

## Taxatierrapport

Kostverlorenflat

**Opdrachtgever**  
Gemeente Weesp

**Kenmerk**  
1875.3-T1c1

**Taxateurs**

[Redacted]  
[Redacted]

**Datum**  
14 augustus 2020

**Status**  
Concept



**Titel** : Taxatierapport | Kostverlorenflat

**Opdrachtgever** : Gemeente Weesp

**Kenmerk** : 1875.3-T1c1

**Taxateurs** : ir.ing. [REDACTED]  
: [REDACTED] MSc

**Datum** : 14 augustus 2020

**Status** : Concept

Gloudemans  
Postbus 5044  
5201 GA 's-Hertogenbosch  
Dorpstraat 28  
5391 AW Nuland, gemeente 's-Hertogenbosch  
T 073 [REDACTED]  
I gloudemans.nl

## Inhoudsopgave

<b>1.</b>	<b>Opdracht .....</b>	<b>5</b>
1.1.	Samenvatting.....	5
1.2.	Opdrachtgever.....	6
1.3.	Opdrachtnemer.....	6
1.4.	Taxateurs.....	6
1.5.	Opdrachtverstrekking .....	6
1.6.	Onafhankelijkheid .....	7
1.7.	Doel van de taxatie.....	7
1.8.	Type taxatie .....	7
1.9.	Te waarden belang .....	7
1.10.	Taxatiebasis .....	7
1.11.	Stukken.....	7
1.12.	Opname.....	8
1.13.	Mate van inspectie .....	8
1.14.	Peildatum.....	8
1.15.	Reactie van opdrachtgever .....	8
1.16.	Versies.....	8
1.17.	Aansprakelijkheid .....	8
1.18.	Conformiteit RICS/EVS/NRVT .....	8
1.19.	Publicatie .....	8
1.20.	Van toepassing zijnde tuchtrecht .....	9
1.21.	Algemene voorwaarden .....	9
<b>2.</b>	<b>Algemene en bijzondere uitgangspunten .....</b>	<b>10</b>
2.1.	Algemene uitgangspunten.....	10
2.2.	Bijzondere uitgangspunten.....	10
<b>3.</b>	<b>Omschrijving juridische en feitelijke situatie van de onroerende zaak ....</b>	<b>12</b>
3.1.	Kadastrale omschrijving .....	12
3.2.	Rechthebbende .....	13
3.3.	Ligging van de onroerende zaak .....	13
3.4.	Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak .....	14
3.5.	Gebruik van de onroerende zaak .....	15
3.6.	Zakelijke rechten .....	15
3.7.	Publiekrechtelijke beperkingen.....	16
3.8.	Bestemming van de onroerende zaak .....	16
3.9.	Beoordeling en onderbouwing courantheid.....	17
<b>4.</b>	<b>Waardering.....</b>	<b>18</b>
4.1.	Inleiding .....	18
4.2.	Overwegingen bij de waardering.....	18
4.3.	Beoordeling der onzekerheden .....	18
4.4.	Gebruikte methode .....	19
4.5.	Complexafbakening en complexwaarde .....	20
4.6.	Opbrengstenraming.....	21
4.7.	Exploitatiekosten in het gebied behalve de inbrengwaarde .....	23
4.8.	Planontwikkelingskosten .....	24
4.9.	Toerekenbare kosten .....	24
4.10.	Over en weer te betalen grondwaarde .....	24
4.11.	Complexwaarde.....	25
4.12.	Back-testing .....	25

---

4.13. Onzekerheden taxatie .....	25
4.14. Effect bijzondere uitgangspunten op de waardering .....	25
4.15. Finale waardering .....	26
<b>5. Plausibiliteitsverklaring .....</b>	<b>27</b>
<b>6. Bijlagen .....</b>	<b>28</b>

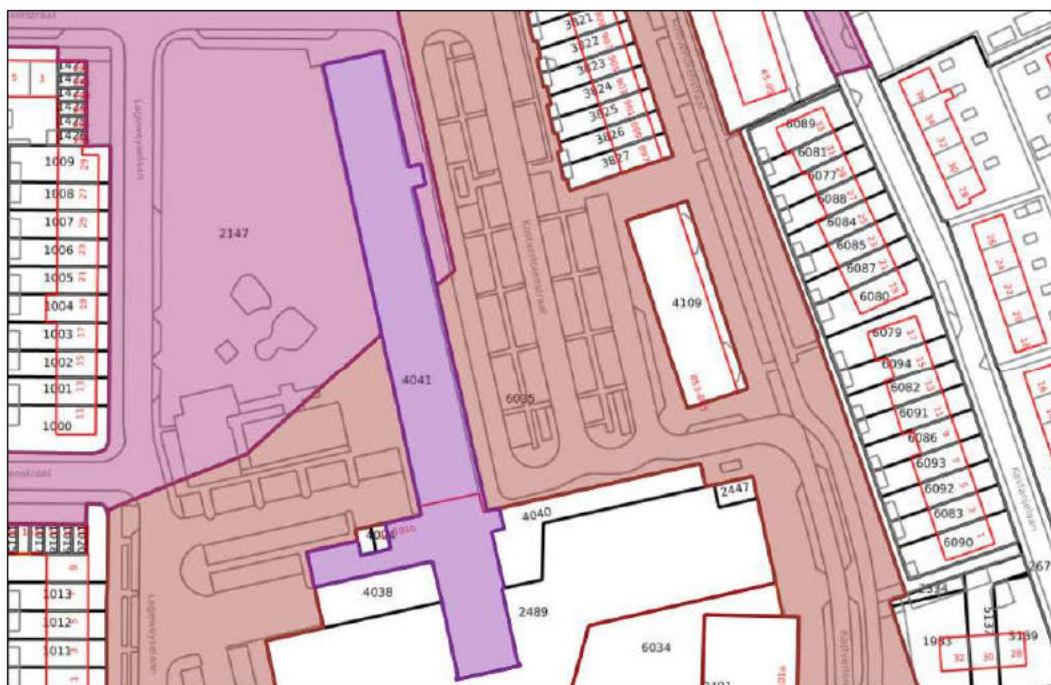
## 1. Opdracht

### 1.1. Samenvatting

Dit advies heeft betrekking op de volgende onroerende zaak.

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Weesp	B	4041	0.21.27 ha	0.06.42 ha
Weesp	B	6035	24.07.06 ha	0.09.37 ha
Weesp	C	2147	03.68.06 ha	
<b>Totaal</b>				<b>0.15.79 ha</b>

*Aangezien de taxatie betrekking heeft op een grondruiling, bedraagt het verschil in de te ruilen stroken 295 m<sup>2</sup>.*



Met inachtneming van alle in deze taxatie genoemde uitgangspunten en informatie is de marktwaarde van de twee te ruilen delen, waarbij de 937 m<sup>2</sup> noodzakelijk is voor het realiseren van de woningbouw en de 642 m<sup>2</sup> wordt toegevoegd aan het openbaar gebied, geschat op:

937 m<sup>2</sup>: afgerond € 315.000,00 (zegge: driehonderdvijftienduizend euro)  
 642 m<sup>2</sup>: afgerond € 215.000,00 (zegge: tweehonderdvijftienduizend euro)

Bij bovenstaande waardering is rekening gehouden met het bijzonder uitgangspunt dat er sprake is van een onherroepelijk bestemmingsplan welke de beoogde ontwikkeling mogelijk maakt.

---

## 1.2. Opdrachtgever

Opdrachtgever	Gemeente Weesp
Contactpersoon	De heer [REDACTED]
Adres	Postbus 5099
Postcode	1380 GB
Plaats	WEESP
Telefoon	0294 [REDACTED]
E-mail	[REDACTED]@amsterdam.nl

---

## 1.3. Opdrachtnemer

Opdrachtnemer	Gloudemans
Contactpersoon	De heer [REDACTED]
Adres	Postbus 5044
Postcode	5201 GA
Plaats	's-HERTOGENBOSCH
Telefoon	073 [REDACTED]
E-mail	[REDACTED]@gloudemans.nl

---

## 1.4. Taxateurs

Taxateurs	ir.ing. [REDACTED] beëdigd rentmeester NVR / taxateur [REDACTED] (RICS Valuation Scheme, registered valuer), [REDACTED] (NRVT, Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed, Kamer Wonen, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Groot Zakelijk Vastgoed), [REDACTED] (LRGD), Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs (NVM) en Register DOBS  [REDACTED] MSc, junior vastgoedadviseur / taxateur --
-----------	--

---

De taxateurs verklaren over voldoende kennis, ervaring en lokale bekendheid te beschikken om de onderhavige taxatie te kunnen verrichten.

## 1.5. Opdrachtverstrekking

Op 30 juni 2020 heeft de heer [REDACTED] als ambtelijk opdrachtgever van de gemeente Weesp, opdracht verstrekt tot het uitvoeren van onderhavige opdracht. Bij deze opdrachtverstrekking zijn geen nadere instructies verleend.

---

### 1.6. Onafhankelijkheid

- a. Taxateurs verklaren dat zij geheel onafhankelijk zijn van de opdrachtgever en dat er geen banden bestaan tussen de opdrachtgever en de taxateurs die de schijn kunnen opwekken dat de onafhankelijkheid van de taxateurs in twijfel moet worden getrokken.
- b. Taxateurs verklaren niet betrokken te zijn bij aan- of verkoop van de onroerende zaak.
- c. Taxateurs verklaren dat het honorarium voor onderhavige opdracht niet afhankelijk is van de uitkomst van de taxatie van onderhavige onroerende zaak en dat het totale honorarium dat Gloudemans het afgelopen jaar van opdrachtgever heeft ontvangen een minimaal aandeel vertegenwoordigt in de totale inkomsten uit honoraria, waardoor Gloudemans niet financieel afhankelijk is van opdrachtgever.

### 1.7. Doel van de taxatie

Het doel van de opdracht is inzicht te geven in de waarde in verband met de aan- en verkooptransactie van de percelen welke betrokken zijn bij de herontwikkeling.

### 1.8. Type taxatie

De werkzaamheden zijn gebaseerd op een volledige opname. Tevens heeft een volledig juridisch en planologisch onderzoek plaatsgevonden naar de feiten en omstandigheden die relevant zijn voor de waardering, behoudens daar waar anders in dit rapport is vermeld.

### 1.9. Te waardenen belang

Het te waardenen belang omvat de volledige eigendom van de onroerende zaak vrij van: huur en gebruik, een recht van erfpacht, pacht, recht van opstal, appartementsrecht etc.

### 1.10. Taxatiebasis

In dit rapport hanteren taxateurs voor de taxatiebasis het begrip **marktwaarde**. Hierbij is aangesloten bij de definitie conform het Red Book van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), te weten:

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

### 1.11. Stukken

De taxateurs hebben kennisgenomen en zijn uitgegaan van de volgende stukken:

- a. kadastrale informatie (**bijlage 2**)
- b. akte van levering (Hyp 4 deel 11983 nummer 23 reeks Amsterdam)
- c. oppervlaktes grondruiltekening met als kenmerk (2000 018 footprints d.d. 9-10-2019)
- d. oppervlaktes t.b.v. grondexploitatie met als kenmerk (2000-03 SO 004 d.d. 5-4-2018)
- e. SSK-raming, opgesteld door Waterpas d.d. 8-10-2018
- f. door de gemeente verstrekte verschil in oppervlaktes o.b.v. bouwplan mei 2019
- g. ruimtelijke plannen zoals beschreven in paragraaf 3.8 van dit rapport
- h. informatie op [www.bodemloket.nl](http://www.bodemloket.nl)

**1.12. Opname**

De taxateurs hebben de onroerende zaak op 4 augustus 2020 bezocht en opgenomen, zulks zonder aanwezigheid van de eigenaar.

**1.13. Mate van inspectie**

Tijdens de opname zijn de gehele te taxeren perceelsdelen opgenomen.

**1.14. Peildatum**

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de getaxeerde waarde. De taxatie is verricht per peildatum **4 augustus 2020**.

De opinie van de waarde is alleen geldig op de voornoemde peildatum. Gebeurtenissen die na de inspectiedatum en peildatum hebben plaatsgevonden zijn niet in de waardering meegenomen.

**1.15. Reactie van opdrachtgever**

Op @@ is een concepttaxatierapport verstrekt aan opdrachtgever. Op @@ heeft opdrachtgever per e-mail een reactie gegeven op het concepttaxatierapport. De reactie is als bijlage @ aan dit rapport gehecht, de taxateurs hebben deze verwerkt in de rapportage.

**1.16. Versies**

Aantal uitgebrachte versies: 1

Is de afwijking in totaal meer dan 5%: n.v.t.

Toelichting bij afwijking van meer dan 5%: n.v.t.

**1.17. Aansprakelijkheid**

Door Gloudemans wordt geen aansprakelijkheid aanvaard jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht, zoals overeengekomen in de opdrachtbevestiging.

**1.18. Conformiteit RICS/EVS/NRVT**

Dit taxatierapport voldoet aan de RICS-taxatiestandaarden zoals zijn opgenomen in het Red Book d.d. juli 2017, alsmede de EVS. De taxateurs verklaren dat zij op de hoogte zijn van en dat zij hebben gehandeld overeenkomstig deze taxatiestandaard. Daarnaast zijn het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT, Reglement Definities NRVT, Reglement Kamers NRVT alsmede de praktijkhandreiking van de desbetreffende kamer onverkort van toepassing.

**1.19. Publicatie**

Publicatie van (gedeelten van) dit taxatierapport dan wel het delen van het rapport is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van Gloudemans. Daarbij dient opdrachtgever te voorkomen dat door het verstrekken dan wel delen van het taxatierapport concurrentiegevoelige informatie wordt verstrekt aan een derde die daarover anders geen beschikking had gekregen. Opdrachtgever is ermee bekend dat het rapport tevens in het kader van interne en externe controle door het NRVT kan worden ingezien.



**1.20. Van toepassing zijnde tuchtrecht**

Op het handelen van de taxateurs is het Tuchtrect van het Nederlandse Register Vastgoed Taxateurs van toepassing, alsmede van de branche- en beroepsorganisaties waarbij de taxateurs zijn aangesloten (zie hiervoor de certificeringen zoals genoemd in paragraaf 1.4).

**1.21. Algemene voorwaarden**

Op de dienstverlening door Gloudemans is de Regeling van Rentmeesters 2015 van toepassing.

---

## 2. Algemene en bijzondere uitgangspunten

### 2.1. Algemene uitgangspunten

#### Titelonderzoek

Ten behoeve van deze taxatie hebben taxateurs een titelonderzoek uitgevoerd. Hiervoor is gebruikgemaakt van de informatie die verkrijgbaar is uit de laatste akte van levering.

#### Toestand van bodem en grondwater

In het kader van deze taxatie is beperkt nader onderzoek verricht naar de milieuhygiënische toestand van bodem en/of grondwater, die naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of volksgezondheid. Als uitgangspunt voor de taxatie geldt dat er geen sprake is van verontreiniging van bodem en/of grondwater, die het voorgenomen gebruik in de weg staan, dan wel leiden tot het treffen van maatregelen.

Om in te schatten in hoeverre bovengenoemd uitgangspunt realistisch is hebben taxateurs het bodemloket ([www.bodemloket.nl](http://www.bodemloket.nl)) geraadpleegd om na te gaan of er informatie beschikbaar is over verontreinigingen op of in de te taxeren onroerende zaak, dan wel in de omgeving, op basis waarvan het vermoeden kan bestaan dat er ook verontreinigingen op de te taxeren onroerende zaak aanwezig zijn. Hierop wordt nader ingegaan in paragraaf 3.4.

#### Bestemmingsplaninformatie

In het kader van deze taxatie is het bestemmingsplan geraadpleegd op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat deze informatie actueel en volledig is.

#### Publiekrechtelijke beperkingen

De taxateurs hebben in het kader van deze taxatie kadastrale uittreksels geraadpleegd. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat de publiekrechtelijke beperkingen, zoals weergegeven op de kadastrale uittreksels, actueel en volledig zijn.

#### Valuta en omzetbelasting

Alle in het rapport genoemde bedragen zijn in euro's exclusief omzetbelasting, tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met omzetbelasting.

#### Maatvoering onroerende zaken

De oppervlakten van de perceelsdelen alsmede de beoogde invulling van het plangebied zijn afgelezen van de toegestuurde grondruiltekening en plattegrond t.b.v. de grondexploitatie. Deze zijn door ondergetekenden niet na te meten, derhalve is ervan uitgegaan dat deze oppervlaktes juist zijn.

### 2.2. Bijzondere uitgangspunten

Een bijzonder uitgangspunt is een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten en omstandigheden die wezenlijk verschillen van de feiten en omstandigheden die bestaan op de peildatum of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper deze zou hanteren op de peildatum.

In het kader van de opdracht is het volgende bijzondere uitgangspunt overeengekomen, waarmee bij de waardering rekening dient te worden gehouden:

- Bij de waardering dient rekening te worden gehouden met een onherroepelijke bestemming welke de voorgenomen ontwikkeling mogelijk maakt.

Op basis van de praktijkhandreikingen van het NRVt dienen bijzondere uitgangspunten te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- a) Bijzondere uitgangspunten kunnen uitsluitend worden gehanteerd indien zij redelijkerwijs als realistisch, relevant en geldig kunnen worden beschouwd in verband met de specifieke omstandigheden van de professionele taxatiedienst.
- b) Indien een bijzonder uitgangspunt wordt gehanteerd, is de Register Taxateur gehouden om de realiteit, relevantie en geldigheid daarvan te toetsen.
- c) De Register Taxateur benoemt alle voor de Professionele Taxatiedienst relevante bijzondere uitgangspunten in het taxatierapport en voorziet deze van een toelichtende verklaring met motivatie waarom het uitgangspunt redelijk is.
- d) Ook neemt de Register Taxateur in de toelichting op de waardering in het taxatierapport de marktwaarde zonder bijzonder(e) uitgangspunt(en) op.

In het algemeen wordt verder opgemerkt dat taxateurs van deze bijzondere uitgangspunten gemotiveerd mogen afwijken.

Met betrekking tot sub a) wordt opgemerkt dat de plannen die voor de taxatie als uitgangspunt worden gehanteerd concrete plannen zijn die kunnen worden uitgewerkt op het moment dat de bestemming onherroepelijk is. Gelet op de ligging en de locatie zijn taxateurs van oordeel dat deze realistisch zijn. Ondanks het feit dat de bestemming nog niet is vastgesteld, zijn taxateurs van oordeel dat deze uitwerking relevant is voor de waardering en derhalve als geldig uitgangspunt gehanteerd kunnen worden.

Met betrekking tot sub b) / c) wordt verwezen naar de toelichting zoals hierboven is opgenomen.

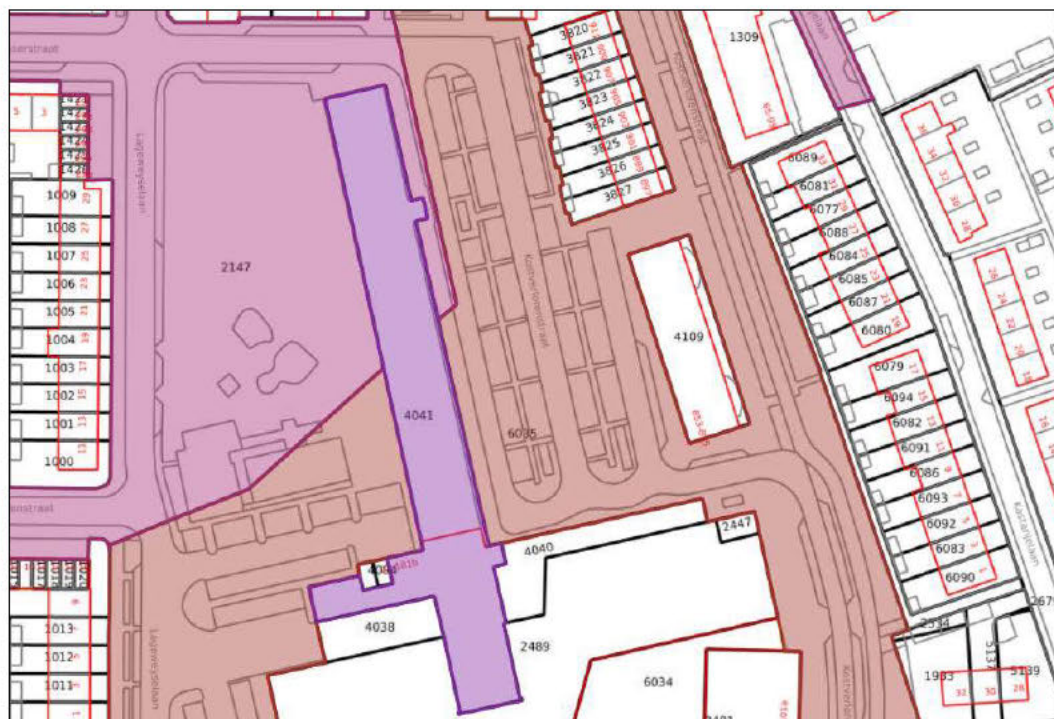
Met betrekking tot sub d) wordt opgemerkt dat deze waarde wordt besproken in paragraaf 4.14 van dit taxatierapport.

### 3. Omschrijving juridische en feitelijke situatie van de onroerende zaak

#### 3.1. Kadastrale omschrijving

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Weesp	B	4041	0.21.27 ha	0.06.42 ha
Weesp	B	6035	24.07.06 ha	0.09.37 ha
Weesp	C	2147	03.68.06 ha	
<b>Totaal</b>				<b>0.15.79 ha</b>

*Aangezien de taxatie betrekking heeft op een grondruiling, bedraagt het verschil in de te ruilen stroken 295 m<sup>2</sup>.*



Uitsnede Kadaster (bron: [www.kadaster.nl](http://www.kadaster.nl))

### 3.2. Rechthebbende

Blijkens informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m (2 juli 2020) berust het eigendom van het perceel kadastraal bekend gemeente Weesp, sectie B, nummer 4041 bij:

---

<b>Gerechtigde</b>	Stichting Ymere
<b>Adres</b>	Jollemanhof 21
<b>Postcode</b>	1019 GW
<b>Plaats</b>	AMSTERDAM

---

Blijkens informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m (2 juli 2020) berust het eigendom van de percelen kadastraal bekend gemeente Weesp, sectie B, nummer 6035 en sectie C, nummer 2147 bij:

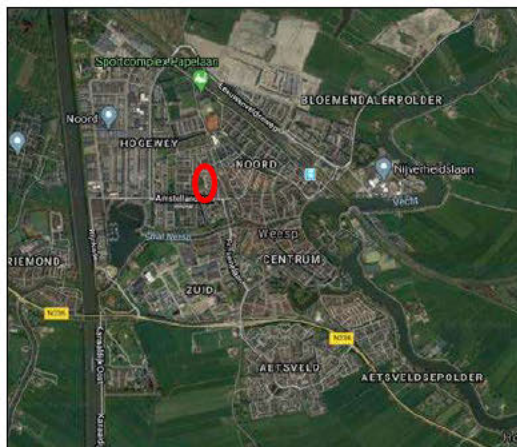
---

<b>Gerechtigde</b>	Gemeente Weesp
<b>Adres</b>	Nieuwstraat 70 A
<b>Postcode</b>	1381 BD
<b>Plaats</b>	WEESP

---

### 3.3. Ligging van de onroerende zaak

De onroerende zaak vormt onderdeel van een bouwblok dat wordt begrensd door de Boternesserstraat, Kostverlorenstraat en de Lageweyselaan. Het bouwblok is gesitueerd in de woonwijk Hogewey en grenst tegen het winkelcentrum "Hart van Hogewey". In dit centrum zijn onder andere een Albert Heijn, Deen Supermarkt, Primera en Gall & Gall gevestigd.



Overzichtsfoto (bron: [www.maps.google.nl](http://www.maps.google.nl))



Uitsnede (bron: [www.maps.google.nl](http://www.maps.google.nl))



### 3.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat onbebouwde grond, plaatselijk bekend als de plek waar de voormalige Kostverlorenflat stond. Deze 9-verdiepingen flat met sociale huurwoningen is in 2015 door de woningcorporatie gesloopt.

De grond grenst aan het winkelcentrum “Hart van Hogewey”. Naast de gronden is openbaar groen aanwezig, een speelveldje met speelvoorzieningen en openbare parkeervoorzieningen voor de nabijgelegen woningbouw en het winkelcentrum.



### Toestand van bodem en grondwater

Taxateurs hebben beperkt onderzoek gedaan naar de situatie van de bodem en het grondwater ter plaatse van de onroerende zaak middels de informatie die beschikbaar is via [www.bodemloket.nl](http://www.bodemloket.nl). Uit dit onderzoek is gebleken dat er sprake is van een saneringsactiviteit. Er zijn verschillende onderzoeksrapporten bekend uit de periode 2009-2017. In het Bodemloket staat vermeld dat om de verontreiniging te verwijderen of te beheren moet worden gestart



Uitsnede kaart Bodemloket ([www.bodemloket.nl/kaart](http://www.bodemloket.nl/kaart))

Geadviseerd wordt alvorens tot aankoop te besluiten een onderzoek in te stellen naar de beschikbare onderzoeksrapporten inzake de toestand van de bodem en/of het grondwater.

### 3.5. Gebruik van de onroerende zaak

#### Huidig gebruik

De onroerende zaak is momenteel niet in gebruik. Het betreft braakliggend terrein.

#### Beoogd gebruik

De onroerende zaak wordt aangekocht ter realisering van 3 appartementenblokken, inclusief bijbehorende parkeervoorzieningen, openbare inrichting en ontsluiting. De twee noordelijke appartementenblokken omvatten 5 bouwlagen en bieden ruimte aan 66 sociale huurwoningen.

Het zuidelijke bouwblok bestaat uit 5 bouwlagen bovenop het bestaande winkelcentrum (met 2 interne verdiepingen) en biedt ruimte aan maximaal 30 vrije sector woningen. De sociale huurwoningen zijn bestemd voor 1- en 2-persoonshuishoudens. De woningcorporatie zal de grondstrook ten behoeve van de vrije sector woningbouw doorverkopen. Op onderstaande verbeelding is het voorlopig ontwerp weergegeven.

Het zuidelijke bouwblok op het bestaande winkelcentrum kan worden gerealiseerd binnen de bestemmingsplanregels van het vigerende bestemmingsplan. Voor de twee noordelijke bouwblokken is een wijziging van het bestemmingsplan benodigd.



### 3.6. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster zijn de percelen niet belast met zakelijke rechten.

Uit de laatste akte van levering die is opgevraagd (Hyp4 deel 14490 nummer 31 reeks

Amsterdam) blijken de volgende met de onroerende zaak verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 BW en andere akten waarbij voormschreven rechten werden gevestigd:

*“De woningcorporatie verleent aan Libertel ten behoeve van de plaatsing, het houden en het onderhouden van de Installatie, het recht tot gebruik van de binnen-/buitenkant en/of het dak van het gebouw welk recht Libertel aanvaardt.*

*Eigenaar verplicht zich om te dulden dat Libertel de Installatie plaatst alsmede kabels legt, hodut en onderhoudt in, op, aan en/of boven de onroerende zaak en de daarbij behorende grond en dat Libertel toegang heeft tot de Installatie vai de onroerende zaak, teneinde de nodige werkzaamheden in verband met de aanleg, het onderhoud en de reparatie van de Installatie inclusief kabels te verzorgen.”*

### 3.7. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

### 3.8. Bestemming van de onroerende zaak

#### Vigerend bestemmingsplan

De onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan “stedelijk gebied” van de gemeente Weesp, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 28 mei 2015 en geheel onherroepelijk in werking getreden.

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak bestemd tot “Wonen”, “Groen” en “Verkeer - Verblijf”.

*“De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:*

- a. *wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis gebonden beroep of bedrijf, zoals bepaald in lid 33.2;*

...

- i. *met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, verhardingen, erven, tuinen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige doeleinden.”*





**Voorgenomen ontwikkeling**

Aangenomen wordt dat de beoogde ontwikkeling van de twee noordelijke appartementenblokken planologisch mogelijk worden gemaakt. De ontwikkeling van het zuidelijke appartementenblok (boven het winkelcentrum) is binnen de vigerende bestemming reeds mogelijk. Derhalve behoeft hiervoor geen bestemmingsplanwijziging te worden doorgevoerd.

**3.9. Beoordeling en onderbouwing courantheid****Locatiebeoordeling**

De locatie is gunstig gelegen in het centrum van de woonwijk Hogewey, nabij de dagelijkse welke zijn gevestigd in winkelcentrum "Hart van Hogewey".

**Objectbeoordeling**

Het object vormt onderdeel van de te realiseren nieuwbouw woningflats. De gronden zijn benodigd om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

**Mate van verhuurbaarheid/gebruik**

De onroerende zaak is niet zelfstandig te gebruiken of te verhuren.

**Mate van verkoopbaarheid**

De mate van verkoopbaarheid wordt door de omvang en de vorm van de perceelsgedeelten beperkt. Er is in feite maar 1 koper. Gezien deze situatie ligt de reële waarde / evenwichtswaarde feitelijk meer voor de hand. De uitvraag heeft echter betrekking op het taxeren van de marktwaarde van de onroerende zaak. Gelet op het feit dat de taxateurs bekend zijn met meerdere soortgelijke situaties en bijbehorende transacties is derhalve toch aansluiting gezocht bij het waardebegrip marktwaarde.

## 4. Waardering

### 4.1. Inleiding

De opdracht omvat het taxeren van de marktwaarde van de onroerende zaak in vrije staat.

Naar oordeel van ondergetekenden is onderhavige casus een specifieke casus. De te taxeren delen zijn, rekening houdend met het bijzondere uitgangspunt dat er reeds een bestemmingsplanwijziging heeft plaatsgevonden, niet zelfstandig te ontwikkelen. Feitelijk is er dan ook sprake van een reële waarde. De uitvraag heeft echter betrekking op de marktwaarde.

### 4.2. Overwegingen bij de waardering

Op basis van de in de vorige hoofdstukken vermelde informatie hebben de taxateurs een swot-analyse<sup>1</sup> opgesteld van de belangrijkste zaken die een redelijk handelend en denkend koper in zijn overwegingen bij de waardering van de onroerende zaak zal meenemen. Op basis van de eerder genoemde feiten en omstandigheden komen taxateurs tot de volgende analyse.

Strengths	Weaknesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ligging in het centrum van de woonwijk Hogewey;</li> <li>• Gesitueerd tegen het winkelcentrum "Hart van Hogewey", waarin wordt voorzien in alle dagelijkse voorzieningen;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Er is sprake van slechts 1 potentiële koper;</li> <li>• Door de vorm van ligging van de te taxeren grondstroken zijn de gebruiksmogelijkheden beperkt;</li> </ul>
Opportunities	Threats
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Door aankoop wordt de beoogde ontwikkeling van de woningbouw mogelijk;</li> <li>• Grote vraag naar woningbouw.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Risico mogelijke verontreiniging;</li> <li>• Algemene marktonzekerheden als gevolg van de COVID-19 pandemie.</li> </ul>

### 4.3. Beoordeling der onzekerheden

Met betrekking tot de huidige marktonzekerheden als gevolg van de coronapandemie wordt opgemerkt dat deze een ernstige impact heeft op de economie. De mate waarin is echter nog niet inzichtelijk. Uit recente publicaties blijkt bijvoorbeeld dat de huizenprijzen nog gaan stijgen. Deze lijken echter gebaseerd te zijn op de gegevens van het CBS, die zich weer baseert op de gegevens uit het kadaster. Doordat de levering later plaatsvindt dan de aankoop, geven deze een vertekend beeld. Doordat taxateurs zich bij de waardering baseren op referenties uit het verleden, zijn de effecten van de pandemie nog niet in de taxatie verwerkt. Dit houdt in dat rekening dient te worden gehouden met een behoorlijke taxatieonzekerheid.

<sup>1</sup> Strengths, Weaknesses, Opportunities & Threats

#### 4.4. Gebruikte methode

Voor het taxeren van vastgoed zijn drie benaderingen toepasbaar: de marktbenadering, de inkomstenbenadering en de kostenbenadering.

1. Bij de marktbenadering, ook wel de comparatieve benadering genoemd, wordt de waarde geschat aan de hand van gerealiseerde transactieprijzen, die door middel van het aanbrengen van correcties vergelijkbaar worden gemaakt met het te taxeren object (vergelijkingsmethode).
2. Bij de inkomstenbenadering wordt gekeken naar de netto-opbrengsten die uit de toekomstige exploitatie voortvloeien. Voorbeelden van deze benadering zijn de bruto- of netto-huurwaarde-kapitalisatiemethode (BAR/NAR), de discounted-cash-flowmethode (DCF) of de residuele waardemethode.
3. De kostenbenadering wordt onder andere gebruikt indien er onvoldoende referenties zijn om de vorenstaande benaderingen te hanteren doordat er geen markt is, of doordat het specifiek of uniek vastgoed betreft. Bij de kostenbenadering baseert men de waarde op herbouw- of vervangingskosten.

Bij de waardering van de onroerende zaak hebben de taxateurs gebruikgemaakt van de vergelijkingsmethode en de residuele waardebepalingsmethode. Deze methoden zijn naar oordeel van de taxateurs het meest geschikt om de waarde te bepalen omdat er sprake is van een beoogde ontwikkeling op de momenteel onbebouwde grond. Hiervoor is de residuele waardebepalingsmethode het meest geschikt, aangezien hiermee de specifieke invulling van het plan kan worden meegenomen in de taxatie.

Bij de vergelijkingsmethode wordt een parallel getrokken met de gerealiseerde koopprijzen die gehanteerd worden in de (directe) nabijheid van de onroerende zaak. Voor de waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke (plaatselijke) omstandigheden, zoals de ligging, de grootte van percelen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden, het bestaande aanbod, et cetera.

De residuele waardebepalingsmethode is een methode die in beginsel alleen van toepassing is bij waardebepaling van gronden met een mogelijkheid tot projectontwikkeling en/of bebouwing. De methode wordt in de economische theorie aangeduid als 'backward pricing'. Door de stichtingskosten exclusief de prijs van de grond in mindering te brengen op de te verwachten marktwaarde na realisatie van het gereed product, verkrijgt men de waarde van grond, althans de prijs die men maximaal mag besteden bij verwerving van de grond. Bij de residuele waardebepalingsmethode worden derhalve drie bestanddelen onderscheiden: de waarde van de grond in onbebouwde staat (WG), de productiekosten (Po) en de waarde van het samenstel grond en opstellen nadat het vastgoedobject gereed is (W). De residuele waardebepalingsmethode kan vervolgens als volgt worden samengevat:  $W - Po = WG$ .

#### 4.5. Complexafbakening en complexwaarde

Als uitgangspunt voor het exploitatieplangebied en het ruimtegebruik wordt in eerste instantie gebruik gemaakt van de door Winhov opgestelde plattegrond d.d. 5 april 2018.



Aan de zuidzijde van het plangebied wordt bovenop het bestaande winkelcentrum een bouwblok met 5 bouwlagen gerealiseerd. Deze ontwikkeling biedt ruimte aan maximaal 30 vrije sector huurwoningen. De huidige eigenaar zal het grondstuk ten behoeve van de vrije sector woningen verkopen. Aangezien deze ontwikkeling plaats kan vinden binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan, wordt deze herontwikkeling gezien als een losstaande ontwikkeling en buiten het exploitatiegebied gehouden.





Op basis van bovenstaand schetsontwerp hebben ondergetekenden een (voorlopige) complexafbakening vastgesteld. Hierbij is van belang dat binnen het exploitatiegebied alleen de delen die worden verhandeld dan wel de delen welke een functieverandering ondergaan tot het complex behoren. Buiten beschouwing blijft het gebied van de gemeente dat onbebouwd is en blijft van de gemeente. Dit gebied is openbaar gebied en blijft in de toekomst ook openbaar gebied.

Het gebied dat openbaar is en blijft heeft en houdt een waarde van € 1,00 de massa. Dit gebied wordt wel op kosten van zowel de ontwikkelaars als de gemeente opnieuw ingericht. Vanwege het feit dat er geen waardeveranderingen van deze gronden optreden en aan deze gronden geen waarde wordt toegekend, worden deze gronden buiten de inbrengwaardeberekening gehouden, evenals bij bestaande infrastructuur die behouden blijft.

Wel tot het complex worden gerekend:

1. Alle gronden die van het openbaar gebied, uitgeefbaar gebied worden;  
*In totaal 937 m<sup>2</sup>, waarvan 285 m<sup>2</sup> voor het noordelijke blok en 652 m<sup>2</sup> voor het zuidelijke blok.*
2. Alle gronden die privaat eigendom zijn en blijven;  
*In totaal 632 m<sup>2</sup>, waarvan 398 m<sup>2</sup> voor het noordelijke blok, 234 m<sup>2</sup> voor het zuidelijke sociale woningbouw blok voor het blok van de vrije sector woningbouw.*
3. Alle private eigendommen die openbaar gebied worden.  
*In totaal 642 m<sup>2</sup> voor de nieuwe parkachtige inrichting (donkergrijze gedeelte rechter footprint).*

Op basis van de beschikbare gegevens wordt voor wat betreft de complexafbakening uitgegaan van een gebied van **0.22.11 ha**. Hiervan is momenteel 937 m<sup>2</sup> in eigendom van de gemeente en 1.274 m<sup>2</sup> in eigendom van stichting Ymere.

Hierna wordt ingegaan op de opbrengsten en kosten in de nieuwe situatie.

#### **4.6. Opbrengstenraming**

##### **4.6.1. Sociale woningbouw Monitor nieuwbouw sociale huurwoningen**

Op 13 mei 2019 verscheen de Monitor nieuwbouw sociale huurwoningen 2019, welke in opdracht van Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties is opgesteld. De resultaten van dit rapport worden gebruikt als input voor de Staat van de Volkshuisvesting. Tevens staat hierin informatie inzake het gemeentelijke grondbeleid in Nederland met betrekking tot sociale huur.

Het gebruiksoppervlak van de nieuwbouw sociale huur appartementen bedraagt in 2018 gemiddeld 69 m<sup>2</sup> gbo. De mediane grondprijzen zijn voor eengezinswoningen en appartementen gestegen met 2,4% respectievelijk 1,8% ten opzichte van 2018. De mediane grondprijzen in 2019 zijn € 21.200,00 voor eengezinswoningen en € 17.300,00 voor appartementen.

### Grondprijzen omliggende gemeenten

Daarnaast zijn enkele grondprijzenbrieven van omliggende gemeenten onderzocht. Gemeenten hanteren veelal vaste grondprijzen voor sociale woningbouw, waarbij in enkele gevallen onderscheid wordt gemaakt op basis van gehanteerde huurprijzen. De lage aftoppingsgrens bedraagt in 2020 € 619,01 per maand (1-persoonshuishoudens en 2-persoonshuishoudens tussen 23 jaar en de AOW-gerechtigde leeftijd). De hoge aftoppingsgrens bedraagt € 663,40 per maand (huishoudens van 3 of meer personen of 2-persoonshuishoudens waarvan 1 minstens ouder dan de AOW-gerechtigde leeftijd). De liberalisatiegrens bedraagt in 2020 € 737,14 per maand. Bij taxateurs zijn de volgende grondprijzen bekend welke door (omliggende) gemeenten worden gehanteerd:

#### Grondprijzenbrief gemeente Diemen (2019)

Onderstaande grondprijzen zijn bedragen exclusief btw.

Woningtype	GBO	BVO	Kavel- oppervlak	Huurprijs per maand	Beleggingswaarde incl. btw	Totale stichtingskosten incl. btw	Residuele waarde exd. btw	
							totaal	per m² BVO
app (<45 m²)	40 m²	51 m²		€ 560	€ 118.900	€ 100.800	€ 15.000	€ 280 - 300
app (45 - 60 m²)	50 m²	64 m²		€ 640	€ 138.700	€ 123.500	€ 12.500	€ 185 - 205
app (61-90 m²)	63 m²	81 m²		€ 710,68	€ 162.700	€ 152.500	€ 8.500	€ 95 - 115
ggb (>90m²)	90 m²	112 m²	100 m²	€ 710,68	€ 194.000	€ 176.000	€ 15.000	€ 125 - 145

Tabel 1: Residuele grondwaarde sociale huurwoningen gemeente Diemen en eigenschappen uitgangspunten.

#### Grondprijzenbrief gemeente Almere (2020)

Onderstaande grondprijzen zijn bedragen inclusief btw.

Huurgrenzen	Maximale aanvangshuur 2019	Grondprijs EGW	Grondprijs MGW
Kwaliteitskortingsgrens	€ 424,44 (2019)		€ 12.200
Aftoppingsgrens	€ 607,46(2019)	€ 16.150	€ 14.200
Aftoppingsgrens hoog	€ 651,03 (2019)	€ 21.750	€ 18.900
Huurtoeslaggrens	€ 720,42 (2019)	€ 27.250	€ 20.950

Tabel 7.2 Grondprijzen sociale huurwoningen 2020 (incl. BTW)

#### Grondprijzenbrief gemeente Hilversum (2019)

Onderstaande grondprijzen zijn bedragen exclusief btw.

Tabel vaste grondprijzen Hilversum (2019)

Sociale woningbouw	
Sociale huur een gezins	€ 24.646 /woning
Sociale huur meer gezins	€ 19.399 /woning
Maatschappelijke voorzieningen	
Niet commercieel	€ 138 /m2
Commercieel	Marktconform
Snippergroen	
Snippergroen < 100m2	€ 106 /m2
Snippergroen > 100m2	Makelaarstaxatie

prijzen zijn exclusief btw

### Conclusie opbrengsten sociale woningbouw

De twee noordelijke appartementenblokken omvatten in de nieuwe situatie in totaal 7.830 m<sup>2</sup> bvo. De appartementen zijn bovengemiddeld groot. Opdrachtgever heeft aangegeven dat men in wil zetten op 1- en 2-persoons huishoudens. De aftoppingsgrens voor huishoudens van 1 of 2 personen bedraagt per prijspeil 2020 € 619,01.

Vanwege de grootte van de appartementen zijn deze door de woningcorporatie goed verkoopbaar in een eventueel uitpondscenario. Daarnaast wordt de ligging van de appartementen, midden in de Randstad als bovengemiddeld beoordeeld. Derhalve wordt, ondanks de aftoppingsgrens, voor de opbrengsten van de appartementen in de sociale sector door taxateurs aansluiting gezocht bij het gemiddelde van de meergezinswoningen in Nederland. De grondwaarde per appartement wordt derhalve geraamd op **€ 17.300,00**.

## 4.7. Exploitatiekosten in het gebied behalve de inbrengwaarde

### 4.7.1. Kosten aanleg voorzieningen in het gebied

Als basis voor deze kostenpost is de SSK-raming gehanteerd, welke in 2018 in opdracht van de Stichting Ymere is opgesteld. Hieruit blijkt dat de totale kosten voor de aanleg van het openbaar gebied wordt geraamd op een bedrag van circa € 1.098.282,00 excl. BTW geraamd.

Op grond van artikel 6.13 lid 6 Wro moeten de kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan het Exploitatiegebied of een gedeelte daarvan profijt heeft, en welke toerekenbaar zijn aan het Exploitatieplan, naar evenredigheid worden opgenomen in de exploitatieopzet. In deze bepalingen zijn de onderstaande drie criteria terug te vinden:

- Profijt: het Exploitatiegebied of een gedeelte daarvan moet baat hebben bij de betreffende werken, werkzaamheden en maatregelen. Te denken valt aan fysiek nut (bij wegen of riolering bijvoorbeeld) fo aan het feit dat door de voorzieningen en maatregelen een groter gebied kan worden ontwikkeld;
- Toerekenbaarheid: de kosten zouden zonder het plan niet gemaakt worden of worden mede ten behoeve van het plan gemaakt;
- Proportionaliteit als meerdere percelen profijt hebben van een voorziening, werk of maatregel, worden de kosten naar rato verdeeld.

post	omschrijving	TOTAAL
<b>Bouwkosten</b>		
1	Boternesserstraat herinrichting (DG1)	73.806
2	Groenzone westzijde noord (DG2)	19.713
3	Toegangzone tussen appartementengebouwen (DG3)	85.751
4	Groenzone westzijde midden (DG4)	73.081
5	Groenzone westzijde zuid (DG5)	153.490
6	Ontsluiting en parkeren winkelcentrum (DG6)	128.511
7	Parkerkoffer winkelcentrum (DG7)	48.655
8	Appartementencomplex noord (DG8)	12.385
9	Appartementencomplex zuid (DG9)	12.913
10	Groenzone appartementen zuid (DG10)	30.639
11	Groenzone appartementen noord (DG11)	27.512
12	Parkeerterrein Kostverlorenstraat (DG12)	208.827
<b>Totaal bouwkosten</b>		<b>875.282</b>

Kostenposten 8 en 9 worden opgenomen onder de kostenpost 6.2.4.b conform de Bro (kosten bodemsanering en grondwerken). De post voor engineering, administratie en toezicht wordt uit de SSK-raming gehaald en worden conform de plankostenscan opgenomen in de planontwikkelingskosten.

#### 4.8. Planontwikkelingskosten

De raming van de kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht, kosten opstellen ruimtelijke plannen en gemeentelijke apparaatskosten zijn conform het ontwerp van de ministeriële regeling plankosten Exploitatieplan (Plankostenscan) opgenomen.

Uit de plankostenscan blijkt de totale omvang van de plankosten, waarbij in eerste instantie als uitgangspunt wordt gehanteerd dat de gemeente al de werkzaamheden met betrekking tot de planontwikkeling voor haar rekening neemt. Indien de ontwikkelaar een deel van de plankosten voor zijn rekening neemt, biedt de plankostenscan de mogelijkheid een aftrek in mindering te brengen voor de zelf verrichte of te verrichten werkzaamheden. De aftrek is echter nooit volledig 100% van de totale kosten zoals deze blijken uit de plankostenscan. De gemeente wordt geacht een controlerende functie te hebben, derhalve dient de ontwikkelaar altijd een gedeelte van deze kosten aan de gemeente af te dragen. De totale kosten worden conform de plankostenscan geraamd op € 333.286,00.

#### 4.9. Toerekenbare kosten

De totale kosten in verband met de aanleg van de voorzieningen in het plangebied en de planontwikkelingskosten bedragen afgerond € 1.300.000,00. De gemeente kan de kosten alleen toerekenen aan het exploitatieplangebied voor zover deze voldoen aan bovengenoemde PTP-criteria.

Deze kosten hebben niet alleen betrekking op de sociale woningbouw ontwikkeling, maar ook op het winkelcentrum, de vrije sectorwoningen en geven ook profijt aan omliggende woningen. Gelet op het feit dat er ook sprake is van herinrichting van bestaand openbaar gebied en er sprake is van subsidies schatten ondergetekenden in dat 50% van de totale exploitatiekosten van € 1.3 miljoen na aftrek van subsidies (€ 466.000,00) is afgerond **€ 400.000,00** toerekenbaar is aan de sociale woningbouw.

#### 4.10. Over en weer te betalen grondwaarde

Binnen het complex vindt de volgende grondruiling plaats:

Stichting Ymere dient een gedeelte van de (onbebouwde) gronden van de gemeente aan te kopen ten behoeve van het nieuwe uitgeefbaar gebied binnen de beoogde herontwikkeling. Daarnaast dient de gemeente enkele gronden van Stichting Ymere aan te kopen welke in de nieuwe situatie zijn aangeduid als openbaar gebied.

1. Aankoop gronden van de gemeente Weesp door Stichting Ymere ten behoeve van de realisatie van de beoogde ontwikkeling  
 $285 \text{ m}^2 + 652 \text{ m}^2 = \mathbf{937 \text{ m}^2}$
2. Aankoop gronden van Stichting Ymere ten behoeve van de realisatie van het openbaar gebied  
 $\mathbf{642 \text{ m}^2}$



Ymere krijgt in de nieuwe situatie dus meer vierkante meters grond in eigendom. De bebouwingmogelijkheden van de te verkrijgen gronden zijn echter veel beperkter dan de bebouwingmogelijkheden van de gronden die Ymere inlevert. Het te bebouwen vierkante meters bvo gaat van circa 11.950 m<sup>2</sup> bvo naar 7.830 m<sup>2</sup> bvo. Om deze reden zijn ondergetekenden van oordeel dat de grondruil met gesloten beurzen zou moeten plaatsvinden. Door het feit dat wij als uitgangspunt hanteren dat de gronden tegen complexwaarde geruild worden, wordt hierna op deze complexwaarde ingegaan.

#### **4.11. Complexwaarde**

Indien geen rekening wordt gehouden met de inbrengwaarden van beide partijen en als uitgangspunt wordt gehanteerd dat de gronden tegen complexwaarde wordt geruild, kan deze als volgt residueel worden bepaald.

De totale opbrengsten van de sociale woningbouw bedragen € 17.300,00 per appartement maal 66 appartementen maakt € 1.141.800,00. Indien de totale opbrengsten worden verminderd met de toerekenbare kosten van € 400.000,00, resteert er € 741.800,00. Voor het totale complex van 2.211 m<sup>2</sup>, wordt de complexwaarde derhalve geraamd op afgerond **€ 335,00 per m<sup>2</sup>**.

Als waarde voor ruwe bouwgrond / inbrengwaarde voor gestapelde sociale woningbouw in stedelijk gebied komt deze waarde op ondergetekenden niet vreemd over.

##### **4.11.1. Complexwaarde gronden gemeente Weesp naar Stichting Ymere**

Bij een te verkopen oppervlak van 937 m<sup>2</sup> bedraagt de waarde van de door de gemeente in te brengen gronden afgerond **€ 315.000,00**.

##### **4.11.2. Complexwaarde gronden Stichting Ymere naar gemeente Weesp**

Bij een te verkopen oppervlak van 642 m<sup>2</sup> bedraagt de waarde van de door de gemeente in te brengen gronden afgerond **€ 215.000,00**.

#### **4.12. Back-testing**

Gloudemans heeft de onroerende zaak niet eerder gewaardeerd. Derhalve heeft er geen back-testing plaatsgevonden.

#### **4.13. Onzekerheden taxatie**

Gelet op de mogelijke effecten van de coronapandemie dient rekening te worden gehouden met extra taxatieonzekerheden. Doordat deze effecten nog niet zichtbaar zijn in de referentietransacties, is de taxatieonzekerheid nog niet in te schatten.

#### **4.14. Effect bijzondere uitgangspunten op de waardering**

De bijzondere uitgangspunten hebben een positief effect op de gronden van de gemeente. Zonder zicht op bestemmingsplanwijziging betreft de grond van de gemeente openbaar gebied en wordt deze gewaardeerd op € 1,00 de massa. Voor de gronden van Stichting Ymere geldt het omgekeerde, de gronden zijn zonder het bijzonder uitgangspunt uitgeefbaar. De te taxeren grondstroken zijn echter geen aaneengesloten bouwblok, waardoor er een verkoop van losse delen plaatsvindt. Uitgaande van het feit dat er 80% van het bouwvolume behouden blijft, wordt de waarde hiervan, zonder bijzonder uitgangspunt, geraamd op afgerond € 700.000,00 (€ 1.357,93 maal 642 m<sup>2</sup> maal 80%).

**4.15. Finale waardering**

Met inachtneming van alle in deze taxatie genoemde uitgangspunten en informatie is de marktwaarde van de twee te ruilen delen, waarbij de 937 m<sup>2</sup> noodzakelijk is voor het realiseren van de woningbouw en de 642 m<sup>2</sup> wordt toegevoegd aan het openbaar gebied, geschat op:

**937 m<sup>2</sup>: afgerond € 315.000,00 (zegge: driehonderdvijftienduizend euro)**

**642 m<sup>2</sup>: afgerond € 215.000,00 (zegge: tweehonderdvijftienduizend euro)**

Bovengenoemde opinie van de waarde is voorlopig en is afhankelijk van de voltooiing van het definitieve rapport.

Nuland, 14 augustus 2020

De taxateurs,



## 5. Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

<b>Bedrijfsnaam</b>	Gloudemans
<b>Naam</b>	ir. [REDACTED] vastgoedadviseur / taxateur RT279307710 (NRVT, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed) en Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs (NVM)
<b>Adres</b>	Postbus 5044
<b>Woonplaats</b>	5201 GA 's-HERTOGENBOSCH

Verder hierna te noemen: "toetsend taxateur",

Verklaart:

- Toetsend taxateur heeft onderhavig taxatierapport beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde.
- Toetsend taxateur heeft het taxatierapport d.d. 14 augustus 2020 beoordeeld.
- Toetsend taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan.
- Toetsend taxateur heeft alle bijlagen in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken.
- Toetsend taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen.
- Op basis van de beoordeelde stukken is toetsend taxateur van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is.

Aldus door toetsend taxateur,

Nuland, 14 augustus 2020

[REDACTED]

## **6. Bijlagen**

### **1. Kadastrale informatie**

## **BIJLAGE 1**



BETREFT

Weesp B 4041

UW REFERENTIE

WebservicesNL

GELEVERD OP

02-07-2020 - 16:15

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11067768058

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

02-07-2020 - 10:56

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

02-07-2020 - 10:56

BLAD

1 van 3

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Weesp B 4041](#)

Kadastrale objectidentificatie : 014300404170000

Locaties	Kostverlorenstraat 853
	1382 DD Weesp
	Kostverlorenstraat 855
	1382 DD Weesp
	Kostverlorenstraat 857
	1382 DD Weesp
	Kostverlorenstraat 859
	1382 DD Weesp
	Kostverlorenstraat 861
	1382 DD Weesp
	Kostverlorenstraat 863
	1382 DD Weesp
	Kostverlorenstraat 865
	1382 DD Weesp
	Kostverlorenstraat 867
	1382 DD Weesp
	Kostverlorenstraat 869
	1382 DD Weesp
	Kostverlorenstraat 871
	1382 DD Weesp
	Kostverlorenstraat 873
	1382 DD Weesp
	Kostverlorenstraat 875
	1382 DD Weesp
	Kostverlorenstraat 877
	1382 DD Weesp
	Kostverlorenstraat 879
	1382 DD Weesp
	Kostverlorenstraat 881
	1382 DD Weesp
	Kostverlorenstraat 883
	1382 DD Weesp
	Kostverlorenstraat 885
	1382 DD Weesp

	Kostverlorenstraat 887
	1382 DD Weesp
	Kostverlorenstraat 889
	1382 DD Weesp
	Kostverlorenstraat 891
	1382 DD Weesp
	Kostverlorenstraat 893
	1382 DD Weesp
	Kostverlorenstraat 895
	1382 DD Weesp
	Kostverlorenstraat 23
	Weesp
Kadastrale grootte	2.127 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	130854 - 480394
Omschrijving	Wonen
Ontstaan uit	<a href="#">Weesp B 2683</a>
	<a href="#">Weesp B 3986</a>

## AANTEKENINGEN

**Publiekrechtelijke beperking** Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.  
**Basisregistratie Kadaster**

**Publiekrechtelijke beperking** Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB.  
**Landelijke Voorziening**

**Overige aantekening** Kwalitatieve verplichting

**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 14490/31 Amsterdam](#)

**Ingeschreven op** 10-09-1997

## RECHTEN

### 1 Eigendom (recht van)

<b>Afkomstig uit stukken</b>	<a href="#">Hyp4 64046/114</a>	<b>Ingeschreven op</b>	05-03-2014 om 09:00
	<a href="#">Hyp4 11983/23 Amsterdam</a>	<b>Ingeschreven op</b>	24-02-1994
	<a href="#">Hyp4 6629/6 Amsterdam</a>		
<b>Naam gerechtigde</b>	<a href="#">Stichting Ymere</a>		
<b>Adres</b>	Jollemanhof 21		
	1019 GW AMSTERDAM		



BETREFT

Weesp B 4041

UW REFERENTIE

WebservicesNL

GELEVERD OP

02-07-2020 - 16:15

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11067768058

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

02-07-2020 - 10:56

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

02-07-2020 - 10:56

BLAD

3 van 3

**Postadres** Postbus 2412  
1000 CK AMSTERDAM

**Statutaire zetel** AMSTERDAM

**KvK-nummer** [41212857](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

<b>Vermeld in stukken</b>	<a href="#">Hyp4 63825/00111</a>	<b>Ingeschreven op</b>	07-01-2014 om 14:50
	Naamswijziging rechtspersoon		
	<a href="#">Hyp4 55785/00141</a>	<b>Ingeschreven op</b>	26-11-2008 om 09:00
	Naamswijziging rechtspersoon		
	<a href="#">Hyp4 51424/00170</a>	<b>Ingeschreven op</b>	09-01-2007 om 09:00
	Naamswijziging rechtspersoon		
	<a href="#">Hyp4 19253/00068 Amsterdam</a>	<b>Ingeschreven op</b>	19-07-2005 om 09:00
	Naamswijziging rechtspersoon		
	<a href="#">Hyp4 18852/00161 Amsterdam</a>	<b>Ingeschreven op</b>	17-12-2003 om 09:00
	Naamswijziging rechtspersoon		
	<a href="#">Hyp4 17934/00019 Amsterdam</a>	<b>Ingeschreven op</b>	04-02-2002 om 00:00
	Naamswijziging rechtspersoon		
	<a href="#">Hyp4 17895/00035 Amsterdam</a>	<b>Ingeschreven op</b>	14-01-2002 om 00:00
	Naamswijziging rechtspersoon		
	<a href="#">Hyp4 14892/00031 Amsterdam</a>	<b>Ingeschreven op</b>	04-03-1998 om 00:00
	Naamswijziging rechtspersoon		
	<a href="#">Hyp4 13778/00048 Amsterdam</a>	<b>Ingeschreven op</b>	15-10-1996 om 00:00
	Naamswijziging rechtspersoon		
	<a href="#">Hyp4 13778/00013 Amsterdam</a>	<b>Ingeschreven op</b>	15-10-1996 om 00:00
	Naamswijziging rechtspersoon		
	<a href="#">Hyp4 13479/00013 Amsterdam</a>	<b>Ingeschreven op</b>	14-05-1996 om 00:00
	Naamswijziging rechtspersoon		
	<a href="#">Hyp4 07226/00047 Amsterdam</a>		
	Naamswijziging rechtspersoon		
	<a href="#">Hyp4 06423/00054 Amsterdam</a>		
	Naamswijziging rechtspersoon		
	<a href="#">Hyp4 05342/00038 Amsterdam</a>		
	Naamswijziging rechtspersoon		





BETREFT

Weesp B 6035

UW REFERENTIE

WebservicesNL

GELEVERD OP

02-07-2020 - 16:45

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11067771879

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

02-07-2020 - 10:56

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

02-07-2020 - 10:56

BLAD

1 van 1

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

**Kadastrale aanduiding** [Weesp B 6035](#)

Kadastrale objectidentificatie : 014300603570000

**Kadastrale grootte** 36.806 m<sup>2</sup>**Grens en grootte** Voorlopig**Meettarief verschuldigd** Ja**Coördinaten** 130893 - 480409**Omschrijving** Wonen

Erf - tuin

**Ontstaan uit** [Weesp B 5131](#)

### AANTEKENINGEN

**Publiekrechtelijke beperking** Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.**Basisregistratie Kadaster****Publiekrechtelijke beperking** Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKP.B.**Landelijke Voorziening**

### RECHTEN

#### 1 Eigendom (recht van)

**Afkomstig uit stuk** 84 WEE02/10258 ASD**Naam gerechtigde** [Gemeente Weesp](#)**Adres** Nieuwstraat 70 A

1381 BD WEESP

**Postadres** Postbus 5099

1380 GB WEESP

**Statutaire zetel** WEESP**KvK-nummer** [32165235](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister



BETREFT

Weesp C 2147

UW REFERENTIE

WebservicesNI

GELEVERD OP

02-07-2020 - 16:45

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11067771861

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

02-07-2020 - 10:56

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

02-07-2020 - 10:56

BLAD

1 van 1

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

**Kadastrale aanduiding** [Weesp C 2147](#)

Kadastrale objectidentificatie : 014310214770000

**Kadastrale grootte** 240.706 m<sup>2</sup>**Grens en grootte** Voorlopig**Meettarief verschuldigd** Ja**Coördinaten** 130619 - 480149**Omschrijving** Wonen

Erf - tuin

**Ontstaan uit** [Weesp C 2131](#)

### AANTEKENINGEN

**Publiekrechtelijke beperking** Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.**Basisregistratie Kadaster****Publiekrechtelijke beperking** Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKP.B.**Landelijke Voorziening****Overige aantekening** Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder gedeeltelijk**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 62260/46](#)**Ingeschreven op** 13-12-2012 om 09:00

### RECHTEN

#### 1 Eigendom (recht van)

**Afkomstig uit stukken** [Hyp4 67403/129](#)**Ingeschreven op** 17-12-2015 om 10:23

84 WEE02/10260 ASD

84 WEE02/9999 ASD

**Naam gerechtigde** [Gemeente Weesp](#)**Adres** Nieuwstraat 70 A

1381 BD WEESP

**Postadres** Postbus 5099

1380 GB WEESP

**Statutaire zetel** WEESP**KvK-nummer** [32165235](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister