



TAXATIERAPPORT

Taxatie residuele grondwaarde 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	5
1.18	Geldigheidsduur	5
2	Kadastrale eigendomsinformatie	6
2.1	Plaatselijke aanduiding	6
2.2	Het getaxeerde belang	6
2.3	Overige rechthebbenden	6
2.4	Publiekrechtelijke beperkingen	6
2.5	Privaatrechtelijke beperkingen	6
2.6	Belemmeringenwet privaatrecht	6
2.7	Overige beperkingen	6
3	Omschrijving van het getaxeerde	7
3.1	Globale beschrijving	7
3.2	Huur-, pacht- en gebruiksovereenkomsten	7
3.3	Locatieomschrijving	7
3.4	Planologie	8
3.5	Vergunningen	9
3.6	Courantheid	9
3.7	Milieuaspecten, bodem- en grondwaterverontreiniging	9
3.8	Asbesthoudende stoffen	9
4	Waardebepaling	9
4.1	Uitgangspunten	9
4.2	Bijzondere uitgangspunten	10
4.3	Methode	10
4.4	Taxatieonzekerheid	11
4.5	Markt	11

4.6	Referenties	12
5	Taxatie	12
5.1	Optimale aanwending / Highest and Best Use (HaBU)	12
5.2	SWOT-analyse	12
5.3	Werkwijze	12
5.4	Getaxeerde waarde	13
5.5	Backtesting	13
6	Verantwoording	14

Bijlage 1 Foto's van het getaxeerde

Bijlage 2 Referenties

Bijlage 3 Rekenbladen

Bijlage 4 Bestemmingsplan

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 actuele marktwaarde van de potentiële grondopbrengsten van het nog te ontwikkelen woningprogramma.

De taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met EVS en de toepasselijke reglementen van het NRVt.

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

Getaxeerd dient te worden de (grond)opbrengsten in het exploitatieplan Zuiderloo, zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 1, onder c, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.7 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Tot de opbrengsten worden gerekend de opbrengsten van uitgifte van de gronden in het exploitatieplan.

1.5 Verklaringen

Ondergetekende verklaart niet recent betrokken te zijn geweest bij transacties ten aanzien van de het 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 residuele grondwaardeberekening 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 residuele grondwaarde eerder getaxeerd, te weten september 2020, dit in het kader van de toenmalige herziening van het exploitatieplan Zuiderloo.

1.5.3 Verklaring geen zakelijk belang

Ondergetekende verklaart verder geen zakelijk belang bij de getaxeerde 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;



- Overzicht te realiseren woningbouwprogramma, inclusief de oppervlakte van de woningen en de kavels.

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.

Onder de wettelijke transactiekosten wordt verstaan:

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

1.15 Gebeurtenissen na taxatie

Voor zover bekend bij de taxateur zijn er geen materiële wijzigingen aangebracht 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 residuele grondwaarde 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

Getaxeerd is de residuele grondwaarde van nog te bouwen woningen binnen het plangebied Zuiderloo. De exacte locatie van de diverse woningen zijn nog niet bekend. Hiermee is er geen kadastrale aanduiding te geven van de getaxeerde objecten.

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 rechthebbende bekend, omdat dit buiten het kader van de taxatieopdracht valt is hier ook geen nader onderzoek naar gedaan. In zijn waardeoordeel gaat de taxateur er vanuit dat het getaxeerde leeg en ontruimd wordt geleverd, vrij van huur- en gebruiksrechten en het eigendom van de getaxeerde objecten zonder waardebeïnvloedende zakelijke rechten zal worden geleverd.

2.4 Publiekrechtelijke beperkingen

Het betreft een taxatie waarbij de grondwaarde getaxeerd moet worden, zonder dat hier een concrete locatie aan verbonden wordt. Taxateur heeft dan ook geen onderzoek kunnen doen naar eventuele publiekrechtelijke beperkingen.

In zijn waardeoordeel is de taxateur er vanuit gegaan dat op het getaxeerde geen waarde beïnvloedende publiekrechtelijke beperkingen rechten rusten.

2.5 Privaatrechtelijke beperkingen

Het betreft een taxatie waarbij de grondwaarde getaxeerd moet worden zonder dat hier een concrete locatie aan verbonden wordt. Taxateur heeft dan ook geen onderzoek kunnen doen naar eventuele privaatrechtelijke beperkingen.

In zijn waardeoordeel is de taxateur er vanuit gegaan dat op het getaxeerde geen waarde beïnvloedende privaatrechtelijke beperkingen rechten rusten.

2.6 Belemmeringenwet privaatrecht

Het betreft een taxatie waarbij de grondwaarde getaxeerd moet worden zonder dat hier een concrete locatie aan verbonden wordt. Taxateur heeft dan ook geen onderzoek kunnen doen naar eventuele aantekeningen krachtens belemmeringenwet privaatrecht.

In zijn waardeoordeel is de taxateur er vanuit gegaan dat op het getaxeerde geen waarde beïnvloedende aantekeningen krachtens belemmeringenwet privaatrecht rusten.

2.7 Overige beperkingen

In zijn waardeoordeel is de taxateur er vanuit gegaan dat op het getaxeerde geen waarde beïnvloedende overige beperkingen rusten.

3 Omschrijving van het getaxeerde

3.1 Globale beschrijving

Getaxeerd is de (residuele) grondwaarde van nog te bouwen woningen. Het te realiseren programma is onderstaand weergegeven.

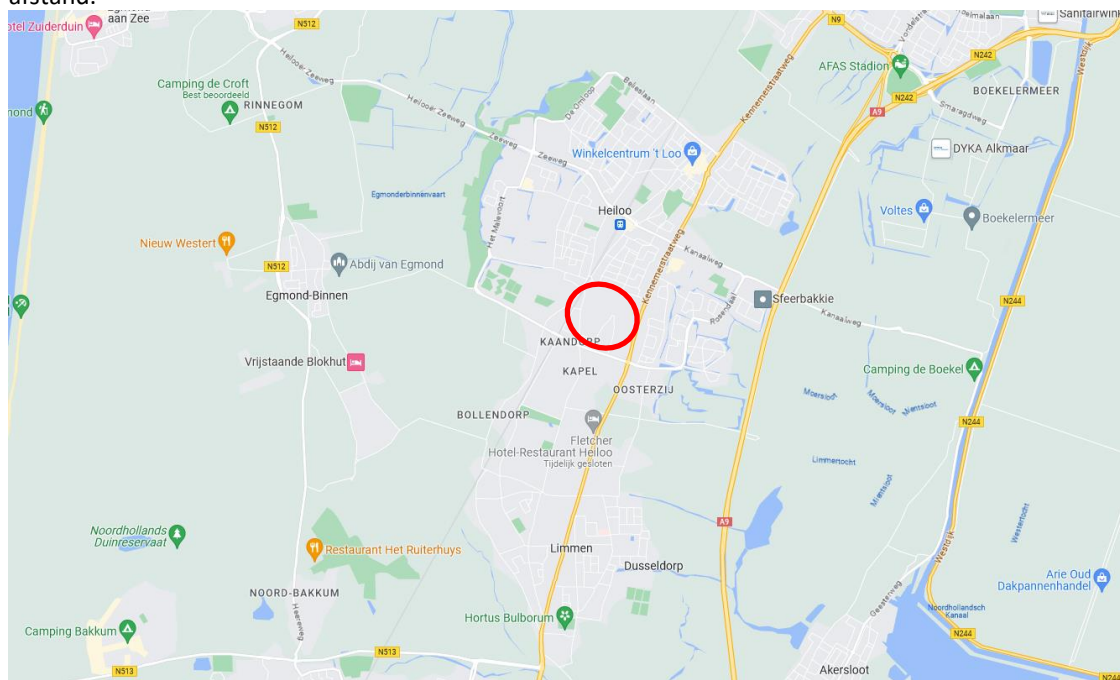
Woning	Soort bouw	Functie	Categorie	Segment	Categorie	Koop/huur	Categorie	Prijsklasse		(Woning)type	Kavel oppervlakte in m2	Aantal	m2 GBO per eenheid
								van	tot				
App. sociaal	Nieuwbouw	Wonen	2	Sociaal	Sociaal	Huur		€ 647,19	€ 808,06	Appartement		0	n.v.t.
Rijwoning sociaal	Nieuwbouw	Wonen	2	Sociaal	Sociaal	Huur		€ 647,19	€ 808,06	Rijwoning	90	0	n.v.t.
Rijwoning Koop	Nieuwbouw	Wonen	2	Vrije sector	Goedkoop	Koop		€ 218.000,00	€ 281.000,00	Rijwoning	110	33	75
Koop app.	Nieuwbouw	Wonen	3	Vrije sector	Middenduur	Koop		€ 281.000,00	€ 388.000,00	Appartement	1	0	62
Rijw. Middenh.	Nieuwbouw	Wonen	3	Vrije sector	Middenduur	Huur		€ 808,06	€ 1.087,00	Rijw. klein	195	0	83
Rijw. Groot	Nieuwbouw	Wonen	3	Vrije sector	Middenduur	Koop		€ 281.000,00	€ 388.000,00	Rijw. Groot	195	10	105
Hoekw. Groot	Nieuwbouw	Wonen	3	Vrije sector	Middenduur	Koop		€ 281.000,00	€ 388.000,00	Hoekw. Groot	225	10	113
2 ¹ kap klein	Nieuwbouw	Wonen	3	Vrije sector	Middenduur	Koop		≤ € 388.000,=		2 ¹ kap klein	180	10	97
2 ¹ kap midden	Nieuwbouw	Wonen	4	Vrije sector	Duur	Koop		> € 388.000,=		2 ¹ kap midden	250	2	115
2 ¹ kap groot	Nieuwbouw	Wonen	4	Vrije sector	Duur	Koop		> € 388.000,=		2 ¹ kap groot	325	2	130
Klein Bijz. kavel	Nieuwbouw	Wonen	4	Vrije sector	Goedkoop	Koop		> € 388.000,=		Vrijst. Klein	250	2	60
Vrijst. Midden	Nieuwbouw	Wonen	4	Vrije sector	Duur	Koop		> € 388.000,=		Vrijst. Klein	350	4	143
Vrijst. Groot	Nieuwbouw	Wonen	4	Vrije sector	Duur	Koop		> € 388.000,=		Vrijst. Groot	500	10	173
Kavel 750	Kavel	Wonen	4	Vrije sector	Duur	Koop		> € 388.000,=		Kavel	750	0	n.v.t.
Kavel 1000	Kavel	Wonen	4	Vrije sector	Duur	Koop		> € 388.000,=		Kavel	1000	0	n.v.t.
Kavel 1000	Kavel	Wonen	4	Vrije sector	Duur	Koop		> € 388.000,=		Kavel	1250	0	n.v.t.
Kavel 1500	Kavel	Wonen	4	Vrije sector	Duur	Koop		> € 388.000,=		Kavel	1500	0	n.v.t.
											Totaal	83	

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. bevinden zich op loop- en/of fietsafstand. Ook het NS-station bevindt zich op korte afstand.



3.5 Vergunningen

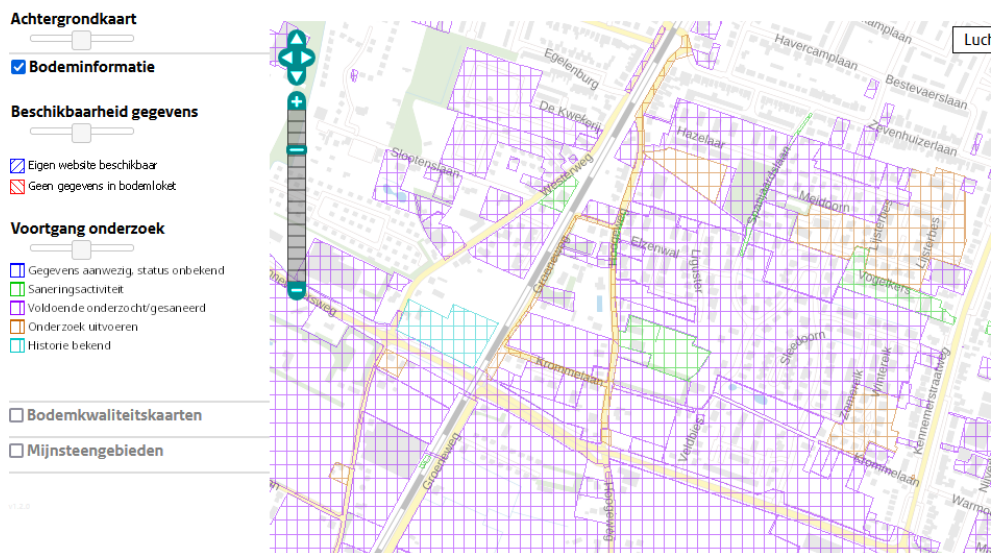
Bij de waardering is ervan uitgegaan, tenzij in dit rapport uitdrukkelijk anders vermeld, dat alle eventueel van overheidswege vereiste goedkeuringen en of vergunningen, met betrekking tot het getaxeerde aanwezig zijn, respectievelijk zonder het plegen van investeringen kunnen worden verkregen.

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.

- Bij de taxatie is verondersteld dat de gronden bouwrijp zullen worden opgeleverd;
- Voor zover van toepassing zijn de vermelde waarden van onroerende zaken "kosten koper", (overdrachts- en/of omzetbelasting, honorarium notaris, kadastraal recht etc.), tenzij anders vermeld;



- Geen rekening is gehouden met de mogelijke aanwezigheid van belemmerende ondergrondse infrastructuur, ondergrondse buizen, kabels en leidingen, funderingsresten of andere werken of bestanddelen die een mogelijke herinrichting of exploitatie van het complex nadelig beïnvloeden, anders dan vermeld;
- Geen rekening is gehouden met de mogelijke aanwezigheid van waardebeïnvloedende bodemverontreiniging.
- 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 geen bestemmingsplanonderzoek plaatsgevonden, dit gezien de aard van de taxatie;
- 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;
- 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 handelende koper en verkoper;
- Geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde;
- 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.

4.2 Bijzondere uitgangspunten

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

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

- Geen.

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

4.3 Methode

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

Voor de bepaling van de marktwaarde van een object dient de taxateur gebruik te maken van één of meerdere waarderingmethoden. 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**, voor het bepalen van de marktwaarde, er zijn meerdere verhandelde referentieobjecten beschikbaar. Tevens heeft taxateur de waarde bepaald middels een residuele grondwaarde berekening, waarbij de **kostenbenadering** is toegepast. De kosten berekend zijn op basis van de kencijfers zoals deze gepubliceerd worden op Bouwkostenkompas.nl, d.d. 23 juli 2023.

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

4.4 Taxatieonzekerheid

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

Dit maakt dat er sprake is van een bovengemiddelde taxatieonzekerheid.

4.5 Markt

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 transactiepreizen. Het tweede kwartaal van 2023 is de daling gestopt en is er zelfs een lichte stijging van de transactiepreizen. De transactiepreizen 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 afzwakkende 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

4.6 Referenties

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

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

De getaxeerde waarde van de woningen zijn gebaseerd op de aanname van een normaal afwerkniveau passend bij de aard en woningtype van de betreffende woning en een bouw conform het vigerende bouwbesluit.

Voor de waardering van de koopwoningen zijn er voldoende transacties van vergelijkbare woningen beschikbaar, die hebben plaatsgevonden in het plangebied.

Voor de waardering van de huurwoningen heeft de taxateur zich gebaseerd op huurwaarden die opgegeven zijn door de opdrachtgever. De huurwaarde is gekapitaliseerd met een BAR van 4,75%, gezien de ligging van het onroerend goed en het feit dat het nieuwbouw betreft acht de taxateur dit een marktconform rendementseis.

5.4 Getaxeerde waarde

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

Op basis van de referenties zoals opgenomen in de bijlage komt de taxateur tot de navolgende waarden van de woningen en grondwaarden.

Woningtype	Aantal	Waarde van woning	Grondwaarde	Grondwaarde totaal
Appartement sociale huur	0	N.v.t.	€ -	€ -
Rijwoning sociale huur	0	N.v.t.	€ -	€ -
Rijwoning goedkoop koop	33	€ 281.000	€ 65.274	€ 2.154.037
Appartement middenduur koop	0	N.v.t.	€ -	€ -
Rijwoning middenhuur	0	N.v.t.	€ -	€ -
Rijwoning middenduur koop groot	10	€ 375.000	€ 110.055	€ 1.100.548
Hoekwoning middenduur koop groot	10	€ 388.000	€ 105.425	€ 1.054.246
Twée-onder-een-kap klein koop	10	€ 388.000	€ 85.586	€ 855.863
Twée-onder-een-kap midden koop	2	€ 525.000	€ 144.561	€ 289.123
Twée-onder-een-kap groot koop	2	€ 625.000	€ 191.041	€ 382.081
Vrijstaande woning bijz. kavel koop	2	€ 415.000	€ 183.968	€ 367.936
Vrijstaande woning middenkoop	4	€ 800.000	€ 326.163	€ 1.304.654
Vrijstaande woning koop groot	10	€ 975.000	€ 382.635	€ 3.826.354
Kavel oppervlakte 750 m2	0	N.v.t.	€ -	€ -
Kavel oppervlakte 1000 m2	0	N.v.t.	€ -	€ -
Kavel oppervlakte 1250 m2	0	N.v.t.	€ -	€ -
Kavel oppervlakte 1500 m2	0	N.v.t.	€ -	€ -
	83		Totale waarde	€ 11.334.842
			Totale waarde afgerond	€ 11.340.000

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

€ 11.340.000,-

ZEGGE: ELFMILJOEN DRIEHONDERDVEERTIGDUIZEND EURO

5.5 Backtesting

Taxateur heeft de onroerende zaak eerder gewaardeerd, te weten in 2020, het verschil in de indertijd getaxeerde waarde, te weten € 14.340.000,- en de thans getaxeerde waarde van € 11.340.000,- wordt verklaard door het feit dat het getaxeerde woningbouwprogramma kleiner van omvang is dan in 2020; een deel van de woningen is reeds gerealiseerd.

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. De waarde is niet aangepast.

Aldus opgemaakt en getekend,



T. de Boer
Rentmeester en Beëdigd taxateur/makelaar

Heemstede, 22 september 2023

Bijlage 1

Foto's

Gezien de bijzondere aard van de taxatie, er is een programma van woningen getaxeerd zonder dat hier een concrete locatie aan verbonden is, is het maken van foto's niet mogelijk.

Bijlage 2

Referenties woningen

De taxateur heeft zich op basis van een analyse uit het NVM-databestand een beeld gevormd van de recente transactiepreisen, waarbij hij met name heeft gekeken naar de (gemiddelde) transactieprijs van woningen in de directe nabijheid (maximaal 10 km) van het getaxeerde en recent gebouwd (2020-2024).

Appartementen

Ambachtsweg 60 A

1851 NT HEILOO

Status	verkocht
Aanmelddatum	09-06-2022
Afmelddatum	01-10-2022
Looptijd	114 dagen
Soort object	Appartement, galerijflat
Woonoppervlakte	57 m ²
Aantal kamers	3
Bouwjaar	2023
Objectnummer	5431972 (TIARA)
Object GUID	514f0f67-aaa2-4ac4-a67a-7f9700a3b4ce
Makelaar	Kuyper & Blom Makelaars o.z. B.V. HEILOO



Vraagprijs	Transactieprijs
€ 255.000 v.o.n.	€ 255.000 v.o.n.

De Raad 0 ong

1851 JA HEILOO

Status	verkocht
Aanmelddatum	08-07-2022
Afmelddatum	16-08-2022
Looptijd	39 dagen
Soort object	Appartement, portiekwoning
Woonoppervlakte	60 m ²
Aantal kamers	3
Bouwjaar	2022
Objectnummer	5466519 (TIARA)
Object GUID	7daa5671-56bd-429f-9b74-2f6ba750387f
Makelaar	Broekman Makelaars ALKMAAR



Vraagprijs	Transactieprijs
€ 339.000 v.o.n.	€ 339.000 v.o.n.

Red RJ - RJ1 0 ong

1816 MT ALKMAAR

Status	verkocht
Aanmelddatum	04-04-2022
Afmelddatum	11-07-2022
Looptijd	98 dagen
Soort object	Appartement, galerijflat
Woonoppervlakte	65 m ²
Aantal kamers	2
Bouwjaar	2022
Objectnummer	5362399 (TIARA)
Object GUID	a70f54c1-5b87-4acd-b13d-7490261041cc
Makelaar	Leygraaf ALKMAAR



Vraagprijs	Transactieprijs
€ 295.900 v.o.n.	€ 295.900 v.o.n.



Tussenwoning

3-1-kapwoning 0 ong

1851 PH HEILOO

Status	verkocht
Aanmelddatum	26-04-2022
Afmelddatum	01-05-2022
Looptijd	5 dagen
Soort object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Woonoppervlakte	102 m ²
Aantal kamers	3
Bouwjaar	2024
Objectnummer	5385458 (TIARA)
Object GUID	b086c0a1-a99b-4c9b-a253-ffac49924e65
Makelaar	Kuyper & Blom Makelaars o.z. B.V. HEILOO

Vraagprijs

€ 344.000 v.o.n.

Transactieprijs

€ 344.000 v.o.n.



Boerderijwoning 0 ong

1851 PH HEILOO

Status	verkocht
Aanmelddatum	26-04-2022
Afmelddatum	01-05-2022
Looptijd	5 dagen
Soort object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Woonoppervlakte	73 m ²
Aantal kamers	3
Bouwjaar	2024
Objectnummer	5385462 (TIARA)
Object GUID	5a482203-8cae-42c5-a0a3-384e91f9c3ba
Makelaar	Kuyper & Blom Makelaars o.z. B.V. HEILOO

Vraagprijs

€ 344.000 v.o.n.

Transactieprijs

€ 344.000 v.o.n.



Verandawoning 0 ong

1851 PH HEILOO

Status	verkocht
Aanmelddatum	26-04-2022
Afmelddatum	01-05-2022
Looptijd	5 dagen
Soort object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Woonoppervlakte	86 m ²
Aantal kamers	3
Bouwjaar	2024
Objectnummer	5385452 (TIARA)
Object GUID	bd47fd86-327f-4105-91ff-40adc7514eca
Makelaar	Kuyper & Blom Makelaars o.z. B.V. HEILOO

Vraagprijs

€ 344.000 v.o.n.

Transactieprijs

€ 344.000 v.o.n.



Type A 0 ong

1706 HEERHUGOWAARD

Status	verkocht
Aanmelddatum	02-05-2022
Afmelddatum	25-10-2022
Looptijd	176 dagen
Soort object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Woonoppervlakte	105 m²
Perceeloppervlakte	193 m²
Aantal kamers	3
Bouwjaar	2023
Objectnummer	5390328 (TIARA)
Object GUID	c974d097-3901-471c-9623-0d86309d783e
Makelaar	Bakker Schoon Makelaardij B.V. NOORD-SCHARWOUDE



Vraagprijs	Transactieprijs
€ 389.000 v.o.n.	€ 389.000 v.o.n.

Wilgenlint 5

1906 KH LIMMEN

Status	verkocht
Aanmelddatum	03-02-2023
Afmelddatum	22-02-2023
Looptijd	19 dagen
Soort object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Woonoppervlakte	105 m²
Perceeloppervlakte	122 m²
Aantal kamers	5
Bouwjaar	2020
Objectnummer	5657393 (TIARA)
Object GUID	d23bef6d-e070-4bb8-ab06-4e92386c2408
Makelaar	Rietveld Makelaars o.g. LIMMEN



Vraagprijs	Transactieprijs
€ 465.000 k.k.	€ 471.000 k.k.

NB: Dit betreft een woning die reeds geheel ingericht is (o.a. voorzien van een keuken, badkamer) voorts was de woning gestoffeerd en was de tuin aangelegd. Dit alles maakt dat de prijs hoger ligt dan nieuwbouwwoningen.

Ringelwikke 3, 1852 PN Heiloo

Verkocht



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 365.000,- k.k.
Transactieprijs: € 379.000,-
Transactieprijs per m²: € 4.986,84
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 02-10-2023

Aangemeld: 17-10-2022
Afgemeld: 08-11-2022
Ondertekening akte: 02-11-2022
Dagen op de markt: 17

Kenmerken

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: 76 m²
Overige inpandige ruimte: 5 m²
Perceeloppervlakte: 80 m²
Inhoud: 321 m³

Indeling

Aantal kamers: 3 kamers (2 slaapkamers)
Aantal badkamers: 1
Badkamervoorz.: Toilet, Wastafelmeubel, Vloerverwarming,
Inloopdouche
Aantal woonlagen: 2 woonlagen
Voorzieningen: Mechanische ventilatie, glasvezel kabel en
zonnepanelen

Energie

Energie label: A (einddatum: 17-05-2030)
Isolatie: Volledig geïsoleerd
Verwarming: Warmtepomp

Onderhoud

Binnen: goed tot uitstekend
Buiten: goed tot uitstekend

Bouw

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, tussenwoning
Subtype: Repeterend permanent
Bouwworm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2020

Buitenruimte

Ligging: Aan rustige weg, vrij uitzicht en landelijk gelegen
Tuin: Achtertuin en voortuin
Achtertuin: 15 m² (2.95m diep / 5.02m breed)
Kwaliteit: Verzorgd

Bergruimte

Schuur/berging: Inpandig
Voorzieningen: Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: Openbaar parkeren

Garage

Soort garage: Geen garage



NB: Dit betreft een woning die reeds geheel ingericht is (o.a. voorzien van een keuken, badkamer) voorts was de woning gestoffeerd en was de tuin aangelegd. Dit alles maakt dat de prijs hoger ligt dan nieuwbouwwoningen. De woning is gelegen in Zuiderloo.

Vestibule woning (Bouwnummer 41), 1706 AB Heerhugowaard Verkocht



In verkoop genomen
Koopsom: € 319.950,- v.o.n.
Transactieprijs: € 319.950,-
Transactieprijs per m²: € 3.199,50
Aanvaarding: In overleg
Aangemeld: 24-02-2023
Afgemeld: 14-07-2023
Ondertekening akte: 04-05-2023
Dagen op de markt: 70

Kenmerken

Oppervlakten en inhoud
Woonoppervlakte: 100 m²
Inhoud: 221 m³

Indeling

Aantal kamers: 4 kamers (2 slaapkamers)
Aantal badkamers: 1
Badkamervoorz.: Wastafel, Douche
Aantal woonlagen: 3 woonlagen
Voorzieningen: Glasvezel kabel, zonnepanelen en balansventilatie

Energie

Isolatie: Volledig geïsoleerd
Verwarming: Vloerverwarming geheel, warmtepomp, warmte terugwininstallatie en aardwarmte
Warm water: Elektrische boiler eigendom en aardwarmte

Onderhoud

Binnen: uitstekend
Buiten: uitstekend

Bouw

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, geschakelde woning
Bouwworm: Nieuwbouw
Bouwjaar: 2024

Buitenruimte

Ligging: In woonwijk
Tuin: Voortuin
Voortuin: 60 m² (6.0m diep / 10.0m breed)

Bergruimte

Schuur/berging: Inpandig
Voorzieningen: Voorzien van verwarming en voorzien van elektra
Isolatie: Volledig geïsoleerd

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: Openbaar parkeren

Garage

Soort garage: Geen garage

Smartwoning Baza, 1852 PR Heiloo Verkocht



In verkoop genomen
Koopsom: € 255.000,- v.o.n.
Transactieprijs: € 255.000,-
Transactieprijs per m²: € 3.750,-
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 01-05-2022
Aangemeld: 03-02-2022
Afgemeld: 28-04-2022
Ondertekening akte: 28-04-2022
Dagen op de markt: 85

Kenmerken

Oppervlakten en inhoud
Woonoppervlakte: 68 m²
Externe bergruimte: 6 m²
Inhoud: 261 m³

Indeling

Aantal kamers: 2 kamers (1 slaapkamer)
Aantal badkamers: 1
Badkamervoorz.: Douche, Wastafel
Aantal woonlagen: 2 woonlagen

Energie

Isolatie: Volledig geïsoleerd
Verwarming: Warmtepomp

Onderhoud

Binnen: goed tot uitstekend
Buiten: goed tot uitstekend

Bouw

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, hoekwoning
Bouwworm: Nieuwbouw
Bouwjaar: 2023
Bouwperiode: 2021-2030

Buitenruimte

Ligging: In woonwijk
Tuin: Voortuin
Voortuin: 18 m² (3.0m diep / 6.16m breed)

Bergruimte

Schuur/berging: Vrijstaand hout

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: Openbaar parkeren

Garage

Soort garage: Geen garage

Type A (Bouwnummer 2), 1906 Limmen		Verkocht
	In verkoop genomen Koopsom: € 248.000,- v.o.n. Transactieprijs: € 248.000,- Transactieprijs per m²: € 2.361,90 Aanvaarding: In overleg Aangemeld: 15-03-2022 Afgemeld: 15-03-2022 Ondertekening akte: 15-03-2022 Dagen op de markt: 1	
Kenmerken		
Oppervlakten en inhoud Woonoppervlakte: 105 m² Inhoud: 315 m³		Bouw Type: Woonhuis Soort: Eengezinswoning, tussenwoning Bouwworm: Nieuwbouw Bouwjaar: 2022
Indeling Aantal kamers: 1 kamer Aantal woonlagen: 1 woonlaag		Buitenruimte Tuin: Achtertuin en voortuin
Energie		Bergruimte Schuur/berging: Vrijstaand hout
Onderhoud Binnen: uitstekend Buiten: uitstekend		Parkeergelegenheid
		Garage Soort garage: Geen garage

Hoekwoning
3-1-kapwoning 0 ong

1851 PH HEILOO

Status	verkocht
Aanmelddatum	26-04-2022
Afmelddatum	01-05-2022
Looptijd	5 dagen
Soort object	Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning
Woonoppervlakte	95 m²
Aantal kamers	3
Bouwjaar	2024
Objectnummer	5385454 (TIARA)
Object GUID	fe18bfa6-09be-47bd-b965-dda350bbf2ee
Makelaar	Kuyper & Blom Makelaars o.z. B.V. HEILOO

Vraagprijs	Transactieprijs
€ 344.000 v.o.n.	€ 344.000 v.o.n.



Rijwoning Baza 0 ong

1852 PR HEILOO

Status	verkocht
Aanmelddatum	03-02-2022
Afmelddatum	28-04-2022
Looptijd	84 dagen
Soort object	Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning
Woonoppervlakte	112 m²
Aantal kamers	5
Bouwjaar	2023
Objectnummer	5307609 (TIARA)
Object GUID	39dddbd7-59b9-4ac6-a243-fca3f3ccd51a
Makelaar	Kuyper & Blom Makelaars o.z. B.V. HEILOO

Vraagprijs	Transactieprijs
€ 344.000 v.o.n.	€ 344.000 v.o.n.



Abeel 0 ong

1852 LN HEILOO

Status	verkocht
Aanmelddatum	09-09-2021
Afmelddatum	03-01-2022
Looptijd	116 dagen
Soort object	Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning
Woonoppervlakte	127 m ²
Aantal kamers	5
Bouwjaar	2023
Objectnummer	5186065 (TIARA)
Object GUID	aff3f95a-492f-4581-8981-17930c0b4010
Makelaar	Kuyper & Blom Makelaars o.z. B.V. HEILOO

Vraagprijs

€ 344.000 v.o.n.

Transactieprijs

€ 344.000 v.o.n.



Sterrenkroos 0 ong

1721 BROEK OP LANGEDIJK

Status	verkocht
Aanmelddatum	24-06-2022
Afmelddatum	20-07-2022
Looptijd	26 dagen
Soort object	Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning
Woonoppervlakte	132 m ²
Perceeloppervlakte	213 m ²
Aantal kamers	4
Bouwjaar	2023
Objectnummer	5449946 (TIARA)
Object GUID	11aea5fa-2fb4-4522-ac78-55d1b558e37d
Makelaar	Bakker Schoon Makelaardij B.V. NOORD-SCHARWOUDE

Vraagprijs

€ 535.000 v.o.n.

Transactieprijs

€ 469.000 v.o.n.



Startingerweg 27 - 10

1921 AH AKERSLOOT

Status	verkocht
Aanmelddatum	21-04-2023
Afmelddatum	26-06-2023
Looptijd	66 dagen
Soort object	Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning
Woonoppervlakte	117 m ²
Perceeloppervlakte	265 m ²
Aantal kamers	4
Bouwjaar	2023
Objectnummer	5722062 (TIARA)
Object GUID	056df533-072c-474e-935d-decc503093f2
Makelaar	Prismaat Makelaars o.g. Heemskerk HEEMSKERK

Vraagprijs

€ 499.000 v.o.n.

Transactieprijs

€ 499.000 v.o.n.



2-onder-1 kapwoning

Veldbies 0 ong

1721 BROEK OP LANGEDIJK

Status	verkocht
Aanmelddatum	24-06-2022
Afmelddatum	02-09-2022
Looptijd	70 dagen
Soort object	Woonhuis, eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Woonoppervlakte	153 m ²
Perceeloppervlakte	260 m ²
Aantal kamers	4
Bouwjaar	2023
Objectnummer	5449939 (TIARA)
Object GUID	c495e90a-43b1-4da1-8287-3bbc23a5e806
Makelaar	Bakker Schoon Makelaardij B.V. NOORD-SCHARWOUDE



Vraagprijs	Transactieprij
€ 624.000 v.o.n.	€ 614.000 v.o.n.

Dotterbloem 0 ong

1721 BROEK OP LANGEDIJK

Status	verkocht
Aanmelddatum	24-06-2022
Afmelddatum	11-04-2023
Looptijd	291 dagen
Soort object	Woonhuis, eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Woonoppervlakte	148 m ²
Perceeloppervlakte	260 m ²
Aantal kamers	4
Bouwjaar	2023
Objectnummer	5449933 (TIARA)
Object GUID	036a336d-07db-40ab-b9e8-b7a2a2ab331e
Makelaar	Bakker Schoon Makelaardij B.V. NOORD-SCHARWOUDE



Vraagprijs	Transactieprij
€ 620.000 v.o.n.	€ 620.000 v.o.n.

Type J 0 ong

1906 LIMMEN

Status	verkocht
Aanmelddatum	17-01-2023
Afmelddatum	01-02-2023
Looptijd	15 dagen
Soort object	Woonhuis, eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Woonoppervlakte	156 m ²
Perceeloppervlakte	330 m ²
Aantal kamers	5
Bouwjaar	2023
Objectnummer	5642544 (TIARA)
Object GUID	7d044acb-2346-4f41-bc5c-e4ca54cb7d0b
Makelaar	Rietveld Makelaars o.g. LIMMEN



Vraagprijs	Transactieprij
€ 750.000 v.o.n.	€ 750.000 v.o.n.

Reijersgroet 83

1822 PB ALKMAAR

Status	verkocht
Aanmelddatum	04-10-2022
Afmelddatum	10-11-2022
Looptijd	37 dagen
Soort object	Woonhuis, eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Woonoppervlakte	169 m ²
Perceeloppervlakte	335 m ²
Aantal kamers	5
Bouwjaar	2022
Objectnummer	5545788 (TIARA)
Object GUID	b2f89494-dfc3-4baa-bce5-ab25da72b801
Makelaar	ECHT Makelaars & Taxateurs ALKMAAR



Vraagprijs

€ 725.000 k.k.

Transactieprijs

€ 675.000 k.k.

Vrijstaande woningen

Startingerweg 27 - 23

1921 AH AKERSLOOT

Status	verkocht
Aanmelddatum	21-04-2023
Afmelddatum	01-06-2023
Looptijd	41 dagen
Soort object	Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning
Woonoppervlakte	157 m ²
Perceeloppervlakte	332 m ²
Aantal kamers	5
Bouwjaar	2023
Objectnummer	5722072 (TIARA)
Object GUID	70bfa052-4d54-40c3-a93d-bd0897291497
Makelaar	Prismaat Makelaars o.g. Heemskerk HEEMSKERK



Vraagprijs

€ 660.000 v.o.n.

Transactieprijs

€ 660.000 v.o.n.

Type A' 0 ong

1906 LIMMEN

Status	verkocht
Aanmelddatum	13-01-2023
Afmelddatum	24-02-2023
Looptijd	42 dagen
Soort object	Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning
Woonoppervlakte	170 m ²
Perceeloppervlakte	473 m ²
Aantal kamers	5
Bouwjaar	2023
Objectnummer	5639689 (TIARA)
Object GUID	53a63dfa-472f-4a9a-a725-02423e9440c1
Makelaar	Rietveld Makelaars o.g. LIMMEN



Vraagprijs

€ 875.000 v.o.n.

Transactieprijs

€ 875.000 v.o.n.



Type L 0 ong

1906 LIMMEN

Status	verkocht
Aanmelddatum	13-01-2023
Afmelddatum	02-02-2023
Looptijd	20 dagen
Soort object	Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning
Woonoppervlakte	163 m ²
Perceeloppervlakte	852 m ²
Aantal kamers	5
Bouwjaar	2023
Objectnummer	5639690 (TIARA)
Object GUID	b08ce2dc-10f9-4d3e-9bf9-9ef02200e811
Makelaar	Rietveld Makelaars o.g. LIMMEN



Vraagprijs	Transactieprijs
€ 925.000 v.o.n.	€ 925.000 v.o.n.

Esdoorn 0 ong

1852 LN HEILOO

Status	verkocht
Aanmelddatum	09-09-2021
Afmelddatum	02-01-2022
Looptijd	115 dagen
Soort object	Woonhuis, villa, vrijstaande woning
Woonoppervlakte	179 m ²
Aantal kamers	5
Bouwjaar	2023
Objectnummer	5186064 (TIARA)
Object GUID	b9d9be71-d284-4a6a-9189-ac15c6945dec
Makelaar	Kuyper & Blom Makelaars o.z. B.V. HEILOO



Vraagprijs	Transactieprijs
€ 859.000 v.o.n.	€ 859.000 v.o.n.

Stationsweg 63

1851 LJ HEILOO

Status	verkocht
Aanmelddatum	10-05-2022
Afmelddatum	21-07-2022
Looptijd	72 dagen
Soort object	Woonhuis, herenhuis, vrijstaande woning
Woonoppervlakte	191 m ²
Perceeloppervlakte	405 m ²
Aantal kamers	7
Bouwjaar	2022
Objectnummer	5399839 (TIARA)
Object GUID	854dbabf-47d2-45df-b922-1d812c485a1f
Makelaar	Teer Makelaars Heiloo HEILOO



Vraagprijs	Transactieprijs
€ 1.195.000 v.o.n.	€ 1.146.500 v.o.n.

Prachtriet 0 ong

1721 BROEK OP LANGEDIJK

Status	verkocht
Aanmelddatum	24-06-2022
Afmelddatum	30-09-2022
Looptijd	98 dagen
Soort object	Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning
Woonoppervlakte	180 m ²
Perceeloppervlakte	551 m ²
Aantal kamers	4
Bouwjaar	2023
Objectnummer	5449927 (TIARA)
Object GUID	e0384d16-a4d7-4b7d-8cdb-3b693865c3cd
Makelaar	Bakker Schoon Makelaardij B.V. NOORD-SCHARWOUDE



Vraagprijs	Transactieprijs
€ 840.000 v.o.n.	€ 840.000 v.o.n.

Parkvilla 0 ong

1851 PH HEILOO

Status	verkocht
Aanmelddatum	26-04-2022
Afmelddatum	01-05-2022
Looptijd	5 dagen
Soort object	Woonhuis, villa, vrijstaande woning
Woonoppervlakte	175 m ²
Aantal kamers	5
Bouwjaar	2024
Objectnummer	5385466 (TIARA)
Object GUID	176b1537-b6ed-47d6-a865-bfc8b8b3509e
Makelaar	Kuyper & Blom Makelaars o.z. B.V. HEILOO



Vraagprijs	Transactieprijs
€ 1.295.000 v.o.n.	€ 1.295.000 v.o.n.

Kleine vrijstaande woning tot max 65 m2

Voor kleine vrijstaande woningen met een woonoppervlakte tot 65 m2 is gekeken naar recente transactie in de directe nabijheid met een straat van 15 km. Hierbij zijn alleen verkochte woningen met een oudere bouwperiode gevonden.

Heerenweg 195

1851 KP HEILOO

Status	verkocht
Aanmelddatum	24-08-2022
Atmeldatum	17-02-2023
Looptijd	177 dagen
Soort object	Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning
Woonoppervlakte	56 m ²
Perceeloppervlakte	229 m ²
Aantal kamers	3
Bouwjaar	1880
Objectnummer	5602058 (TIARA)
Object GUID	c7cfe122-2c13-47d5-b6df-7bb5587bdd14
Makelaar	Teer Makelaars Heiloo HEILOO



Vraagprijs	Transactieprijs
€ 295.000 k.k.	€ 255.000 k.k.

Opmerking: Moet van binnen gerenoveerd worden, gelegen bij kruispunt.

Omval 31

1812 NA ALKMAAR

Status	verkocht
Aanmelddatum	20-12-2022
Atmeldatum	13-04-2023
Looptijd	114 dagen
Soort object	Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning
Woonoppervlakte	58 m ²
Perceeloppervlakte	300 m ²
Aantal kamers	6
Bouwjaar	1901
Objectnummer	5624055 (TIARA)
Object GUID	aed7661a-b4b2-4a2f-a542-ea154db485f5
Makelaar	Stefan de Vries Makelaar ALKMAAR



Vraagprijs	Transactieprijs
€ 365.000 k.k.	€ 320.000 k.k.

Opmerking: Moet gerenoveerd worden.

Krommenieerweg 271

1521 HH WORMERVEER

Status	verkocht
Aanmelddatum	06-09-2022
Atmeldatum	25-10-2022
Looptijd	49 dagen
Soort object	Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning
Woonoppervlakte	55 m ²
Perceeloppervlakte	115 m ²
Aantal kamers	3
Bouwjaar	1905
Objectnummer	5516376 (TIARA)
Object GUID	4f8fcc5b-c2b0-4150-84f9-01de2fe01151
Makelaar	Bert van Vulpem Makelaardij o.g. Krommenie B.V. KROMMENIE

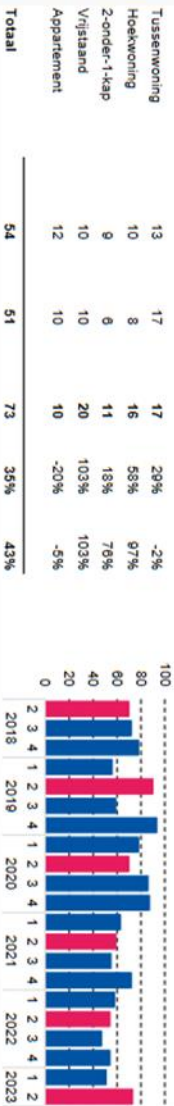


Vraagprijs	Transactieprijs
€ 325.000 k.k.	€ 305.000 k.k.

Opmerking: Volledig gemoderniseerd, nette woning.

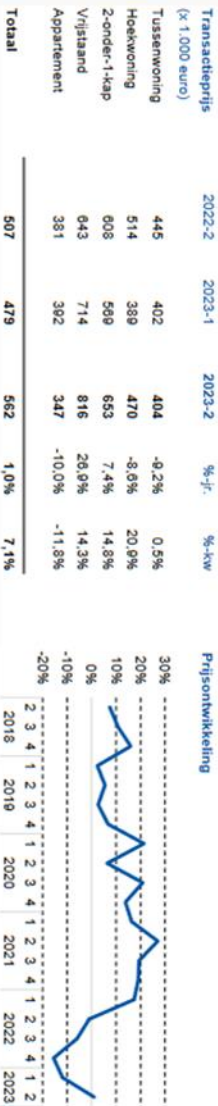
Aantal transacties

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



Transactieprijs

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



Transactieprijs per m²

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



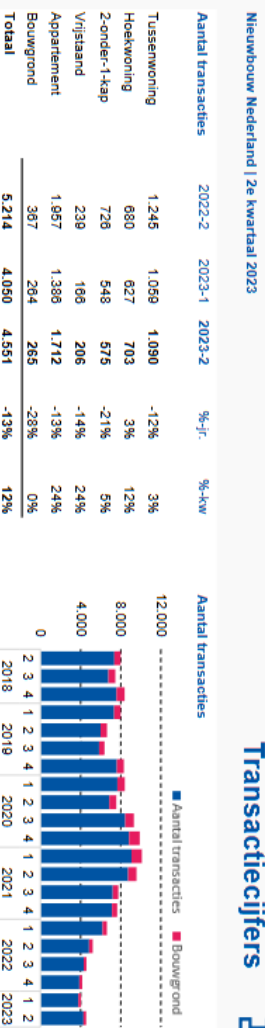
Verkooptijd

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.



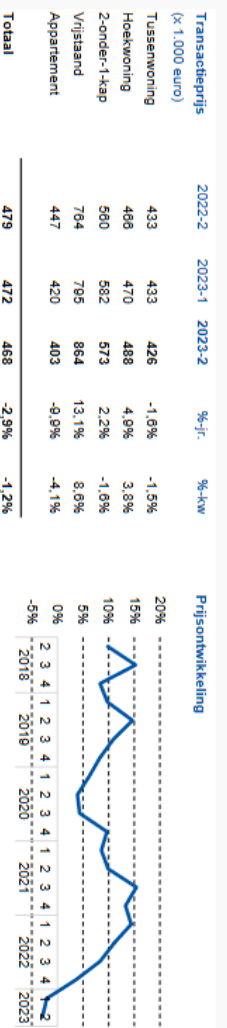
Aantal transacties

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



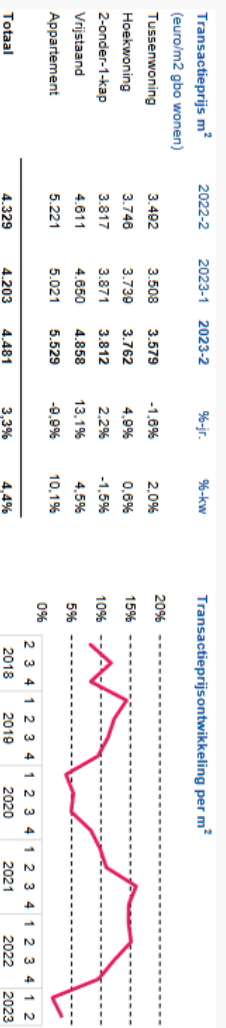
Transactieprijs

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



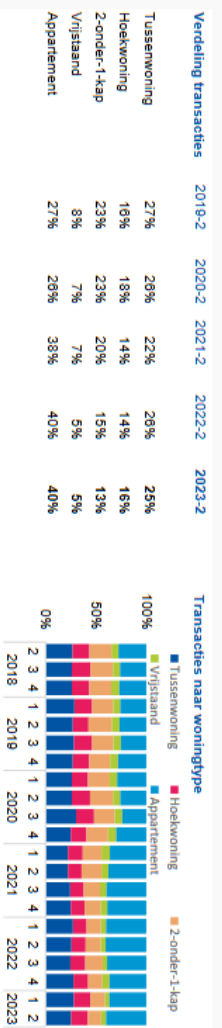
Transactieprijs per m²

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

Rekenbladen

[illegible]

Bijlage 4

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 5

Analyse Nieuwbouw

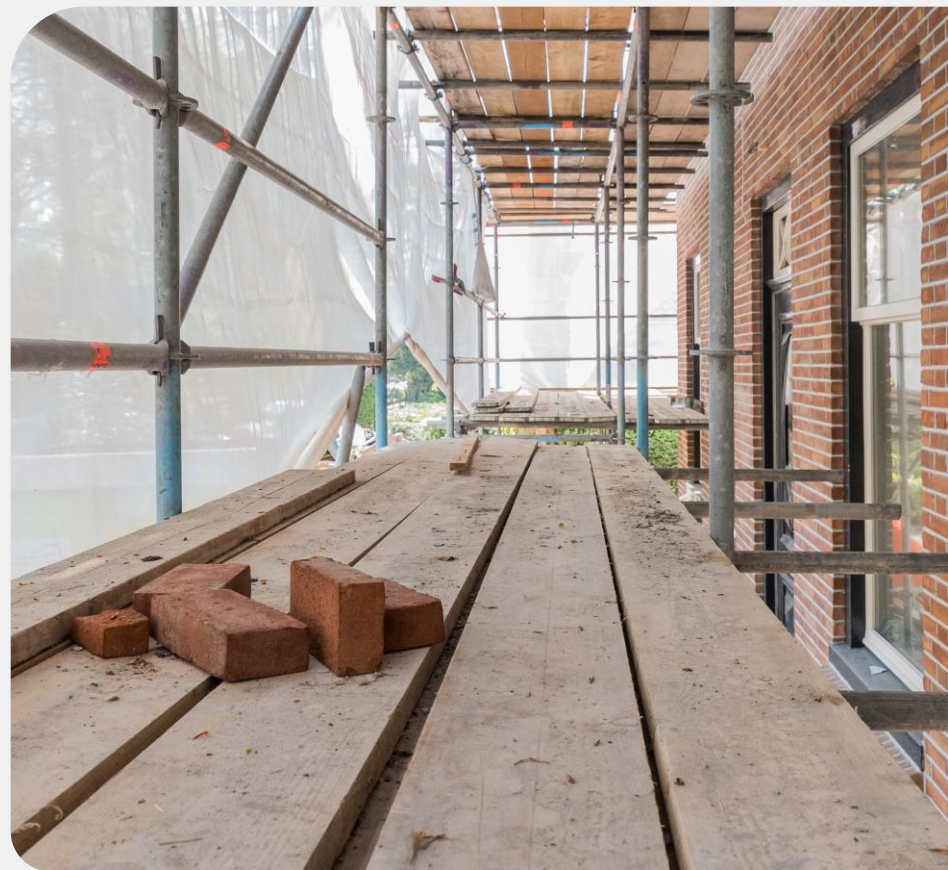
1e kwartaal 2023



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.



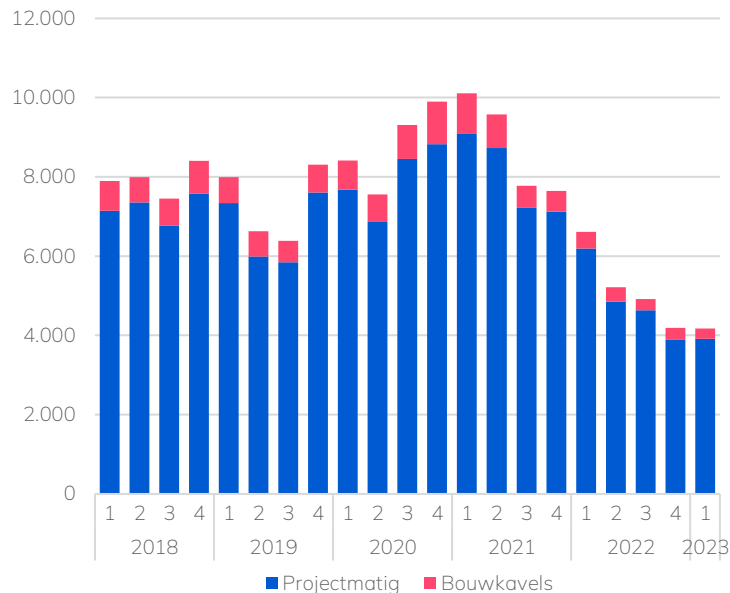
Nieuwbouwverkopen in een dip

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

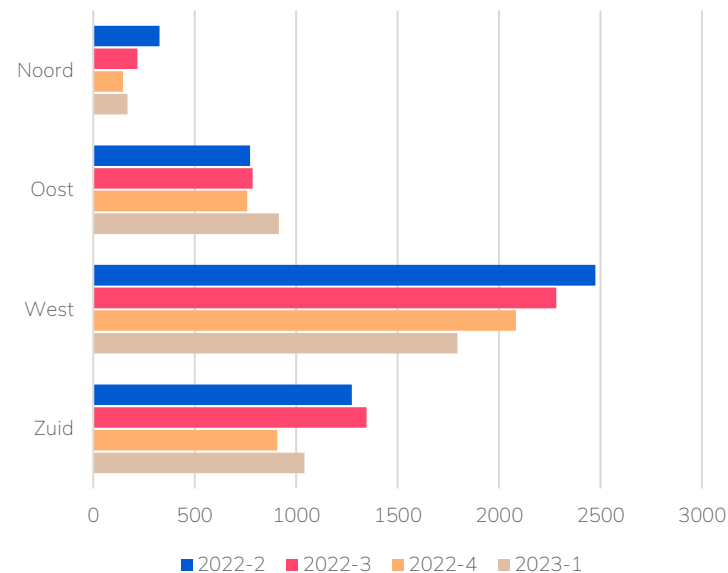
Verkocht via NVM-makelaar, inclusief verkocht onder voorbehoud



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.

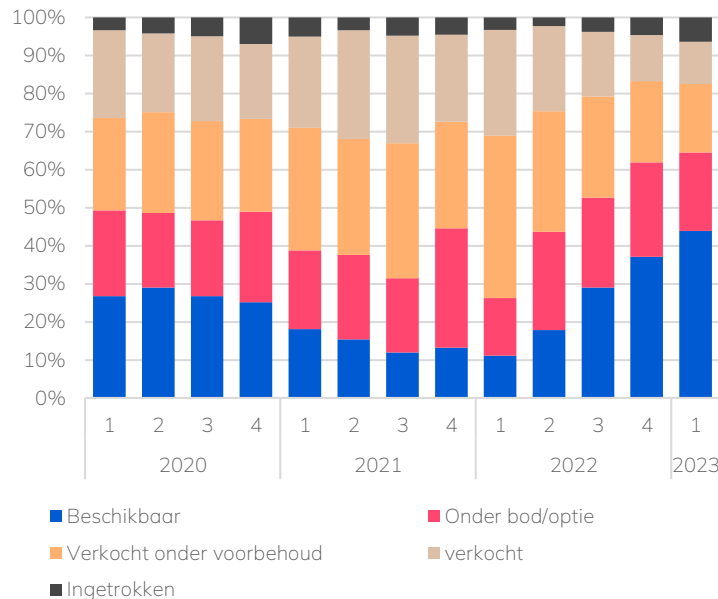
Minder inschrijvingen voor nieuwbouwprojecten

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.

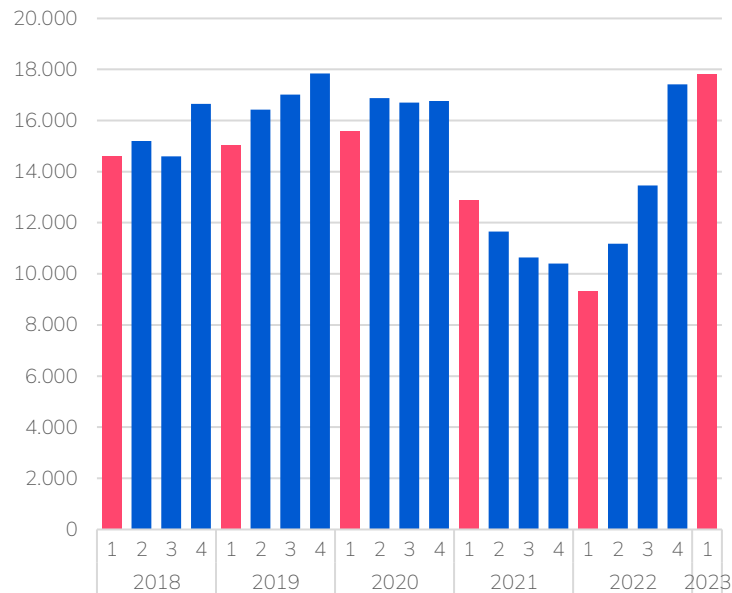
Aantal woningen in aanbod stopt met stijgen

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

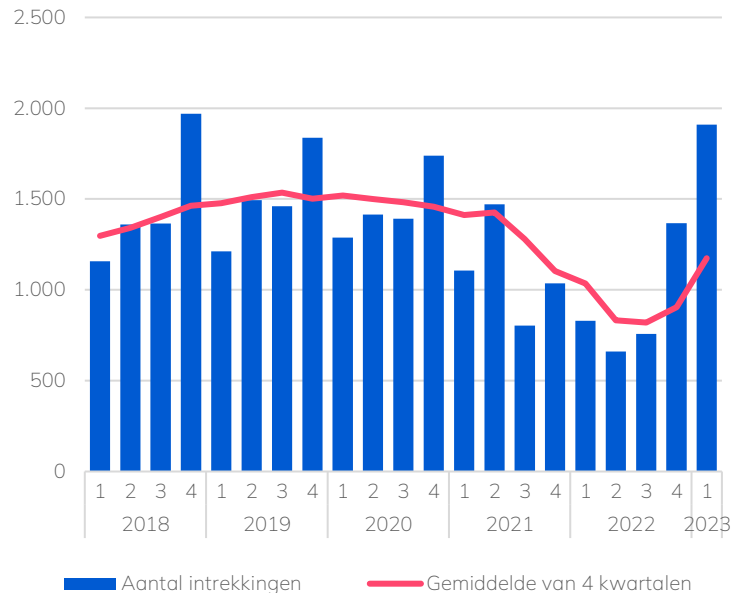


Bron: NVM / brainbay

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



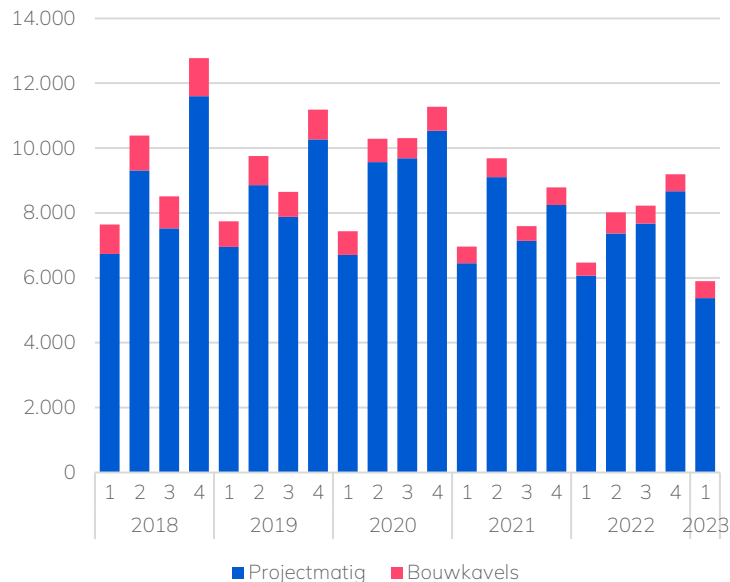
Bron: NVM / brainbay

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.



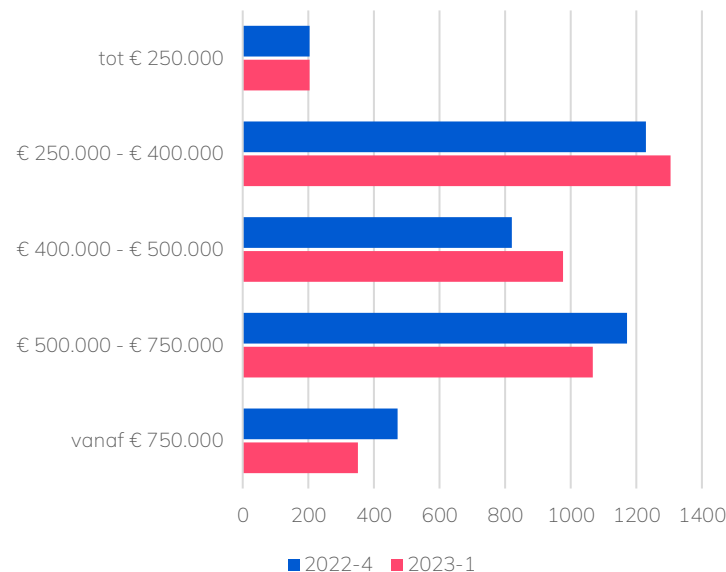
Dynamiek verdwijnt vooral in hogere prijsklassen

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



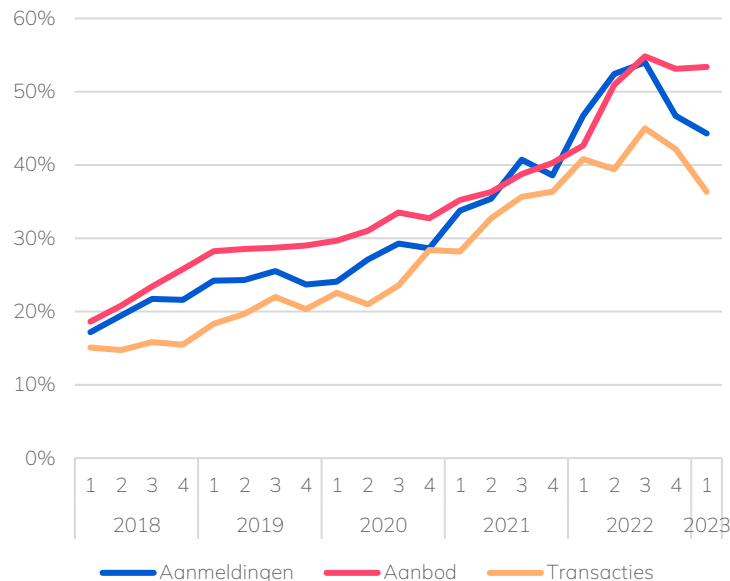
Bron: NVM / brainbay

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

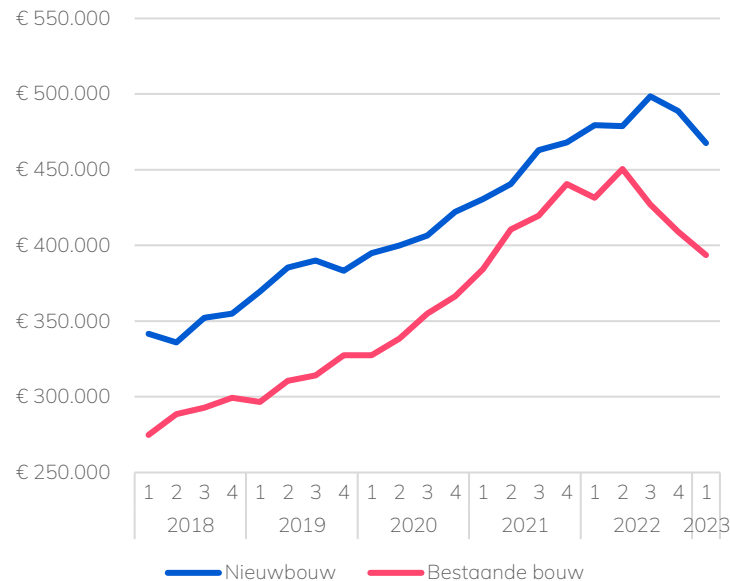
Na de daling van de prijzen in de bestaande bouw is ook in de nieuwbouw een prijscorrectie zichtbaar. In het afgelopen kwartaal betaalden kopers gemiddeld 468.000 euro voor hun woning. Dit is gemiddeld 30.000 minder dan tijdens de piek in het 3^e kwartaal van 2022.

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



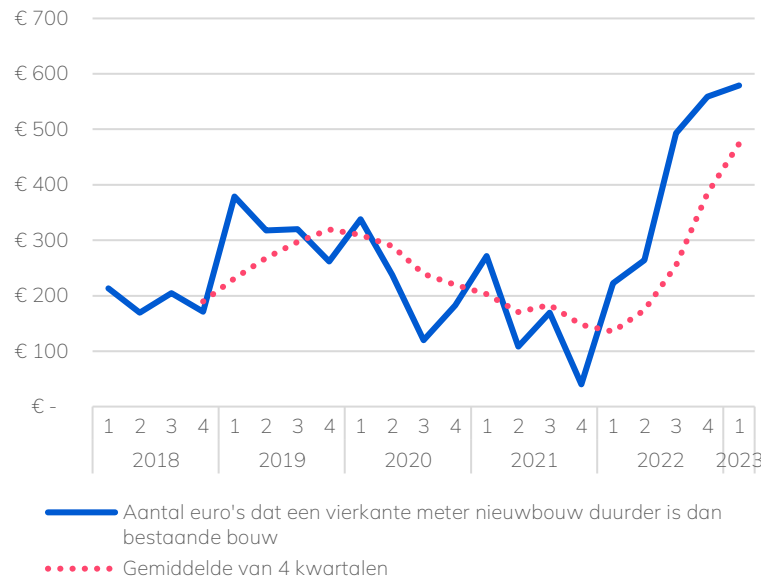
Bron: NVM / brainbay

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 blijk 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