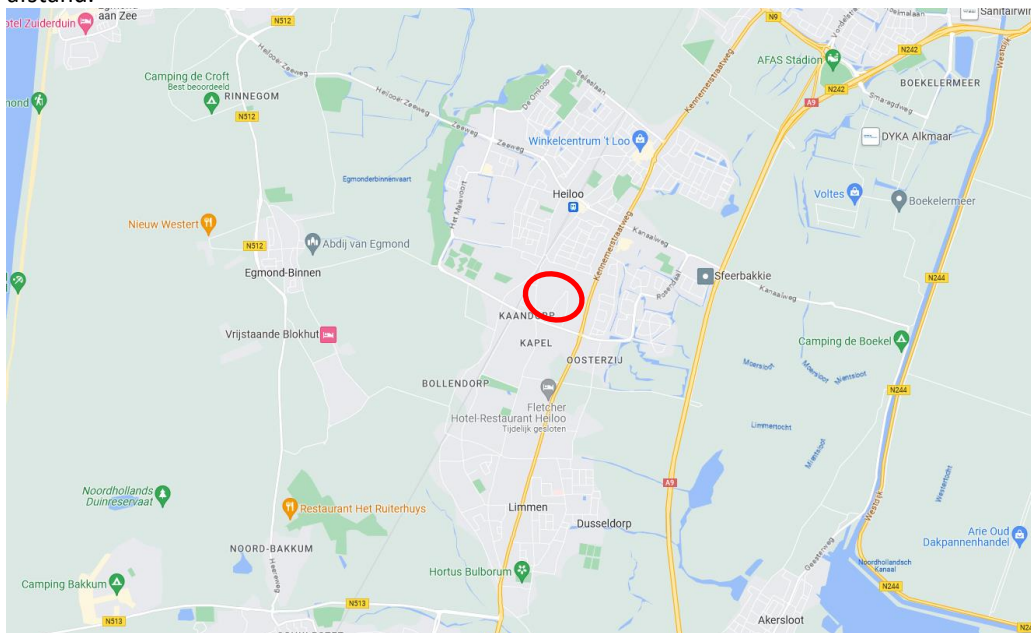


3.2 Huur-, pacht- en gebruiksovereenkomsten

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 eventuele huur-, pacht en/of gebruiksovereenkomsten.

3.3 Locatieomschrijving

Heiloo is een dorp en gemeente in de Provincie Noord-Holland. 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.



Indicatie van de ligging Bron: Google maps d.d. 26 juli 2023



3.4 Planologie

In het kader van deze taxatie is bestemmingsplaninformatie opgevraagd via de site ruimtelijkeplannen.nl.

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

Gemeente:	Heiloo
Bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Zuiderloo
IMRO:	NL.IMRO.0399.bpZuiderloo-0401
Planstatus:	Geheel in werking
Datum vaststelling:	7 december 2015
Status:	Onherroepelijk
Bestemming in deze taxatie:	Enkelbestemming Woongebied (art. 15) Enkelbestemming Woongebied – uit te werken (art. 16) Enkelbestemming Verkeer- Verblijfsgebied (art. 11)
Dubbelbestemming	Waarde – Archeologie

Voor de relevante gegevens uit het bestemmingsplan wordt verwezen naar de bijlagen.

Taxateur merkt op dat voor de waardering van de inbrengwaarde de huidige bestemming niet, dan wel minder, relevant is daar de percelen onderdeel gaan uitmaken van de nieuwbouwontwikkeling. Ongeacht welke bestemming deze percelen daadwerkelijk gaan krijgen dient de waarde bepaald te worden op basis van de complexwaarde. Binnen dit complex mag er geen verschil in waarde toegekend worden op basis van mogelijke verschillende bestemmingen. Indien de gebruikswaarde hoger ligt dan de complexwaarde dient uitgegaan te worden van de gebruikswaarde. In die gevallen dat er sprake is van een hogere waarde dan de complexwaarde zijn deze percelen of perceelgedeelten afzonderlijk getaxeerd.

3.5 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.

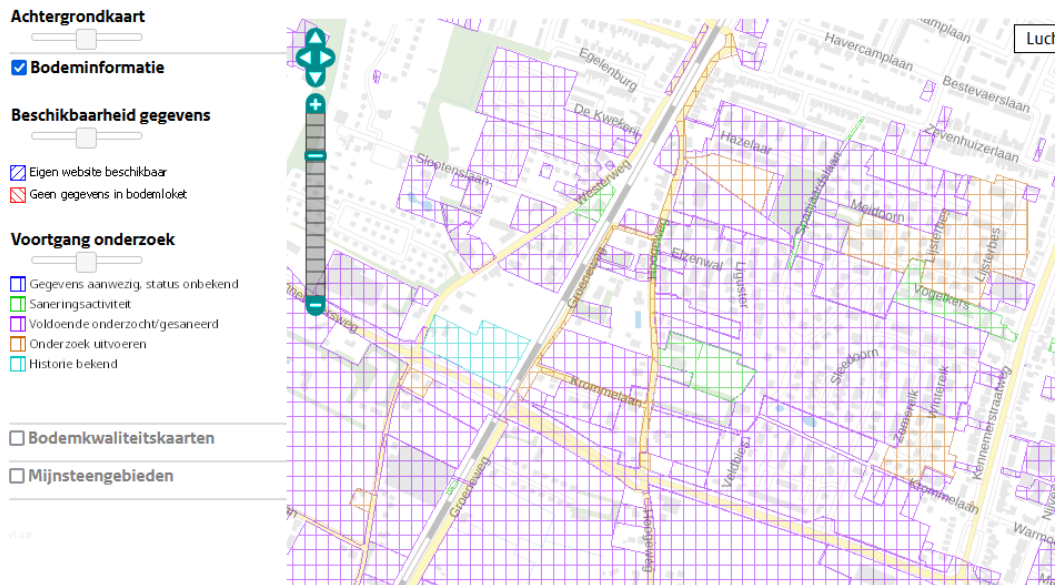
3.6 Courantheid

De taxateur is van mening dat het courante percelen betreft, zeker nu de percelen betrokken worden in een nieuwbouwontwikkeling.

3.7 Milieuaspecten, bodem- en grondwaterverontreiniging

De taxateur heeft kennisgenomen van de informatie zoals deze is aangeleverd door de site Bodemloket.nl. Hieruit blijkt dat in het gebied en directe omgeving voldoende is onderzocht en zo nodig (wordt) gesaneerd.





Bron: Bodemloket.nl d.d. 12 juni 2023

Er is door de taxateur verder 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 en gebruik en de toekomstige bestemming en gebruik niet mogelijk is.

3.8 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.

- Ten behoeve van deze rapportage heeft een beperkte kadastrale recherche plaatsgevonden. De benodigde gegevens zijn hoofdzakelijk aangeleverd door opdrachtgever;
- Ten behoeve van de taxatie heeft een beperkt bestemmingsplanonderzoek plaatsgevonden;
- De taxatie is gebaseerd op de aan de ondertekende ter beschikking gestelde informatie van opdrachtgever en/of derden zoals bijvoorbeeld Kadata, NVM-databestand, Kadaster en Funda. Hiervan is kennisgenomen, waar mogelijk gecontroleerd en uitgegaan wordt van de juistheid en de volledigheid van de verkregen informatie. Ondertekende aanvaardt geen aansprakelijkheid indien mocht blijken dat de informatie onjuist en/of onvolledig is geweest;
- Er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook;
- Indien in dit rapport geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspect, betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecten worden vermeld betekent niet altijd dat deze milieuaspecten bewezen zijn. Verder onderzoek kan dan gewenst zijn. Voor zover er in dit rapport melding wordt gemaakt van (mogelijke) verontreiniging, wordt dit in het rapport nader toegelicht;
- Alle bedragen die in de waardering zijn gebruikt zijn exclusief omzetbelasting (BTW) tenzij uit de waardering van de individuele onroerende zaak anders blijkt;
- Bij de taxatie is verondersteld dat het object 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;
- Rechthebbende wenst te verkopen en er is sprake van een redelijk handelend 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;
- 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 moet worden de inbrengwaarde (complexwaarde) van de gronden. De te taxeren perceel(gedeelten) zijn onderdeel van een complex, bestaande uit het plan Zuiderloo.
- Getaxeerd is de waarde conform het bepaalde in artikel 6.13 lid 5 van de Wet ruimtelijke ordening.
- Taxateur gaat ervan uit dat alle beschikbare informatie die opdrachtgever, ten aanzien van de te taxeren objecten heeft verstrekt, juist zijn. Met name omvang en aantallen van de geplande woningen, eventuele ramingen van kosten bouw- en woonrijp maken.

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. Op basis van de stukken concludeert taxateur dat er thans geen gronden zijn waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen.

Bestemmingen

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

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

4.2 Complex bepaling

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. Het totale complex omvat een oppervlakte van 23.73.74 ha, in deze taxatie zijn uitsluitend die gronden getaxeerd waar de ontwikkeling nog niet heeft plaatsgevonden, de totale oppervlakte van de getaxeerde gronden bedraagt 5.01.61 ha.

4.3 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.



Taxateur merkt op dat hij de waarde op basis van het huidige bestemmingsplan niet relevant acht voor deze taxatie.

4.4 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 marktwarde 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-2021 zijn er drie taxatiebenaderingen:

Inkomstenbenadering (DCF, kapitalisatiemethode (BAR/NAR)). Een werkwijze die de (geld)inkomsten en (geld)uitgaven beschouwt van het object, waarmee vervolgens de waarde wordt geschat door kapitalisatie van de inkomsten- of geldstroom van een bepaald jaar of door discontering van toekomstige inkomsten- en of geldstromen van toekomstige jaren.

Vergelijkingsmethode (comparatieve benadering). Een werkwijze die een indicatie van de waarde geeft door het object te vergelijken met identieke of vergelijkbare objecten waarvan prijsinformatie beschikbaar is.

Kostenbenadering (gecorrigeerde vervangingswaarde). Een werkwijze die een indicatie van de waarde geeft op basis van het economische principe dat een koper niet meer voor een object zal betalen dan wat het zal kosten om een object van gelijkwaardig nut te verkrijgen, zij het door aankoop of bouw.

In dit taxatierapport is gebruik gemaakt van de **Vergelijkingsmethode**, dit omdat er meerdere verhandelde referentieobjecten beschikbaar zijn. Tevens heeft taxateur de waarde bepaald middels een residuele grondwaarde berekening.

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

4.5 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.

4.6 Markt

Algemeen

De woningmarkt in Nederland is tot ruim een jaar geleden onverminderd sterk gebleken, dit kwam door een bijna chronisch tekort aan aanbod en een lage rente. Door de oorlog in Oekraïne, de stijgende energieprijzen en de stijgende hypotheekrente is er het afgelopen jaar een daling van de transactieprizen. Het tweede kwartaal van 2023 is de daling gestopt en is er zelfs een lichte stijging van de transactieprizen. De transactieprizen van woningen in en rond de gemeente Heiloo zijn hierop geen uitzondering.

Bron: Marktoverzicht gemeente Heiloo van de NVM (Brainbay). Zie bijlage referenties

Nieuwbouw

Het landelijke beeld is dat van de nieuwbouw de verkoopbaarheid zwaar onder druk staat. Het aantal verkopen is afgelopen jaar sterk teruggevallen, met name in de hogere prijsklassen. De financierbaarheid en lange doorlooptijd van nieuwbouw zijn de grootste belemmeringen waardoor

consumenten niet tot aankoop over gaan. Door de verminderde verkoopbaarheid worden steeds meer lopende projecten uit de verkoop gehaald of worden aankomende projecten uitgesteld. Deze toenemende intrekkingen en afzwakende aanmeldingen hebben de aanbodtoename uit de voorgaande kwartalen een halt toegeroepen.

Na een stevige dip op de nieuwbouwmarkt laten de eerste indicatoren een teken van herstel zien in het 2e kwartaal van 2023. Zo nam het aantal verkopen voor het eerst sinds lange tijd weer toe en worden woningen ook weer iets sneller verkocht.

In Heiloo zijn er geen projecten uit de verkoop gehaald of zijn er projecten uitgesteld als gevolg van de marktsituatie voor nieuwbouw.

Bron: Analyse nieuwbouw 1^e en 2^e kwartaal 2023 NVM (Brainbay) Zie bijlage 5

4.7 Referenties

Voor het bepalen van de waarde heeft de taxateur diverse transacties onderzocht die rond het getaxeerde hebben plaatsgevonden. De transacties die volgens de taxateur relevant zijn voor deze taxatie zijn opgenomen in bijlage 2.

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

Beoordeling eigenschappen getaxeerde

Sterke eigenschappen getaxeerde

- Gelegen nabij dorpskern met alle voorzieningen, een NS-station en voldoende recreatiemogelijkheden in de directe omgeving.

Zwakke eigenschappen getaxeerde

- Gronden in eigendom bij verschillende partijen.
- Gronden hebben een nog uit te werken bestemming, er dient derhalve nog een planologische wijziging plaats te vinden.
-

Beoordeling externe factoren

Kansen

- Er is veel vraag naar (betaalbare) woningen, de vraag overtreft het aanbod.
- Bouwen van energiezuinige woningen.

Bedreigingen

- Verder oplopende bouwkosten en hogere rendementseisen als gevolg van de stijgende rente, waarmee de haalbaarheid van nieuwbouw onderdruk komt te staan.
- Afnemende transacties van nieuwbouwwoningen.
- Stijgende hypotheekrente waarmee woningen minder betaalbaar worden voor de kopers.

5.3 Overwegingen ten aanzien van de waarde

Ten aanzien van de waarde heeft taxateur het navolgende overwogen:

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 siertuin in gebruik zijn naar zijn oordeel een hogere waarde vertegenwoordigen dan de complexwaarde.

Sloopkosten

Omdat er bij de exploitatieopzet moet worden uitgegaan van de fictie dat de gemeente de gronden in het exploitatiegebied verwerft, de handelingen verricht om de gronden uit te kunnen geven in onmiddellijk voor (woning)bouwactiviteiten beschikbare kavels en de gronden uitgeeft, heeft taxateur op die gronden waar een of meerdere opstallen staan een inschatting gemaakt van de sloopkosten, daar deze zijn toe te rekenen aan de ontwikkeling en hiermee onderdeel van de inbrengwaarde, als bedoeld in Artikel 6.2.3 Bro. De afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft dit in haar uitspraak van 13 maart 2019 bevestigd ECLI:NL:RVS:2019:827.

Taxateur heeft de sloopkosten berekend door de inhoud van de betreffende opstal(len) te schatten op basis van openbare bronnen (BAG, NVM-databestand, luchtfoto's en google streetview) en de kencijfers zoals deze door Bouwkompas.nl worden gepubliceerd. Taxateur merkt op dat in de gepubliceerde sloopkosten geen rekening is gehouden met kosten voor het verwijderen van asbest. Daar het niet bekend is of er in een van de opstallen ook daadwerkelijk asbest aanwezig is, is uitgegaan van sloopkosten zonder asbestverwijdering.

Voor de nadere uitwerking verwijst taxateur naar de berekeningen in paragraaf 5.7.

5.4 Referenties van gronden gelegen in het exploitatieplan Zuiderloo.

Voor de waardering heeft taxateur in eerste instantie gezocht naar bruikbare referenties van gronden gelegen in het exploitatieplan Zuiderloo die hebben plaatsgevonden in de afgelopen twee jaar. In dit onderzoek heeft taxateur de gronden die de bestemming “Woongebied” én op basis daarvan een bouwtitel hadden uitgesloten, daar deze transacties beoordeeld moeten worden als verkoop van bouwrijpe kavels en dus geen beeld geven van de complexwaarde.

Op basis van de in de bijlage 2 opgenomen referenties en de overwegingen is taxateur tot de conclusie gekomen dat de inbrengwaarde gesteld moet worden op € 95,= per m². Voor de motivatie en overwegingen die aan deze waardering ten grondslag liggen verwijst taxateur naar de voornoemde bijlage.

Voorts wijst taxateur erop dat het exploitatieplan Zuiderloo zijn voltooiing nadert, hiermee hebben er binnen het plangebied geen recente transacties plaatsgevonden van gronden waarop naast een lucratieve bestemming (lees wonen), als ook niet lucratieve bestemmingen moeten worden gerealiseerd.

5.5 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 bouw- en inrichtingskosten en

plankosten 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 juli 2023.

Daar de exploitatie 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 reeds gerealiseerde werken en voorzieningen komen ook de nog in exploitatie te brengen gronden 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 5.01.61 hectare;
- Nog resterende exploitatieperiode 2023 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 berekende saldo per 31 december 2026 van de kosten en opbrengsten is contant gemaakt naar 1 juli 2023, dit tegen een rekenrente van 3%.

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

	Totaal	Gerealiseerd	Prognose
Inbrengwaarde			
Inbrengwaarde sloop grond & opstal per perceel	€ 166.364	€ 130.095	€ 36.269
Kosten			
Onderzoeken	€ 1.328.518	€ 1.108.870	€ 219.648
Saneren & grondwerken	€ 2.100.863	€ 1.573.694	€ 527.168
Voorzieningen bouwrijp	€ 3.352.324	€ 2.651.729	€ 700.595
Voorzieningen woonrijp	€ 6.508.991	€ 4.359.709	€ 2.149.282
Plankosten (POK & VTU)	€ 4.331.040	€ 4.331.040	
Tijdelijk beheer	€ 145.515	€ 125.515	€ 20.000
Planschade	€ 37.081	€ 37.081	
Niet compensabele BTW			
Overige maatregelen	€ 51.598	€ 51.598	
Bijdrage bovenwijken	€ 2.157.823	€ 1.752.978	€ 404.845
Overige kosten administratief			
Overige kosten planinhoudelijk			
Totaal kosten	€ 20.013.753	€ 16.122.309	€ 4.057.807
Opbrengsten	Totaal	Gerealiseerd	Prognose
Woningbouw	€ 43.697.776	€ 32.362.930	€ 11.334.846
Tijdelijke exploitatie	€ 14.182	€ 14.182	
Subsidie			
Overige bijdragen			
Overige opbrengsten administratief			
Overige opbrengsten planinhoudelijk			
Totaal opbrengsten	€ 43.711.958	€ 32.377.112	€ 11.334.846
Kasstroom			
Saldo nominaal	€ 23.864.569	€ 16.254.803	€ 7.609.766
Index investeringen	€ 273.767		€ 273.767
Index opbrengsten	€ 257.879		€ 257.879
Totaal	€ 23.848.681	€ 16.254.803	€ 7.593.878
Rente en saldooverloop			
Rente	€ 332.037		€ 332.037
Saldo eindwaarde per 31 dec 2026	€ 24.180.718	€ 16.254.803	
Saldo netto contante waarde per 1 juli 2023	€ 21.802.507		
Oppervlakte gehele plangebied	237374	m2	
Waarde van het gehele plangebied	€ 21.802.507		
Waarde	€ 92	per m2	
Oppervlakte nog in exploitatie te brengen	50161	m2	
Waarde totaal	€ 4.607.225		



5.6 Keuze taxatiemethodiek

Taxateur is van mening dat de waardering gebaseerd op de comparatieve methode het meest bruikbaar is. Ten eerste omdat de gronden allen ruwe bouwgrond betreft en dus goed vergelijkbaar zijn met de onderhavige gronden. Immers naast woningbouw zullen op deze gronden, ook wegen, parkeervoorzieningen, openbaar groen etc. aangelegd moeten worden. Derhalve zal slechts een deel van de gronden daadwerkelijk uitgeefbaar zijn voor de (lucratieve) woonbestemming. Hiervan is bij de onderhavige gronden ook sprake.

Ten tweede is taxateur van mening dat de residueel berekende waarde geen directe relatie heeft met de markt. De gegevens zijn gebaseerd op inschattingen van de diverse bouwkosten, de gehanteerde rekenrente en (overige) kencijfers. Dit maakt de residuele berekening, naar de mening van taxateur, minder nauwkeurig en derhalve minder bruikbaar.

Voorts merkt taxateur op dat de Hoge Raad en Afdeling Bestuursrechtsspraak Raad van State in diverse uitspraken bepaald hebben dat de vergelijkingsmethode prevaleert boven de residuele grondwaarde-methode. Hoewel het mogelijk is om alle kosten en opbrengsten die samenhangen met de exploitatie van het gehele complex te ramen naar de te hanteren waardepeildatum, geldt dat een dergelijke exercitie sterk afhankelijk is van de gekozen input en kan leiden tot schijnzekerheid. De uitkomsten van de berekening wordt namelijk in sterke mate bepaald door te hanteren uitgangspunten.

Taxateur kiest daarom de waardering te baseren op de comparatieve methode.

5.7 Waardebepaling

Op basis van de comparatief vastgestelde complexwaarde met de schadeloosstellingen zoals deze berekend zijn voor de relevante kavels en perceelgedeelten, komt taxateur tot de navolgende opzet:

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”, “Woongebied” en “Verkeer-Verblijfsgebied” zijn door de taxateur gewaardeerd op € 95,= per m2. Daar waar de waarde op basis van het feitelijk gebruik hoger is, heeft de taxateur deze waarde afzonderlijk getaxeerd.

Een veel voorkomend feitelijk gebruik is siertuin behorende bij een woonhuis. De taxateur heeft de waarde van de gronden gesteld op € 175,= per m2.

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

Percelen 3551 en 3552					
Grondwaarde					
Oppervlakte 3551		423 m2			
Oppervlakte 3552		182 m2			
		605 m2			
Waarde per m2	€	120,00	(grond behorend bij bedrijfsgebouw)		
Grondwaarde			€ 72.600,00		
Waarde opstal					
Oppervlakte BVO in	240				
Waarde per m2	€	775,00			
Waarde opstal			€ 186.000,00		
Sloopkosten					
Oppervlakte BVO		240 m2			
Sloopkosten per m2	€	24,00			
Bijkomende kosten	10%	€ 2,40			
		€ 26,40			
Totale waarde			€ 258.600,00		
Totale sloopkosten			€ 6.336,00		
Waarde minus sloopkosten			€ 252.264,00		
Waarde afgerond			€ 252.000,00		



Perceel 3416					
Grondwaarde				Waarde/m2	
Toegekend aan woonhuis(tuin)	820 m2		€ 175,00	€	143.500,00
Overige als onbebouwde grond	2766 m2		€ 95,00	€	262.770,00
	3586 m2			€	406.270,00
			Waarde afgerond	€	406.500,00
Waarde opstal					
Oppervlakte in m2	85				
Waarde per m2	€ 150,00				
Waarde opstal				€	12.750,00
Sloopkosten					
Oppervlakte BVO	85 m2				
Sloopkosten per m2	€ 24,00				
Bijkomende kosten	10% € 2,40				
	€ 26,40				
Totale waarde				€	419.250,00
Totale sloopkosten				€	2.244,00
Waarde minus sloopkosten				€	417.006,00
Waarde afgerond				€	417.000,00

Perceel 3320					
Waarde inclusief woning garage ondergrond en tuin			€		650.000,00
Oppervlakte woning (BAG)	138 m2				
Oppervlakte garage	25 m2				
Perceel 1823					
Grondwaarde					
Oppervlakte in m2	178				
Waarde per m2	€ 175,00	(tuin bij woonhuis)			
Grondwaarde			€		31.150,00
Perceel 2248					
Oppervlakte in m2	1233				
Waarde per m2	€ 175,00	(tuin bij woonhuis)			
Grondwaarde			€		215.775,00
Waarde bijgebouwen					
Oppervlakte in m2	170				
Waarde per m2	€ 200,00				
Waarde opstal			€		34.000,00
Totale waarde					
Waarde kas					
Oppervlakte in m2	100				
Waarde per m2	€ 75,00				
Waarde opstal			€		7.500,00
Totale waarde					
Sloopkosten woning					
Oppervlakte BVO	138 m2				
Sloopkosten per m2	€ 73,00				
Bijkomende kosten	15% € 10,95				
	€ 83,95				
Totale sloopkosten			€		11.585,10
Sloopkosten bijgebouwen, kas en garage					
Oppervlakte BVO	295 m2				
Sloopkosten per m2	€ 24,00				
Bijkomende kosten	10% € 2,40				
	€ 26,40				
Totale sloopkosten			€		7.788,00
Totale waarde			€		938.425,00
Totale sloopkosten			€		19.373,10
Waarde minus sloopkosten			€		919.051,90
Waarde afgerond			€		919.500,00

Perceel 3430					
Grondwaarde				Waarde/m2	
Toegekend aan woonhuis(tuin)	1100 m2		€ 175,00	€	192.500,00
Overige als onbebouwde grond	2725 m2		€ 95,00	€	258.875,00
	3825 m2			€	451.375,00
			Waarde afgerond	€	451.500,00

Perceel 2390			
Grondwaarde			
Oppervlakte in m2	1056		
Waarde per m2	€ 175,00	(tuin bij woonhuis)	
Grondwaarde			€ 184.800,00
Waarde opstal			
Oppervlakte in m2	100		
Waarde per m2	€ 424,00		
Totaal opstal			€ 42.400,00
Kas			€ 5.000,00
Totale waarde opstallen			€ 47.400,00
Sloopkosten			
Oppervlakte BVO		100 m2	
Sloopkosten per m2		€ 24,00	
Bijkomende kosten	10%	€ 2,40	
		€ 26,40	
Totale waarde			€ 232.200,00
Totale sloopkosten			€ 2.640,00
Waarde minus sloopkosten			€ 229.560,00
Waarde afgerond			€ 229.500,00
Perceel 2464			
Grondwaarde			
Oppervlakte in m2	670		
Waarde per m2	€ 175,00	(tuin bij woonhuis)	
Grondwaarde			€ 117.250,00
Waarde opstal			
Oppervlakte in m2	65		
Waarde per m2	€ 425,00		
Waarde opstal			€ 27.625,00
Totale waarde			
Sloopkosten			
Oppervlakte BVO		65 m2	
Sloopkosten per m2		€ 24,00	
Bijkomende kosten	10%	€ 2,40	
		€ 26,40	
Totale waarde			€ 144.875,00
Totale sloopkosten			€ 1.716,00
Waarde minus sloopkosten			€ 143.159,00
Waarde afgerond			€ 142.500,00
Perceel 3333			
Grondwaarde			
Oppervlakte in m2	70		
Waarde per m2	€ 175,00	(tuin bij woonhuis)	
Grondwaarde			€ 12.250,00
Waarde opstal			
Oppervlakte in m2	50		
Waarde per m2	€ 150,00		
Waarde opstal			€ 7.500,00
Totale waarde			
Sloopkosten			
Oppervlakte BVO		50 m2	
Sloopkosten per m2		€ 24,00	
Bijkomende kosten	10%	€ 2,40	
		€ 26,40	
Totale waarde			€ 19.750,00
Totale sloopkosten			€ 1.320,00
Waarde minus sloopkosten			€ 18.430,00
Waarde afgerond			€ 18.000,00

Perceel 1401			
Grondwaarde			
Oppervlakte in m2	81		
Waarde per m2	€ 175,00	(tuin bij woonhuis)	
Grondwaarde			€ 14.175,00
Waarde opstal			
Oppervlakte in m2	50		
Waarde per m2	€ 150,00		
Waarde opstal			€ 7.500,00
Totale waarde			
Sloopkosten			
Oppervlakte BVO		50 m2	
Sloopkosten per m2		€ 24,00	
Bijkomende kosten	10%	€ 2,40	
		€ 26,40	
Totale waarde			€ 21.675,00
Totale sloopkosten			€ 1.320,00
Waarde minus sloopkosten			€ 20.355,00
Waarde afgerond			€ 21.000,00
Perceel 2900			
Grondwaarde			
Oppervlakte in m2	519		
Waarde per m2	€ 175,00	(tuin bij woonhuis)	
Grondwaarde			€ 90.825,00
Waarde opstal			
Oppervlakte in m2	50		
Waarde per m2	€ 150,00		
Waarde opstal			€ 7.500,00
Totale waarde			
Sloopkosten			
Oppervlakte BVO		50 m2	
Sloopkosten per m2		€ 24,00	
Bijkomende kosten	10%	€ 2,40	
		€ 26,40	
Totale waarde			€ 98.325,00
Totale sloopkosten			€ 1.320,00
Waarde minus sloopkosten			€ 97.005,00
Waarde afgerond			€ 97.500,00
Perceel 2182			
Grondwaarde			
Oppervlakte in m2	497		
Waarde per m2	€ 175,00	(tuin bij woonhuis)	
Grondwaarde			€ 86.975,00
Waarde opstal			
Oppervlakte in m2	85		
Waarde per m2	€ 150,00		
Waarde opstal			€ 12.750,00
Totale waarde			
Sloopkosten			
Oppervlakte BVO		85 m2	
Sloopkosten per m2		€ 24,00	
Bijkomende kosten	10%	€ 2,40	
		€ 26,40	
Totale waarde			€ 99.725,00
Totale sloopkosten			€ 2.244,00
Waarde minus sloopkosten			€ 97.481,00
Waarde afgerond			€ 97.500,00



Eig. nr.	Kadastraal perceel			Kadastraal oppervlakte geheel perceel	Oppervlakte digitale inmeting Uit te werken gronden	Som te gebruiken kad oppv	Totaal getaxeerde oppervlakte	Korte omschrijving	Waarderingsgrondslag	Waarde per m2	Waarde totaal
	Gemeente	Sectie	Nummer								
1	Heiloo	E	1089	5.400	74	74	74	Onderdeel van openbare weg	Inbrengwaarde	€ 95,00	€ 7.030
	Heiloo	E	1743	1.510	223	339	223	Onderdeel van openbare weg	Inbrengwaarde	€ 95,00	€ 21.185
	Heiloo	E	1905	4.804	70	101	70	Berm, onderdeel van een openbare weg	Inbrengwaarde	€ 95,00	€ 6.650
	Heiloo	E	1911	6.645	44	162	44	Berm, onderdeel van een openbare weg	Inbrengwaarde	€ 95,00	€ 4.180
	Heiloo	E	1992	20.098	452	1.495	452	Berm, onderdeel van een openbare weg	Inbrengwaarde	€ 95,00	€ 42.940
	Heiloo	E	1995	1.045	533	670	533	Lange strook grond, berm van een openbare weg.	Inbrengwaarde	€ 95,00	€ 50.635
	Heiloo	E	1998	2.525	268	1.086	268	Berm, onderdeel van een openbare weg	Inbrengwaarde	€ 95,00	€ 25.460
	Heiloo	E	2032	835	798	835	798	Perceel onbebouwde grond, toekomstig infra.	Inbrengwaarde	€ 95,00	€ 75.810
	Heiloo	E	2555	1.557	163	163	163	Groenstrook, onderdeel van het openbaar gebied	Inbrengwaarde	€ 95,00	€ 15.485
	Heiloo	E	3095	8.623	82	8.242	82	Groenstrook/berm onderdeel van de openbare weg	Inbrengwaarde	€ 95,00	€ 7.790
	Heiloo	E	3215	1.020	8	1.020	8	Groenstrook/berm onderdeel van de openbare weg	Inbrengwaarde	€ 95,00	€ 760
	Heiloo	E	3299	6.600	71	71	71	Groenstrook/berm onderdeel van de openbare weg	Inbrengwaarde	€ 95,00	€ 6.745
	Heiloo	E	3300	20	20	20	20	Groenstrook/berm onderdeel van de openbare weg	Inbrengwaarde	€ 95,00	€ 1.900
	Heiloo	E	3319	3	3	3	3	Groenstrook, onderdeel van het openbaar gebied	Inbrengwaarde	€ 95,00	€ 285
	Heiloo	E	3412	502	3	481	3	Openbare weg	Inbrengwaarde	€ 95,00	€ 285
	Heiloo	E	3425	16.448	4	16.283	4	Openbare weg	Inbrengwaarde	€ 95,00	€ 380
							2.816				€ 267.520,00
4.1	Heiloo	E	1455	1.600	613	613	613	Achtertuint	Gebruikswaarde	€ 175,00	€ 107.275
	Heiloo	E	1748	125	124	125	738	Achtertuint	Gebruikswaarde	€ 175,00	€ 21.875
4.2	Heiloo	E	3019	235	232	235	235	Erf BOG onbebouwd	Gebruikswaarde	€ 120,00	€ 28.200
5.1	Heiloo	E	2725	1.030	917	917		Onbebouwde grond	Inbrengwaarde	€ 95,00	€ 87.115
	Heiloo	E	3549	754	765	754		Onbebouwde grond	Inbrengwaarde	€ 95,00	€ 71.630
	Heiloo	E	3550	291	294	291		Onbebouwde grond	Inbrengwaarde	€ 95,00	€ 27.645
	Heiloo	E	3551	423	416	423		Grond met loods	Gebruikswaarde zie berekening		
	Heiloo	E	3552	182	179	182	2.567	Erf BOG	Gebruikswaarde zie berekening		€ 252.000
5.2	Heiloo	E	3540	14	2	14	14	Onbebouwde grond	Inbrengwaarde	€ 95,00	€ 1.330
5.3	Heiloo	E	3548	114	113	114	114	Onbebouwde grond	Inbrengwaarde	€ 95,00	€ 10.830
6	Heiloo	E	1823	240	178	178		Achtertuint	Gebruikswaarde zie berekening		
	Heiloo	E	2248	1.230	1.232	1.233		Achtertuint met opstallen en kas	Gebruikswaarde zie berekening		
	Heiloo	E	3320	537	578	578	1.989	Woonhuis met tuin	Gebruikswaarde zie berekening		€ 919.500
7	Heiloo	E	2512	1.475	826	826		Onbebouwde grond	Inbrengwaarde	€ 95,00	€ 78.470
	Heiloo	E	3409	751	751	751		Onbebouwde grond	Inbrengwaarde	€ 95,00	€ 71.345
	Heiloo	E	3415	68	59	59	1.636	Onbebouwde grond	Inbrengwaarde	€ 95,00	€ 5.605
13.1	Heiloo	E	2701	771	762	771	771	Volkstuin	Inbrengwaarde	€ 95,00	€ 73.245
13.2	Heiloo	E	2703	1.230	1.223	1.230	1.230	Volkstuin	Inbrengwaarde	€ 95,00	€ 116.850
14	Heiloo	E	1401	365	81	81		Achtertuint met schuur	Gebruikswaarde zie berekening		€ 21.000
	Heiloo	E	3333	70	72	70	151	Achtertuint met schuur	Gebruikswaarde zie berekening		€ 18.000
18	Heiloo	E	3430	4.568	3.779	3.825	3.825	Achtertuint woning met kleine opstallen	Gebruikswaarde zie berekening		€ 451.500
27	Heiloo	E	3413	4.640	2.314	2.314		Onbebouwde grond, paardeweide	Inbrengwaarde	€ 95,00	€ 219.830
38	Heiloo	E	2900	517	517	519	519	Achtertuint met opstal	Gebruikswaarde zie berekening		€ 97.500
40	Heiloo	E	3481	2.475	370	370	370	Tuin bij woning, onbebouwd	Gebruikswaarde	€ 175,00	€ 64.750
43	Heiloo	E	2720	122	123	122	122	Achtertuint met twee kleine opstallen	Gebruikswaarde	€ 175,00	€ 21.350
64	Heiloo	E	2180	310	323	310	310	Onbebouwde grond	Inbrengwaarde	€ 95,00	€ 29.450
104	Heiloo	E	2899	65	65	65	65	Achtertuint	Gebruikswaarde	€ 175,00	€ 11.375
130	Heiloo	E	2122	475	487	475	475	Onbebouwde grond	Inbrengwaarde	€ 95,00	€ 45.125
153	Heiloo	E	2390	1.680	1.056	1.056	1.056	Erf met twee opstallen	Gebruikswaarde zie berekening		€ 229.500
159	Heiloo	E	3565	1.234	1.234	1.234		Volkstuin	Inbrengwaarde	€ 95,00	€ 117.230
	Heiloo	E	3566	1.376	1.387	1.376	2.610	Volkstuin	Inbrengwaarde	€ 95,00	€ 130.720
161	Heiloo	E	2389	8.460	8.457	8.457	8.457	Onbebouwde grond	Inbrengwaarde	€ 95,00	€ 803.415
171	Heiloo	E	849	1.242	599	599	599	Achtertuint	Gebruikswaarde	€ 175,00	€ 104.825
186	Heiloo	E	3277	2.436	1.247	1.248	1.248	Onbebouwde grond	Inbrengwaarde	€ 95,00	€ 118.560
228	Heiloo	E	2721	202	204	202	202	Achtertuint	Gebruikswaarde	€ 175,00	€ 35.350
229	Heiloo	E	2420	995	966	995	995	Volkstuin	Inbrengwaarde	€ 95,00	€ 94.525
232	Heiloo	E	3315	1.576	1.216	1.217	1.217	Onbebouwde grond	Inbrengwaarde	€ 95,00	€ 115.615
241	Heiloo	E	3553	294	295	294		Onbebouwde grond	Inbrengwaarde	€ 95,00	€ 27.930
	Heiloo	E	3556	171	172	171	465	Onbebouwde grond	Inbrengwaarde	€ 95,00	€ 16.245
242	Heiloo	E	997	2.035	1.077	1.084	1.084	Tuin zonder bebouwing	Gebruikswaarde	€ 175,00	€ 189.700
296	Heiloo	E	3332	325	334	325	325	Achtertuint met kleine opstal	Gebruikswaarde	€ 175,00	€ 56.875
297	Heiloo	E	2035	689	696	689	689	Onbebouwde grond	Inbrengwaarde	€ 95,00	€ 65.455
298	Heiloo	E	3538	21	15	21	21	Onbebouwde grond	Inbrengwaarde	€ 95,00	€ 1.995
299	Heiloo	E	3429	59	38	59	59	Achtertuint	Gebruikswaarde	€ 175,00	€ 10.325
290	Heiloo	E	2724	1.155	901	901	901	Onbebouwde grond	Inbrengwaarde	€ 95,00	€ 85.995
291	Heiloo	E	2182	497	498	497	497	Tuin bij woning met opstal	Gebruikswaarde zie berekening		€ 97.500
292	Heiloo	E	2680	165	10	10	10	Achtertuint	Gebruikswaarde	€ 175,00	€ 1.750
293	Heiloo	E	2464	670	663	670	670	Garage met ondergrond en erf	Gebruikswaarde zie berekening		€ 142.500
294	Heiloo	E	3015	4.810	1.613	1.630	1.630	Erf bij BOG onbebouwd	Gebruikswaarde	€ 120,00	€ 195.600
295	Heiloo	E	3428	48	37	48	48	Achtertuint	Gebruikswaarde	€ 175,00	€ 8.400
297.2	Heiloo	E	3216	1.415	1.424	1.415	1.415	Onbebouwde grond	Inbrengwaarde	€ 95,00	€ 134.425
297.1	Heiloo	E	3416	3.586	10	3.586	3.586	Grond met kleine opstal	Gebruikswaarde zie berekening		€ 417.000
298	Heiloo	E	3557	98	99	98	98	Onbebouwde grond	Inbrengwaarde	€ 95,00	€ 9.310
299	Heiloo	E	3544	268	272	268	268	Onbebouwde grond	Inbrengwaarde	€ 95,00	€ 25.460
300.1	Heiloo	E	3528	7	7	7	7	Onbebouwde grond	Inbrengwaarde	€ 95,00	€ 665
300.2	Heiloo	E	3542	89	91	89	89	Onbebouwde grond	Inbrengwaarde	€ 95,00	€ 8.455
301	Heiloo	E	3546	122	124	122	122	Onbebouwde grond	Inbrengwaarde	€ 95,00	€ 11.590
302	Heiloo	E	3555	120	121	120	120	Onbebouwde grond	Inbrengwaarde	€ 95,00	€ 11.400
303	Heiloo	E	3554	242	243	242	242	Onbebouwde grond	Inbrengwaarde	€ 95,00	€ 22.990
304	Heiloo	E	3480	1.180	1.170	1.170	1.170	Tuin bij woning, onbebouwd	Gebruikswaarde	€ 175,00	€ 204.750
TOTAAL				61.944	43.671	47.345	50.161				€ 6.348.450,00
										Totaal	€ 6.615.970,00
										Totaal afgerond	€ 6.615.000,00

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

Alles overwegende is de taxateur van mening dat de waarde van het getaxeerde bedraagt:

€ 6.615.000,-

ZEGGE: ZESMILJOEN ZESHONDERDVIJFTIENDUIZEND EURO



5.8 Backtesting

Taxateur heeft de onroerende zaak eerder gewaardeerd, te weten in 2020, het verschil in de indertijd getaxeerde totale waarde, te weten € 10.165.802,50 en de thans getaxeerde waarde van € 6.615.000,= wordt verklaard door het feit dat de totaal te taxeren oppervlakte kleiner is, hiermee is de waarde ook lager is.

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 28 augustus 2023 verstuurd naar opdrachtgever, naar aanleiding van opmerkingen van opdrachtgever zijn er diverse tekstuele aanpassingen doorgevoerd. Tevens is de berekening enigszins aangepast; de sloopkosten zijn nu zonder btw berekend, dit gaf een minimale wijziging van de getaxeerde waarde, de afgeronde getaxeerde waarde is ongewijzigd gebleven.

Aldus opgemaakt en getekend,



T. de Boer
Rentmeester en Beëdigd taxateur/makelaar

Heemstede, 22 september 2023

Bijlage 1

Foto's

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









Bijlage 2

Referenties

Ruwe bouwgronden

Taxateur heeft diverse transacties van gronden beoordeeld die rond plangebied zijn verkocht.

Taxateur heeft diverse transacties beoordeeld die hebben plaatsgevonden binnen het plangebied "Zuiderloo" en ook (nog) een uit te werken woonbestemming hebben, het betreft transacties van gronden met een beperkte oppervlakte die vergelijkbaar is met de oppervlakte van een bouwkwavel voor een woonhuis. Gezien deze beperkte omvang acht taxateur het niet reëel dat te veronderstellen is dat in de oppervlakte infrastructuur of andere niet lucratieve bestemmingen gerealiseerd moeten worden. Ook hebben de kavels over het algemeen een directe ontsluiting naar de openbare weg, al dan niet recent aangelegd door de gemeente. Ook betreft het transacties van een particuliere verkoper naar een particuliere koper (eindgebruiker). Om deze redenen heeft taxateur deze transactie dan ook buiten beschouwing gelaten voor het vaststellen van de complexwaarde.

Een deel van referentietransactie hebben plaatsgevonden in het plangebied "Zandzoom", taxateur acht deze transacties bruikbaar. De twee plangebieden grenzen aan elkaar en ook is het te realiseren (woon)programma goed vergelijkbaar.

Percelen grond gelegen nabij Pagenlaan te Limmen



Transactieprijs: € 440.900 k.k. (excl. btw)

Transactieprijs per m2: € 100,- (excl. btw)

Transactiedatum (akte): 1 september 2021

Kadastrale gegevens: Limmen, sectie C, nummers 4503, 4504, 4506, groot resp. 32 ca, 1.327 m2 en 3.050 m2

Oppervlakte: 4.409 m2

Recht: volle eigendom

Akte Hyp4: 82051/150

Verkoper: De gemeente Castricum

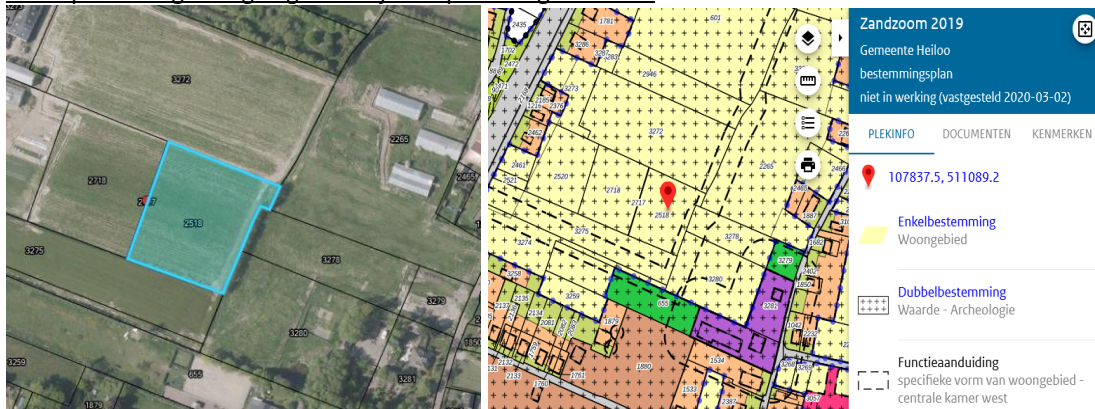
Koper: Zandzoom BV

Opmerking

Verkocht door de gemeente Castricum aan ontwikkelaar, in de akte is opgenomen dat de transactie volgt uit een samenwerkingsovereenkomst tussen de partijen. Taxateur is van mening dat de koper de gronden gekocht heeft met een gewenste en geplande woningontwikkeling. Omdat de koper een ontwikkelaar is acht taxateur deze transactie bruikbaar. De percelen zullen betrokken worden in een grotere ontwikkeling die ook de zuidelijk gelegen gronden omvat.



Twee percelen grond gelegen nabij Runxputteweg te Heiloo



Transactieprijs: € 264.000,- k.k.

Transactieprijs per m2: € 53,73 k.k. exclusief nabetaling

Transactieprijs per m2 € 114,80 inclusief nabetaling

Transactiedatum (akte): 13 maart 2020

Kadastrale gegevens: Heiloo, sectie E, nummers 2518 en 2717, groot resp. 4.855 m2 en 58 m2

Oppervlakte: 4.913 m2

Recht: volle eigendom

Akte Hyp4: 77643/180

Verkoper: de heer R.J.M. Sombroek

Koper: Stichting Lexx

Opmerking

De gronden hebben de enkel bestemming “Woongebied” met de functieaanduiding Specifieke vorm van woongebied centrale kamer west. De taxateur is van mening dat koper de gronden gekocht heeft met een gewenste en geplande woningontwikkeling, uit de akte blijkt dat partijen uitgaan van acht woningen die gerealiseerd kunnen worden op de onderhavige gronden.

In de akte staat de navolgende nabetalingsverplichting omschreven:

Als de bestemming van het gekochte onherroepelijk gewijzigd is in een bestemming ten behoeve van de bouw van woningen en de omgevingsvergunning voor de bouw van acht (8) vrijstaande woningen (in de vrije sector) onherroepelijk is verleend is koper verplicht aan verkoper een nabetaling op de koopprijs te doen ten bedrage van driehonderdduizend euro (€ 300.000,00).

Taxateur is van mening dat er voor de ruwe bouwgrondprijs/complexwaarde niet direct uitgegaan kan worden van de transactieprijs inclusief de nabetaling. Immers indien er recht bestaat op de nabetaling is er zekerheid van het realiseren van de acht woningen, derhalve is in deze transactieprijs het risico van minder of geen woningbouw niet aanwezig en betrokken in de prijs. Daarentegen kan er ook niet direct uitgegaan worden van de transactie exclusief de nabetaling, daar in deze koopsom de kans op een ontwikkeling niet meegewogen is.



Percelen grond gelegen nabij de Hoogeweg te Heiloo



Transactieprijs: € 1.150.000 k.k.

Transactieprijs per m2: € 229,95 k.k.

Transactiedatum (akte): 4 juni 2020

Kadastrale gegevens: Heiloo, sectie E, nummers 3214, 2399 (thans 3416), 3216 groot resp. 3.551 m2, 35 m2 en 1.415 m2

Oppervlakte: 5.001 m2

Recht: volle eigendom

Akte Hyp4: 78212/121

Verkoper: de heer R.B. Jansen

Koper: Kuin Vastgoedontwikkeling BV

Opmerking

Relatief kleine percelen met goede ontsluitingen naar het (toekomstige) openbaar gebied, ook zijn er relatief weinig versnijdingen en is het percentage uitgeefbare grond voor wonen relatief hoog.

Ondanks dit en dat er sprake is van de zogenaamde voorstrooktheorie is de transactieprijs opvallend hoog. Transactie heeft plaatsgevonden onder overdrachtsbelasting. Ten tijde van de transactie was de bestemming "uit te werken woonbestemming".

Het betreft een relatief klein perceel met goede ontsluitingen naar de openbare weg, waarmee er in de verkochte kavels geen, dan wel weinig infrastructuur aangelegd hoeft te worden, ook zijn de kosten voor het bouwrijp maken relatief beperkt, de aansluitingen op de nutsvoorzieningen bevinden zich op korte afstand.

In de onteigeningspraktijk is men bekend met de term "voorstrook", met deze voorstrook wordt bedoeld een strook grond die langs een bestaande weg ligt en om die reden meer geschikt is voor bebouwing dan gronden die niet aan een bestaande weg liggen. In sommige gevallen wordt aan een dergelijke (juridisch bouwrijpe) voorstrook een hogere waarde toegekend dan aan de overige gronden. Taxateur is van mening dat de gronden van deze referentie allen een directe ontsluiting naar de openbare weg hebben waarmee er relatief weinig kosten gemaakt moeten worden om de kavels te ontsluiten, waarmee de gronden op basis hiervan een hogere waarde hebben.

Perceel onbebouwde grond gelegen nabij Groeneweg 24 te Heiloo



Transactieprijs: € 1.020.160 (excl. btw)

Transactieprijs per m2: € 80,- (excl. btw)

Transactiedatum (akte): 1 december 2020

Kadastrale gegevens: Heiloo, sectie E, nummer 3272, groot 12.752 m2

Oppervlakte: 12.752 m2

Recht: volle eigendom

Akte Hyp4: 79813/141

Verkoper: Coco Egmond Beheer B.V.

Koper: Ontwikkelcombinatie BPD-T&G V.O.F

Opmerking

Dit betreft een transactie waarbij een perceelgrond is verkocht met een oppervlakte van 12.752 m2. De gronden hebben de enkel bestemming Woongebied met de functieaanduiding Specifieke vorm van woongebied centrale kamer west. 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. Ook zal op de onderhavige gronden naast woningbouw ook infrastructuur en overige openbare voorzieningen gerealiseerd moeten worden.

Percelen grond gelegen nabij de Hoogeweg te Heiloo



Transactieprijs: € 637.065 k.k.

Transactieprijs per m2: € 65,- k.k.

Transactiedatum (akte): 7 juni 2022

Kadastrale gegevens: Heiloo, sectie E, nummers 3278 en 3280, groot resp. 3.177 m2 en 6.624

Oppervlakte totaal: 9.801 m2

Recht: volle eigendom

Akte Hyp4: 84379/155

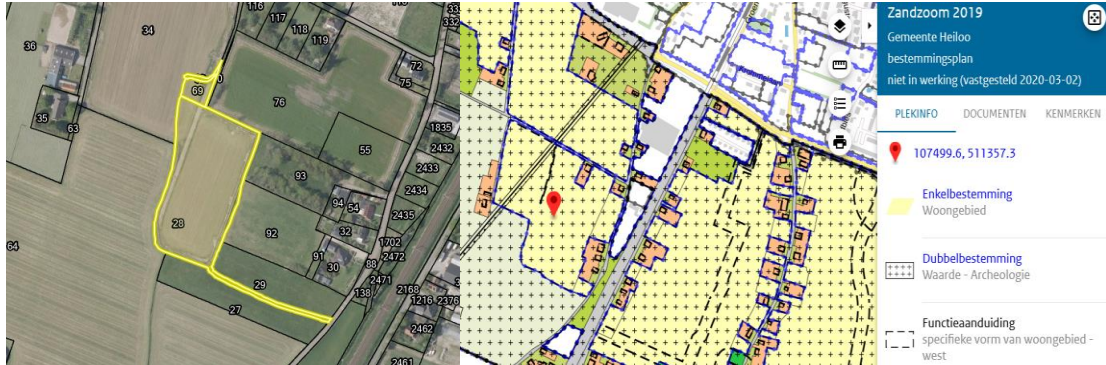
Opmerking

Dit betreft een transactie waarbij er percelen grond met een totale oppervlakte van 9.801 m2 zijn verkocht. De gronden hebben de enkel bestemming Woongebied met de functieaanduiding Specifieke vorm van "woongebied centrale kamer west". Een groot deel van het perceel (ca. 4.100 m2) heeft ook



de functieaanduiding "Wonen uitgesloten", dit waarschijnlijk door de bestemming "Bedrijf" van de aangrenzende percelen. Dit verklaart de relatief lage transactieprijs van deze gronden, daar er minder woningen gerealiseerd kunnen worden dan bij een perceel zonder de functieaanduiding "Wonen uitgesloten". Levering heeft plaatsgevonden onder overdrachtsbelasting.

3 percelen grond gelegen aan de Schipperslaan/Lijnbaan te Heiloo



Transactieprijs € 972.295,19

Transactieprijs per m2 € 81,60

Transactiedatum (akte): 15 januari 2019

Kadastrale gegevens: Heiloo, sectie H, nummers 28, 68 en 69, groot resp. 11.170 m2, 135 m2 en 610 m2

Oppervlakte: totaal van de drie percelen 01.19.15 ha

Recht: volle eigendom

Akte Hyp4: 74843/58

Verkoper: de heer A.N.M. Karels

Koper: BPD Ontwikkeling BV

Opmerking

Dit betreft een transactie waarbij er een perceel grond verkocht is met een oppervlakte van 1.19.15 ha. 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 aard van de woningen zal zijn. Wel is het verkochte gelegen in het bestemmingsplan Zandzoom. In de akte is omschreven dat partijen de kans op een nabetaling, die overeengekomen is in de koopovereenkomst, nihil achten.

In de akte is een voorkeursrecht beschreven waarin koper zich verplicht tot het leveren van twee bouwrijpe kavels voor de bouw van twee woningen, de kavels dienen circa 700 m2 groot te zijn. De koopsom bedraagt € 213,21 per m2 excl. btw. Taxateur is van mening dat deze bepaling een beperkt negatieve invloed heeft op de waarde.

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

Verkoper: de heren C.J. Hageman en R.A.M. Hageman

Koper: BPD Ontwikkeling BV

Opmerking

Dit betreft een transactie waarbij er een perceel grond verkocht is met een oppervlakte van 2.82.60 ha. De taxateur is van mening dat koper ook 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 aard van de woningen zal zijn. Wel is het verkochte gelegen in het bestemmingsplan Zandzoom taxateur acht de referentie echter goed bruikbaar gezien de nabijheid van dit plan bij het getaxeerde en gezien het feit dat beide plannen sterk op elkaar lijken.



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

Verkoper: Dames N.H. van Zaal en M.J.T. van Zaal

Koper: CKO Heiloo BV (samenwerking van Hoorne Ontwikkeling en BV BPD Ontwikkeling BV)

Opmerking

Dit betreft de verkoop van een perceel grond, die in de akte omschreven wordt als bouwgrond, met een vergelijkbare bestemming als die van het getaxeerde, te weten "Woongebied", waarbij de exacte omvang van het aantal te realiseren woningen voor de kavel nog niet vast staat. Dit perceel is overigens gelegen in de 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

Verkoper: de heer J. van der Veen

Koper: BPD Ontwikkeling BV

Opmerking

Dit betreft de verkoop van een perceel grond, in de akte omschreven als bouwgrond, met een vergelijkbare bestemming als die van het getaxeerde, te weten "Woongebied", waarbij de exacte omvang van het aantal te realiseren woningen voor de kavel nog niet vaststaat. Dit perceel is overigens gelegen in de bestemmingsplan "Zandzoom". In de akte is omschreven dat partijen de kans op een nabetaling, die kenbaar overeengekomen is in de koopovereenkomst, nihil achten.

Overwegingen

Voor het vaststellen van de waarde heeft taxateur het navolgende overwogen.

De bandbreedte van transacties zonder meerwaarde verrekening en zonder bijzonderheid van minder woningen is € 80,= tot € 229,95 per m2.

Taxateur is van mening dat de transactie van € 229,95 per m2, dermate afwijkt van de overige transacties dat deze slechts terughoudend meegewogen moet worden in het waardeoordeel, in ieder geval kan deze transactie niet doorslag gevend zijn. Temeer het een solistische uitschieter naar boven is.

Veel van de referenties zijn van wat latere datum. Daar de meest recente transactie € 100,= bedraagt, is taxateur van mening dat de waarde gesteld moet worden aan de bovenkant van de "geschoonde" transacties.

Alles overwegende stelt taxateur de inbrengwaarde op € 95,= per m2.

Referentie woning perceel 3320

Kennemerstraatweg 552, 1851 NJ Heiloo

Verkocht



In verkoop genomen
 Vraagprijs: € 635.000,- k.k.
 Transactieprijs: € 638.750,-
 Transactieprijs per m²: € 5.652,65
 Aanvaarding: In overleg
 Transport datum: 19-12-2022

Aangemeld: 26-08-2022
 Afgemeld: 02-11-2022
 Ondertekening akte: 20-09-2022
 Dagen op de markt: 26

Kenmerken

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: 113 m²
 Overige inpandige ruimte: 8 m²
 Externe bergruimte: 10 m²
 Perceeloppervlakte: 245 m²
 Inhoud: 433 m³

Indeling

Aantal kamers: 5 kamers (4 slaapkamers)
 Aantal badkamers: 1
 Badkamervoorz.: Inloopdouche, Toilet, Dubbele wastafel
 Aantal woonlagen: 3 woonlagen
 Voorzieningen: Natuurlijke ventilatie

Energie

Energie label: A (einddatum: 17-11-2030)
 Isolatie: Dakisolatie, muurisolatie en grotendeels dubbelglas
 Verwarming: C.V.-Ketel
 Warm water: C.V.-Ketel
 C.V. ketel: Intergas (Gas gestookt combiketel uit 2019, eigendom)

Onderhoud

Binnen: goed
 Buiten: goed

Bouw

Type: Woonhuis
 Soort: Eengezinswoning, vrijstaande woning
 Bouwvorm: Bestaande bouw
 Bouwjaar: 1934

Buitenruimte

Ligging: In centrum
 Tuin: Tuin rondom
 Kwaliteit: Verzorgd

Bergruimte

Schuur/berging: Aangebouwd steen (aantal: 2)
 Voorzieningen: Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: Openbaar parkeren

Garage

Soort garage: Geen garage

VvE checklist

Opmerking

Gelegen in de nabijheid, eveneens een vrijstaande woning, echter op een aanzienlijk kleiner perceel, minder vrije ligging. Kleinere woonoppervlakte. Vergelijkbare bouwperiode, andere bouwstijl. Woning is volledig gerenoveerd en gemoderniseerd. Staat van onderhoud en luxe is hoger dan het gemiddelde. Geen garage en bijgebouwen.

Zevenhuizerlaan 28, 1851 MV Heiloo

Verkocht



In verkoop genomen
 Vraagprijs: € 665.000,- k.k.
 Transactieprijs: € 645.000,-
 Transactieprijs per m²: € 5.078,74
 Aanvaarding: In overleg
 Transport datum: 27-10-2023

Aangemeld: 13-01-2023
 Afgemeld: 13-04-2023
 Ondertekening akte: 29-03-2023
 Dagen op de markt: 76

Kenmerken

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: 127 m²
 Gebouwengebonden buitenruimte: 21 m²
 Externe bergruimte: 54 m²
 Perceeloppervlakte: 380 m²
 Inhoud: 465 m³

Indeling

Aantal kamers: 6 kamers (4 slaapkamers)
 Aantal badkamers: 1
 Badkamervoorz.: Douche, Ligbad, Toilet, Wastafel
 Aantal woonlagen: 3 woonlagen
 Voorzieningen: Tv kabel en zonnepanelen

Energie

Energie label: B (einddatum: 12-07-2030)
 Isolatie: Dakisolatie en dubbel glas
 Verwarming: C.V.-Ketel
 Warm water: C.V.-Ketel
 C.V. ketel: Nefit (combiketel uit 2008)

Onderhoud

Binnen: goed
 Buiten: goed

Bouw

Type: Woonhuis
 Soort: Eengezinswoning, vrijstaande woning
 Bouwvorm: Bestaande bouw
 Bouwjaar: 1930

Buitenruimte

Tuin: Achtertuin en voortuin
 Achtertuin: 200 m² (25.0m diep / 8.0m breed)
 Achterom: Ja
 Kwaliteit: Normaal

Bergruimte

Schuur/berging: Vrijstaand steen
 Voorzieningen: Voorzien van verwarming, voorzien van elektra, voorzien van water en met vloering
 Isolatie: Volledig geïsoleerd

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: Op eigen terrein

Garage

Soort garage: Vrijstaand steen
 Capaciteit: 1

Opmerking

Gelegen in de nabijheid, eveneens een vrijstaande woning, echter op een kleiner perceel, minder vrije ligging. Iets kleiner woonoppervlakte, wel een zeer ruime vrijstaande stenen garage/bijgebouw. Vergelijkbare bouwperiode, andere bouwstijl. Gemiddelde staat van onderhoud en luxe.



Westerweg 381, 1852 PR Heiloo

Verkocht



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 675.000,- k.k.
 Transactieprijs: € 605.000,-
 Transactieprijs per m²: € 3.418,08
 Aanvaarding: In overleg
 Transport datum: 15-12-2022

Aangemeld: 10-06-2022
 Afgemeld: 18-11-2022
 Ondertekening akte: 14-10-2022
 Dagen op de markt: 127

Kenmerken**Oppervlakten en inhoud**

Woonoppervlakte: 177 m²
 Overige inpandige ruimte: 9 m²
 Perceeloppervlakte: 678 m²
 Inhoud: 673 m³

Indeling

Aantal kamers: 6 kamers (3 slaapkamers)
 Aantal badkamers: 2
 Badkamervoorz.: Dubbele wastafel, Wastafelmeubel, Ligbad, 2
 Toiletten, Inloopdouche, Douche
 Aantal woonlagen: 2 woonlagen
 Voorzieningen: Alarminstallatie, tv kabel, rookkanaal, dakraam en natuurlijke ventilatie

Energie

Energie label: D (einddatum: 07-06-2032)
 Isolatie: Muurisolatie en grotendeels dubbelglas
 Verwarming: C.V.-Ketel
 Warm water: C.V.-Ketel
 C.V. ketel: Atag CW5 (Gas gestookt combiketel uit 2021, eigendom)

Onderhoud

Binnen: redelijk
 Buiten: redelijk

Bouw

Type: Woonhuis
 Soort: Villa, vrijstaande woning
 Bouwvorm: Bestaande bouw
 Bouwjaar: 1965

Buitenruimte

Ligging: In woonwijk en beschutte ligging
 Tuin: Achtertuin, voortuin en zijtuin
 Achtertuin: 320 m² (20.0m diep / 16.0m breed)
 Achterom: Ja
 Kwaliteit: Normaal

Bergruimte

Schuur/berging: Vrijstaand hout

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: Op eigen terrein
 Parkeercapaciteit: 2

Garage

Soort garage: Carport

VvE checklist**Opmerking**

Gelegen in de nabijheid, eveneens een vrijstaande woning. Andere bouwperiode en bouwstijl. Groter woonoppervlakte en groter woonperceel. Gemiddelde staat van onderhoud en luxe is minder dan het gemiddelde. Woning dient gemoderniseerd te worden. Geen garage.

Percelen snippergroen/ tuingrond gehanteerd door diverse gemeenten

Er zijn geen referenties voorhanden van transacties van percelen siertuin. De taxateur heeft zich bij het vaststellen van de waarde voor siertuinen 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.

Gemeente Heiloo**Kosten**

De gemeente is wettelijk verplicht haar eigendommen marktconform te verkopen. Als het aan te kopen perceel groter is dan 100 m² wordt de grondprijs vastgesteld door middel van een taxatie.

Voor de aankoop van gemeentegrond hanteert de gemeente een verkoopprijs van € 250 per m² kosten koper.

Deze prijzen zijn exclusief kosten koper. Dit betekent dat overdrachtsbelasting, notaris- en kadasterkosten en eventuele taxatiekosten bovenop de verkoopprijs per m² komen. Deze kosten komen voor rekening van koper.

Bron: website gemeente Heiloo over snippergroen beleid d.d. 12 juni 2023



Gemeente Castricum**Kosten**

De gemeente is wettelijk verplicht haar eigendommen marktconform te verkopen. Als het aan te kopen perceel groter is dan 100 m² wordt de grondprijs vastgesteld door middel van een taxatie. U betaalt eenmalig € 250 administratiekosten.

Voor de verkoop van gemeentegrond hanteert de gemeente de volgende prijzen:

locatie:	grondprijs mer m²:
Castricum	€ 350
Akersloot	€ 225
Limmen	€ 275

Deze prijzen zijn exclusief kosten koper. Dit betekent dat overdrachtsbelasting, notaris- en kadasterkosten en eventuele taxatiekosten bovenop de verkoopprijs per m² komen. Deze kosten komen voor rekening van koper.

Bron: website gemeente Castricum over snippergroen beleid d.d. 12 juni 2023

Gemeente Alkmaar

De verkoopprijs van de grond wordt berekend op basis van de Nota Grondprijzen 2022-2023. De grondprijs per m² is € 239,- per vierkante meter.

Bron: website gemeente Alkmaar over snippergroen beleid d.d. 12 juni 2023

Gemeente Bloemendaal

De gemeente Bloemendaal rekent in 2022 voor restkavels en snippergroen in dorpskernen Bloemendaal, Overveen en Aerdenhout € 259,- per m², voor Bennebroek € 207,- en voor Vogelenzang € 181,- per m² (bron: Website gemeente Bloemendaal).

Uit de gepubliceerde Besluitenlijst Vergadering van burgemeester en wethouders van de gemeente Bloemendaal, d.d. 18 mei 2021, blijkt dat het college van B&W besloten heeft tot de verkoop van de volgende percelen grond.

Verkoop strook gemeentegrond circa 33 m² achter Bos en Duinlaan 9b te Bloemendaal, tegen een verkoopprijs van € 8.250,- (€ 250,-/m²) k.k. aan de eigenaren van de Bos en Duinlaan 9b te Bloemendaal.

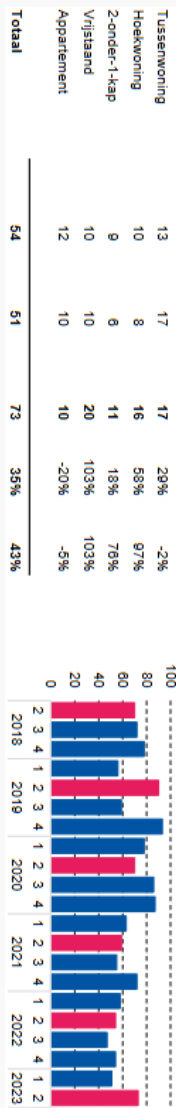
Verkoop strook gemeentegrond circa 20 m² achter Bos en Duinlaan 17 te Bloemendaal, tegen een verkoopprijs van € 5.000,- (€ 250,-/m²) k.k. aan de eigenaren van de Bos en Duinlaan 17 te Bloemendaal.

Verkoop strook gemeentegrond circa 45 m² voor Vogelenzangseweg 177 te Vogelenzang, tegen een verkoopprijs van € 8.010,- (€ 178,-/m²) k.k. aan de eigenaren van de Vogelenzangseweg 177 te Vogelenzang.



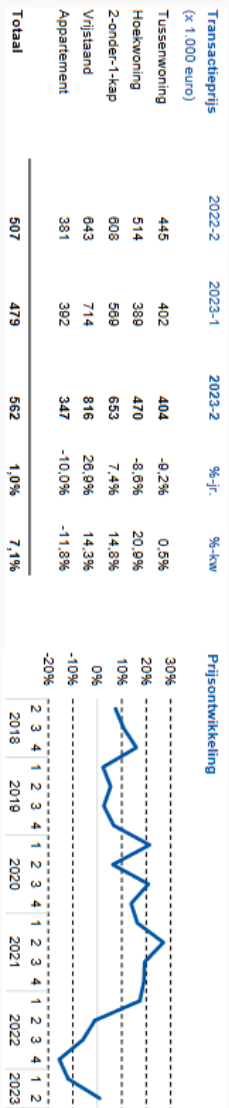
Aantal transacties

Het aantal transacties laat zien hoeveel woningen er in een kwartaal zijn verkocht door NVM-makelaars.



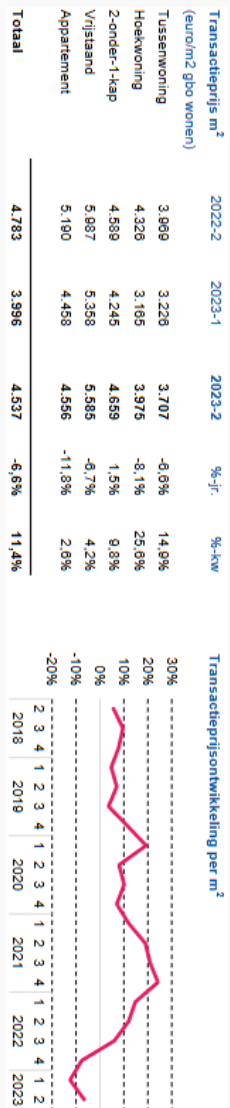
Transactieprijs

De transactieprijs toont de (mediaane) verkoopprijs van alle in een kwartaal verkochte woningen.



Transactieprijs per m²

De transactieprijs per m² toont de (mediaane) verkante metroprijs van alle in een kwartaal verkochte woningen. Hierbij wordt de verkoopprijs gedeeld door het aantal verkante meters gbo wonen.



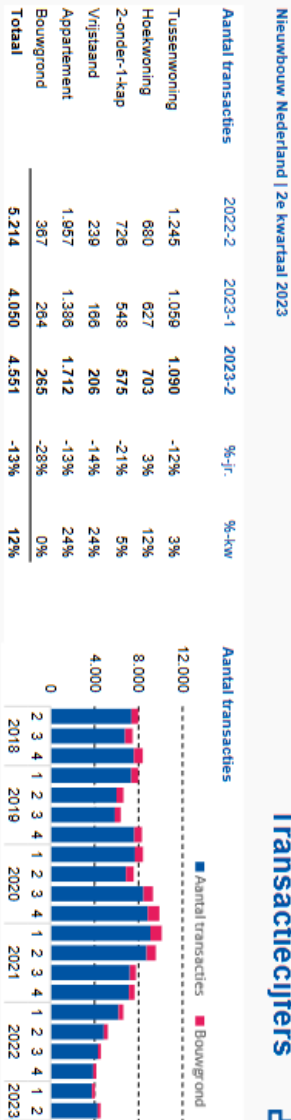
Verkooptijd

De verkooptijd laat de tijd in dagen zien tussen het moment van te koop zetten van de woning en de verkoopdatum. Hierbij is de datum van de volledige ondertekening van de akte bij de makelaar leidend.



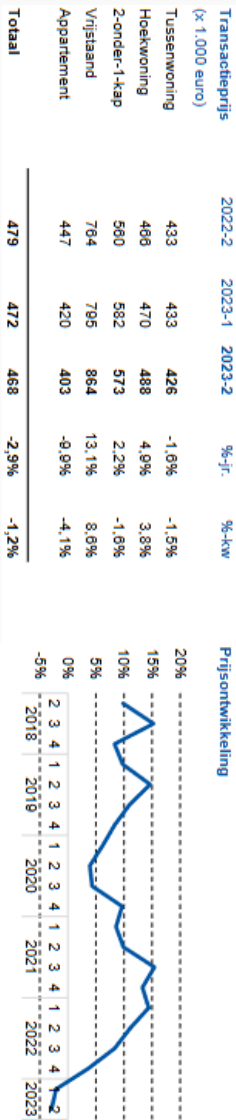
Aantal transacties

Het aantal transacties laat zien hoeveel nieuwbouwwoningen (blauw) en hoeveel bouwkaavels er in een kwartaal zijn verkocht door NVM-makelaars.



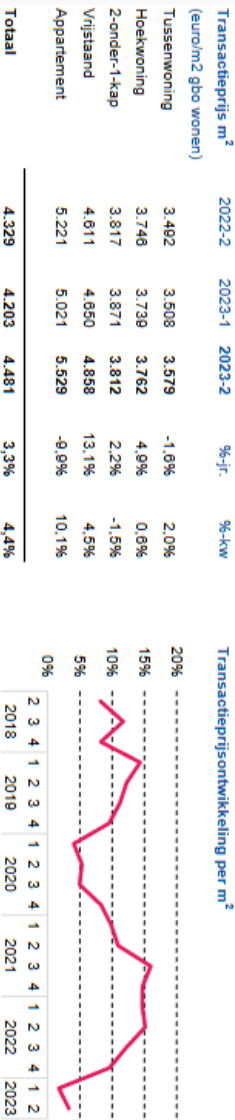
Transactieprijs

De transactieprijs toont de (mediane) verkoopprijs van alle in een kwartaal verkochte nieuwbouwwoningen.



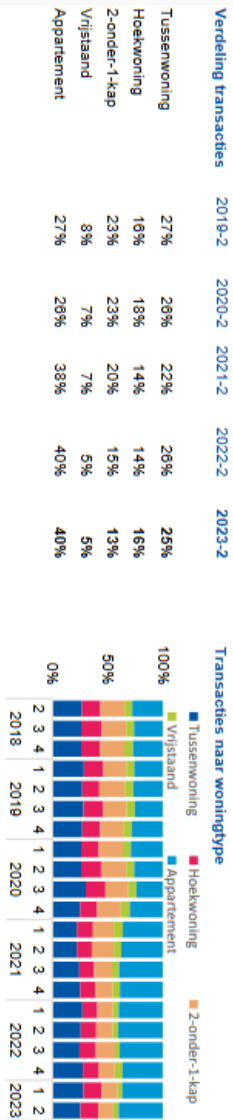
Transactieprijs per m²

De transactieprijs per m² toont de (mediane) vierkante meterprijs van alle in een kwartaal verkochte nieuwbouwwoningen. Hierbij wordt de verkoopprijs gedeeld door het aantal vierkante meters gbo wonen.



Transacties naar woningtype

Het aantal transacties naar woningtype brengt in kaart hoe de verdeling is van de verkochte nieuwbouwwoningen naar woningtype.





Bijlage 3

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 15 Woongebied

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Woongebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, passend binnen de uitgangspunten zoals opgenomen in het stedenbouwkundige plan, beeldregieplan en het inrichtingsplan openbare ruimte (IPOR);
- 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 daarbijbehorende:

- 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.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen

Voor het bouwen overeenkomstig de bestemming gelden de volgende algemene bepalingen:

- a. uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, die ten dienste staan van deze bestemming;
- b. het gemiddeld aantal woningen per hectare mag niet meer bedragen dan 25;
- c. voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid voor de woningen, waarvoor het bepaalde in [artikel 20 lid 4](#) onverkort van toepassing is.

15.2.2 Hoofdgebouwen

Gebouwen dienen aan de volgende bepalingen te voldoen:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend grondgebonden woonhuizen worden gebouwd;
- b. de oppervlakte van een hoofdgebouw mag per bouwlaag niet meer dan 120 m² bedragen;
- c. de bebouwing dient een minimale afstand van 2 m te hebben tot de bestemmingen 'Verkeer' en 'Verkeer - Verblijfsgebied', met dien verstande dat indien de afstand tot de bestemmingsgrens bij bestaande bebouwing groter is, dit als minimale maat moet worden aangehouden;
- d. de afstand van een hoofdgebouw of een blok van aangebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- e. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 7,5 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 10 m bedragen;
- g. de gehele kap dient te zijn voorzien van een dakhelling van tenminste 30° en ten hoogste 60°;
- h. in aanvulling op het gestelde [artikel 15 lid 2.2 sub g](#) 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 dient sprake te zijn van een dakhelling van ten minste 30° en ten hoogste 60°;
- i. bouwen onder peil is uitsluitend toegestaan ter plaatse van het hoofdgebouw alsmede ter plaatse van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bij de hoofdmassa.

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.



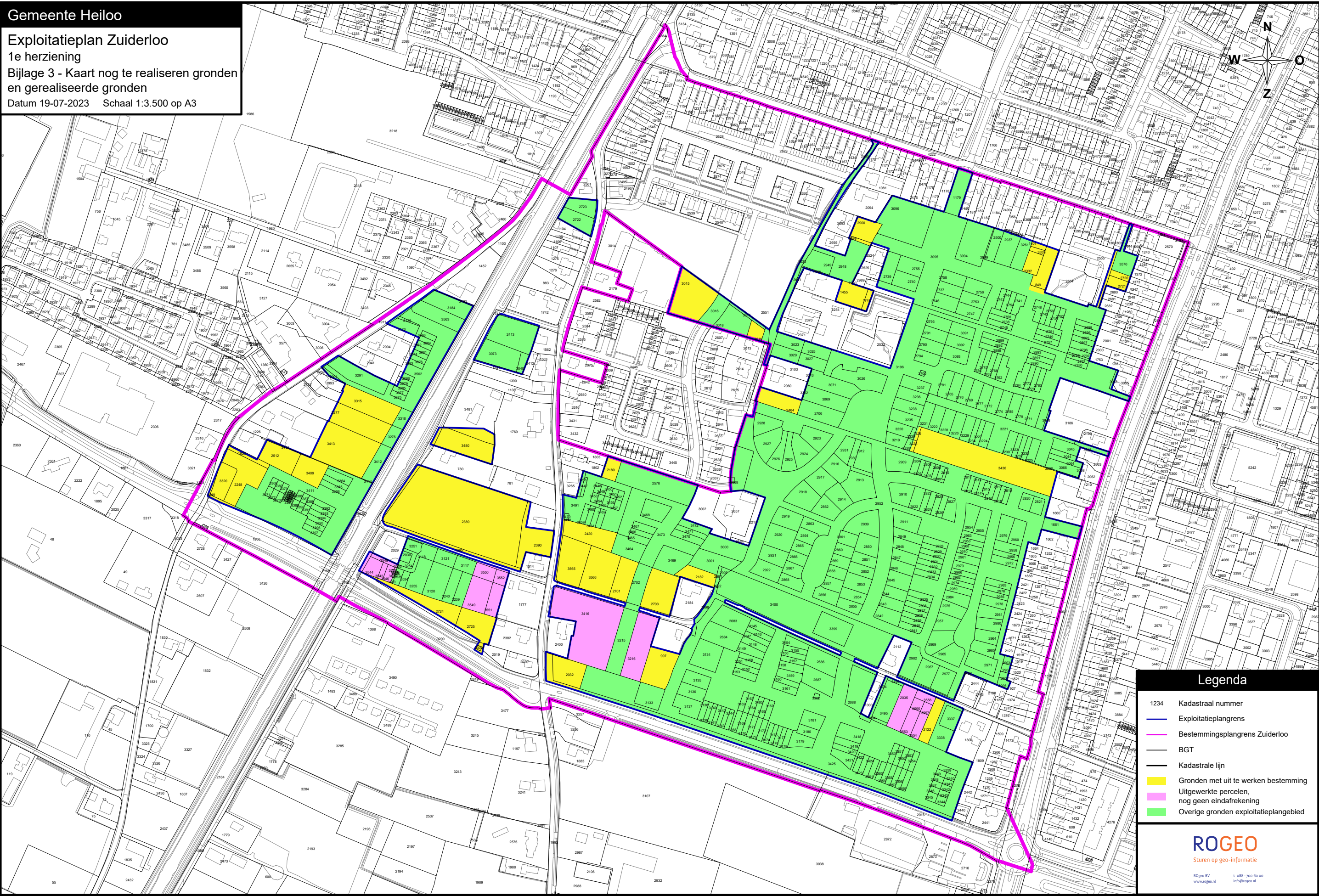
Bijlage 4

Exploitatieplan Zuiderloo

1e herziening

Bijlage 3 - Kaart nog te realiseren gronden
en gerealiseerde gronden

Datum 19-07-2023 Schaal 1:3.500 op A3



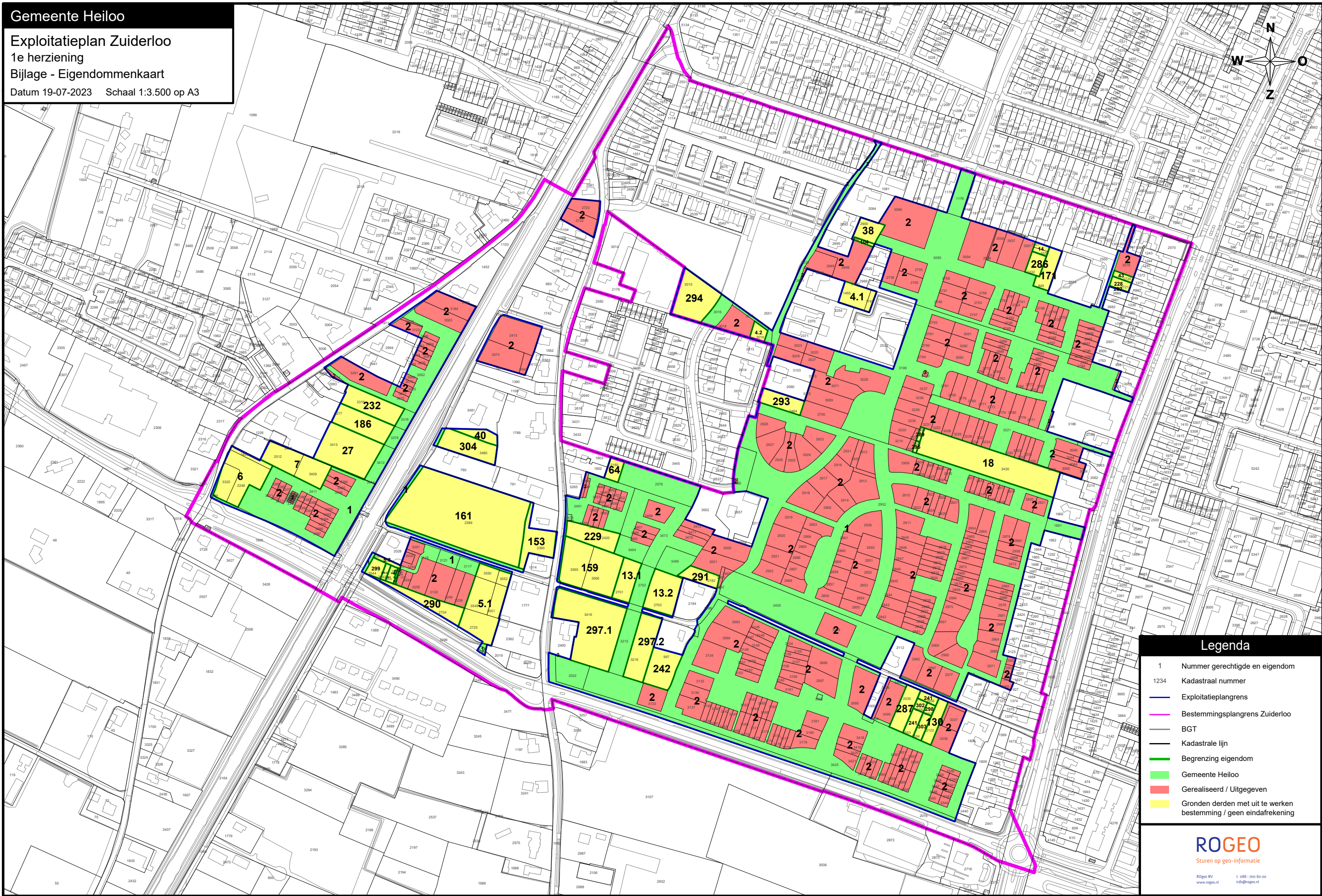
Legenda

- 1234 Kadastraal nummer
- Exploitatieplangrens
- Bestemmingsplangrens Zuiderloo
- BGT
- Kadastrale lijn
- Gronden met uit te werken bestemming
- Uitgewerkte percelen,
nog geen eindafrekening
- Overige gronden exploitatieplangebied

ROGEO

Sturen op geo-informatie

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



Legenda

- 1 Nummer gerechtigde en eigendom
- 1234 Kadastraal nummer
- Exploitatieplangrens
- Bestemmingsplangrens Zuiderloo
- BGT
- Kadastrale lijn
- Begrenzing eigendom
- Gemeente Heiloo
- Gerealiseerd / Uitgegeven
- Gronden derden met uit te werken bestemming / geen eindafrekening

ROGEO

Sturen op geo-informatie

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

Bijlage 5

Analyse Nieuwbouw

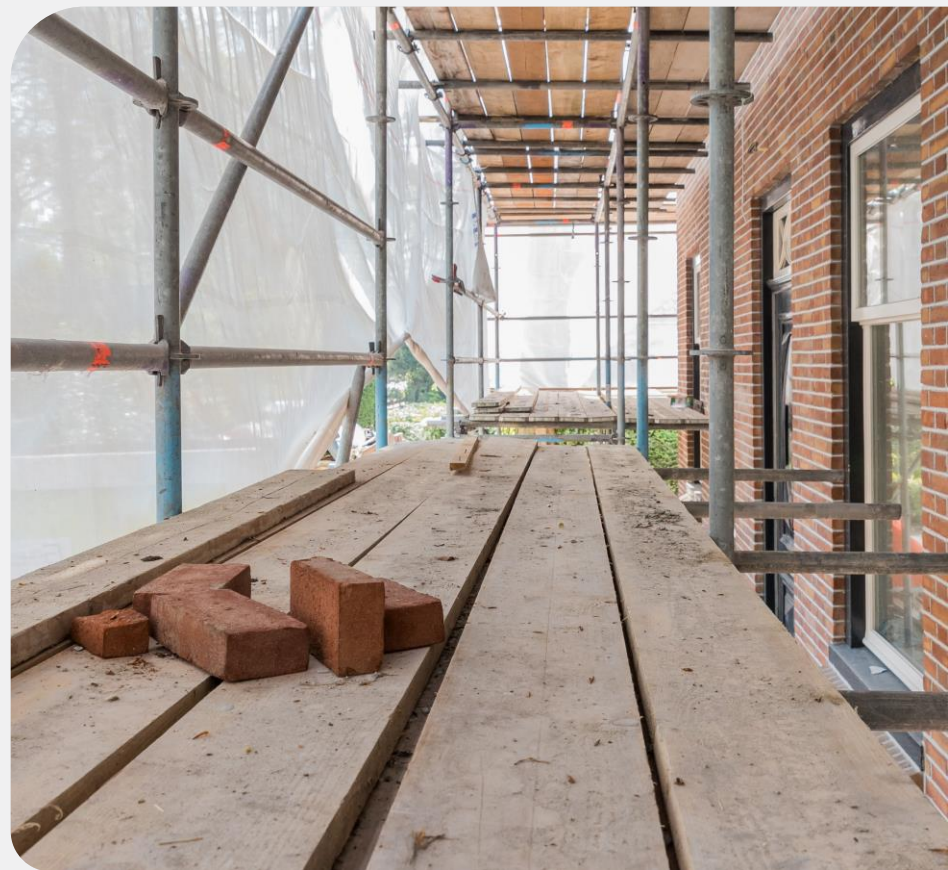
1e kwartaal 2023



Verkoopbaarheid nieuwbouw onder druk

In de 2^e helft van 2022 is de haalbaarheid van nieuwbouwprojecten onder druk komen te staan. Door de gestegen bouwkosten kunnen de verkoopprijzen van nieuwbouw niet flexibel meebewegen met de prijsdaling in de bestaande bouw en zijn nieuwe woningen relatief duur geworden. Dit, in combinatie met terughoudendheid van kopers, heeft geresulteerd in een sterke terugval van de verkoopcijfers. Door de verminderde dynamiek lopen de verkooptijden op en is het totale aanbod aan nieuwbouwwoningen in het afgelopen jaar sterk toegenomen.

In het 1^e kwartaal van 2023 is dit beeld nog niet veranderd. De verkoopdynamiek blijft van een zeer laag niveau. Inmiddels is ook een sterke toename zichtbaar in projecten die uit de verkoop worden gehaald of waarvan de verkoop wordt uitgesteld. Deze afzwakking van de aanmeldingen en toenemende intrekkingen hebben de aanbodtoename uit de voorgaande kwartalen een halt toegeroepen. Het aantal aangeboden nieuwbouwwoningen stekt op een niveau dat voor het laatst in 2015 is genoteerd.



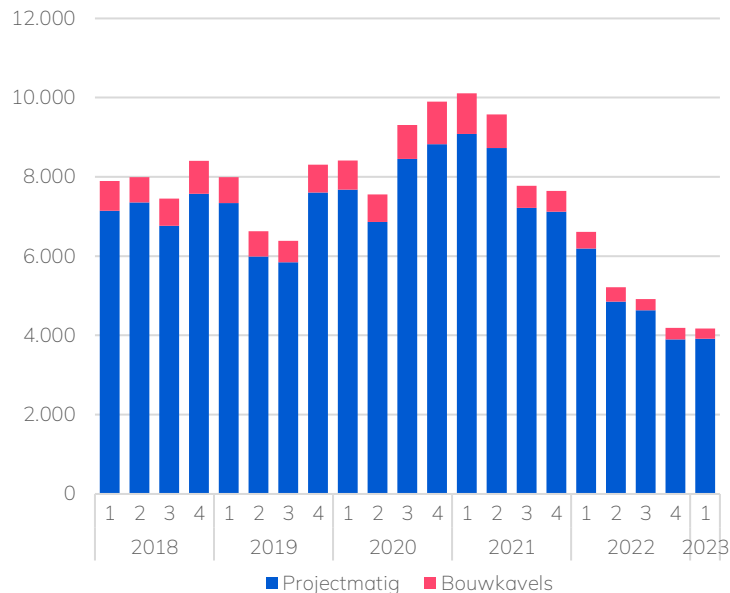
Nieuwbouwverkopen in een dip

In de eerste drie maanden van 2023 was het aantal verkopen van nieuwbouw van een laag niveau. In totaal zijn circa 3.900 nieuwbouwwoningen en circa 250 bouw kavels verkocht door NVM-makelaars. Ter vergelijking, in het 1^e kwartaal van 2021 werden nog ruim 10.100 nieuwbouwwoningen en kavels verkocht. De huidige verkoopcijfers liggen op een niveau dat voor het laatst in 2014 zichtbaar was.

De terugval van de verkoopcijfers is al langer gaande. In voorgaande jaren was dit echter een gevolg van het gebrek aan aanbod, waardoor consumenten niet de mogelijkheid hadden om tot aankoop over te gaan. Inmiddels is er wel meer aanbod beschikbaar, maar gaan woningzoekers alsnog niet tot aankoop over. Dit terwijl de wens van consumenten nog wel bestaat en het ook noodzakelijk is dat de Nederlandse woningvoorraad verder wordt uitgebreid.

Aantal nieuwbouwwoningen verkocht

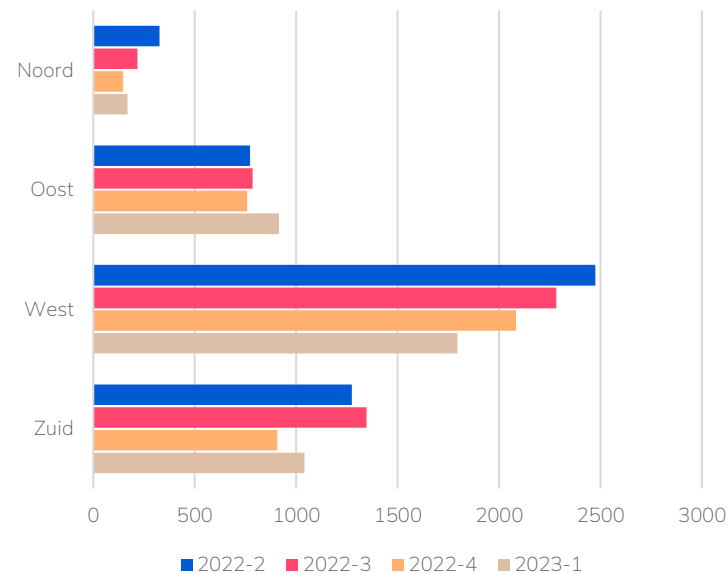
Verkocht via NVM-makelaar, inclusief verkocht onder voorbehoud



Bron: NVM / brainbay

Verkopen nemen het sterkst af in West-Nederland

Aantal verkopen per landsdeel (inclusief verkocht onder voorbehoud)



Bron: NVM / brainbay

Financierbaarheid is de belangrijkste belemmering

NVM-makelaars wijzen de financierbaarheid aan als de belangrijkste oorzaak voor de tegenvallende verkoopcijfers van de nieuwbouw. De gestegen rente heeft veel consumenten afgeschrikt. In de bestaande bouw heeft dit geresulteerd in een stevige prijscorrectie, maar in de nieuwbouw zijn de vraagprijzen minder flexibel door de hoge bouwkosten. Voor veel woningzoekers is de aankoop prijs van een nieuwbouwwoning nu lastig te financieren. Ook het financieren van de dubbele woonlasten tijdens de overbruggingsperiode zorgt voor problemen bij consumenten.

Doordat in de bestaande bouw wel sprake is van een prijsdaling neemt het budget van doorstromers af. Wanneer de verkoop van de huidige woning minder oplevert, heeft de consument een lager budget om te besteden aan de nieuwe woning. Bij een stap binnen de bestaande voorraad middelt dit zich uit doordat de prijsdaling ook bij de te kopen woning heeft plaatsgevonden. Bij nieuwbouw is dit door de stabiele prijzen niet het geval. De financiële stap naar een nieuwbouwwoning wordt hierdoor steeds groter.

Naast de financierbaarheid vormt de lange doorlooptijd van nieuwbouwprojecten ook een steeds groter probleem en dit is een andere oorzaak voor de vraaguitval. Door de verminderde verkoopbaarheid duurt het steeds langer totdat de benodigde verkopen zijn behaald en wordt gestart met de bouw. Terwijl kopers in de bestaande bouw al snel over de sleutel van hun nieuwe woning beschikken, duurt dit in de nieuwbouw al snel 2 jaar en in sommige gevallen zelfs 3 tot 4 jaar.



In de praktijk ontstaan hierdoor verschillende problemen. Kopers betalen een lange periode dubbele woonlasten en voor velen is dit inmiddels niet meer financieerbaar en/of betaalbaar. Ook weten consumenten vaak niet hoe hun leven er tegen de tijd van de oplevering zal uitzien. Voor veel mensen is de stap naar een woning die pas 2 jaar later kan worden betrokken te groot. Hoe verder deze tijd oploopt, hoe groter de stap wordt.

Ook ontstaat veel onzekerheid over de toekomstige verkoopbaarheid van de huidige woning. Met name over wat die tegen die tijd nog waard is. Als alternatief zou de woning direct kunnen worden verkocht, maar ook een huurwoning voor een tijdelijke overbrugging is niet makkelijk te vinden.

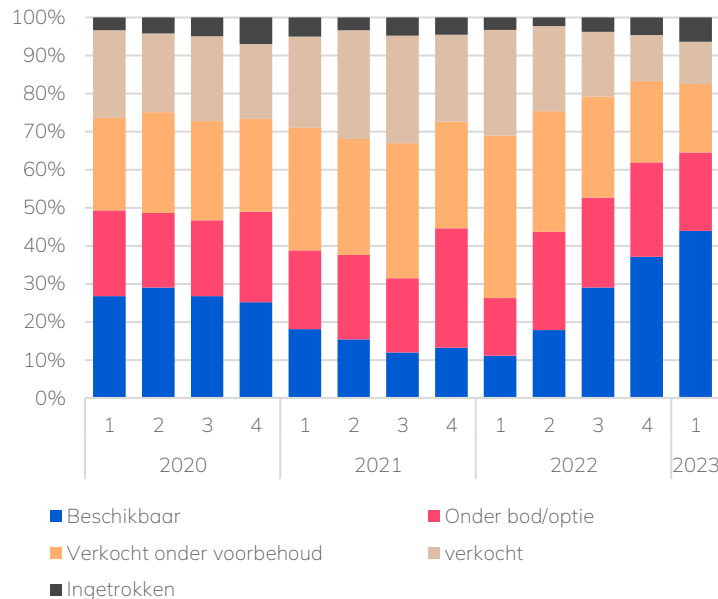
Minder inschrijvingen voor nieuwbouwprojecten

Dat nieuwbouw minder snel wordt verkocht blijkt duidelijk uit de verkoopstatus van de woningen die in het vorige kwartaal te koop zijn gezet. Na 3 maanden is nog 44% van deze woningen beschikbaar. In het 1^e kwartaal van 2022 betrof dit slechts 11% van de woningen die na drie maanden nog te koop stonden.

Van de woningen die 3 maanden geleden te koop zijn gezet is inmiddels 29% (onder voorbehoud) verkocht. Een jaar geleden was dit nog bij 71% van de woningen het geval. Het duurt beduidend langer om een serieuze kandidaat te vinden en de verkoop tot stand te brengen.

Dit blijkt ook uit de enquête die onder de NVM-makelaars is gehouden. Circa driekwart ziet een terugval in de inschrijvingen bij nieuwbouwprojecten die in de verkoop worden genomen. Zowel bij appartementen als woonhuizen is dit het geval. Naast dat het aantal inschrijvingen afneemt, kunnen serieuze kandidaten ook steeds minder vaak overgaan tot aankoop. In deze gevallen is de wil er wel, maar lukt het de kandidaat niet om de financiering rond te krijgen. Een situatie die NVM-makelaars steeds vaker zien voorkomen.

Status van woningen die 3 maanden eerder te koop zijn gezet
In aanbod bij een NVM-makelaar



Bron: NVM / brainbay

Koopovereenkomst wordt vaker ontbonden

Zelfs wanneer een koopovereenkomst is getekend leidt dit minder vaak naar een eigendomsoverdracht. Sinds het laatste kwartaal van 2022 is steeds vaker zichtbaar dat een verkoop op basis van de ontbindende voorwaarden geen doorgang vindt. Zowel vanuit de koper als verkoper wordt hiervan gebruik gemaakt.

In het geval van de verkoper zien we dat vaker de voor de afbouwverzekering benodigde grens van 70% verkocht niet wordt gehaald, waardoor niet kan worden gestart met de bouw van het volledige project. In een deel van de gevallen betekent dit dat alleen de verkochte woningen worden gebouwd. Alleen dit is vaak niet mogelijk door een financiële of bouwtechnische samenhang in het project. In die gevallen worden bij het uitstellen van het project ook de reeds getekende koopovereenkomsten ontbonden.

Anderzijds wordt ook vaker door kopers van de opschortende voorwaarden gebruik gemaakt. Bijvoorbeeld wanneer de huidige woning niet (voor het benodigde bedrag) kan worden verkocht of wanneer door een te lange tijd tussen koop en start bouw het hypotheekvoorstel verloopt en rente hierdoor omhoog gaat.



Een nieuwbouwwoning huren als alternatief

NVM-makelaars zien in toenemende mate dat de zoekers van nieuwbouw koopwoningen uitwijken naar de huurmarkt. Deze groep maakt een tijdelijke uitstap naar de huursector, om op een later moment de koopmarkt weer te betreden. Op de huurmarkt overtreft de vraag echter al ruimschoots het aanbod. Nieuwe huurwoningen die beschikbaar komen krijgen veel inschrijvingen en leiden zo tot veel teleurgestelde kandidaten. Meer nieuwbouw is hard nodig in de huursector. In de pijlpijn ontstaan echter problemen doordat minder partijen geïnteresseerd zijn om te investeren in Nederlandse huurwoningen door de aangekondigde wet- en regelgeving.

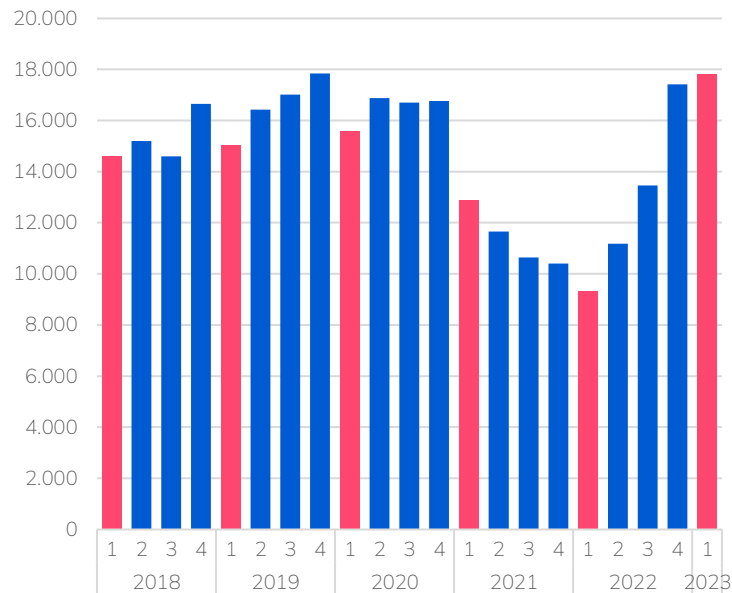
Aantal woningen in aanbod stopt met stijgen

Na drie opeenvolgende kwartalen met forse aanbodtoenames is het aanbod in het 1^e kwartaal van 2023 gestabiliseerd. Aan het einde van het kwartaal staan ruim 17.800 nieuwbouwwoningen te koop bij NVM-makelaars. Dit zijn 400 woningen meer dan drie maanden eerder. Op jaarbasis blijft echter sprake van een forse stijging. Vergeleken met een jaar eerder is het aantal nieuwbouwwoningen in aanbod bijna verdubbeld. Het aanbod bestaat voor 44% uit appartementen en voor 20% uit tussenwoningen. Een vergelijkbaar aandeel als in het 1^e kwartaal van 2022.

De stabilisatie is een opvallende ontwikkeling aangezien het beperkte aantal verkopen en de toegenomen verkooptijd. Dat het aanbod alsnog stabiliseert is een gevolg van het lage aantal nieuwbouwwoningen dat nieuw in de verkoop is genomen en de toename van het aantal projecten waarvan de verkoop is ingetrokken.

Aantal nieuwbouwwoningen in aanbod

In aanbod bij een NVM-makelaar, inclusief woningen onder optie

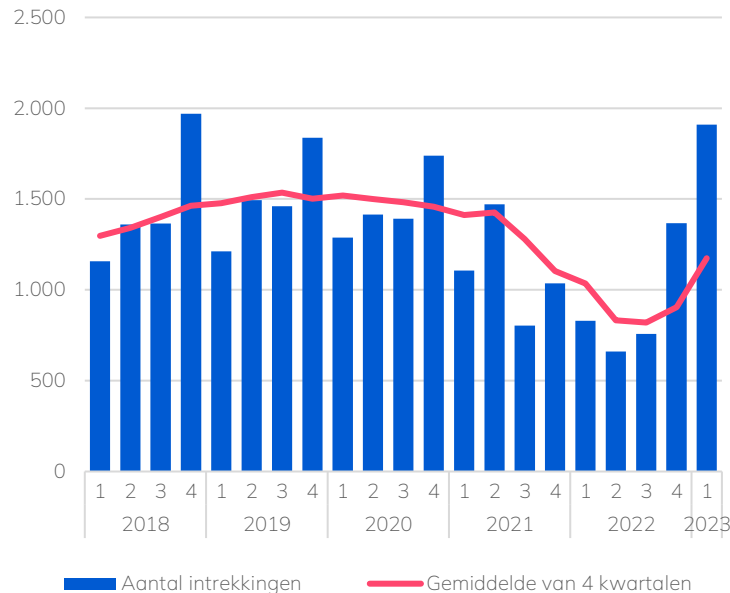


Bron: NVM / brainbay

Meer projecten worden uit de verkoop genomen

Door de verslechterde verkoopbaarheid worden meer projecten uit het aanbod gehaald. Dit vormt een belangrijke oorzaak voor de huidige stabilisatie van het aanbod. In Q1 2023 is de verkoop gestaakt van ruim 1.900 nieuwbouwwoningen.

Aantal ingetrokken nieuwbouwwoningen
Woningen waarbij de verkoop is gestaakt



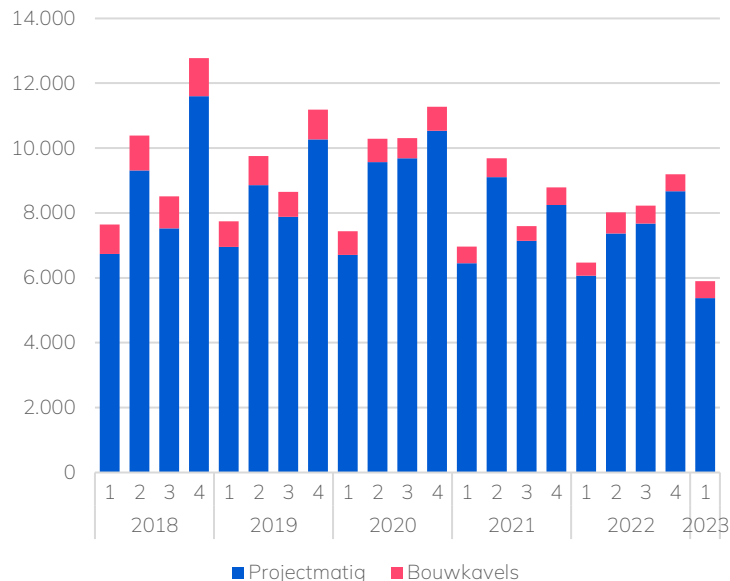
Bron: NVM / brainbay

Minder aanwas van nieuwbouwaanbod

De slechte verkoopbaarheid sorteert inmiddels ook effect op het aantal nieuwbouwwoningen dat te koop wordt gezet. In het 1^e kwartaal van 2023 zijn bijna 5.400 nieuwbouwwoningen en circa 525 bouwkavels door NVM-makelaars in verkoop genomen. Dit is het laagste aantal aanmeldingen sinds de start van deze registratie in 2013. De beperkte aanwas vormt een andere belangrijke oorzaak voor de aanbodstabilisatie.

De beperkte aanwas is een gevolg van nieuwbouwprojecten die vooruit worden geschoven. Projecten waarbij in de huidige omstandigheden weinig vertrouwen is in een succesvolle verkoop worden uitgesteld. Projectontwikkelaars gaan terug naar de tekentafel om tot een beter of veelal betaalbaarder woonproduct te komen. Een van de mogelijkheden die met regelmaat wordt toegepast is het verkleinen van het aantal vierkante meters om tot een lagere koopsom te komen. Het is echter discutabel of deze verkleiningen van de woningen ook op de lange termijn wenselijk zijn.

Aantal nieuwbouwwoningen te koop gezet
Bij een NVM-makelaar



Bron: NVM / brainbay

Projectuitstel leidt tot toekomstig woningtekort

NVM-makelaars zien het aantal nieuwbouwprojecten dat in de pijplijn zit afnemen. De slechte verkoopbaarheid resulteert in projectuitstel bij ontwikkelaars. De vertraging wordt versterkt door een opeenstapeling van externe factoren. De hoge bouwkosten, langdurige vergunningstrajecten, de stikstofproblematiek en bezwaarprocedures worden door de makelaars aangewezen als redenen voor vertraging. Met name de hoge bouwkosten en langdurige vergunningstrajecten zorgen dat de projecten niet op gang komen.

Vanuit de beperkte aanwas ontstaat een volgend probleem. Door het uitstellen van de projecten ontstaat een achterstand die niet meer kan worden ingelopen. Op het moment dat de vraag weer aantrekt is er niet voldoende bouwcapaciteit beschikbaar om zowel de uitgestelde als reguliere projecten te ontwikkelen. Een situatie die ook het geval was na het stilvallen van de bouwproductie tijdens de kredietcrisis. Het woningtekort dat hier is ontstaan kon in de daaropvolgende jaren niet meer worden ingelopen. Dit vormde een van de belangrijkste oorzaken voor de woningschaarste in de afgelopen jaren. De huidige marktontwikkelingen creëren dezelfde valkuil. Het is daarom van belang om anticyclisch te bouwen.



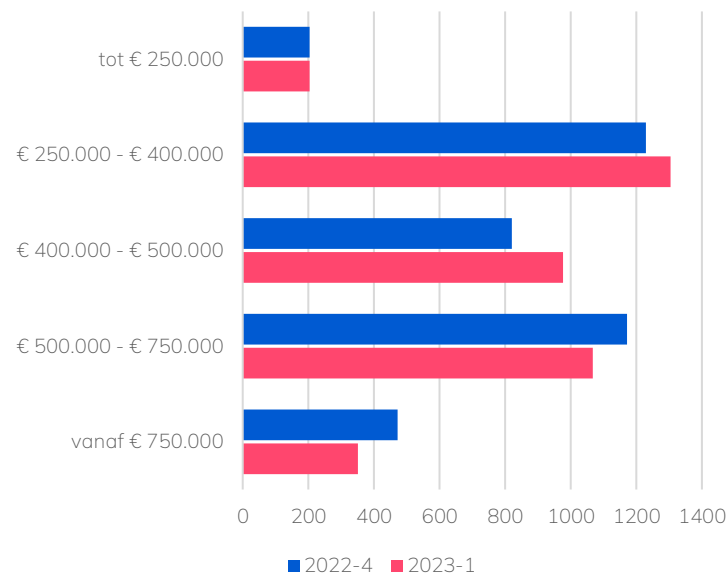
Dynamiek verdwijnt vooral in hogere prijsklassen

De verslechterde verkoopbaarheid is het sterkst zichtbaar in het hogere prijssegment. Woningzoekers in deze prijsklassen voelen de klappen van de verhoogde rente en de verslechterde verkoopbaarheid van de eigen woning het hardst, waardoor ze een pas op de plaatst maken. Bij deze doelgroep is een verhuizing meestal niet noodzakelijk, maar komt dit voort uit de wens om een stap te maken in de woonkwaliteit. De groep heeft daardoor de mogelijkheid om een verhuizing vooruit te schuiven.

In de verkoopcijfers is het verschil duidelijk zichtbaar. Vergeleken met het voorgaande kwartaal is het aantal verkopen van woningen van 500.000 euro of hoger afgenomen, terwijl in de lagere prijsklassen juist een toename is geregistreerd.

De situatie wordt door de NVM-makelaars onderschreven. De verkoop van betaalbare nieuwbouwwoningen verloopt ook stroever, maar deze worden nog wel verkocht. Terwijl de dynamiek in de hogere prijssegmenten stopt.

Aantal verkopen naar prijsklasse
Woningen verkocht door een NVM-makelaar



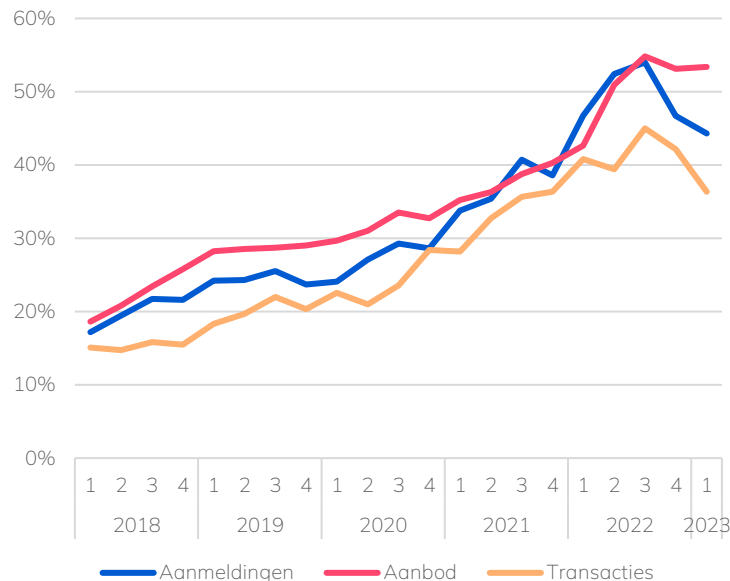
Bron: NVM / brainbay

Verkoop van duurdere woningen uitgesteld

In het aanbod dat nieuw op de markt komt is al een reactie zichtbaar van de slechte verkoopbaarheid van woningen in het hogere segment. Projectuittstel vindt met name plaats bij woningen in de hogere prijsklassen, terwijl woningen met een lagere vraagprijs nog wel in de verkoop worden genomen.

Dit is duidelijk zichtbaar in het aandeel woningen met een vraagprijs van 500.000 euro of hoger. Dit aandeel heeft in de afgelopen jaren sterk in de lift gezeten, maar kent sinds de afgelopen twee kwartalen een kantelpunt. Momenteel valt 44% van de woningen die te koop werd gezet in deze prijsklasse, een half jaar geleden was dit nog 55%. Het aandeel volgt hiermee dezelfde tendens als de verkopen.

Aandeel van de woningen met een vraagprijs hoger dan € 500.000
Woningen verkocht door een NVM-makelaar



Bron: NVM / brainbay

Gemiddelde verkoopprijs neemt af

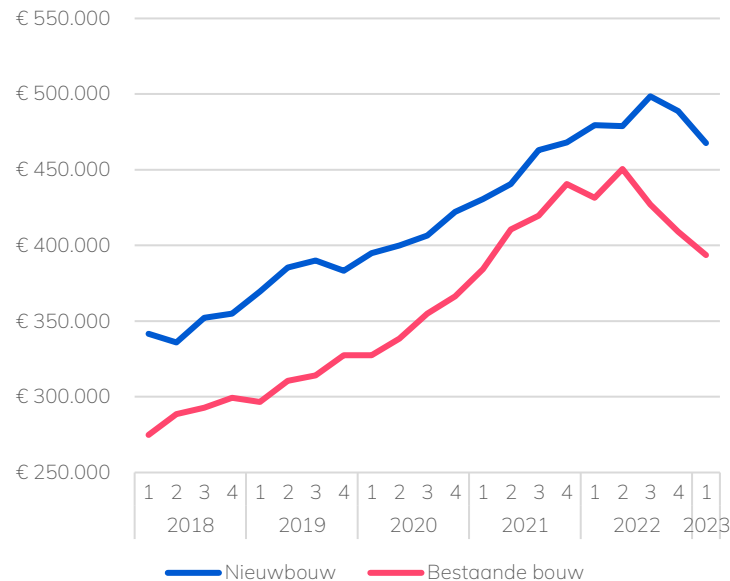
Na de daling van de prijzen in de bestaande bouw is ook in de nieuwbouw een prijscorrectie zichtbaar. In het afgelopen kwartaal betaalden kopers gemiddeld 468.000 euro voor hun woning. Dit is gemiddeld 30.000 minder dan tijdens de piek in het 3^e kwartaal van 2022.

Een belangrijke aanleiding hiervoor is de veranderende dynamiek binnen de prijssegmenten. Doordat minder duurdere woningen worden verkocht, valt het gemiddelde lager uit. De prijscorrectie betekent dus niet direct dat voor dezelfde woning minder wordt betaald, zoals bij de bestaande bouw het geval is.

Een prijscorrectie in de nieuwbouw lijkt echter onvermijdelijk. Om de verkoopbaarheid te verbeteren zullen de prijzen weer meer moeten gaan aansluiten op de bestaande bouw. NVM-makelaars zien sporadisch al dat projecten voor een lagere vraagprijs in verkoop worden genomen dan oorspronkelijk was beoogd. Uit de praktijk blijkt dat dit een zeer gunstig effect heeft op de verkoopbaarheid. Ook toont het aantal nieuwbouwwoningen waarbij gedurende het verkoopproces de prijs naar beneden wordt bijgesteld een toename, maar dit aantal is nog steeds van zeer beperkte mate.

Mediane transactieprijs

Woningen verkocht door een NVM-makelaar



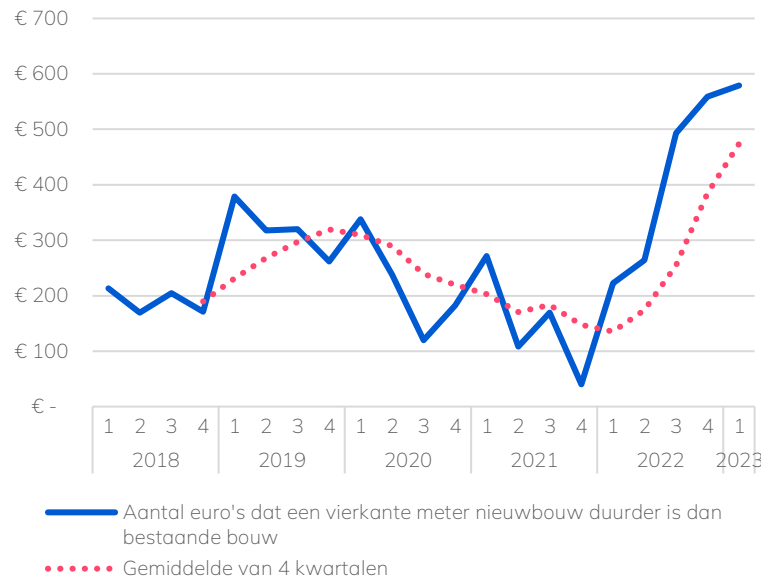
Bron: NVM / brainbay

Nieuwbouw blijft relatief duur

Ondanks de prijscorrectie blijven nieuwe woningen relatief duur ten opzichte van de bestaande bouw. Kopers van een nieuwe woningen betalen gemiddeld genomen 74.000 euro meer voor de aankoop dan kopers in de bestaande bouw. Door de sterke prijsdaling die in de bestaande bouw heeft plaatsgevonden is dit prijsverschil in de afgelopen kwartalen fors opgelopen.

Ondanks de hogere aankoop prijs zijn de maandlasten van een nieuwe woning niet persé hoger dan bij een bestaande woning. Door de betere energetische eigenschappen van een nieuwe woningen liggen de stookkosten over het algemeen aanzienlijk lager. Daarnaast is over het algemeen sprake van lagere onderhoudskosten dan bij een oudere woning. Voor veel kopers vormt dit een belangrijke motivatie om ondanks de hogere aankoop som toch een nieuwbouwwoning te kopen.

Verskil in mediane verkoopprijs per vierkante meter
Tussen nieuwbouw en bestaande bouw



Bron: NVM / brainbay

Knelpunten voor de verkoopdynamiek

Concluderend heeft de consument nog wel interesse in een nieuwbouwwoningen. Dit blijkt ook uit het feit dat nog steeds wordt ingeschreven op projecten. Alleen consumenten haken vaker af gedurende het proces van aankoop. Makelaars wijzen vier knelpunten aan waardoor de consument uiteindelijk niet meer kiest voor een nieuwbouwwoning, namelijk:

- De onzekerheid over wanneer de eigen woning moet worden verkocht
- De hoge financieringskosten (dubbele woonlasten)
- De lange wachttijd tussen aankoop en oplevering
- De hoge prijs ten opzichte van de bestaande bouw

Wanneer de zorgen bij consumenten worden weggenomen zullen wel weer meer woningzoekers gaan kiezen voor een nieuwbouwwoning. Daarom moet er nu, ook bij tegenvallende verkopen, toch worden bijgebouwd. Een doorbouwgarantie kan daarin helpen. Eerder starten met bouwen, bijvoorbeeld bij 50% voorverkoop, leidt tot meer zekerheid voor de consument.



NVM in coproductie
met brainbay

(030) 608 51 85
info@nvm.nl



Bijlage 6

Normblad taxatierapport

Inleiding

Dit normblad geeft de contouren van die grenzen aan voor een reguliere taxatie op basis van het landelijk model: Taxatierapport commercieel vastgoed.

Dit normblad is van toepassing voor zover niet nadrukkelijk in het rapport anders is vermeld.

Waaruit bestaat deze Norm?

1. Definitiebepalingen voor de basis van de waarde en waarderingsgrondslag
2. Kwalificaties van de taxateur
3. Bijzondere vereisten voor het taxatieproces (EVS4) voortvloeiend uit de taxatie opdracht
4. Minimale onderzoekvereisten voor de uitvoering van de waardering
5. Vereisten voor de verslaglegging (EVS5) in het taxatierapport

1. Definitiebepalingen voor de basis van de waarde

Marktwaarde

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

1.1. Inleiding

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

1.2. Waarde begrip als basis van de waarde

Een waardering op basis van de EVS is uitsluitend gebaseerd op de Marktwaarde.

Toelichting

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

worden naar de situatie van het moment van de waardepeildatum en niet met wijsheid achteraf. Uitgegaan moet worden van de beste marktinformatie die op de waardepeildatum van de waardering voorhanden was.

- 1.2.10. niet onder dwang; Houdt in dat elke partij gemotiveerd is om de transactie aan te gaan en niet door fysiek of mentaal geweld of door dwangmaatregelen wordt genoodzaakt de transactie te sluiten.
- 1.2.11. Marktwaaarde k.k.; Wordt geacht te zijn geschat zonder rekening te houden met aan- of verkoopkosten en zonder tegemoetkoming voor enige met de koop of verkoop samenhangende belastingen.

1.3. Bijzondere uitgangspunten en bepalingen

De taxateur hanteert een bijzonder uitgangspunt wanneer hij uitgaat (of opdracht krijgt om uit te gaan) van een bepaald feit dat hem onbekend is, niet bekend kan zijn of dat redelijkerwijze niet door hem kan worden vastgesteld (EVS 5.10.1).

Verder moet het waardeverschil, met de situatie zonder dit bijzondere uitgangspunt, aangegeven worden.

Uitgangspunten en veronderstellingen dienen uitdrukkelijk verantwoord te worden in het taxatierapport.

Zo dienen deze niet alleen – conform EVS – gemeld te worden, maar ook beschreven, toegelicht en in waarde uitgedrukt te worden. Indien mogelijk moet ook weergegeven worden op welke bron men een uitgangspunt baseert en of dit waarneembare marktinformatie is.

De uitgangspunten hebben ook betrekking op de referentietransacties. Het impliciete uitgangspunt is immers dat deze vergelijkbaar zijn met een eventuele verkoop van het vastgoed.

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

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

In zijn algemeenheid zal de Marktwaaarde van een te taxeren vastgoed een weerspiegeling zijn van het meest doeltreffende en meest waarschijnlijke gebruik (HaBU), dat op de waardepeildatum is toegestaan en dat op grond van redelijke verwachtingen de hoogste waarde oplevert. Uit analyses blijkt dat hierdoor de verwachtingswaarde wordt uitgesloten die de markt kan hechten aan de potentiële mogelijkheden van het object die zich nu nog niet openbaren. Hoewel het hier gaat om een oordeel over het object op de waardepeildatum, is het geen oordeel over het beste gebruik dat de markt op die datum voor dat object redelijkerwijze voor mogelijk houdt (EVS 1 - 5.3.7).

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

1.5. Fair Value

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

1.6. Transactie kosten

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

1.7. Bedrijfsgerelateerde elementen (installaties)

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

2. Kwalificaties van de taxateur

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

2.1. Onafhankelijkheid / onpartijdigheid

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

Toelichting

- 2.1.1. *Bij het uitbrengen van een taxatie staat de taxateur er, middels een verklaring in het taxatierapport, voor in dat hij in alle vrijheid en onafhankelijkheid tot zijn waardeoordeel en de onderbouwing daarvan is kunnen komen. Dit geldt zowel ten opzichte van zijn eventuele werkgever, (direct) leidinggevende als de opdrachtgever of eventuele derden.*
- 2.1.2. *De verklaring houdt mede in dat het bedrijf van de taxateur (al dan niet in loondienstverband) zodanig is ingericht (Chinese walls) dat beïnvloeding van de taxateur wordt voorkomen.*
- 2.1.3. *De taxateur maakt direct bekend indien er sprake is van, of er een situatie ontstaat waarin hij niet meer op onafhankelijke wijze tot een waardeoordeel kan komen, dan wel indien zijn onpartijdigheid niet langer gewaarborgd is.*
- 2.1.4. *Taxateurs dienen ervoor te zorgen dat zij voldoen aan de eisen van de opdracht, met professionele normen op het gebied van kennis, competentie en onafhankelijkheid. Hieruit volgt dat een taxateur, die wordt gevraagd een opdracht uit te voeren, eerst inlichtingen moet inwinnen bij de opdrachtgever over de aard van de opdracht en het doel van de taxatie. De taxateur moet zowel aan de eisen van de opdrachtgever kunnen voldoen als aan de regels, wetgeving en gedragscodes die van belang zijn voor de opdracht.*

2.2. Kwalificatie van de taxateur

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

2.3. Vertrouwelijkheid en geheimhouding

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

Toelichting

- 2.3.1. *De taxateur is gehouden tot geheimhouding en vertrouwelijkheid. Dit leidt slechts uitzondering indien deze geheimhouding en/of vertrouwelijkheid opgeheven wordt op grond van een wettelijk voorschrift en/of indien er door het daartoe op grond van de wet bevoegd gezag rechtmatig informatie wordt gevraagd aan de taxateur. Deze vraag naar informatie moet uitdrukkelijk betrekking hebben op (het onderwerp van) de taxatie. Tevens kunnen in de opdrachtbrief overeengekomen uitzonderingen van toepassing zijn.*
- 2.3.2. *De taxateur is gehouden zijn administratie zodanig in te richten en te houden dat door hem verkregen gegevens in het belang van een taxatie niet vrij toegankelijk zijn voor derden.*

2.4. Transparantie, verifieerbaarheid en onderbouwing

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

Toelichting

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

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

a. Eerdere betrokkenheid

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

Toelichting

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

b. Integriteit/objectiviteit en verantwoord handelen

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

Toelichting

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

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

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

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

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

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

c. Ondertekening rapport

De taxateur ondertekent persoonlijk het door hem uitgebrachte taxatierapport.

Toelichting

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

Met de persoonlijke ondertekening van het taxatierapport neemt de taxateur verantwoording voor het door hem uitgebrachte deskundigenbericht.

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

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

d. Verzekering

Een (Register-)taxateur dient zich te verzekeren:

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

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

3.1 Inleiding

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

3.2 Opdrachtvoorwaarden

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

	Voorwaarden	Opmerkingen
1.	Benoeming van de opdrachtgever	De opdrachtgever dient correct te worden benoemd. In het bijzonder wanneer het rapport opgedragen wordt door een andere juridische entiteit dan de eigenaar van het te taxeren object (bv. koper, financier, directeur groot aandeelhouder, curator etc.).
2.	Benoeming van de taxateur	De taxateur dient correct te worden benoemd. Er dient duidelijk te blijken van welke organisatie er sprake is en wie in persoon de taxatie gaat uitvoeren.
3.	Het doel van de taxatie	De basis van de waarde dient exact omschreven te worden, alsmede de opmerking dat de taxatie uitsluitend voor dat doel gebruikt mag worden.
4.	Het onderwerp van de taxatie	Het te taxeren object of objecten dienen nauwkeurig afgebakend/omschreven te worden.
5.	Het te taxeren belang	Het te taxeren belang dient in de opdracht omschreven te worden (bv. Niet limitatief; waardering ten behoeve van aankoop, verkoop, financiering, inbreng etc.).
6.	Gebruik van het object of de classificatie van het object	Per te taxeren object dient het gebruik te worden weergegeven. Daarnaast dient het object te worden geclassificeerd (bv. eigen gebruik, eigen grond, erfpacht).
7.	Basis van de waarde	De basis van de waarde dient in de opdrachtbevestiging te worden weergegeven (Omschrijving waardebegrip).
8.	Datum opname en inspectie	Datum opdracht; Inspectiedatum; Waardepeildatum; Conceptrapportagedatum; Rapportagedatum.
9.	Verklaring van eerdere betrokkenheid	De taxateur dient in de opdrachtbevestiging te verklaren of hij eerder op enigerlei wijze bij het te waarderen object betrokken is geweest.
10.	Verklaring omtrent de status van de taxateur	In de opdrachtbevestiging dient te worden aangegeven of de taxateur als intern (in loondienstverband) of extern taxateur optreedt.
11.	Valuta	In de opdrachtbevestiging dient de valuta, waarin getaxeerd wordt, vermeld te worden.

12.	Bijzondere uitgangspunten of beperkingen	Deze dienen in de opdrachtbevestiging beschreven en toegelicht te worden. Ook wanneer die uitgangspunten gewoonlijk worden gehanteerd.
13.	Opschorting verslaggeving	Opdrachtgever en taxateur geven zich er rekenschap van dat, zolang de taxateur niet beschikt over de benodigde gegevens, hij niet gehouden kan worden de gevraagde rapportage uit te brengen.
14.	Gegevens verstrekt door de opdrachtgever	Indien de opdrachtgever gegevens verstrekt en daarvoor inhoudelijk de verantwoordelijkheid neemt, dienen deze expliciet vermeld te worden.
15.	Beperkingen/uitsluitingen aansprakelijkheid	In de opdrachtbevestiging dient aangegeven te worden waar de aansprakelijkheid van de taxateur jegens opdrachtgever of derden eindigt of zich beperkt.
16.	Publicatie	In de opdrachtbevestiging dient te worden aangegeven dat schriftelijke toestemming van de taxateur is vereist voor reproductie, publicatie of verwijzing van en naar de taxatie of het rapport.
17.	Norm	In de opdracht bevestiging dient te worden bevestigd dat de taxatie zal worden uitgevoerd overeenkomstig deze norm.
18.	Kwalificatie taxateur	In de opdrachtbevestiging wordt blij gegeven dat de taxateur over de benodigde kwalificatie(s) beschikt voor de uitvoering van de taxatie.
19.	Basis voor de berekening van het honorarium	In de opdrachtbevestiging wordt aangegeven wat de grondslag is voor de berekening van het honorarium.
20.	Tuchtrecht	Indien op de taxateur of diens organisatie een tuchtrecht of klachtenregeling van toepassing is, wordt deze in de opdrachtbevestiging vermeld.

3.3 Marketing beperkingen en gedwongen verkopen

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

3.4 Beperkte informatie

Indien een taxateur wordt verzocht een taxatie uit te voeren op basis van beperkte informatie, dient dit in de opdrachtbevestiging te worden vermeld en aan de opdrachtgever te worden bevestigd voordat over de taxatie wordt gerapporteerd.

De taxateur dient vooraf te overwegen of een beperking redelijk is in het licht van het doel van de taxatie. Indien de taxateur van mening is, dat het op basis van de beperkte informatie niet mogelijk is een taxatie te leveren, dient de opdracht te worden afgewezen.

3.5 Hertaxatie zonder bezichtiging

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

3.6 Second opinion (kritische controle)

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

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

6. Minimale onderzoeksvereisten voor de waardering

4.1 Bezichtiging en onderzoek

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

4.2 Verificatie van informatie

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

4.3 Onderzoeksgebieden

Onderzocht worden tenminste en niet limitatief de navolgende gebieden:

No	Onderzoeksgebied		
1.	Juridische aspecten van het vastgoed	Privaatrechtelijke aspecten	Eigendomssituatie, erfpacht, kadastrale kaart, kadastraal uittreksel en overige informatie en belemmeringen.
		Publiekrechtelijke status van het vastgoed	Bestemmingplan, voorbereidingsbesluit, omgevings- vergunning, exploitatieplannen etc.
		Fiscale status van het vastgoed en de onderliggende (huur)overeenkomsten	Status ten aanzien van B.T.W., (herzieningsperiode), overdrachtsbelasting, nieuw vervaardigd onroerend goed etc.
2.	Gebruik van het object	Ruimten	Diverse oppervlakten van het vastgoed volgens de methodiek van de NEN 2580.
			Geef aan in hoeverre het object alternatief aanwendbaar is. Indien daar sprake van is schets de uitpandmogelijkheden en de bijbehorende scenario's.
		Huurders	Huurovereenkomsten, looptijden, bijzondere verplichtingen, zekerheden, andere gebruiksrechten en of voorkeursrechten van koop door bijv. de huurder.
		Locatieaspecten	Zaken in de omgeving van het vastgoed die van invloed zijn op de waarde, zoals stand, ligging, bereikbaarheid, parkeren, (sociale) veiligheid, winkels etc.
	Technische eigenschappen	Beperkte technische omschrijving	Geef een omschrijving op hoofdlijnen van de belangrijkste technische aspecten van het getaxeerde object.
		Bouw- en/of renovatie- en/of uitbreidingsplannen	Omschrijving van voorgenomen bouw-, renovatie- of uitbreidingsplannen, kosten en status.
		Voorzieningen behorende tot het vastgoed	Die installaties en apparatuur die vastgoed gebonden zijn en van invloed (kunnen) zijn op de waarde. Bijvoorbeeld WKO-installaties klimaatbeheersingsinstallaties etc.
		Onderhoudstoestand	De taxateur vormt zich een beeld van de onderhoudstoestand en die factoren die daarbij van invloed kunnen zijn op de waardering. Dit geschiedt op basis van een steekproefsgewijze inspectie. Het oordeel van de taxateur is nimmer een

			garantie voor de aan- of afwezigheid van gebreke.
		Milieu (vervuiling)	Milieufactoren die van invloed zijn op de waarde, zoals bodem, grondwater, geluid, licht, stank etc. Of toepassing van materialen die gevaarlijk of milieu belastend (bijv. asbest).
		Duurzaamheid	Welke duurzaamheidscategorie vertegenwoordigt het vastgoed en welke maatregelen zijn aanwezig?
	Risico's	Geef een inschatting van de risico's voor de eigenaar en/of de financier die samenhangen met het object, de markt en of de voorgenomen ontwikkelingen	
	Marktomstandigheden: de EVS schrijven voor dat een taxateur geen onrealistische uitgangspunten mag formuleren over marktomstandigheden, of een marktwaarde mag veronderstellen die boven een redelijkerwijs te verkrijgen niveau ligt (EVS 1 - 5.4.3).	Geef een omschrijving van de markt waarin het te taxeren object zich bevindt en van de belangrijkste kansen en bedreigingen.	

4.4 Specifieke aanvulling voor winkels

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

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

4.5 Privaatrechtelijke aspecten

Teneinde inzicht te krijgen in de juridische gesteldheid van het object wordt de taxateur geacht op de hoogte te zijn van de inhoud van het kadastraal plan, kadastraal uittreksel en het meest recente eigendomsbewijs (en splitsingsakte bij appartementsrechten). Afschriften daarvan worden door de taxateur bij het rapport gevoegd. Aan de hand daarvan wordt in hoofdlijnen een beeld gegeven van de eigendomsrechten, eventuele zakelijke rechten en andere rechten en verplichtingen.

Bij appartementsrechten doet de taxateur onderzoek naar het bestaan van de belangrijkste periodieke en eenmalige bijdragen. In de regel zal de administrateur/bestuurder van de betreffende vereniging of recente (financiële) bescheiden van de vereniging als informatiebron dienen.

Bij erfpachtrechten zal de taxateur zich op hoofdlijnen vergewissen van de erfpachtvoorwaarden, waaronder:

- Betreft het een tijdelijk recht of voortdurend/eeuwigdurend recht van erfpacht;
- De einddatum (bij een tijdelijk recht van erfpacht) of de expiratedatum (bij een voortdurend recht van erfpacht);
- Het actuele canonbedrag per jaar;
- Herziene canon. Erfpachtcanons zijn vast of zijn geïndexeerd. Aan het einde van de erfpachtperiode wordt echter de canon geheel opnieuw vastgesteld;

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

4.6 Publiekrechtelijke aspecten

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

4.7 Onderhoudstoestand

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

Bij de beoordeling van de onderhoudstoestand staan de waarde bij vervreemding en het eventueel bestaan van buitengewone instandhoudingskosten centraal. Gebreken, die hierop niet van wezenlijke betekenis zijn, blijven buiten beschouwing.

De taxateur zal een nader (bouwkundig) onderzoek adviseren als naar zijn oordeel twijfel of onduidelijkheid bestaat over de bouwkundige of onderhoudstoestand.

4.8 Verontreiniging

De taxateur verricht geen technisch onderzoek naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde (kunnen) beïnvloeden. Er is uitsluitend gebruik gemaakt van de in het rapport vermelde bronnen. In het rapport wordt een globale indicatie van de milieutoestand van het object gegeven, gebaseerd op visuele inspectie, plaatselijke bekendheid van de taxateur en de door de taxateur geraadpleegde informatiebron(nen). De taxateur dient bij eigenaar, gebruiker, koper en verkoper te vragen naar eventuele bodemrapporten en het gebruik in het verleden. De taxateur raadpleegt in ieder geval het Kadaster en de bron(nen) waarnaar het Kadaster in verband met de betreffende locatie verwijst, alsmede het Bodemloket.

Indien er geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspect, betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecten worden vermeld, betekent niet altijd dat deze milieuaspecten bewezen zijn. Verder onderzoek kan gewenst zijn.

In met name oudere objecten kan sprake zijn van asbestverdachte materialen, die niet altijd bij een taxatie kunnen worden opgemerkt en/of als zodanig worden herkend.

Indien de taxateur verontreiniging en/of asbestverdachte materialen aanwezig acht, dient de taxateur aan te geven op welke plaatsen deze verontreiniging en/of asbestverdachte materialen aanwezig (kunnen) zijn.

7. Vereisten voor de verslaglegging in het Taxatierapport

5.1 Algemene uitgangspunten

Het taxatierapport vormt de verslaglegging van de door de taxateur uitgevoerde waardering. Een taxatierapport dient vanuit dat perspectief en in zijn geheel ondubbelzinnig, eenduidig en niet multi-interpretabel te zijn. Daarnaast dient in het taxatierapport geborgd te zijn dat deze voldoet aan het doel van de taxatie, zoals dat met de opdrachtgever is overeengekomen.

Indien in het taxatierapport wordt afgeweken van de hieronder omschreven minimumvereisten, dient dit te worden aangetekend en voorzien van een door de taxateur onderbouwde argumentatie.

In het kader van de bestrijding van fraude dient gestreefd te worden naar maximale transparantie in de verslaglegging. Indien er gegevens niet openbaar gemaakt (mogen) worden in de verslaglegging dient hiervan aantekening gemaakt te worden in het rapport, voorzien van een argumentatie. Bijvoorbeeld een bedrijfseconomisch belang van de opdrachtgever, maar wel ingezien door de taxateur.

5.2 Minimumvereisten taxatierapport

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

1.	Benoeming van de opdrachtgever	Het rapport moet gericht zijn aan de opdrachtgever. Voor het overige dienen die eisen in acht genomen worden die gelden voor opdrachtverlening en identificatie in het rechtsverkeer.
2.	Duiding van de taxateur	Het rapport moet duidelijk herkenbaar zijn als afkomstig van een met naam en toenaam genoemde taxateur (natuurlijk persoon) alsmede van zijn professionele kwalificatie(s). Daarnaast de gegevens van het bedrijf of de organisatie waaraan de taxateur verbonden is
3.	Datum opname en inspectie	De opnamedatum dient in het taxatierapport te worden vermeld.
4.	Peildatum van de waarde	De peildatum voor de waardering dient in het taxatierapport apart te worden vermeld ook al is deze gelijk aan de opnamedatum.
5.	Object/ onderwerp van de taxatie	Het object/ onderwerp/object van de taxatie dient voldoende omschreven te zijn en juridisch geduid door de kadastrale aanduiding.
6.	Het te taxeren belang	Het juridisch belang in het te taxeren object dient geduid te worden. Bijvoorbeeld taxatie ten behoeve van koop/ huur / financiering.
7.	De basis van de waarde	De basis van de waarde dient te worden vermeld, aangevuld met een uitgeschreven definitie van de betreffende waarde. De basis van de waarde dient in overeenstemming te zijn met die zoals gedefinieerd in deze norm (zie ook 5.3).
8.	Bijzondere uitgangspunten/ afwijkingen en voorbehouden	De taxateur onderbouwt uitgebreid en gemotiveerd welke bijzondere uitgangspunten, uitsluitingen en of aannames er door hem zijn gehanteerd.
9.	Verklaring intern/extern	De taxateur verklaart of deze tot de organisatie van de opdrachtgever behoort, dan wel een onafhankelijke derde is.
10.	Verklaring van eerdere betrokkenheid bij het object	De taxateur verklaart of deze het object de afgelopen twee jaren eerder getaxeerd heeft en met welk doel.
11.	Openbaarmaking of uitsluiting van de betrokkenheid van de taxateur bij de opdrachtgever of het object	De taxateur verklaart in welke verhouding hij tot de opdrachtgever staat, dan wel het object. Is er uitsluitend sprake van een verhouding opdrachtgever-opdrachtnemer of zijn er ander verbanden of belangen van de taxateur bij opdrachtgever of object?
12.	Verklaring van de kwalificatie(s) van de taxateur	Hier geeft de taxateur aan op grond van welke kwalificaties hij van mening is in staat te zijn deze taxatie uit te voeren. Bijvoorbeeld ingeschreven in het register

13.	Verklaring van toepassing zijnde tuchtrecht	De taxateur verklaart welk tuchtrecht van toepassing is op hem en de uitgevoerde taxatie.
14.	Gebruikt valuta	In het taxatierapport wordt verklaard in welke valuta de waardering is uitgebracht. Indien waardecomponenten uit een andere valuta zijn gebruikt, wordt aangegeven welke wisselkoers per peildatum is gehanteerd ten opzichte van de hoofdvaluta en wat de bron is waaruit is geput.
15.	Bevestiging door de taxateur van de gehanteerde norm	De taxateur verklaart overeenkomstig welke norm hij voor de taxatie heeft gehanteerd.
16.	Verklaring beperking geldigheid	“ Deze taxatie is uitsluitend bestemd voor het genoemde doel (te taxeren belang) en de genoemde opdrachtgever etc. “
17.	De taxatie vermeldt de omvang van de uitgevoerde recherche, de aard en de geraadpleegde bronnen van informatie	De taxateur beschrijft welke recherches door hem in het kader van de taxatie zijn uitgevoerd. Ook maakt hij uitputtend melding van de geraadpleegde bronnen en de omvang van de verkregen en gehanteerde informatie.
18.	De vastgestelde waarde dient te worden weergegeven in cijfers en in woorden met toevoeging van de gehanteerde valuta	Indien er sprake is van meerdere objecten dienen deze individueel gewaardeerd te worden.
19.	Het rapport dient te worden ondertekend en voorzien van een datum van ondertekening	
20.	Visuele object presentatie	Het taxatierapport bevat tenminste een presentatie met afbeeldingen van het vastgoed waardoor een goed totaalbeeld van het vastgoed kan worden verkregen. Hierbij wordt bij voorkeur ook de omgeving in beeld gebracht, alsmede een plattegrond waaruit de ligging van het object blijkt (zie ook 5.5).

5.3 Onderbouwing waardeoordeel

Het rapport bevat een onderbouwing van de waardering. De taxateur geeft uitleg over de gehanteerde methodieken en waarom hij deze heeft gehanteerd. Van iedere gehanteerde methode wordt een berekening bijgevoegd, welke is voorzien van een onderbouwing van de gebruikte marktgegevens (kapitalisatiefactoren/vergelijgingsobjecten/etc.). Bij de berekeningen wordt voor de vloeroppervlakten NEN 2580 gehanteerd.

In de berekening dienen een onderbouwing van de kapitalisatiefactor, de economische huurwaarde en de exploitatielasten terug te vinden zijn.

5.4 Referentiepanelen

Huidige richtlijn ROZ:

De richtlijn luidt om in het taxatierapport minimaal drie referentietransacties op te geven, voor zowel de markthuren (per m²) als de BAR (NAR). Van de referentietransacties moet onderbouwd worden dat dit vergelijkbare objecten en transacties zijn. In het geval van een kleine markt of geringe activiteit mag ook gebruik gemaakt worden van transacties in vergelijkbare steden of transacties uit het verleden (maximaal drie jaar terug met toelichting).

Verwijzing naar marktrapporten worden, evenals referenties/transacties uit de eigen portefeuille, óók als referentie geaccepteerd (mits er aandacht wordt besteed aan vergelijkbaarheid van het marktbeeld en het te taxeren object). Indien het niet mogelijk is om bruikbare referenties te geven, dient dit expliciet te worden toegelicht.

In het taxatierapport dient de taxateur de afwijking tussen de getaxeerde waarde en de modelwaarden nader toe te lichten. De afwijking kan bijvoorbeeld ontstaan doordat de onroerende zaak qua gebruik afwijkt van de referentieobjecten. Dit dient u per referentieobject aan te geven.

5.5 Visuele objectpresentatie

Het taxatierapport bevat tenminste een presentatie met afbeelding van het object waardoor een goed totaalbeeld van het object kan worden verkregen, waarbij bij voorkeur ook de omgeving in beeld wordt gebracht, alsmede een plattegrond waaruit de ligging van het object blijkt.

Het taxatierapport bevat ten minste vier afbeeldingen per object waarbij minstens de voor- en achterkant van het object, het straatbeeld en het interieur in beeld worden gebracht. De foto's dienen de actuele situatie zo goed mogelijk weer te geven.

5.6 Taxatierichtlijn, specifieke aanvulling voor winkels

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

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

Bijlage 7

Gemeente Heiloo
De heer M. Strijkel
Postbus 1
1850 AA Heiloo

Heemstede, 31 maart 2023

Betreft: Offerte taxatie inbrengwaarde Zuiderloo te Heiloo.

Geachte heer Strijkel,

Op uw verzoek breng ik met genoegen een offerte uit voor de taxatie van de inbrengwaarde van de gronden voor de nieuwbouwontwikkeling in het plan Zuiderloo. Op voorhand wil ik u bedanken voor het aanvragen van de offerte.

Aanleiding

De gemeente Heiloo realiseert een nieuwbouwwijk met circa 550 woningen. Het gebied is gelegen aan de zuidelijke rand van Heiloo en is totaal circa 23,7 ha groot. Voor de herziening van het exploitatieplan dient de waarde van de gronden en opstallen vastgesteld te worden. Tevens wilt u een taxatie voor de potentiële grondopbrengst op basis van het door u aangeleverde programma.

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). Tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten eerste, van de wet, worden, voor zover deze redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, gerekend de ramingen van:

- De waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- De waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
- De kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
- De kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

Opdrachtgever

Gemeente Heiloo
De heer M. Strijkel
Postbus 1
1850 AA Heiloo

Opdrachtnemer

De vennootschap met beperkte aansprakelijkheid handelend onder de naam
Tiede Randstedelijk Rentmeester | Taxateur, gevestigd Reigerlaan 28 te 2106 DE Heemstede en
ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 62289462.

Doel taxatie

Doel van de taxatie is het vaststellen van de inbrengwaarde van de gronden in verband met een herziening van het exploitatieplan als gevolg van een gerechtelijke uitspraak.

Het te taxeren object

Omschrijving	Inbrengwaarde
Kadastraal bekend	Zie bijlage

Te taxeren belang

Het **vol eigendom**, ~~recht van erfpacht~~, ~~recht van opstal~~, ~~appartementenrecht~~ wordt getaxeerd van bovengenoemd onderwerp.

Waarderingsgrondslag (basis van waarde)

Het te hanteren waardebegrip is marktwaarde, door de NRVt als volgt omschreven, *“het geschatte bedrag waartegen een vastgoedobject tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.”*

Taxatiemethode

Voor de taxatie zal gekozen worden voor de inkomstenbenadering, de vergelijkingsmethode, of de kostenbenadering. Naar aanleiding van de opname ter plaatse, verstrekte gegevens en verzamelde vergelijkingstransacties zal de meest geschikte methodieke keuze bepaald worden, de keuze zal in het rapport gemotiveerd worden.

Uitgangspunten

Voor de taxatie wordt uitgegaan van de (on)mogelijkheden van het toekomstige bestemmingsplan, te weten de waarde van de percelen als onderdeel van totale ontwikkeling. Voor zover mogelijk wordt gebruik gemaakt van de vergelijkingsmethode in ieder geval zal de waarde middels een residuele grondwaardeberekening worden bepaald. Indien er twee taxatiemethodieken zijn toegepast, zal er een onderbouwde verzoening van de waardes worden gerapporteerd.

Bij de waardering worden in elk geval de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Getaxeerd moet worden de inbrengwaarde (complexwaarde) van de gronden. De te taxeren perceelgedeelten zijn onderdeel van een complex, bestaande uit het plan Zuiderloo.

Taxateur gaat ervan uit dat alle beschikbare informatie die opdrachtgever, ten aanzien van de te taxeren objecten heeft, kosteloos aan taxateur zal verstrekken. Met name omvang en aantallen van de geplande woningen, eventuele ramingen van kosten bouw- en woonrijp maken en de kosten voor de infrastructurele werken.

Bijzondere uitgangspunten

Bij de waardering worden de navolgende bijzondere uitgangspunten gehanteerd.

- Geen.

Waardepeildatum

De waardepeildatum is 1 juli 2023.

Taxatietype

Opdrachtgever en opdrachtnemer zullen overeenkomen dat er een volledige taxatie/ ~~hertaxatie/ markttechnische update~~ uitgevoerd dient te worden voor onderhavige taxatieopdracht.

Taxatiestandaarden

Opdrachtnemer verricht de professionele taxatiedienst in overeenstemming met de meest actuele versie van de EVS, die zijn opgesteld en worden onderhouden door The European Group of Valuers' Associations, TEGoVA, (www.tegova.org). Tevens verklaart opdrachtnemer op de hoogte te zijn en te handelen overeenkomstig de inhoud van het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed zoals opgesteld door het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).

Uitvoerend taxateur

De heer Tiede de Boer Rentmeester en Beëdigd Taxateur/Makelaar.

Ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateur in de kamers Wonen, Bedrijfsmatig Vastgoed en Landelijk Vastgoed, onder nummer RT510156326.

En tevens ingeschreven in het DOBS-register.

Competentie taxateur

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

Objectiviteit en onafhankelijkheid

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

Taxateur verklaart dat hij niet recentelijk betrokken is geweest c.q. binnen afzienbare termijn wordt betrokken bij de te waarderen onroerende zaken (in welke hoedanigheid dan ook), welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstrengeling. Taxateur heeft in 2020 de inbrengwaarde getaxeerd. Daar het om een actualisatie van de inbrengwaarde gaat, het taxatiedoel en de opdrachtgever gelijk zijn, is taxateur van mening dat hij de taxatie objectief en onafhankelijk kan verrichten.

Taxateur verklaart dat de jaarlijkse omzet van de geregistreerde taxateur, dan wel het taxatiebedrijf verkregen met een professionele taxatiedienst aan opdrachtgever, inclusief de aan de opdrachtgever gelieerde bedrijfsonderdelen niet meer bedraagt dan 25% van de totaalomzet van de geregistreerde taxateur dan wel het taxatiebedrijf waaraan hij is verbonden, welke totaalomzet is verkregen met alle diensten in Nederland.

Informatievoorziening

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

- Kadaster;
- Akte van levering;
- Bestemmingsplan;
- Bodeminformatie;
- Huurovereenkomst en laatste factuur(indien van toepassing);
- Side-letters (indien van toepassing);
- Financiële gegevens, historisch en toekomstig (indien van toepassing);
- etc.

Verificatie van de openbare gegevens geschiedt, voor wat betreft de openbare informatie, door taxateur. Door ondertekening van dit schrijven verklaart opdrachtgever dat alle te verstrekken informatie juist en volledig zal zijn en dat er geen feiten of omstandigheden niet vermeld worden,

die van positieve of negatieve invloed op deze taxatie kunnen zijn. Opdrachtnemer aanvaardt geen aansprakelijkheid voor taxaties waarbij opdrachtnemer niet juist of onvolledig geïnformeerd is.

De door u ter beschikking gestelde informatie en de door ons uit te brengen rapportage zullen niet voor andere doeleinden gebruikt of openbaar gemaakt worden. In verband met mogelijke implicaties van onjuiste of onvolledige publicatie is tevens vooraf schriftelijke toestemming van opdrachtnemer vereist voor iedere reproductie of publieke verwijzing naar de taxatie of het taxatierapport.

Plausibiliteitsverklaring

Opdrachtnemer heeft ter interne kwaliteitsbewaking en conform de van toepassing zijnde reglementen van het NRV (Reglement Wonen, Bedrijfsmatig Vastgoed, Landelijk en agrarisch Vastgoed) de procedure om elk taxatierapport te laten toetsen door een gekwalificeerde collega. De toetsing wordt gedaan door **de heer A. van Gellicum** waarbij de taxateur op basis van sec het taxatierapport nagaat of de uitvoerende taxateur de regelgeving heeft nageleefd, tot een aannemelijke conclusie is gekomen en of dit op een afdoende wijze is vastgelegd in het dossier. Een beschrijving van de bevindingen van de controlerende taxateur wordt als bijlage aan het definitieve rapport toegevoegd.

Concept rapportage

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

Door opdrachtgever kan nadere informatie worden verstrekt, en suggesties worden gedaan die leiden tot een verbetering van de taxatie. Conform taxatiestandaard EVS zal de taxateur in het definitief rapport verslag doen welke informatie is verstrekt en/of welke suggesties zijn gedaan, hoe die informatie is gebruikt om verandering in de waarde te rechtvaardigen of om welke redenen de taxatie niet is veranderd.

Wanneer opdrachtgever het concept-rapport heeft ontvangen en binnen 10 werkdagen geen reactie heeft gestuurd (met aankomstbevestiging) per mail, dan zal taxateur het definitieve taxatierapport opmaken, tekenen en verzenden.

Onderdeel van de opdracht is een persoonlijke conceptbespreking. Indien opdrachtgever een aanvullend overleg wenst, zal dit op nacalculatie (uurtarief à € 135,- ex. BTW) worden verrekend.

Definitieve rapportage

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

Tiede Randstedelijk Rentmeester | Taxateur behoudt zich de eigendom voor van het geleverde rapport, totdat de factuur voor deze opdracht geheel is voldaan.

Honorarium

De werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd tegen een tarief van 45 uur à € 135,-, totaal € 6.075,- dit is exclusief BTW en exclusief de kosten voor de verplichte plausibiliteitsverklaring à € 200,- maar inclusief alle overige kosten. De totaalprijs bedraagt dan ook € 6.275,- exclusief BTW.

Facturatie vindt plaats bij het toesturen van het rapport. Betaling dient plaats te vinden binnen 20 werkdagen na factuurdatum.

NRVT

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

Algemene voorwaarden

Op deze werkzaamheden zijn de inkoopvoorwaarden van de gemeente Heiloo van toepassing.

Beroepsaansprakelijkheidsverzekering

Opdrachtnemer heeft een beroepsaansprakelijkheidsverzekering,, doch iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering (de Vereende met polisnummer BA20540444) wordt uitgekeerd. Dit betreft maximaal € 5.000.000,= per geval en € 5.000.000,= maximaal per jaar.

Mocht u na het lezen van deze offerte nog vragen en/of opmerkingen hebben, dan verneem ik dat uiteraard graag.

Ik vertrouw erop hiermee een passende aanbieding te hebben gedaan en zie uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,



Tiede de Boer
Rentmeester NVR en Beëdigd NVM taxateur

Opdrachtgever : 18 april 2023 opdrachtbevestiging ontvangen per mail

Bijlage te taxeren kadastrale percelen en oppervlakten

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte in m2	Te taxeren in m2
Heiloo	E	1998	2.525	170
Heiloo	E	2068	4.140	4.140
Heiloo	E	2258	1.706	1.586
Heiloo	E	2555	1.557	163
Heiloo	E	2576	1.810	339
Heiloo	E	2576	1.810	1.472
Heiloo	E	2578	5.282	1.061
Heiloo	E	2578	5.282	4.318
Heiloo	E	2702	588	588
Heiloo	E	2996	5.725	523
Heiloo	E	2996	5.725	4.878
Heiloo	E	3095	8.623	82
Heiloo	E	3182	12.041	2.058
Heiloo	E	3182	12.041	2.037
Heiloo	E	1824	410	410
Heiloo	E	1827	4.777	4.738
Heiloo	E	2247	310	310
Heiloo	E	2513	2.070	2.070
Heiloo	E	2551	20.869	848
Heiloo	E	3199	124	124
Heiloo	E	3015	4.810	1.630
Heiloo	E	3016	493	493
Heiloo	E	3017	116	114
Heiloo	E	3018	716	716
Heiloo	E	3019	235	235
Heiloo	E	1455	1.600	613
Heiloo	E	1748	125	125
Heiloo	E	1776	605	605
Heiloo	E	2678	1.045	1.045
Heiloo	E	2725	1.030	917
Heiloo	E	1678	540	540
Heiloo	E	1823	240	178
Heiloo	E	2248	1.230	1.230
Heiloo	E	2511	75	65
Heiloo	E	2512	1.475	826
Heiloo	E	2009	1.230	1.230
Heiloo	E	2067	770	770
Heiloo	E	3214	3.551	3.551
Heiloo	E	3215	1.020	1.020

Heiloo	E	3216	1.415	1.415
Heiloo	E	2701	771	771
Heiloo	E	2703	1.230	1.230
Heiloo	E	1400	395	395
Heiloo	E	1401	365	81
Heiloo	E	3119	1.749	623
Heiloo	E	3087	4.675	3.906
Heiloo	E	2464	670	670
Heiloo	E	2121	925	925
Heiloo	E	1227	5.142	2.794
Heiloo	E	2900	517	517
Heiloo	E	1770	3.655	1.541
Heiloo	E	2720	122	122
Heiloo	E	2034	977	977
Heiloo	E	2035	689	689
Heiloo	E	1893	815	409
Heiloo	E	2899	65	65
Heiloo	E	3040	156	156
Heiloo	E	2122	475	475
Heiloo	E	2032	835	835
Heiloo	E	2182	497	497
Heiloo	E	2390	1.680	1.056
Heiloo	E	2017	2.610	2.610
Heiloo	E	2389	8.460	8.460
Heiloo	E	2724	1.155	901
Heiloo	E	849	1.242	599
Heiloo	E	3073	914	914
Heiloo	E	2416	2.706	1.505
Heiloo	E	2719	794	545
Heiloo	E	2419	2.785	2.785
Heiloo	E	2721	202	202
Heiloo	E	2420	995	995
Heiloo	E	1994	1.825	1.455
Heiloo	E	2036	925	925
Heiloo	E	997	2.035	1.086
Heiloo	E	2413	1.265	1.265
Heiloo	E	2680	165	10