

Taxatierapport

Grond Kievitstraat

IJpendam

In opdracht van : Gemeente Waterland
Datum : 22 oktober 2017
Dossier : 170148

Ondergetekende, J.F. Bontenbal, gecertificeerd makelaar/taxateur, kantoorhoudende te Enkhuizen, als makelaar/taxateur in onroerende goederen beëdigd op 21 december 1999 door de rechtbank te Haarlem en ingeschreven bij Stichting VastgoedCert te Rotterdam:

Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed onder nummer BV02.111.2845,
Kamer Wonen/MKB onder nummer RMT07.131.3445,

ingeschreven als Registered Valuer bij RICS onder nummer 6536591,
Ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) te Rotterdam onder nummer RT829836280,
aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars voor onroerende goederen NVM,.

als zodanig aangewezen door de Gemeente Waterland, gevestigd te Monnickendam,

teneinde te waarden:

de marktwaarde van de gronden gelegen aan de Kievitstraat te Ilpendam.

verklaart, dat hij na bezichtiging en opname het in dit rapport omschreven object heeft gewaardeerd ter bepaling van:

Marktwaarde

€ 114.000 kk.

Zegge: éénhonderdveertienduizend *Euro*

Aldus gedaan te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap,

Amsterdam,



J.F. Bontenbal MRICS RT/RMT

INHOUDSOPGAVE

1. WAARDEDEFINITIES	3
2. DOEL VAN DE TAXATIE.....	5
3. DE ONROERENDE ZAKEN	7
4. OMSCHRIJVING VAN HET GETAXEERDE	9
5. MARKTSITUATIE EN MOTIVERING	10
6. VERANTWOORDING	12

BIJLAGEN

- Onderbouwing waardering (rekenmodel)
- Foto's
- Kadastrale gegevens (plan en uittreksel)
- Eigendomsbewijs
- Tekening over te dragen grondpercelen
- Volumestudie

1. WAARDEDEFINITIES

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

Huurwaardekapitalisatiemethodiek

Uitgangspunt bij de marktwaaarde (verkoopwaaarde) op basis van de huurwaaarde kapitalisatiemethode is de bruto markthuurlwaaarde van de verhuurbare oppervlakten van het object.

De waaarde van de onroerende zaak wordt bepaald door kapitalisatie van de bruto en/of netto huurwaaarde (bruto huurwaaarde verminderd met de onroerende zaak gebonden lasten).

Netto aanvangsrendement (NAR)

Ter bepaling van de kapitalisatiefactor is gebruik gemaakt van het reëel geschatte netto aanvangsrendement. Als basis dient de risicovrije rentevoet op basis van een Nederlandse 10 jarige staatsobligatie op waaardepeildatum.

Voorts is een inschatting gemaakt van het risico dat een investeerder loopt bij het hebben van vastgoed als belegging.

Onder andere de looptijd van de huurovereenkomst, de kwaliteit van de huurder alsmede de kwaliteit van het vastgoed zelf, zowel juridisch als technisch, speelt hierbij een grote rol. Dat risico kan objectgebonden zijn, maar ook o.a. branche of regionale aspecten betreffen.

Dit is uitgedrukt in een percentage en maakt onderdeel uit van het netto aanvangsrendement.

Exploitatielasten

Ter bepaling van de netto jaarhuur wordt de bruto markthuurlwaaarde verminderd met de exploitatielasten van het vastgoed.

Ten behoeve van deze taxatie zijn (indien van toepassing) de volgende exploitatielasten opgenomen:

- onroerende zaakbelasting
- rioolrechten
- watersysteemheffing
- erfpachtcanon
- kosten van beheer
- opstalverzekering
- onderhoudskosten

De huurwaaarde wordt bepaald door vergelijking van aanbod en/of gerealiseerde transacties met betrekking tot soortgelijke objecten (comparatieve methode) en stoelt op de beoordeling van de markt, de locatie en de onroerende zaak zelf en is gebaseerd op ondermeer de onderstaande factoren:

Markt:

- vraag en aanbod op de markt
- economische omstandigheden
- ontwikkeling rendementen
- inflatieverwachting
- rentestand en -ontwikkeling

Locatie:

- omgevingsfactoren
- parkeermogelijkheden
- infrastructuur
- bereikbaarheid met eigen en openbaar vervoer
- voorzieningen als winkels, woningen, horeca, banken en scholen
- (bouw)ontwikkelingen met betrekking tot vergelijkbare onroerende zaken

Onroerende zaak:

- zakelijke en andere lasten
- bouwaard en kwaliteitsniveau
- staat van onderhoud
- ouderdom
- stand en ligging
- gebruiksmogelijkheid.

De kapitalisatiefactor is de reciproque van een marktconforme bruto en/of netto rendementseis. Dit rendement is ondermeer afhankelijk van beoordeling van de markt, de locatie en de onroerende zaak zelf en is gebaseerd op ondermeer dezelfde factoren als hiervoor genoemd.

Comperatieve methodiek

Bij de comparatieve methode wordt een parallel getrokken met de koop- of gronduitgifteprijsen die gerealiseerd worden in de direct of anderszins vergelijkbare omgeving. Voor de waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke (plaatselijke) omstandigheden, zoals de ligging ten opzichte van (snel)wegen, de grootte van percelen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden, het aanbod van bedrijfs- en kantoorruimten en het algemene voorzieningenniveau.

De **waarde van de grond** oftewel de residuele waarde is het resultaat van de volgende berekeningen. Uitgangspunt is een optimale invulling van het onderhavige terrein. Aan de hand van onze aanname van de realisatie van een tweetal appartementsgebouw zijnde sociale woningbouw, wordt de onderhandse verkoopwaarde van het registergoed bepaald, inclusief de waarde van de grond. Hierop worden de bouwkosten en bijkomende kosten in mindering gebracht. Het verschil van deze berekening is de waarde van de grond.

In mindering gebrachte kosten:

Notariskosten en kadastraal recht zijn in mindering gebracht. Volgens opgave wordt de grond in bouwrijpe staat opgeleverd. Derhalve zal over de grondwaarde BTW verschuldigd zijn en is de levering vrijgesteld van overdrachtsbelasting.

Uitgangspunten

Bij een taxatie worden algemene en in bepaalde gevallen ook bijzondere uitgangspunten gehanteerd.

Een bijzonder uitgangspunt is een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten die wezenlijk verschillen van de feiten die bestaan op de taxatiedatum, of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper (niet zijnde een koper met een bijzonder belang) dat zou hanteren op de taxatiedatum.

Een algemeen uitgangspunt is volgens de verklarende woordenlijst van het RICS 'Red Book' "een veronderstelling die voor waar wordt gehouden". Een uitgangspunt betreft feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op het onderwerp of de methode van een taxatie, met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de taxateur hoeven te worden geverifieerd in het kader van de taxatieprocedure.

Bij deze taxatie worden de navolgende algemene uitgangspunten gehanteerd.

- De grond wordt in bouw- en woonrijpe situatie geleverd.
- Realisatie van jongerenwoningen in de sociale huur.
- De gronden hebben reeds een sociale woonbestemming.

2. DOEL VAN DE TAXATIE

Opdrachtgever heeft op 27 september 2017 opdracht verstrekt tot taxatie van de in dit rapport omschreven onroerende zaken om inzicht te verschaffen in de waarde aangaande:

- een verkoop van de grondpercelen.

2.1. Algemeen toelichtende opmerkingen

- Deze waardering is mede tot stand gekomen na bezichtiging van het object en rekening houdend met stand en ligging, marktsituatie, bestemming, ouderdom, afmetingen, kwaliteit en functionaliteit, mondelinge toelichting van de eigenaar en/of opdrachtgever, alsmede alle overige waardebepalende factoren.
- Gelet op de volatiliteit van de huidige marktomstandigheden kunnen zich bijzondere omstandigheden voordoen, welke afwijken van de in dit rapport vermelde uitgangspunten van de waardedefinities, waardoor aanpassingen van de afgegeven waarden noodzakelijk kunnen worden. In dit kader kan gesteld worden dat de in dit rapport genoemde waarden gedurende een periode van maximaal zes maanden als representatief beschouwd kunnen worden.
- De opgenomen verkorte berekening is bedoeld om opdrachtgever een indruk te geven van de waardeopbouw. Nadrukkelijk wordt vermeld dat diverse, niet nader gespecificeerde, overwegingen van de taxateur bij de uiteindelijke taxatie-uitkomsten mede van invloed kunnen zijn geweest.
- Alle bedragen zijn exclusief omzetbelasting, overdrachtsbelasting etc., voor zover van toepassing, tenzij anders vermeld.
- Als waardepeildatum geldt de datum van inspectie, zijnde 17 oktober 2017. Indien de peildatum voor deze taxatie in de tijd later ligt dan de datum van opname, dan wordt ervan uit gegaan dat er tussen deze data geen veranderingen optreden welke de waarde kunnen beïnvloeden.
- In de onderhavige waardering is ervan uitgegaan dat het (beoogde) bouwplan, zoals ten tijde van de waardering kenbaar gemaakt, gerealiseerd zal worden. Er is van uitgegaan dat het object wordt gebouwd met deugdelijke en onderhoudsarme materialen, een en ander conform bestek en tekeningen. Afwijkingen van het te realiseren bouwplan kunnen van invloed zijn op de afgegeven waarden.
- Bij de waardering is ervan uitgegaan dat alle benodigde (vereiste) vergunningen voor het gebruik (exploitatie) aanwezig zijn.
- Bij de waardering zijn installaties, die eventueel deel uitmaken van een productieproces, buiten beschouwing gelaten.

- Van de door de eigenaar en/of opdrachtgever en/of derden ter beschikking gestelde informatie is kennisgenomen. Geen aansprakelijkheid wordt aanvaard indien mocht blijken dat de informatie onjuist en/of onvolledig is geweest.
- De bijlagen maken een integraal onderdeel uit van dit taxatierapport en vormen een onlosmakelijk deel hiervan.

2.2 Verklaringen taxateur

Verklaringen taxateur intern /extern

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

Verklaring eerdere betrokkenheid bij het object

De taxateur verklaart dat zij en/of aan haar gelieerde vennootschappen en/of haar medewerkers recentelijk of binnen afzienbare termijn niet betrokken zijn geweest c.q. worden bij een onroerend goedtransactie met betrekking tot het gewaardeerde vastgoed (in welke hoedanigheid dan ook).

Het honorarium voor de taxatie betreft een met de opdrachtgever overeengekomen vast tarief.

Het totale taxatie-honorarium dat B&S Taxaties v.o.f. jaarlijks aan opdrachtgever declareert ten opzichte van de jaarlijkse taxatieomzet van B&S Taxaties v.o.f. is: *minimaal*.

De verrichte werkzaamheden voor deze rapportage stemmen overeen met de afspraken die zijn overeengekomen in de opdrachtbevestiging.

Verklaring geen zakelijk belang bij opdrachtgever of object

Taxateur verklaart geen enkel zakelijk belang bij de opdrachtgever of bij het getaxeerde object te hebben behoudens de normale vergoeding die doorgaans verbonden is met de onderhavige taxatie.

Code of conduct

De taxatie is tevens opgesteld in lijn met:

- De International Valuation Standards Council (IVS), conform de International Valuation Standards uit 2011, geldig per 1 januari 2012.
- De Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), conform de RICS Taxatiestandaarden (The "Red Book") van januari 2014.

Scope of work:

Full valuation

Van toepassing zijnde tuchtrecht

Op deze taxatie is van toepassing het NVM tuchtrecht voor leden alsmede het tuchtrecht van VastgoedCert.

Gehanteerde valuta

Alle bedragen zijn in euro's €.

Verklaring beperkte geldigheid taxatie

De taxatie is uitsluitend bestemd voor genoemd doel en genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever.

Rekenmodel

Gevoeligheidsanalyse

Een gevoeligheidsanalyse geeft aan wat het relatieve belang is van individuele variabelen op de uitkomst van een waardering. De opdrachtgever heeft niet aangegeven dat een gevoeligheidsanalyse dient te worden uitgevoerd.

Back-testing

Back-testing is een term die gebruikt wordt om de waardeontwikkeling aan te geven van een object ten opzichte van een eerder uitgevoerde taxatie. Het is voor het eerst dat dit object door B&S Taxaties v.o.f. voor deze opdrachtgever is getaxeerd. Om deze reden is geen back-testing analyse uitgevoerd voor deze opdracht.

Scope of work/diepgang

De taxaties kunnen verschillen in diepgang (bijvoorbeeld volledig, hertaxatie of update). Per rekenmodel is de diepgang aangegeven. Het kan hierbij gaan om een eerste taxatie of een vervolgtaxatie. Bij een eerste taxatie wordt gewoonlijk een inspectie uitgevoerd, tenzij anders aangegeven in de rapportage. Bij een vervolgtaxatie hoeft niet altijd een inspectie te zijn uitgevoerd.

2.3 Opname registergoed(eren) en verklaringen eigenaar/exploitant

Het getaxeerde is op 17 oktober 2017 bezichtigd en opgenomen.

De bezichtiging heeft volledig en zonder fysieke belemmeringen kunnen plaatsvinden.

3. DE ONROERENDE ZAKEN

Een tweetal percelen grond waarvan 1 perceel deels bebouwd is met een vm. schoolbouw en thans in gebruik als tandartsenpraktijk. Dit betreft het kadastrale perceel 2838. Het andere perceelgedeelte is onbebouwd met enige verhardingen.

Kadastrale gegevens

Volgens informatie verstrekt door de directie van het kadaster en de openbare registers worden de onroerende zaken als volgt kadastraal aangeduid:

gemeente	sectie	Nummer	ha.	a.	ca.	m ²
Waterland	E	2838 gedeeltelijk	0	3	26	ca. 326
	E	2840 gedeeltelijk	0	2	65	ca. 265
		Totaal		5	91	ca. 591

Volgens informatie van het Kadaster en de Openbare Registers is de grond eigendom van de Gemeente Waterland, gevestigd te Monnickendam.

Aantekening(en) bij het kadastrale object:

De kadastrale berichten bevatten geen aantekeningen die van belang zijn voor de getaxeerde waarde.

Juridische bepaaldheid grond

Het perceel omvat eigen grond (volle eigendom).

Erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of beperkende bepalingen

Voor zover waarneembaar voor de taxateur en/of beperkte titelrecherche zijn er geen significante bezwarende bepalingen of erfdienstbaarheden gebleken, anders dan een juridische vastlegging van de feitelijke situatie, die mogelijk van invloed zouden kunnen zijn op de waardeontwikkeling.

De grond is door de gemeente Waterland in eigendom verkregen door een onderhandse akte zijnde een “Verklaring buiten gebruikstelling” ingevolge art. 110 van de Wet op het primair onderwijs.

Art. 110 lid 1: *“Burgemeester en wethouders en het bevoegd gezag van een niet door de gemeente in stand gehouden school dat eigenaar is van het gebouw en terrein, kunnen in een gezamenlijke akte verklaren dat het bevoegd gezag blijvend heeft opgehouden dan wel blijvend zal ophouden het gebouw of terrein of een voor eigendomsoverdracht vatbaar gedeelte daarvan, voor de school te gebruiken*

Art. 110 lid 4: *Zodra de in het eerste lid bedoelde akte door beide partijen is getekend, of het in het tweede lid bedoelde besluit van gedeputeerde staten onherroepelijk is geworden dan wel in beroep is bepaald dat de uitspraak van de rechter, inhoudende een besluit als bedoeld in het tweede lid eerste volzin, in de plaats treedt van het vernietigde besluit, wordt de akte, het onherroepelijk geworden besluit onderscheidenlijk de uitspraak, tenzij deze een gebouw betreft als bedoeld in artikel E 33 van de Overgangswet WBO, ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in afdeling 2 van titel 1 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek. Door de inschrijving verkrijgt de gemeente de eigendom.”*

De taxateur heeft verder geen titelonderzoek naar eventueel andere aanwezige beperkte zakelijke rechten, kwalitatieve bepalingen en/of kettingbedingen gedaan.

Gebruik

Het onderhavige perceel was ten tijde van de inspectie in gebruik als tandartsenpraktijk en onbebouwde grond.

4. OMSCHRIJVING VAN HET GETAXEERDE

Na overdracht van de gronden zal in het gehele plangebied acht sociale jongerenwoningen, twee woningen en drie seniorenwoningen worden gerealiseerd. De woningen zullen worden verdeeld in drie blokken. In de twee meest noordelijke nieuwe bouwblokken zullen 8 sociale huurwoningen worden gerealiseerd voor de huisvesting van jongeren. Het betreft dan een 4-tal appartementen van ieder 46 m² GO (gebruiksoppervlak), twee appartementen met een oppervlak van ieder 56 m² GO en twee appartementen met een GO van ieder 76 m².

Bij de woningen zullen eveneens bergingen worden gebouwd op maaiveldniveau.

Achter het middelste blok zullen tevens parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Dit gebied blijft overigens in eigendom van de gemeente en zal niet worden overgedragen. De percelen dienen nog te worden gesplitst.

De gronden worden in bouw- en woonrijpe staat verkocht. Volgens opgave van de gemeente wordt hieronder het volgende verstaan:

Bouwrijp:

- a. de benodigde riolerings- en drainageleidingen en/of -kabels, inclusief de aansluitingen op de bestaande voorzieningen, straat- en trottoirkolken en inspectieputten zijn aangelegd;
- b. zo nodig grond voor het op de juiste hoogte brengen van het Verkochte is af- of aangevoerd, zodanig dat de uitvoering van het bouwproject kan plaatsvinden met een gesloten grondbalans met inbegrip van de uit te graven bouwputten;
- c. eventueel nog aanwezige bebouwing is gesloopt en de vrijgekomen materialen zijn afgevoerd;
- d. eventueel nog aanwezige bomen zijn gekapt en verwijderd;
- e. het Verkochte zo nodig in milieuhygiënische zin gesaneerd is;
- f. eventuele zich in de grond bevindende zaken die toekomstige bebouwing zouden kunnen belemmeren zijn verwijderd, en alles wat verder noodzakelijk is om het Verkochte geschikt te maken voor de bouw van woningen als in deze overeenkomst bedoeld.
- g. het verkochte zal vrij van huur of gebruik en leeg worden opgeleverd.
- h. het verkochte zal bij levering in milieuhygiënische zin voldoen aan de bestemming 'wonen met tuin'.

Woonrijp:

- a. met bestemming 'Wonen - sociaal' (bestemming is nu nog maatschappelijk, de gemeente neemt bp-wijziging voor rekening);
- b. het aanleggen of doen aanleggen van de openbare wegen, inclusief aansluitingen op bestaande wegen, het aanleggen of doen aanleggen van parkeergelegenheden en trottoirs, het aanbrengen/plaatsen van straatmeubilair, het zo nodig zorg dragen voor voldoende ontwatering; de aanleg van openbare verlichting;
- c. het zo nodig plaatsen van brandkranen;
- d. de aanleg van openbaar groen en het plaatsen van verkeers- en straatnaamborden, artistieke, sierende en overige inrichtingselementen, en alles wat verder noodzakelijk is om de in het plangebied gelegen gronden geschikt te maken voor woongebruik, alles overeenkomstig het in de Gemeente gebruikelijke kwaliteitsniveau.
- e. de Gemeente draagt er zorg voor dat de op het Verkochte te realiseren opstallen al oplevering vanaf de openbare weg via verharde oppervlakten voldoende bereikbaar zijn om de bewoners in staat te stellen op in redelijkheid aanvaardbare wijze te verhuizen en hun woningen en bergingen te bereiken.

De oppervlakten zijn gemeten aan de hand van plattegrondtekeningen van Hooyschuur Architecten (volumestudie)

De bovenstaande oppervlakten zijn indicatief berekend en derhalve geen meting conform NEN 2580 van het Nederlands Normalisatie-instituut.

De bruto vloeroppervlak (bvo) van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, exclusief de gebouwgebonden buitenruimten.

De verhuurbare vloeroppervlakte (vvo) van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau tussen de opgaande scheidingsconstructies die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Waar gelijke gebouwfuncties aan elkaar grenzen, wordt gemeten tot het hart van de betreffende scheidingsconstructie.

5. MARKTSITUATIE EN MOTIVERING

Uit de mondelinge toelichting door de gemeente blijkt dat er veel vraag is naar betaalbare jongerenhuisvesting in Waterland in het algemeen.

De huizenmarkt vertoont tekenen van krapte in het huursegment waardoor, met name de huurprijzen van geliberaliseerde huurwoningen fors stijgen. Deze krapte is grotendeels ontstaan door de fors gestegen prijzen van koopwoningen waardoor die voor starters moeilijker te kopen zijn en als gevolg daarvan de “vlucht” naar huurwoningen. Particulieren doen er veel aan om boven de wettelijke huurprijsgrens te kunnen verhuren. De vraag naar huurwoningen onder deze grens neemt fors toe en evenredig daaraan de vraag naar sociale woningbouw voor de doelgroep, zijnde jonge starters op de woningmarkt. Veel gemeente zijnde doende dergelijke woningen te realiseren. De grondprijzen die daarvoor worden gehanteerd zijn veelal vastgelegd in grondprijzennota's. Zo hanteert de gemeente Purmerend voor gestapelde sociale woningbouw een grondprijs per woning van € 16.000,00 (grondprijs 2016). De gemeente Amsterdam hanteert grondprijzen voor sociale huurwoningen (met afgekochte erfpacht voor 52 jaar) variërend tussen de € 15.205,00 en € 34.836,00 per woning, afhankelijk van de wijk/het gebied waarin de woningen worden gerealiseerd. Maar ook veel gemeente gaan uit van een residueel bepaalde grondprijs. Dit om, met name bij grotere bouwprojecten beter in te kunnen spelen op de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt.

Motivering

Voor de onderhavige locatie is de grondprijs residueel bepaald.

Voor de appartementen met een GO van 46 m² is een maximale huurgrens door de gemeente aangegeven van € 4.968,24 per jaar en voor de woningen met een GO van 56 m² en 74 m² een maximale huurprijs van € 7.110,60 per jaar.

De totale huuropbrengst bedraagt derhalve € 48.315,36 per jaar.

Gelet op de lage rentestand (thans 0,29 % voor 10-jarige staatsobligaties), de nieuwbouwstaat en het geringe afzetrisico dat met deze huurwoningen wordt gelopen, achten wij een aanvangsrendement van 6% aanvaardbaar waardoor de vrij op naamprijs van de woningen in zijn totaliteit € 805.256,00 bedraagt. Dit rendement sluit ook goed aan bij het “Handboek modelmatig waarderen marktwaarde” zijnde Bijlage 2 bij art. 14 van de Regeling toegelaten instelling volkshuisvesting 2015. Aangezien de verhuring vrij van btw geschiedt, behoeft er geen btw-correctie over de opbrengsten gedaan te worden.

Voor de berekening van de stichtingskosten is uitgegaan van het ingeschatte bruto vloeroppervlak.

Voor de bepaling van de stichtingskosten zijn wij uitgegaan van de gegevens, gepubliceerd door Bouwkostenkompas Woning- en Utiliteitsbouw 2017 van IGG Bouweconomie.

De gehanteerde vormfactor voor gebruiksoppervlak naar bruto vloeroppervlak is 0,77. De gehanteerde bouwkosten met vierkante meter BVO is € 880,00. De bijkomende kosten zijn berekend op 29%.

Vanwege het feit dat de gronden bouw- en woonrijp worden opgeleverd is hier bij de berekening van de stichtingskosten met deze kosten geen rekening gehouden.

De gronden worden overgedragen in de btw-sfeer aangezien voor de levering van bouwrijpe grond een beroep kan worden gedaan op de vrijstelling van overdrachtsbelasting.

Geraadpleegde bronnen:

Ondermeer:

- Ruimelijkeplannen.nl
- Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers
- NVM
- Eigen archief
- Bouwkostenkompas Woning- en Utiliteitsbouw 2017 IGG Bouweconomie

6. VERANTWOORDING

Tenzij in het rapport anders vermeld, gelden onderstaande clausules:

1. De waardering is gebaseerd op visuele inspectie en opname door één of meer deskundigen.
2. In het kader van de opdracht is dit taxatierapport geen (technisch) inspectierapport, doch slechts een financiële waardering. Derhalve is geen diepgaand onderzoek gedaan naar de technische staat van de getaxeerde zaken. Door B&S Taxaties v.o.f. wordt er van uitgegaan dat deze zaken naar behoren functioneren.
3. Met eventuele bij visuele inspectie niet zichtbare gebreken kan geen rekening worden gehouden, zodat deze niet in de waardering worden betrokken en B&S Taxaties v.o.f. daarvoor niet aansprakelijk is.
4. De waardering is mede gebaseerd op door de opdrachtgever of derden verstrekte gegevens.
5. Bij de waardering is er van uitgegaan dat, tenzij in dit rapport uitdrukkelijk anders vermeld, alle eventueel van overheidswege vereiste goedkeuringen of vergunningen met betrekking tot het getaxeerde aanwezig zijn, respectievelijk kunnen worden verkregen, zonder het maken van extra kosten.
6. Tevens is er van uitgegaan, dat uit (vorenbedoelde) wetten, maatregelen, regelingen of verordeningen geen bijzondere publiekrechtelijke noch privaatrechtelijke beperkingen voortvloeien, die de waarde van het getaxeerde beïnvloeden.
7. Bij de waardering is geen rekening gehouden met de B.T.W.
8. Er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook of hoe ook genaamd. Tevens is software niet meegenomen in de waardering.
9. Er heeft geen titelonderzoek plaatsgevonden waaruit eventuele beperkte zakelijke rechten van derden zouden kunnen blijken. Er is evenmin onderzoek gedaan naar mogelijke andere rechten van derden al dan niet uit overeenkomst die op de desbetreffende zaken zouden kunnen rusten.
10. Bij de waardering is geen rekening gehouden met eventueel voor het milieu of de gezondheid schadelijke effecten die bij gebruik van één of meer van de getaxeerde zaken zouden kunnen optreden en die de waarde van de zaken zouden kunnen doen verminderen.
11. De waardering gaat uit van de getaxeerde zaken als één geheel. Indien zaken afzonderlijk of binnen een andere samenstelling worden gewaardeerd, kan de waarde afwijken van de in het rapport vermelde waarde.
12. B&S Taxaties v.o.f. is tevens niet aansprakelijk voor schade die het gevolg is van gebruik (door derden) van het door B&S Taxaties v.o.f. opgestelde rapport voor andere doelen dan waarvoor deze zijn opgesteld.
13. B&S Taxaties v.o.f. aanvaardt met inachtneming van het voorgaande ten aanzien van de inhoud van het rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever. Elke verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid voor niet originele rapporten wordt door ons nadrukkelijk uitgesloten.

14. B&S Taxaties v.o.f. zal het rapport niet ter beschikking stellen aan derden, tenzij zulks geschiedt op verzoek van de opdrachtgever dan wel met goedkeuring van de opdrachtgever op een verzoek van B&S Taxaties v.o.f. Het aan derden ter beschikking stellen van het rapport doet niet af aan het feit dat wij jegens derden geen aansprakelijkheid aanvaarden.
15. Wij hebben alle informatie en gegevens voor zover mogelijk gecontroleerd en betrokken bij de waardebeoordeling. Wij hebben het rapport met zorg samengesteld, doch aanvaarden geen aansprakelijkheid indien mocht blijken dat de aan ons verstrekte gegevens onjuist en/of onvolledig zijn geweest.
16. Publicatie van het taxatierapport of het ter beschikking stellen aan derden van het rapport dient te allen tijde de schriftelijke instemming te hebben van B&S Taxaties v.o.f.
17. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder onze beroepsaansprakelijkheidsverzekering via Liberty wordt uitgekeerd.

BEREKENING



Object	Kievietsstraat IJpendam					
Opdrachtgever	Gemeente Waterland					
Dossier	170148					
Peildatum	17-10-17					
Opnamedatum	11-okt-17					
Algemeen						
Kadastrale nummers	Gemeente	Sectie	Nummers	Oppervlak ca.		
	Waterland	E	2838 gedk.	326,00	Verhouding BVO/GO	77%
			2840 gedk.	265,00	Factor	1,23
			circa	591,00		
Percentage te bebouwen						
maximaal te bebouwen						
		m2 GO				
Aantal appartementen 46 m2	4	46,00				
Aantal appartementen 56 m2	2	56,00				
Aantal appartementen 74 m2	2	76,00				
Bergingen	8	4,00				
Totaal BVO	12,00	m2				
Opbrengsten						
	Aantal	huur/st/mnd	huur/st/jaar	Totaal		
Aantal appartementen 46 m2	4,00	€ 414,02	€ 4.968,24	€ 19.872,96		
Aantal appartementen 56 m2	2,00	€ 592,55	€ 7.110,60	€ 14.221,20		
Aantal appartementen 74 m2	2,00	€ 592,55	€ 7.110,60	€ 14.221,20		
Bergingen	8,00	in huurprijs woningen				
		Factor v.o.n.	€ 48.315,36			
Bruto aanvangsrendement	6%	16,67		€ 805.256,00		
Bouwkosten						
BOUW- EN WOONRIJP MAKEN	Aantal	EUR/m2	Totaal			
Sloop	0	-	-			
Sanering			-			
Aanvullende grondwerken	-	-	-			
Riolering	0	-	-			
Verharding	0	-	-			
Groen	0	-	-			
Straatverlichting	0	-	-			
			€ -			
DIRECTE BOUWKOSTEN	m2 BVO					
Aantal appartementen 46 m2	4,00	€ 226,32	880,00	199.161,60		
Aantal appartementen 56 m2	2,00	€ 137,76	880,00	121.228,80		
Aantal appartementen 74 m2	2,00	€ 186,96	880,00	164.524,80		
Bergingen	8,00	€ 39,36	900,00	35.424,00		
			-	-		
		590,40	€ 520.339,20			
INDIRECTE- EN BIJKOMENDE KOSTEN						
Honoraria	10,00%	52.033,92				
Heffingen enz.	2,50%	13.008,48				
Verzekeringen	0,50%	2.601,70				
Aanloopkosten	0,50%	2.601,70				
Financieringskosten	3,00%	15.610,18				
Risicoverrekening	3,75%	19.512,72				
Onderhoudskosten verworven terrein	0,10%	520,34				
Onvoorzien	2,00%	10.406,78				
Algemene kosten	4,00%	20.813,57				
Winst en risico	3,00%	15.610,18				
	29%					
			152.719,56			
TOTALE STICHTINGSKOSTEN			€ 673.058,76			
		maanden				
verkoop- en promotiekosten	0%	€ -				
Renteverlies (halve looptijd)	6%	5,00	€ 16.826,47			
			€ 16.826,47			
			€ 689.885,22			Per m2 BVO
						1.168,50
Waardering						
Waarde V.O.N. na herontwikkeling			€ 115.370,78			
Kosten koper	1%		1.153,71			
Residuele grondwaarde in bouw- en woonrijpe staat			€ 114.217,07			
						per m2
		Afgerond	€ 114.000,00			192,89
		Per appartement	€ 14.250,00			
Uitgangspunt verhuur vrij van BTW dus opbrengsten vrij van BTW						
Derhalve geen BTW correctie in de opbrengsten						
Bouwkosten exclusief BTW						
Bouwkostenbenadering conform Bouwkostenkompas woning- en utiliteitsbouw 2017						

FOTO'S



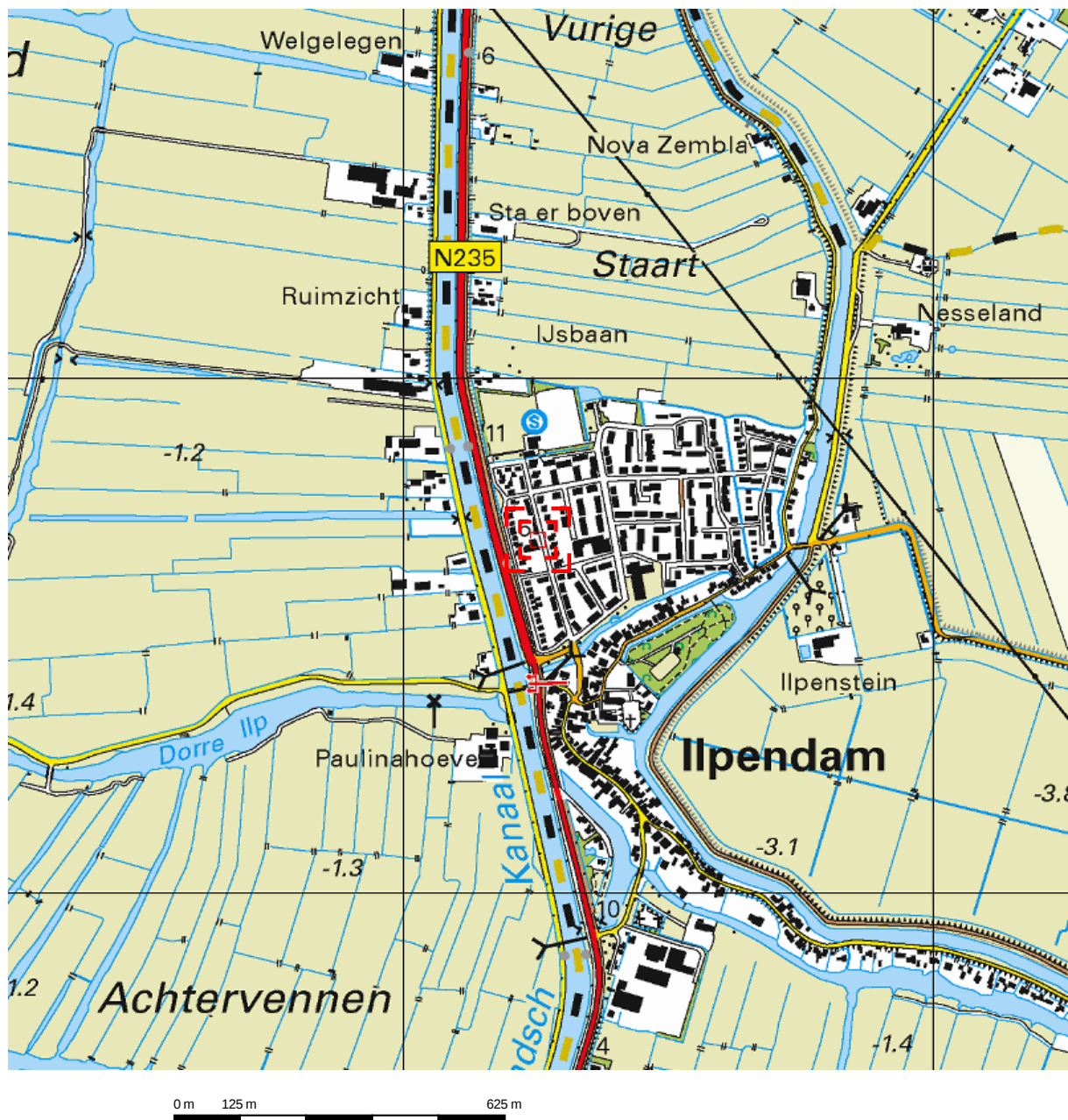






KADASTRALE GEGEVENS

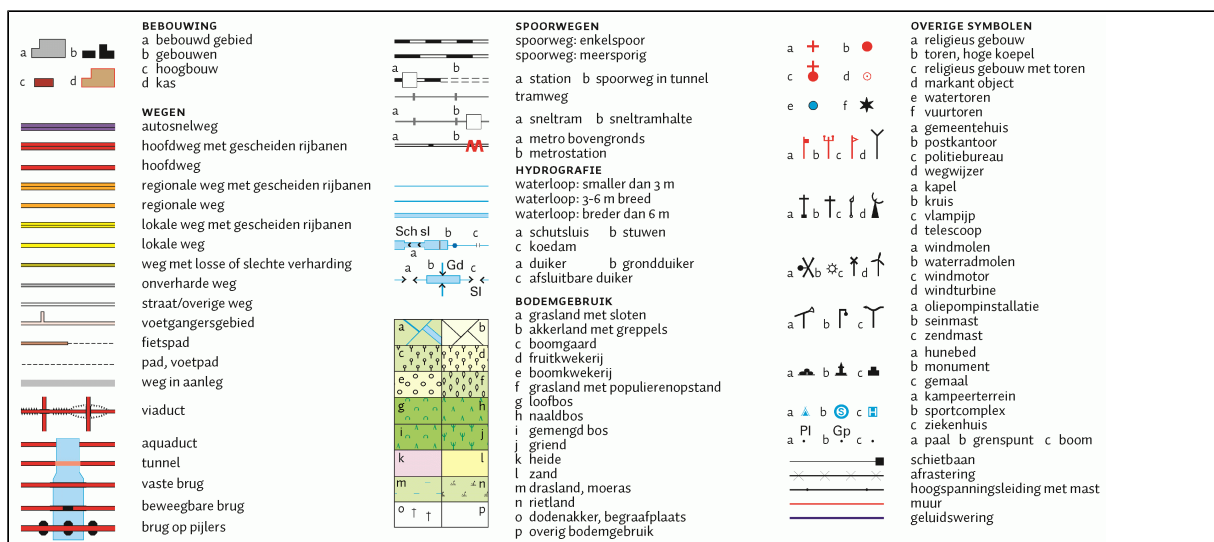




Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

Hier bevindt zich Kadastraal object WATERLAND E 2838
Kievitstraat, ILPENDAM
CC-BY Kadaster.





12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vast gestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 22 oktober 2017

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente

Streek

Perceel

WATERLAND

E

2838

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 22 oktober 2017

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

WATERLAND

E

2840

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: WATERLAND E 2838 22-10-2017
Kievitstraat ILPENDAM 12:58:18
Uw referentie: jos
Toestandsdatum: 19-10-2017

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: WATERLAND E 2838
Grootte: 3 a 95 ca
Coördinaten: 125254-497687
Omschrijving kadastraal object: ONDERWIJS
Locatie: Kievitstraat
ILPENDAM
Ontstaan op: 23-10-2013
Ontstaan uit: WATERLAND E 2837 gedeeltelijk

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Gerechtigde**EIGENDOM**

Gemeente Waterland
Pierebaan 3
1141 GV MONNICKENDAM
Zetel: MONNICKENDAM
KvK-nummer: 37158345 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: HYP4 60194/107 d.d. 26-7-2011
Eerst genoemde object in WATERLAND E 2439
brondocument:

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 5797/62 reeks ALKMAAR d.d. 1-5-1989
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 5797/61 reeks ALKMAAR d.d. 1-5-1989
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 5802/33 reeks ALKMAAR d.d. 3-5-1989
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 6074/1 reeks ALKMAAR d.d. 19-6-1990
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 10314/47 reeks ALKMAAR
d.d. 19-12-2000
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: WATERLAND E 2840 22-10-2017
Kievitstraat ILPENDAM 12:59:13
Uw referentie: jos
Toestandsdatum: 19-10-2017

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: WATERLAND E 2840
Grootte: 5 a 75 ca
Coördinaten: 125249-497655
Omschrijving kadastraal object: ERF - TUIN
Locatie: Kievitstraat
ILPENDAM
Ontstaan op: 23-10-2013
Ontstaan uit: WATERLAND E 2837 gedeeltelijk

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Gerechtigde

EIGENDOM

Gemeente Waterland
Pierebaan 3
1141 GV MONNICKENDAM
Zetel: MONNICKENDAM
KvK-nummer: 37158345 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: HYP4 60194/107 d.d. 26-7-2011
Eerst genoemde object in WATERLAND E 2439
brondocument:

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

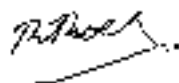
HYP4 5797/62 reeks ALKMAAR d.d. 1-5-1989
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 5797/61 reeks ALKMAAR d.d. 1-5-1989
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 5802/33 reeks ALKMAAR d.d. 3-5-1989
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 6074/1 reeks ALKMAAR d.d. 19-6-1990
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 10314/47 reeks ALKMAAR
d.d. 19-12-2000
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

EIGENDOMSBEWIJS





20110726001241

0 volgbladen

VERKLARING BUITEN GEBRUIKSTELLING**Sint Sebastianusschool te IJpendam ex artikel 110 Wet op het primair onderwijs****Ondergetekenden:**

- Margaretha Rita Maria Keijzer-Runderkamp, geboren te Edam op 21 september 1963, wonende te 1132 DD Volendam, Donata Steurhof 39, ten deze handelende als zelfstandig bevoegd voorzitter van het college van bestuur van de stichting **Stichting Confessioneel Primair Onderwijs Waterland**, statutair gevestigd te Purmerend, kantoorhoudende te 1441 ZN Purmerend, Wielingenstraat 111, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Noordwest-Holland onder nummer 36053128, hierna ook te noemen: "CPOW";
- drs. Cornelis Mooij, geboren te Sneek op 16 januari 1950, woonplaats kiezende te 1141 GV Monnickendam, gemeente Waterland, Pierebaan 3, ten deze handelend in zijn hoedanigheid van waarnemend burgemeester van de publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Waterland**, kantoorhoudende te 1141 GV Monnickendam, gemeente Waterland, Pierebaan 3, die gemeente rechtsgeldig vertegenwoordigende ingevolge artikel 171 van de Gemeentewet, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Waterland de dato 5 juli 2011, nummer b11.00294, hierna ook te noemen: "de gemeente";

verklaaren het volgende:

1. Het bevoegd gezag van CPOW beëindigt met ingang van 1 augustus 2011 het onderwijs van de Sint Sebastianusschool in het schoolgebouw gelegen aan de Kievitstraat 19A te 1452 XB IJpendam, kadastraal bekend gemeente Waterland, sectie E, nummer 2439, groot 14 are en 35 centiare, hierna ook te noemen: "het registergoed".
2. Door het beëindigen van het onderwijs op de in artikel 1 genoemde locatie heeft het bevoegd gezag van CPOW besloten het gebruik van het schoolgebouw voor het onderwijs blijvend te beëindigen en het schoolgebouw conform het bepaalde in artikel 110 van de Wet op het primair onderwijs over te dragen aan de gemeente. De gemeente is verantwoordelijk voor het tijdig ter beschikking stellen van budget voor de tijdelijke huisvesting. CPOW is verantwoordelijk voor het tijdig realiseren van de tijdelijke huisvesting.
3. Artikel 110 van de Wet op het primair onderwijs bepaalt dat 'indien een bevoegd gezag een schoolgebouw of bij de school behorende terreinen ophoudt voor de school te gebruiken, het bevoegd gezag en de gemeente hiervan in een gezamenlijke akte kunnen doen blijken', zodat de juridische eigendom van dit registergoed bij de gemeente komt te berusten.
4. Met het ondertekenen van deze verklaring wordt aan het gestelde onder 3. voldaan, waardoor het registergoed door het bevoegd gezag aan de gemeente wordt teruggeleverd.
5. Ten aanzien van het onderhavige registergoed is geen staat van onderhoud opgemaakt.
6. Door inschrijving van deze verklaring in het Kadaster verkrijgt de gemeente het juridisch eigendom van het schoolgebouw.
7. De kosten van de inschrijving in de daartoe bestemde registers komen voor de rekening van de gemeente.

8. Op deze verklaring is van toepassing de vrijstellingsbepaling van artikel 15 lid 1 sub c van de Wet belastingen van rechtsverkeer, waardoor geen overdrachtsbelasting verschuldigd is.

Aldus overeengekomen,

Datum : 12 juli 2011

Plaats : Purmerend

Naam : M.R.M. Keijzer-Runderkamp

Functie : voorzitter van het college van
bestuur Stichting Confessioneel
Primair Onderwijs Waterland

Datum : 18 juli 2011

Plaats : Monnickendam

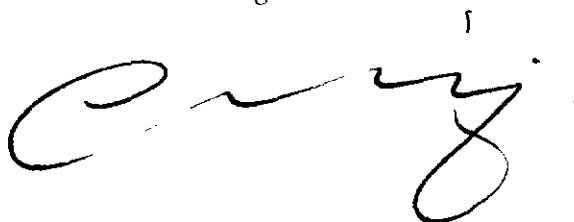
Naam : drs. C. Mooij

Functie : waarnemend burgemeester
gemeente Waterland

Handtekening :

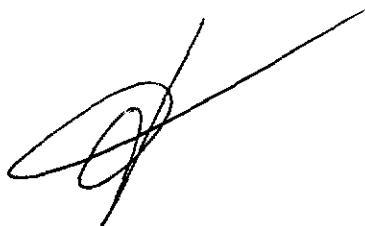
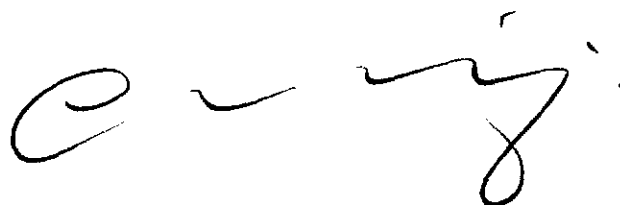


Handtekening :



EENSLUIDENDHEIDSVERKLARING

De ondergetekenden, Margaretha Rita Maria Keijzer-Runderkamp, voorzitter van het college van bestuur Stichting Confessioneel Primair Onderwijs Waterland, gevestigd te Purmerend, en Cornelis Mooij, waarnemend burgemeester van de Gemeente Waterland te Monnickendam, verklaren, dat het vorenstaande afschrift eensluidend is met het hierbij ter inschrijving aangeboden stuk.

Verklaring:

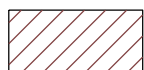
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de
Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op
26-07-2011 om 13:01 in register Onroerende Zaken Hyp4 in
deel 60194 nummer 107.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.

TEKENINGEN



GEMEENTE WATERLAND : Ilpendam Kievitstraat - (E2838+2840 gedeeltelijk)



Plangebied

Kadastraal bekend: Waterland, sectie E, nr. 2838 gedeeltelijk oppervlakte. ca. 326 m2

Kadastraal bekend: Waterland, sectie E, nr. 2840 gedeeltelijk oppervlakte. ca. 265 m2

totaal 591 m2

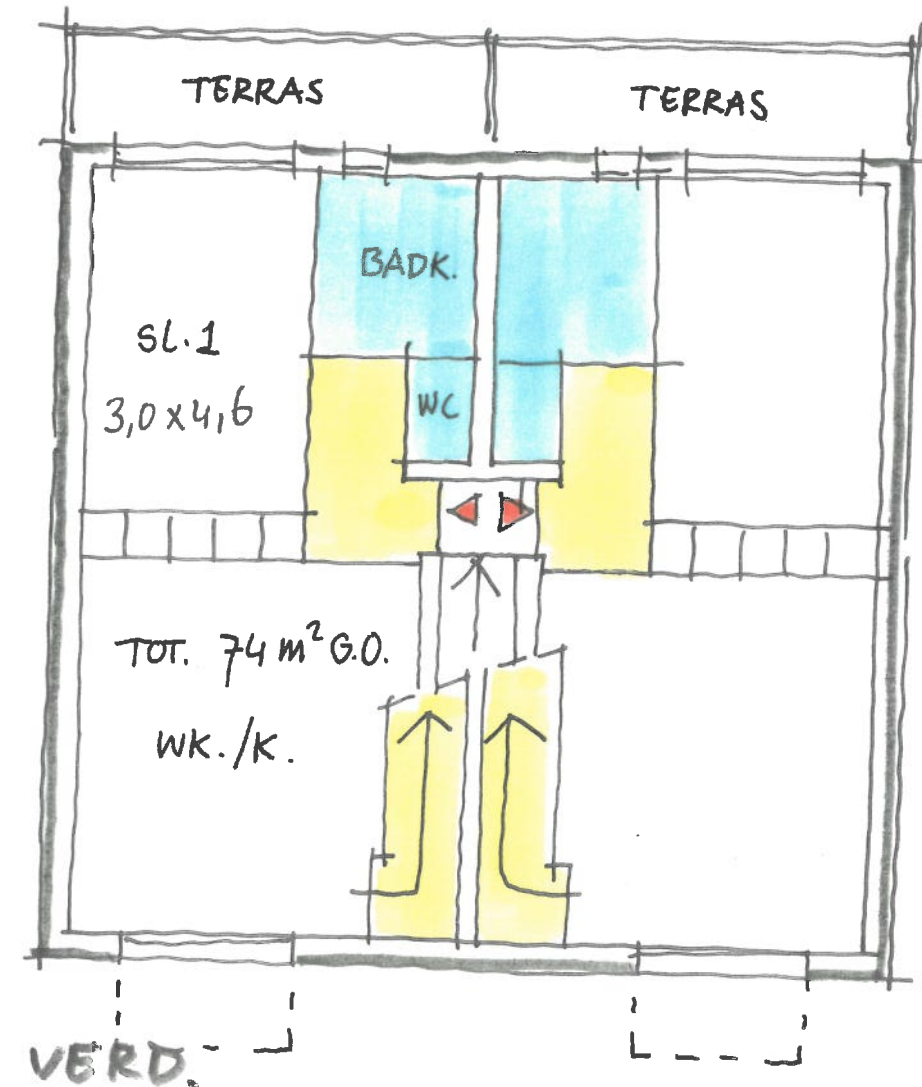
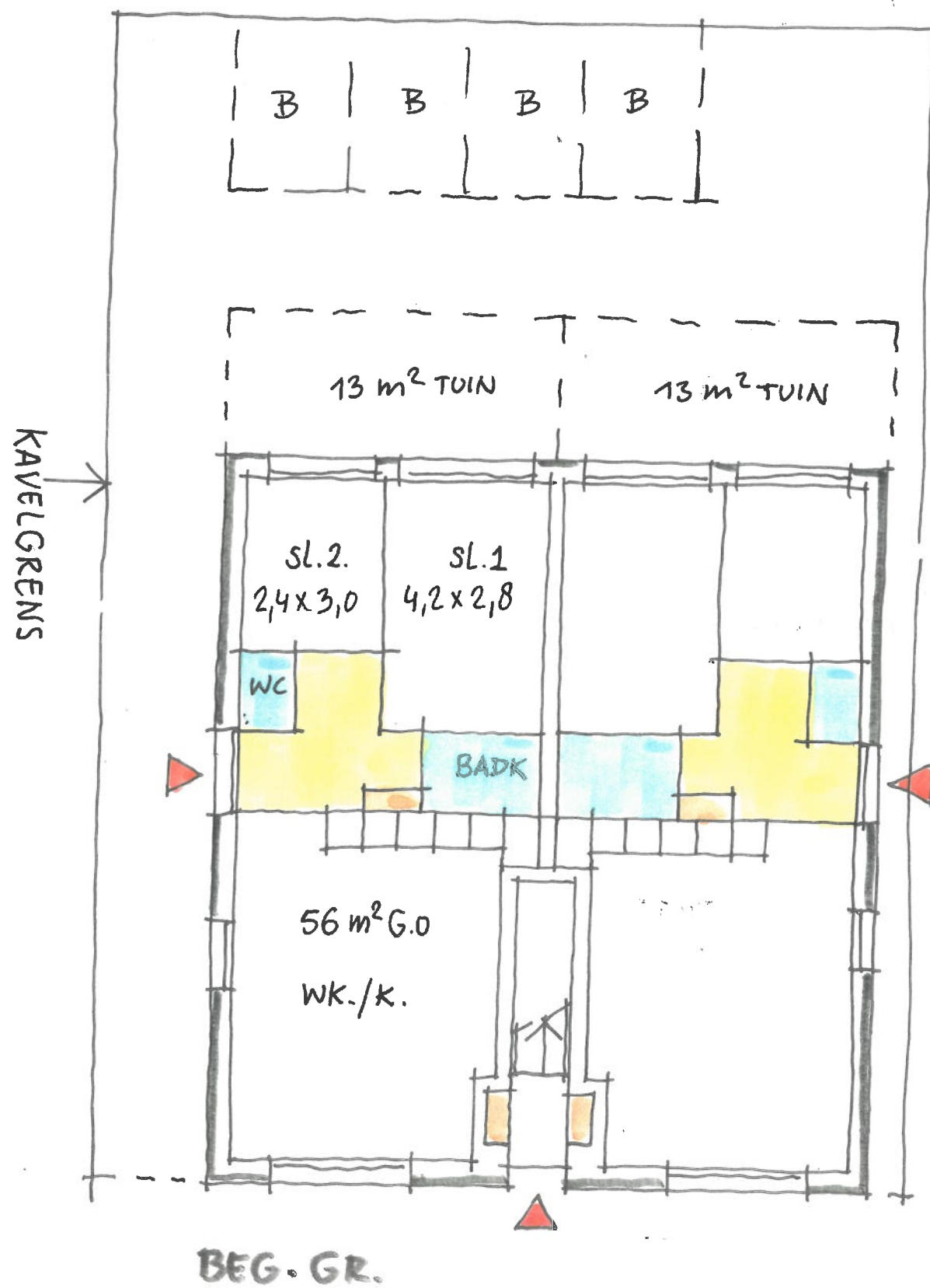
KIEVITSTRAAT RECHTS

SCHAAL 1:100

2 x AP. 56 m²

2 x MAIS. 74 m²

TOTAAL 260 m² G.O.



KIEVITSTR. LINKS

(GEEN VERBL.R. IN DE KAP bij MAX 35°)

SCHAAL 1: 100

4 x 46 m² G.O.

KAVELGRENS

