

Taxatierapport

'Heerenweide', A.C. de Graafweg
Opmeer



12.0000477

Datum
Opdrachtgever
Uitgevoerd door

31 oktober 2011
Gemeente Opmeer
DTZ Zadelhoff v.o.f.
Amsterdam

Apollolaan 150
1077 BG Amsterdam
tel.: 020 6 644 644
fax: 020 4 004 586
www.dtz.nl
www.dtz.com

Taxateurs

drs. R. Kat MSRE MRICS RT
drs. G.J.H. Boeve MRE MRICS RT

Bijlage 9
Behoort bij de anterieure exploitatieovereenkomst
"Heerenweide" d.d. 20 december 2011

Gemeente Opmeer

USP Vastgoed B.V.

G.J.A.M. Bijpels

F.L. Nannings

KolkOntwikkeling B.V.

Hans Schadenberg Beheer B.V.

H.P. van Rooijen

J. Schadenberg

KlokGroep B.V.

Van Excel Vastgoed B.V.

A.C.M. van de Klok

J.T.A. van Excel



Samenvatting

'Heerenweide', Opmeer

A.C. de Graafweg

Opdrachtgever	Gemeente Opmeer
Type object	percelen grond ten behoeve van toekomstige woningbouw
Doel	het voorkomen van mogelijke staatsteun en financiering
Peildatum	1 juni 2011
Oppervlakte	206.147 m ²
Erfpacht/eigen grond	eigen grond
Ligging	redelijk
Bereikbaarheid	redelijk
Courantheid	redelijk

Getaxeerde waarde

Marktwaarde

EUR 4.850.000,- v.o.n.

Marktwaarde (exclusief verkeersaansluiting)

EUR 6.420.000,- v.o.n.

R1

Inhoudsopgave

		pagina
Algemeen	Opdrachtgever	4
	Taxateurs	4
	Status taxateur	4
	Object	4
	Doel	4
	Peildatum	4
	Definitie	4
	Methoden	4
	Gebruikte gegevens	5
	Milieuaspecten	5
	Gebruik	5
	Omzetbelasting	6
	Informatie	6
	Tenslotte	6
Object	Omschrijving	8
	Beschrijving / indeling	8
	Inspectie	9
	Stand en ligging	9
	Bereikbaarheid	9
	Bestemming	10
	Milieuaspecten	10
Markt	Markt	11
Beoordeling	Sterkte-zwakte analyse	14
	Courantheid	14
	Opmerkingen	14
	Marktconformiteit	14
Getaxeerde waarde	A.C. de Graafweg, Opmeer	15
Bijlagen	▪ Rekenmodel ▪ Referenties ▪ Stadsplattegrond ▪ Foto's ▪ Algemene Voorwaarden DTZ Zadelhoff v.o.f.	

Algemeen

Opdrachtgever	Gemeente Opmeer gevestigd te Opmeer, te dezen vertegenwoordigd door de heer G.M. Klaver.
Taxateurs	DTZ Zadelhoff v.o.f. , een v.o.f. van partners die deelnemen middels besloten vennootschappen, gevestigd te Amsterdam, te dezen vertegenwoordigd door drs. Robert Kat MSRE MRICS, Register-Taxateur van onroerende zaken en drs. Gradus Jan Harmen Boeve MRE MRICS, Register-Taxateur van onroerende zaken, beiden werkzaam bij DTZ Zadelhoff Amsterdam, kantoorhoudende Apollolaan 150, 1077 BG Amsterdam.
Status taxateur	DTZ Zadelhoff verklaart hierbij niet recent betrokken te zijn geweest bij transacties ten aanzien van het getaxeerde object en acht zich in alle opzichten gekwalificeerd om deze taxatie volledig onafhankelijk uit te voeren.
Object	'Heerenweide', A.C. de Graafweg, Opmeer
Doel	Het doel van de opdracht is, in verband met het voorkomen van mogelijke staatsteun en financiering, de navolgende waarde te taxeren, te weten: • Marktwaarde
Peildatum	Als waardepeildatum is bepaald 1 juni 2011.
Definitie	De marktwaarde representeert het geschatte bedrag waarvoor een object op de taxatiedatum zou worden overgedragen door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing, waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.
Methoden	De marktconforme grondwaarde is bepaald volgens de comparatieve methode en de residuele waardemethodiek. Comparatieve methode De comparatieve ofwel vergelijkende methode, vergelijkt verkooptransacties en/of verhuurtransacties met betrekking tot soortgelijke objecten met elkaar. Deze methode wordt gebruikt voor onroerende zaken waarvan 'voldoende' transactiegegevens bekend zijn. De comparatieve methode stoelt op de beoordeling van de markt, van de locatie en van de onroerende zaak zelf en is gebaseerd op onder meer de onderstaande factoren: Markt ▪ vraag en aanbod op de markt ▪ 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.

Residuele waardemethode

Bij de residuele waardemethode wordt uitgegaan van de meest optimale (toekomstige) invulling van een object, waarbij wordt verondersteld dat deze invulling planologisch en/of juridisch mogelijk zal zijn. Door middel van de huurwaardekapitalisatiemethode en/of comparatieve methode wordt de waarde van het object bepaald, nadat de optimale invulling is gerealiseerd. Op deze waarde worden alle geschatte kosten in mindering gebracht welke dienen te worden gemaakt om de bedoelde invulling te realiseren. De resultante van deze berekening is de onderhandse verkoopwaarde van het object op basis van de residuele waardemethode.

Gebruikte gegevens

Als input hebben diverse type woningtransacties gediend. Deze transacties zijn onderverdeeld per woningtype. In het totaal zijn ongeveer 350 transacties bestudeerd welke hebben plaatsgevonden in o.a. Opmeer, Spanbroek, Hoogouwd, Obdam, Niedorp en Wognum. Vanuit deze transacties zijn de verkoopopbrengsten bepaald per woningtype.

De transactieprijzen dienen dus als input bij de residuele waardemethode. De bouwkosten welke worden afgetrokken zijn vastgesteld aan de hand van gegevens van het bouwkostenkompas en de stichtingskostendatabase van DTZ Zadelhoff. Een belangrijke variabele is de zogenaamde vormfactor welke de verhouding tussen de gebruiksoppervlakte (GBO) en de bruto vloeroppervlakte (BVO) aangeeft. Voor grondgebonden woningen is gerekend met een bandbreedte tussen de 75% en 82,5% (g.b.o./b.v.o.).

Milieuaspecten

In het kader van deze taxatie heeft geen onderzoek plaatsgevonden naar eventuele verontreiniging van de grond en/of het grondwater behorende tot het getaxeerde object, welke naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid van mens en dier. Bij de taxatie wordt er dan ook van uitgegaan dat er geen sprake is van verontreiniging en/of andere vormen van vervuiling, waardoor het gebruik conform de bestemming en/of het verkrijgen van een bouwvergunning wordt belemmerd, tenzij anders vermeld onder 'Milieuaspecten' in het hoofdstuk 'Object'.

Gebruik

Er is geen onderzoek gedaan naar eventuele voorschriften, bepalingen en/of benodigde

vergunningen welke verband houden met het (specifieke) gebruik van het object. Tenzij anders vermeld wordt ervan uitgegaan dat gebruik conform de bestemming zonder verdere belemmering is toegestaan.

Omzetbelasting

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

Informatie

De taxatie is gebaseerd op de inspectie van de onroerende zaak, op de ter beschikking gestelde informatie van de opdrachtgever en/of derden zoals bijvoorbeeld huur- en oppervlaktegegevens, plattegrondtekeningen en/of eventuele meetcertificaten en gegevens over onroerende zaakgebonden zakelijke en andere lasten, en op schriftelijk dan wel mondeling verstrekte informatie van het Kadaster, de betreffende gemeente en/of provincie en eventuele andere instanties.

Van de door de opdrachtgever en/of derden ter beschikking gestelde informatie is kennis genomen. Geen aansprakelijkheid wordt aanvaard indien mocht blijken dat de informatie onjuist en/of onvolledig is geweest.

Tenslotte

De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

Indien voor delen van het gewaardeerde apart waarden zijn vermeld of berekend, kunnen deze niet als afzonderlijke eenheden worden beschouwd. De in de berekeningsmodellen vermelde parameters kunnen uitdrukkelijk niet als zelfstandige gegevens worden gebruikt.

Een eventueel in de toelichting opgenomen rekenkundige specificatie dient te worden beschouwd als slechts één van de indicaties voor de getaxeerde waarde, en kan hiervan uitdrukkelijk afwijken. Indien bovendien meerdere scenario's zijn doorgerekend, behoeven niet alle te zijn vermeld.

DTZ Zadelhoff v.o.f. aanvaardt geen verplichting om de opdrachtgever en/of derden te adviseren met betrekking tot eventuele ontwikkelingen in de markt, ontwikkelingen in wet- of regelgeving en/of feitelijke wijzigingen in, aan of rondom het gebouw die zich na de datum waarop het model definitief gemaakt is, hebben voorgedaan en die van invloed zouden kunnen zijn op de waarde(n).

Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever. Ten aanzien van de inhoud wordt geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever aanvaard en slechts voor het doel van de opdracht. Het rapport mag niet ter beschikking van derden worden gesteld, tenzij met voorafgaande schriftelijke toestemming.

De taxatie is uitgevoerd op basis van de Algemene Voorwaarden en Tarieven DTZ Zadelhoff v.o.f. Deze zijn als bijlage van het rapport opgenomen.

Indien sprake is van een concept rapport houdt dit een voorlopige vaststelling van de waarde van het object in welke vooruitlopend wordt verschaft op de definitief vast te stellen waarde. Aan het concept rapport en de daarin vermelde voorlopige waarden kunnen geen rechten ontleend worden. DTZ Zadelhoff v.o.f. behoudt zich het recht voor

om dit taxatierapport op grond van veranderingen die de waarde van het object beïnvloeden aan te passen alvorens overgegaan wordt tot afgifte c.q. terbeschikkingstelling van de definitieve taxatie.

Object

Omschrijving

Percelen grond met ondergrond, erf en overige onroerende aanhorigheden ten behoeve van de toekomstige woningbouwontwikkeling Heerenweide.

Beschrijving / indeling

Ten oosten van de huidige kern is de nieuwe woonwijk Heerenweide gepland. Het bruto plangebied beslaat 206.147 m², waarvan circa 50% uitgeefbaar is. In het plangebied wordt dan ook veel ruimte vrijgemaakt voor water en openbaar groen. De toekomstige woonwijk krijgt hierdoor een ruime opzet. Door de vele bruggetjes over het water en de beperkte toegangswegen krijgt de woonwijk een autoluw karakter.



Figuur: Het stedenbouwkundige plan van Heerenweide

Heerenweide biedt in de toekomst ruimte aan 387 woningen, verdeeld over diverse woningtypen. Hieronder is het woningprogramma schematisch weergegeven:

Type woning	Aantal	Kaveloppervlakte
Projectmatige woningbouw		
EGW hoek	6	212 m ²
EGW hoek garage < 250 m ²	17	225 m ²
EGW hoek garage > 250 m ²	27	282 m ²
Patio	6	232 m ²
Eiland tussenwoning	8	171 m ²
Eiland hoekwoning	2	244 m ²
Tweekapper basis	33	250 m ²
Tweekapper groot kavel	57	311 m ²
Kaveluitgifte		
Vrije kavels	66	465 m ²
Eiland kavels	12	465 m ²
Sociaal Programma		
Appartementen / bebo's	67	n.b.
Tussenwoning in wal	19	143 m ²
Tussenwoning in plan	61	140 m ²
Hoekwoning in wal	6	140 m ²
Totaal	387	102.800 m²

Aan de noordzijde van het plangebied zullen rijwoningen en appartementen worden gerealiseerd in de sociale sfeer. In het oosten van het plangebied wordt een eiland aangelegd dat plaats biedt aan 10 rijwoningen en 12 vrije kavels, ofwel de eilandkavels. De stedenbouwkundige kwaliteit van dit eiland zal ten opzichte van het overige plan in positieve zin afwijken. In het zuiden van het plangebied wordt een zestal patio's ontwikkeld. Het grootste gedeelte van het plangebied bestaat uit bouw kavels voor vrijstaande woningen en 2-onder-1 kapwoningen.

Inspectie

Op 26 mei 2011 is het object geïnspecteerd door drs. K.S. van Sluijs werkzaam bij DTZ Zadelhoff v.o.f. kantoorhoudende te Amsterdam.

Stand en ligging

Het object is gelegen ten westen van de gemeente Opmeer, grenzend aan de provinciale weg N241. De omliggende bebouwing bestaat ten westen uit grondgebonden woningen die eind jaren '90 begin jaren '00 zijn ontwikkeld. Ten zuiden van het plangebied is de dorpskern Spanbroek gelegen. De directe omgeving bestaat verder uit grasland. De ligging van onderhavig object wordt als redelijk beoordeeld.

Bereikbaarheid

Onderhavige percelen liggen ongeveer op vier kilometer afstand van de dichtstbijzijnde rijksweg A7. De afstand tot het dichtstbijzijnde spoorwegstation in Obdam is 10 minuten. Daarnaast kan gebruik worden gemaakt van busdiensten, die ondermeer een verbinding onderhouden met Hoorn en het station te Obdam. De bereikbaarheid wordt

als redelijk beoordeeld.

Milieuaspecten

Als uitgangspunt is gehanteerd dat de grond geschikt is voor het beoogde gebruik, zijnde woningbouw.

Om meer inzicht te krijgen in de huidige bodemgesteldheid wordt in overweging gegeven een vooronderzoek conform NEN 5725, eventueel gevolgd door een verkennend onderzoek conform NEN 5740, uit te laten voeren.

Bestemming

Uitgangspunt is dat het plan bestemmingsplantechnisch mogelijk is en de benodigde bouwvergunningen zullen worden verstrekt.

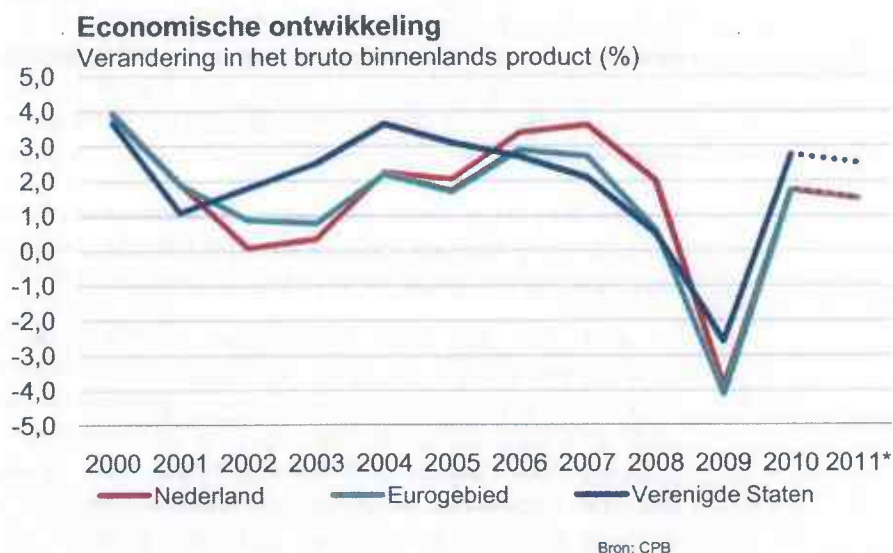
Markt

Algemeen

De economische groei heeft zich in 2010 hersteld van de economische crisis die volgde op de bankencrisis van 2008. In het eerste kwartaal van 2011 is de Nederlandse economie gegroeid met 3,2 % vergeleken met een jaar eerder. Dit is de grootste stijging in drie jaar. Ten opzichte van een kwartaal eerder groeide de economie met 0,9%.

Dit herstel zegt echter niets over de lange termijn groeivoorzichten. Deze blijven hoogst onzeker door onder andere de schuldencrisis in het eurogebied, de voorgenomen harde bezuinigingen van vrijwel alle nationale overheden, etc.

Figuur 1.1



Tabel 1.1

Verwachte economische ontwikkeling Nederland				
	2008	2009	2010	2011
Groei BBP	1,9%	-3,9%	1,8%	1,5%
Werkloosheid	3,8%	4,8%	5,5%	5,0%
Inflatie (CPI)	2,5%	1,2%	1,3%	1,5%
EMU saldo (% BBP)	0,6%	-5,4%	-5,8%	-4,1%
Koopkracht	0,1%	1,8%	-0,3%	-0,3%

Bron: CPB, december 2010

Koopwoningenmarkt

Het aantal verkopen in het vierde kwartaal van 2010 is ten opzichte van het aantal verkopen in het eerste kwartaal van 2011 flink gedaald. Het totaal aantal verkopen kwam conform de NVM uit op circa 21.500 woningen in 2011 Q1. Dit is een daling van 14,3% ten opzichte van een kwartaal eerder. In vergelijking met het eerste kwartaal van 2010 is het aantal transacties in het eerste kwartaal van 2011 ook gedaald met 5,7%.

In het eerste kwartaal daalde de gemiddelde woningprijs van EUR 231.000,- in het

vierde kwartaal van 2010 naar EUR 227.000,- in het eerste kwartaal van 2011. Deze lichte daling van 1% ten opzichte van het vierde kwartaal maakt hiermee het eerste kwartaal van 2011 een van de slechtste kwartalen sinds het dieptepunt van de economische crisis (eerste kwartaal 2009). De prijs van een verkochte woning lag gemiddeld toen op EUR 219.000. Deze daling wordt veroorzaakt door de afwachtende houding van kopers en het kieskeurige gedrag van banken. Door strengere krediet-eisen die vanaf begin dit jaar gelden worden lagere inkomensgroepen en zelfstandig ondernemers bijna uitgesloten van financiering. Daarnaast is sprake van een stijgende rente.

De transactieprijs per m² is ten opzichte van het vierde kwartaal 2010 licht gedaald en bedroeg in het eerste kwartaal van 2011 EUR 2.079. De grootste daling zat dit kwartaal in de vrijstaande woningen (1,8%).

Het aanbod van woningen is nog altijd beduidend groter dan de vraag. Thans staan er op Funda circa 237.000 woningen te koop. In het eerste kwartaal van 2011 stond een woning gemiddeld 268 dagen te koop, circa 9 maanden. In vergelijking met een kwartaal eerder betreft dit een lichte stijging. Toen stond een woning gemiddeld 249 dagen te koop.

In maart 2011 zijn er 10.432 woningen bij het kadaster ingeschreven. Dit is een daling van 6,4% ten opzichte van maart 2010 (11.145 woningen). In maart 2011 vonden er 270 executievelingen plaats, dit waren er nog 228 in maart 2010.

Er zijn in 2010 40% minder koopwoningen en 16% minder huurwoningen gereed gekomen dan in 2009. Het aantal gereed gekomen woningen is hiermee het laagst sinds 1952. De terugloop van het aantal gereed gekomen woningen tot 56.000 in 2010 heeft te maken met de onzekerheden op de woningmarkt. Krap 62% van de gereedgekomen woningen in 2010 was een koopwoning, dit was een jaar eerder nog 69%. De Nederlandse woningvoorraad bestond eind 2010 uit ruim 7,2 miljoen woningen. Buiten het aantal gereed gekomen woningen is ook het aantal woningen waarvoor een bouwvergunning is verleend met 16% gedaald ten opzichte van een jaar eerder. Deze daling doet zich voor bij zowel huur- als koopwoningen.

Gelet op de gegevens van de NVM, het CBS en het Kadaster kan geconcludeerd worden dat het aantal verkochte woningen gedaald is in het eerste kwartaal. Ook de gemiddelde huizenprijzen evenals de prijs per m² daalden. Financieringsmogelijkheden zijn vooral voor starters en zelfstandigen op de woningmarkt verder aangescherpt. Dit komt door de strengere financieringseisen van de banken. In 2011 wordt een verdere daling van de woningprijzen verwacht.

Demografie Opmeer

In maart 2010 is in opdracht van de gemeente Opmeer de demografische ontwikkeling van de gemeente in kaart gebracht door I&O Research, in het rapport "Demografische ontwikkeling Gemeente Opmeer." Dit rapport toont aan dat de demografische ontwikkeling in Opmeer niet veel afwijkt van de gemiddelden in Westfriesland. De bevolking in Westfriesland steeg echter sneller de afgelopen 10 jaar (7,4‰) dan de bevolking in Opmeer (4,5‰). De komende 10 jaar wordt zowel voor de regio Westfriesland als voor de gemeente Opmeer een groei van de bevolking voorzien. De verwachting is dat de bevolking van Opmeer de komende 10 jaar zal toenemen van ongeveer 11.350 naar bijna 12.000, een stijging van bijna 6%. De groei van de bevolking zal voornamelijk het gevolg zijn van een natuurlijke aanwas. Deze natuurlijke aanwas zal naar verwachting na 2025 niet meer voor een groei zorgen vanwege het stijgend aantal sterfgevallen.

Een bevolkingsgroei kan naast natuurlijke aanwas worden veroorzaakt door migratie vanuit andere woongebieden. Het migratiesaldo in Opmeer zal de komende jaren naar verwachting negatief zijn. In de regio Westfriesland wordt een licht positief migratiesaldo voorzien.

Een landelijke trend is die van de vergrijzing welke een zogenaamde grijze druk (verhouding 65-plussers tot totale bevolking) tot gevolg heeft. De vergrijzing is één van de redenen dat de huishoudens in Nederland steeds kleiner worden. Ook in Opmeer wordt een daling van de gemiddelde grootte van de huishoudens verwacht. Naar verwachting komen er in Opmeer tot 2025 500 tot 700 huishoudens bij. Deze stijging van het aantal huishoudens biedt kansen voor de plaatselijke woningmarkt.

Regio Westfriesland

De regio Westfriesland strekt zich uit van Hoorn tot Heerhugowaard en bestaat buiten een aantal grotere centrale kernen uit een groot aantal relatief kleine dorpen. Opmeer behoort tot deze groep kleinere dorpen. Vergelijkbare dorpen in de directe omgeving zijn De Goorn, Obdam, Wognum en (Nieuwe-)Niedorp. Binnen deze kernen zijn nieuwbouwontwikkeling gepland of reeds uitgevoerd. Enkele voorbeelden zijn:

Nieuwbouwprojecten woningen regio Westfriesland-midden

De Goorn	De Burghtlanden fase 2	26 woningen	Vanaf april 2011
Hoogwoud	Hoogwoud fase 2	42 woningen	Vanaf maart 2011
		34 appartementen	
Wognum	Bloesemgaarde fase 2	32 woningen	Vanaf november 2011
Nieuwe Niedorp	Trambaan 2D, 3 ^e fase	10 woningen	Medio 2012

Het karakter van de meeste nieuwbouwontwikkelingen binnen de kleinere kernen van Westfriesland is veelal vergelijkbaar. Het betreft ruim opgezette woonwijken, waar relatief grote kavels kunnen worden bebouwd.

Beoordeling

Sterkte-zwakte analyse

Courantheid

Sterkte

- Hoge mate van diversiteit in het woningaanbod
- Ruime opzet van de woonwijk

Zwakte

- Relatief dure opzet van de woonwijk door veel water en bruggen

Gelet op de relatie van de beoogde ontwikkeling tot de huidige marktsituatie en de aspecten beschreven in de sterkte-zwakte analyse, kan het object in relatie tot de marktsituatie als redelijk courant worden aangemerkt.

Opmerkingen

Onderhavige percelen zijn gewaardeerd op circa EUR 23,54 per m² perceel. Exclusief de kosten van de aansluiting op de N241, bedraagt de waarde EUR 31,15 per m². Gemiddeld genomen wordt in onderhavige regio tussen de EUR 30,- en EUR 35,- per m² perceel betaald bij de inbreng van niet-bouwrijpe gronden ten behoeve van een woningbouwontwikkeling. Dat onderschrijft derhalve de waarde van EUR 31,15 per m² exclusief de kosten van de aanleg van de aansluiting op de N241.

Voor de projectspecifieke uitgangspunten wordt verwezen naar het in de bijlage opgenomen rekenmodel.

Marktconformiteit

De totale grondprijs bouwrijp zoals deze door de gemeente is gehanteerd voor de projectmatige bouw (exclusief vrije kavels), wijkt + 2,93% af van de grondwaarde bouwrijp zoals deze door DTZ Zadelhoff is bepaald. Daarmee acht DTZ Zadelhoff de door de gemeente gehanteerde grondprijzen voor de projectmatige bouw binnen de bandbreedte marktconform.

Indien de grondprijzen van de vrije kavels met elkaar worden vergeleken, is een verschil waarneembaar van + 21% ten opzichte van de waardering van DTZ Zadelhoff (bij de waardering van DTZ Zadelhoff zijn de verkoopprijzen van de vrije kavels gecorrigeerd voor winst en risico, rentelasten en verkoopkosten). Dit heeft tot gevolg dat de grondwaarde bouwrijp voor het totaal + 12% afwijkt van de waardering zoals bepaald door DTZ Zadelhoff. Hiermee ligt de grondprijs dus boven hetgeen DTZ Zadelhoff marktconform acht.

Van staatssteun zou sprake zijn indien de grondprijzen zoals gehanteerd door de gemeente, lager liggen dan marktconform wordt geacht. In dit geval is daar zodoende geen sprake van.

Getaxeerde waarde

Ondertekening

Rekening houdend met alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie is de volgende waarde getaxeerd.

Marktwaarde

EUR 4.850.000,- v.o.n.

zegge: vier miljoen achthonderdvijftigduizend euro vrij op naam

Marktwaarde (exclusief verkeersaansluiting)

EUR 6.420.000,- v.o.n.

zegge: zes miljoen vierhonderdtwintigduizend euro vrij op naam

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

Opmeer / Amsterdam, 31 oktober 2011.



drs. R. Kat MSRE MRICS RT

Register-Taxateur van onroerende zaken

ingeschreven bij de Stichting VastgoedCert te Rotterdam onder nummer BV02.805.5.1689



drs. G.J.H. Boeve MRE MRICS RT

Register-Taxateur van onroerende zaken

ingeschreven bij de Stichting VastgoedCert te Rotterdam onder nummer BV02.101.1811



REKENMODEL(LEN)

UITGANGSPUNTEN, AANNAMEN EN DISCLAIMER

GEMEENTE OPMEER

Algemene uitgangspunten (residuele model)

- Alle in het model genoemde bedragen zijn exclusief BTW, tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met BTW.
- De in het model opgenomen bouwkosten betreffen de directe en indirecte bouwkosten, bijkomende kosten worden apart vermeld onder de bouwkosten.
- Voor bouw- en bijkomende kosten worden modelmatig voor de van toepassing zijnde termijn financieringslasten in rekening gebracht.
- Over de grondkosten worden voor de van toepassing zijnde termijn (peildatum tot eind bouw) financieringslasten in rekening gebracht.
- Financieringslasten over de grondkosten worden berekend over het bedrag dat gebruikelijk in de markt bij soortgelijk projecten gefinancierd wordt (LTV).
- Bij de berekening van de financieringslasten over kosten bouwrijp maken, bouw- en bijkomende kosten is aangenomen dat deze 100% gefinancierd worden.
- Financieringslasten worden in het geval van koopwoningen gecorrigeerd met het verkooppercentage voor en tijdens de bouw.
- Financieringslasten zijn op een eenvoudige manier berekend.
- Bouw en bijkomende kosten worden geacht een lineair verloop te hebben.
- Winst en risico worden berekend over de opbrengsten van de ontwikkeling exclusief BTW.
- Voor de berekening van het renteverlies over de grond tot aan oplevering wordt per deelplan de kosten bouwrijp maken naar rato verdeeld.

Projectspecifieke uitgangspunten en aannamen

- Uitgangspunt is dat het plan bestemmingsplantechnisch mogelijk is en de benodigde bouwvergunningen zullen worden verstrekt.
- Uitgangspunt is dat er geen sprake is van kadastrale belemmeringen.
- Uitgangspunt is dat de grond geschikt is voor het beoogde gebruik, zijnde woningbouw.
- Bij de bepaling van de rente over de grond gedurende de grondexploitatie is uitgegaan van 3,5%.
- Bij de eilandwoningen is uitgegaan van een hoogwaardige stedenbouwkundige opzet.
- Waar het de grondexploitatiekosten betreft, is uitgegaan van de kosten zoals deze zijn verstrekt door opdrachtgever.
- De aansluiting op de infrastructuur is een additionele kostenpost. Zonder deze kostenpost zou de waarde EUR 31,15 per m² perceel bedragen.
- Er is geen rekening gehouden met een extra kostenpost voor de aanpassing van de gevel van (een deel van) de sociale woningen in het kader van de te hoge geluidsbelasting op de gevel.

Waardering gebaseerd op

Waarderingstype:

Volledige taxatie

	niet van toepassing	gecontroleerd	niet aanwezig
Externe inspectie		✓	
Interne inspectie	✓		
Onderzoek structuurvisie	✓		
Onderzoek bestemmingsplan	✓		
Onderzoek milieusituatie			✓
Kadastrale info - titel	✓		
Kadastrale info - legger/kaart	✓		
Analyse huurcontracten	✓		
Analyse (plattegrond)tekeningen		✓	
Analyse stichtingskosten overzicht		✓	

Ten aanzien van de aspecten die niet (volledig) zijn onderzocht, wordt in het kader van de waardering verondersteld dat deze geen negatieve invloed hebben op de waarde van het object, tenzij anders vermeld.

Disclaimer

Op de uitgevoerde taxatiwerkzaamheden zijn de Algemene Voorwaarden en Tarieven DTZ Zadelhoff v.o.f. van toepassing.

De uitgangspunten en aannamen vormen een onlosmakelijk deel van deze taxatie. Aan genoemde waarden kunnen geen rechten ontleend worden zonder bijbehorende uitgangspunten zoals vermeld op pagina 'uitgangspunten en aannamen'.

Indien voor delen van het gewaardeerde apart waarden zijn vermeld of berekend, kunnen deze niet als afzonderlijke eenheden worden beschouwd. De in de berekeningsmodellen vermelde parameters kunnen uitdrukkelijk niet als zelfstandige gegevens worden gebruikt.

Een eventueel in de toelichting opgenomen rekenkundige specificatie dient te worden beschouwd als slechts één van de indicaties voor de getaxeerde waarde, en kan hiervan uitdrukkelijk afwijken. Indien bovendien meerdere scenario's zijn doorgerekend, behoeven niet alle te zijn vermeld.

Het taxatierapport/rekenmodel is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever. Ten aanzien van de inhoud wordt geen aansprakelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever aanvaard en slechts voor het doel van de opdracht. Het rapport/model mag niet ter beschikking van derden worden gesteld, tenzij met voorafgaande schriftelijke toestemming.

Van de door de opdrachtgever en/of derden ter beschikking gestelde informatie is kennis genomen. Geen aansprakelijkheid wordt aanvaard indien mocht blijken dat de informatie onjuist, indien sprake is van een concept rekenmodel houdt dit een voorlopige vaststelling van de waarde van het object in welke vooruitlopend wordt verschaft op de definitieve vast te stellen waarde.

Aan het concept rekenmodel en de daarin vermelde voorlopige waarden kunnen geen rechten ontleend worden. DTZ Zadelhoff v.o.f. behoudt zich het recht voor om dit rekenmodel op grond van veranderingen die de waarde van het object beïnvloeden aan te passen alvorens overgegaan wordt tot afgifte c.q. terbeschikkingstelling van de definitieve waarde/taxatie.

Indien de peildatum in de tijd later ligt dan (i) de datum van opname van het object, en/of (ii) de datum waarop het model definitief gemaakt is ("Datum definitief"), en/of (iii) de datum van verzending van een concept rekenmodel houdende een voorlopige vaststelling van de waarde van het object, wordt er vanuit gegaan dat er gedurende de periode tussen deze data geen veranderingen zijn opgetreden, zoals eventuele ontwikkelingen in de markt, ontwikkelingen in wet- of regelgeving en/of feitelijke wijzigingen in, aan of rondom het gebouw, die de waarde van het object kunnen beïnvloeden.

DTZ Zadelhoff v.o.f. aanvaardt geen verplichting om de opdrachtgever en/of derden te adviseren met betrekking tot eventuele ontwikkelingen in de markt, ontwikkelingen in wet- of regelgeving en/of feitelijke wijzigingen in, aan of rondom het gebouw die zich na de datum waarop het model definitief gemaakt is, hebben voorgedaan en die van invloed zouden kunnen zijn op de DTZ Zadelhoff is een v.o.f. van partners die deelnemen middels besloten vennootschappen. Iedere aansprakelijkheid van de v.o.f., de partners en allen die daar werkzaam zijn is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald.

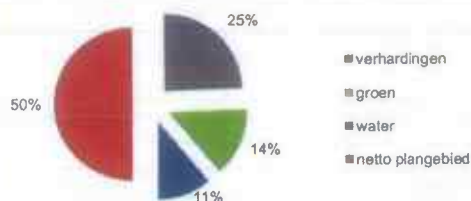
PLANVOORBEREIDING EN -INVULLING

GEMEENTE OPMEER



ruimte realisatie plan

kadastrale grootte perceel	206.147 m ²
bruto plangebied	206.147 m ²
verhardingen	50.540 m ²
groen	29.723 m ²
water	23.084 m ²
netto plangebied	102.800 m ²
plangebied meerpersoonswoningen	0 m ²

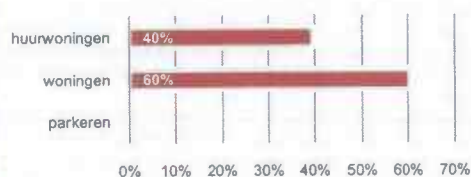


kosten bouwrijp maken

kosten fonds bovenwijkse voorzieningen	102.800 m ²	8,50	873.800
drainage en egalisatie	206.147 m ²	10,00	2.061.470
verharding, riolering en verlichting	50.540 m ²	75,00	3.790.500
groen	29.723 m ²	23,00	683.629
water	23.084 m ²	17,50	403.970
bodem- en asbestsaneringsonderzoek	206.147 m ²	-	10.000
saneringskosten verontreinigingen	-	-	p.m.
onvoorzien	5%	6.939.569	346.978
archeologie			20.000
verkeersbruggen			1.088.000
aansluiten infrastructuur			1.841.789
planschade			202.000
voorbereidings en toezichtkosten + RO kosten	1	1.941.000	1.941.000
renteoverlies over kosten bouwrijp maken in maanden	6,0	5,50%	13.263.136
renteoverlies over de grond in maanden	65,4	3,50%	4.852.780
totaal			14.371.694

Programma

ontwikkelingsgebied karakterisering	green field
aantal parkeerplaatsen bovengronds	-
totaal parkeren in m ² BVO (ondergronds)	0 m ²
aantal woningen	234
aantal sociale woningen	153
totaal	387 m²



RESIDUELE WAARDE WONING GEDEELTE

GEMEENTE OPMEER

OPBRENGSTEN

Woningtype koopwoningen	Aantal woningen per type	Parkeerplaatsen per woning	GBO per woning	Marktwaaarde per m² GBO	Koopsom per unit v.o.n. incl. BTW	Subtotaal
EGW hoek	6	-	118 m²	1.900	223.725	1.342.350
EGW hoek garage < 250 m²	17	-	131 m²	1.925	251.213	4.270.613
EGW hoek garage > 250 m²	27	-	131 m²	2.000	261.000	7.047.000
Patio	6	-	124 m²	2.100	259.875	1.559.250
Eiland tussenwoning	8	-	131 m²	1.800	234.900	1.879.200
Eiland hoekwoning	2	-	131 m²	1.925	251.213	502.425
Tweekapper basis	33	-	153 m²	1.900	290.700	9.593.100
Tweekapper groot kavel	57	-	153 m²	1.950	298.350	17.005.950
Subtotaal	156	-				43.199.888
BTW						6.897.461
opbrengst v.o.n. exclusief BTW						36.302.426

Bouwperven	Aantal kavels	aantal m² per kavel	Marktwaaarde per m² incl. BTW	Koopsom per kavel (excl. BTW)	Subtotaal
Vrijstaande kavels	66	465 m²	360	140.672	9.284.370
kavels eiland	12	465 m²	380	148.487	1.781.849
opbrengst v.o.n. exclusief BTW	78				11.066.218
Totaal opbrengsten					47.368.645

**RESIDUELE WAARDE WONING GEDEELTE
COSTEN****GEMEENTE OPMEER**

Omschrijving/indeling	Aantal woningen	Aantal eenheden	BVO per woning	Kostprijs/eenheid (exclusief BTW)	Totaal
Bouwkosten (direct en indirect)					
EGW hoek	6		157 m ²	725	113.825
EGW hoek garage < 250 m ²	17		174 m ²	725	126.150
EGW hoek garage > 250 m ²	27		174 m ²	725	126.150
Patio	6		150 m ²	1.000	150.000
Eiland tussenwoning	8		174 m ²	675	117.450
Eiland hoekwoning	2		174 m ²	725	126.150
Tweekapper basis	33		204 m ²	750	153.000
Tweekapper groot kavel	57		204 m ²	750	153.000
Totaal bouwkosten (direct en indirect)					22.095.450
Bijkomende kosten					
algemene kosten				4,50%	22.095.450
leges				2,00%	22.095.450
architect, constructeur en adviseurs				6,00%	22.095.450
nutsvoorzieningen		234		2.000	468.000
GIW				0,31%	43.199.888
Verkoopkosten					
marketingkosten per unit		234		1.000	234.000
not.kosten/kad.recht in %				0,25%	47.368.645
splitsingskosten				0,25%	33.161.668
verkoopcourtage				1,00%	54.266.106
Totaal					26.437.288

RENTELASTEN EN WINST EN RISICO WONINGEN

Post	Dekking renteverlies	Maanden	Percentage	Totaal
renteverlies over leegstand na oplevering	95,00%	3,0	5,50%	47.368.645
renteverlies over de grond tot aan oplevering in maanden	75,35%	15,0	5,50%	11.776.119
renteverlies over de bouwkosten in maanden	94,18%	12,0	5,50%	22.095.450
renteverlies over de bijkomende kosten in maanden	94,18%	12,0	5,50%	4.341.838
afsluitprovisie			1,00%	4.440.542
risico			4,00%	47.368.645
winst			4,00%	47.368.645
Totaal				4.108.330

RESULTAAT

Netto opbrengst in EUR v.o.n. excl. BTW	16.823.027
Opbrengst v.o.n. excl. BTW afgerond	16.820.000

RESIDUELE WAARDE HUURWONING GEDEELTE

GEMEENTE OPMEER

OPBRENGSTEN

Sociale ontwikkelingsrechten	Aantal woningen	totaal per woning	Subtotaal
appartementen / bebo's	67	13.500	904.500
tussenwoning in wal	19	16.500	313.500
tussenwoning in plan	61	18.000	1.098.000
hoekwoning in wal	6	19.500	117.000
Subtotaal	153		2.433.000

Totaal opbrengsten

2.433.000

Totaal opbrengsten (exclusief sociale ontwikkelingsrechten)

-

KOSTEN

Omschrijving/indeling	Aantal woningen	Aantal eenheden	BVO per woning	Kostprijs/eenheid (exclusief BTW)	Totaal
Verkoopkosten					
marketingkosten per unit				1.500	-
not.kosten/kad.recht in %				0,25%	6.083
verkoopcourtage				1,00%	24.330
renteoverlies over de bijkomende kosten in maanden			12,0	5,50%	836
afsluitprovisie				1,00%	304
Totaal					31.553

RESULTAAT

Netto opbrengst in EUR v.o.n. excl. BTW	31.553-
Opbrengsten sociale ontwikkelingsrechten in EUR v.o.n. excl. BTW	2.433.000
Opbrengst v.o.n. excl. BTW afgerond	2.400.000

FASERING IN DE ONTWIKKELINGSFASE

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Fasering bouw	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Woning																
Kosten																
Fase 1 12,5%																
Fase 2 12,5%																
Fase 3 12,5%																
Fase 4 12,5%																
Fase 5 12,5%																
Fase 6 12,5%																
Fase 7 12,5%																
Fase 8 12,5%																
Totaal																
Woning																
Kosten																
Fase 1 25%																
Fase 2 25%																
Fase 3 25%																
Fase 4 25%																
Totaal																
Fasering verloop	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Woning	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Kosten																
Fase 1																
Fase 2																
Fase 3																
Fase 4																
Fase 5																
Fase 6																
Fase 7																
Fase 8																
Totaal																
Woning																
Kosten																
Fase 1																
Fase 2																
Fase 3																
Fase 4																
Fase 5																
Fase 6																
Fase 7																
Fase 8																
Totaal																
Woning																
Kosten																
Fase 1																
Fase 2																
Fase 3																
Fase 4																
Fase 5																
Fase 6																
Fase 7																
Fase 8																
Totaal																

OUTPUT

GEMEENTE OPMEER

Opbrengsten totale herontwikkeling	
woningen	16.823.027
huurwoningen	2.401.447
Totale waarde inclusief kosten bouwrijp maken	19.224.474
Kosten bouwrijp maken	14.371.694
Waarde vrij op naam	4.852.780
Waarde vrij op naam (afgerond)	4.850.000
Checks	
prijs per m ² netto plangebied in bouwrijpe staat	187
prijs per m ² bruto plangebied in bouwrijpe staat	93,26
prijs per m ² bruto plangebied in huidige staat	23,54
grondquote koopwoningen exclusief vrije kavels (excl. BTW)	20%
risicomarge	1.894.746
winstmarge	1.894.746

1. J. A. Roberts, *Journal of the Institution of Chemical Engineers*, 1996, 74, 103.
2. J. A. Roberts, *Journal of the Institution of Chemical Engineers*, 1997, 75, 103.
3. J. A. Roberts, *Journal of the Institution of Chemical Engineers*, 1998, 76, 103.
4. J. A. Roberts, *Journal of the Institution of Chemical Engineers*, 1999, 77, 103.
5. J. A. Roberts, *Journal of the Institution of Chemical Engineers*, 2000, 78, 103.
6. J. A. Roberts, *Journal of the Institution of Chemical Engineers*, 2001, 79, 103.
7. J. A. Roberts, *Journal of the Institution of Chemical Engineers*, 2002, 80, 103.
8. J. A. Roberts, *Journal of the Institution of Chemical Engineers*, 2003, 81, 103.
9. J. A. Roberts, *Journal of the Institution of Chemical Engineers*, 2004, 82, 103.
10. J. A. Roberts, *Journal of the Institution of Chemical Engineers*, 2005, 83, 103.
11. J. A. Roberts, *Journal of the Institution of Chemical Engineers*, 2006, 84, 103.
12. J. A. Roberts, *Journal of the Institution of Chemical Engineers*, 2007, 85, 103.
13. J. A. Roberts, *Journal of the Institution of Chemical Engineers*, 2008, 86, 103.
14. J. A. Roberts, *Journal of the Institution of Chemical Engineers*, 2009, 87, 103.
15. J. A. Roberts, *Journal of the Institution of Chemical Engineers*, 2010, 88, 103.
16. J. A. Roberts, *Journal of the Institution of Chemical Engineers*, 2011, 89, 103.
17. J. A. Roberts, *Journal of the Institution of Chemical Engineers*, 2012, 90, 103.
18. J. A. Roberts, *Journal of the Institution of Chemical Engineers*, 2013, 91, 103.
19. J. A. Roberts, *Journal of the Institution of Chemical Engineers*, 2014, 92, 103.
20. J. A. Roberts, *Journal of the Institution of Chemical Engineers*, 2015, 93, 103.
21. J. A. Roberts, *Journal of the Institution of Chemical Engineers*, 2016, 94, 103.
22. J. A. Roberts, *Journal of the Institution of Chemical Engineers*, 2017, 95, 103.
23. J. A. Roberts, *Journal of the Institution of Chemical Engineers*, 2018, 96, 103.
24. J. A. Roberts, *Journal of the Institution of Chemical Engineers*, 2019, 97, 103.
25. J. A. Roberts, *Journal of the Institution of Chemical Engineers*, 2020, 98, 103.
26. J. A. Roberts, *Journal of the Institution of Chemical Engineers*, 2021, 99, 103.
27. J. A. Roberts, *Journal of the Institution of Chemical Engineers*, 2022, 100, 103.
28. J. A. Roberts, *Journal of the Institution of Chemical Engineers*, 2023, 101, 103.
29. J. A. Roberts, *Journal of the Institution of Chemical Engineers*, 2024, 102, 103.
30. J. A. Roberts, *Journal of the Institution of Chemical Engineers*, 2025, 103, 103.

REFERENTIES RESIDENTIEEL VASTGOED

GEMEENTE OPMEER

REFERENTIES GRONDPRIJZEN SOCIALE WONINGBOUW

Plaats	Type	m² GBO	Prijspeil	Gem. kavelprijs
Hoorn	grondgebonden		2009	25.079
	appartement		2009	16.910
Purmerend	grondgebonden		2010	22.015
	appartement		2010	21.943
Alkmaar	grondgebonden		2010	16.500
	appartement		2010	11.350

KOOPREFERENTIES TRANSACTIES

Plaats	Adres	Type	Bouwjaar	m² GBO	Transactieprijs	Datum
Opmeer	Klaproos 6	tussenwoning	1983	100 m²	170.000	28 april 2010
Opmeer	Weegbree 13	tussenwoning	1980	105 m²	155.000	3 januari 2010
Opmeer	De Glazen Wagen 44	tussenwoning	1991	110 m²	175.000	6 april 2010
Opmeer	Koekoeksbloem 38	tussenwoning	1990	130 m²	181.750	21 oktober 2010
Opmeer	Koekoeksbloem 56	hoekwoning	1990	130 m²	207.000	16 februari 2010
Opmeer	Meibloem 34	hoekwoning	1982	120 m²	187.000	20 januari 2010
Opmeer	Aardebaan 54	hoekwoning	1974	125 m²	175.000	22 september 2010
Opmeer	Aurora 20	tweekapper	1995	140 m²	260.000	23 mei 2011
Opmeer	Aardebaan 22	tweekapper	1974	140 m²	250.000	6 december 2010
Opmeer	Koninginneweg 95	vrijstaand	1900	107 m²	254.000	24 januari 2011
Opmeer	De Glazen Wagen 62	vrijstaand	1991	150 m²	340.000	1 april 2010
Opmeer	Weegbree 7	vrijstaand	1979	157 m²	390.000	22 oktober 2010
Opmeer	Lindengracht 7	vrijstaand	1970	120 m²	275.000	24 januari 2010
Spanbroek	Roerdomp 71	tussenwoning	2001	100 m²	193.000	13 december 2010
Spanbroek	Meerkoet 5	tussenwoning	1998	90 m²	189.000	13 april 2010
Spanbroek	Zomertaling 19	tussenwoning	2003	110 m²	185.000	25 mei 2011
Spanbroek	Zomertaling 6	hoekwoning	2004	130 m²	217.500	20 mei 2011
Spanbroek	Roerdomp 83	hoekwoning	2001	110 m²	213.500	19 november 2010
Spanbroek	Lijster 23	hoekwoning	1997	115 m²	223.800	28 januari 2011
Spanbroek	Spanbroekerweg 121	tweekapper	2004	250 m²	480.000	11 augustus 2010
Spanbroek	Roerdomp 20	tweekapper	2001	155 m²	325.000	13 december 2010
Spanbroek	Lijster 8	tweekapper	1993	120 m²	251.500	11 april 2011
Spanbroek	Plevier 25	tweekapper	1993	110 m²	232.500	11 februari 2011
Spanbroek	Herenweg 8	vrijstaand	1961	142 m²	350.000	15 september 2010
Spanbroek	Spanbroekerweg 45	vrijstaand	1932	100 m²	229.000	9 juni 2010
Spanbroek	Spanbroekerweg 25	vrijstaand	1834	350 m²	780.000	25 mei 2011
Hoogwoud	Burgemeester Heymansstraat	tussenwoning	1973	145 m²	226.000	30 november 2010
Hoogwoud	Fuik	tussenwoning	1982	95 m²	173.000	28 december 2010
Hoogwoud	De Kroft 17	tweekapper	1978	135 m²	244.000	12 april 2010
Hoogwoud	Adriaan Slickerstraat 17	tweekapper	1972	125 m²	250.000	20 september 2010
Hoogwoud	Albrecht van Beierenstraat 71	tweekapper	1978	145 m²	315.000	28 februari 2011
Wognum	Bonnen Louiselaan 13	tweekapper	2011	117 m²	305.000	5 april 2011
Wognum	Bonnen Louiselaan 6	tweekapper	2011	124 m²	294.000	4 april 2011
Wognum	Kamgras 25	tweekapper	2010	115 m²	252.000	26 augustus 2010

KOOPREFERENTIES NIEUWBOUW AANBOD

Plaats	Adres	Type	Bouwjaar	m² GBO	Vraagprijs	Aangeboden sinds
Obdam	Middeloo	Tussenwoning	nieuwbouw	n.b.	239.000	n.b.
Niedorp	Trambaan 2B 3e Fase	Hoekwoning	nieuwbouw	n.b.	199.500	n.b.
De Goorn	Koolwitje 8	Hoekwoning	nieuwbouw	n.b.	286.000	n.b.
De Goorn	Atlanta	Hoekwoning	nieuwbouw	n.b.	245.000	n.b.
De Goorn	Koevinkje 5	Tweekapper	nieuwbouw	n.b.	284.500	n.b.
De Goorn	Koevinkje 19	Tweekapper	nieuwbouw	n.b.	291.500	n.b.
Hoogwoud	Barnsteen 31	Tweekapper	nieuwbouw	n.b.	240.000	n.b.
Wognum	Saint Remylaan	Tweekapper	nieuwbouw	n.b.	299.000	n.b.

REFERENTIES BOUWPERCELEN

Plaats	Adres	opp. Kavel	Koopsom	prijs per m²	Aantal
Wognum	Bloesemgaerde	460 m²	169.500	368	2
Twisk	Fostedina	450 m²	195.000	433	1
Twisk	Fostedina	460 m²	199.000	433	1
Wervershoof	Westrand	485 m²	174.000	359	1
Schagen	Halerweg	464 m²	167.500	361	4
Niedorp	Trambaan	585 m²	239.000	409	4







FOTO'S



ALGEMENE VOORWAARDEN DTZ ZADELHOFF V.O.F.

Algemene Voorwaarden DTZ Zadelhoff v.o.f.

De Algemene Voorwaarden DTZ Zadelhoff v.o.f. zijn van toepassing op alle rechtsverhoudingen tussen opdrachtnemer en opdrachtgever, behoudens wijzigingen in deze voorwaarden welke door beide partijen uitdrukkelijk en schriftelijk dienen te zijn bevestigd. In de Algemene Voorwaarden DTZ Zadelhoff v.o.f. wordt verstaan onder opdrachtgever: de partij die de opdracht geeft en onder opdrachtnemer: DTZ Zadelhoff v.o.f.

DTZ Zadelhoff v.o.f. is een v.o.f. van partners die deelnemen middels besloten vennootschappen. Alle opdrachten worden met terzijdestelling van de artikelen 7:404 en 7:407 lid 2 BW, uitsluitend aanvaard en uitgevoerd door DTZ Zadelhoff v.o.f. Alle bedingen van deze Algemene Voorwaarden zijn mede gemaakt ten behoeve van de partners van DTZ Zadelhoff v.o.f. en alle overige personen die bij, voor of namens DTZ Zadelhoff v.o.f. werkzaam zijn.

I Algemene bepalingen

- Deze Algemene Voorwaarden zijn van toepassing op dienstverlening met betrekking tot onroerend goed. Voorzover niet anders blijkt wordt onder onroerend(e) goed(eren) verstaan onroerende zaken en beperkte rechten daarop. In geval een opdracht wordt verstrekt door meer dan één (rechts)persoon, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de bedragen die uit hoofde van die opdracht aan DTZ Zadelhoff v.o.f. verschuldigd zijn.
- In geval van overlijden van de opdrachtgever eindigt de opdracht op het tijdstip waarop DTZ Zadelhoff v.o.f. van het overlijden kennis krijgt. Het bepaalde in artikel II.20 is van overeenkomstige toepassing.
- Vorderingen wegens verschuldigd honorarium, verschotten en andere gemaakte kosten zijn opeisbaar indien en zodra de opdracht is uitgevoerd of om een andere reden eindigt, tenzij uit deze voorwaarden anders blijkt of opdrachtgever en DTZ Zadelhoff v.o.f. anders overeenkomen. Opdrachtgever en DTZ Zadelhoff v.o.f. kunnen betaling vooruit door de opdrachtgever overeenkomen. Verschotten en overige kosten kunnen middels tussentijdse afrekening aan opdrachtgever worden gefactureerd.
- Een aan opdrachtgever verzonden declaratie dient binnen 14 dagen na factuurdatum door opdrachtgever te worden voldaan of zoveel eerder of later als door partijen schriftelijk wordt overeengekomen. Bij gebreke van tijdige betaling zal opdrachtgever nog éénmaal schriftelijk worden verzocht tot betaling over te gaan, waarna opdrachtgever in verzuim is zonder dat verdere aanmaning of ingebrekestelling door DTZ Zadelhoff v.o.f. is vereist. In geval van verzuim is opdrachtgever aan DTZ Zadelhoff v.o.f. een rentepercentage verschuldigd over het totale openstaande factuurbedrag gelijk aan de op dat moment geldende wettelijke rente (artikel 6:120 BW). Buitengerechtelijke en gerechtelijke incassokosten komen voor rekening van opdrachtgever, waarbij de hoogte van deze kosten tenminste 15% van het openstaande bedrag per opdracht bedraagt.
- Bij het inschakelen van derden zal DTZ Zadelhoff v.o.f. zoveel als mogelijk overleg met de opdrachtgever voeren. DTZ Zadelhoff v.o.f. is niet aansprakelijk voor enige tekortkoming van deze ingeschakelde derden. DTZ Zadelhoff v.o.f. is eveneens niet aansprakelijk indien -een deel van- de opdracht buiten Nederland wordt uitgevoerd door DTZ Zadelhoff v.o.f. of DTZ aangesloten.
- Indien opdrachtgever suggesties heeft hoe DTZ Zadelhoff haar dienstverlening kan verbeteren of opmerkingen heeft over de uitvoering van (een onderdeel van) de opdracht tot dienstverlening en/of taxatie van DTZ Zadelhoff v.o.f., kan opdrachtgever dat melden bij de contactpersoon of de directie onder wiens verantwoordelijkheid de opdracht tot dienstverlening/taxatie opdracht wordt uitgevoerd.
- Indien opdrachtgever van mening is dat niet of op onvoldoende wijze vervolg wordt gegeven aan de gedane suggesties of opmerkingen dan kan opdrachtgever deze desgewenst schriftelijk voorleggen aan de Compliance Officer.

II Diensten inzake tot stand komen van overeenkomsten

Opdracht

- Onder opdracht wordt voorzover niet anders blijkt in dit hoofdstuk verstaan een opdracht tot het verlenen van diensten met betrekking tot het tot stand komen van een overeenkomst inzake onroerend goed en het verlenen van overige advieswerkzaamheden.
- DTZ Zadelhoff v.o.f. draagt zorg dat de opdrachtgever beschikt over informatie omtrent de rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de opdracht en de gebruikelijke gang van zaken bij transacties/adviezen met betrekking tot onroerend goed.
- Tenzij anders overeengekomen staan de opdrachtgever uit hoofde van zijn opdracht onder meer de volgende diensten ter beschikking:
 - bespreking van en advies omtrent de mogelijkheden om tot de beoogde overeenkomst te komen;

- inschatting van de waarde(n) van het desbetreffende onroerend goed;
- besteding van aandacht aan juridische, fiscale, bouwkundige en andere van belang zijnde aspecten;
- advies over en het voeren van onderhandelingen;
- begeleiden bij de afwikkeling.

- DTZ Zadelhoff v.o.f. onthoudt zich van het aanvaarden van een opdracht met betrekking tot een onroerend goed terzake waarvan zij reeds opdracht heeft van een andere opdrachtgever. Zodra uit een lopende opdracht voortvloeit dat DTZ Zadelhoff v.o.f. aan die opdrachtgever een dienst verleent met betrekking tot onroerend goed ten aanzien waarvan zij tegelijkertijd uit hoofde van een andere lopende opdracht een dienst zou moeten verlenen aan een andere opdrachtgever, terwijl het verlenen van de dienst aan de ene opdrachtgever in strijd is met het belang van de andere opdrachtgever, dan overlegt DTZ Zadelhoff v.o.f. met elk van deze opdrachtgevers. In overleg met DTZ Zadelhoff v.o.f. wordt aan de opdrachtgevers de keuze gelaten voor welke opdrachtgever DTZ Zadelhoff v.o.f. terzake die desbetreffende transactie zal blijven optreden en aan welke opdrachtgever DTZ Zadelhoff v.o.f. de haar verleende opdracht met betrekking tot die desbetreffende transactie zal teruggeven. In het geval de opdrachtgevers terzake geen keuze kunnen maken, is DTZ Zadelhoff v.o.f. bevoegd om te kiezen.
- De opdracht als zodanig houdt geen volmacht aan DTZ Zadelhoff v.o.f. in tot het sluiten van overeenkomsten namens de opdrachtgever. Aan de opdracht kunnen echter volmachten worden verbonden en deze kunnen ook later worden verstrekt.
- De opdrachtgever onthoudt zich van activiteiten die DTZ Zadelhoff v.o.f. bij het vervullen van haar opdracht kunnen belemmeren of haar activiteiten kunnen doorkruisen. De opdrachtgever maakt geen gebruik van soortgelijke diensten van anderen dan DTZ Zadelhoff v.o.f., behoudens in het geval schriftelijk andere afspraken zijn gemaakt. Hij brengt buiten DTZ Zadelhoff v.o.f. om geen overeenkomst tot stand en voert daartoe ook geen onderhandelingen. Gegadigden, waaronder zittende huurders, zullen door de opdrachtgever worden doorverwezen naar DTZ Zadelhoff v.o.f.
- Indien een opdrachtgever aan verschillende opdrachtnemers opdracht geeft, zijn de bepalingen van dit hoofdstuk onverkort op elk van deze opdrachten van toepassing en is de opdrachtgever derhalve aan elk van deze opdrachtnemers overeenkomstig dit hoofdstuk vergoeding van verschotten, onkosten en courtage verschuldigd, behoudens in zoverre met één of meer van deze opdrachtnemers daaromtrent uitdrukkelijk andere afspraken zijn gemaakt.
- Een opdracht loopt voor onbepaalde tijd. Deze eindigt onder meer door:
 - vervulling;
 - intrekking door de opdrachtgever;
 - teruggaaf door DTZ Zadelhoff v.o.f.

DTZ Zadelhoff v.o.f. heeft haar opdracht vervuld, zodra de beoogde overeenkomst tot stand is gekomen en/of het advies is afgerond. Het vervuld zijn van de opdracht laat onverlet haar uit de opdracht voortvloeiende verplichting om de opdrachtgever bij de afwikkeling te begeleiden. Bij overeenkomsten, waarvan de definitieve totstandkoming of de verplichting tot uitvoering, krachtens een tot de overeenkomst behorend beding, afhankelijk is van een opschortende of ontbindende voorwaarde, is ook het vervuld zijn van de opdracht daarvan afhankelijk. Teruggaaf van de opdracht door DTZ Zadelhoff v.o.f. is slechts mogelijk op grond van gewichtige reden. Als gewichtige reden wordt in elk geval beschouwd:

- de onder artikel II.4, tweede en volgende volzinnen beschreven situatie;
- verstoring van de relatie tussen DTZ Zadelhoff v.o.f. en opdrachtgever.

Het intrekken of teruggeven van een opdracht dient schriftelijk te geschieden, met inachtneming van een opzegtermijn van één maand. Bij beëindiging of opschorting van de opdracht kunnen kosten in rekening worden gebracht overeenkomstig het bepaalde in artikel II.18, 19 en 20. Na het einde van de opdracht kunnen courtageverplichtingen ontstaan overeenkomstig het bepaalde in artikel II.11.

- Indien de opdrachtgever besluit het object wederom in eigen gebruik te nemen of aan een aan hem gelieerde onderneming in gebruik te geven is de opdrachtgever courtage verschuldigd.

Courtage

- De opdrachtgever is aan DTZ Zadelhoff v.o.f. courtage verschuldigd indien tijdens de looptijd van de opdracht een overeenkomst tot stand komt, ook al wijkt deze af van de opdracht (bijv. verkoop in plaats van verhuur, verhuur in plaats van verkoop of verhuur cq. verkoop van andere beschikbare ruimte(n) dan waarop de

opdracht betrekking heeft). Dit geldt ook indien tijdens de looptijd van de opdracht het object wordt geveild. De courtage is ook verschuldigd als de uiteindelijk tot stand gekomen overeenkomst niet het gevolg is van door DTZ Zadelhoff v.o.f. verleende diensten.

11. De opdrachtgever is eveneens courtage verschuldigd indien de overeenkomst weliswaar tot stand komt na het einde van de opdracht maar het gevolg is van handelen in strijd met artikel II.6 of de overeenkomst tot stand komt met kandidaten die reeds bekend waren tijdens de opdrachtperiode. Dit wordt, behoudens tegenbewijs, verondersteld het geval te zijn indien de overeenkomst tot stand komt binnen zes maanden na het einde van de opdracht. Indien de opdracht eindigt als gevolg van intrekking door de opdrachtgever en de opdrachtgever bij de intrekking een termijn in acht neemt, is bovengenoemde periode van zes maanden zoveel korter als er tijd ligt tussen het moment waarop DTZ Zadelhoff v.o.f. de schriftelijke mededeling inzake de intrekking ontvangt en dat waarop de opdracht eindigt.
12. Wanneer een tot stand gekomen overeenkomst door wanprestatie van één der partijen of om andere reden niet tot uitvoering komt, laat dit het recht van DTZ Zadelhoff v.o.f. op courtage onverlet.
13. De courtage die opdrachtgever aan DTZ Zadelhoff v.o.f. verschuldigd is wordt vastgelegd in de tot stand gekomen opdracht. Het bedrag van de courtage is afhankelijk van de soort en inhoud van de tot stand gekomen overeenkomst, ook al wijkt deze af van de opdracht en ongeacht of de overeenkomst tijdens de looptijd van de opdracht dan wel na het einde daarvan tot stand komt. Het bedrag wordt bepaald door hetgeen DTZ Zadelhoff v.o.f. en de opdrachtgever zijn overeengekomen.
14. Onder de totstandkoming van een overeenkomst wordt tevens verstaan het door de opdrachtgever meewerken aan een handeling als gevolg waarvan het onroerend goed geheel of gedeeltelijk wordt verkocht, verhuurd of toebedeeld aan de opdrachtgever en/of een derde en in verband daarmee de uitvoering van de opdracht geen verdere voortgang vindt.
15. Over de kosten verbonden aan de totstandkoming en de uitvoering van een overeenkomst, zoals notariële kosten en overdrachtsbelasting, is geen courtage verschuldigd. De verschuldigdheid en het bedrag van de courtage worden niet beïnvloed door hetgeen de partijen bij de overeenkomst daaromtrent onderling overeenkomen.
16. Ingeval DTZ Zadelhoff v.o.f. door toedoen van haar opdrachtgever niet kan vaststellen over welk bedrag zij courtage in rekening kan brengen, heeft zij het recht dit bedrag volgens eigen taxatie te bepalen en is de naar dit bedrag berekende courtage verschuldigd.
17. De courtage is verschuldigd en opeisbaar op het moment van het tot stand komen van de overeenkomst. Bij koop en verkoop kan dat zijn bij notarieel transport. Partijen kunnen ook anders overeenkomen. In alle andere gevallen komt de overeenkomst tot stand op de momenten zoals beschreven in de artikelen II.8 en II.14, tenzij partijen in die gevallen ook anders overeenkomen. De kosten zoals omschreven in artikel II.18 kunnen tussentijds gefactureerd worden.

Kosten en vergoeding

18. Tenzij anders overeengekomen vergoedt de opdrachtgever de kosten die DTZ Zadelhoff v.o.f. ten behoeve van de opdrachtgever maakt. Te denken valt daarbij o.a. aan promotiekosten (waaronder inbegrepen kosten voor projectborden, advertentiekosten, lichtdrukken van tekeningen, (kleuren)brochures e.d.) en verschotten (kosten die worden betaald aan derden zoals bijv. kosten voor de precariorechten of kosten van een overheidsinstantie of het Kadaster voor informatie die wordt opgevraagd). Ten aanzien van het maken van promotiekosten en de omvang ervan dient DTZ Zadelhoff v.o.f. tevoren met haar opdrachtgever overleg te plegen. De verschuldigdheid geldt eveneens als de opdracht wordt opgeschort of eindigt door intrekking, teruggaaf of anderszins.
19. Onverminderd het in artikel II.18 gestelde is de opdrachtgever die een opdracht tot dienstverlening intrekt of opschort bovendien aan DTZ Zadelhoff v.o.f. een vergoeding verschuldigd. Deze vergoeding is, behoudens andere afspraak, gelijk aan 20% van de courtage passend bij de laatst gehanteerde vraagprijs, maar bedraagt tenminste EUR 5.000,-, te vermeerderen met BTW.
20. Opdrachtgever en DTZ Zadelhoff v.o.f. kunnen, indien daartoe aanleiding is, het bepaalde in artikel II.19 van overeenkomstige toepassing verklaren voor geval de opdracht op andere wijze dan door intrekking eindigt.
21. Indien DTZ Zadelhoff v.o.f. ingevolge het bepaalde in artikel II.4 de opdracht aan één van beide opdrachtgevers teruggeeft is de opdrachtgever aan wie de opdracht is teruggegeven aan DTZ Zadelhoff v.o.f., in goed overleg met deze opdrachtgever, een redelijke vergoeding verschuldigd voor de tot dat moment verrichte werkzaamheden.

III Taxatie

1. Onder een opdracht tot taxatie wordt in dit hoofdstuk verstaan een opdracht tot het geven van een waardeoordeel en het uitbrengen van een rapport daaromtrent. Een opdracht tot taxatie houdt geen opdracht tot het verrichten van een bouwkundige keuring in.
2. Het rapport omvat de naam van de opdrachtgever, een korte, zakelijke omschrijving van het getaxeerde, de bijbehorende kadastrale gegevens, het gevraagde oordeel over de waarde(n) en de soort daarvan, een aanduiding van bijzondere omstandigheden waarmee bij dit oordeel al dan niet rekening is gehouden, het doel van de taxatie en de datum waarop deze is verricht. Het rapport wordt aan de opdrachtgever uitgebracht. Indien hij daarvoor de schriftelijke toestemming heeft verkregen van DTZ Zadelhoff v.o.f., mag de opdrachtgever het rapport of gegevens daaruit, ter inzage geven of ter beschikking stellen aan derde(n). DTZ Zadelhoff v.o.f. aanvaardt alleen ten opzichte van de opdrachtgever verantwoordelijkheid voor de inhoud van het rapport. Een toestemming tot het ter inzage geven of ter beschikking stellen van het rapport of gegevens daaruit aan derde(n), impliceert op geen enkele wijze een aanvaarding van verantwoordelijkheid ten opzichte van deze derde(n). De opdrachtgever is gehouden de derde(n) hiervan in kennis te stellen.
3. Bij een opdracht aan meer opdrachtnemers gezamenlijk brengen zij gezamenlijk rapport uit. In dit rapport komen hun gezamenlijke bevindingen tot uitdrukking. Slagen de opdrachtnemers er niet in tot gezamenlijke conclusies te komen, dan treden zij in overleg met de opdrachtgever omtrent het uitbrengen van een rapport waarin hun uiteenlopende conclusies voorkomen.

IV Aansprakelijkheid

1. Iedere aansprakelijkheid van DTZ Zadelhoff v.o.f. is beperkt tot directe vermogensschade en tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering van DTZ wordt uitbetaald, te vermeerderen met het bedrag van het eigen risico dat in gevolge de toepasselijke verzekeringsovereenkomst in het desbetreffende geval voor rekening van DTZ Zadelhoff v.o.f. komt. DTZ Zadelhoff v.o.f. heeft een in de branche gebruikelijke beroepsaansprakelijkheidsverzekering afgesloten.
2. In geval van een collegiale opdracht is DTZ Zadelhoff v.o.f. niet aansprakelijk voor schade wegens toerekenbare tekortkomingen, onrechtmatige daad of anderszins welke door een collega-makelaar(skantoor) veroorzaakt is bij de uitvoering van de opdracht. In geval van een collegiale opdracht prevaleren deze Algemene Voorwaarden boven die van de collega-makelaar.
3. Iedere aanspraak op vergoeding van schade vervalt indien opdrachtgever niet binnen bewakende tijd nadat hij de tekortkoming redelijkerwijs had moeten ontdekken, schriftelijk bij DTZ Zadelhoff v.o.f. melding heeft gedaan van de tekortkoming. Daarvan is in ieder geval sprake indien de melding niet binnen één jaar na ontdekking is gedaan.
4. Na verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de dag van het verstrekken van het advies vervalt ieder recht van opdrachtgever jegens DTZ Zadelhoff v.o.f. ter zake schade ontstaan door eventuele tekortkomingen en/of fouten van DTZ Zadelhoff v.o.f. bij de uitvoering van de overeenkomst.
5. Opdrachtgever is jegens DTZ Zadelhoff v.o.f. aansprakelijk voor directe schade die DTZ Zadelhoff v.o.f. lijdt door onjuist- of onvolledigheden in door opdrachtgever verstrekte gegevens.

V Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme

1. Opdrachtgever bevestigt door ondertekening van de opdrachtbevestiging dat zij op geen enkele wijze betrokken is of is geweest bij het witwassen en/of financieren van terrorisme zoals omschreven in de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (WWFT).
2. Opdrachtgever zal zich gedurende de duur van de opdracht onthouden van activiteiten die in strijd zijn met de WWFT.
3. Opdrachtgever is gehouden om tijdig alle relevante gegevens ter beschikking te stellen die DTZ Zadelhoff v.o.f. redelijkerwijs nodig heeft om te kunnen voldoen aan haar verplichtingen voortvloeiende uit de WWFT.

VI Toepasselijk recht

Op alle rechtsverhoudingen tussen opdrachtgever en DTZ Zadelhoff v.o.f. is uitsluitend Nederlands recht van toepassing. Geschillen zullen uitsluitend worden beslecht door de bevoegde Nederlandse rechter.

De Algemene Voorwaarden van DTZ Zadelhoff v.o.f. zijn laatstelijk op 27 oktober 2011 gedeponeerd bij de griffie van de Rechtbank te Amsterdam onder nummer 106/2011.