

Taxatierapport **Landelijk en Agrarisch Vastgoed**

**Stolpboerderij met bijgebouwen, ondergrond en erf en een perceel cultuurgrond
gelegen aan de Herenweg 36 te Hoogwoud**

Opmeer, sectie U, nummer 382



Waardepeildatum	:	22-10-2020
Rapportagedatum concept	:	04-12-2020
Rapportagedatum definitief	:	11-12-2020
Taxateur	:	Peter Kobes
Plausibiliteit	:	Hein Bleijenberg
Projectnummer Thorbecke	:	5323
Kenmerk taxatieopdracht	:	1019994
Versienummer	:	1.0

Taxatierapport Herenweg 36 Hoogwoud

Pagina 1 van 41

Paraaf taxateur:

Samenvatting

Adres	: Herenweg 36 te Hoogwoud
Kadastrale aanduiding	: Gemeente Opmeer, sectie U nummer 382
Kadastrale oppervlakte	: 10 ha. 10 a. 35 ca
Bestemming	: Agrarisch
Gebruik	: Voormalige veehouderijbedrijf en grasland
Doel taxatie	: Marktwaaarde i.v.m. strategische aankoop voor eventuele toekomstige ontwikkelingen
Type taxatie	: Volledige taxatie
Te taxeren belang	: Volledig eigendom
Bijzonderheden	: n.v.t.
Peildatum	: 22-10-2020
Waarde	: € 1.525.000
Zegge	: <i>Een miljoen vijfhonderd vijfentwintig duizend Euro</i>



Inhoudsopgave

1	Opdracht	4
1.1	Opdrachtgever	4
1.2	Opdrachtnemer / taxateur	4
1.3	Taxatie	4
1.4	Conceptrapportage	6
2	Verklaringen taxateur	7
2.1	Onafhankelijkheid	7
2.2	Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)	7
2.3	Lokale kennis taxateur	8
2.4	Voorwaarden taxatierapport	8
2.5	Taxatie- schattingsonzekerheid	9
2.6	Back-testing	9
3	Omschrijving	10
3.1	Object	10
3.2	Locatie	12
3.3	Privaatrechtelijke aspecten	13
3.4	Publiekrechtelijke aspecten	14
3.5	Fiscale aspecten	16
3.6	Milieu aspecten	16
4	Beoordeling	17
4.1	Sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen	17
4.2	Courantheid	17
4.3	Scenario analyse (Highest and best use IVS 2017)	17
4.4	Markt	17
4.5	Referenties cultuurgrond	20
4.6	Referenties boerderijen	23
4.7	Referenties huurwaarde boerderijen	26
5	Waardering	28
5.1	Waarderingsgrondslag	28
5.2	Toegepaste taxatiemethode	28
5.3	Waarde	28
5.4	Datering en ondertekening	30
6	Plausibiliteitsverklaring	31
7	Bronvermelding	32
8	Bijlagen	33

Foto's

- Overzichtskaart
- Luchtfotokaart
- Hoogtekaart (AHN3)
- Bodemkaart (Alterra)
- Bestemmingsplankaart (Ruimtelijke plannen)
- Kadastrale informatie
- Opdrachtverstrekking
- Normblad taxatie landelijk en agrarisch vastgoed

Taxatierapport Herenweg 36 Hoogwoud



1 Opdracht

1.1 Opdrachtgever

Naam : Gemeente Opmeer
Adres : Klaproos 1, 1716 VS Opmeer
Postbus : Postbus 199, 1715 ZK Spanbroek
Contactpersoon : De heer G. Klaver
Functie : Sectorhoofd Grondgebiedzaken

1.2 Opdrachtnemer / taxateur

Naam kantoor : Thorbecke B.V.
Adres kantoor : Zwartewaterallee 50
Postcode, plaats : 8031DX Zwolle
Telefoonnummer : 088-8883000
Naam taxateur : Peter Kobes
Kwalificatie : Register Taxateur, als deskundige ingeschreven in het volgende register NRVt onder nummer RT120023719 Landelijk en Agrarisch Vastgoed, Bedrijfsmatig Vastgoed, Wonen en WOZ.

1.3 Taxatie

Op 23-9-2020 is door opdrachtgever een opdrachtbrief met kenmerk **TH1020014** verzonden aan opdrachtnemer. Tussen het verzenden van de opdrachtbrief en het feitelijk uitbrengen van de taxatie zijn geen wijzigingen gedaan op de opdracht. De opdrachtbrief als bijlage aangehecht aan de rapportage.

1.3.1 Onderwerp en type taxatie

De voorliggende waardering betreft een volledige taxatie van:

Stolpboerderij met bijgebouwen, ondergrond en erf en een perceel cultuurgrond gelegen aan de Herenweg 36 te Hoogwoud en kadastraal bekend als gemeente Opmeer, sectie U nummer 382. De locatie Herenweg 36 te Hoogwoud betreft een voormalig agrarisch bedrijf welke op dit moment niet meer als zodanig wordt gebruikt. Een deel van het perceel, kadastraal bekend als gemeente Opmeer, sectie U nummer 382 heeft volgens het vigerende bestemmingsplan Herziening Hoogwoud, Opmeer en Spanbroek 2017 de bestemming 'Agrarisch-Bedrijf' en een ander deel van het perceel heeft volgens het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied Opmeer 2014 de bestemming 'Agrarisch'.



1.3.2 Doel van de taxatie

De taxatie heeft tot doel het waarderen van het object Herenweg 36 te Hoogwoud, kadastraal bekend als, gemeente Opmeer, sectie U nummer 382, waarbij de volgende waarden dienen te worden vastgesteld:

- Waardebepaling van de stolpboerderij, bijgebouwen en erf, ter grootte van respectievelijk circa 00.45.00 ha en circa 00.90.00 ha;
- Waardebepaling van het achterliggende perceel weiland, ter grootte van circa 09.20.35 ha;
- Waardebepaling van het gehele complex;
- Huurwaardebepaling van de stolpboerderij, bijgebouwen en erf, ter grootte van circa 00.45.00 ha.

Het verschil in de waardebepaling van de stolpboerderij, bijgebouwen en erf, ter grootte van respectievelijk circa 00.45.00 ha en circa 00.90.00 ha is gelegen in het feit dat er al dan niet rekening wordt gehouden met het realiseren van een ontsluiting.

1.3.3 Te taxeren belang

In overeenstemming met de waarderingsvoorschriften betreft het te taxeren belang het volle eigendom van de locatie.

1.3.4 Inspectie- en waardepeildatum

Mate van inspectie: interne opname.

In het kader van het verkrijgen van persoonlijke kennis van het betreffende object en de omliggende percelen is op 22 oktober 2020 door Peter Kobes tezamen met Hein Bleijenberg een opname uitgevoerd van dit object en de bijbehorende percelen. Daarbij zijn het object, ligging, kavelvorm, grondsoort, bewerkbaarheid en andere perceelskenmerken geïnspecteerd om alle zaken vast te leggen die van belang lijken te zijn voor de waarde van de percelen.

Als waardepeildatum is aangehouden 22 oktober 2020

1.3.5 Gebeurtenissen na inspectie- en na waardepeildatum

Volgens taxateur zijn er geen wezenlijke veranderingen opgetreden tussen inspectiedatum en rapportagedatum.

1.3.6 Uitgangspunten

- a) Er wordt geen bodem-, bommen-, en/of asbestonderzoek uitgevoerd. Door de taxateur wordt aangenomen dat de grond en het grondwater niet zijn verontreinigd met stoffen die de zaak niet of minder geschikt maken voor het doel waarvoor deze gebruikt wordt, tenzij anders vermeld en geschikt is voor het gebruik conform de vigerende publiekrechtelijke bestemming.
- b) Er wordt een beperkt titelonderzoek verricht. Door de taxateur is aangenomen dat er geen zakelijke rechten, kettingbedingen en/of gebruiks- of vervreemdingsbeperkingen bestaan, anders dan die genoemd in de laatste titel van eigendom.
- c) Er wordt beperkt bestemmingsplan onderzoek verricht en de taxateur gaat er van uit dat het huidige beschreven gebruik is toegestaan en alle benodigde vergunningen door de bevoegde instanties zijn afgegeven en nog geldig op de waardepeildatum.



d) Er wordt vanuit gegaan dat er geen bouwkundige gebreken aanwezig zijn en dat de aanwezige installaties en voorzieningen naar behoren functioneren, tenzij anders vermeld in het taxatierapport.

e) De waardering is gedeeltelijk gebaseerd op de door de opdrachtgever verstrekte gegevens. De taxateur zal de door de opdrachtgever verstrekte gegevens zoveel als mogelijk controleren. De taxateur gaat er van uit dat de aangeleverde informatie juist en volledig is.

f) Er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook of hoe ook genaamd.

g) Er wordt geen onderzoek verricht naar bedrijfsspecifieke voorzieningen en/of installaties. De taxateur houdt geen rekening met de waarde van vaste bedrijfs-uitrusting, opgestelde machines en/of bedrijfsspecifieke inrichting.

h) De locatie wordt door de taxateur ter plaatse opgenomen.

Alle in dit taxatierapport genoemde bedragen zijn uitgedrukt in euro's (€), exclusief eventueel verschuldigde BTW en kosten koper.

1.3.7 Bijzondere uitgangspunten en bepalingen

De taxateur acht de gehanteerde uitgangspunten realistisch en passend in het licht van het doel van de taxatie. Voor de waardering van het vastgoed zijn vooraf geen bijzondere uitgangspunten opgegeven door de opdrachtgever

1.4 Conceptrapportage

De conceptrapportage is besproken met de opdrachtgever. Naar aanleiding hiervan zijn er enkele tekstuele veranderingen doorgevoerd.



2 Verklaringen taxateur

2.1 Onafhankelijkheid

Thorbecke B.V. werkt vanuit het oogpunt van zuivere onafhankelijkheid uitsluitend voor (semi) overheden en verricht geen makelaarsdiensten, wel adviseert Thorbecke omtrent en begeleid zij aan- en verkooptrajecten. In geval van een eventuele transactie van het onderhavige object wordt de scheiding van de functie taxateur en verwerver/adviseur geborgd (Chinese Walls).

- a. De taxateurs verklaren te handelen conform de ethische code vastgelegd in Het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT.
- b. De taxateurs verklaren niet in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever of een aan hem gelieerde vennootschap.
- c. De taxateurs hebben geen betrokkenheid bij de onroerende zaak en hebben deze ook niet gehad. Indien dit wel het geval is, bijvoorbeeld bij hertaxatie, wordt dit uitdrukkelijk in dit rapport vermeld.
- d. De taxateurs hebben op geen enkele wijze een zakelijk belang bij de uitkomst van de taxatie en zijn geheel vrij om tot een objectieve en onbevooroordeelde waardering te komen.
- e. De taxateurs bevinden zich in een positie om een objectieve en onbevooroordeelde taxatie te verschaffen.
- f. De taxateurs hebben geen bedreigingen kunnen identificeren welke het objectief en onafhankelijk uitvoeren van deze taxatie in de weg staan. Het treffen van additionele maatregelen is derhalve niet noodzakelijk.

De taxateurs hebben geen financiële voordelen uit de taxatieopdracht anders dan het in rekening gebrachte taxatiehonorarium. Het honorarium van de taxateurs is niet afhankelijk van de uitkomst van de taxatie. Taxateurs eerbiedigen het 25% omzetprincipe uit paragraaf 11.6 Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT.

2.2 Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Permanente educatie: Taxateurs die zijn ingeschreven bij de NRVT (evenals NVR) dienen jaarlijks te voldoen aan hun verplichtingen omtrent permanente educatie om kennis op peil te houden. Aan deze verplichtingen is voldaan.

Vertrouwelijkheid: Taxateur moet vertrouwelijk omgaan met informatie die verkregen is in het kader van professionele en zakelijke relaties, en dergelijke informatie niet bekendmaken aan derden zonder daarvoor de uitdrukkelijke en specifieke toestemming te hebben verkregen (tenzij wettelijk of beroepshalve een recht of plicht daartoe bestaat), noch informatie gebruiken voor eigen voordeel van de professionele taxateur of dat van derden.

Transparantie: Taxateur baseert zich bij de waardering op verifieerbare en controleerbare gegevens. Ingeval dit niet mogelijk is en de taxateur doet ter zake van bepaalde gegevens een aanname dan is hij gehouden dit te verklaren. De taxateur dient zijn waardering, aannames en conclusies in het rapport te onderbouwen.

Tuchtrecht: Een Register-Taxateur uit het NRVT moet zich houden aan de (sub)reglementen van het NRVT. Daarmee is de Register-Taxateur onderworpen aan tuchtrechtspraak.

Beroepsaansprakelijkheid: De taxateur valt onder de dekking van de beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering van de werkgever. Opdrachtnemer, het bedrijf waar taxateur voor werkzaam is, verklaart dat hij ten tijde van deze opdracht de premie van deze verzekering heeft voldaan en onder dekking valt.

Dossiervorming: In het kader van zorgvuldigheid en transparantie heeft Thorbecke een beveiligde omgeving waarin alle informatie met betrekking tot het taxatiedossier van de Register-Taxateur wordt vastlegt.



Het dossier dient te allen tijde op orde te zijn, zodat voor een eventueel opvolgende, dan wel niet eerder betrokken Taxateur of deskundige derde, alsmede NRVt inzichtelijk is welke werkzaamheden zijn verricht.

2.3 Lokale kennis taxateur

De taxateurs verklaren over voldoende kennis en ervaring te beschikken met betrekking tot de taxatie van vastgoed in de plaats en de categorie waaronder het betreffende vastgoedobject valt. In situaties waarin dit niet het geval is wordt de opdrachtgever op de hoogte gesteld van de ontoereikendheid alvorens de opdracht te aanvaarden en roept de assistentie in van een of meer competente personen met kennis van zaken.

2.4 Voorwaarden taxatierapport

Exoneratieclausule: Dit taxatierapport is uitsluitend voor het genoemde doel bestemd voor opdrachtgever. Uitsluitend tegenover de opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht wordt verantwoordelijkheid ten aanzien van de inhoud aanvaard. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik. **Zonder voorafgaande toestemming mag het rapport niet ter beschikking worden gesteld aan derden.** Door opdrachtnemer wordt het rapport niet ter inzage of ter beschikking gesteld aan derden, tenzij opdrachtgever dit uitdrukkelijk verzoekt. Het op verzoek van opdrachtgever aan derden ter inzage of ter beschikking stellen van het rapport doet niet af aan het feit dat opdrachtnemer jegens derden geen verantwoordelijkheid en/of aansprakelijkheid aanvaardt. Tenzij het rapport informatie bevat die alleen voor hem bestemd is, staat het opdrachtgever vrij het rapport of gegevens daaruit ter inzage of ter beschikking te stellen aan derden, mits hij tegenover deze derden uitdrukkelijk verklaart dat opdrachtnemer jegens derden geen verantwoordelijkheid en/of aansprakelijkheid aanvaardt.

Copyright: Niets uit deze taxatie mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de taxateur.

Houdbaarheid taxatie: De taxatie is gedaan per peildatum en toestandsdatum en betreft een momentopname. De geldigheid van de taxatie is beperkt en eindigt maximaal één kalenderjaar na taxatiedatum. Wijzigingen in de invloedssfeer van het object kunnen tot een andere (markt)waarde leiden en invloed hebben op de houdbaarheid van de taxatie. Mocht de taxatiedatum al enige tijd in het verleden liggen, kunt u met ondergetekende contact opnemen voor een actualisatie van de marktwaarde.

Bijlagen: De bijlagen vormen uitdrukkelijk een onlosmakelijke deel van dit taxatierapport.

Reglementen en taxatiestandaard: Op deze taxatie zijn van toepassing:

- Algemeen als "good practice" aanvaarde uitgangspunten;
- Het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVt, vastgesteld 1 januari 2020;
- Het Reglement Definities, vastgesteld 1 januari 2020;
- Het Reglement Kamers NRVt, vastgesteld 1 januari 2020;
- International Valuation Standards (IVS 2020);
- Europese Taxatiestandaarden (TEGoVA EVS-blue-book-2016)

Ingeval van strijdigheid tussen genoemde standaarden prevaleren de richtlijnen van de IVS. De Register-Taxateur is op de hoogte van de inhoud van deze taxatierichtlijnen en heeft gehandeld overeenkomstig deze richtlijnen.

Indien er afgeweken is van deze reglementen en/of standaard, heeft taxateur verklaard in welke mate en met welke redenen hiervan is afgeweken.

Taxatierapport Herenweg 36 Hoogwoud



Verstrekke informatie opdrachtgever: Alle informatie en gegevens zijn voor zover mogelijk gecontroleerd en betrokken bij de waardebepaling. De taxateur heeft het rapport met zorg samengesteld, doch aanvaardt geen aansprakelijkheid indien mocht blijken dat de aan hem verstrekte gegevens onjuist en/of onvolledig zijn geweest.

Normblad: De taxateur hanteert het normblad zoals opgenomen in de bijlagen.

2.5 Taxatie- schattingsonzekerheid

De mate van subjectiviteit in de Professionele Taxatiedienst is van invloed op de mate van schattingsonzekerheid en daardoor op de inschatting door de Register-Taxateur van de risico's van een afwijking van materieel belang voor een bepaalde Schatting. De schattingsonzekerheid is afhankelijk van veel factoren zoals bijvoorbeeld:

- Onzekere marktomstandigheden, bijvoorbeeld economische gevolgen voortvloeiende uit de Brexit en de COVID-19 pandemie;
- Gebrekkige informatievoorziening door de opdrachtgever;
- Gebrek aan marktinformatie, waaronder het ontbreken van goed vergelijkbare referentietransacties;
- Algemene taxatie onnauwkeurigheid.

Hierbij wordt extra benadrukt dat door buitengewone marktomstandigheden ten gevolge van de COVID-19 pandemie er buitenproportionele onzekerheid kan ontstaan met betrekking tot de taxatie-uitkomst.

In onderhavige taxatie is sprake van een gemiddelde schattingsonzekerheid.

2.6 Back-testing

De register-taxateurs voeren een back test uit indien de voorgaande taxatie minder dan drie jaar geleden is uitgevoerd, om de belangrijkste verschillen tussen de voorgaande taxatie en de nieuwe taxatie helder in kaart te brengen. Back testing is slechts mogelijk in geval de voorgaande professionele taxatiedienst door het taxatiebedrijf waaraan de register-taxateurs zijn verbonden is uitgevoerd. In het kader van de back-test nemen de register-taxateurs in het taxatierapport een beschrijving op van de belangrijkste verschillen tussen de 'oude' en de 'nieuwe' taxatie, met betrekking tot het vastgoedobject, de locatie, waarderingsmethodiek en de markt. De beschrijving in het taxatierapport van de verschillen dient ten minste van kwalitatieve aard te zijn en wanneer van toepassing (en relevant) van kwantitatieve aard.

In onderhavige taxatie is back-testing niet aan de orde aangezien het object niet eerder door Thorbecke is getaxeerd.

Op verzoek van de opdrachtgever heeft de taxateur voldaan aan de eisen van de International Valuation Standards (IVS). Indien er afgeweken is van deze standaard, heeft taxateur verklaard in welke mate en met welke redenen hiervan is afgeweken.



3 Omschrijving

3.1 Object

3.1.1 Het getaxeerde

Stolpboerderij met bijgebouwen waaronder een voormalige aanbindstal, diverse opstallen, ondergrond en erf en een perceel cultuurgrond gelegen aan de Herenweg 36 te Hoogwoud en kadastraal bekend als gemeente Opmeer, sectie U nummer 382. De locatie Herenweg 36 te Hoogwoud betreft een voormalig agrarisch bedrijf welke op dit moment niet meer als zodanig wordt gebruikt. Op dit moment wordt object gebruikt voor het hobbymatig houden van schapen.

Woonhuis

Type	:	Stolpboerderij.
Bouwjaar	:	circa 1862.
Inhoud en oppervlakte (NEN 2580)	:	circa 265m ³ , circa 105m ² .
Bouwaard	:	Traditioneel gebouwd, opgemetseld uit steens muren, houten vloeren, fundering op staal, voorzien van een rieten kap.
Indeling begane grond	:	Entree, hal, zitkamer met keuken, douche, washok, toilet, woonkamer, slaapkamer, opkamer;
Indeling verdieping	:	Overloop, 3 slaapkamers.
Voorzieningen	:	Object is voorzien van enkel glas, verwarming en warmwatervoorziening middels CV-installatie, object is verder niet geïsoleerd.
Onderhoud	:	Redelijk.
Energie label	:	Voorlopig energie label G
Opmerkingen	:	Bedrijfswoning is gedateerd en voldoet niet meer aan de tegenwoordig gestelde eisen qua voorzieningen, duurzaamheid e.d.

Bedrijfsgebouwen

Type	:	Aangebouwde schuur, maakt onderdeel uit van de stolp.
Bouwjaar	:	circa 1862
Oppervlakte (NEN 2580)	:	circa 230m ²
Bouwaard	:	Traditioneel gebouwd, opgemetseld uit steens muren, vloeren deels verhard en deels onverhard, fundering op staal, voorzien van een rieten kap
Inrichting	:	Deel van de schuur in gebruik als hooiopslag (vierkant) en deels in gebruik als opslag/werkplaats/stalling.
Toegankelijkheid	:	Middels deuren aan de achterzijde
Voorzieningen	:	Object is voorzien van elektra en water.
Onderhoud	:	Redelijk, houten spanten.



Type	:	Aangebouwde voormalige aanbindstal in gebruik als schuur en voorzien van asbesthoudend golfplaten.
Bouwjaar	:	circa 1978
Oppervlakte (NEN 2580)	:	circa 320m ²
Bouwaard	:	Traditioneel
Inrichting	:	Niet van toepassing
Toegankelijkheid	:	Via diverse deuren
Tanklokaal	:	Niet meer als zodanig in gebruik
Melkstal	:	Niet aanwezig
Installaties	:	Elektra en water
Mestopslag	:	Inhoud kelder circa 220m ³
Onderhoud	:	Matig

Voorzieningen		
Mestvaalt	:	Circa 210m ²
Bijgebouwen	:	Diverse schuren van verschillende materialen, overwegend van slechte kwaliteit.
Erfverhardingen	:	Grotendeels beton, slechte kwaliteit.

Cultuurgrond

Grondsoort/kwaliteit	:	Kalkrijke leek-/woudeerdgronden; zavel, profielverloop 5 Kalkrijke poldervaaggronden; lichte zavel, profielverloop 5
Opgave RVO 2019	:	Grasland, blijvend.
Ligging	:	Gelegen aan de Herenweg 36 te Hoogwoud.
Ontwatering	:	Middels greppels en omliggende sloten.
Vlakligging	:	Goed.
Draagkracht	:	Voldoende.
Droogtegevoeligheid	:	Niet droogtegevoelig.
Kavelvorm	:	Rechthoekige kavelvorm
Ontsluiting	:	Middels een dam op het huisperceel.
Kavelpad(en)	:	Geen kavelpad op het getaxeerde perceel aanwezig.
Afrastering	:	Perceel is afgerasterd middels paal en draad.
Drainage	:	Geen drainage waargenomen.
Schaduwinvloeden	:	Geen schaduwinvloeden op het getaxeerde perceel aanwezig.
Houtopstand(en)	:	Geen houtopstanden op het getaxeerde perceel aanwezig.
Opmerkingen	:	Cultuurgronden maken onderdeel uit van de huiskavel.

3.1.2 Gebruik

Huidig gebruik

De percelen zijn momenteel in gebruik t.b.v. schapenhouderij.

3.1.3 Pachtsituatie

Huidige pachtsituatie

Volgens opgave van de opdrachtgever worden de percelen thans niet verpacht.



3.2 Locatie

3.2.1 Stand, ligging en aard van de belendingen

De boerderij is gelegen aan de openbare weg in de bebouwde kom van het dorp Hoogwoud. De belendingen bestaan enerzijds uit vrijstaande woningen en anderzijds bestaat de belending uit een (voormalig) agrarisch bedrijf.

3.2.2 Bereikbaarheid

Per personenauto:	Goed bereikbaar;
Per vrachtauto:	Goed bereikbaar.

Hierbij wordt opgemerkt dat het perceel cultuurgrond alleen te bereiken is via het erf van de boerderij.



3.3 Privaatrechtelijke aspecten

3.3.1 Kadastrale recherche

Getaxeerd oppervlakte (ha)	Kadastraal oppervlak (ha)	Eindjaar	Herinrichtingsrente	Omschrijving	Nummer	Sectie	Kadastrale Gemeente
10.10.35	10.10.35	2039	€ [REDACTED]	Wonen Terrein (grasland)	382	U	Opmeer

3.3.2 Eigendomssituatie

Rechthebbende(n) percelen Opmeer U 382

Naam : [REDACTED]
 Adres : [REDACTED]
 Woonplaats : [REDACTED]
 Burgerlijke staat : NB
 Recht : Volle eigendom
 Aandeel : 1/1

Hierbij kan worden opgemerkt dat [REDACTED] d.d. 06-08-2020 is overleden.

3.3.3 Privaatrechtelijk onderzoek

Er is een beperkt titelonderzoek verricht. Door de taxateur is aangenomen dat er geen zakelijke rechten, kettingbedingen en/of gebruiks- of vervreemdingsbeperkingen bestaan, anders dan die genoemd in de laatste titel van eigendom. Onderzoek in het kadaster wijst uit dat het object niet is bezwaard met zakelijke en beperkte rechten.

3.4 Publiekrechtelijke aspecten

3.4.1 Vigerende bestemmingsplan boerderij Herenweg 36 Hoogwoud

Het vigerende bestemmingsplan is het Bestemmingsplan Herziening Hoogwoud, Opmeer en Spanbroek 2017 van de gemeente Opmeer welke is vastgesteld op 21 december 2017. De huidige status van het plan is onherroepelijk vastgesteld. IMRO versie van het plan is NL.IMRO.0432.BPHHOS2017-VA02

Onderhavige locatie heeft volgens dit bestemmingsplan de enkelbestemming 'Agrarisch-Bedrijf met als functieaanduiding 'specifieke vorm van veehouderijbedrijf'.

De op de plankaart voor 'Agrarisch – Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
 - 1. de uitoefening van akkerbouwbedrijven met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, niet zijnde permanente bollenteelt, of een champignon- of witlofkwekerij;
 - 2. de uitoefening van veehouderijbedrijven met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veehouderijbedrijf';
 - 3. glastuinbouwbedrijven, ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw';
 - 4. bedrijfswoningen;
- b. de instandhouding en bescherming van de ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' of 'specifieke bouwaanduiding - stolp' aangegeven bebouwing;

met daaraan ondergeschikt:

- c. nutsvoorzieningen;
- d. extensief dagrecreatief medegebruik;
- e. kleinschalige duurzame energiewinning;
- f. wegen en paden;
- g. sloten, vaarten, en daarmee gelijk te stellen waterlopen;

met de daarbijbehorende:

- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Onderhavige locatie heeft volgens dit bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden.

3.4.2 Vigerende bestemmingsplan cultuurgrond Herenweg 36 Hoogwoud

Het vigerende bestemmingsplan is het Bestemmingsplan Landelijk Gebied Opmeer 2014 van de gemeente Opmeer welke is vastgesteld op 5 november 2015. De huidige status van het plan is onherroepelijk vastgesteld. IMRO versie van het plan is NL.IMRO.0432.BPLG-VA02

Onderhavige locatie heeft volgens dit bestemmingsplan de enkelbestemming 'Agrarisch'.

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden, zijn bestemd voor:

- a) de uitoefening van akkerbouwbedrijven met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, niet zijnde permanente bollenteelt, of een champignon- of witlofkwekerij;
- b) uitsluitend op de bestaande locatie, de uitoefening van veehouderijbedrijven met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, niet zijnde vis-, wormen- of madenkwekerij;
- c) uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij', de uitoefening van veehouderijbedrijven met een niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
- d) detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- e) tuinbouwbedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'tuinbouw';
- f) agrarisch hulpbedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - agrarisch hulpbedrijf';
- g) stille opslag, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - stille opslag';
- h) extensieve recreatie, waaronder fiets- en voetpaden, en
- i) instandhouding van aldaar voorkomende, door uiterlijke verschijningsvorm en ligging, karakteristieke bebouwing, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' of 'specifieke bouwaanduiding - stolp'.

Onderhavige locatie heeft volgens dit bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'

.

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden van de gronden.

Gebruiksmogelijkheden

Het huidige gebruik is overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan.

Toekomstige planologische ontwikkelingen: zijn de taxateur niet bekend.

Bijzondere gebruiks- en/of verkoopbelemmerende bepalingen: zijn de taxateur niet bekend.

3.4.3 Publiekrechtelijke beperkingen

Er is geen sprake van Wet voorkeursrecht gemeente.

De Monumentenwet is niet van toepassing.

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



3.5 Fiscale aspecten

Bij verwerving of ruiling van onderhavig object kan een beroep gedaan worden op de vrijstelling overdrachtsbelasting op basis van artikel 15.1.q Wet op belastingen van rechtsverkeer (*zgn. landbouwwijstelling overdrachtsbelasting*). Om voor deze vrijstelling in aanmerking te komen dient de aangekochte landbouwgrond gedurende een periode van 10 aaneengesloten jaren bedrijfsmatig ten behoeve van de landbouw geëxploiteerd te worden.

3.6 Milieu aspecten

3.6.1 Asbesthoudend materiaal

Op de aanbindstal met bouwjaar 1978 bevinden zich nog asbesthoudende dakplaten. Hiervoor is in de taxatie een aftrekpost opgenomen.

3.6.2 Bodemverontreiniging

Taxateur heeft met betrekking tot eventuele bodemverontreiniging geen onderzoek verricht, behoudens naar hetgeen kenbaar is uit de gemeentelijke beperkingenregistratie en kadastrale registratie. Bij de opname ter plaatse is geen aanleiding gevonden voor een vermoeden van bodemverontreiniging.



4 Beoordeling

4.1 Sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen

Sterke punten

Goede verkaveling, prima gronden, ligging.

Zwakke punten

Huidige staat van onderhoud van zowel de woning alsmede de bijgebouwen, gedateerdheid van de woning, mate van duurzaamheid.

Kansen

Gronden zijn geschikt voor eventuele herontwikkeling t.b.v. woningbouw.

Bedreigingen

Geen bijzondere bedreigingen bekend.

4.2 Courantheid

Locatiebeoordeling	:	Goed
Objectbeoordeling	:	Matig
Verhuur- / verkoopbaarheid	:	Matig

4.3 Scenario analyse (Highest and best use IVS 2017)

De optimale aanwending is de meest waarschijnlijke bestemming van een vastgoedobject die binnen een reeks van gebruiksmogelijkheden op basis van haar fysieke, economische, sociale en juridische kwaliteit mogelijk is, en welke resulteert in een zo hoog mogelijk vastgestelde taxatiewaarde van de onroerende zaak. Het type object en rekening houdend met de vigerende bestemming maakt het huidige gebruik per datum opname en inspectie het enige optimale gebruik. Agrarisch gebruik is highest and best use.

4.4 Markt

4.4.1 Landelijk overzicht

De gemiddelde agrarische grondprijs in Nederland is in het 2e kwartaal van 2020 uitgekomen op € 62.000 per ha. Dat is praktisch gelijk aan de gemiddelde prijs over heel 2019 (€ 61.900 per ha), maar 3,7% lager dan de prijs in het 1e kwartaal van 2020 (figuur 1).

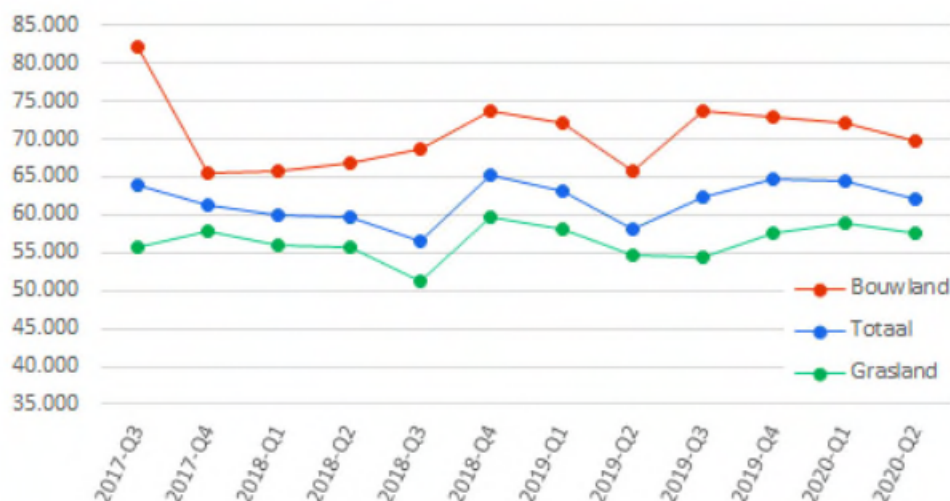
Prijzen van bouwland en grasland

De gemiddelde prijs van bouwland daalde in het 2e kwartaal van 2020 met 3,5% naar € 69.600 per ha (figuur 1). Die prijs ligt ruim 2% onder het gemiddelde van heel 2019 (€ 71.200 per ha).

Ook de prijs van grasland nam in het 2e kwartaal van 2020 met ruim 2% af. De prijs van € 57.600 per ha is nog wel 2% hoger dan de gemiddelde prijs over heel 2019 (€ 56.500 per ha).



De prijs van snijmaisland daalde in het 2e kwartaal van 2020 heel licht (1%) naar € 65.400 per ha. De prijs van dit grondgebruik is niet afzonderlijk in figuur 1 opgenomen, maar is wel onderdeel van het totaalcijfer van landbouwgrond.



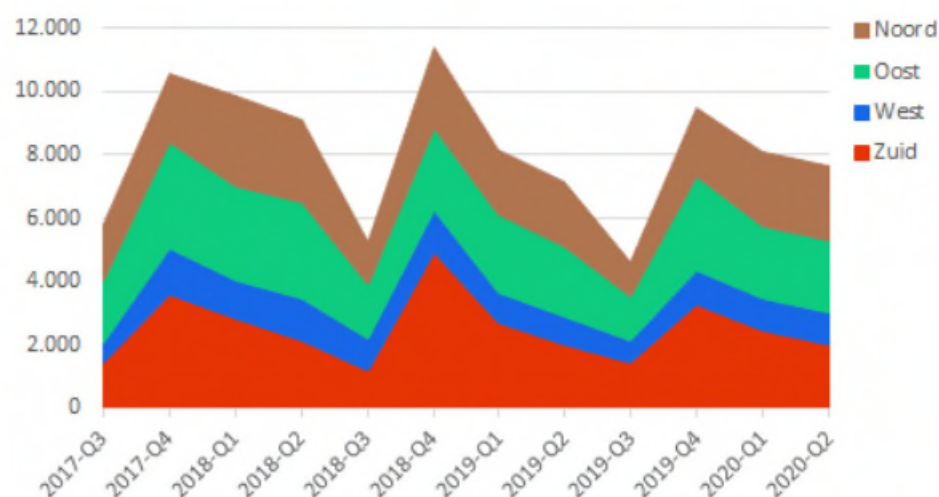
Figuur 1 Prijs (€/ha) onverpacht gras- en bouwland en totaal (gras-, bouw- en maisland samen), 2017Q3-2020Q2 (per kwartaal).

Bron: Kadaster/RVO.nl/Wageningen Economic Research.

Grondmobiliteit

In het 2e kwartaal van 2020 is 7.600 ha landbouwgrond verhandeld, 500 ha (7%) meer dan in hetzelfde kwartaal van 2019. Gemeten over de laatste 4 kwartalen (2019Q3 tot en met 2020Q2) is in totaal 29.800 ha grond in andere handen overgegaan, 7% minder dan de 31.900 ha in dezelfde periode een jaar eerder (2018Q3-2019Q2).

De relatieve grondmobiliteit – het verhandeld areaal afgezet tegen het totaal areaal landbouwgrond – over de 4 laatste kwartalen was 1,65%, tegen 1,81% in dezelfde periode het jaar daarvoor.



Figuur 2 Grondmobiliteit (ha) agrarische grond naar landsdeel, 2017Q3-2020Q2 (per kwartaal)

Bron: Kadaster/RVO.nl/Wageningen Economic Research.

Landsdeel West

In landsdeel West daalde de gemiddelde agrarische grondprijs in het 2e kwartaal van 2020 met 14%: van € 68.100 (1e kwartaal 2020) tot € 58.700 per ha (figuur 3 en kaart 1). Het jaargemiddelde voor 2019 bedroeg € 57.200 per ha.

De grondmobiliteit in landsdeel West nam met 12% af (figuur 2): van 4.300 ha in de periode 2018Q3-2019Q2 naar 3.800 ha over de laatste 4 kwartalen (2019Q3-2020Q2). De relatieve grondmobiliteit over de laatste 4 kwartalen was 1,7%, tegen 2,1% in dezelfde periode het jaar daarvoor.

Grootste deel verkopen door bedrijfsbeëindiging

In de afgelopen vijf jaar is ongeveer 60% van de agrarische bedrijven in de verkoop gekomen door bedrijfsbeëindiging. Rond de 25% werd verkocht omdat een onderdeel van het bedrijf of grond werd afgestoten. Verplaatsing binnen Nederland was bij iets meer dan 10% van de bedrijven de reden van verkoop. Niet ieder type bedrijf is de afgelopen jaren om dezelfde redenen verkocht. Bij melkveehouderijen was bij 70% bedrijfsbeëindiging de reden van verkoop. Bij varkenshouderijen werd relatief vaak een bedrijfsonderdeel afgestoten, afgelopen vijf jaar was dit bij 41% de reden van verkoop. Bij glastuinbouw bedrijven was verplaatsing binnen Nederland met 17% relatief vaak de reden van verkoop.

Steeds minder bedrijven gekocht door agrariërs

De afgelopen jaren worden steeds minder van de verkochte agrarische bedrijven gekocht door een agrariër. In 2015 was dit 62% en in 2020 was dit nog maar 51%. Daar staat tegenover dat een steeds groter deel wordt gekocht door een particulier. In 2020 lag dit percentage op 16%. Het aandeel van de bedrijven dat wordt gekocht door een agrariër verschilt per type bedrijf. Bij glastuinbouwbedrijven is de koper het vaakst een agrariër. Ook bij varkenshouderijen en tuinbouwbedrijven is de koper in de afgelopen jaren relatief vaak een tuinbouwondernemer. Bij paardenhouderijen / maneges en vleeskalverenbedrijven ligt dit percentage juist laag. Deze bedrijven worden vaker gekocht door een particulier.

Krapte op markt landelijke woningen neemt toe

De krapte op de markt voor landelijke woningen is in het eerst halfjaar van 2020 verder toegenomen. Het aanbod neemt af en de krapte-indicator voor landelijke woningen is gedaald naar 5. Een consument heeft op ieder moment dus keuze uit 5 landelijke woningen, 3 jaar geleden was dit nog 10 woningen. Een van de redenen hiervoor zou kunnen zijn dat steeds meer mensen uit de Randstad een landelijke woning kopen. Bijna 1 op de 5 landelijke woningen buiten de Randstad werd in het eerste halfjaar van 2020 gekocht door iemand uit de Randstad. (Bron: NVM)



4.5 Referenties cultuurgrond

Adres	Perceel grasland nabij De Weere, Ooster Boekelweg
Stuk_id	4 7588000049
Opmerking	Kalkrijke leek-/woudeerdgronden; zavel, profielverloop 5
Grondwatertrap	VI
Aantal percelen	1
Transactiedatum	28-06-2019
Koopsom	€ [REDACTED]
Totaal oppervlakte	01.30.90 ha
Prijs per ha	€ [REDACTED]
Gebruik 2019 RVO	Grasland
Gelegen in natuur?	Nee
Verkrijger	[REDACTED]

Adres	Percelen grasland achter Westerstraat [REDACTED] Sijbekarspel
Stuk_id	4 7523200169
Opmerking	Kalkrijke leek-/woudeerdgronden; zavel, profielverloop 5 Kalkarme leek-/woudeerdgronden; zavel, profielverloop 5
Grondwatertrap	VI
Aantal percelen	5
Transactiedatum	22-03-2019
Koopsom	€ [REDACTED]
Totaal oppervlakte	19.09.05 ha
Prijs per ha	€ [REDACTED]
Gebruik 2019 RVO	Grasland / Tulp
Gelegen in natuur?	Nee
Verkrijger	[REDACTED]

Adres	Percelen grasland nabij A.C. de Graafweg [REDACTED] Opmeer
Stuk_id	4 7359800160
Opmerking	Kalkrijke leek-/woudeerdgronden; zavel, profielverloop 5 Kalkrijke poldervaaggronden; lichte zavel, profielverloop 5)
Grondwatertrap	III
Aantal percelen	2
Transactiedatum	16-07-2018
Koopsom	€ [REDACTED]
Totaal oppervlakte	07.01.75 ha
Prijs per ha	€ [REDACTED]
Gebruik 2019 RVO	Broccoli
Gelegen in natuur?	Nee
Verkrijger	[REDACTED]

Adres	Perceel grasland nabij Wipbruglaan, Spanbroekj
Stuk_id	4 7588000049
Opmerking	Kalkarme leek-/woudeerdgronden; zavel, profielverloop 5 Kalkarme leek-/woudeerdgronden; klei, profielverloop 5
Grondwatertrap	III
Aantal percelen	1
Transactiedatum	02-01-2020
Koopsom	€ [REDACTED]
Totaal oppervlakte	16.72.10 ha
Prijs per ha	€ [REDACTED]
Gebruik 2019 RVO	Tulp/Mais
Gelegen in natuur?	Nee
Verkrijger	[REDACTED]

Adres	Percelen grasland Koninspade, Hoogwoud
Stuk_id	4 7904400015
Opmerking	Kalkarme leek-/woudeerdgronden; zavel, profielverloop 5
Grondwatertrap	III
Aantal percelen	1
Transactiedatum	16-09-2020
Koopsom	€ [REDACTED]
Totaal oppervlakte	01.48.80 ha
Prijs per ha	€ [REDACTED]
Gebruik 2019 RVO	Blijvend grasland
Gelegen in natuur?	Nee
Verkrijger	[REDACTED]

Adres	Percelen grasland nabij Lekerweg [REDACTED], Oosterleek
Stuk_id	4 7757100121
Opmerking	Kalkrijke leek-/woudeerdgronden; zavel, profielverloop 5 Kalkrijke poldervaaggronden; klei, profielverloop 5)
Grondwatertrap	III
Aantal percelen	3
Transactiedatum	02-03-2020
Koopsom	€ [REDACTED]
Totaal oppervlakte	13.69.50 ha
Prijs per ha	€ [REDACTED]
Gebruik 2019 RVO	Grasland
Gelegen in natuur?	Nee
Verkrijger	[REDACTED]



Adres	Percelen grond nabij Noorddijkerweg, Ursem
Stuk id	4 7874100193
Opmerking	Kalkrijke leek-/woudeerdgronden; klei, profielverloop 5
Grondwatertrap	VI
Aantal percelen	1
Transactiedatum	10-08-2020
Koopsom	€ [REDACTED]
Totaal oppervlakte	03.74.85 ha
Prijs per ha	€ [REDACTED]
Gebruik 2019 RVO	Grasland
Gelegen in natuur?	Nee
Verkrijger	[REDACTED]

Gezien de behaalde verkoopcijfers van min of meer vergelijkbare percelen kunnen we concluderen dat voor een perceel cultuurgrond (veldkavel) met agrarische bestemming in de omgeving van het onderhavige object tussen de € [REDACTED] betaald wordt. Rekening houdend met het hiervoor genoemde en alle overige in dit rapport genoemde specifieke eigenschappen zijn de onderhavige percelen als in onderstaand overzicht getaxeerd. Hierbij is rekening gehouden met het feit dat het om een huiskavel gaat en daarnaast is rekening gehouden met de bijzondere ligging van het perceel met het oog op gewenste herontwikkeling in de toekomst. Ten aanzien van een mogelijke herontwikkeling in de toekomst wordt er op gewezen dat de gronden gelegen zijn in het landelijk gebied volgens de Omgevingsverordening NH 2020. In dit gebied zijn volgens deze visie geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk. Indien deze wel gewenst zijn dan kan dit alleen onder zeer strikte voorwaarden.

Waardering perceelsgedeelte cultuurgrond						
Kadastrale aanduiding			Totaal oppervlakte	Te taxeren oppervlakte	Cultuur toestand	Taxatiewaarde per ha
Gemeente	Sectie	Nummer				
Opmeer	U	382	10.10.35	9.20.35	Grasland	[REDACTED]
Totaal oppervlakte in ha.			10.10.35	9.20.35	Totaal getaxeerde waarde	€ [REDACTED]
Waarde afgerond						€ [REDACTED]

4.6 Referenties boerderijen

Objectadres:	Wester Boekelweg ■■■ Hoogwoud
Stuk_id	4 7793700018
Opmerking	Kalkrijke poldervaaggronden, lichte zavel, profielverloop 5 Kalkrijke leek-/woudeerdgronden; zavel, profielverloop 5
Grondwatertrap	III en VI
Gebruik 2019 RVO	Blijvend grasland
Afstand	Ca. 2 km
Soort object	Agrarisch bedrijf met woning
Transactiedatum	28-04-2020
Koopsom	€ ■■■■■■■■
Totaal oppervlakte	03.65.20 ha
Vervreemder	■■■■■■■■■■
Verkrijger	■■■■■■■■■■
Omschrijving	Betreft een zgn. dubbele stolp met een bouwjaar d.d. 1870
Opmerkingen	Object is verkocht voor € ■■■■■■■■ Koopsomsplitsing Bedrijfswoning met ondergrond erf en tuin: € ■■■■■■■■ Cultuurgrond circa 03.10.00 ha: € ■■■■■■■■/m²) Object verkeerde ten tijde van verkoop in een betere staat dan onderhavig object.

Objectadres:	Gouwe ■ Hoogwoud
Stuk_id	4 753900159
Opmerking	Kalkarme leek-/woudeerdgronden; klei, profielverloop 3, of 3 en 4 of 4 - Kalkarme leek-/woudeerdgronden; zavel, profielverloop 5
Grondwatertrap	III
Gebruik 2019 RVO	Blijvend grasland
Afstand	Ca. 2 km
Soort object	Voormalige agrarisch bedrijf met woning
Transactiedatum	15-04-2019
Koopsom	€ [REDACTED]
Totaal oppervlakte	02.26.20 ha
Vervreemder	[REDACTED]
Verkrijger	[REDACTED]
Omschrijving	Authentieke riet gedekte stolpboerderij met bijgebouwen - Zeer royale kavel gelegen op circa 5.000 m² erf met vrij uitzicht - Aansluitend aan het erf is circa 1.76.20 ha weiland gelegen - Vrijstaande schuur met een oppervlakte van circa 320 m²
Opmerkingen	Object is verkocht voor € [REDACTED] Koopsomsplitsing Woonboerderij met ondergrond erf en tuin: € [REDACTED] Cultuurgrond circa 01.79.45 ha: € [REDACTED] [REDACTED] Object verkeerde ten tijde van verkoop in een enigszins vergelijkbare staat dan onderhoudig object.



Hierbij wordt opgemerkt dat het object aan de Gouwe ■ te Hoogwoud in de ogen van de taxateur, rekening houdend met de ligging en de feitelijke staat, staat van onderhoud en gedateerdheid beter vergelijkbaar is dan het object aan de Wester Boekelweg ■ te Hoogwoud.

Taxatie stolpboerderij, bijgebouwen en erf ter grootte van 00.45.00ha

Onderdelen woning	Bouwjaar	m ³	m ²	Eenheids-prijs	Waarde
Woning	1862	265	105	€	
Deel	1862		230	€	
Tuin bij woning			1000	€	
Totaal woning					
Gebouwen	Bouwjaar	m³	m²	Een	
Aanbindstal	1978		320	€	
Asbest opruiming (dakbedekking)	1978		520	€	
Mestkelder	1978	220		€	
Mestvaalt			210	€	
Veldschuur (onverhard)	1958		80	€	
Veldschuur (onverhard)	1958		40	€	
Veldschuur (onverhard)	1958		45	€	
Grond bij niet-woning			3500	€	
Totaal					
Totale waarde					
Totale waarde					

Taxatie stolpboerderij, bijgebouwen en erf ter grootte van 00.90.00ha

Onderdelen woning	Bouwjaar	m ³	m ²	Eenheids-prijs	Waarde
Woning	1862	265	105	€	
Deel	1862		230	€	
Tuin bij woning			1000	€	
Totaal woning					
Gebouwen	Bouwjaar	m³	m²	Eenh	
Aanbindstal	1978		320	€	
Asbest opruiming (dakbedekking)	1978		520	€	
Mestkelder	1978	220		€	
Mestvaalt			210	€	
Veldschuur (onverhard)	1958		80	€	
Veldschuur (onverhard)	1958		40	€	
Veldschuur (onverhard)	1958		45	€	
Grond bij niet-woning			8000	€	
Totaal					
Totale waarde					
Totale waarde					



Taxatie stolpboerderij, bijgebouwen en erf en perceel cultuurgrond ter grootte van in totaal 10.10.35ha

Onderdelen woning	Bouwjaar	m ³	m ²	Eenheids-prijs	Waarde
Woning	1862	265	105	€	
Deel	1862		230	€	
Tuin bij woning			1000	€	
Totaal woning					
Gebouwen	Bouwjaar	m ³	m ²	Eenhe	
Aanbindstal	1978		320	€	
Asbest opruiming (dakbedekking)	1978		520	€	
Mestkelder	1978	220		€	
Mestvaalt			210	€	
Veldschuur (onverhard)	1958		80	€	
Veldschuur (onverhard)	1958		40	€	
Veldschuur (onverhard)	1958		45	€	
Grond bij niet-woning			8000	€	
Cultuurgrond			92035	€	
Totaal					
Totale waarde					
Totale waarde					



4.7 Referenties huurwaarde boerderijen

Objectadres:	Mieldijk ■ Barsingerhorn
Type object	Woonboerderij
Bouwjaar	1900
Oppervlakte wonen	120m ²
Oppervlakte grond	1.200m ²
Energielabel	G
Huurprijs	€ 1 ■■■■■■■■■■
Huurprijs per m ²	€ 1 ■■■■■■■■■■
Ingangsdatum	01-07-2020
Looptijd	Minimaal 12 maanden en maximaal 24 maanden
Bijzonderheden	Gemeubileerd, object is kwalitatief beter dan onderhavig object.

Objectadres:	Dorpsstraat ■ Winkel
Type object	Woonboerderij
Bouwjaar	1872
Oppervlakte wonen	123m ²
Oppervlakte grond	4.255m ²
Energielabel	G
Huurprijs	€ ■■■■■■■■■■
Huurprijs per m ²	€ ■■■■■■■■■■
Ingangsdatum	Niet bekend
Looptijd	Tijdelijk
Bijzonderheden	Gemeubileerd, object is kwalitatief beter dan onderhavig object.

Objectadres:	Ruigeweg ■ Sint Maartensbrug
Type object	Woonboerderij
Bouwjaar	1872
Oppervlakte wonen	105m ²
Oppervlakte grond	m ²
Energielabel	G
Huurprijs	€ ■■■■■■■■■■
Huurprijs per m ²	€ ■■■■■■■■■■
Ingangsdatum	15-01-2019
Looptijd	Tijdelijk
Bijzonderheden	Gemeubileerd, object is kwalitatief beter dan onderhavig object.



Objectadres:	Dorpsstraat ■ Noord-Scharwoude
Type object	Woonboerderij
Bouwjaar	1650
Oppervlakte wonen	90m ²
Oppervlakte grond	227m ²
Energielabel	D
Huurprijs	€ ■ per maand
Huurprijs per m ²	€ ■
Ingangsdatum	5-11-2019
Looptijd	Tijdelijk
Bijzonderheden	Gemeubileerd, object is kwalitatief beter dan onderhavig object.

Objectadres:	Middenweg ■ Heerhugowaard
Type object	Woonboerderij
Bouwjaar	1899
Oppervlakte wonen	435m ²
Oppervlakte grond	1.937m ²
Energielabel	E
Vraaghuur	€ ■
Huurprijs per m ²	€ ■
Ingangsdatum	Op dit moment beschikbaar voor de verhuur.
Looptijd	Voor lange termijn te huur
Bijzonderheden	Gemeubileerd, object is kwalitatief beter dan onderhavig object.

Hierbij wordt opgemerkt dat de hierboven genoemde objecten over het algemeen groter zijn gelet op de GBO en daarnaast in een betere staat verkeren dan onderhavig object. het object aan de Gouwe ■ te Hoogwoud in de ogen van de taxateur, rekening houdend met de ligging en de feitelijke staat, staat van onderhoud en gedateerdheid beter vergelijkbaar is dan het object aan de Wester Boekelweg ■ te Hoogwoud.

Taxatie huurwaarde van onderhavig object bestaande uit de stolpboerderij, bijgebouwen en erf ter grootte van in totaal 00.45.00ha

Onderdelen woning	Bouwjaar	m ³	m ²	Huurprijs per m ² per maand	Huurwaarde per maand	Huurwaarde per jaar
Woning	1862	265	105	€ ■	€ ■	€ ■
Deel	1862		230	€ ■	€ ■	€ ■
Tuin bij woning			1000	€ ■	€ ■	€ ■
Aanbindstal	1978		320	€ ■	€ ■	€ ■
Veldschuur (onverhard)	1958		80	€ ■	€ ■	€ ■
Veldschuur (onverhard)	1958		40	€ ■	€ ■	€ ■
Veldschuur (onverhard)	1958		45	€ ■	€ ■	€ ■
Grond bij niet-woning			3500	€ ■	€ ■	€ ■
Huurwaarde per maand/per jaar						

5 Waardering

5.1 Waarderingsgrondslag

De waarderingsgrondslag voor onderhavige waardering is de marktwaarde.

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

5.2 Toegepaste taxatiemethode

De onderhavige waardering is mede gebaseerd op de volgende waarderingsmethodiek vergelijkmethode.

Vergelijkmethode. Bij de vergelijkmethode wordt de waarde van onderhavig perceel (mede) afgeleid van enigszins vergelijkbare zaken, die rond de waardepeildatum zijn verkocht. Bij onderlinge vergelijking en waardering wordt rekening gehouden met de onderlinge verschillen zoals locatie, ligging, kwaliteit en grootte.

5.3 Waarde

Met inachtneming van de in dit rapport vermelde informatie, de inspectie ter plaatse en vergelijking met marktgegevens, heeft ondergetekende de waarde van onderhavig object bestaande uit de stolpboerderij, bijgebouwen en erf ter grootte van 00.45.00ha naar waardepeildatum 22-10-2020 getaxeerd op:

€

260.000,--k.k.

Zegge

Twee honderd zestig duizend euro

Met inachtneming van de in dit rapport vermelde informatie, de inspectie ter plaatse en vergelijking met marktgegevens, heeft ondergetekende de waarde van onderhavig object bestaande uit de stolpboerderij, bijgebouwen en erf ter grootte van 00.90.00ha naar waardepeildatum 22-10-2020 getaxeerd op:

€

375.000,--k.k.

Zegge

Drie honderd vijfenzeventig duizend euro

Met inachtneming van de in dit rapport vermelde informatie, de inspectie ter plaatse en vergelijking met marktgegevens, heeft ondergetekende de waarde van het perceel weiland ter grootte van circa 09.20.35ha naar waardepeildatum 22-10-2020 getaxeerd op:

€

1.150.000,--k.k.

Zegge

Een miljoen honderd vijftig duizend euro



Met inachtneming van de in dit rapport vermelde informatie, de inspectie ter plaatse en vergelijking met marktgegevens, heeft ondergetekende de waarde van onderhavig object bestaande uit de stolpboerderij, bijgebouwen en erf en perceel cultuurgrond ter grootte van in totaal 10.10.35ha naar waardepeildatum 22-10-2020 getaxeerd op:

€ 1.525.000,--k.k.

Zegge Een miljoen vijfhonderd vijftwintig duizend euro

Met inachtneming van de in dit rapport vermelde informatie, de inspectie ter plaatse en vergelijking met marktgegevens, heeft ondergetekende de huurwaarde van onderhavig object bestaande uit de stolpboerderij, bijgebouwen en erf ter grootte van in totaal 00.45.00ha naar waardepeildatum 22-10-2020 getaxeerd op:

€ 1.035,- per maand.

Zegge Een duizend vijfendertig euro



5.4 Datering en ondertekening

Aldus opgemaakt en getekend, te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap en met de thans beschikbare gegevens.

1 ^e taxateur	:	Peter Kobes
Zwolle	:	11-12-2020
Handtekening	:	

6 Plausibiliteitsverklaring

Naam : Hein Bleijenberg
Naam kantoor : Thorbecke BV
Adres kantoor : Zwartewaterallee 50
Postcode, plaats : 8031 DX Zwolle
Telefoon : 
E-mailadres : @thorbecke.nl

Kwalificatie taxateur:

Functie : Register Taxateur

De taxateur is als deskundige ingeschreven in het volgende register:
NRVT onder nummer RT385697965 in de kamers *Landelijk en Agrarisch Vastgoed, Bedrijfsmatig Vastgoed en WOZ*.

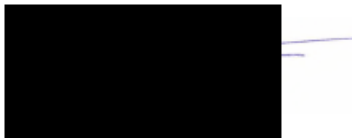
De controlerend taxateur heeft het onderhavig taxatierapport versie 1.0 beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing daarvan. De controlerend taxateur heeft geen inspectie ter plaatse van de onroerende zaak uitgevoerd en heeft zich uitsluitend gericht op het taxatierapport en toebehorende bijlagen.

De controlerend taxateur verklaart op basis van de beoordeelde stukken, dat de bepaalde waarde in het taxatierapport plausibel is.

Controlerend taxateur,

Zwolle, 4 december 2020

Handtekening



7 Bronvermelding

Door de taxateur is gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen:

Opdrachtgever	:	Beschikbaar gestelde informatie met betrekking tot het getaxeerde.
Gemeente Opmeer	:	Bestemmingsplan
Provincie Noord-Holland	:	Omgevingsverordening NH 2020
Kadaster	:	Kadastrale en marktinformatie
Ruimtelijke plannen	:	Bestemmingsplan
Bodemloket	:	Informatie over bodemkwaliteit
Inspectie	:	In- en/of uitpandige inspectie en locatiebeoordeling
Overig	:	

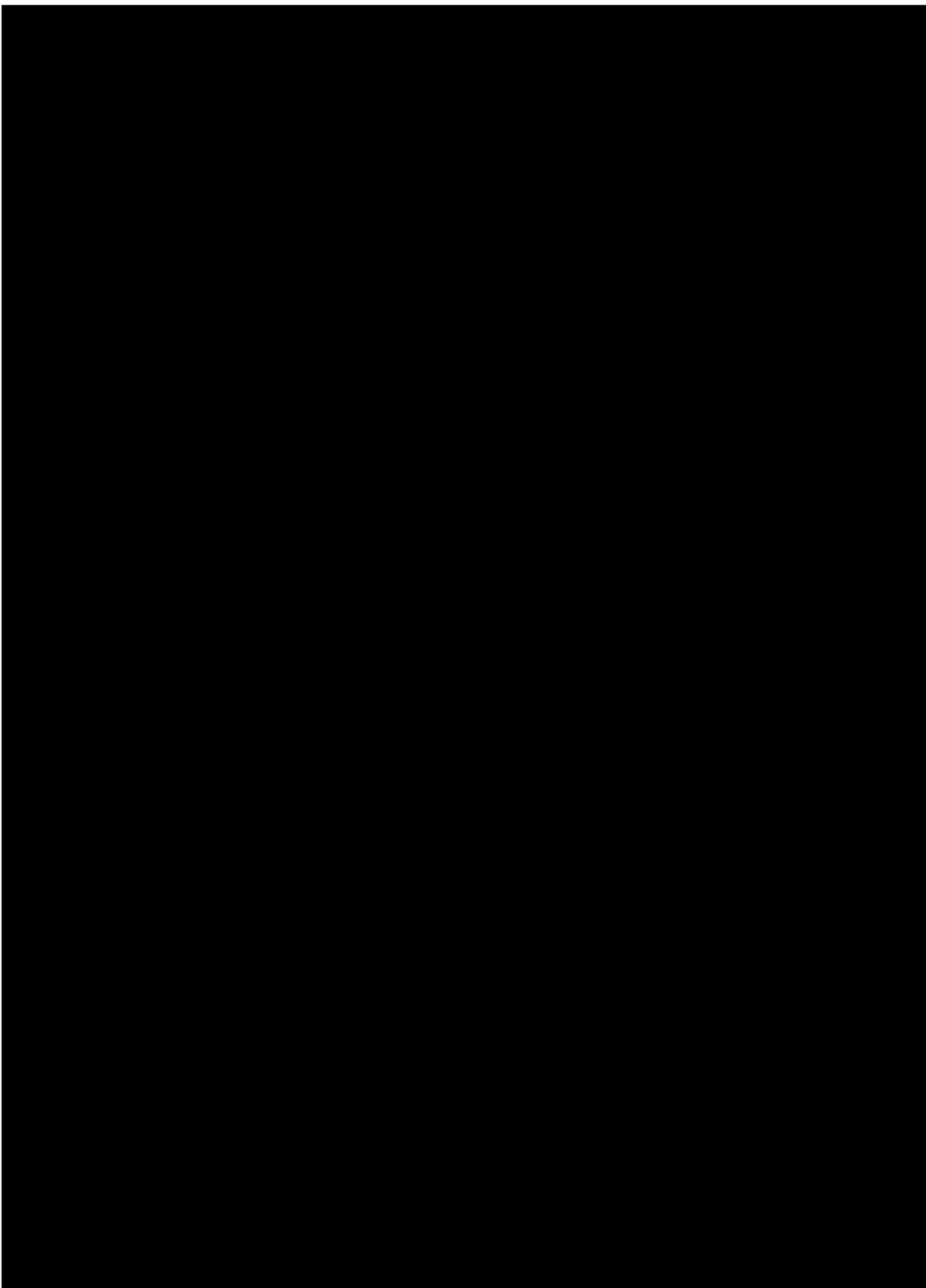


8 Bijlagen

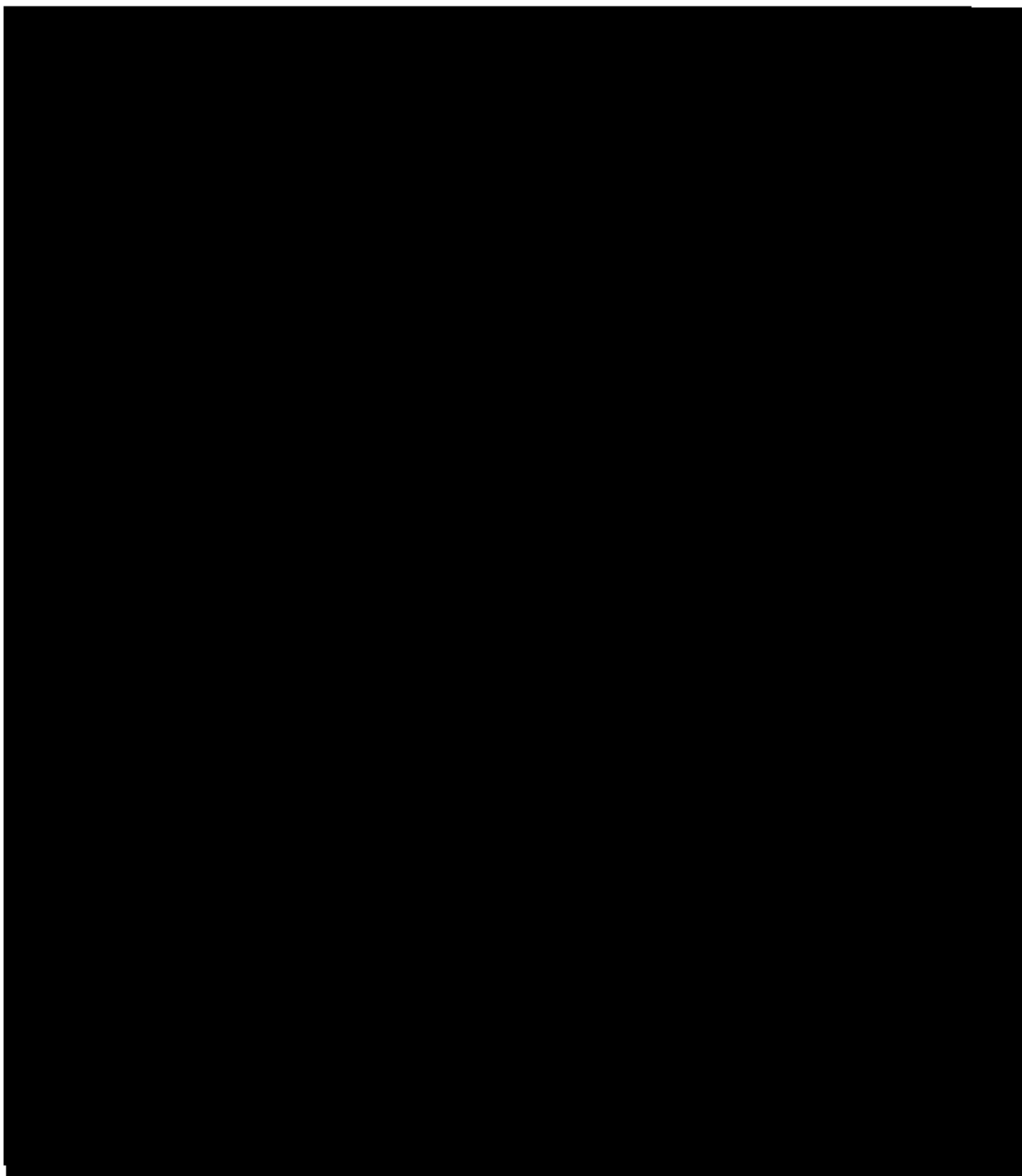
FOTO'S

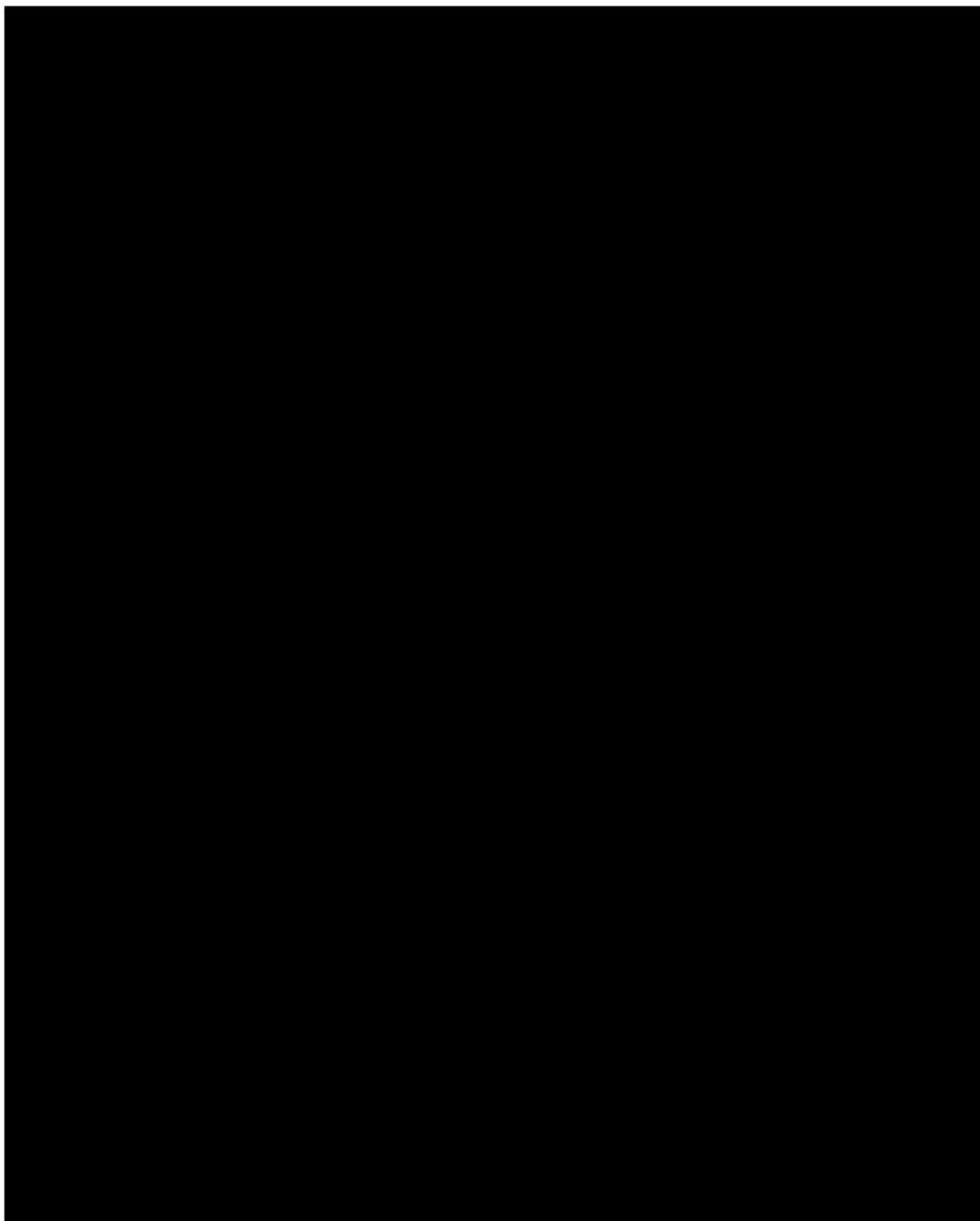
	



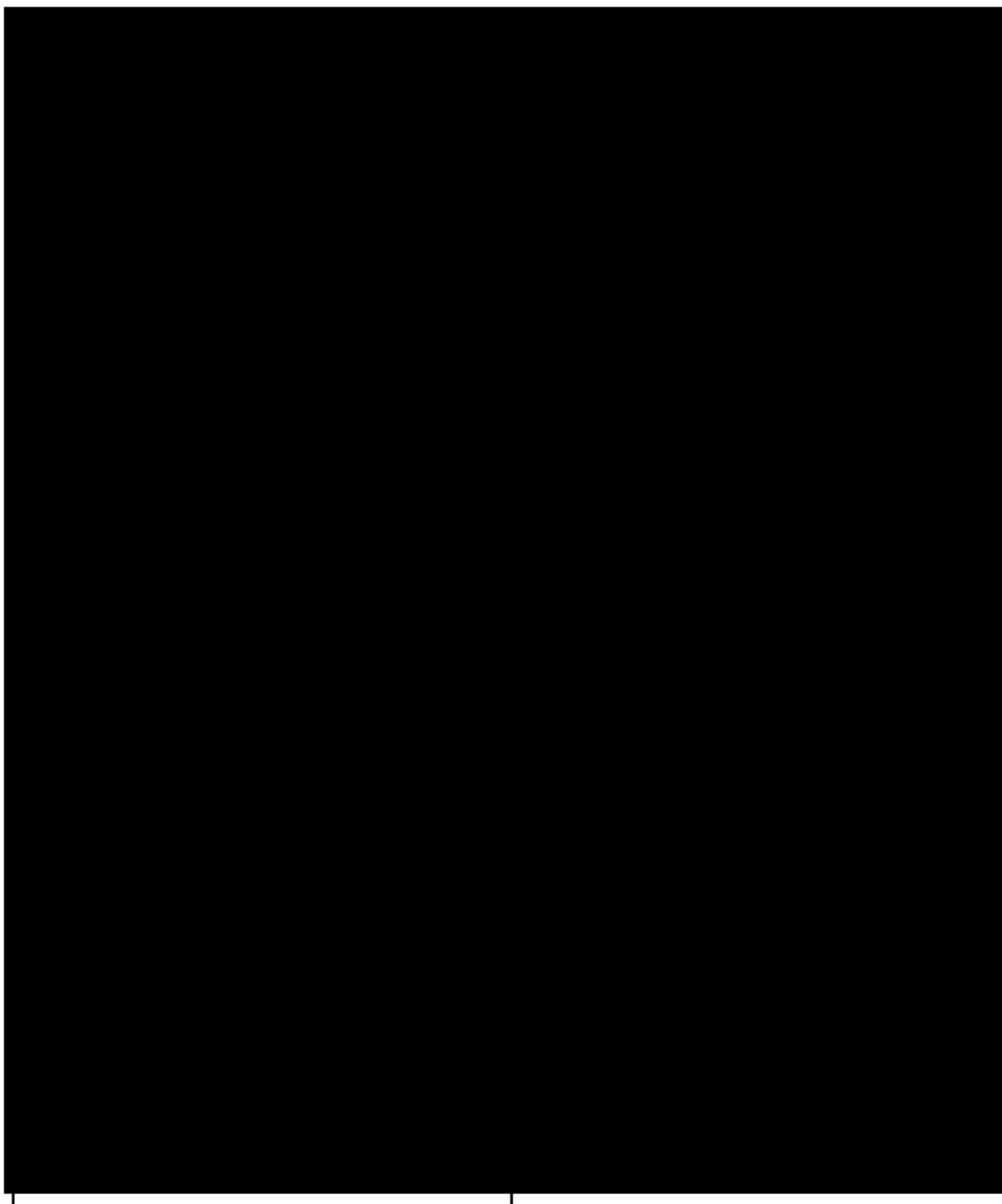


A handwritten signature in blue ink, appearing to be a stylized 'S' or 'B' followed by some illegible characters.

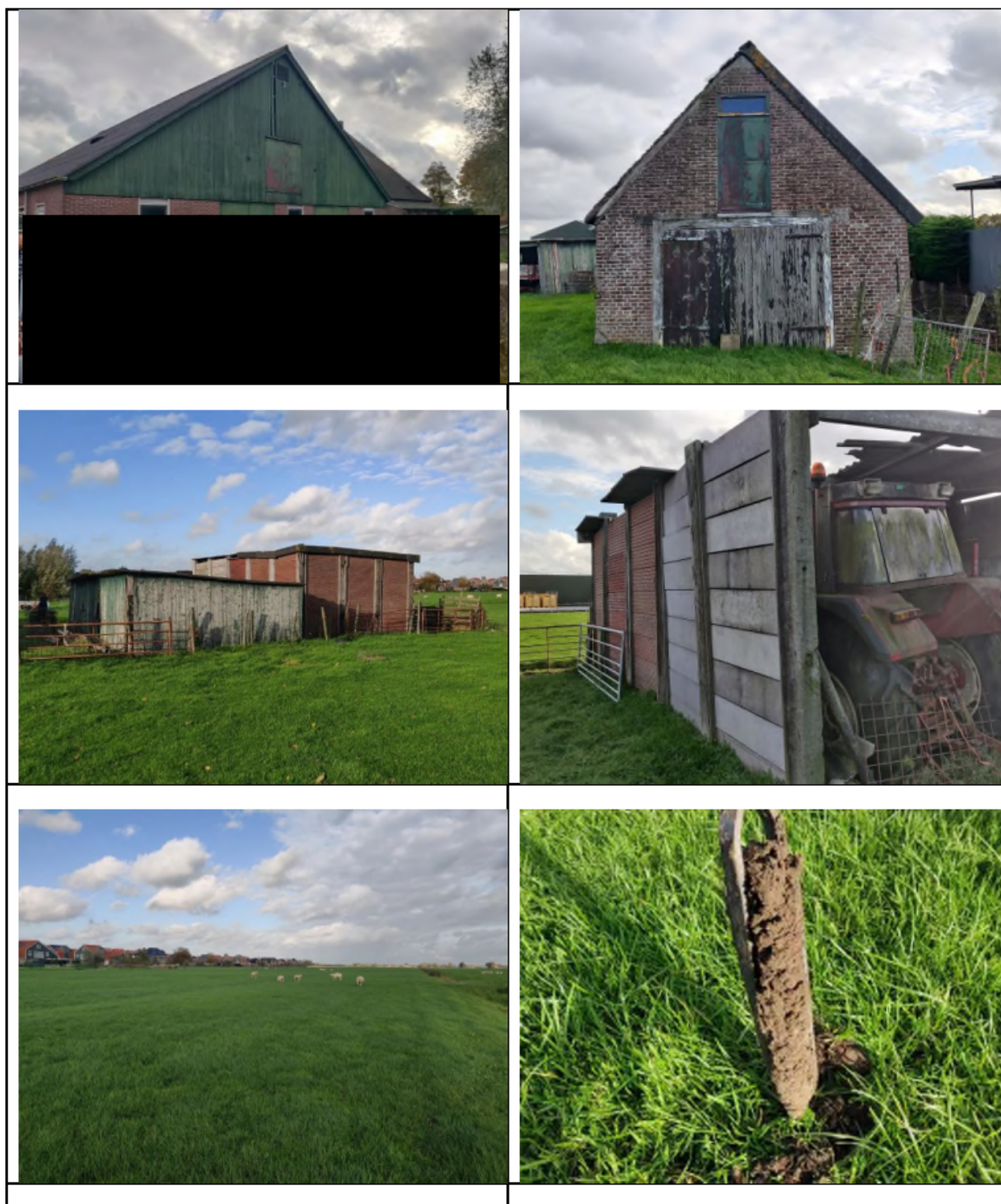




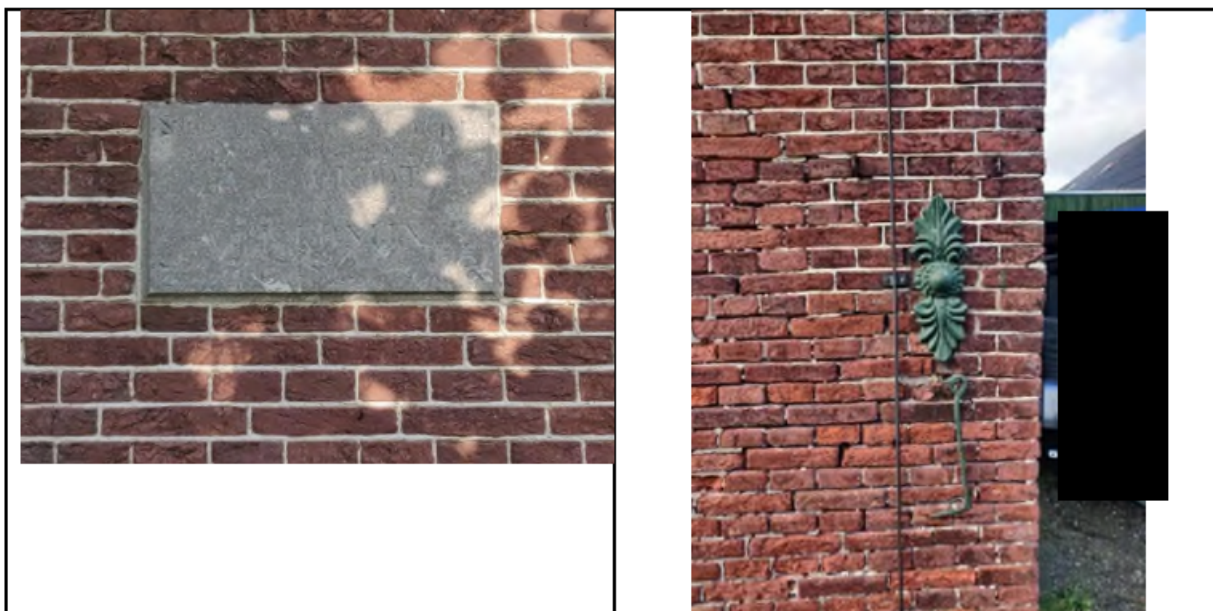
A handwritten signature in blue ink, appearing to be a stylized 'S' or 'B' followed by a flourish.



A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive script that is difficult to decipher. It appears to be the signature of the tax assessor mentioned in the adjacent text.









Taxatierrapport Herenweg 36 Hoogwoud

Pagina 41 van 41

Paraaf taxateur:

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive script that is difficult to decipher. It appears to be a personal signature, likely of the tax assessor mentioned in the text.

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Opmeer U 382
	Kadastrale objectidentificatie : 073490038270000
Locatie	Herenweg 36 1718 AG Hoogwoud
	Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen Verblijfsobject ID: 0432010000001919
Kadastrale grootte	101.035 m ²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	125343 - 525678
Omschrijving	Wonen
	Terrein (grasland)
Herinrichtingsrente	€ 1.479,60
	Eindjaar 2039

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 11411/19 Alkmaar	Ingeschreven op 04-03-2005 om 14:15
Aanvullende stukken	Hyp4 61000/169	Ingeschreven op 10-01-2012 om 14:25
	Is aanvulling op Hyp4 11411/19 Alkmaar	
	Hyp4 60451/165	Ingeschreven op 14-09-2011 om 14:11
	Is aanvulling op Hyp4 11411/19 Alkmaar	
	Hyp4 59199/147	Ingeschreven op 06-12-2010 om 14:21
	Is aanvulling op Hyp4 11411/19 Alkmaar	
	Hyp4 58152/55	Ingeschreven op 20-04-2010 om 13:00
	Is aanvulling op Hyp4 11411/19 Alkmaar	
Overig stuk	Hyp4 66208/19	Ingeschreven op 26-05-2015 om 09:00
Naam gerechtigde		
Adres		
Geboren		te HOOGWOUD
Overleden	06-08-2020	
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	



BETREFT

Opmeer U 382

UW REFERENTIE

Taxatie Opmeer

GELEVERD OP

22-10-2020 - 10:42

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11077990644

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

21-10-2020 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

21-10-2020 - 14:59

BLAD

2 van 2

Burgerlijke staat Zie akte(n)



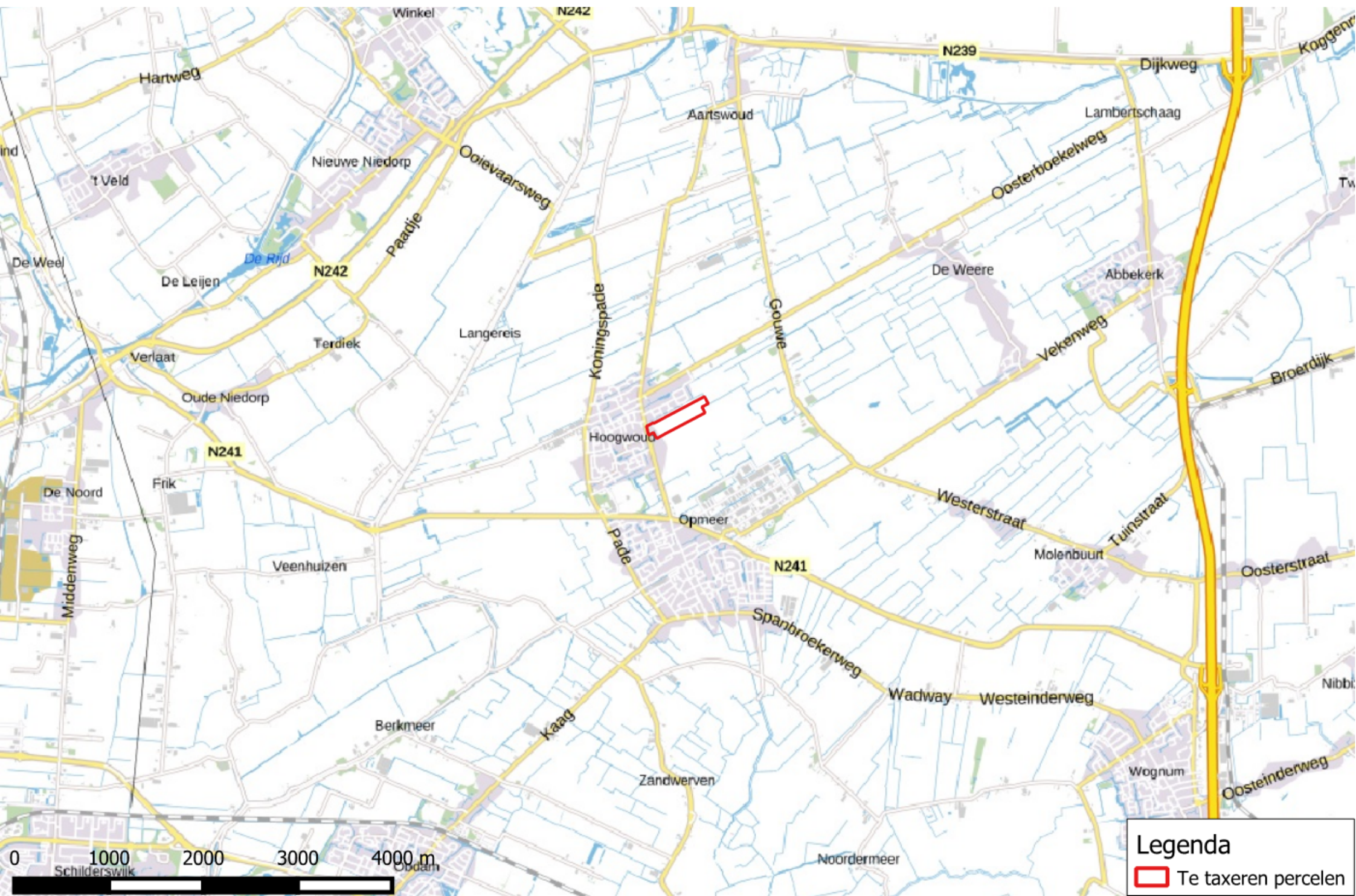
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 oktober 2014.
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers.

502

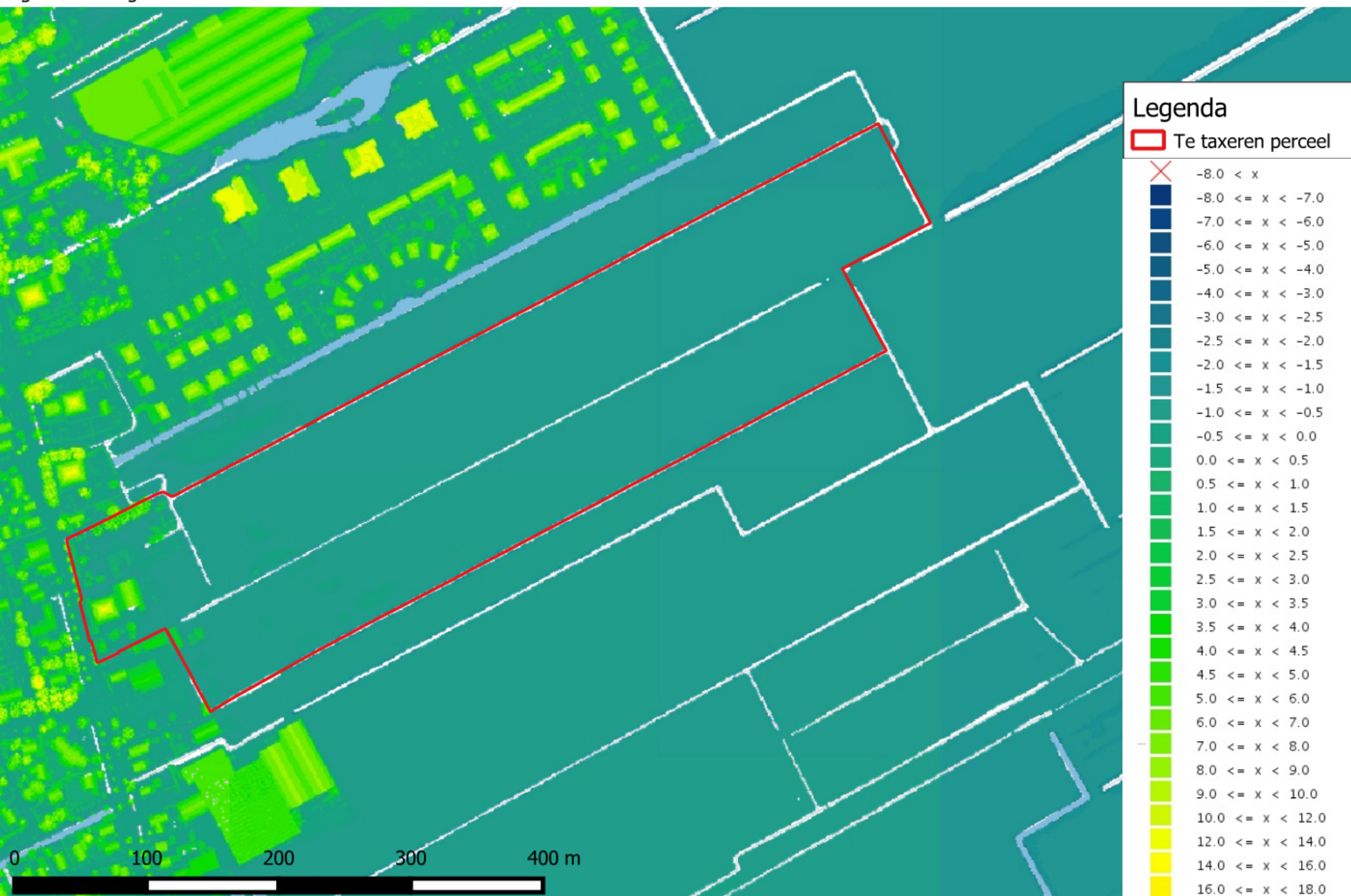
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele

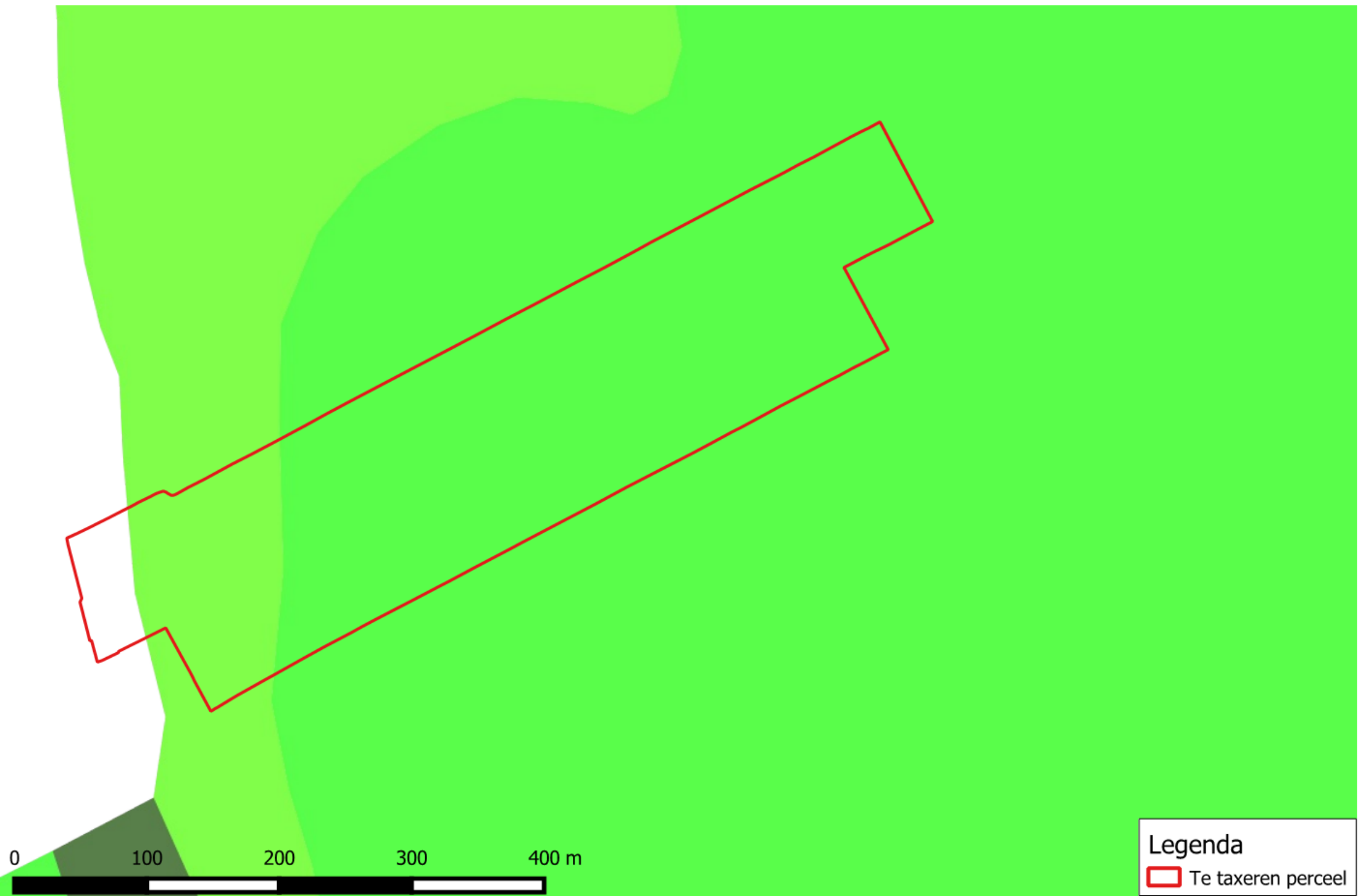


Overzichtskaart









Legenda

Bodemkaart

	Koopveengronden op zand, beginnend ondieper dan 120 cm
	Madeveengronden op veenmosveen
	Madeveengronden op zand met humuspodzol, beginnend ondieper dan 120 cm
	Weideveengronden op veenmosveen
	Weideveengronden op rietveen of zeggerietveen
	Weideveengronden op bagger, verslagen veen, gyttja of andere veensoorten
	Waardveengronden op veenmosveen
	Vlierveengronden op veenmosveen
	Vlierveengronden op bagger, verslagen veen, gyttja of andere veensoorten
	Veengronden met een veenkoloniaal dek op veenmosveen
	Veengronden met een veenkoloniaal dek op zeggeveen, rietzeggeveen of moerasbosveen
	Veengronden met een veenkoloniaal dek op zand met humuspodzol, beginnend ondieper dan 120 cm
	Moerige eerdgronden met een mineraal dek 5-8% lutum en een moerige tussenlaag op zand
	Looppodzolgronden; lemig fijn zand
	Veldpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand
	Kalkhoudende vlakvaaggronden; uiterst fijn zand
	Kalkhoudende vlakvaaggronden; zwak en sterk lemig, kleilig, uiterst fijn zand
	Slikvaaggronden; geen zand beginnend ondieper dan 80 cm
	Gorsvaaggronden; zware zavel en klei; geen zand beginnend ondieper dan 80 cm
	Kalkarme leek-/woudeerdgronden; zavel, profielverloop 5
	Kalkrijke nesvaaggronden; klei
	kalkarme nesvaaggronden; klei
	Kalkarme poldervaaggronden; klei, profielverloop 2
	Kalkarme poldervaaggronden; zavel, profielverloop 3, of 3 en 4, of 4
	Kalkarme poldervaaggronden; lichte zavel, profielverloop 5
	Knippige poldervaaggronden; zavel, profielverloop 2
	Knippige poldervaaggronden; zavel, profielverloop 3
	Knippige poldervaaggronden; zavel, profielverloop 4, of 4 en 3
	Knippige poldervaaggronden; lichte zavel, profielverloop 5
	Kalkarme poldervaaggronden; zware zavel, profielverloop 5
	Knippige poldervaaggronden; zware zavel, profielverloop 5
	Knippige poldervaaggronden; klei, profielverloop 5
	Knippoldervaaggronden; zavel en lichte klei, profielverloop 3
	Knippoldervaaggronden; zavel en lichte klei, profielverloop 4, of 4 en 3
	Knippoldervaaggronden; zware klei, profielverloop 3
	Knippoldervaaggronden; zware klei, profielverloop 4, of 4 en 3
	Zeer ondiepe keileem, potklei, enz
	Kalkhoudende duinvaaggronden; fijn zand
	Duinvaaggronden; leemarm en zwak lemig fijn zand
	Knippige poldervaaggronden; klei, profielverloop 3
	Moerige podzolgronden met een zavel- of een kleidek en een moerige tussenlaag
	Koopveengronden op zeggeveen, rietzeggeveen of (mesotroof) broekveen
	Kalkhoudende vlakvaaggronden; matig fijn zand
	Vlakvaaggronden; leemarm en zwak lemig fijn zand
	Vlierveengronden op zand zonder humuspodzol, beginnend ondieper dan 120 cm
	Moerige podzolgronden met een moerige bovengrond
	Moerige eerdgronden met een moerige bovengrond op zand
	Veengronden met een veenkoloniaal dek op zand zonder humuspodzol
	Moerige podzolgronden met een veenkoloniaal dek en een moerige tussenlaag
	Moerige eerdgronden met een veenkoloniaal dek en een moerige tussenlaag op zand
	Madeveengronden op zand zonder humuspodzol, beginnend ondieper dan 120 cm
	Kalkrijke poldervaaggronden; zware klei, profielverloop 5
	Kalkrijke leek-/woudeerdgronden; klei, profielverloop 5
	Vlakvaaggronden; grof zand
	Kalkrijke poldervaaggronden; lichte zavel, profielverloop 2
	Kalkrijke poldervaaggronden; zware zavel, profielverloop 2
	Kalkrijke drechtvaaggronden ; zavel, profielverloop 1
	Kalkrijke poldervaaggronden; zware zavel, profielverloop 5
	Veldpodzolgronden; lemig fijn zand
	Madeveengronden op zeggeveen, rietzeggeveen of broekveen
	Koopveengronden op veenmosveen
	Kalkarme poldervaaggronden; zavel, profielverloop 2

	Vlietveengronden
	Haarpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand
	Beekeerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand
	Moerige eerdgronden met een zavel- of kleidek en een moerige tussenlaag op zand
	Laarpodzolgronden; lemig fijn zand
	Moerige podzolgronden met een humushoudend zanddek en een moerige tussenlaag
	Kalkarme nesvaaggronden; zavel
	Weideveengronden op zeggeveen, rietzeggeveen of (mesotroof) broekveen
	Tochteerdgronden; klei
	Tochteerdgronden; zavel
	Moerige eerdgronden op niet-gerijpte zavel of klei
	Koopveengronden op bosveen (of eutroof broekveen)
	Weideveengronden op zand, beginnend ondieper dan 120 cm
	Meerveengronden op zand met humuspodzol, beginnend ondieper dan 120 cm
	Gooreerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand
	Hoge bruine enkeerdgronden; lemig fijn zand
	Meerveengronden op zand zonder humuspodzol, beginnend ondieper dan 120 cm
	Veen in ontginning
	Beekeerdgronden; lemig fijn zand
	Gooreerdgronden; lemig fijn zand
	Kalkarme poldervaaggronden; klei, profielverloop 3, of 3 en 4, of 4
	Kalkrijke leek-/woudeerdgronden; zavel, profielverloop 5
	Kalkhoudende vlakvaaggronden; grof zand
	Knippige poldervaaggronden; klei, profielverloop 4, of 4 en 3
	Vlierveengronden op zeggeveen, rietzeggeveen of (mesotroof) broekveen
	Kalkarme leek-/woudeerdgronden; klei, profielverloop 5
	Koopveengronden op rietveen of zeggerietveen
	Kalkarme poldervaaggronden; klei, profielverloop 5
	Aangemaakte petgaten
	Overslaggronden
	Kalkarme drechtvaaggronden; zware klei, profielverloop 1
	Laarpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand
	Hoge zwarte enkeerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand
	Moerige eerdgronden met een zanddek en een moerige tussenlaag op zand
	Kalkhoudende vlakvaaggronden; zeer fijn zand
	Kalkrijke nesvaaggronden; lichte zavel
	Kalkrijke poldervaaggronden; lichte klei, profielverloop 5
	Slikvaaggronden; zand beginnend ondieper dan 80 cm
	Gorsvaaggronden; zware zavel en klei; zand beginnend ondieper dan 80 cm
	Waardveengronden op zeggeveen, rietzeggeveen of (mesotroof) broekveen
	Waardveengronden op zand, beginnend ondieper dan 120 cm
	Hoge bruine enkeerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand
	Lage enkeerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand
	Waardveengronden op bagger, verslagen veen, gyttja of andere veensoorten
	Kalkrijke poldervaaggronden; lichte zavel, profielverloop 5
	Kalkarme drechtvaaggronden; zavel en lichte klei, profielverloop 1
	Kalkrijke nesvaaggronden; zware zavel
	Hoge zwarte enkeerdgronden; lemig fijn zand
	Meerveengronden op zeggeveen, rietzeggeveen of broekveen
	Vlierveengronden op zand met humuspodzol, beginnend ondieper dan 120 cm
	Meerveengronden op veenmosveen
	Vlakvaaggronden; lemig fijn zand
	Petgaten
	Veenafbraakgebied
	Afgegraven
	Opgehoofd of opgespoten
	Oude bewoningsplaatsen
	Moeras
	Water
	Bebouwing
	Dijk
	Duin- en kweldergronden
	associatie

Bodemonderzoekskaart



Legenda

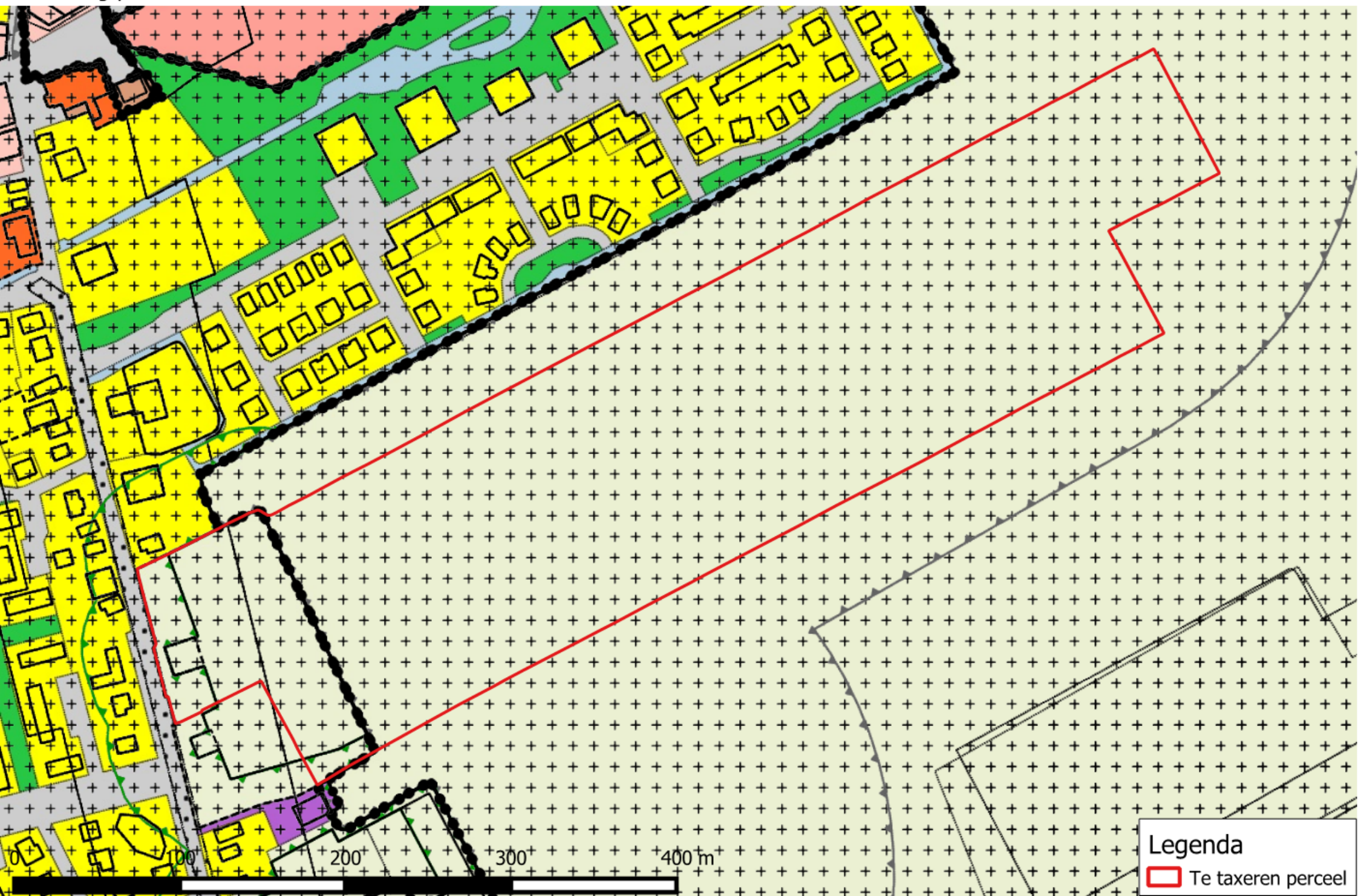
 Te taxeren perceel

Beschikbaarheid gegevens

-  Geen online informatie
-  Uitsluitend via eigen site
-  Uitsluitend via Bodemloket
-  Zowel via Bodemloket als eigen website

Voortgang

-  Gesaneerd
-  Onderzoek uitgevoerd, geen noodzaak tot verder onderzoek of sanering
-  Onderzoek uitgevoerd, verder onderzoek kan noodzakelijk zijn
-  Historische activiteit bekend



Legenda

Te taxeren perceel

Legenda Bestemmingsplankaart

Best./Inp.plan e.d.

- bestem.plangeb.
- inpassingsplangeb.
- uitwerkingsplangeb.
- wijzigingsplangeb.
- rijksbest.plangeb.

Best.hoofdgroepen

- agrarisch
- agrarisch m.wrd.
- bedrijf
- bedrijventerrein
- bos
- centrum
- cultuur en ontsp.
- ontspanning en v.
- detailhandel
- dienstverlening
- gemengd
- groen
- horeca
- kantoor
- maatschappelijk
- natuur
- overig
- recreatie
- sport
- tuin
- verkeer
- water
- wonen
- woongebied

Projectbesluit

- besluitgebied
- besluitvlak
- besluitsubvlak

Tijd.onthef.buitenplans

- besluitgebied
- besluitvlak
- besluitsubvlak

Reactieve aanwijzing

- besluitgebied
- besluitvlak
- besluitsubvlak

Beheersverordening

- besluitgebied
- besluitvlak
- besluitsubvlak

Buiten.toep.beh.verord

- besluitgebied
- besluitvlak
- besluitsubvlak

Exploitatieplan

- besluitgebied
- besluitvlak
- besluitsubvlak

Gerechtelijke uitspraak

- besluitgebied
- besluitvlak
- besluitsubvlak

omgevingsvergunning

- besluitgebied
- besluitvlak
- besluitsubvlak

Dubbelbestemmingen

- waterstaat
- aanvliegroute
- archeologisch/cultu.
- besch. dorps/stads.
- geluidzone
- militaire voorziening.
- straalpad
- waterkering
- waterverkeer
- leiding
- waarde
- onbekend

Bouwwlakken

- bouwvlak

Gebiedsaanduidingen

- geluidzone
- geluidzone
- luchtvaartverkeerzone
- luchtvaartverkeerzone
- vrijwaringszone
- vrijwaringszone
- milieuzone
- milieuzone
- veiligheidszone
- veiligheidszone
- wetgevingzone
- wetgevingzone
- reconstructiewetzone
- reconstructiewetzone
- overige zone
- overige zone

Bouwaanduidingen

- bouwaanduiding

Funcieaanduidingen

- funcieaanduiding

Lettertekenaanduiding

- lettertekenaanduid.

Maatvoeringen

- maatvoering

Figuren

- as van de weg
- dwarsprofiel
- gevelijn
- hartlijn leiding
- relatie
- figuur IMRO2006

Vorbereidingsbesluit

- voorber.besl.geb.
- besluitvlak
- besluitsubvlak

Plancontour en PDF

- bestemmingsplan
- uitwerkingsplan
- wijzigingsplan
- voorbereidingsbesluit
- overig

Gem. structuurvisie

- struct.visieplangeb.
- struct.visiegebied
- struct.visiecomplex

Prov. structuurvisie

- struct.visieplangeb.
- struct.visiegebied
- struct.visiecomplex
- struct.visieverkl.

Provinciaal plan

- prov. plangebied
- prov. gebied
- prov. complex
- prov. verbinding

Nationaal plan

- nat. plangebied
- nat. gebied
- nat. complex
- nat. verbinding

Rijksstructuurvisie

- struct.visieplangeb.
- struct.visiegebied
- struct.visiecomplex

Plancontour en PDF

- provinciaal plan
- rijksplan
- gem. visie
- provinciale visie
- rijksvisie

Prov. verordening

- Prov. verordening
- besluitvlak
- besluitsubvlak

Aanwijzingsbesluit

- besluitgebied
- besluitvlak
- besluitsubvlak

Alg.maatregel.v.best.

- Alg.maatregel.v.bestuur
- besluitvlak
- besluitsubvlak

Plancontour en PDF

- gemeentelijk besluit
- provinciaal besluit
- rijksbesluit







A. Wainwright

- ~~if design on the spring and not on the wire~~



Figure 1

H1W0005-B-02

Dr. E. D. Oliver

VY. 00-10

1716 Dr. H. and Dr. C. - 100

PERSOONLIJK EN VERTROUWELIJK

Gemeente Opmeer
T.a.v. de heer G. Klaver
Postbus 199
1715 ZK SPANBROEK

Per e-mail: gmklover@opmeer.nl

datum

23 september 2020

contactpersoon

Peter Kobes

ons kenmerk

TH1020014

onderwerp

Taxatieopdracht Herenweg 36 Hoogwoud

Geachte heer Klaver,

Op 18 september 2020 verzocht u ons een vrijblijvende offerte op te maken voor een taxatie van de locatie, plaatselijk bekend als Herenweg 36 te Hoogwoud, kadastraal bekend als, gemeente Opmeer, sectie U nummer 382,, ter grootte van in totaal circa 10.10.35 ha. Naar aanleiding van het gesprek dat u met de heer P.J. Kobes heeft gehad, ontvangt u hierbij, ter verificatie en voor opdrachtverstrekking, een omschrijving van de taxatieopdracht met opgave van kosten.

Opdrachtgever en belanghebbenden

De opdracht voor de taxatie wordt verstrekt door heer G. Klaver (Sectorhoofd Grondgebied zaken) namens:

Gemeente Opmeer

Vestigingsadres: Klaproos 1, 1716 VS Opmeer

Postadres: Postbus 199, 1715 ZK Spanbroek

De taxatie is uitsluitend bestemd voor gebruik door de opdrachtgever.

Opdrachtnemer en taxateur

De opdracht is verstrekt aan Thorbecke BV, gevestigd aan de Zwartewaterallee 50, 8031 DX te Zwolle. Namens Thorbecke BV is de heer P.J. Kobes belast met de uitvoering van de opdracht. De taxateur heeft geen betrokkenheid bij de onroerende zaken en heeft deze ook niet gehad. De onroerende zaken zijn niet eerder door de taxateur beoordeeld en de taxateur draagt geen kennis van eerdere waarderingen. De taxateur is geheel vrij om tot een objectieve en onbevooroordeelde waardering te komen.

Taxateur P.J. Kobes is als deskundige ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), onder registratienummer RT 120023719 in de kamers Wonen, BOG, Landelijk en agrarisch en WOZ.

De taxateur verklaart dat hij voldoet aan de kwaliteitseisen zoals gesteld door de certificerende instelling waarbij hij is aangesloten. Verder beschikt de taxateur over relevante ervaring op het voor deze taxatie vereiste gebied. Daarnaast volgt hij actief de ontwikkelingen in de sector en de branche via opleidingen en het bijhouden van vakliteratuur. Taxateur verklaart dat hij tot op heden voldoet aan de eisen voor de hercertificering (NRVT).

Doel van de taxatie

- 1) De taxatie heeft tot doel het waarderen van het object Herenweg 36 te Hoogwoud, kadastraal bekend als, gemeente Opmeer, sectie U nummer 382, waarbij de volgende waarden dienen te worden vastgesteld:
 - Waardebepaling van de stolpboerderij, bijgebouwen en erf, ter grootte van circa 00.90.00 ha. *en 4500 m²*
 - Waardebepaling van het achterliggende perceel weiland, ter grootte van circa 09.20.35 ha.
 - Waardebepaling van het gehele complex.
 - Huurwaardebepaling van de stolpboerderij, bijgebouwen en erf, ter grootte van circa 00.45.00 ha.

Gekozen basis van waarde(s)

Het betreft enerzijds een taxatie van de marktwaarde van het vastgoed zoals omschreven in de IVS 30.1. De marktwaarde zal gewaardeerd worden op basis van de comparatieve methode.

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen een object actief of passief 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.

Anderzijds betreft het een taxatie van de markthuur van het vastgoed zoals omschreven in de IVS 40.1. De markthuur van de stolp, bijgebouwen en erf zal gewaardeerd worden op basis van de comparatieve methode.

Markthuur is het geschatte bedrag waarvoor een belang in vastgoed op de waardepeildatum, na behoorlijke marketing, op passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie door een bereidwillige verhuurder aan een bereidwillige huurder zou worden verhuurd, waarbij elk der partijen zou hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

Onderwerp van de taxatie

De te taxeren onroerende zaken betreffen het volle eigendom.

De onroerende zaak is kadastraal bekend als:

- 1) Gemeente Opmeer, sectie U nummer 382 groot 10.10.35 ha.

De onroerende zaak is plaatselijk bekend als:

- 1) Herenweg 36 te Hoogwoud.

Te taxeren belang

De gronden liggen nabij de woonwijk Hoogwoud-Oost en zijn voor de gemeente Opmeer strategisch van belang om deze in te zetten als uitbreidingslocatie voor woningbouw.

Type object en gebruik

- 1) De locatie Herenweg 36 te Hoogwoud betreft een voormalig agrarisch bedrijf welke op dit moment niet meer als zodanig wordt gebruikt. Het perceel, kadastraal bekend als gemeente Opmeer, sectie U nummer 382 heeft volgens het vigerende bestemmingsplan Herziening Hoogwoud, Opmeer en Spanbroek 2017 de bestemming 'Agrarisch'. Bij de taxatie dient te worden uitgegaan van de vigerende bestemming 'Agrarisch'.

Waarderingsgrondslag en taxatiemethode

Als waarderingsgrondslag geldt de marktwaarde.

Waardepeildata en andere relevante data

Als waardepeildatum geldt datum opname. Het concept-taxatierapport dient te worden afgerond en opgeleverd uiterlijk 3 weken na datum opname.

Aard en bron van de informatie

Voor het waardeoordeel wordt gebruik gemaakt van door de opdrachtgever beschikbaar gestelde informatie over de percelen. Vervolgens zal het huidige marktaanbod gescreend worden en zal analyse plaatsvinden op de reeds gerealiseerde transacties. Voorts wordt er kennis genomen van informatie van het bodemloket van de Rijksoverheid en van het DINO loket. Aansluitend wordt er een analyse uitgevoerd op de gerealiseerde verkopen van vergelijkbare percelen en de uitgifteprijsen.

Te hanteren uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten;

Bij het vaststellen van de waarde hanteren wij een aantal veronderstellingen of aannames. Dit betreffen feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op de waarde en die door ons voor waar zullen worden aangenomen. Wij zullen de navolgende uitgangspunten hanteren:

- a) Er wordt geen bodem-, bommen-, en/of asbestonderzoek uitgevoerd. Door de taxateur wordt aangenomen dat de grond en het grondwater niet zijn verontreinigd met stoffen die de zaak niet of minder geschikt maken voor het doel waarvoor deze gebruikt wordt, tenzij anders vermeld en geschikt is voor het gebruik conform de vigerende publiekrechtelijke bestemming.
- b) Er wordt een beperkt titelonderzoek verricht. Door de taxateur is aangenomen dat er geen zakelijke rechten, kettingbedingen en/of gebruiks- of vervreemdingsbeperkingen bestaan, anders dan die genoemd in de laatste titel van eigendom.

- c) Er wordt beperkt bestemmingsplan onderzoek verricht en de taxateur gaat er van uit dat het huidige beschreven gebruik is toegestaan en alle benodigde vergunningen door de bevoegde instanties zijn afgegeven en nog geldig op de waardepeildatum.
- d) Er wordt vanuit gegaan dat er geen bouwkundige gebreken aanwezig zijn en dat de aanwezige installaties en voorzieningen naar behoren functioneren, tenzij anders vermeld in het taxatierapport.
- e) De waardering is gedeeltelijk gebaseerd op de door de opdrachtgever verstrekte gegevens. De taxateur zal de door de opdrachtgever verstrekte gegevens zoveel als mogelijk controleren. De taxateur gaat er van uit dat de aangeleverde informatie juist en volledig is.
- f) Er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook of hoe ook genaamd.
- g) Er wordt geen onderzoek verricht naar bedrijfsspecifieke voorzieningen en/of installaties. De taxateur houdt geen rekening met de waarde van vaste bedrijfsuitrusting, opgestelde machines en/of bedrijfsspecifieke inrichting.
- h) De locatie wordt door de taxateur ter plaatse opgenomen.

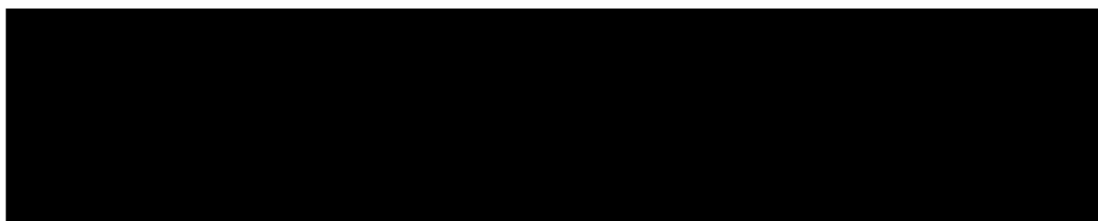
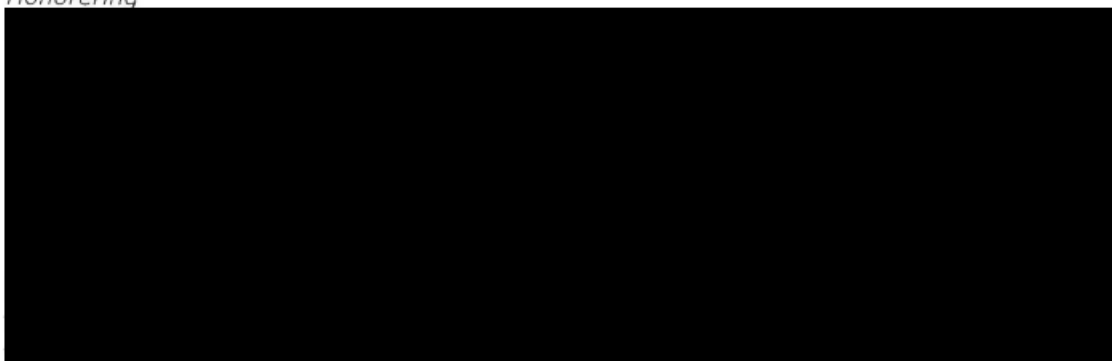
De taxateur acht de gehanteerde uitgangspunten realistisch en passend in het licht van het doel van de taxatie. Voor de waardering van het vastgoed zijn vooraf geen bijzondere uitgangspunten opgegeven door de opdrachtgever.

Beperkingen in gebruik, distributie of publicatie

De taxatie is bestemd voor de opdrachtgever ten behoeve van mogelijke aankoop van de gronden. De taxatie is uitsluitend geschikt voor genoemde opdrachtgever en doel.

De taxatie wordt digitaal in pdf-formaat aangeleverd.

Honorering



[REDACTED]

Verklaring dat op de naleving van deze standaarden toezicht kan worden uitgeoefend op grond van de gedrags- en tuchtregels van NRVt

Taxateur is in het kader van het publieke belang onderworpen aan doorlopend toezicht van het NRVt. In het kader van dit doorlopend toezicht kan de toezichthouder inzage verlangen in taxatiedossiers. De taxateur is verplicht dit te doen waarbij de vertrouwelijkheid van de dossiers door de toezichthouders is geborgd. Deze inzage is beperkt indien hiervoor een wettelijke beperking geldt. Opdrachtgever stemt in met de uitvoering van het doorlopend toezicht tenzij er een aanmerkelijk belang van opdrachtgever is dat zich hiertegen verzet. Opdrachtgever zal dit dan onverwijld mede delen aan taxateur.

Indien de hiervoor vermelde formulering volledig overeenstemt met uw voorgenomen opdracht, kunt u volstaan met ondertekening van dit schrijven en retourzending daarvan naar de opdrachtnemer (secretariaat@thorbecke.nl).

Met vriendelijke groet

[REDACTED]
[REDACTED]
Commercieel directeur

Voor akkoord:
Gemeente Opmeer

De heer G. Klaver

Algemene leverings- en betalingsvoorwaarden Thorbecke

1. Begrippen

- 1.1 Onder Thorbecke worden verstaan de besloten vennootschappen Thorbecke Tijdelijk Management B.V., Taxon Lokale Belastingen B.V. en Taxon Detacheringen B.V., mede handelend onder de naam Thorbecke.
- 1.2 Onder opdrachtgever wordt verstaan de (publiekrechtelijke) rechtspersoon waarmee Thorbecke een overeenkomst van opdracht heeft gesloten.
- 1.3 Onder overeenkomst wordt verstaan de overeenkomst van opdracht tussen Thorbecke en opdrachtgever.
- 1.4 Van "detachering" of "ter beschikking stellen van personeel" in de zin van deze voorwaarden is sprake als Thorbecke een medewerker (hierna: tijdelijk personeel of gedetacheerd medewerker) op verzoek van opdrachtgever ter beschikking stelt aan opdrachtgever teneinde deze medewerker onder toezicht en leiding c.q. regie van opdrachtgever werkzaamheden te laten uitvoeren op een door opdrachtgever aangegeven plaats.
- 1.5 Onder "Manager" wordt verstaan de rechtspersoon of natuurlijk persoon die Thorbecke inzet voor de uitvoering van de overeenkomst. De bepalingen en voorwaarden voor tijdelijk personeel zijn van overeenkomstige toepassing op de tijdelijk managers.

2 Toepasselijkheid

- 2.1 Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle offertes, rechtsbetrekkingen en overeenkomsten waarbij Thorbecke diensten van welke aard ook aan opdrachtgever levert. Afwijkingen en aanvullingen van deze algemene voorwaarden zijn slechts geldig indien deze uitdrukkelijk en schriftelijk zijn overeengekomen.
- 2.2 Toepasselijkheid van inkoop- of andere (algemene) voorwaarden van opdrachtgever wordt uitdrukkelijk van de hand gewezen.
- 2.3 Indien enige bepaling van deze algemene voorwaarden nietig is of vernietigd wordt, zullen de overige bepalingen van deze algemene voorwaarden volledig van kracht blijven.

3 Offerte en totstandkoming

- 3.1 Door Thorbecke zal aan opdrachtgever, behoudens spoedeisende omstandigheden, een schriftelijke offerte worden uitgebracht op basis van de door opdrachtgever aangeleverde eisen en specificaties van de prestatie. Alle offertes zijn vrijblijvend tenzij schriftelijk uitdrukkelijk anders is vermeld.
- 3.2 Opdrachtgever staat in voor de juistheid en volledigheid van de door of namens hem aan Thorbecke opgegeven eisen en specificaties van de prestatie en andere gegevens waarop Thorbecke zijn offerte baseert.
- 3.3 De offerte wordt gedagtekend en geldt ingaande die dag voor de duur van zestig dagen, tenzij in de offerte nadrukkelijk anders is aangegeven.
- 3.4 Een overeenkomst komt niet eerder tot stand dan na de acceptatie van de offerte door opdrachtgever (binnen de geldingsduur van de offerte) en nadat deze acceptatie door Thorbecke schriftelijk is bevestigd danwel door schriftelijke bevestiging van Thorbecke van het anderszins overeengekomene.
- 3.5 De overeenkomst met opdrachtgever heeft geen andere inhoud dan hetgeen in de schriftelijke bevestiging van Thorbecke staat vermeld.
- 3.6 Opdrachtgever mag de uit de overeenkomst met Thorbecke voortvloeiende rechten en/of verplichtingen zonder uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Thorbecke noch geheel noch gedeeltelijk aan een derde overdragen.

4 Medewerking door opdrachtgever

- 4.1 Opdrachtgever zal Thorbecke steeds tijdig alle voor een behoorlijke uitvoering van de overeenkomst nuttige en noodzakelijke gegevens of inlichtingen verschaffen en alle medewerking verlenen. Indien opdrachtgever in het kader van het verlenen van medewerking aan de uitvoering van de overeenkomst eigen personeel inzet, zal dit personeel beschikken over de noodzakelijke kennis, ervaring, capaciteit en kwaliteit.
- 4.2 Indien opdrachtgever de voor de uitvoering van de overeenkomst noodzakelijke gegevens, apparatuur, programmatuur of medewerkers niet, niet tijdig of niet overeenkomstig de afspraken ter beschikking van Thorbecke stelt of indien opdrachtgever op andere wijze niet aan zijn verplichtingen voldoet, heeft Thorbecke het recht tot gehele of gedeeltelijke opschorting van de uitvoering van de overeenkomst en heeft hij het recht om de daardoor ontstane kosten volgens zijn gebruikelijke tarieven in rekening te brengen, een en ander onverminderd het recht van Thorbecke tot uitoefening van enig ander wettelijk recht.
- 4.3 Ingeval medewerkers van Thorbecke op locatie van opdrachtgever werkzaamheden verrichten, draagt opdrachtgever kosteloos zorg voor de door die medewerkers in redelijkheid gewenste faciliteiten, zoals een werkruimte met computer- en telecommunicatiefaciliteiten. De werkruimte en faciliteiten zullen voldoen aan alle geldende (wettelijke) eisen en voorschriften betreffende arbeidsomstandigheden.

5 Prijzen, facturen en betaling

- 5.1 Alle genoemde prijzen in offertes en overeenkomsten zijn exclusief omzetbelasting (BTW) en andere heffingen welke van overheidswege worden opgelegd.
- 5.2 De uren die door het ter beschikking gesteld personeel zijn gewerkt, zullen door opdrachtgever aan Thorbecke worden vergoed op basis van het overeengekomen uurtarief. Het in de offertes en overeenkomsten genoemde uurtarief geldt maximaal voor de duur van de overeenkomst. Het uurtarief voor tijdelijk personeel geldt uitsluitend voor het in de opdrachtbevestiging genoemd ter beschikking gesteld personeel.
- 5.3 Indien dit in de opdrachtbevestiging uitdrukkelijk vermeld is, is Thorbecke gerechtigd naast het tarief voor bestede uren ook andere kosten (zoals reiskosten) aan opdrachtgever in rekening te brengen.
- 5.4 Prijswijzigingen die het gevolg zijn van overheidsmaatregelen en algemene prijscompensatie, zullen aan opdrachtgever worden doorberekend met ingang van het tijdstip van invoering van die wijziging(en).
- 5.5 Indien sprake is van een periodieke betalingsverplichting van opdrachtgever, geldt dat Thorbecke gerechtigd is schriftelijk op een termijn van tenminste drie maanden de geldende prijzen en tarieven aan te passen. Indien opdrachtgever niet

- akkoord wenst te gaan met een dergelijke aanpassing, is opdrachtgever gerechtigd binnen dertig dagen na de kennisgeving de overeenkomst te beëindigen tegen de datum waarop de aanpassing in werking zou treden.
- 5.6 Thorbecke factureert wekelijks achteraf tenzij anders is overeengekomen. Partijen zullen in voorkomende situaties in de overeenkomst de termijnen vastleggen waarop Thorbecke de vergoeding voor de overeengekomen prestaties aan opdrachtgever in rekening brengt.
- 5.7 Facturen worden door opdrachtgever betaald volgens de op de factuur vermelde betalingscondities. Opdrachtgever is niet gerechtigd tot verrekening of tot opschorting van een betaling. Betaling van het verschuldigde aan een ander dan Thorbecke, geldt niet als een bevrijdende betaling.
- 5.8 In geval van tussentijdse beëindiging van de overeenkomst zal Thorbecke aan opdrachtgever een eindafrekening factureren. Het in de voorgaande leden bepaalde is van overeenkomstige toepassing.
- 5.9 Facturen van Thorbecke worden samengesteld aan de hand van de feitelijke gewerkte uren van het door Thorbecke ter beschikking gestelde personeel. De opdrachtgever is medeverantwoordelijk voor de juistheid van het factuurbedrag door controle aan de hand van de bij de factuur gevoegde urenverantwoording.
- 5.10 Bezwaren tegen de juistheid van een factuur dienen binnen 8 dagen na de factuurdatum bij de Administratie van Thorbecke te zijn ingediend, bij gebreke waarvan opdrachtgever wordt geacht met de gehele factuur te hebben ingestemd. Na deze termijn worden klachten niet meer in behandeling genomen en heeft de opdrachtgever zijn rechten verloren.
- 5.11 Indien opdrachtgever de juistheid van een onderdeel van een factuur betwist, is hij niettemin gehouden tot betaling van het niet-betwiste gedeelte.
- 5.12 Indien opdrachtgever de verschuldigde bedragen niet tijdig voldoet, is opdrachtgever, zonder dat enige aanmaning of ingebrekestelling nodig is, over het openstaande bedrag wettelijke rente verschuldigd van 1% per maand, waarbij een gedeelte van een maand als een volle maand wordt berekend.
- 5.13 Indien opdrachtgever na aanmaning of ingebrekestelling nalatig blijft de vordering te voldoen, kan Thorbecke de vordering uit handen geven, in welk geval opdrachtgever naast het dan verschuldigde totale bedrag tevens gehouden is tot vergoeding van alle gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten, waaronder kosten berekend door externe deskundigen naast de in rechte vastgestelde kosten. De buitengerechtelijke kosten worden gesteld op tenminste 15% van het totaal verschuldigde bedrag, met een minimum van € 200,-.
- 5.14 Iedere betaling door opdrachtgever strekt allereerst tot voldoen van de verschuldigde rente en vervolgens tot voldoen van de op de invordering vallende kosten. Pas na voldoen van deze bedragen strekt enige betaling door opdrachtgever in mindering op de in hoofdsom openstaande vorderingen.
- 6 Tijdelijk personeel**
- 6.1 Thorbecke stelt aan opdrachtgever tijdelijk personeel ter beschikking. Thorbecke stelt in overleg met opdrachtgever de periode vast waarvoor het personeel ter beschikking wordt gesteld.
- 6.2 Thorbecke zal zoveel mogelijk zorg aanwenden als onder omstandigheden van Thorbecke redelijkerwijs verwacht mag worden om te voldoen aan de vereisten die opdrachtgever aan het tijdelijk personeel stelt.
- 6.3 De leiding over en het dagelijks toezicht op de door het ter beschikking gesteld personeel te verrichten werkzaamheden geschieden door opdrachtgever. De werkzaamheden worden op de door opdrachtgever aangegeven plaats uitgevoerd.
- 6.4 Indien een overeenkomst tot het inzetten van tijdelijk personeel is aangegaan met het oog op uitvoering door een bepaalde persoon, is Thorbecke steeds gerechtigd na overleg met opdrachtgever deze persoon te vervangen door een of meer andere personen met dezelfde kwalificaties.
- 6.5 Opdrachtgever is gerechtigd om vervanging van het tijdelijk personeel te verzoeken (1) indien de gedetacheerde medewerker of tijdelijke manager aantoonbaar niet aan uitdrukkelijk overeengekomen kwaliteitseisen voldoet en opdrachtgever dit binnen vijf werkdagen na de aanvang van de werkzaamheden schriftelijk aan Thorbecke kenbaar maakt, dan wel (2) ingeval van langdurige ziekte of uitdiensttreding van de gedetacheerde medewerker of tijdelijke manager.
- 6.6 Thorbecke zal aan het verzoek onverwijld met prioriteit aandacht geven. Thorbecke staat er niet voor in dat vervanging steeds mogelijk is. Indien vervanging niet of niet aanstands mogelijk is, vervallen de aanspraken van opdrachtgever op verdere nakoming van de overeenkomst evenals alle aanspraken van opdrachtgever wegens niet-nakoming van de overeenkomst. Betalingsverplichtingen van opdrachtgever betreffende de verrichte werkzaamheden blijven in stand.
- 6.7 Thorbecke spant zich er voor in dat de gedetacheerde medewerker of tijdelijke manager gedurende de duur van de overeenkomst beschikbaar blijft, onverminderd het gestelde in dit artikel inzake vervanging.
- 7 Overname personeel**
- 7.1 Indien de opdrachtgever gedurende de looptijd van de overeenkomst alsmede één jaar na beëindiging medewerkers van Thorbecke die betrokken zijn geweest bij de uitvoering van de overeenkomst in dienst neemt dan wel anderszins, direct of indirect, voor zich laat werken, is opdrachtgever gehouden tot onmiddellijke betaling van een passende schadeloosstelling van tenminste 20% van de door betreffende medewerker op basis van het geldende uurtarief in duizend uren te behalen omzet.
- 8 Geheimhouding**
- 8.1 Elk der partijen garandeert dat alle van de andere partij ontvangen gegevens waarvan men weet of dient te weten dat deze van vertrouwelijke aard zijn, geheim blijven, tenzij een wettelijke plicht openbaarmaking van die gegevens gebiedt. Thorbecke zal in dat kader alle mogelijke voorzorgsmaatregelen nemen ter bescherming van de belangen van opdrachtgever. Thorbecke zal deze geheimhoudingsplicht ook opleggen aan de ter beschikking gestelde medewerker of manager. De partij die vertrouwelijke gegevens ontvangt, zal deze slechts gebruiken voor het doel waarvoor deze verstrekt zijn. Gegevens worden in ieder geval als vertrouwelijk beschouwd indien deze door een der partijen als zodanig zijn aangeduid. Bij overtreding van het in dit artikel genoemde, verbeurt de Opdrachtgever een onmiddellijk opeisbare boete ten bedrage van € 10.000,- (zegge: tien duizend Euro) per gebeurtenis en € 1.000,- (zegge: één duizend Euro) voor iedere dag dat de overtreding voortduurt. Deze boete laat onverlet alle overige aanspraken welke de Opdrachtnemer terzake kan doen gelden op schadevergoeding.
- 8.2 Opdrachtgever zal tijdens de duur van de overeenkomst alsmede na beëindiging daarvan aan derden geen mededelingen doen en/of informatie verstrekken omtrent de aanpak, werkwijze, rapportage, e.d. van Thorbecke en het ter beschikking gestelde personeel.

9 Aansprakelijkheid en vrijwaring

- 9.1 Alle diensten van Thorbecke worden uitgevoerd op basis van een inspanningsverbintenis, tenzij en voor zover in de schriftelijke overeenkomst Thorbecke uitdrukkelijk een resultaat heeft toegezegd en het betreffende resultaat tevens met voldoende bepaaldheid is omschreven. Eventuele afspraken betreffende een serviceniveau worden steeds slechts schriftelijk uitdrukkelijk overeengekomen.
- 9.2 Personeel dat aan opdrachtgever ter beschikking is gesteld, werkt geheel en uitsluitend onder leiding, toezicht en verantwoordelijkheid van opdrachtgever. In dat kader is Thorbecke jegens opdrachtgever niet aansprakelijk voor schade, van welke aard dan ook, ten gevolge van een fout van aan opdrachtgever ter beschikking gesteld personeel.
- 9.3 Er is uitsluitend sprake van een toerekenbare tekortkoming aan de zijde van Thorbecke, indien Thorbecke bij de vervulling van haar verplichtingen fouten heeft gemaakt of nalatigheden heeft begaan, die een goed, met normale vakkennis uitgerust en met zorgvuldigheid handelende opdrachtnemer had moeten vermijden, echter uitsluitend voor zover sprake is van opzet of grove schuld aan de zijde van Thorbecke.
- 9.4 De totale aansprakelijkheid van Thorbecke wegens toerekenbare tekortkoming in de nakoming van de overeenkomst is beperkt tot vergoeding van directe schade tot maximaal 25% van het bedrag van de voor die overeenkomst bedongen prijs (excl. BTW).
- 9.5 De aansprakelijkheid van Thorbecke wegens toerekenbare tekortkoming in de nakoming van een overeenkomst ontstaat in alle gevallen slechts indien opdrachtgever Thorbecke onverwijld en deugdelijk schriftelijk in gebreke stelt, waarbij een redelijke termijn ter zuivering van de tekortkoming wordt gesteld, en Thorbecke ook na die termijn toerekenbaar te kort blijft schieten in de nakoming van zijn verplichtingen. De ingebrekestelling dient een zo volledig en gedetailleerd mogelijke omschrijving van de tekortkoming te bevatten, zodat Thorbecke in staat is adequaat te reageren. Iedere vordering tot schadevergoeding tegen Thorbecke vervalt door het enkele verloop van 6 maanden na het ontstaan van de vordering.
- 9.6 Aansprakelijkheid van Thorbecke is uitgesloten voor indirecte schade, gevolgschade, schade als gevolg van overschrijding van de einddatum van het project, gederfde winst, gemiste besparingen, derving belastinginkomsten, derving rente, verminderde goodwill, schade door bedrijfsstagnatie, schade als gevolg van aanspraken van afnemers van opdrachtgever, vermindering of verlies van data, schade verband houdende met het gebruik van door opdrachtgever aan Thorbecke voorgeschreven zaken, materialen of software van derden, schade verband houdende met de inschakeling van door opdrachtgever aan Thorbecke voorgeschreven toeleveranciers en alle andere vormen van schade dan genoemd in artikel 9.3 uit welken hoofde dan ook.
- 9.7 Opdrachtgever vrijwaart Thorbecke en de tijdelijk manager voor schade ontstaan, ook jegens derden, door handelen of nalaten van een (niet-)ondergeschikte van opdrachtgever, waaronder begrepen schadeaanspraken door derden jegens Thorbecke of de manager voortvloeiende uit de wet.
- 9.8 Opdrachtgever vrijwaart Thorbecke voor elke aanspraak van een derde wegens een fout van een aan opdrachtgever ter beschikking gestelde werknemer. Indien Thorbecke, ondanks het hiervoor gestelde, door een derde aansprakelijk wordt gesteld en Thorbecke in dat kader schadevergoeding heeft moeten betalen, heeft Thorbecke voor het gehele alsdan door haar voldane bedrag aan schadevergoeding en kosten op opdrachtgever recht van regres.

10 Overmacht

- 10.1 Geen van partijen is gehouden tot het nakomen van enige verplichting indien hij daartoe verhinderd is als gevolg van overmacht. Onder overmacht wordt mede verstaan overmacht van toeleveranciers van Thorbecke, het niet naar behoren nakomen van verplichtingen van toeleveranciers die door opdrachtgever aan Thorbecke zijn voorgeschreven evenals gebrekkigheid van zaken, materialen, programmatuur van derden waarvan het gebruik door opdrachtgever aan Thorbecke is voorgeschreven.
- 10.2 Indien een overmachtsituatie langer dan negentig dagen heeft geduurd, hebben partijen het recht om de overeenkomst door schriftelijke ontbinding te beëindigen. Hetgeen reeds ingevolge de overeenkomst gepresteerd is, wordt in dat geval naar verhouding afgerekend, zonder dat partijen elkaar overigens iets verschuldigd zullen zijn.

11 Veiligheid

- 11.1 Opdrachtgever zal alle bepalingen van artikel 7:658 BW (bescherming tegen gevaren) onverkort in acht nemen met betrekking tot medewerkers van Thorbecke die op de locatie van opdrachtgever werkzaamheden verrichten. Opdrachtgever is jegens deze medewerkers van Thorbecke in dat kader volledig aansprakelijk en zal de binnen zijn organisatie geldende huis- en beveiligingsregels tijdig aan de in te zetten medewerkers van Thorbecke kenbaar maken. Opdrachtgever vrijwaart Thorbecke uitdrukkelijk voor iedere aanspraak van medewerkers van Thorbecke te diere zake. Indien Thorbecke, ondanks het hiervoor gestelde, door een medewerker aansprakelijk wordt gesteld en Thorbecke in dat kader een schadevergoeding heeft moeten betalen, dan heeft Thorbecke voor het gehele alsdan door haar voldane bedrag aan schadevergoeding en kosten op opdrachtgever recht van regres.

12 Beëindiging overeenkomst

- 12.1 Indien de duur van de opdracht voor het ter beschikking stellen van personeel in de opdrachtbevestiging is vastgelegd dan eindigt de opdracht van rechtswege, zonder dat opzegging is vereist, na afloop van de periode zoals aangegeven in de opdrachtbevestiging.
- 12.2 Partijen kunnen de overeenkomst tussentijds beëindigen door opzegging bij aangetekend schrijven met inachtneming van een minimale opzegtermijn van 1 maand. De opzeggende partij is niet aansprakelijk voor enigerlei schade die de wederpartij lijdt bij of ten gevolge van de tussentijdse beëindiging.
- 12.3 Aan elk der partijen komt de bevoegdheid tot ontbinding van de overeenkomst slechts toe indien de andere partij, steeds in alle gevallen na een deugdelijke en zo gedetailleerd mogelijke schriftelijke ingebrekestelling waarbij een redelijke termijn gesteld wordt voor zuivering van de tekortkoming, toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van wezenlijke verplichtingen uit de overeenkomst, deze algemene voorwaarden of enige andere uit hoofde van de samenwerking op partijen rustende verplichting.
- 12.4 Thorbecke en opdrachtgever hebben het recht om de opdracht met onmiddellijke ingang, zonder rechterlijke tussenkomst bij schriftelijke verklaring bij omstandigheden van gewichtige aard, waarbij van partijen, of één der partijen, niet kan worden gevergd de overeenkomst tot de overeengekomen duur voort te zetten.

- 12.5 In afwijking van het bepaalde in artikel 7:408 BW kan elk der partijen de overeenkomst zonder ingebrekestelling met onmiddellijke ingang geheel of gedeeltelijk schriftelijk beëindigen indien de wederpartij -al dan niet voorlopig- surséance van betaling wordt verleend, indien ten aanzien van wederpartij faillissement wordt aangevraagd of indien de onderneming van de wederpartij wordt geliquideerd of beëindigd anders dan ten behoeve van reconstructie of samenvoeging van ondernemingen of indien beslag is gelegd op een aanzienlijk deel van het vermogen van een der partijen. Thorbecke is wegens deze beëindiging nimmer tot enige restitutie van reeds ontvangen gelden dan wel tot schadevergoeding gehouden.
- 12.6 Indien opdrachtgever op het moment van de ontbinding als bedoeld in artikelen 12.3, 12.4 en 12.5 reeds prestaties ter uitvoering van de overeenkomst heeft ontvangen, zullen deze prestaties en de daarmee samenhangende betalingsverplichting geen voorwerp van ongedaanmaking zijn, tenzij opdrachtgever bewijst dat Thorbecke ten aanzien van die prestaties in verzuim is. Bedragen die Thorbecke vóór de ontbinding heeft gefactureerd in verband met hetgeen hij ter uitvoering van de overeenkomst reeds naar behoren heeft verricht of geleverd, blijven met inachtneming van het in de vorige volzin bepaalde onverminderd verschuldigd en worden op het moment van de ontbinding direct opeisbaar.
- 12.7 De overeenkomst kan tussentijds en met onmiddellijke ingang door Thorbecke worden beëindigd, indien één van de navolgende gevallen zich voordoet: (1) bij overlijden, ondercuratelestelling of onder bewindstelling van de tijdelijke manager; (2) bij een wijziging in de samenstelling van de directie van de manager, bij vertrek van de directeur van de manager bij de manager of bij verlies van het controlerend belang van één der aandeelhouders in de manager; (3) indien de overeenkomst tussen Thorbecke en de manager onverhoopt niet tot stand komt, dan wel - ongeacht door welke oorzaak - tussentijds wordt beëindigd. Thorbecke is gehouden om binnen 7 dagen na de kennisgeving van het desbetreffende geval de overeenkomst bij aangetekend schrijven te beëindigen, bij gebreke waarvan de overeenkomst in stand blijft. Thorbecke is niet aansprakelijk voor enigerlei schade die opdrachtgever lijdt bij of ten gevolge van de hier bedoelde onmiddellijke beëindigingmogelijkheden.
- 13 Belastingen**
- 13.1 Thorbecke is gehouden tot tijdige en volledige afdracht van de voor het tijdelijk personeel in verband met de overeenkomst te betalen loonbelasting en (voorschot-) premies voor sociale verzekeringen. Thorbecke vrijwaart opdrachtgever voor alle wettelijke aanspraken van de belastingdienst respectievelijk sociale verzekeringsinstanties met betrekking tot belastingen en sociale verzekeringspremies welke direct samenhangen met de terbeschikkingstelling door Thorbecke van het tijdelijk personeel (de zgn. inlenersaansprakelijkheid), mits opdrachtgever de afwikkeling van de betreffende aanspraken geheel aan Thorbecke overlaat, hem daarbij alle medewerking verleent en hem alle benodigde informatie en, indien door Thorbecke gewenst, procesvolmachten verstrekt.
- 14 Voorbehoud van eigendom en rechten, zaaksvorming en retentie**
- 14.1 Alle aan opdrachtgever geleverde zaken blijven eigendom van Thorbecke totdat alle bedragen die opdrachtgever verschuldigd is voor de krachtens de overeenkomst geleverde of te leveren zaken of verrichte of te verrichten werkzaamheden, evenals alle overige bedragen die opdrachtgever wegens het tekortschieten in de betalingsverplichting verschuldigd is, volledig aan Thorbecke zijn voldaan.
- 14.2 Rechten worden in voorkomend geval aan opdrachtgever steeds verleend of overgedragen onder de voorwaarde dat opdrachtgever de daarvoor overeengekomen vergoedingen tijdig en volledig betaalt.
- 14.3 Thorbecke kan de in het kader van de overeenkomst ontvangen of gegenereerde zaken, producten, vermogensrechten, gegevens, documenten, databestanden en (tussen-)resultaten van de dienstverlening van Thorbecke onder zich houden, ondanks een bestaande verplichting tot afgifte, totdat opdrachtgever alle aan Thorbecke verschuldigde bedragen betaald heeft.
- 15 Risico**
- 15.1 Het risico van verlies, diefstal of beschadiging van zaken, producten, programmatuur of gegevens die voorwerp van de overeenkomst zijn, gaat op opdrachtgever over op het moment waarop deze in de feitelijke beschikkingsmacht van opdrachtgever of een hulppersoon van opdrachtgever zijn gebracht.
- 16 Rechten van intellectuele eigendom**
- 16.1 Alle rechten van intellectuele eigendom op de krachtens de overeenkomst ontwikkelde of ter beschikking gestelde databestanden, apparatuur of andere materialen zoals analyses, ontwerpen, documentatie, rapporten, offertes, evenals voorbereidend materiaal daarvan, berusten uitsluitend bij Thorbecke, diens licentiegevers of diens toeleveranciers. Opdrachtgever verkrijgt uitsluitend de gebruiksrechten die bij deze voorwaarden en de wet uitdrukkelijk worden toegekend. Ieder ander of verdergaand recht van opdrachtgever tot verveelvoudiging van databestanden of andere materialen is uitgesloten. Een aan opdrachtgever toekomend recht tot gebruik is niet-exclusief en niet-overdraagbaar aan derden.
- 16.2 Indien in afwijking van artikel 16.1 Thorbecke bereid is zich te verbinden tot overdracht van een recht van intellectuele eigendom, kan een zodanige verbintenis steeds slechts schriftelijk en uitdrukkelijk worden aangegaan. Indien partijen schriftelijk en uitdrukkelijk overeenkomen dat rechten intellectuele eigendom ten aanzien van specifiek voor opdrachtgever ontwikkelde databestanden, apparatuur of andere materialen, over zullen gaan op opdrachtgever, dan laat dit de bevoegdheid van Thorbecke onverlet om de aan die ontwikkeling ten grondslag liggende onderdelen, algemene beginselen, ideeën, ontwerpen, documentatie, werken, programmeertalen en dergelijke, zonder enige beperking voor andere doeleinden toe te passen en te exploiteren, hetzij voor zich zelf hetzij voor derden. Evenmin tast een overdracht van rechten van intellectuele eigendom het recht van Thorbecke aan om ten behoeve van zichzelf of derden ontwikkelingen te ondernemen die soortgelijk zijn aan die welke ten behoeve van opdrachtgever zijn of worden gedaan.
- 17 Leveringstermijnen**
- 17.1 Alle door Thorbecke genoemde of overeengekomen (leverings)termijnen zijn naar beste weten vastgesteld op grond van de gegevens die bij het aangaan van de overeenkomst aan Thorbecke bekend waren. Thorbecke spant zich er naar behoren voor in overeengekomen (leverings)termijnen zoveel mogelijk in acht te nemen. De enkele overschrijding van een genoemde of overeengekomen (leverings)termijn brengt Thorbecke niet in verzuim. In alle gevallen, derhalve ook indien partijen schriftelijk en uitdrukkelijk een uiterste termijn zijn overeengekomen, komt Thorbecke wegens tijdsverschijding

eerst in verzuim nadat opdrachtgever hem schriftelijk in gebreke heeft gesteld.

- 17.2 Thorbecke is niet gebonden aan al dan niet uiterste (leverings)termijnen die vanwege buiten zijn macht gelegen omstandigheden die zich na het aangaan van de overeenkomst hebben voorgedaan, niet meer gehaald kunnen worden. Evenmin is Thorbecke gebonden aan een al dan niet uiterste leveringstermijn als partijen een wijziging van de inhoud of omvang van de overeenkomst (meerwerk, wijziging van specificaties etc.) zijn overeengekomen. Indien overschrijding van enige termijn dreigt, zullen Thorbecke en opdrachtgever zo spoedig mogelijk in overleg treden.

18 Wijziging en meerwerk

- 18.1 Indien Thorbecke op verzoek of met voorafgaande instemming van opdrachtgever werkzaamheden of andere prestaties heeft verricht die buiten de inhoud of omvang van de overeenkomst vallen, zullen deze werkzaamheden of prestaties door opdrachtgever worden vergoed volgens de gebruikelijke tarieven van Thorbecke. Thorbecke is nimmer verplicht aan een verzoek tot het verrichten van meerwerk te voldoen en Thorbecke kan verlangen dat daarvoor een afzonderlijke schriftelijke overeenkomst wordt gesloten.
- 18.2 Opdrachtgever aanvaardt dat door werkzaamheden of prestaties als bedoeld in artikel 18.1 het overeengekomen of verwachte tijdstip van voltooiing van de dienstverlening, en de wederzijdse verantwoordelijkheden van opdrachtgever en Thorbecke, kunnen worden beïnvloed. Het feit dat zich tijdens de uitvoering van de overeenkomst (de vraag naar) meerwerk voordoet, is voor opdrachtgever nimmer grond voor ontbinding of beëindiging van de overeenkomst.
- 18.3 Voor zover voor de dienstverlening een vaste prijs is afgesproken, zal Thorbecke opdrachtgever desgevraagd tevoren schriftelijk informeren over de financiële consequenties van die extra werkzaamheden of prestaties.

19 Boetebeding

- 19.1 Bij overtreding van het bepaalde in de overeenkomst en/of in deze algemene voorwaarden verbeurt opdrachtgever een onmiddellijk opeisbare boete van € 25.000,00 (zegge: vijfentwintigduizend euro) per overtreding, vermeerderd met € 2.500,00 (zegge: vijfentwintighonderd euro) per dag dat de overtreding voortduurt, dit onverminderd de bevoegdheid van Thorbecke om nakoming en/of volledige schadevergoeding te vorderen.

20 Rechts- en forumkeuze

- 20.1 Op iedere overeenkomst tussen Thorbecke en opdrachtgever is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
- 20.2 Thorbecke en opdrachtgever zullen alle wettelijke bepalingen en de bepalingen van de onderhavige Algemene Voorwaarden van Thorbecke in acht nemen.
- 20.3 Alle geschillen tussen Thorbecke en opdrachtgever die uit de overeenkomst voortvloeien, zullen, met uitsluiting van andere gerechtelijke colleges, worden beslecht door de bevoegde rechter in het arrondissement Zwolle.