

Van Lanschot Nannenga Naus

R E N T M E E S T E R S

TAXATIERAPPORT

Object: Percelen Recreatiegebied Geestmerambacht

Opdrachtgever: Provincie Noord-Holland en
Recreatieschap Geestmerambacht

INHOUD

1. Algemeen.....	4
1.1. Opdrachtgever.....	4
1.2. Opdrachtnemer / taxateur	4
1.3. Instructies van opdrachtgever.....	4
1.4. Taxatieobject.....	5
1.5. Doel van de taxatie	5
1.6. Taxatietype.....	5
1.7. Waardepeildatum, opnamedatum en hoorzitting.....	5
1.8. Waarderingsgrondslag (basis van waarde).....	6
1.9. Taxatiestandaarden	6
1.10. Uitgangspunten	6
1.11. Bijzondere uitgangspunten	7
1.12. Voorwaarden	7
1.13. Onafhankelijkheid taxateur.....	8
1.14. Concept en track record.....	9
2. Kadastrale gegevens, eigendom, zakelijke rechten en gebruik.....	10
2.1. Uitgangspunten	10
2.2. Kadastrale gegevens.....	10
2.3. Eigendom.....	10
2.4. Zakelijke rechten.....	11
2.5. Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen.....	11
2.6. Publiekrechtelijke beperkingen	12
2.7. Overige informatie uit kadastrale recherche	12
3. Ligging	13
3.1. Fysieke omgevingskenmerken	13
3.2. Functionele omgevingskenmerken.....	16
4. Omschrijving	18
4.1. Uitgangspunten	18
4.2. Omschrijving van de onroerende zaak	19
4.3. Gebruik.....	23
4.4. Huur-/gebruiksovereenkomst	23
4.5. Mate van duurzaamheid.....	24
4.6. Verwachtingen ten aanzien van de opstallen en het gebruik.....	24
5. Ruimtelijk beleid, bestemming en gebruik	25
5.1. Uitgangspunten	25
5.2. Vigerend plan	25
5.3. Bestemming	26
5.4. Gebruik.....	27
5.5. Verwachtingen ten aanzien van het ruimtelijk beleid	28
6. Milieu hygiënische toestand van de opstallen, bodem en het grondwater	29
6.1. Uitgangspunten	29
6.2. Beschouwing.....	29
7. Markt	31
7.1. Beschrijving en verwachtingen ten aanzien van de vastgoedmarkt.....	31

8.	Overwegingen ten aanzien van de wijze van waarderen	34
8.1.	Courantheid	34
8.2.	SWOT-analyse.....	35
8.3.	Optimale aanwending.....	38
8.4.	Waarderingsmethodieken	38
8.5.	Comparatieve methode	39
9.	Waardering	41
9.1.	Overwegingen en conclusie.....	41
9.2.	Schattingsonzekerheid.....	44
9.3.	Eindoordeel taxateur	45
9.4.	Ondertekening.....	46
10.	Plausibiliteitsverklaring.....	47
11.	Bijlagen.....	48
11.1.	Kadastrale uittreksels en -kaarten	48
11.2.	Kaartmateriaal	49
11.3.	Concept bruikleenovereenkomst Voedselbos (object 7)	50
11.4.	Vaststellingsovereenkomst	51
11.5.	Referenties	52
11.6.	Foto's.....	53

1. Algemeen

1.1. Opdrachtgever

Provincie Noord-Holland, Postbus 3007, 2001 DA te Haarlem, vertegenwoordigd door mevrouw ing. J. Gerritsen en de heer ing. S.H. Douwes.

Recreatieschap Geestmerambacht, Klaregroetweg 1, 1723 PW te Noord-Scharwoude, vertegenwoordigd door de heer ing. F. Rodenbach en de heer mr. S. Bakker.

Op 1 juni 2018 is door de heer drs. P.L.M. Lensink, Sectormanager Grond, namens de commissaris van de Koning in de provincie Noord-Holland, opdracht verstrekt tot het uitvoeren van de onderhavige taxatie.

Deze taxatie is uitgevoerd conform de afspraken vastgelegd in de offerte.

1.2. Opdrachtnemer / taxateur

De heer mr. ing. J.M. Naus, Register-Taxateur Landelijk- en Agrarisch Vastgoed en Wonen (registratienummer RT953523683, expiratedatum 31 december 2020), als rentmeester verbonden aan Van Lanschot Nannenga Naus Rentmeesters B.V., gevestigd aan het Laageind 11A, 3465 KG te Driebruggen.

De opdrachtnemer verklaart over voldoende actuele-, lokale-, nationale- en internationale (naar gelang het geval) kennis van de specifieke markt te beschikken en de vaardigheden en inzicht te hebben om de taxatie vakbekwaam uit te voeren.

De opdrachtnemer verklaart dat bij het uitvoeren van de taxatie is voldaan aan de fundamentele beginselen van objectiviteit en onafhankelijkheid. De objectiviteit en onafhankelijkheid wordt gewaarborgd door naleving van de “Algemene gedrags- en beroepsregels” zoals opgesteld door het NRVt.

1.3. Instructies van opdrachtgever

In de offerteaanvraag hebben opdrachtgevers geen taxatie-instructies c.q. aandachtspunten opgenomen voor het uitvoeren van de waardering.

1.4. Taxatieobject

Het onderwerp van deze taxatie zijn drie erven/bouwblokken en diverse recreatieve gronden gelegen in het recreatiegebied Geestmerambacht.

Huidig gebruik:	Wonen (anti-kraak), opslag/tuin (voortgezet gebruik om niet), voedselbos en grasland.
Toekomstig gebruik:	(Dag)recreatie, wonen, bedrijfsmatig (Green Capital Farm/Grass2Grit, ontvangstgebouw natuurbegraafplaats) en voedselbos.
Te taxeren belang:	Vol eigendom.

1.5. Doel van de taxatie

Doel van de taxatie is het bepalen van de marktwaaarde per object/deelgebied in verband met de overdracht van de objecten door de provincie Noord-Holland aan het recreatieschap Geestmerambacht. Op grond van de door partijen ondertekende Vaststellingsovereenkomst d.d. 7 maart 2018 wensen partijen de taxatieopdracht vorm te geven als een bindend advies door een onafhankelijke deskundige.

1.6. Taxatietype

Opdrachtnemer heeft een volledige taxatie uitgevoerd.

1.7. Waardepeildatum, opnamedatum en hoorzitting

Peildatum en opnamedatum van de taxatie is 22 juni 2018. De opname en inspectie is uitgevoerd door opdrachtnemer in bijzijn van de heren Rodenbach en Bakker namens recreatieschap Geestmerambacht. Bij de opname zijn de opstallen in pandig geïnspecteerd.

Voorafgaand aan de opname heeft er op 11 juni 2018 een hoorzitting plaatsgevonden.

Hierbij waren aanwezig de heer Douwes en mevrouw Ahadach namens de provincie Noord-Holland en de heren Rodenbach en Bakker namens recreatieschap Geestmerambacht. Bij de hoorzitting zijn de uitgangspunten voor de taxatie besproken en zijn afspraken gemaakt over de planning.

1.8. Waarderingsgrondslag (basis van waarde)

Het te hanteren waardebegrip is marktwaarde, door NRV'T (art 1 lid f, reglement Landelijk en Agrarisch Vastgoed) 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.”*

1.9. Taxatiestandaarden

Opdrachtnemer verricht de professionele taxatiedienst in overeenstemming met de meest actuele versie van de IVS, die zijn opgesteld en worden onderhouden door de International Valuation Standards Council (www.ivsc.org). Tevens verklaart opdrachtnemer op de hoogte te zijn en te handelen overeenkomstig de inhoud van het reglement Landelijk en Agrarisch Vastgoed zoals opgesteld door het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).

1.10. Uitgangspunten

Onderstaand is een uiteenzetting weergegeven van de gehanteerde uitgangspunten welke redelijkerwijs aanvaardbaar zijn en voor waar kunnen worden gehouden zonder de noodzaak van een specifiek onderzoek of verificatie, te weten:

- Koper en verkoper handelen in alle redelijkheid.
- De hypothetische verkoopperiode is passend voor de soort onroerende zaak en heeft plaats gevonden voor de taxatiedatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk blijven.
- De onroerende zaak is zo breed mogelijk in de markt aangeboden.
- Geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde.
- Om de marktwaarde te schatten moet de opdrachtnemer éérs bepalen wat de optimale aanwending is, ofwel het meest doelmatige- en meest doeltreffende gebruik.
- Alle bedragen die in de waardering zijn gebruikt, zijn exclusief omzetbelasting (btw) tenzij anders vermeld en er wordt van uitgegaan dat bij verhuur en verkoop de vrijstelling van omzetbelasting van toepassing is, tenzij uit de waardering van de individuele onroerende zaak anders blijkt.
- De vastgestelde waarden zijn “kosten koper” tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Onder “kosten koper” verstaan wij de overdrachtsbelasting, notariskosten wegens levering van de onroerende zaak, evenals de kosten verbonden aan de inschrijving ervan in het kadaster.
- Bij de uitvoering van de taxatie hebben wij geen rekening gehouden met mogelijke toekomstige wijzigingen in de bestaande wetgeving.

- Er wordt door ons aangenomen dat er geen rechten van derden zijn anders dan in dit rapport genoemd.
- Buiten deze taxatie blijven de inventaris en/of branche-specifieke inrichtingen.
- De onroerende zaak wordt vrij van hypotheek en beslagen geleverd.

1.11. Bijzondere uitgangspunten

Bij de taxatie zijn de volgende bijzondere uitgangspunten gehanteerd:

- De percelen en het grondwater zijn niet verontreinigd. Door taxateur wordt hier geen nader onderzoek naar verricht.
- Door taxateur wordt geen bouwkundig/technisch onderzoek uitgevoerd.
De objecten worden slechts globaal geïnspecteerd om een beeld te vormen van de gebruiksmogelijkheden/alternatieve aanwendingsmogelijkheden.
- Met betrekking tot object 1 wordt tevens de marktwaarde bepaald bij een bedrijfsmatige aanwending ten behoeve van Green Capital Farm/Grass2Grit.
- De percelen en opstallen worden vrij van huur, pacht en gebruik opgeleverd, met uitzondering van object 7. Voor object 7 geldt als uitgangspunt dat deze gronden in bruikleen zijn uitgegeven op basis van de voorwaarden die zijn opgenomen in de concept bruikleenovereenkomst (zie bijlage 11.3.).
- De door opdrachtgever aangeleverde informatie wordt verondersteld correct te zijn.

Deze bijzondere uitgangspunten zijn uitdrukkelijk met opdrachtgevers overeengekomen.

1.12. Voorwaarden

De taxatie is gebaseerd op de ter beschikking gestelde informatie van de opdrachtgevers en/of derden zoals bijvoorbeeld oppervlaktegegevens, plankaarten en kadastrale informatie.

Van de door de opdrachtgevers en/of derden ter beschikking gestelde informatie is kennis genomen. Voor zover mogelijk heeft opdrachtnemer de geleverde informatie getoetst.

Geen aansprakelijkheid wordt aanvaard indien mocht blijken dat de informatie onjuist en/of onvolledig is geweest.

De navolgende informatie was beschikbaar:

- Kadastrale uittreksels en kaarten d.d. 7 juni 2018.
- Aanpassingen tenaamstelling Bureau Beheer Landbouwgronden d.d. 11 november 2014, ingeschreven in Hypotheken 4, deel 65340, nummer 100.
- Akte van levering d.d. 30 oktober 2014, ingeschreven in Hypotheken 4, deel 65098, nummer 102.

- Akte inschrijving inhaalslag beperkingen besluiten provinciale monumenten d.d. 10 juli 2009, ingeschreven in Hypotheken 4, deel 56910, nummer 200.
- Akte van levering d.d. 29 december 2006, ingeschreven in Hypotheken 4, deel 51378, nummer 83.
- Akte ruilverkaveling Geestmerambacht d.d. 30 mei 1979, ingeschreven in Hypotheken 4, deel 3912, nummer 1, reeks Alkmaar.
- Bestemmingsplan “Uitbreiding recreatiegebied Geestmerambacht”, bron: gemeente Alkmaar.
- Bestemmingsplan “Buitengebied Langedijk”, bron: www.ruimtelijkeplannen.nl.
- Getekende vaststellingsovereenkomst d.d. 7 maart 2018, aangeleverd door provincie Noord-Holland.
- Verkooptekening d.d. 18 april 2018, aangeleverd door provincie Noord-Holland.
- Concept duurovereenkomst voedselbos, aangeleverd door provincie Noord-Holland d.d. 31 mei 2018.
- Informatiefolder Grass2Grit, aangeleverd door provincie Noord-Holland.

Dit taxatierapport is uitsluitend bestemd voor opdrachtgevers en genoemd doel.

Uitsluitend tegenover opdrachtgevers en slechts voor het doel van de opdracht wordt verantwoordelijkheid ten aanzien van de inhoud aanvaard. Zonder voorafgaande toestemming mag het rapport niet ter beschikking van derden worden gesteld.

Opdrachtnemer heeft een beroepsaansprakelijkheidsverzekering, doch iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitgekeerd door AON Risk Management gevestigd te Amsterdam voor een bedrag van maximaal € 2.000.000,00 per geval en maximaal € 4.000.000,00 per jaar.

De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

Alle bedragen in dit rapport zijn in euro's (€).

1.13. Onafhankelijkheid taxateur

Opdrachtnemer verklaart dat hij niet betrokken is geweest c.q. binnen afzienbare termijn betrokken zal zijn bij de te waarderen onroerende zaak (in welke hoedanigheid dan ook).

1.14. Concept en track record

Opdrachtnemer heeft d.d. 19 juli 2018 aan opdrachtgevers een concept toegestuurd. Partijen hebben op 30 juli, 23 augustus en 25 augustus 2018 per e-mail gereageerd op voormeld concept taxatierapport.

Op 28 augustus 2018 zijn deze reacties met partijen gezamenlijk besproken. Vervolgens heeft opdrachtnemer d.d. 4 september 2018 aan opdrachtgevers een memo toegestuurd met daarin een weergave van de resterende, inhoudelijk besproken punten en de reactie van taxateur. Partijen hebben op 7 september 2018 hun akkoord gegeven op voormelde memo.

De reactie van opdrachtgevers heeft uiteindelijk geleid tot de volgende, inhoudelijke aanpassingen ten opzichte van het concept:

- Paragraaf 2.7: informatie inzake meerwaardeclausule en terugkooprecht toegevoegd.
- Paragraaf 3.2, object 5: informatie inzake ontsluiting toegevoegd inclusief uitgangspunt dat taxateur voor de waardering er vanuit gaat dat er een overpad is gevestigd over de aangrenzende percelen.
- Paragraaf 4.4: informatie inzake voorgezet gebruik object 3 toegevoegd.
- Paragraaf 8.1, object 3: informatie inzake vastgoedobject (ruiling) en alternatieve aanwendbaarheid (bestemmingsplanprocedure natuurbegraafplaats) toegevoegd.
- Paragraaf 8.2, object 3: informatie inzake uitzetten kadastrale grenzen toegevoegd.
- Paragraaf 8.2, object 5: aanvullende informatie inzake ontsluiting toegevoegd.
- Paragrafen 9.1 en 9.3:
 - Objecten 1 en 2: onderbouwing waarde drukkend effect asbestsanering en sloop nader uitgeschreven.
 - Object 3: bij nader inzien is taxateur van mening dat het niet op zijn plaats is om aan een illegaal gebruik een waarde toe te kennen. Derhalve is aan de opstallen een negatieve waarde toegekend.
 - Object 5: aftrek € 0,25 per m² nader gemotiveerd.
 - Object 6: informatie inzake de in artikel 1 lid 4 van de Vaststellingsovereenkomst opgenomen inspanningsverplichting toegevoegd.
 - Object 7: bij nader inzien concludeert taxateur dat het beter is om de grond te kwalificeren als bos- en natuurterrein zonder agrarisch medegebruik. Derhalve is de waardering bijgesteld naar € 0,75 per m².
 - Bijlagen: getekende Vaststellingsovereenkomst d.d. 7 maart 2018 toegevoegd als bijlage 11.4.

2. Kadastrale gegevens, eigendom, zakelijke rechten en gebruik

2.1. Uitgangspunten

1. Bij de waardering is taxateur ervan uitgegaan dat de onroerende zaak vrij van hypotheek en beslagen wordt geleverd.
2. Afwijkingen tussen de plaatselijke- en de juridische status van het eigendom zijn slechts gemeld of betrokken in de taxatie voor zover deze visueel waarneembaar zijn en/of volgens verklaring van de eigenaar kenbaar zijn gemaakt.

2.2. Kadastrale gegevens

Plaatselijk bekend als recreatiegebied Geestmerambacht.

Kadastraal bekend als:

Object	Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale oppervlakte (ha)	Oppervlakte te taxeren (ha)
1	Langedijk	E	462	3.30.60	0.51.50
1	Langedijk	E	463	2.68.80	0.08.50
2	Langedijk	E	707	4.77.20	1.00.00
3	Alkmaar	I	6650	0.59.35	0.59.35
4	Langedijk	E	478	4.04.00	4.04.00
4	Langedijk	E	479	0.89.30	0.89.30
4	Langedijk	I	149	0.06.80	0.06.80
4	Langedijk	I	150	0.35.40	0.35.40
5	Alkmaar	I	6523	4.12.40	4.12.40
5	Alkmaar	I	6543	4.03.40	4.03.40
6	Langedijk	K	307	4.73.10	4.73.10
7	Langedijk	I	111	2.02.30	2.02.30
7	Langedijk	I	120	2.70.50	2.70.50
7	Langedijk	I	332	0.06.50	0.06.50
7	Langedijk	I	334	0.00.30	0.00.30
7	Langedijk	I	336	0.15.00	0.15.00
Totaal				34.54.95	25.38.35

Hierna verder te noemen “het object” of “de onroerende zaak”.

2.3. Eigendom

Blijkens bijgevoegde eigendomsinformatie berust het eigendom van de onroerende zaak, met uitzondering van object 3, bij:

- Provincie Noord-Holland, gevestigd aan de Dreef 3, 2012 HR te Haarlem.

Blijkens het kadastrale uittreksel berust het eigendom van object 3 bij:

- Bureau Beheer Landbouwgrond (provincie Noord-Holland), statutair gevestigd te 's-Gravenhage.

2.4. Zakelijke rechten

Volgens de kadastrale uittreksels is de onroerende zaak belast met de volgende zakelijk rechten:

- Perceel kadastraal bekend gemeente Langedijk, sectie K, nummer 307: zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht.
Gerechtigde is Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, gevestigd aan het Stationsplein 136, 1703 WC te Heerhugowaard.
- Perceel kadastraal bekend gemeente Langedijk, sectie K, nummer 307: opstalrecht nutsvoorzieningen. Gerechtigde is Liander Infra N.V., gevestigd aan de Utrechtseweg 68, 6812 AH te Arnhem.

2.5. Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen

Volgens de kadastrale uittreksels is de onroerende zaak niet belast met kwalitatieve verplichtingen. In de bijbehorende brondocumenten wordt melding gemaakt van de volgende erfdienstbaarheden:

- Object 3: een erfdienstbaarheid van weg om te komen en gaan van en naar de openbare weg (de Nauertogt) ten behoeve van het perceel kadastraal bekend gemeente Alkmaar, sectie I, nummer 2684 (woonhuis met erf Nauertogt 21 te Koedijk) en ten laste van object 3.



Situatie erfdienstbaarheid

Tijdens de opname zijn geen feiten of omstandigheden waargenomen waaruit zou kunnen blijken dat de onroerende zaak is belast met een erfdienstbaarheid of kwalitatieve verplichting, anders dan hiervoor vermeld. Door taxateur is geen erfdienstbaarhedenonderzoek uitgevoerd.

2.6. Publiekrechtelijke beperkingen

Volgens de kadastrale uittreksels zijn in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster de volgende beperkingen bekend:

- Object 7 ged.: Provinciaal monument. Betrokken bestuursorgaan is de provincie Noord-Holland. De aanwijzing heeft betrekking op de Westfriese Omringdijk.

2.7. Overige informatie uit kadastrale recherche

Uit de kadastrale recherche volgt de volgende informatie:

- Objecten 1 en 4: in de bijbehorende brondocumenten is een meerwaardeclausule opgenomen. Voormelde meerwaardeclausule geldt tot 10 jaar na aankoop van de betreffende percelen tot circa 2023. Het te verrekenen bedrag wordt ieder jaar met 10% verminderd.
- Object 2: op het kadastrale uittreksel staat een ruilverkavelingsovereenkomst d.d. 14 december 2006 vermeld.
- Object 3: in het brondocument is een terugkooprecht voor de gemeente Alkmaar opgenomen. De gemeente Alkmaar is deelnemer in recreatieschap Geestmerambacht en medeondertekenaar van de Vaststellingsovereenkomst.

Taxateur heeft geen nader onderzoek uitgevoerd naar voormelde ruilverkavelingsovereenkomst. Bij waardering is geen rekening gehouden met voormelde terugkooprecht en meerwaardeclausule.

3. Ligging

3.1. Fysieke omgevingskenmerken

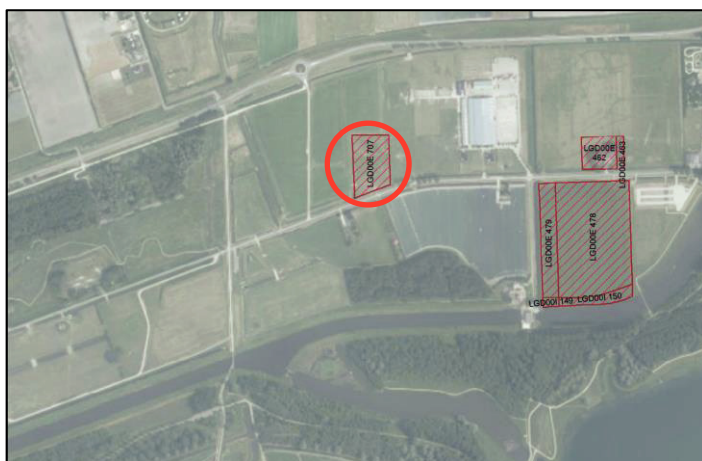
De belendingen van object 1 zijn als volgt:

- Noordzijde : Graslandperceel (Klompegolf), N504 Provincialeweg en Diepsmeer polder.
- Oostzijde : Graslandperceel (Klompegolf), Speelpark de Swaan, watergang, Droompark Molengroet en N245 Schagerweg.
- Zuidzijde : Wagenweg, object 4, watergang en recreatieplas de Zomerdel.
- Westzijde : Graslandperceel (Klompegolf), Manege Beukers, object 2 en deelgebied de Druppels.



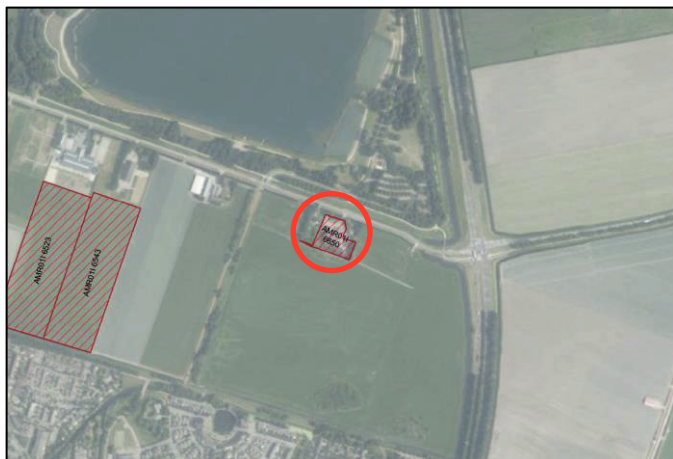
De belendingen van object 2 zijn als volgt:

- Noordzijde : Graslandperceel, N504 Provincialeweg en Diepsmeer polder.
- Oostzijde : Manege Beukers, graslandperceel, object 1 en Speelpark de Swaan.
- Zuidzijde : Wagenweg met akkerbouw- en graslandpercelen, woning en Fruittuin Geestmerambacht en deelgebied de Kleimeer.
- Westzijde : Graslandpercelen en deelgebied De Druppels.



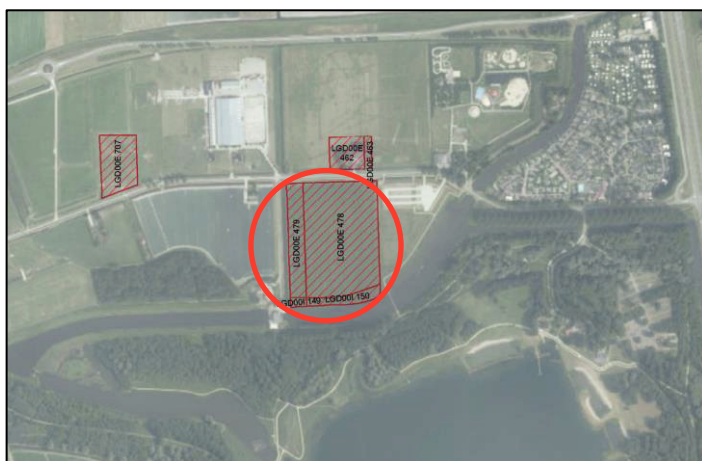
De belendingen van object 3 zijn als volgt:

- Noordzijde : Nauertogt en recreatieplas de Zomerdel.
- Oostzijde : Woning Nauertogt 21, grasland en N245 Schagerweg.
- Zuidzijde : Grasland en bebouwde kom Alkmaar.
- Westzijde : Woning Nauertogt 23, grasland, Dijk- en Waardpad, akkerbouwpercelen en deelgebied Groene Pad II inclusief object 5.



De belendingen van object 4 zijn als volgt:

- Noordzijde : Wagenweg, object 1 met graslandperceel en N504 Provincialeweg.
- Oostzijde : Parkeerplaats, watergang, Droompark Molengroet, deelgebied Zomerdel en N245 Schagerweg.
- Zuidzijde : Watergang en deelgebieden Zomerdel en Kleimeer.
- Westzijde : Watergang, akkerbouw- en graslandpercelen en deelgebied de Druppels.



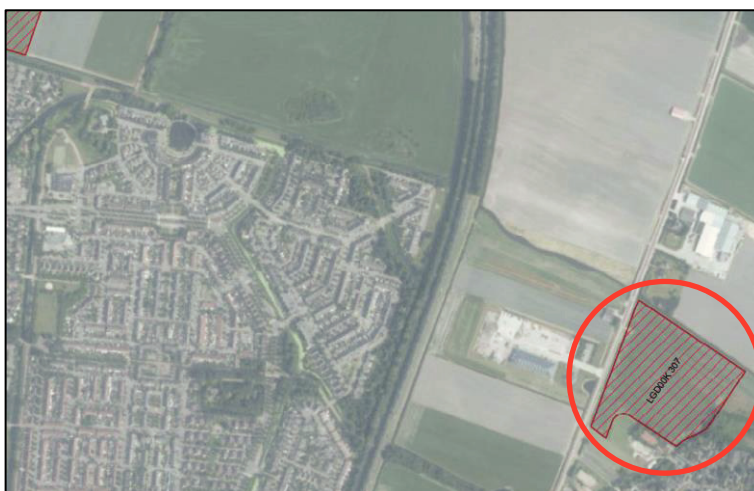
De belendingen van object 5 zijn als volgt:

- Noordzijde : Stallencomplex Poko Loko Stables, woning Nauertogt 17, Nauertogt en recreatieplas de Zomerdel.
- Oostzijde : Akkerbouwpercelen, Dijk- en Waardpad, deelgebied Geestmerloo met object 3 en N245 Schagerweg.
- Zuidzijde : Bebouwde kom Alkmaar.
- Westzijde : Akkerbouw- en graslandpercelen en deelgebied Groene Pad I.



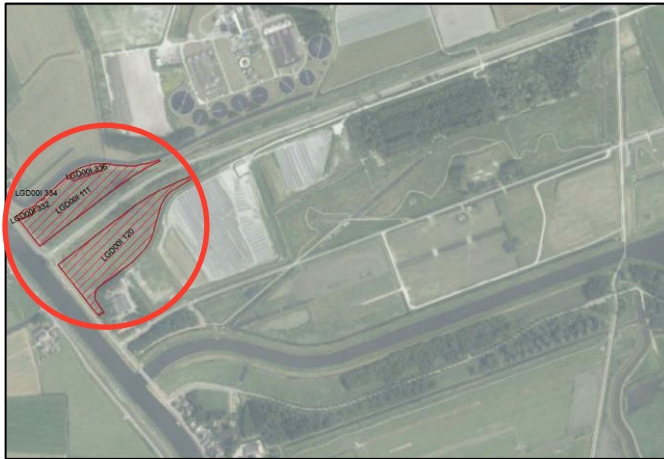
De belendingen van object 6 zijn als volgt:

- Noordzijde : Watergang, Vronermeerweg met woningen en agrarische bedrijvigheid (TB&S groenteteeltbedrijf) en akkerbouw- en graslandpercelen.
- Oostzijde : Grasland en deelgebied Groene Loper.
- Zuidzijde : Bebouwde kom van Sint Pancras.
- Westzijde : Vronermeerweg, Loonbedrijf Klein Texas B.V., N245 Schagerweg en Alkmaar.



De belendingen van object 7 zijn als volgt:

- Noordzijde : RWZI Geestmerambacht en akkerbouw- en graslandpercelen.
- Oostzijde : N504 Provincialeweg en deelgebied de Druppels.
- Zuidzijde : Voormalige agrarische bedrijvigheid en woningen aan Kanaaldijk/Wagenweg en Noordhollandsch kanaal/Saskevaart.
- Westzijde : Kanaaldijk en Noordhollandsch kanaal.



3.2. Functionele omgevingskenmerken

De onroerende zaak is plaatselijk bekend als Recreatiegebied Geestmerambacht.

Het gebied wordt globaal begrensd door de N504 Provincialeweg en een watergang aan de noordzijde, N245 Schagerweg en Kanaal Alkmaar (Omval) - Kolhorn aan de oostzijde, Alkmaar en Sint-Pancras aan de zuidzijde en de Koedijk/Kanaaldijk met het Noordhollandsch Kanaal en N245 Schagerweg aan de westzijde.



Bron: <https://www.geestmerambacht.nl>

De objecten zijn als volgt ontsloten:

- Object 1: direct ontsloten naar de Wagenweg.
- Object 2: middels een gronddam ontsloten naar de Wagenweg.
- Object 3: middels een dam ontsloten naar de Nauertogt. Betreft een gezamenlijke uitrit met woning Nauertogt 21 waarvoor een erfdienstbaarheid is gevestigd. Taxateur merkt op dat de ingang van één van de aanwezige stallen zich bevindt op de kadastrale erfgrens. Een erfdienstbaarheid hiervoor ontbreekt en is niet gevonden tijdens de kadastrale recherche.
- Object 4: middels een gronddam ontsloten naar de Wagenweg.
- Object 5: middels de aangrenzende percelen kadastraal bekend gemeente Alkmaar, sectie I, nummers 6522, 6521, 2665, 2664 en 2663 ontsloten naar de Nauertogt. Voormelde percelen zijn eigendom van de provincie maar vallen in de Vaststellingsovereenkomst onder de categorie gronden die door het recreatieschap worden overgenomen en waarvan de waarde geheel is verdisconteerd in de waarde van de door de provincie betaalde afkoopsom. In de Vaststellingsovereenkomst is niet bepaald hoe met de ontsluiting van de percelen rekening moet worden gehouden bij de waardering. Bij een normale verkoop zou het object of aan een eigenaar van een aangrenzend perceel worden verkocht of aan een andere partij waarbij een recht van overpad wordt gevestigd over voormelde percelen (eigendom van de provincie). Taxateur gaat er voor de waardering van uit dat er een overpad is gevestigd over de aangrenzende percelen.
- Object 6: middels een gronddam ontsloten naar de Vronermeerweg.
- Object 7: via het aangrenzende fietspad ontsloten naar de Kanaaldijk/Westfriesedijk.

Met de auto zijn de percelen goed bereikbaar vanaf de A9 en diverse provinciale wegen; de afstand naar de snelweg is circa 14,5 kilometer.

4. Omschrijving

4.1. Uitgangspunten

1. Hoewel taxateur bij de inspectie en opname van de onroerende zaak een idee heeft kunnen vormen over de staat van onderhoud, heeft taxateur, voor zover hij in staat is gesteld om de verschillende gedeelten te inspecteren, slechts gekeken naar de uitwendige- en direct zichtbare staat van onderhoud.
2. Bij de beoordeling van het onderhoud is een relatie gelegd met de ouderdom van het gebouw. Technische en/of functionele veroudering van de onderdelen is daarbij in relatie gebracht tot de ouderdom, type gebruik en de (multi-)functionaliteit van het gehele gebouw.
3. De beoordeling van het onderhoud is geen bouwkundig rapport en geeft slechts een indicatief inzicht. Voor meer gedetailleerde informatie adviseren wij een bouwkundig onderzoek.
4. De onderhoudstoestand van het dak is uitsluitend vanaf de begane grond beoordeeld.
5. Bij de waardering is ervan uitgegaan, dat de in het getaxeerde aanwezige technische installaties in functionerende staat van onderhoud verkeren voor het huidige gebruik, zodat eventuele van overheidswege vereiste periodieke goedkeuringen zonder bijzondere investeringen kunnen worden verkregen. De aanwezige apparatuur en installaties zijn niet gecontroleerd op de werking daarvan.
6. De taxateur aanvaardt geen aansprakelijkheid met betrekking tot de onderhoudstoestand zelf of mogelijke verborgen gebreken.
7. Voor zover door - of vanwege - de opdrachtgever opgave is gedaan van oppervlakten wordt er door taxateur van uitgegaan dat deze oppervlakten correct zijn.
8. Taxateur heeft rekening gehouden met verschillen die eventueel zijn opgetreden tussen inspectiedatum en de waardepeildatum of tussen waardepeildatum en datum taxatierapport.
9. Bij de bouw, verkoop en verhuur van een gebouw dient er een energieprestatiecertificaat aanwezig te zijn. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de aanwezigheid van een energieprestatiecertificaat gaan wij ervan uit dat dit voldoet aan de laatste eisen. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de afwezigheid van een energieprestatiecertificaat wil dat niet zeggen dat dit niet bestaat. Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat de gemelde afwezigheid van het energieprestatiecertificaat geen negatieve gevolgen heeft voor de waarde.

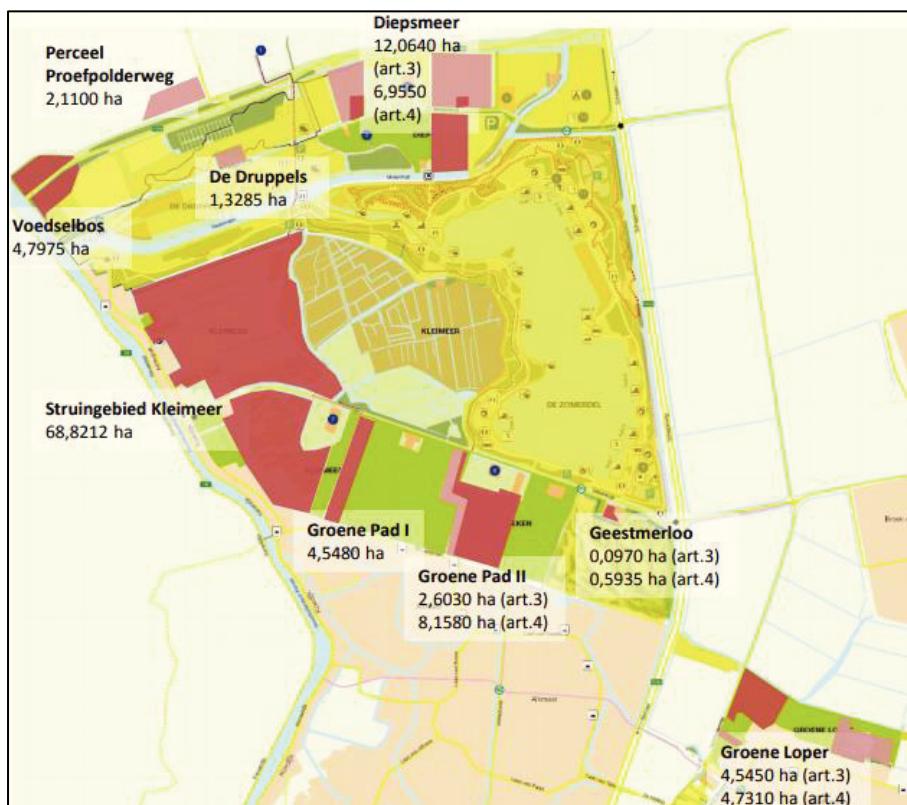
4.2. Omschrijving van de onroerende zaak

Algemeen

Recreatiegebied Geestmerambacht heeft een totale oppervlakte van circa 200 hectare en bestaat uit een grote plas omgeven door een parkachtig landschap met bosschages, grasvelden, rietoevers en orchideeënweides. Binnen het gebied zijn diverse recreatieve voorzieningen aanwezig: fiets- en wandelpaden, mountainbike parcours, ruiterpaden, camping, horeca en specifieke voorzieningen ten behoeve van water- en oeverrecreatie.

Recreatiegebied Geestmerambacht is opgedeeld in de volgende deelgebieden:

- Perceel Proefpolderweg.
- Voedselbos (object 7).
- De Druppels.
- Diepsmeer (objecten 1, 2 en 4).
- Struingebied Kleimeer.
- Kleimeer.
- De Zomerdel.
- Groene Pad I.
- Groene Pad II (object 5).
- Geestmerloo (object 3).
- Groene Loper (object 6).



Bron: Vaststellingsovereenkomst d.d. 7 maart 2018

Object 1 (Diepsmeer)

- Woning (Wagenweg 6):	
Bouwjaar (BAG)	1969.
Bouwstijl	Vrijstaande woning, traditionele bouw.
Aantal bouwlagen	Twee bouwlagen.
Afmetingen/inhoud	- Gebruiksoppervlakte wonen ca. 165 m ² . - Bruto inhoud ca. 550 m ³ .
Funderingsconstructie	Onbekend.
Draagconstructie	Metselwerk constructief.
Gevels	Spouwmuur.
Buitenwandopeningen	Houten kozijnen met dubbele beglazing.
Binnenwanden	Steens binnenmuren, afgewerkt met onder andere stucwerk, behang en tegels.
Vloeren / plafonds	Houten begane grond- en verdiepingsvloer. Vloeren zijn afgewerkt met eiken hout, zeil, vloerbedekking en tegels. Plafonds zijn afgewerkt met gipsplaten.
Dak	Zadeldak met geïsoleerde kapconstructie, afgetimmerd met gipsplaten. Met betonnen sneldekpannen gedekt.
Installaties en voorzieningen	Gas, water, elektra, riolering en telefoon. Voorzien van schotel. HRE Cv-combiketel (Intergas) met radiatoren. Keuken is voorzien van een koelkast (los), vaatwasser (los, Etna), 5 pits gasfornuis en oven (Fagor).
Indeling	Begane grond: entree, woonkamer met keuken, drie slaapkamers, badkamer met douche en wastafel, toilet, bijkeuken/aanbouw en cv-ruimte. Verdieping: overloop en twee slaapkamers.
Energie label	D (voorlopig).
Onderhoudstoestand	Voegwerk redelijk, enkele scheuren in gevels. Hardhouten kozijnen goed, diverse glaslatten zijn rot. Westelijke betimmering slecht. Zinken dakgoot goed, overstekken met houtrot. Schilderwerk slecht.

- Opslagloods met koelcellen (bjr. 1969, ca. $20 \text{ m}^1 \times 21 \text{ m}^1 = 420 \text{ m}^2$): opgetrokken uit staalconstructie met hout. Houten gevels gedeeltelijk afgewerkt met asbesthoudend plaatmateriaal. Voorzien van betonvloer. Zadeldak met ABC-golfplaten gedekt. Voorzien van diverse koelcellen met eigen machinekamers.
- Loods (aanbouw) (bjr. 1969, ca. $13 \text{ m}^1 \times 19 \text{ m}^1 = 247 \text{ m}^2$): opgetrokken uit staalconstructie, gevels met damwandprofielplaten, aan binnenkant geïsoleerd. Voorzien van betonvloer. Zadeldak met ABC-golfplaten gedekt. Voorzien van koeling.
- Schuur (aanbouw) (bjr. 1969, ca. $5 \text{ m}^1 \times 11 \text{ m}^1 = 55 \text{ m}^2$): opgetrokken uit hout, gevels voorzien van golfplaten. Voorzien van betonvloer. Lessenaarsdak met ABC-golfplaten gedekt.
- Ondergrond, erf en tuin (6.000 m^2): rondom de woning is een tuin ingericht met gazon en borders met vaste planten. Rondom de bedrijfsgebouwen is het terrein gedeeltelijk verhard met beton. De overige grond is verwilderd.
- Onderhoudstoestand bedrijfsgebouwen: slecht.

Object 2 (Diepsmeer)

- Rechthoekig graslandperceel en -kavel.
- Afmetingen: 80 m^1 breed en maximaal 140 m^1 lang.
- Volgens Bodemkaart betreft de grondsoort lichte zavel met homogeen, aflopend of oplopend profiel.
- Tijdens de opname heeft taxateur geen drainage waargenomen.

Object 3 (Geestmerloo)

- Stal 1 (bjr. 1973, ca. $16 \text{ m}^1 \times 20 \text{ m}^1 = 320 \text{ m}^2$): opgetrokken uit hout met houten kap- en draagconstructie, één gevel is voorzien van damwandprofielplaten. Gedeeltelijk voorzien van betonvloer en tegels. Zadeldak met ABC-golfplaten gedekt. Voorzien van inpandige garage.
- Stal 2 (bjr. 1973, ca. $33 \text{ m}^1 \times 25 \text{ m}^1 = 825 \text{ m}^2$): opgetrokken uit hout met houten kap- en draagconstructie, zijgevels zijn voorzien van damwandprofielplaten. Voorzien van betonvloer. Zadeldak met ABC-golfplaten gedekt. De inrichting en roosters zijn verwijderd, mestkelders afgesloten. Inpandige melkstal is door de gebruiker verbouwd tot kantoor.
- Veldschuur (bjr. onbekend, ca. $10 \text{ m}^1 \times 20 \text{ m}^1 = 180 \text{ m}^2$): opgetrokken uit hout met houten kap- en draagconstructie, één zijgevel is voorzien van golfplaten. Zadeldak met ABC-golfplaten gedekt.
- Betonnen mestsilo.

- Twee sleufsilo's: betonnen vloer en met betonblokken gemetselde zijwanden.
- Ondergrond: rondom de bedrijfsgebouwen is het terrein verhard met betonplaten en beton. Een gedeelte van het object is ingericht en in gebruik als tuin bij de woning aan de Nauertogt 23, bestaande uit gazon, vaste beplanting, bomen, een vijver en twee bijgebouwen.
- Onderhoudstoestand opstallen: slecht; binnenzijde stal 2 redelijk tot goed.
- Kwaliteit/onderhoudstoestand betonverharding: matig.

Object 4 (Diepsmeer)

- Rechthoekig graslandperceel en -kavel met goede vlakligging.
- Gezamenlijke afmetingen: 200 m¹ breed en maximaal 275 m¹ lang.
- Grondsoort betreft een combinatie van lichte klei en zavel. Volgens Bodemkaart: lichte en zware zavel met homogeen, aflopend of oplopend profiel.
- Tijdens de opname heeft taxateur geen drainage waargenomen.

Object 5 (Groene Pad II)

- Rechthoekig graslandperceel en -kavel.
- Gezamenlijke afmetingen: 230 m¹ breed en 350 m¹ lang.
- Grondsoort betreft een combinatie van klei en zavel. Volgens Bodemkaart: lichte/zware zavel met homogeen, aflopend of oplopend profiel en zavel op een tussenlaag/ondergrond van zware klei.
- Tijdens de opname heeft taxateur geen drainage waargenomen.

Object 6 (Groene Loper)

- Veelvormig graslandperceel en -kavel.
- Afmetingen: maximaal 270 m¹ breed en 250 m¹ lang.
- Grondsoort betreft een combinatie van zavel en klei. Volgens Bodemkaart: een combinatie van lichte en zware zavel met homogeen, aflopend of oplopend profiel en zavel op een tussenlaag of ondergrond van zware klei
- Tijdens de opname heeft taxateur geen drainage waargenomen.

Object 7 (Voedselbos)

- Twee veelvormige groenstroken, doorsneden door de N504 Provincialeweg.
- Afmetingen per strook: gemiddeld 90 m¹ breed en maximaal 370 m¹ lang.
- Toekomstige inrichting bestaat uit fruitbomen, noten-, bessen- en bloemenplanten, struiken voor vogels, bijen en vlinders, een plas-dras oever en amfibiepoelen.

Ten tijde van de opname zijn diverse hoogstamfruitbomen aangeplant en zijn soorten als es, eik, meidoorn en els aanwezig. Tevens is er sprake van veel bramenopslag. Op de zuidelijke strook zijn een in hout opgetrokken composiettoilet en enkele eenvoudige bankjes aanwezig.

4.3. Gebruik

De objecten zijn in gebruik als woning, opslag/tuin, voedselbos en grasland.

4.4. Huur-/gebruiksovereenkomst

De objecten zijn op basis van de volgende titels in gebruik:

- Object 1: anti kraak.
- Object 2: geliberaliseerde pacht.
- Object 3: voortgezet gebruik bij de oorspronkelijke verkoper, de heer H. Bak.
Een gedeelte van het object is ingericht en in gebruik als tuin bij de woning aan de Nauertogt 23. Volgens opgave van de provincie heeft de heer Bak mondeling aangegeven bereid te zijn om een opleveringsdocument te tekenen en het erf en de gebouwen op maandag 26 november 2018 op te leveren.
- Object 4: geliberaliseerde pacht.
- Object 5: geliberaliseerde pacht.
- Object 6: geliberaliseerde pacht.
- Object 7: de provincie is voornemens een bruikleenovereenkomst voor 30 jaar te sluiten met de Stichting Groene Oase. In de concept overeenkomst is het volgende opgenomen: *“Partijen zijn gerechtigd om de overeenkomst tussentijds schriftelijk op te zeggen, met inachtneming van een opzegtermijn van een kalenderjaar.”*

Taxateur heeft geen inzage gehad in een eventuele huur-/gebruiksovereenkomst, anders dan hiervoor vermeld. Uitgangspunt voor de taxatie is dat de objecten leeg en ontruimd en vrij van huur, pacht en gebruik kunnen worden opgeleverd, met uitzondering van voormelde bruikleenovereenkomst.

Met betrekking tot het gebruik van object 3 ged. als tuin door de bewoners van de Nauertogt 23 gaat taxateur ervan uit dat er geen sprake is van verjaring. Taxateur heeft dit echter niet nader onderzocht.

4.5. Mate van duurzaamheid

De opstallen verkeren over het algemeen in een slechte staat van onderhoud. Tijdens de opname is bij diverse opstallen de aanwezigheid van asbesthoudende golfplaten geconstateerd.

4.6. Verwachtingen ten aanzien van de opstallen en het gebruik

Wanneer er geen rekening wordt gehouden met het voorgenomen toekomstige gebruik ligt het voor wat betreft de woning met bedrijfsgebouwen aan Wagenweg (object 1) een gebruik ten behoeve van woondoeleinden voor de hand. De bedrijfsgebouwen zijn namelijk sterk verouderd en de aanwezige asbest moet voor 2024 worden verwijderd. Volledige sloop van de bedrijfsopstallen ligt dan het meest voor de hand. De woning is eveneens gedateerd. Sloop en nieuwbouw van een energie neutrale woning is derhalve de meest voor de hand liggende optie.

De bedrijfsopstallen behorende bij object 3 zijn sterk verouderd en de aanwezige asbest moet voor 2024 worden verwijderd. Volledige sloop van de opstallen ligt dan het meest voor de hand. De grond zou dan kunnen worden toegevoegd als tuin of weide aan de aangrenzende woningen. Gebruik van het erf voor nieuwbouw van een ontvangst- en bergruimte voor de gewenste natuurbegraafplaats is eveneens een reële optie.

5. Ruimtelijk beleid, bestemming en gebruik

5.1. Uitgangspunten

1. Taxateur heeft een beperkt onderzoek uitgevoerd waarbij uitsluitend het bestemmingsplan is geraadpleegd.
2. Taxateur is er bij de waardering van uitgegaan dat op de waardepeildatum de onroerende zaak en het gebruik ervan voldoen aan alle overheidsregels en -eisen.

5.2. Vigerend plan

De onroerende zaak valt, met uitzondering van een gedeelte van object 7, onder de vigeur van het bestemmingsplan “Uitbreiding recreatiegebied Geestmerambacht”, vastgesteld op 4 en 9 september 2008 door de gemeenten Alkmaar en Langedijk.



Een gedeelte van object 7 valt onder de vigeur van het bestemmingsplan “Buitengebied en Koedijk”, vastgesteld op 4 december 2007 door de gemeente Langedijk.

5.3. Bestemming

Blijkens de plankaart van het vigerende plannen is het object thans bestemd als:

- Object 1: enkelbestemming “Wonen” met aanduiding “dagrecreatieve voorzieningen”.
- Object 2: enkelbestemming “Wonen” met aanduidingen “dagrecreatieve voorzieningen”, “dagrecreatiebedrijf” en “maximaal bebouwingspercentage van 40%”.
- Object 3: enkelbestemming “Wonen” met aanduidingen “twee bedrijfswoningen” en “dagrecreatieve voorzieningen”.
- Object 4: enkelbestemming “Recreatie - dagrecreatie”.
- Object 5: enkelbestemming “Recreatie - dagrecreatie”.
- Object 6: enkelbestemming “Natuur - recreatie” met dubbelbestemming “Archeologisch waardevol terrein”.
- Object 7: enkelbestemmingen “Wegverkeer” en “Recreatie - dagrecreatie” met gedeeltelijk dubbelstemmingen “Waterkering” en “Archeologisch waardevol terrein”.

Voorschriften “Wonen”

De op de plankaart voor “wonen” aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, al dan niet gecombineerd met ruimten voor een aan huis verbonden beroep,

en voor zover de gronden zijn aangegeven met:

“dagrecreatieve voorzieningen”, zijn binnen het betreffende bouwvlak tevens dagrecreatieve voorzieningen als nevenfunctie toegestaan, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie dient te behouden.

Voorschriften “Recreatie - dagrecreatie”

De op de plankaart voor “recreatie - dagrecreatie” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- *dagrecreatie;*
- *beplantingen, voet-, fiets en ruiterpaden;*
- *water en watergangen;*
- *verkeers- en verblijfsdoeleinden;*
- *recreatieve beweiding;*
- *nutsvoorzieningen;*
- *sanitaire voorzieningen;*

Voorschriften “Natuur - recreatie”

De op de plankkaart voor “Natuur - Recreatie” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- *onderhoud en ontwikkeling van natuurlijke waarden met name in de zin van water en oeverlanden en van opgaande beplanting;*
- *dagrecreatieve doeleinden in de vorm van wandelen, paardrijden, fietsen en varen;*

5.4. Gebruik

Het huidige gebruik is niet volledig in overeenstemming met de bestemmingen en bijbehorende aanduidingen. Een groot aantal objecten is op basis van het overgangsrecht nog agrarisch in gebruik.

In het bestemmingsplan zijn de volgende overgangsbepalingen opgenomen:

Voorschriften betreffende bouwen

1. Ten aanzien van de in het plan begrepen gebouwen en andere bouwwerken of onderdelen daarvan, die op het tijdstip der terinzagelegging van het ontwerpplan reeds tot stand waren -gekomen of alsnog tot stand konden komen en die afwijken van het bestemmingsplan geldt dat:

- a. zij, mits de afwijking naar de aard en omvang niet wordt vergroot, gedeeltelijk mogen worden vernieuwd en veranderd;*
- b. zij, mits de afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, mogen worden herbouwd na vernietiging door calamiteit, mits de aanvraag tot bouwvergunning geschiedt binnen 18 maanden na het tenietgaan.*

Voorschriften betreffende het gebruik

2. a. Ten aanzien van de in het plan begrepen gronden geldt dat indien en voor zover het gebruik afwijkt van de in het plan gegeven bestemming op het tijdstip, dat het bestemmingsplan rechtskracht verkreeg, zij slechts mogen worden gebruikt voor de doeleinden, waartoe zij op dat moment dienden, behoudens wijzigingen in gebruik, welke niet leiden tot een grotere afwijking van het bestemmingsplan.

b. Ten aanzien van de in het plan begrepen gebouwen en andere bouwwerken geldt dat indien en voor zover zij reeds tot stand waren gekomen dan wel nog tot stand konden komen op het tijdstip dat het bestemmingsplan rechtskracht verkreeg en indien op dit tijdstip dan wel op het tijdstip van gereedkomen het gebruik afwijkt van de in het plan gegeven bestemming, zij slechts mogen worden gebruikt voor de doeleinden, waartoe zij op dat moment dienden, behoudens wijzigingen in gebruik, welke niet leiden tot een grotere afwijking van het bestemmingsplan.

5.5. Verwachtingen ten aanzien van het ruimtelijk beleid

De bestemmingsplannen bevatten geen wijzigingsbevoegdheden. In de gemeentelijke- en provinciale beleidskaders zijn geen concrete ambities opgenomen met betrekking tot de onroerende zaak, anders dan de uitbreiding en ontwikkeling van natuur en recreatie.

Op 20 februari 2018 is het voorontwerp van het bestemmingsplan “Buitengebied Langedijk” gepubliceerd door de gemeente Langedijk. Blijkens de plankaart is object 7 bestemd als:

- Enkelbestemming “Recreatie - Dagrecreatie”.
- Dubbelbestemming “Waterstaat - Waterkering”.

6. Milieu hygiënische toestand van de opstallen, bodem en het grondwater

6.1. Uitgangspunten

1. Bij de waardering is taxateur ervan uitgegaan dat de grond en de opstallen vrij zijn van giftige stoffen c.q. stoffen welke gevaarlijk zijn voor de volksgezondheid en/of het milieu, dan wel de functionaliteit van het perceel aantasten.
2. Taxateur heeft geen onderzoek verricht of laten verrichten 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 beïnvloeden.
3. Bij de inspectie van de opstallen is globaal onderzocht of bij de bouw gebruik werd gemaakt van materialen die naar de huidige inzichten gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid van de mens, zoals in het bijzonder asbest.
4. Tenzij uit de rapportage anders blijkt, is taxateur bij de taxatie ervan uitgegaan dat er geen materialen in het gebouw zijn verwerkt die belastend zijn voor het milieu en/of de volksgezondheid.

6.2. Beschouwing

Via bodemloket.nl is met betrekking tot de onroerende zaak de volgende informatie beschikbaar:

- Object 3: de resultaten van het uitgevoerde (historische) bodemonderzoek geven aan dat de (voormalige) activiteiten en/of de onderzoekslocatie voldoende zijn onderzocht in het kader van de Wet bodembescherming.
- Object 6: langs de noordgrens moet er op de locatie een nader onderzoek worden uitgevoerd om de omvang en ernst van de vastgestelde verontreiniging te bepalen. De basis voor dit onderzoek is het 'Protocol Nader onderzoek deel 1' (Sdu, 1995) of de 'Richtlijn nader onderzoek' (Sdu, 1995).
Voor de rest van het perceel geven de resultaten van het uitgevoerde (historische) bodemonderzoek aan dat de (voormalige) activiteiten en/of de onderzoekslocatie voldoende zijn onderzocht in het kader van de Wet bodembescherming.

In brondocument behorende bij object 1 wordt melding gemaakt van het feit er in of op de bedrijfsopstallen asbesthoudende materialen aanwezig zijn.

Taxateur heeft geen onderzoek gedaan naar de milieukundige toestand van de grond en het grondwater. Voorts heeft hij geen kennis van eventuele bestaande rapporten of de conclusies daaruit, anders dan hiervoor vermeld.

Tijdens de opname heeft taxateur op de volgende plaatsen materialen aangetroffen die mogelijk asbesthoudend zijn:

- Object 1: golfplaten op daken van de opslagloods met koelcellen, loods, en schuur.
Tevens plaatmateriaal gevels opslagloods met koelcellen.
- Object 3: golfplaten op daken van stallen 1 en 2 en de veldschuur.

Uitgangspunt voor de taxatie is dat de percelen en het grondwater niet zijn verontreinigd.

7. Markt

7.1. Beschrijving en verwachtingen ten aanzien van de vastgoedmarkt

(Dag)recreatie¹

De sector horeca en recreatie profiteert optimaal van de aantrekkende economie.

In vrijwel alle branches is sprake van groei, onder meer door hogere consumentenbestedingen, een aantrekkende zakelijke vraag en meer toerisme. Met één kanttekening: de enorme concurrentie. In de eigen sector blijft het aanbod groeien, maar ook aanbieders uit andere branches betreden de markt. Kwaliteit, gastvrijheid en beleving zijn van essentieel belang geworden om nog een meerprijs te kunnen realiseren. Verblijf- en dagrecreatie worden steeds meer geïntegreerd om meer beleving te creëren of de verblijfsduur te verlengen. De aandacht voor duurzaamheid neemt toe. Op langere termijn zal de concurrentie verder stijgen, met name door het toenemende aanbod.

Wonen, landelijk^{2 3}

De huidige woningmarkt loopt meer en meer vast als gevolg van stagnerende nieuwbouw, een slinkend aanbod aan koopwoningen, forse prijsstijgingen en te weinig overdracht van woningen uit de corporatiesector. De daling in het aantal door NVM makelaars verkochte bestaande koopwoningen zet in 2018 versterkt door (-13%). Met het krimpende woningaanbod komt ook aan de prijsstijgingen geen einde. De transactieprijs is gestegen tot € 273.000,00 voor de gemiddeld verkochte woning (+9,7%). In een jaar tijd daalde de verkooptijd van de gemiddeld verkochte woning van 75 naar 56 dagen in het eerste kwartaal van 2018. Het aandeel woningen dat boven de vraagprijs wordt verkocht, is zo goed als gelijk gebleven in vergelijking met het vorige kwartaal (28%). Het woningaanbod is in een jaar tijd met meer dan een derde gedaald. De instroom van nieuw aangeboden woningen is 8,5% minder dan een jaar geleden en 23,4% minder dan vorig kwartaal.

De Rabobank verwacht voor 2018 een lichte daling (ten opzichte van 2017) van het aantal woningverkoppen naar een totaal van 2.350.000 woningen. Voor 2018 verwacht de Rabobank dat de rentes laag zullen blijven en dat door de groei van de economie de woningprijzen met 8,0% zullen stijgen. Voor 2019 wordt rekening gehouden met een stijging van 7%.

¹ <https://www.rabobank.nl/bedrijven/cijfers-en-trends/horeca-en-recreatie/>

² Persbericht NVM woningmarktcijfers 1^e kwartaal 2018.

³ Rabobank, Kwartaalbericht Woningmarkt, 17 mei 2018.

Wonen, regionaal⁴

Aantal transacties					
	2017-1	2017-4	2018-1*	%kw.	%-jr.
tussenwoning	222	219	193	-11,8	-13,0
hoekwoning	128	101	87	-13,8	-32,0
2-onder-1-kap	79	86	67	-21,9	-15,0
vrijstaand	113	132	116	-12,2	2,5
appartement	184	171	114	-33,5	-38,2
totaal	726	709	577	-18,6	-20,5
* =voorlopig					

Transactieprijs per vierkante meter					
	2017-1	2017-4	2018-1*	%kw.	%-jr.
tussenwoning	1948	2084	2154	3,3	10,6
hoekwoning	2020	2345	2303	-1,8	14,0
2-onder-1-kap	2327	2552	2669	4,6	14,7
vrijstaand	2988	2983	3092	3,7	3,5
appartement	2360	2473	2498	0,7	6,7
totaal	2266	2437	2489	2,2	9,5
* =voorlopig					

Transactieprijs(in dzd. euro)					
	2017-1	2017-4	2018-1*	%kw.	%-jr.
tussenwoning	212	233	232	-0,2	9,7
hoekwoning	239	272	288	6,1	20,3
2-onder-1-kap	321	333	346	3,9	8,0
vrijstaand	482	427	462	8,1	-4,3
appartement	176	183	201	7,1	16,1
totaal	261	275	294	4,4	10,3
* =voorlopig					

Landbouwgrond⁵

De gemiddelde agrarische grondprijs is in het Westen (deelgebied Westelijk Holland, Hollands/Utrechts Weidegebied, Waterland en Droogmakerijen) in het afgelopen kwartaal vrij sterk gedaald (met 8%) tot € 56.700,00 per hectare. Daarmee ligt de prijs ook onder het jaargemiddelde van 2017 van € 58.500,00 per hectare. Deze daling vindt met name plaats in het deelgebied Waterland en Droogmakerijen.

De grondmobiliteit is in het Westen fors afgenomen: van 5.900 hectare in de periode 2016Q2-2017Q1 tot 4.500 hectare over de laatste vier kwartalen (2017Q2-2018Q1), een vermindering met bijna een kwart. De relatieve grondmobiliteit - de verhouding tussen de verhandelde landbouwgrond en het totaal areaal landbouwgrond - is omlaaggegaan van 2,7% tot 2,1%.

In het deelgebied Westelijk Holland is de gemiddelde agrarische grondprijs in het eerste kwartaal van 2018 constant gebleven op € 65.000,00 per hectare. In deze regio zijn de prijsverschillen het grootst: van € 46.000,00 per hectare in het landbouwgebied Amstelland en Aalsmeer, € 68.000,00 in West-Friesland en omgeving tot circa € 75.000,00 per hectare in de Bollenstreek. De prijs in het laatstgenoemde gebied heeft overigens betrekking op een gering aantal transacties.

⁴ NVM, Transactiecijfers NVM-regio Alkmaar e.o., 1e kwartaal 2018.

⁵ <https://asrrealestate.nl/landelijk-vastgoed/grondprijzen/west-nederland>

Bos en natuur

De markt voor bos- en natuurpercelen is grillig. Vele factoren en motieven zijn van invloed op de prijsvorming: (agrarische) gebruiksmogelijkheden, (strategische) ligging, speculatieve overwegingen, bezit, hobbymatig gebruik, beïnvloeding beheer, verplichtingen met betrekking tot openstelling/ontwikkeling/inrichting/beheer/onderhoud et cetera.

Op de markt voor bos- en natuurpercelen zijn steeds meer verschillende partijen actief. Diverse overheden verkopen overtollige percelen waardoor partijen anders dan terrein beherende organisaties, de mogelijkheid krijgen om percelen te verwerven.

Particulieren zijn op dit moment veelal nog niet op de hoogte van het feit dat door de overheid natuur- en recreatiepercelen worden verkocht. Taxateur verwacht dat er geleidelijk aan meer natuurpercelen door particulieren zullen worden aangekocht. Gelet op de gebruiksmogelijkheden van de percelen verwacht taxateur dat de markt en daarmee de waarde voor bos- en natuurpercelen beperkt zal blijven.

8. Overwegingen ten aanzien van de wijze van waarderen

8.1. Courantheid

Objecten 1 en 2

Onderwerp	Competentie	Kwalificatie
Locatie	Gelegen aan de noordrand van Geestmerambacht (Wagenweg).	Goed
Vastgoedobject	Object 1 betreft een voormalige bedrijfswoning met bedrijfsgebouwen. Object 2 betreft een niet-bouwrijpe bouwkaavel.	Redelijk
Mate van verkoopbaarheid	Opstallen object 1 verkeren in slechte onderhoudstoestand, verkoopbaar als bouwkaavel. Object 2 betreft een nog niet-bouwrijpe bouwkaavel.	Redelijk
Mate van verhuurbaarheid	Opstallen object 1 kunnen worden verhuurd, thans anti kraak bewoond. Object 2 wordt op basis van het overgangsrecht geliberaliseerd verpacht.	Matig - goed
Alternatieve aanwendbaarheid	Bestemmingsplan bevat geen relevante wijzigingsbevoegdheden.	Slecht

Object 3

Onderwerp	Competentie	Kwalificatie
Locatie	Gelegen aan de zuidrand van Geestmerambacht. Object ligt ingesloten tussen de woningen Nauertogt 21 en 23.	Matig
Vastgoedobject	Object bestaat uit twee stallen, veldschuur, mestsilos en sleufsilos. Een van de stallen is niet ontsloten. Een gedeelte is ingericht als tuin. Volgens opgave van de provincie is de eigenaar van het terrein voor de stal te ruilen tegen het perceelgedeelte tuin.	Matig
Mate van verkoopbaarheid	Opstallen verkeren in slechte onderhoudstoestand. Object is belast met erfdienstbaarheid van weg. Object kan als tuin/weide worden verkocht aan aangrenzende eigenaren.	Matig
Mate van verhuurbaarheid	Opstallen kunnen worden verhuurd, thans op basis van voortgezet gebruik om niet in gebruik bij aangrenzende eigenaren.	Matig
Alternatieve aanwendbaarheid	Woonbestemming biedt geen mogelijkheid voor de realisatie van een woning aangezien het maximum van twee woningen conform bestemmingsplan reeds is gerealiseerd op de aangrenzende percelen (woningen Nauertogt 21 en 23). Bestemmingsplan bevat geen relevante wijzigingsbevoegdheden. Voor de realisatie van een ontvangstgebouw voor de beoogde natuurbegraafplaats dient een volledige bestemmingsplanprocedure doorlopen te worden.	Slecht

Objecten 4, 5 en 6

Onderwerp	Competentie	Kwalificatie
Locatie	Verspreid gelegen in Geestmerambacht. Object 5 is niet zelfstandig ontsloten.	Redelijk - goed
Vastgoedobject	Graslandpercelen met goede landbouwkundige kwaliteit.	Goed
Mate van verkoopbaarheid	Objecten kunnen op basis van het overgangsrecht worden gebruikt als landbouwgrond en als zodanig worden verkocht.	Redelijk - goed
Mate van verhuurbaarheid	Gronden kunnen worden verpacht, thans geliberaliseerd verpacht. Agrarisch gebruik is toegestaan op basis van het overgangsrecht.	Redelijk - goed
Alternatieve aanwendbaarheid	Huidige agrarische gebruik kan op grond van het overgangsrecht worden gecontinueerd. Na beëindiging van het huidige agrarische gebruik is alleen extensief recreatief gebruik toegestaan. Bestemmingsplan bevat geen relevante wijzigingsbevoegdheden.	Matig

Object 7

Onderwerp	Competentie	Kwalificatie
Locatie	Gelegen in noordwestelijke punt Geestmerambacht.	Redelijk
Vastgoedobject	Twee groenstroken, ingericht als voedselbos.	Matig
Mate van verkoopbaarheid	Markt voor bos-, natuur en recreatiepercelen is beperkt.	Matig
Mate van verhuurbaarheid	-	N.v.t.
Alternatieve aanwendbaarheid	Bestemmingsplan bevat geen relevante wijzigingsbevoegdheden.	Slecht

8.2. SWOT-analyse

Onderstaand een analyse van de zaken die ook de meeste kopers waarschijnlijk in ogenschouw zullen nemen en die van belang zijn bij de waardering. De sterkte-zwakte analyse is een bedrijfskundig model dat intern de sterktes en zwaktes en in de omgeving de kansen en bedreigingen analyseert.

Op basis van gedane analyse komt taxateur op onderstaand beeld:

Objecten 1 en 2

Sterktes	Zwaktes
- Woonbestemming met aanduiding “dagrecreatieve voorzieningen”. - Gelegen aan de Wagenweg, noordrand Geestmerambacht.	- Opstallen object 1 verkeren in slechte onderhoudstoestand, sprake van achterstallig onderhoud. - Bouwkavel object 2 is niet-bouwrijp. - Aanwezigheid asbesthoudende materialen object 1.
Kansen	Bedreigingen
- Sloop bestaande bebouwing object 1 en nieuwbouw woning c.q. verkoop als bouwkavel. - Realisatie Green Capital Farm/ Grass2Grit (object 1). - Binnen het betreffende bouwvlak zijn dagrecreatieve voorzieningen als nevenfunctie toegestaan, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie dient te behouden. - Lage hypotheekrente. - Stijging prijzen woningmarkt.	- Bestemmingsplan bevat geen relevante wijzigingsbevoegdheden. - Stijging van bouwkosten.

Object 3

Sterktes	Zwaktes
- Gelegen aan de zuidrand van Geestmerambacht.	- Opstallen verkeren in slechte onderhoudstoestand, sprake van achterstallig onderhoud. - Aanwezigheid asbesthoudende materialen. - Een van de stallen is niet ontsloten. - Object ligt ingesloten tussen de woningen Nauertogt 21 en 23 aan weerszijden. Het erf is niet afgepaald en vormt een geheel met erven en tuin van aangrenzende woningen. Volgens opgave van opdrachtgevers zullen de kadastrale grenzen door de provincie in combinatie met het recreatieschap worden uitgezet. - Grond is gedeeltelijk ingericht als tuin en in gebruik bij derden. - Object is belast met een erfdienstbaarheid van weg.

Kansen	Bedreigingen
- Object kan als tuin/erf /(hobby)weide worden verkocht aan aangrenzende eigenaren. - Realisatie ontvangstgebouw natuurbegraafplaats.	- Woonbestemming biedt geen mogelijkheid voor de realisatie van een woning. Maximum van twee woningen conform het bestemmingsplan is reeds gerealiseerd op de aangrenzende percelen (woningen Nauertogt 21 en 23). - Bestemmingsplan bevat geen relevante wijzigingsbevoegdheden. - Mogelijk sprake van verjaring.

Objecten 4, 5 en 6

Sterktes	Zwaktes
- Landbouwkundige kwaliteit grasland-percelen is goed.	- Object 5 is niet zelfstandig, maar via de aangrenzende percelen kadastraal bekend gemeente Alkmaar, sectie I, nummers 6522, 6521, 2665, 2664 en 2663 ontsloten. - Recreatieve bestemming beperkt aanwendingsmogelijkheden.
Kansen	Bedreigingen
- Huidige agrarische gebruik kan op grond van het overgangsrecht worden gecontinueerd.	- Bestemmingsplan bevat geen relevante wijzigingsbevoegdheden.

Object 7

Sterktes	Zwaktes
- Reeds diverse hoogstamfruitbomen e.d. aangeplant.	- Veel bramenopslag aanwezig. - Doorsneden door N504 Provincialeweg.
Kansen	Bedreigingen
- Onderhoud voor vrijwilligers.	- Onderhoud door vrijwilligers. - Bestemmingsplan bevat geen relevante wijzigingsbevoegdheden. - Markt voor bos-, natuur en recreatiepercelen is beperkt.

8.3. Optimale aanwending

In de onderhavige situatie biedt het bestemmingsplan weinig ruimte voor een aanwending anders dan het huidige gebruik (op grond van het overgangsrecht) en het gewenste toekomstige gebruik, te weten (dag)recreatie, wonen, bedrijfsmatig en natuur.

Voor de percelen die nog agrarisch in gebruik zijn (objecten 4, 5 en 6), kan het huidige gebruik op grond van het overgangsrecht worden gecontinueerd.

Uitgangspunt voor de onderhavige taxatie vormt de door partijen ondertekende Vaststellingsovereenkomst d.d. 7 maart 2018. In artikel 1 lid 3 van deze overeenkomst is opgenomen dat de objecten tegen marktwaarde worden overgenomen. In artikel 3 is opgenomen dat taxateur overeenkomstig nader op te stellen voorwaarden een bindend advies geeft over de marktwaarde van de gronden en bouwblokken.

Voor het bepalen van de marktwaarde moet de optimale aanwending per object worden bepaald. De optimale aanwending is de meest waarschijnlijke bestemming van een vastgoedobject die binnen een reeks van gebruiksmogelijkheden op basis van haar fysieke-, economische-, sociale- en juridische kwaliteit mogelijk is en welke resulteert in een zo hoog mogelijk vastgestelde taxatiewaarde van de onroerende zaak. Het door partijen beoogde gebruik is derhalve niet relevant.

Taxateur gaat ervan uit dat de volgende bestemmingen kunnen worden gerealiseerd:

- Objecten 1 en 2: woondoeleinden eventueel in combinatie met dagrecreatieve voorzieningen. Object 1 tevens bedrijfsmatige doeleinden (bijzonder uitgangspunt).
- Object 3: woondoeleinden in de vorm van tuin/erf/hobbyweide en bedrijfsmatige doeleinden in de vorm van een ontvangst- en bergruimte voor de gewenste natuurbegraafplaats.
- Objecten 4, 5 en 6: agrarische doeleinden op grond van het overgangsrecht en extensieve dagrecreatie. Gezien de goede verkaveling en bodemkwaliteit ligt het voor de hand dat het agrarisch gebruik wordt gecontinueerd.
- Object 7: (voedsel)bos (bijzonder uitgangspunt).

8.4. Waarderingsmethodieken

De taxatiemethoden bieden taxateur de mogelijkheid om de waardering rekenkundig te onderbouwen. De getaxeerde waarde is daarbij het resultaat van verschillende onderzoeken en van één of meerdere waarderingsmethoden. Daarbij moet voortdurend bedacht worden dat de waarde zich niet gemakkelijk laat vangen in formules.

De markt van vastgoed is uitermate complex, met als belangrijkste kenmerken: ondoorzichtigheid, immobiliteit, vertraagde prijsreacties, ontbreken van consumentensoevereiniteit en emotionele binding.

Taxateur heeft gebruik gemaakt van de comparatieve methode. Andere waarderingsmethoden zijn voor de onderhavige objecten niet geschikt.

8.5. Comparatieve methode

De comparatieve benadering kenmerkt zich door de in de markt gerealiseerde transacties te vergelijken met het vastgoed object dat getaxeerd moet worden. Dat houdt dus in dat - voor zover mogelijk - de verschillende transacties en het te taxeren vastgoedobject met elkaar vergelijkbaar gemaakt moeten worden.

De lijsten met referenties zijn als bijlage aan dit rapport toegevoegd.

Woondoeleinden

Taxateur heeft voor de waardering van de objecten 1 en 2 gezocht naar vrijstaande woningen/boerderijen en bouwkavels in de gemeenten Langedijk en Alkmaar en omgeving. Daarbij is gezocht naar referenties in de periode 2016 tot en met heden, bij voorkeur gelegen in het buitengebied en met een perceel groter dan 1.000 m².

Voor de waardering van object 3 heeft taxateur onderzoek gedaan naar snippergroenprijzen⁶. De gemeente Alkmaar hanteert een standaardprijs van minimaal € 233,00 per m².

Voor moeilijk bereikbare stroken en/of gronden waarvan het afstoten wenselijk is, wordt een minimale prijs van € 139,00 per m² gehanteerd. De gemeente Langedijk hanteert een standaardprijs van € 102,00 per m², uitgaande van een oppervlakte kleiner dan 120 m².

In aanvulling op voormelde snippergroenprijzen heeft taxateur in Kadata in de regio van de onroerende zaak gezocht naar transacties van snippergroen c.q. overhoeken die zijn verkocht aan aangrenzende eigenaren. Taxateur heeft de volgende transacties gevonden:

- De verkoop van 35 m² naast de woning aan de Oude Helderseweg 87 te Alkmaar op 31 januari 2017. De koopsom bedraagt € 2.625,00 oftewel € 75,00 per m².
- De verkoop van 83 m² voor de woning aan het Smidspad 4a te Koedijk op 18 april 2016. De koopsom bedraagt € 4.368,00 oftewel € 52,63 per m².

⁶ Nota Grondprijzen 2018-2019 gemeente Alkmaar en Grondprijsbeleid 2017-2018 gemeente Langedijk

Bedrijfsmatige doeleinden

Met betrekking tot bedrijfsmatige doeleinden heeft taxateur allereerst gezocht naar bedrijfsmatige objecten met een bedrijfswoning. Daarbij is gezocht naar referenties binnen de gemeenten Langedijk en Alkmaar en omgeving in de periode 2016 tot en met heden, bij voorkeur gelegen in het buitengebied.

Tevens heeft taxateur onderzoek gedaan naar uitgifteprijzen voor maatschappelijke voorzieningen in het kader van de mogelijke aanwending van object 3 als ontvangst- en bergruimte voor de gewenste natuurbegraafplaats. De gemeente Alkmaar hanteert een standaardprijs van minimaal € 116,00 per m² BVO. De gemeente Langedijk hanteert een minimale prijs van € 150,00 per m² BVO voor semi-commerciële voorzieningen, € 120,00 per m² BVO voor bebouwde, niet-commerciële voorzieningen en € 50,00 per m² uitgeefbaar terrein en voor onbebouwde, niet-commerciële voorzieningen.

Agrarische doeleinden

In de regio van de onroerende zaak heeft taxateur gezocht naar transacties van cultuurgrond in de periode 2016 tot en met heden. Transacties bevinden zich in een bandbreedte tussen € 7,00 en € 7,70 per m² met een uitschieter van € 9,50 per m². Deze uitschieter betreft een transactie tussen de gemeente Langedijk en G. Kramer & Zonen Vastgoed B.V. Taxateur heeft geen verklaring voor de hoge prijs die bij deze transactie is betaald.

(Dag)recreatie en natuur

Voor de waardering van object 7 heeft taxateur gezocht naar transacties van bos- en natuurpercelen vanaf 2015. Als zoekgebied is naar heel Nederland gekeken.

Uit de transacties kan een waarde worden afgeleid van circa € 0,50 tot € 1,50 per m² voor bospercelen en € 1,00 tot € 1,75 per m² voor natuurpercelen.

Voor extensieve recreatieterreinen zijn nauwelijks referenties op basis van marktwaarde beschikbaar. Vanwege de onderhoudskosten voor extensieve recreatieterreinen zijn er nauwelijks commerciële marktpartijen die investeren in extensieve recreatieterreinen. Wanneer agrarisch medegebruik mogelijk is, kunnen de gronden wel interessant zijn voor agrarisch ondernemers. In de onderhavige situatie zal het gebruik van de grond geen inkomsten opleveren. Daarom is voor de waardering gekeken naar transacties van bos- en natuurterrein zonder agrarisch medegebruik.

9. Waardering

9.1. Overwegingen en conclusie

Objecten 1 en 2

Op basis van de transacties komt taxateur tot een waarde van afgerond € 382.000,00 voor de bestaande woning gelegen aan de Wagenweg 6 (object 1). Op basis van de referenties van bedrijfsmatige objecten concludeert taxateur dat aan een bedrijfsmatig gebruik geen meerwaarde kan worden toegekend. Dit mede vanwege het experimentele karakter van de beoogde functie waarbij het nog maar de vraag is of deze functie rendabel is. Taxateur ziet geen aanleiding om vanwege de nevenfunctie “dagrecreatieve voorzieningen” een hogere waarde te hanteren.

Gezien de slechte staat van de bedrijfsgebouwen en de asbesthoudende dakbedekking, gaat taxateur ervan uit dat een redelijk handelend koper er voor kiest om de bedrijfsgebouwen te slopen. De bedrijfsgebouwen hebben derhalve een negatieve invloed op de waarde.

Taxateur gaat uit van een waarde drukkend effect van € 40,00 per m², bestaande uit asbestsanering en volledige sloop van de gebouwen. Volgens Bouwkostenkompas bedragen de kosten voor sloop exclusief asbestsanering ongeveer € 16,00 tot € 18,50 per m² exclusief btw en bijkomende kosten. Taxateur rekent voor de sloop exclusief asbest € 16,50 per m² + 10% bijkomende kosten = € 18,15 per m² exclusief btw. Voor asbestsanering heeft taxateur een post opgenomen van € 15,00 per m². De totale sloopkosten komen daarmee uit op € 33,15 exclusief btw en afgerond € 40,00 per m² inclusief btw. Het waarde drukkend effect bedraagt derhalve in totaal 722 m² x € 40,00 per m², afgerond € 30.000,00. Aldus komt taxateur tot een waarde van € 352.000,00.

De bouwkaavel waardeert taxateur op basis van de referenties op € 360.000,00. Deze waarde ligt - na correctie van de 4.000 m² extra grond ad € 7,50 per m² - op een lager niveau dan de waarde van de bestaande woning. Een verschil van € 22.000,00 is verklaarbaar om de volgende redenen:

- Aansluitkosten nutsvoorzieningen. Hoewel taxateur ervan uitgaat dat alle nutsvoorzieningen aanwezig zijn in de berm van de Wagenweg, moeten er nieuwe aansluitingen worden gerealiseerd waarvoor door de nutsbedrijven kosten in rekening worden gebracht.
- De bestaande woning kan eventueel gedurende de bouw van een nieuwe woning worden gebruikt voor tijdelijke huisvesting hetgeen een kostenbesparing kan opleveren in verband met dubbele woon- en financieringslasten.

- Renovatie van de bestaande woning is een alternatief en kan een kostenbesparing opleveren.

Object 3

Met betrekking tot object 3 zijn de volgende scenario's mogelijk: woondoeleinden in de vorm van tuin/weide en bedrijfsmatige doeleinden in de vorm van een ontvangst- en bergruimte voor de gewenste natuurbegraafplaats. Een Ruimte voor Ruimte regeling is niet opgenomen in het vigerende bestemmingsplan en behoort derhalve niet direct tot de mogelijkheden.

Taxateur heeft onderzoek gedaan naar de prijzen voor snippergroen. Het in paragraaf 8.4 genoemde prijsniveau zal veelal worden betaald voor kleinere percelen. Bij een oppervlak van 5.935 m^2 is een prijsniveau van meer dan € 100,00 per m^2 niet realistisch. De meest gerede kopers zijn de eigenaren van de aangrenzende woningen. Aangezien de betreffende woningen reeds over een behoorlijke tuin beschikken en de grond nauwelijks interessant is voor andere partijen, gaat taxateur uit van een waarde op het niveau van landbouwgrond met een plus. Aangezien de opstallen niet meer agrarisch worden gebruikt, is het huidige gebruik in strijd met het overgangsrecht. Taxateur schat in dat wanneer het huidige gebruik wordt gedoogd door de gemeente en het erf met opstallen wordt verkocht aan de huidige gebruiker, hij bereid zal zijn de opstallen “om niet” over te nemen zodat hij het huidige gebruik kan voortzetten. Taxateur gaat in dit geval uit van een plus van € 2,50 per m^2 en komt aldus tot een waarde van € 10,00 per m^2 .

Echter, taxateur is van mening dat het in de onderhavige situatie niet op zijn plaats is om aan een illegaal gebruik een waarde toe te kennen. Gezien de bestemming en de verplichting om de asbesthoudende dakbedekking uiterlijk in 2024 te verwijderen, kan aan de opstallen een negatieve waarde worden toegekend ter hoogte van $1.120 \text{ m}^2 \times € 40,00 \text{ per m}^2 = € 44.800,00$. Omgerekend per m^2 perceel oppervlakte is dit een aftrek van € 7,55 per m^2 . Aldus resulteert een waarde van € 2,45 per m^2 .

Wanneer voor de bedrijfsmatige ontwikkeling aansluiting wordt gezocht bij de gemeentelijke uitgifteprijzen voor maatschappelijke voorzieningen komt taxateur tot de volgende berekening. Op basis van de Ruimtelijke onderbouwing d.d. mei 2015 wordt de helft van het bestaande bouwvolume (circa $3.070 \text{ m}^3 = 558 \text{ m}^2 \text{ BVO}$) teruggebouwd in de vorm van informatiecentrum/ceremonieruimte en materiaalopslag. Taxateur gaat uit van een waarde aan de onderkant van bandbreedte van € 116,00 per $\text{m}^2 \text{ BVO}$. Op deze waarde dienen de sloopkosten voor de huidige opstallen (circa 1.120 m^2 ad € 40,00 per $\text{m}^2 \text{ BVO}$) in mindering te worden gebracht. Derhalve resteert een waarde van afgerond € 20.000,00 (€ 3,40 per m^2).

Objecten 4, 5 en 6

Op basis van de in paragraaf 8.5. vermelde referenties kent taxateur aan de percelen bij continuatie van het huidige agrarische gebruik een waarde toe van € 7,50 per m².

Een potentiële koper zal de vigerende recreatieve bestemming echter mogelijk als een negatief aspect zien. Derhalve stelt taxateur de waarde vast aan de onderkant van de bandbreedte op € 7,00 per m².

Uitgangspunt bij het bepalen van de marktwaarde is een bereidwillige verkoper die het object voor de beste prijs wil verkopen. Het ligt voor de hand dat een redelijk handelend verkoper wanneer deze tevens de eigenaar is van de aangrenzende percelen - zoals in de onderhavige situatie - object 5 tezamen met voornoemde percelen zal verkopen omdat object 5 anders niet is ontsloten. Op basis van dit uitgangspunt is sprake van een ontsloten perceel. Omdat object 5 niet direct aan de openbare weg is gelegen, heeft taxateur een aftrek toegepast van € 0,25 per m². Derhalve resteert een waarde van € 6,75 per m².

Wat betreft de inspanningsverplichting met betrekking tot object 6 die in artikel 1 lid 4 van de Vaststellingsovereenkomst is opgenomen, merkt taxateur het volgende op.

Voormelde inspanningsverplichting geldt alleen tussen partijen. Het betreft een bijzondere voorwaarde waar bij een marktwaarde taxatie geen rekening mee moet worden gehouden tenzij dit uitgangspunt als bijzonder uitgangspunt in de taxatieopdracht is opgenomen.

Het is aan partijen om te bepalen of bij de waardering rekening moet worden gehouden met de betreffende inspanningsverplichting. Door de heer Douwes van de provincie Noord-Holland is bij de medeopstellers van de Vaststellingsovereenkomst, te weten Janny Gerritsen en Paul de Ron, nagevraagd wat partijen hebben beoogd met het opnemen van de inspanningsverplichting in de Vaststellingsovereenkomst.

De heer Douwes heeft aan taxateur per e-mail d.d. 30 augustus 2018 het volgende medegedeeld: *“Volgens hen is er geen relatie tussen artikel 1 lid 3 - het vaststellen van de marktwaarde - en lid 4 - de inspanningsverplichting tot het inrichten van de Groene Loper. Bij het bepalen van de marktwaarde van het perceel wordt niet gekeken naar het inrichtingsplan, maar naar de huidige inrichting en de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt om dat gebruik voort te zetten. De inspanningsverplichting voor het realiseren van de Groene Loper heeft betrekking op de in 2014 verleende subsidie en de wens van de provincie om een van haar beleidsdoelstellingen te realiseren. Het recreatieschap heeft in de Vaststellingsovereenkomst ingestemd met de realisering van de Groene Loper.”*

Gezien het standpunt van de provincie Noord-Holland ziet taxateur geen aanleiding om bij de waardering van object 6 rekening te houden met de in artikel 1 lid 4 van de Vaststellingsovereenkomst opgenomen inspanningsverplichting.

Wanneer de betreffende objecten worden gewaardeerd op basis van de beoogde recreatieve bestemming, komt taxateur tot een waarde van € 1,50 per m².

In de Vaststellingsovereenkomst is echter bepaald dat voor de objecten de marktwaaarde moet worden bepaald. Uitgangspunt bij het bepalen van de marktwaaarde is het meest doelmatige- en meest doeltreffende gebruik (highest and best use, HABU). HABU wordt in het Nederlands vertaald als optimale aanwending. De optimale aanwending is daarbij de meest waarschijnlijke bestemming van een object die binnen een reeks aan gebruiksmogelijkheden op basis van zijn fysieke, economische, sociale en juridische kwaliteit mogelijk is en die resulteert in een zo hoog mogelijk geschatte waarde van het object. Het meest doelmatige- en meest doeltreffende gebruik is het gebruik van een actief (taxatieobject) dat het potentieel maximaliseert en dat mogelijk, wettelijk toelaatbaar en financieel haalbaar is. Het meest doelmatige- en meest doeltreffende gebruik kan betrekking hebben op een voortzetting van het bestaande gebruik van een actief (taxatieobject) of op een alternatief gebruik. Taxateur concludeert dat voortzetting van het huidige agrarische gebruik tot de hoogste waarde leidt. Aangezien het huidige gebruik op grond van het overgangsrecht kan worden gecontinueerd, heeft taxateur een voortgezet agrarisch gebruik als “highest and best use” gekwalificeerd en dient deze derhalve als uitgangspunt voor de waardering.

Object 7

Op basis van de in paragraaf 8.5. vermelde referenties kent taxateur aan het (voedsel)bos een waarde toe van € 0,75 per m².

9.2. Schattingsonzekerheid

De mate van subjectiviteit in de professionele taxatiedienst is van invloed op de mate van schattingsonzekerheid en daardoor op de inschatting door de geregistreerde taxateur van de risico's van een afwijking van materieel belang voor een bepaalde schatting.

De schattingsonzekerheid kan het gevolg zijn van:

- De informatievoorziening.
- Een gebrek aan marktinformatie.
- Marktomstandigheden.
- Algemene taxatie onnauwkeurigheid.

De taxateur dient in ieder geval deze omstandigheden te betrekken in zijn waardering en deze zo nodig vast te leggen in het taxatierapport, zodat voor de gebruiker inzichtelijk is aan welke beperkingen de taxatie onderhevig is. De geregistreerde taxateur is voorts gehouden bijzondere onzekerheden over de taxatie in het taxatierapport vast te leggen.

Taxateur maakt melding van de volgende onzekerheden:

- Er zijn weinig (relevante) transacties van bouwkavels beschikbaar.

9.3. Eindoordeel taxateur

Aldus concluderend per peildatum 22 juni 2018 op:

Diepsmeer

Object 1: 0.60.00 ha	€ 352.000,00	
Object 2: 1.00.00 ha	€ 360.000,00	
Object 4: 5.35.50 ha	€ 374.850,00	
Subtotaal		€ 1.086.850,00

Geestmerloo

Object 3: 0.59.35 ha	€ 20.000,00	
Subtotaal		€ 20.000,00

Groene Pad II

Object 5: 8.15.80 ha	€ 550.665,00	
Subtotaal		€ 550.665,00

Groene Loper

Object 6: 4.73.10 ha	€ 331.770,00	
Subtotaal		€ 331.170,00

Voedselbos

Object 7: 4.94.60 ha	€ 37.095,00	
Subtotaal		€ 37.095,00

Totaal		€ 2.025.780,00
---------------	--	-----------------------

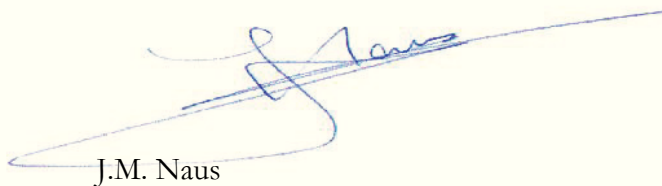
Zegge: twee miljoen vijftigduizend zevenhonderdtachtig euro

9.4. Ondertekening

Ondergetekende verklaart gehandeld te hebben te goeder trouw, naar beste weten en kunnen.

Ondergetekende vertrouwt erop met dit advies te hebben gehandeld overeenkomstig de strekking van de opdracht en de hem ten dienste staande gegevens op een juiste wijze te hebben geïnterpreteerd.

Aldus vastgesteld op 18 september 2018 te Driebruggen



J.M. Naus

10. Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

Bedrijfsnaam: Van Lanschot Nannenga Naus Rentmeesters B.V.

Naam: de heer ir. F.A.M. Pikavet

Adres: Laageind 11A

Woonplaats: Driebruggen

Lid van/ingeschreven in, onder vermelding van (registratie)nummer: RT954407073

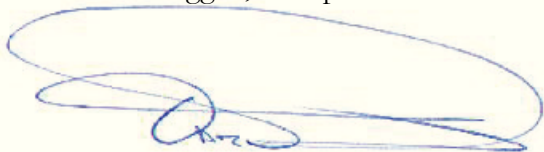
Verder te noemen “taxateur”,

Verklaart:

- Taxateur heeft het taxatierapport met nummer 18V1062A1 inzake diverse percelen in Recreatiegebied Geestmerambacht, kadastraal bekend onder:
 - gemeente Alkmaar, sectie I, nummers 6523, 6543, 6650,
 - gemeente Langedijk, sectie E, nummers 462, 463, 478, 479, 707,
 - gemeente Langedijk, sectie I, nummers 111, 120, 149, 150, 332, 334, 336,
 - gemeente Langedijk, sectie K, nummer 307,beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde.
- Taxateur heeft het taxatierapport d.d. 18 september 2018 beoordeeld.
- Taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan.
- Taxateur heeft alle bijlages in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken.
- Taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen.
- Op basis van de beoordeelde stukken is taxateur van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is.

Aldus door taxateur,

Driebruggen, 18 september 2018



F.A.M. Pikavet