



# Taxatierapport

Percelen Manpadslaangebied te Heemstede

projectnummer 0475165.100  
definitief  
7 februari 2022

# Taxatierapport

## Percelen Manpadslaangebied te Heemstede

projectnummer 0475165.100

definitief  
7 februari 2022

### Auteurs

[REDACTED]

### Opdrachtgever

Gemeente Heemstede  
Raadhuisplein 1  
2101 HA HEEMSTEDE

[REDACTED]

datum vrijgave	beschrijving revisie
07-02-2022	definitief

[REDACTED]

[REDACTED]

## Samenvatting

In het kader van een verzoek tot ambtelijke bijstand door de raadsfactie van GroenLinks, dient de marktwaarde van enkele percelen uit het Manpadslaangebied te Heemstede te worden vastgesteld door middel van een volledige taxatie. De taxatie is vastgesteld voor:

- 1) De huidige waarde in huidige staat;
- 2) De waarde ten tijde van de verwerving van de projectontwikkelaars op basis van de agrarische waarde;
- 3) De waarde ten tijde van de verwerving van de projectontwikkelaars op basis van de beoogde ontwikkeling;
- 4) De waarde na realisering van de bouwplannen.

Ondergetekende heeft de het getaxeerde, gelegen tussen de Manpadslaan, Leidsevaartweg en Herenweg (N201) te Heemstede, kadastraal bekend als gemeente Heemstede, sectie B, nummers 8759, 9565, 9904, 9906, 3107, 9596, 9959 en 10034, per **14 januari 2022**, als volgt gewaardeerd:

### De huidige waarde in huidige staat

Marktwaarde	: € 3.450.000,= (afgerond)
Zegge	: drie miljoen vierhonderd vijftigduizend euro

### De waarde ten tijde van de verwerving van de projectontwikkelaars op basis van de agrarische waarde

Marktwaarde	: € 2.215.000,= (afgerond)
Zegge	: twee miljoen tweehonderd vijftienduizend euro

### De waarde ten tijde van de verwerving van de projectontwikkelaars op basis van de beoogde ontwikkeling met optie aansluiting Herenweg

Marktwaarde	: € 3.590.000,= (afgerond)
Zegge	: drie miljoen vijfhonderd negentigduizend euro

### De waarde ten tijde van de verwerving van de projectontwikkelaars op basis van de beoogde ontwikkeling zonder optie aansluiting Herenweg

Marktwaarde	: 4.000.000,= (afgerond)
Zegge	: vier miljoen euro

### De waarde na realisering van de bouwplannen met optie aansluiting Herenweg

Marktwaarde	: € 8.275.000,= (afgerond)
Zegge	: acht miljoen tweehonderd vijfenzeventig duizend euro

**De waarde na realisering van de bouwplannen zonder optie aansluiting Herenweg**

Marktwaarde	: € 8.910.000,= (afgerond)
Zegge	: acht miljoen negenhonderd tienduizend euro

# Inhoudsopgave

Blz.

<b>1</b>	<b>Algemeen</b>	<b>1</b>
1.1	Opdracht	1
1.2	Opdrachtgever	1
1.3	Opdrachtnemer	1
1.4	Verklaringen	1
1.4.1	Verklaring onafhankelijkheid	1
1.4.2	Verklaring eerdere betrokkenheid	2
1.4.3	Verklaring geen zakelijk belang	2
1.4.4	Verklaring beperkte geldigheid taxatie	2
1.5	Voorwaarden	2
1.5.1	Van toepassing zijnde tuchtrecht	2
1.5.2	Plausibiliteit	2
1.5.3	Vereisten NRV	2
1.6	Eerdere taxaties	2
1.7	Informatiebronnen	2
1.8	Omschrijving van de gehanteerde waardebegrippen	3
1.9	Inspectie	4
1.10	Waardepeildatum	4
1.11	Gebeurtenissen na taxatie	4
1.12	Gehanteerde valuta	5
1.13	Duurzaam ondernemen	5
<b>2</b>	<b>Kadastrale en plaatselijke aanduiding</b>	<b>6</b>
2.1	Rechten	6
2.2	Wet voorkeursrecht gemeenten	7
2.3	Monument	7
2.4	Overige beperkingen	7
<b>3</b>	<b>Omschrijving van het getaxeerde</b>	<b>8</b>
3.1	Algemeen	8
3.2	Locatieomschrijving	8
3.3	Planologische kenmerken	9
3.4	Vergunningen	11
3.5	Hypotheek	11
3.6	Courantheid	11
3.7	Milieuaspecten, bodem- en grondwaterverontreiniging	11
3.8	Asbesthoudende stoffen	11
<b>4</b>	<b>Waardebepaling</b>	<b>12</b>
4.1	Algemene uitgangspunten	12
4.2	Bijzondere uitgangspunten	13
4.3	Uitgangspunten waardering	13

4.4	Rechten van derden inzake taxatie	13
4.5	Methode	13
4.5.1	Taxatieonzekerheid	14
4.6	Markt	14
4.6.1	Bevolking	15
4.6.2	Woningen	16
4.6.3	Referenties	17
<b>5</b>	<b>Taxatie</b>	<b>18</b>
5.1	SWOT-analyse	18
5.2	Verhuur- en verkoopbaarheid	18
5.3	Waardebepaling	18
<b>6</b>	<b>Bibliografie</b>	<b>20</b>
<b>7</b>	<b>Afkortingen en begrippen</b>	<b>21</b>
7.1	Afkortingen	21
7.2	Begrippen	21
7.3	Plausibiliteitsverklaring	24

## **Bijlage 1 Kadastrale berichten**

## **Bijlage 2 Foto's van het getaxeerde**

## **Bijlage 3 Bestemmingsplan**

## **Bijlage 4 Waarderingstabellen**

## **Bijlage 5 Uitgangspuntennotitie**

## **Bijlage 6 Taxatieopdracht**

# 1 Algemeen


## 1.1 Opdracht

In het kader van een verzoek tot ambtelijke bijstand door de raadsfactie van GroenLinks, dient de marktwaarde van enkele percelen uit het Manpadslaangebied, gelegen tussen de Manpadslaan, de Leidsevaartweg en de Herenweg (N201) te Heemstede te worden vastgesteld door middel van een volledige taxatie. De taxatie is vastgesteld voor:

- 1) De huidige waarde in huidige staat;
- 2) De waarde ten tijde van de verwerving van de projectontwikkelaars op basis van de agrarische waarde;
- 3) De waarde ten tijde van de verwerving van de projectontwikkelaars op basis van de beoogde ontwikkeling;
- 4) De waarde na realisering van de bouwplannen.

De taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met IVS/EVS en de toepasselijke reglementen van het NRVt.

## 1.2 Opdrachtgever

Gemeente Heemstede  
Raadhuisplein 1  
2101 HA HEEMSTEDE  


## 1.3 Opdrachtnemer

Antea Nederland B.V. (hierna: Antea Group), Vastgoed & Recht vestiging Almere, per adres Monitorweg 29 te Almere (Postbus 10044, 1301 AA Almere).

De opdracht is namens opdrachtnemer uitgevoerd door:

- 

## 1.4 Verklaringen

### 1.4.1 Verklaring onafhankelijkheid

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

#### **1.4.2 Verklaring eerdere betrokkenheid**

Ondergetekende verklaart niet eerder bij het object betrokken te zijn geweest.

#### **1.4.3 Verklaring geen zakelijk belang**

Ondergetekende verklaart verder niet een zakelijk belang bij het te taxeren object te hebben.

#### **1.4.4 Verklaring beperkte geldigheid taxatie**

Vanwege het specifieke karakter van voornoemde opdracht mag dit rapport uitsluitend voor dit doel worden gebruikt door genoemde opdrachtgever. Ondergetekende aanvaardt geen verantwoording voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever.

### **1.5 Voorwaarden**

#### **1.5.1 Van toepassing zijnde tuchtrecht**

Op deze taxatie is van toepassing het tuchtrecht van de Stichting Tuchtrechtspraak NRVT (STNRVT) en van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters (NVR).

#### **1.5.2 Plausibiliteit**

Wij hanteren het zogenaamde 'vier ogen principe'. Dit principe stelt ons in staat om een interne toets uit te voeren op aannemelijkheid en geloofwaardigheid van de professionele taxatiedienst, alsmede een toets of de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming met de daaraan gestelde eisen (EVS en/of IVS) is uitgevoerd. Met behulp van het ondertekenen van de plausibiliteitsverklaring zal dit principe worden vastgelegd.

#### **1.5.3 Vereisten NRVT**

Taxateur voldoet aan de vereisten zoals aangegeven in de praktijkhandleiding van de betreffende kamer waar getaxeerde onder valt. Naast de vereisten gesteld aan de taxateur zelf, verklaart taxateur dat de taxatie is uitgevoerd conform de op deze taxatie van toepassing zijnde reglementen van het NRVT.

### **1.6 Eerdere taxaties**

Er zijn voor de betreffende kadastrale percelen wel eerdere taxaties bekend. Door Oranjewoud (v oorloper van Antea Group) is in 2010 een schadeloosstellingstaxatie opgesteld welke in 2013 is he rzien. Ondergetekende is niet betrokken geweest bij deze taxaties.

### **1.7 Informatiebronnen**

De relevante informatie is door de opdrachtgever aangeleverd. Voor een volledige weergave van de gebruikte informatiebronnen wordt verwezen naar hoofdstuk 7.



## 1.8 Omschrijving van de gehanteerde waardebegrippen

### Marktwaaarde EVS

Marktwaaarde is het geschatte bedrag waartegen het actief tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transacties zou worden overgedragen op de taxatiedatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

*De term object wordt gebruikt omdat de standaarden zich concentreren op de waardebepaling van onroerende zaken en de daarop betrekking hebbende zakelijke rechten. Omdat de standaarden ook betrekking hebben op financiële verslaggeving, kan de term actief voor een algemene toepassing van de definitie in plaats van de term vastgoed worden gelezen.*

*De aanduiding het geschatte bedrag verwijst naar een in geld uitgedrukte prijs (gewoonlijk in de nationale valuta) die voor het vastgoed betaald moet worden in een zakelijke markttransactie, waarbij partijen een passende afstand tot elkaar houden. Marktwaaarde wordt gemeten als de meest waarschijnlijke prijs die redelijkerwijs kan worden verkregen op de dag waarop de waarde volgens de eerdergenoemde definitie wordt bepaald. Het is de gunstigste prijs die koper en verkoper redelijkerwijze kunnen verwachten. Deze schatting sluit met name een geschatte prijs uit die is beïnvloed door specifieke voorwaarden of omstandigheden, zoals een ongewone financiering, 'sale & leaseback-regelingen', speciale vergoedingen of kortingen die zijn toegekend door eenieder die bij de verkooptransactie betrokken is.*

*De zinsnede zou worden overgedragen verwijst naar het feit dat de waarde van vastgoed een geschat bedrag is en niet een vooraf vastgesteld bedrag of een werkelijk tot stand gekomen verkoopprijs. Het gaat hier om de prijs waarvan de 'markt' verwacht dat een transactie die aan alle elementen van de definitie van marktwaaarde voldoet op de dag waarop de waarde wordt bepaald, tot stand zou zijn gekomen.*

*De aanduiding op de taxatiedatum houdt in dat de geschatte marktwaaarde op dat bepaald tijdstip geldt. Doordat markten en marktomstandigheden kunnen veranderen, kan de eerder geschatte waarde op een ander tijdstip onjuist of misplaatst zijn. De prijs waartegen vastgoed wordt gewaardeerd, zal de werkelijke toestand en omstandigheden van de markt tot uitdrukking brengen, zoals die op de dag van de taxatie golden, niet eerder of later. De definitie gaat er ook van uit dat de eigenaarswisseling en de afwikkeling van de verkoopovereenkomst gelijktijdig plaatsvinden zonder enige prijsverandering, die daardoor anders tot stand zou kunnen komen.*

*De zinsnede tussen een bereidwillige koper betekent dat hij gemotiveerd is om te kopen, maar dat hij daartoe niet verplicht is. Hij is noch al te gretig, noch vastbesloten om het vastgoed tegen elke prijs te kopen. Hij laat zich evenmin leiden door de waan van de dag, noch door irreële verwachtingen in de markt. Hij gaat niet uit van een denkbeeldige of veronderstelde markt waarvan niet kan worden aangetoond of voorzien dat die bestaat. Hij zal geen hogere prijs betalen dan de markt verlangt. De verkoper behoort tot de groep die 'de markt' vormt. Een taxateur gaat niet uit van onrealistische veronderstellingen over marktomstandigheden en evenmin mag hij uitgaan van marktwaaarde op een niveau dat hoger ligt dan wat redelijkerwijs haalbaar is.*

*De zinsnede een bereidwillige verkoper betekent hij noch al te al te gretig is, noch gedwongen om tegen elke prijs te verkopen. Hij is evenmin bereid aan te dringen op een prijs die in de huidige markt niet redelijk kan worden geacht. De verkoper is gemotiveerd om het vastgoed onder de geldende marktvoorwaarden te verkopen voor de hoogst haalbare prijs op de (vrije) markt na een behoorlijke*

*marketing, wat die prijs ook zal worden. De feitelijke omstandigheden beïnvloeden zijn overwegingen niet, omdat de verkoper in kwestie een “hypothetische” eigenaar is.*

*De zinsnede in een zakelijke transactie betekent dat de partijen in geen bijzondere of speciale relatie tot elkaar staan (zoals moeder- en dochtermaatschappijen, of verhuurder en huurder), wat ertoe kan leiden dat het niveau van de prijs niet marktconform is, of afwijkt vanwege een element van bijzondere waarde (conform EVS). De transactie tegen marktwaarde wordt verondersteld gesloten te zijn tussen partijen die onafhankelijk van elkaar zijn en ieder zelfstandig handelen.*

*De zinsnede na behoorlijke marketing betekent dat het vastgoed op de meest geëigende wijze op de markt gepresenteerd zou zijn zodanig dat het verkocht wordt tegen een in redelijkheid haalbare prijs, in overeenstemming met de definitie van Marktwaarde. De aanbiedingsperiode kan variëren naar de marktomstandigheden, maar moet voldoende zijn om het vastgoed onder de aandacht te brengen van een passend aantal potentiële kopers. De introductieperiode gaat aan de dag van de waardebepaling vooraf.*

*De zinsnede waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent veronderstelt dat de koper en verkoper redelijk ter zake kundig zijn met betrekking tot de aard en kenmerken van het vastgoed, zijn feitelijke en potentiële gebruiksmogelijkheden en dat zij op de hoogte waren van de marktsituatie toen het vastgoed werd gewaardeerd. Van elke partij wordt verder verondersteld dat zij met die kennis in haar eigen belang handelt en bedachtzaam streeft naar de beste prijs gezien haar positie als koper of verkoper in de transactie. Wat in de transactie prudent is, moet worden beoordeeld aan de hand van de dan geldende situatie en niet met de wijsheid achteraf. Het is niet noodzakelijkerwijs als lichtvaardig te beschouwen als een verkoper op een markt met dalende prijzen vastgoed verkoopt tegen een prijs die lager is dan eerdere marktniveaus. Net als in andere situaties van koop en verkoop op markten met wisselende prijzen, geldt ook in dergelijke gevallen dat de prudente koper of verkoper handelt in overeenstemming met de beste marktinformatie die op het moment beschikbaar is.*

*De zinsnede niet onder dwang houdt in dat elke partij gemotiveerd is de transactie aan te gaan en niet door fysiek of mentaal geweld of bijvoorbeeld door dwang door de financiële positie wordt genoodzaakt de transactie te sluiten.*

## **1.9 Inspectie**

Ondergetekende heeft de objecten, op verzoek van de opdrachtgever, niet fysiek maar digitaal opgenomen. Onderhavige taxatie is gebaseerd op aangeleverde informatie van de gemeente Heemstede en luchtfoto's.

## **1.10 Waardepeildatum**

Als waardepeildatum wordt 1 februari 2022 aangehouden.

## **1.11 Gebeurtenissen na taxatie**

Voor zover bekend bij de taxateur, zijn er geen materiële wijzigingen aangebracht in het object en/of de huursituatie tussen waardepeildatum en taxatierapportagedatum die een mogelijk significant effect hebben op de vastgestelde taxatiewaarde.

## **1.12 Gehanteerde valuta**

Alle bedragen genoemd in dit rapport zijn in euro's.

## **1.13 Duurzaam ondernemen**

Onze samenleving bevindt zich op een kantelpunt. De huidige wereldwijde economische, sociaal-maatschappelijke en ecologische crisis hebben ons kwetsbaar gemaakt. Klimaatverandering, grondstoffenschaarste en wereldwijde plant- en diersoortenbedreiging staan op dit moment hoog op de globale agenda. Duurzame ontwikkeling heeft bij Antea Group een hoge prioriteit. Wij beschikken over het ISO 14001-certificaat en hebben daarmee dé standaard op het gebied van milieumanagement in huis. Met dit systeem dragen wij zorg dat de milieurisico's van de bedrijfsvoering beheerst en indien mogelijk verminderd worden.

## 2 Kadastrale en plaatselijke aanduiding

Volgens de informatie verstrekt door de directie van het Kadaster en de Openbare Registers, afdeling Bewaring en Juridische Zaken en Vastgoedinformatie, worden de registergoederen als volgt kadastraal aangeduid:

Tabel 1: Kadastraal eigendom (bron: Kadaster)

Gemeente	Sectie	Nummer	Ha	A	Ca	Omschrijving
Heemstede	B	8739	04	47	90	Bedrijvigheid (industrie); Terrein (teelt - kweek)
Heemstede	B	9565	00	10	70	Erf - tuin
Heemstede	B	9904	00	75	05	Terrein (teelt - kweek)
Heemstede	B	9906	01	86	05	Berging - stalling (garage-schuur); Terrein (teelt - kweek)
Heemstede	B	3107	00	02	64	Bedrijvigheid (kas)
Heemstede	B	9596	01	13	30	Terrein (teelt - kweek)
Heemstede	B	9959	00	43	00	Terrein (akkerbouw)
Heemstede	B	10034	02	79	93	Wonen met bedrijvigheid; Terrein (teelt - kweek)
<b>Totaal</b>			<b>11</b>	<b>58</b>	<b>57</b>	

Volgens de kadastrale recherche zijn de hierbij getaxeerde registergoederen in volle eigendom bij:

### Parck Manpad I BV

Percelen Heemstede B 8739, 9565, 9904, 9906, 3107

### Parck Manpad I BV (1/2) & Synchron BV (1/2)

Percelen Heemstede B 9596 en 9959

### Parck Manpad 11 BV

Perceel Heemstede B 11034

Voor de kadastrale kaarten en uittreksels wordt verwezen naar bijlage 1.

## 2.1 Rechten

### Heemstede B 9565

Naam

Soort recht

:Recht van vruchtgebruik

**Heemstede B 9904**

Naam [REDACTED]  
Soort recht :Recht van vruchtgebruik

**Heemstede B 9906**

Naam [REDACTED]  
Soort recht :Recht van vruchtgebruik

**Heemstede B 3107**

Naam [REDACTED]  
Soort recht :Recht van vruchtgebruik

**Heemstede B 10034**

Naam :Gemeente Heemstede  
Soort recht :Publiekrechtelijke beperking

## 2.2 Wet voorkeursrecht gemeenten

Het de objecten zijn niet (voorlopig) aangewezen in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

## 2.3 Monument

Er is sprake van een 'Aanwijzing gemeentelijk monument onder de Gemeentewet' voor perceel Heemstede B 10034.

## 2.4 Overige beperkingen

Uit onderzoek blijkt dat er geen overige van significante waarde beperkende omstandigheden zijn gebleken.

## 3 Omschrijving van het getaxeerde

### 3.1 Algemeen

#### Perceel Heemstede B 8739

Dit perceel is bestemd als 'Agrarisch met waarden' en is in gebruik als agrarische grond. Het perceel is aan de west-, noord- en oostzijde omgeven door water.

#### Perceel Heemstede B 9565

Dit perceel is bestemd als 'Agrarisch' en is volledig bebouwd met en kasopstal. Het deel kas maakt onderdeel uit van een grotere kas, verdeeld over de percelen Heemstede B 9904 en 9906.

#### Perceel Heemstede B 9904

Dit perceel is bestemd als 'Agrarisch' en is deels bebouwd met en kasopstal. Het deel kas maakt onderdeel uit van een grotere kas, verdeeld over de percelen Heemstede B 9565 en 9906. Conform informatie van de BAG stamt de kas uit 1976 en is deze 8.542 m<sup>2</sup> BVO. Het overige deel van het perceel is in gebruik als agrarische grond en paardenbak.

#### Perceel Heemstede B 9906

Dit perceel is bestemd als 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden' en is deels bebouwd met en kasopstal. Het deel kas maakt onderdeel uit van een grotere kas, verdeeld over de percelen Heemstede B 9565 en 9904. Het overige deel van het perceel is in gebruik als agrarische grond.

#### Perceel Heemstede B 3107

Dit perceel is bestemd als 'Agrarisch' en is deels in gebruik als onderdeel van een paardenbak.

#### Perceel Heemstede B 9596

Dit perceel is bestemd als 'Agrarisch met waarden' en is in gebruik als agrarische grond. Aan de westzijde van het perceel bevindt zich een klein bosje van circa 900 m<sup>2</sup>.

#### Perceel Heemstede B 9959

Dit perceel is bestemd als 'Agrarisch met waarden' en is in gebruik als agrarische grond.

#### Perceel Heemstede B 10034

Dit perceel is bestemd als 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden' en 'Wonen'. Op het perceel bevinden zich meerdere opstallen, waaronder twee kassen uit 1999 van respectievelijk 2.249 m<sup>2</sup> BVO en 8.244 m<sup>2</sup> BVO, een foliekas uit 1979 van 369 m<sup>2</sup> BVO en een bedrijfsruimte uit 1955 van 432 m<sup>2</sup> BVO conform de BAG.

Op het deel bestemd als wonen staat een oude opstal van 106 m<sup>2</sup> BVO welke naar mening van ondergetekende geen waarde meer ontleent. Het overige deel van het perceel is in gebruik als agrarische grond.

### 3.2 Locatieomschrijving

Het getaxeerde is gelegen tussen de Leidsevaartweg aan de westzijde, de Manpadslaan aan de zuidzijde, de Herenweg (N208) aan de oostzijde en een woonwijk en tennishal aan de noordzijde. De percelen Heemstede B 9904, 3107 en 10034 zijn direct ontsloten aan de openbare weg (Manpadslaan), de overige percelen zijn niet direct ontsloten.

Het getaxeerde is gelegen aan de zuidzijde van Heemstede, op de rand van de bebouwde kom, tussen Heemstede en Bennebroek. De omgeving kenmerkt zich als een groen omgeving met versnipperd enkele woningen/ bedrijven.

### 3.3 Planologische kenmerken

De in de taxatie betrokken percelen vallen, volgens Ruimtelijkeplannen.nl, onder de bepalingen van het volgende vigerende bestemmingsplan.

Tabel 2: Vigerend bestemmingsplan (Ruimtelijkeplannen)

Naam bestemmingsplan	Vastgesteld op:
Landgoederen en groene gebieden - eerste herziening	29 juni 2017



Figuur 1: Uitsnede bestemmingsplankaart (bron: Ruimtelijke plannen)

De in deze taxatie betrokken gronden zijn bestemd als “Agrarisch met waarden”, “Agrarisch” of “Wonen”. Voor enkele percelen is de functieaanduiding ‘Glastuinbouw’ van toepassing.

#### Agrarisch met waarden

De als “Agrarisch met waarden” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- de uitoefening van het agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, met uitzondering van houtteelt;
- behoud en herstel van de in het plangebied voorkomende landschappelijke- en natuurwetenschappelijke waarden, waaronder in ieder geval wordt begrepen:
  - landschappelijke openheid in de vorm van agrarisch gebruikte weidegronden en bollenvelden;
  - karakteristieke verkavelingspatronen;
  - de leefgebieden van dieren en planten.
- een parkeerterrein, ter plaatse van de aanduiding ‘parkeerterrein’;

met daaraan ondergeschikt:

- d. extensief recreatief medegebruik;
- e. groenvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. (ontsluitings)wegen en paden;
- h. water;
- i. openbare nutsvoorzieningen;
- j. tuinen, terreinen en erven;

met de daarbij behorende:

- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### Agrarisch

De met "Agrarisch" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
- b. de uitoefening van een glastuinbouwbedrijf, ter plaatse van de aanduiding "glastuinbouwbedrijf";
- c. ten hoogste één bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning toegestaan";

met daaraan ondergeschikt:

- d. restauratieve voorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. (ontsluitings)wegen en paden;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. water;
- i. openbare nutsvoorzieningen;
- j. extensief recreatief medegebruik;
- k. tuinen, terreinen en erven;

met de daarbij behorende:

- l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### Wonen

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep;

met daaraan ondergeschikt:

- b. groenvoorzieningen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. paden en verhardingen;
- e. water;
- f. openbare nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- g. gebouwen en overkappingen;
- h. tuinen en terreinen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.



Voor de bijbehorende artikelen wordt verwezen naar bijlage 3.

### 3.4 Vergunningen

Bij de waardering is er van uit gegaan, tenzij in dit rapport uitdrukkelijk anders vermeld, dat alle eventueel van overheidswege vereiste goedkeuringen en/of vergunningen met betrekking tot het getaxeerde aanwezig zijn, of zonder het plegen van investeringen kunnen worden verkregen.

### 3.5 Hypotheek

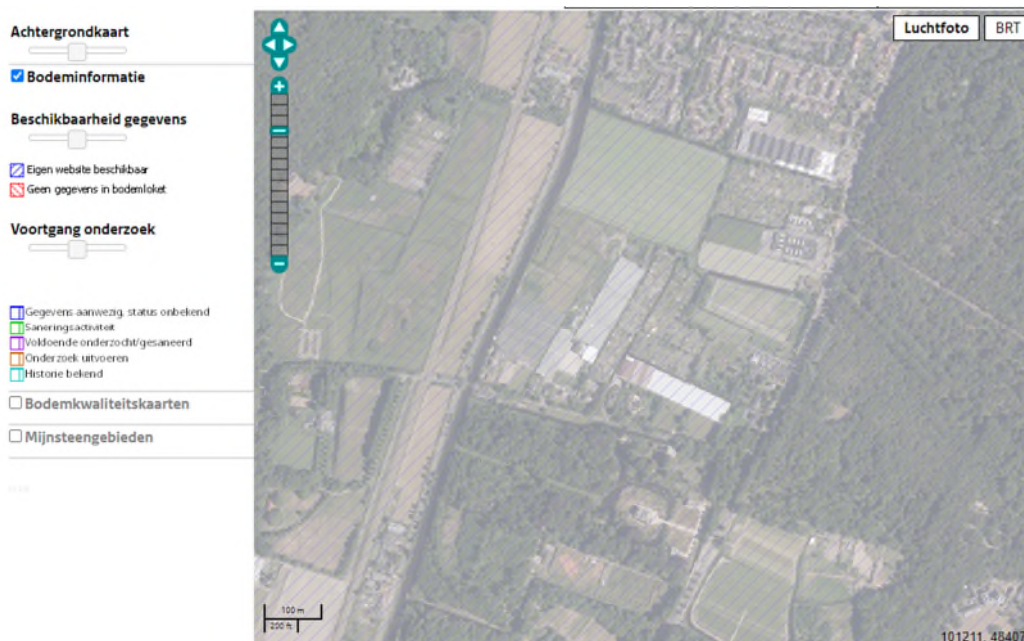
Het is de ondergetekende niet bekend of het getaxeerde belast is met het recht van hypotheek.

### 3.6 Courantheid

Rekening houdende met de locatie, het vastgoedobject, de mate van verkoopbaarheid, alternatieve aanwendbaarheid en alle overige van waarde zijnde factoren kunnen we spreken van een goed courant object.

### 3.7 Milieuaspecten, bodem- en grondwaterverontreiniging

Dit valt buiten het kader van deze taxatie. Op de website van het Bodemloket zijn geen gegevens bekend.



Figuur 2: Uitsnede bodemloket (bron: Bodemloket)

### 3.8 Asbesthoudende stoffen

Een asbestonderzoek valt buiten het kader van deze taxatie.

## 4 Waardebepaling

### 4.1 Algemene uitgangspunten

Deze taxatie is gebaseerd op onderstaande uitgangspunten en overwegingen.

#### Algemeen

- Ten behoeve van deze rapportage heeft een beperkte kadastrale recherche plaatsgevonden. De benodigde gegevens zijn hoofdzakelijk aangeleverd door opdrachtgever. Bij de taxatie is verondersteld dat de objecten worden geleverd vrij van hypotheek, zakelijke beperkingen, beslagen en andere mogelijke rechten van derden uit enige overeenkomst, tenzij uitdrukkelijk genoemd;
- Ten behoeve van de taxatie heeft een beperkt bestemmingsplanonderzoek plaatsgevonden;
- De taxatie is gebaseerd op de aan de ondergetekende ter beschikking gestelde informatie van opdrachtgever en/ of derden zoals bijvoorbeeld Kadata, Kadaster, Funda en Bouwkostenkompas. Hiervan is kennisgenomen, waar mogelijk gecontroleerd en uitgegaan wordt van de juistheid en de volledigheid van de verkregen informatie. Ondertekende aanvaardt geen aansprakelijkheid indien mocht blijken dat de informatie onjuist en/ of onvolledig is geweest;
- Hoewel wij bij onze inspectie en opname van de onroerend zaak ons een idee hebben kunnen vormen over de staat van onderhoud, hebben wij, voor zover wij in staat gesteld zijn om de verschillende gedeelten te inspecteren, slechts gekeken naar de uitwendige en direct zichtbare staat van onderhoud. Voorts is naar verborgen gebreken niet specifiek gezocht;
- Een bouwkundige inspectie maakt geen deel uit van deze taxatie;
- Er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook;
- Op onze opdracht zijn de Algemene Voorwaarden van Antea Group AV-2018 van toepassing;
- Indien in dit rapport geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspect, betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecten worden vermeld betekent niet altijd dat deze milieuaspecten bewezen zijn. Verder onderzoek kan dan gewenst zijn. Voor zover er in dit rapport melding wordt gemaakt van (mogelijke) verontreiniging, wordt dit in het rapport nader toegelicht;
- Wij hebben aangenomen dat het gehele complex vrij is van legionella en dat adequate maatregelen zijn getroffen om het ontstaan van legionella te voorkomen;
- Alle bedragen die in de waardering zijn gebruikt zijn exclusief omzetbelasting (btw) en er wordt van uitgegaan dat de vrijstelling van omzetbelasting van toepassing is, tenzij uit de waardering van de individuele onroerende zaak anders blijkt;
- De vastgestelde waarden zijn 'kosten koper' tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Onder de 'kosten koper' verstaan wij de overdrachtsbelasting, notariskosten wegens levering van de onroerende zaak, alsmede de kosten verbonden aan de inschrijving ervan in het kadaster;
- Bij de waardering zijn mogelijke specifieke voordelen die bepaalde eigenaren/gebruikers zouden kunnen genieten buiten beschouwing gelaten.

## 4.2 Bijzondere uitgangspunten

- Al bijzonder uitgangspunt is gehanteerd dat de beoogde toekomstige ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

## 4.3 Uitgangspunten waardering

- Voor de uitgangspunten van de waardering verwijzen wij naar bijlage 5.

## 4.4 Rechten van derden inzake taxatie

Dit taxatierapport is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de opdrachtgever. Door ons wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden, tenzij dit gebruik met onze schriftelijke toestemming geschiedt. Op grond daarvan aanvaardt ondergetekende ten aanzien van de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid ten opzichte van anderen dan opdrachtgever en slechts bij gebruik voor het doel waarvoor het is opgesteld.

## 4.5 Methode

Voor de diverse uitgangspunten voor een taxatie zijn verschillende taxatiemethoden van toepassing. Onderstaand worden diverse methodes omschreven die voor kunnen komen.

Voor de bepaling van de marktwaarde van een object dient de taxateur gebruik te maken van één of meerdere waarderingmethoden. Aanbeveling verdient het gebruik van minimaal twee methoden.

Op basis van IVS-2013/EVS-2016 zijn er drie taxatiebenaderingen:

Inkomstenbenadering (DCF, kapitalisatiemethode (BAR/NAR)). De DCF-methode is een waarderingmethode waarbij de vrije toekomstige geldstromen worden verdisconteerd tegen een gemiddelde vermogenskostenvoet (disconteringsvoet). Deze methode geeft een goede waardebeoordeling van het vastgoed. De BAR-methode is een veelgebruikte methode om (markt)waarde en de kwaliteit van een (koop)object uit te drukken. De BAR wordt uitgedrukt in procenten en wordt berekend door de huuropbrengst in het eerste jaar van de exploitatie te delen door de totale investering. De BAR-methode geeft in vergelijking met de DCF-methode geen inzicht in de kasstromen.

Vergelijkingsmethode (vergelijkbare objecten gecorrigeerd voor verschillen). Deze methode maakt gebruik door te kijken naar de verkoop/verhuurprijzen van vergelijkend vastgoed in de omgeving van het te taxeren object. Omdat men hierbij te maken krijgt met een waardepeildatum, dienen de vergelijkbare objecten rond de waardepeildatum te zijn verkocht of verhuurd.

Kostenbenadering (zowel voor nieuwbouw, herbouw als voor gecorrigeerde vervangingswaardemethode). Bij gebrek aan voldoende marktgegevens, zoals het geval is bij incurant onroerend goed, is de kostenbenadering een voor de hand liggend alternatief om de marktwaarde te bepalen. In de kostenbenadering moeten de stichtingskosten worden bepaald en vervolgens gecorrigeerd door de technische én functionele veroudering.

In dit taxatierapport is gebruik gemaakt van de inkomstenbenadering en vergelijkingsmethode.

#### 4.5.1 Taxatieonzekerheid

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

De schattingsonzekerheid kan het gevolg zijn van:

- De informatievoorziening.
- Een gebrek aan marktinformatie.
- Marktomstandigheden.
- Algemene waarderingsonnauwkeurigheid.

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

Deskundigen maken melding van de volgende onzekerheden:

- Anno 2022 geeft het handelsconflict tussen de VS en China en de Brexit reden tot onzekerheid welke invloed dit zal hebben op de vastgoedmarkt;
- In Nederland is gebleken dat de uitspraak van Raad van State inzake de Programmatische Aanpak Stikstof leidt tot vertraging of misschien zelfs stopzetting van bouwprojecten;
- Daarnaast brengt de uitbraak van COVID-19 veel onzekerheid met zich mee. Naarmate de pandemie langer aanhoudt blijkt steeds meer dat we voor langere tijd met deze onzekere situatie te maken zullen hebben. De effecten op de economie en de vastgoedmarkt zijn op het moment van schrijven van dit rapport nog onzeker en moeilijk in te schatten.

#### 4.6 Markt

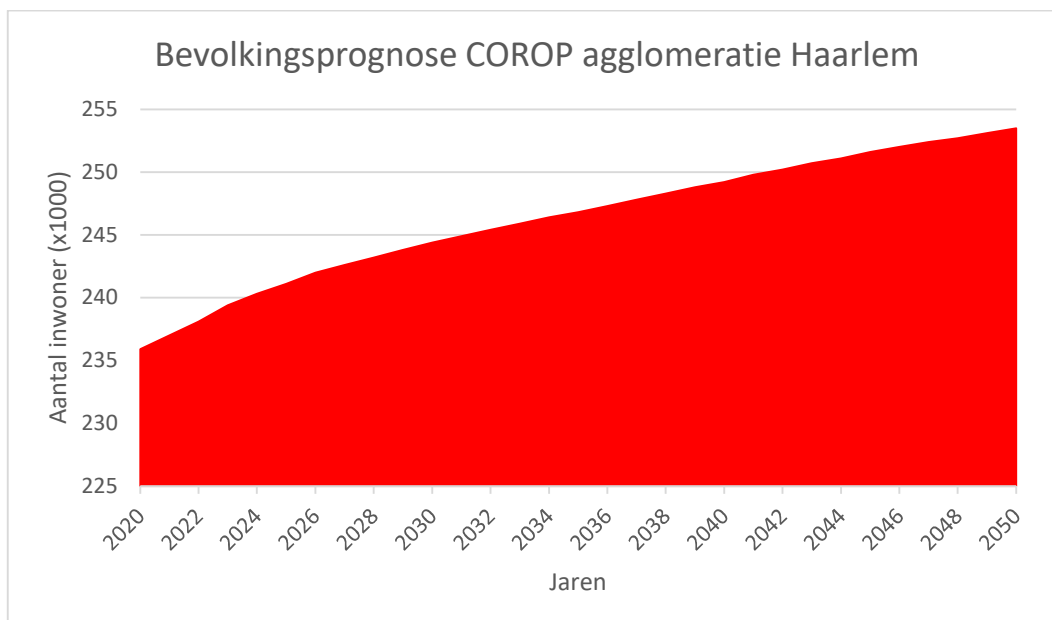
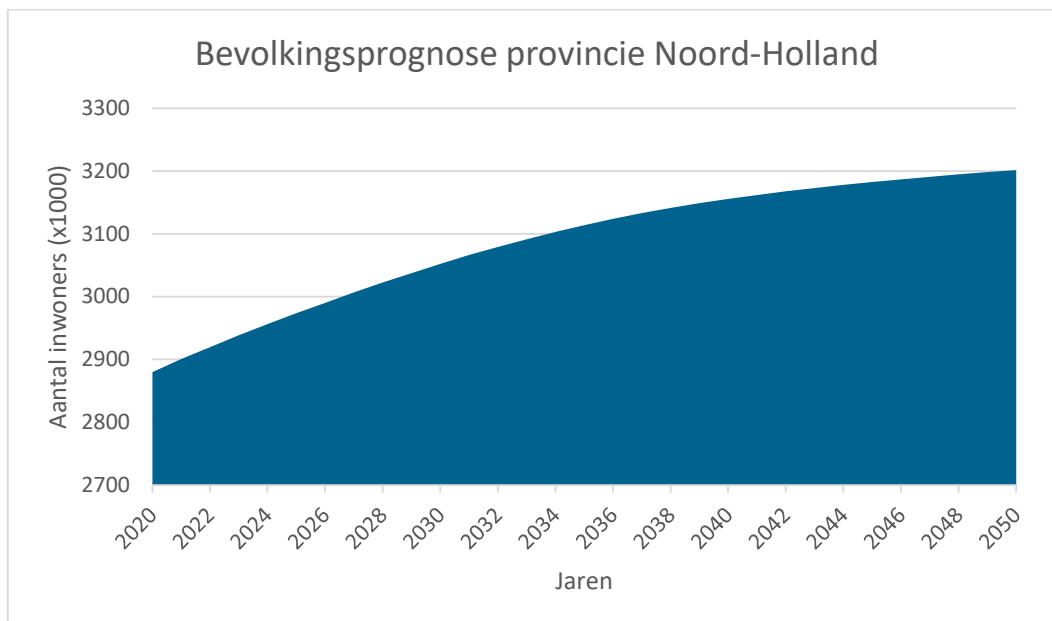
Het CBS meldt dat het goed gaat met de economie, maar dat de groei wel afneemt. Zo zijn er een aantal signalen waardoor een teruggang wordt verwacht: (1) het producenten- en consumentvertrouwen afgenomen, (2) de uitvoer is afgenomen, (3) het aantal faillissementen neemt toe en (4) de huizenprijzen lijken hun maximum te bereiken. In historisch perspectief bekeken lijkt er nu sprake van een afkoelende economie, maar is de economische situatie wel beter dan enkele jaren geleden (2012-2016).

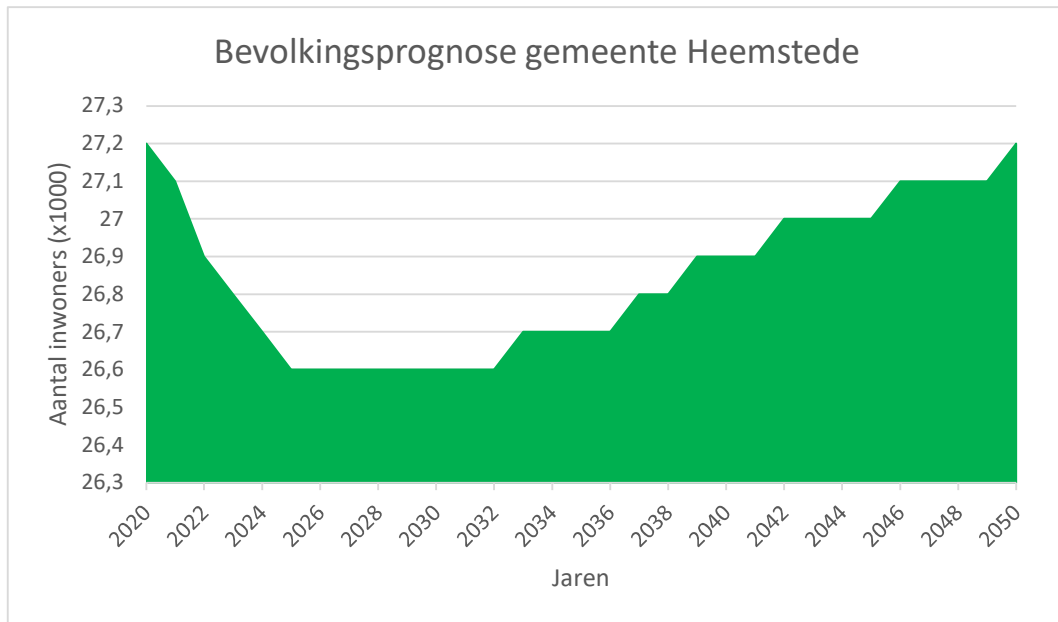


Figuur 3: Economische voorspellingen in Nederland en de EU (Bron: CBS, CPB, PBL, bewerking Antea Group)

#### 4.6.1 Bevolking

Naar verwachting zal het inwoneraantal in de provincie Noord-Holland en de COROP-regio agglomeratie Haarlem de komende jaren toenemen. Voor de gemeente Heemstede wordt tussen nu en 2024 een daling geprognosticeerd, waarna het aantal inwoners weer zal toenemen. In onderstaande figuur is de prognose voor de provincie Noord-Holland, de COROP-regio Agglomeratie Haarlem en de gemeente Heemstede weergegeven.





Figuur 4: Bevolkingsprognose provincie Noord-Holland, COROP-regio Agglomeratie Haarlem en gemeente Heemstede (gemeente indeling 2018) (bron: CBS)

#### 4.6.2 Woningen

De afgelopen jaren is de woningmarkt in Nederland sterk aangetrokken en zijn huizenprijzen fors gestegen. Verwacht wordt dat de huizenprijzen blijven stijgen, maar wel minder hard dan in 2021.

Als de woningmarkt van de gemeente Heemstede wordt vergeleken met die van de provincie Noord-Holland en het landelijk gemiddelde, dan is te zien dat de gemiddelde transactieprijs van een woning hoger ligt dan het provinciaal en het landelijk gemiddelde. De gemiddelde transactieprijs van de gemeente Heemstede lag in 2020 circa 53% hoger dan het provinciaal gemiddelde en circa 94% hoger dan het landelijk gemiddelde. Kijkend naar de NVM regio Agglomeratie Haarlem, dan is te zien dat het aantal transacties het afgelopen jaar met 14% is gedaald. De mediane transactieprijs steeg het afgelopen jaar met 20,4% en de mediane transactieprijs per vierkante meter met 22,1% (figuur 5).

Aantal transacties	2020-4	2021-3	2021-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	343	241	<b>254</b>	-26%	5%
Hoekwoning	92	69	<b>95</b>	3%	38%
2-onder-1-kap	55	32	<b>46</b>	-16%	44%
Vrijstaand	37	21	<b>38</b>	4%	83%
Appartement	372	258	<b>343</b>	-8%	33%
<b>Totaal</b>	<b>899</b>	<b>621</b>	<b>777</b>	<b>-14%</b>	<b>25%</b>

Transactieprijs (x 1.000 euro)	2020-4	2021-3	2021-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	505	590	<b>640</b>	26,6%	8,5%
Hoekwoning	604	722	<b>726</b>	20,3%	0,6%
2-onder-1-kap	889	1.155	<b>943</b>	6,1%	-18,3%
Vrijstaand	1.175	1.817	<b>1.571</b>	33,7%	-13,5%
Appartement	353	397	<b>412</b>	16,2%	2,5%
<b>Totaal</b>	<b>503</b>	<b>595</b>	<b>613</b>	<b>20,4%</b>	<b>2,3%</b>

Transactieprijs m <sup>2</sup> (euro/m <sup>2</sup> gbo wonen)	2020-4	2021-3	2021-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	4.612	5.591	<b>5.767</b>	25,0%	3,1%
Hoekwoning	4.882	6.001	<b>5.921</b>	21,3%	-1,3%
2-onder-1-kap	5.256	6.672	<b>6.502</b>	23,7%	-2,5%
Vrijstaand	5.783	6.514	<b>6.990</b>	20,9%	7,3%
Appartement	4.408	5.216	<b>5.297</b>	19,8%	0,7%
<b>Totaal</b>	<b>4.643</b>	<b>5.568</b>	<b>5.682</b>	<b>22,1%</b>	<b>1,4%</b>

Figuur 5: Ontwikkelingen aantal transacties en transactieprijsen agglomeratie Haarlem (bron: NVM)

Medio januari (peildatum 14 januari 2022) staan er in de gemeente Heemstede 38 woningen te koop, waarvan 22 woonhuizen en 16 appartementen. De te koop staande woningen betreffen allen bestaande bouw.

#### 4.6.3 Referenties

Voor de referenties verwijzen wij naar bijlagen 4 en 5.

## 5 Taxatie

### 5.1 SWOT-analyse

De minimale kwalitatieve gevoeligheidsanalyse van het object.

Tabel 3: SWOT-analyse

Sterkte:	Kansen:
<ul style="list-style-type: none"><li>- Goede en mooie locatie.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Vraag naar woningbouwlocaties;</li><li>- Vraag naar woningen.</li></ul>
Zwakte:	Bedreigingen:
<ul style="list-style-type: none"><li>- Sterk verouderd;</li><li>- Niet alle percelen direct ontsloten.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Economische stagnatie;</li><li>- COVID-19;</li><li>- Prijsontwikkelingen.</li></ul>

### 5.2 Verhuur- en verkoopbaarheid

De verkoopbaarheid van het getaxeerde wordt beoordeeld als goed, omdat de huidige staat en de beoogde ontwikkeling beiden inkomsten genererend is en er vraag is naar agrarische en ontwikkelgronden.

### 5.3 Waardebepaling

Deze waarderings zijn tot stand gekomen na opname van het object, rekening houdend met alle aan ondergetekende bekende en voor de waarde van belang geachte factoren.

#### Marktwaarde

De getaxeerde waarde is – zoals reeds omschreven is bij de uitgangspunten – met behulp van Inkomstenbenadering, Vergelijkingsmethode tot stand gekomen. Hierbij is het afgeronde gemiddelde van beide waarderings gehanteerd.

Mede gelet op de vorenstaande beoordelingen waardeert ondergetekende de marktwaarde conform de voormelde opdracht op basis van prijspeil (datum), als volgt:

#### De huidige waarde in huidige staat

<b>Marktwaarde</b>	<b>: € 3.450.000,= (afgerond)</b>
<b>Zegge</b>	<b>: drie miljoen vierhonderd vijftigduizend euro</b>



**De waarde ten tijde van de verwerving van de projectontwikkelaars op basis van de agrarische waarde**

**Marktwaarde** : € 2.215.000,= (afgerond)  
**Zegge** : twee miljoen tweehonderd vijftienduizend euro

**De waarde ten tijde van de verwerving van de projectontwikkelaars op basis van de beoogde ontwikkeling met optie aansluiting Herenweg**

**Marktwaarde** : € 3.590.000,= (afgerond)  
**Zegge** : drie miljoen vijfhonderd negentigduizend euro

**De waarde ten tijde van de verwerving van de projectontwikkelaars op basis van de beoogde ontwikkeling zonder optie aansluiting Herenweg**

**Marktwaarde** : 4.000.000,= (afgerond)  
**Zegge** : vier miljoen euro

**De waarde na realisering van de bouwplannen met optie aansluiting Herenweg**

**Marktwaarde** : € 8.275.000,= (afgerond)  
**Zegge** : acht miljoen tweehonderd vijftenzeventig duizend euro

**De waarde na realisering van de bouwplannen zonder optie aansluiting Herenweg**

**Marktwaarde** : € 8.910.000,= (afgerond)  
**Zegge** : acht miljoen negenhonderd tienduizend euro

Voor een nadere toelichting op de waardering en de achtergrondinformatie die heeft geleid tot de waardering, verwijzen we naar de bijlage. Tot het verstrekken van informatie zijn wij steeds bereid.

Aldus gedaan te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap overeenkomstig de strekking van de opdracht, na opname ter plaatse en getekend,

Heerenveen, 7 februari 2022

## 6 Bibliografie

### Geraadpleegde bronnen:

- BAG viewer;
- Bouwkostenkompas;
- CPB;
- Funda;
- Kadaster;
- NVM;
- Ruimtelijkeplannen.

### Ontvangen informatie

- Collegebesluit – Manpadslaangebied, positionering Visie Delva;
- Bijlage 1 collegebesluit Uitwerking denkrichtingen 23 april 2019;
- Bijlage 2 Toets Visie Delva aan uitgangspunten 7 september 2020;
- Bijlage 3 Visie Delva 28 mei 2021;
- Bijlage 4 Collegebesluit Terugkoppeling verkennende gesprekken Manpadslaangebied 15 september 2020;
- Bijlage 5 Raadsvoorstel Het groene casco van het Manpadslaangebied, 29 juni 2017
- Bijlage 6 Verslag gesprek Manpadslaangebied 14 december 2020;
- Bijlage 7 Collegebesluit terugkoppeling verkennende gesprekken Manpadslaangebied 5 januari 2021;
- Bijlage 8 Verslag gesprek Manpadslaangebied 21 juni 2021
- Bijlage 9 Memo Rho stand van zaken Manpadslaangebied 21 juli 2021;
- Bijlage 9-1 Visie Delva 28 mei 2021;
- Bijlage 9-2 Collegebesluit terugkoppeling verkennende gesprekken Manpadslaangebied 5 januari 2021;
- Bijlage 9-3 Verslag gesprek Manpadslaangebied met Landschap Noord-Holland 3 maart 2021;
- Bijlage 9-4 Overzicht verzameld cijfermateriaal 15 september 2021;
- Bijlage 9-5a aangepaste visie Delva;
- Bijlage 9-5b aangepaste visie Delva;
- Bijlage 9-5c tekening aangepaste Visie Delva, woongebied;
- Bijlage 9-5d tekening aangepaste Visie Delva, woongebied vogelvlucht;
- Bijlage 9-6 Financiële effecten van de aanpassing ontwerp, 15 september 2021;
- Bijlage 10 Memo Zienswijze ontwikkelingscombinatie Manpadslaangebied 8 augustus 2021;
- Bijlage 11 Brief ontwikkelaars 17 juni 2020.

## 7 Afkortingen en begrippen

### 7.1 Afkortingen

BAR	-	Bruto Aanvangsrendement
Bvo	-	Bruto Vloeroppervlak
DCF	-	Discounted Cash Flow
Vvo	-	Verhuurbaar Vloeroppervlak
NRVT	-	Nederlands Register Vastgoed Taxateurs
NAR	-	Netto Aanvangsrendement
RICS	-	Royal Institution of Chartered Surveyors
IVS	-	International Valuation Standards
EVS	-	European Valuation Standards
SWOT	-	Strengths, Weaknesses, Opportunities and Threats

### 7.2 Begrippen

#### *Bedrijfsgebonden installaties*

Deze taxatie is exclusief bedrijfsgebonden inventaris, machines, goederen en eventuele voorraden tenzij anders vermeld in dit taxatierapport.

#### *Bijzonder uitgangspunt*

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

#### *Courantheid*

De mate van verhandelbaarheid

#### *Geregistreeerde taxateur*

De in het register ingeschreven natuurlijke persoon.

#### *Inspectie*

De bezichtiging en (daarop gebaseerde) beoordeling van het vastgoedobject ter plaatse.

#### *Inspectiedatum*

De datum waarop het te taxeren vastgoedobject is geïnspecteerd. Bij een inspectie van meerdere dagen is de laatste dag van bezichtiging de inspectiedatum

#### *Interne taxateur*

De geregistreeerde taxateur die de professionele taxatiedienst verricht ten aanzien van (een) vastgoedobject(en) waarin of waarbij zijn werkgever een belang heeft of gaat krijgen, daaronder mede begrepen een belang heeft bij de uitkomst van de professionele taxatiedienst.

#### *Opdrachtgever*

De natuurlijke persoon of rechtspersoon die aan een geregistreeerde taxateur opdracht geeft tot het verrichten van een professionele taxatiedienst.

#### *Opdrachtvoorwaarden*

Schriftelijke bevestiging van de voorwaarden waaronder de professionele taxatiedienst zal worden verricht.

#### *Professionele taxatiedienst*

Het door een geregistreeerd taxateur schatten van en schriftelijk rapporteren over de waarde van vastgoedobjecten, zodanig dat aan de schatting en rapportering in het economische en maatschappelijk verkeer vertrouwen kan worden ontleend.

#### *Professionele taxatiedienst LAV*

Het door een geregistreeerd taxateur schatten van en schriftelijk rapporteren over de waarde van vastgoedobjecten die qua aard en/of gebruik gerelateerd zijn aan het landelijk en agrarisch gebied, zodanig dat aan de schatting en rapportering in het economische en maatschappelijk verkeer vertrouwen kan worden ontleend;

#### *Rapportdatum*

De datum waarop de taxateur het rapport ondertekent.

#### *Register*

Een openbaar register gehouden door de stichting NRVT waarin worden ingeschreven natuurlijke personen die de professionele taxatiedienst ten aanzien van vastgoedobjecten uitvoeren.

#### *Schatting*

Een kwantificering (in geld) onder onzekerheid.

#### *Schriftelijk*

Per post, per fax, per e-mail of via enig ander gangbaar communicatiemiddel waarmee het mogelijk is tekst over te brengen.

#### *Taxatiebedrijf*

De entiteit, daaronder begrepen interne taxatieafdelingen, waarbij de geregistreeerde taxateur werkzaam is of waaraan hij is verbonden en waarbinnen één of meer taxateurs professionele taxatiediensten verrichten.

#### *Taxatiedossier*

Het dossier waarin de uitgevoerde werkzaamheden en de relevante bron informatie voor de taxatie overzichtelijk en transparant wordt vastgelegd.

#### *Taxatieopdracht*

De opdracht tot het verrichten van een professionele taxatiedienst overeenkomstig de opdrachtvoorwaarden

#### *Taxatierapport*

De schriftelijke en gemotiveerde vastlegging van de professionele taxatiedienst, overeenkomstig de opdrachtvoorwaarden en ondertekend door de geregistreeerde taxateur.

#### *Uitgangspunt*

Een veronderstelling die voor waar wordt gehouden. Een uitgangspunt betreft feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op het onderwerp of de methode van een taxatie met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de taxateur hoeft te worden geverifieerd in het kader van de professionele taxatiedienst.

#### *Vastgoedobject*

De grond, de nog niet gewonnen delfstoffen, de met de grond verenigde beplantingen, alsmede de gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken, daaronder begrepen het meest omvattende recht hierop (eigendomsrecht) als mede de beperkte zakelijke rechten die hierop gevestigd kunnen zijn (zoals erfpacht, opstal en vruchtgebruik), alsmede appartementsrechten.

#### *Volatiliteit*

De mate van beweeglijkheid van de koers van een aandeel of ander financieel product

#### *Waardepeildatum*

De datum waarop de taxatieopinie van toepassing is. Dit is de datum waarnaar de waarde is bepaald.

#### *Waarderingsgrondslag (basis van waarde)*

Een beschrijving van de fundamentele grondslagen van een taxatie.

#### *Werkgever*

De entiteit waarmee de geregistreerde taxateur een dienstbetrekking heeft dan wel anderszins duurzaam is verbonden en waarbij sprake is van een gezagsverhouding, daaronder mede begrepen de moedermaatschappij en groepsonderdelen binnen de groep waartoe de entiteit behoort.

#### *Werkkamer*

Een door het bestuur ingesteld deelregister waarin vastgoedtaxateurs worden ingeschreven die zich (onder meer) bezighouden met taxaties van een specifiek segment van vastgoedobjecten of met taxaties op een specifiek deelterrein (zoals taxaties aan de hand van een (wettelijk) bepaalde definitie).

# Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

[REDACTED]

verbonden aan Antea Group, afdeling Vastgoed & Recht

gevestigd te Tolhuisweg 57 te Heerenveen (postbus 24, 8440 AA Heerenveen)

ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs met het registratienummer

[REDACTED]

Verklaart:

1. het taxatierapport d.d. 7-2-2022 [*met nummer 0475165.100 van het vastgoedobject [~~plaatselijk bekend~~.\**] aan de Manpadslaan te {Heemstede, ongenummerd}, kadastraal bekend {gemeente Heemstede, sectie B, nummers 8759, 9565, 9904, 9906, 3107, 9596, 9959 en 10034}, getaxeerd door [REDACTED], verbonden aan Antea Group, afdeling Vastgoed & Recht gevestigd te Tolhuisweg 57 te Heerenveen (postbus 24, 8440 AA Heerenveen) te hebben beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde;
2. dat het complete taxatierapport met alle bijbehorende bijlagen daartoe is bekeken en beoordeeld. Dit houdt geen garantie in op de volledigheid van de uitgevoerde onderzoeken en de verstrekte bijlagen;
3. dat hij niet zelf betrokken is of recent is geweest bij het object of de opdrachtgever op zodanige wijze dat dit aan de objectiviteit en onafhankelijkheid in de weg kan staan.
4. dat de onder 1. genoemde taxateur verantwoordelijk is voor de opname ter plaatse, het onderzoek en de analyse van de gegevens;
5. zelf geen interne *en/of*\* externe inspectie van het object te hebben gedaan;
6. dat de in het taxatierapport opgenomen taxatiemethodiek, gegevens en conclusies zijn getoetst en is beoordeeld of de inhoud van het taxatierapport in overeenstemming is met de geldende taxatiestandaarden;
7. op basis van de beoordeelde stukken van oordeel te zijn dat de getaxeerde marktwaarde ten bedrage van € 3.450.000 resp. € 2.215.000 resp. € 3.590.000 resp. € 4.000.000 resp. € 8.275.000 resp. € 8.910.000 in het taxatierapport plausibel is en het taxatierapport voldoende navolgbaar, aannemelijk en geloofwaardig is

Plaats en datum: Heerenveen, 7 februari 2022

Naam controlerend taxateur: [REDACTED]

Handtekening: [REDACTED] .....

*\*doorhalen of weglaten hetgeen niet van toepassing is.*

## **Bijlage 1 Kadastrale berichten**


**Kadastraal uittreksel**

**Kadastrale plattegrond**

## Bijlage 1 Kadastrale berichten

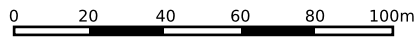





<p><b>12345</b> Deze kaart is noordgericht</p> <p><b>25</b> Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Heemstede</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 10034</p>	
--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 januari 2022  
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 2000		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Heemstede
	Huisnummer	Sectie		B
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		9596
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 januari 2022  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 2200</p> <p>Kadastrale gemeente Heemstede</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 8739</p>	
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 januari 2022  
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Heemstede B 10034](#)

Kadastrale objectidentificatie : 012941003470000

**Locatie** Manpadslaan 12 A  
2105 MA Heemstede

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [0397010000012967](#)

**Kadastrale grootte** 27.993 m<sup>2</sup>

**Grens en grootte** Vastgesteld

**Coördinaten** 101345 - 483768

**Omschrijving** Wonen met bedrijvigheid

Terrein (teelt - kweek)

**Ontstaan uit** [Heemstede B 9593](#)

### AANTEKENINGEN

**Publiekrechtelijke beperking** Gemeentewet: Aanwijzing gemeentelijk monument (voorbescherming, aanwijzing, Basisregistratie Kadaster afschrift)

**Betrokken (rechts)persoon** [Gemeente Heemstede](#)

**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 78357/00009](#)

**Ingeschreven op** 23-06-2020 om 13:25

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

### RECHTEN

#### 1 Eigendom (recht van)

**Afkomstig uit stukken** [Hyp4 18328/25 Amsterdam](#)

**Ingeschreven op** 25-07-2002

[Hyp4 9474/50 Amsterdam](#)

**Ingeschreven op** 28-02-1989

**Naam gerechtigde** [Parck Manpad 11 Bv](#)

**Adres** AERDENHOUT

**Postadres** Mr. H. Enschedeweg 12  
2111 EB AERDENHOUT

**Statutaire zetel** AERDENHOUT

**KvK-nummer** [28008595](#) (Bron: Handelsregister)

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



BETREFT

Heemstede B 3107

UW REFERENTIE

0475165.100

GELEVERD OP

25-01-2022 - 13:51

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11117905956

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

24-01-2022 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

24-01-2022 - 14:59

BLAD

1 van 2

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

**Kadastrale aanduiding** [Heemstede B 3107](#)

Kadastrale objectidentificatie : 012940310770000

**Kadastrale grootte** 264 m<sup>2</sup>**Grens en grootte** Vastgesteld**Coördinaten** 101139 - 483583**Omschrijving** Bedrijvigheid (kas)**Koopsom** € 158.823**Koopjaar** 2003

Met meer onroerend goed verkregen

### AANTEKENINGEN

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

### RECHTEN

#### 1 Eigendom belast met Vruchtgebruik (zie 1.1)

**Soort recht** Eigendom (recht van)**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 18800/48 Amsterdam](#)**Ingeschreven op** 03-10-2003 om 09:00**Naam gerechtigde** [Parck Manpad I B.V.](#)**Adres** AERDENHOUT**Postadres** Mr. H. Enschedeweg 12  
2111 EB AERDENHOUT**Statutaire zetel** AERDENHOUT**KvK-nummer** [34133961](#) (Bron: Handelsregister)

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

#### 1.1 Vruchtgebruik (recht van)

**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 12117/22 Amsterdam](#)**Ingeschreven op** 03-05-1994**Aanvullend stuk** [Hyp4 18708/90 Amsterdam](#)**Ingeschreven op** 09-04-2003 om 09:00Is aanvulling op [Hyp4 12117/22 Amsterdam](#)**Naam gerechtigde****Adres****Geboren**



BETREFT

Heemstede B 3107

UW REFERENTIE

0475165.100

GELEVERD OP

25-01-2022 - 13:51

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11117905956

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

24-01-2022 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

24-01-2022 - 14:59

BLAD

2 van 2

Burgerlijke staat Zie akte(n)

---

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Heemstede B 8739](#)

Kadastrale objectidentificatie : 012940873970000

Kadastrale grootte 44.790 m<sup>2</sup>

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 101381 - 483921

Omschrijving Bedrijvigheid (industrie)

Terrein (teelt - kweek)

Koopsom € 711.369

Koopjaar 2000

### AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Besluit op basis van Belemmeringenwet Privaatrecht

Basisregistratie Kadaster

Betrokken bestuursorgaan [De Staat \(Infrastructuur en Waterstaat\)](#)

Vermeld in stukken [Hyp4 72869/00136](#)

Ingeschreven op 29-03-2018 om 09:00

Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 59220/00014](#)

Ingeschreven op 08-12-2010 om 12:40

Naamswijziging rechtspersoon

Afkomstig uit stuk [Hyp4 02626/00039 Haarlem](#)

### RECHTEN

#### 1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 16614/30 Amsterdam](#)

Ingeschreven op 22-05-2000

Naam gerechtigde [Parck Manpad I Bv](#)

Adres HEEMSTEDE

Postadres Mr. H. Enschedeweg 12

2111 EB AERDENHOUT

Statutaire zetel HEEMSTEDE

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

<b>Kadastrale aanduiding</b>	<a href="#">Heemstede B 9565</a>	
	Kadastrale objectidentificatie : 012940956570000	
<b>Kadastrale grootte</b>	1.070 m <sup>2</sup>	
<b>Grens en grootte</b>	Vastgesteld	
<b>Coördinaten</b>	101159 - 483688	
<b>Omschrijving</b>	Erf - tuin	
<b>Koopsom</b>	€ 158.823	<b>Koopjaar</b> 2003
	Met meer onroerend goed verkregen	
<b>Ontstaan uit</b>	<a href="#">Heemstede B 3038</a>	

### AANTEKENINGEN

<b>Publiekrechtelijke beperking</b>	Besluit op basis van Belemmeringenwet Privaatrecht	
<b>Basisregistratie Kadaster</b>		
<b>Betrokken bestuursorgaan</b>	<a href="#">De Staat (Infrastructuur en Waterstaat)</a>	
<b>Vermeld in stukken</b>	<a href="#">Hyp4 72869/00136</a>	<b>Ingeschreven op</b> 29-03-2018 om 09:00
	Naamswijziging rechtspersoon	
	<a href="#">Hyp4 59220/00014</a>	<b>Ingeschreven op</b> 08-12-2010 om 12:40
	Naamswijziging rechtspersoon	
<b>Afkomstig uit stuk</b>	<a href="#">Hyp4 02626/00039 Haarlem</a>	

### RECHTEN


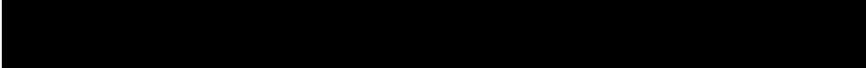
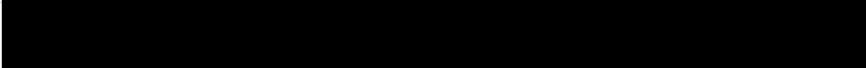
	<b>1 Eigendom belast met Vruchtgebruik (zie 1.1)</b>	
<b>Soort recht</b>	Eigendom (recht van)	
<b>Aandeel</b>	1/2	
<b>Afkomstig uit stuk</b>	<a href="#">Hyp4 18800/48 Amsterdam</a>	<b>Ingeschreven op</b> 03-10-2003 om 09:00
<b>Naam gerechtigde</b>	<a href="#">Parck Manpad I B.V.</a>	
<b>Adres</b>	AERDENHOUT	
<b>Postadres</b>	Mr. H. Enschedeweg 12 2111 EB AERDENHOUT	
<b>Statutaire zetel</b>	AERDENHOUT	
<b>KvK-nummer</b>	<a href="#">34133961</a> (Bron: Handelsregister)	
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	




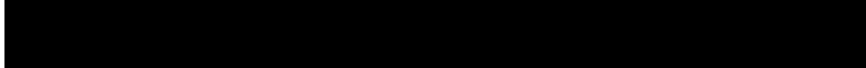
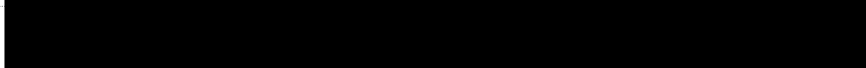
### 1 Eigendom belast met Vruchtgebruik (zie 1.1)

Soort recht	Eigendom (recht van)	
Aandeel	1/2	
Afkomstig uit stuk	<a href="#">Hyp4 18800/48 Amsterdam</a>	Ingeschreven op 03-10-2003 om 09:00
Naam gerechtigde	<a href="#">Parck Manpad I B.V.</a>	
Adres	AERDENHOUT	
Postadres	Mr. H. Enschedeweg 12 2111 EB AERDENHOUT	
Statutaire zetel	AERDENHOUT	
KvK-nummer	<a href="#">34133961</a> (Bron: Handelsregister)	
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	

#### 1.1 Vruchtgebruik (recht van)

Aandeel	1/2	
Afkomstig uit stuk	<a href="#">Hyp4 12117/22 Amsterdam</a>	Ingeschreven op 03-05-1994
Aanvullend stuk	<a href="#">Hyp4 18708/90 Amsterdam</a>	Ingeschreven op 09-04-2003 om 09:00
	Is aanvulling op <a href="#">Hyp4 12117/22 Amsterdam</a>	
Naam gerechtigde		
Adres		
Geboren		
Burgerlijke staat	Zie akte(n)	

#### 1.1 Vruchtgebruik (recht van)

Aandeel	1/2	
Afkomstig uit stuk	<a href="#">Hyp4 12117/22 Amsterdam</a>	Ingeschreven op 03-05-1994
Aanvullend stuk	<a href="#">Hyp4 18708/90 Amsterdam</a>	Ingeschreven op 09-04-2003 om 09:00
	Is aanvulling op <a href="#">Hyp4 12117/22 Amsterdam</a>	
Naam gerechtigde		
Adres		
Geboren		
Burgerlijke staat	Zie akte(n)	

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Heemstede B 9596](#)

Kadastrale objectidentificatie : 012940959670000

Kadastrale grootte 11.330 m<sup>2</sup>

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 101583 - 483720

Omschrijving Terrein (teelt - kweek)

Koopsom € 625.000

Koopjaar 2006

Met meer onroerend goed verkregen

Ontstaan uit [Heemstede B 7499](#)

[Heemstede B 9209](#)

### AANTEKENINGEN

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

Basisregistratie Kadaster

### RECHTEN

#### 1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk [Hyp4 19494/188 Amsterdam](#)

Ingeschreven op 17-05-2006 om 09:00

Naam gerechtigde [Parck Manpad I B.V.](#)

Adres AERDENHOUT

Postadres Mr. H. Enschedeweg 12

2111 EB AERDENHOUT

Statutaire zetel AERDENHOUT

KvK-nummer [34133961](#) (Bron: Handelsregister)

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

#### 1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stukken [Hyp4 55161/83](#)

Ingeschreven op 07-08-2008 om 09:00

[Hyp4 19494/188 Amsterdam](#)

Ingeschreven op 17-05-2006 om 09:00

Naam gerechtigde [Synchroon B.V.](#)

Adres Stadsplateau 14

3521 AZ UTRECHT



BETREFT

Heemstede B 9596

UW REFERENTIE

0475165.100

GELEVERD OP

25-01-2022 - 13:51

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11117905982

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

24-01-2022 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

24-01-2022 - 14:59

BLAD

2 van 2

**Postadres** Postbus 431  
3500 AK UTRECHT

---

**Statutaire zetel** UTRECHT

---

**KvK-nummer** [24437966](#) (Bron: Handelsregister)

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

---

**Vermeld in stuk** [Hyp4 55161/83](#)

**Ingeschreven op** 07-08-2008 om 09:00

Naamswijziging rechtspersoon

---

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Heemstede B 9904](#)

Kadastrale objectidentificatie : 012940990470000

Kadastrale grootte 7.505 m<sup>2</sup>

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 101180 - 483629

Omschrijving Terrein (teelt - kweek)

Ontstaan uit [Heemstede B 9563](#)

### AANTEKENINGEN

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

Basisregistratie Kadaster

### RECHTEN

#### 1 Eigendom belast met Vruchtgebruik (zie 1.1)

Soort recht Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 18800/48 Amsterdam](#)

Ingeschreven op 03-10-2003 om 09:00

Naam gerechtigde [Parck Manpad I B.V.](#)

Adres AERDENHOUT

Postadres Mr. H. Enschedeweg 12  
2111 EB AERDENHOUT

Statutaire zetel AERDENHOUT

KvK-nummer [34133961](#) (Bron: Handelsregister)

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

#### 1.1 Vruchtgebruik (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 12117/22 Amsterdam](#)

Ingeschreven op 03-05-1994

Aanvullend stuk [Hyp4 18708/90 Amsterdam](#)

Ingeschreven op 09-04-2003 om 09:00

Is aanvulling op [Hyp4 12117/22 Amsterdam](#)

Naam gerechtigde

Adres

Geboren

Burgerlijke staat Zie akte(n)

## Eigendomsinformatie i

### ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Heemstede B 9906](#)

Kadastrale objectidentificatie : 012940990670000

Kadastrale grootte 18.605 m<sup>2</sup>

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 101233 - 483764

Omschrijving Berging - stalling (garage-schuur)

Terrein (teelt - kweek)

Ontstaan uit [Heemstede B 9564](#)

### AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Besluit op basis van Belemmeringenwet Privaatrecht

Basisregistratie Kadaster

Betrokken bestuursorgaan [De Staat \(Infrastructuur en Waterstaat\)](#)

Vermeld in stukken [Hyp4 72869/00136](#)

Ingeschreven op 29-03-2018 om 09:00

Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 59220/00014](#)

Ingeschreven op 08-12-2010 om 12:40

Naamswijziging rechtspersoon

Afkomstig uit stuk [Hyp4 02626/00039 Haarlem](#)

### RECHTEN

#### 1 Eigendom belast met Vruchtgebruik (zie 1.1)

Soort recht Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 18800/47 Amsterdam](#)

Ingeschreven op 03-10-2003 om 09:00

Naam gerechtigde [Parck Manpad I B.V.](#)

Adres AERDENHOUT

Postadres Mr. H. Enschedeweg 12

2111 EB AERDENHOUT

Statutaire zetel AERDENHOUT

KvK-nummer [34133961](#) (Bron: Handelsregister)

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

#### 1.1 Vruchtgebruik (recht van)

Aandeel 1/2

<b>Afkomstig uit stuk</b>	<a href="#">Hyp4 12117/21 Amsterdam</a>	<b>Ingeschreven op</b>	03-05-1994			
<b>Verzoek tot verbetering</b>	Verbetering verzocht					
<b>Aanvullend stuk</b>	<a href="#">Hyp4 12604/36 Amsterdam</a>	<b>Ingeschreven op</b>	30-12-1994			
	Is aanvulling op <a href="#">Hyp4 12117/21 Amsterdam</a>					
<b>Naam gerechtigde</b>						
<b>Adres</b>						
<b>Statutaire zetel</b>						
<b>KvK-nummer</b>						
<b>Betrokken samenwerkingsverband</b>						
<b>Adres</b>						
<b>Postadres</b>						
<b>KvK-nummer</b>				<a href="#">34087083</a> (Bron: Handelsregister)		
				Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
<b>Aantekening recht</b>				Raadpleeg brondocument		
<b>Afkomstig uit stuk</b>	<a href="#">Hyp4 18800/47 Amsterdam</a>	<b>Ingeschreven op</b>	03-10-2003 om 09:00			
<b>1.1 Vruchtgebruik (recht van)</b>						
<b>Aandeel</b>	1/2					
<b>Afkomstig uit stuk</b>	<a href="#">Hyp4 12117/21 Amsterdam</a>	<b>Ingeschreven op</b>	03-05-1994			
<b>Verzoek tot verbetering</b>	Verbetering verzocht					
<b>Aanvullend stuk</b>	<a href="#">Hyp4 12604/36 Amsterdam</a>	<b>Ingeschreven op</b>	30-12-1994			
	Is aanvulling op <a href="#">Hyp4 12117/21 Amsterdam</a>					
<b>Naam gerechtigde</b>						
<b>Adres</b>						
<b>Statutaire zetel</b>						
<b>KvK-nummer</b>						
<b>Betrokken samenwerkingsverband</b>						
<b>Adres</b>						
<b>Postadres</b>						
<b>KvK-nummer</b>				<a href="#">34087083</a> (Bron: Handelsregister)		
				Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
<b>Aantekening recht</b>				Raadpleeg brondocument		
<b>Afkomstig uit stuk</b>	<a href="#">Hyp4 18800/47 Amsterdam</a>	<b>Ingeschreven op</b>	03-10-2003 om 09:00			

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Heemstede B 9959](#)

Kadastrale objectidentificatie : 012940995970000

Kadastrale grootte 4.300 m<sup>2</sup>

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 101577 - 483680

Omschrijving Terrein (akkerbouw)

Koopsom € 625.000

Koopjaar 2006

Met meer onroerend goed verkregen

Ontstaan uit [Heemstede B 9959](#)

### AANTEKENINGEN

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

Basisregistratie Kadaster

### RECHTEN

#### 1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk [Hyp4 19494/188 Amsterdam](#)

Ingeschreven op 17-05-2006 om 09:00

Naam gerechtigde [Parck Manpad I B.V.](#)

Adres AERDENHOUT

Postadres Mr. H. Enschedeweg 12

2111 EB AERDENHOUT

Statutaire zetel AERDENHOUT

KvK-nummer [34133961](#) (Bron: Handelsregister)

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

#### 1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stukken [Hyp4 55161/83](#)

Ingeschreven op 07-08-2008 om 09:00

[Hyp4 19494/188 Amsterdam](#)

Ingeschreven op 17-05-2006 om 09:00

Naam gerechtigde [Synchroon B.V.](#)

Adres Stadsplateau 14

3521 AZ UTRECHT



BETREFT

Heemstede B 9959

UW REFERENTIE

0475165.100

GELEVERD OP

25-01-2022 - 13:51

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11117906003

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

24-01-2022 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

24-01-2022 - 14:59

BLAD

2 van 2

**Postadres** Postbus 431  
3500 AK UTRECHT

---

**Statutaire zetel** UTRECHT

---

**KvK-nummer** [24437966](#) (Bron: Handelsregister)

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

---

**Vermeld in stuk** [Hyp4 55161/83](#)

**Ingeschreven op** 07-08-2008 om 09:00

Naamswijziging rechtspersoon

---



## **Bijlage 2 Foto's van het getaxeerde**

## Bijlage 2 Foto's van het getaxeerde











## **Bijlage 3 Bestemmingsplan**

**Kaart met bijbehorende artikelen**

## Bijlage 3 Bestemmingsplan





## Artikel 3 Agrarisch

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

- 3.1.1 De met "Agrarisch" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- de uitoefening van het agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
  - de uitoefening van een glastuinbouwbedrijf, ter plaatse van de aanduiding "glastuinbouwbedrijf";
  - ten hoogste één bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning toegestaan";

met daaraan ondergeschikt:

- restauratieve voorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- (ontsluitings)wegen en paden;
- parkeervoorzieningen;
- water;
- openbare nutsvoorzieningen;
- extensief recreatief medegebruik;
- tuinen, terreinen en erven;

met de daarbij behorende:

- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 3.2 Bouwregels

3.2.1 Voor het bouwen op de in artikel 3.1.1 genoemde gronden gelden de volgende regels:

- een (hoofd)gebouw moet binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt per bouwvlak ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak;
- de goothoogte van een gebouw in een bouwvlak mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven hoogte bedragen;
- de (bouw)hoogte van een gebouw in een bouwvlak mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte bedragen;
- in afwijking van het onder d bepaalde mag de goothoogte en bouwhoogte van opstallen van staand glas of ander doorzichtig materiaal 3 meter respectievelijk 4 meter bedragen;
- de dakhelling mag niet meer bedragen dan 70°.

**3.2.2** Voor het bouwen van een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van een bedrijfswoning mag maximaal 750 m<sup>3</sup> bedragen;
- b. de respectievelijke bouw- en goothoogte van een bedrijfswoning mogen ten hoogste 8,5 meter en 3 meter bedragen;
- c. bij een bedrijfswoning mogen aan- en uitbouwen worden gerealiseerd met een maximum oppervlakte van 40 m<sup>2</sup>.
- d. de bouw- en goothoogte van de hiervoor bedoelde aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,30 meter, met een maximum van respectievelijk 3 en 5 meter;
- e. bij een bedrijfswoning mag onverminderd het oppervlakte aan aan- en uitbouwen het gezamenlijke oppervlakte voor bijgebouwen en overkappingen maximaal 40 m<sup>2</sup> bedragen.

**3.2.3** Voor overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. Dakkappen zijn toegestaan op:
  1. het achterdakvlak en op zijdakvlakken die niet aan de weg of aan openbaar groen of water zijn gelegen;
  2. het voordakvlak en op zijdakvlakken die aan de weg of aan openbaar groen of water zijn gelegen, mits de breedte niet meer bedraagt dan 50 % van de gevel onder het betreffende dakvlak;
- b. dakkappen zijn niet toegestaan:
  1. op 2 verschillende hoogtes in een dakvlak;
  2. op een dakvlak met een helling van minder dan 30°.

**3.2.4** Voor het bouwen van de in artikel 3.1.1 onder I bedoelde bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. silo's moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. waterreservoirs zijn uitsluitend toegestaan voor zover de gronden zijn aangewezen als "Glastuinbouwbedrijf";
- c. de hoogte van waterreservoir(s) bedraagt ten hoogste 3 meter;
- d. de hoogte van perceel- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1 meter bedragen;
- e. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, inclusief silo's, mag binnen het bouwvlak ten hoogste 9 meter bedragen;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag buiten het bouwvlak ten hoogste 3 meter bedragen;
- g. in afwijking van 3.2.4, onder e en f, mag de hoogte van masten niet meer bedragen dan 7 meter;;
- h. de bouw van zwembaden is niet toegestaan;
- i. de bouw en aanleg van paardenbakken en tennisbaken is niet toegestaan.

**3.2.5 Ondergronds bouwen**

Onderbouwing is uitsluitend toegestaan onder en ten behoeve van agrarische bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning, met uitzondering van kassen.

### 3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in artikel 3.2.5 onder de volgende voorwaarden:

- a. de maximale oppervlakte van de onderbouwning is 70 m<sup>2</sup>;
- b. voor zover de gronden zijn aangeduid met een maatvoeringaanduiding, mag buiten het bouwvlak ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding "maximum bebouwingspercentage (%)" aangegeven percentage aan onderbouwning worden gebouwd;
- c. de maximale diepte is 4 meter;
- d. het bevoegd gezag vraagt de waterbeheerder om advies.

### 3.4 Gebruiksregels

3.4.1 Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden ten behoeve van geluidszoneringsplichtige en/of risicovolle inrichtingen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken als horecabedrijf;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, waaronder detailhandel in volumineuze goederen, met uitzondering van productiegebonden detailhandel;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een verkooppunt voor motorbrandstoffen;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- g. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- h. het gebruik van gronden voor het storten van puin en afvalstoffen;
- i. het gebruik van gronden en bouwwerken voor toeristisch-recreatieve nevenactiviteiten;
- j. het gebruiken van een bedrijfswoning voor bewoning die niet verband houdt met de agrarische bedrijfsvoering, zoals omschreven in artikel 1 onder 9.

### 3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. 3.4.1 onder i ten behoeve van toeristisch-recreatieve nevenactiviteiten, zoals bed & breakfast, ondersteunende horeca, boerengolf, galerie, fietsenverhuur of soortgelijke activiteiten, met dien verstande dat:
  1. de toeristisch-recreatieve nevenactiviteiten uitgevoerd dienen te worden door degene die het agrarisch bedrijf uitoefent;
  2. boerengolf is toegestaan buiten het bouwvlak;
  3. de overige toeristisch-recreatieve nevenactiviteiten uitsluitend zijn toegestaan binnen het bouwvlak;

4. het bruto vloeroppervlak van de toeristisch–recreatieve nevenactiviteiten niet meer dan 30% van het bouwvlak mag bedragen, met een maximum van 60 m<sup>2</sup>;
5. een bed & breakfast in maximaal twee slaapkamers voor maximaal 4 personen mag worden aangeboden;
6. er slechts een geringe verkeersaantrekkende werking mag zijn die is afgestemd op de aanwezige infrastructuur en waardoor geen onevenredige verkeersoverlast mag optreden;
7. parkeren dient plaats te vinden op eigen bouwperceel;
8. de toeristisch–recreatieve nevenactiviteiten niet mogen leiden tot een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen bedrijven;
9. het bevoegd gezag ten behoeve van de beoordeling van een verzoek om afwijking advies inwint bij één of meerdere ter zake deskundigen.

b. 3.4.1 onder d ten behoeve van detailhandel als nevenactiviteit binnen het agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:

1. de nevenactiviteit uitgevoerd dient te worden door degene die het agrarisch bedrijf uitoefent;
2. detailhandel uitsluitend is toegestaan binnen het bouwvlak;
3. het verkoop vloeroppervlak ten behoeve van detailhandel niet meer mag bedragen dan 30% van het bouwvlak met een maximum van 60 m<sup>2</sup>;
4. er slechts een geringe verkeersaantrekkende werking mag zijn welke is afgestemd op de aanwezige infrastructuur en waardoor geen onevenredige verkeersoverlast mag optreden;
5. parkeren dient plaats te vinden op eigen bouwperceel;
6. detailhandel niet mag leiden tot een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen bedrijven.

c. 3.4.1 onder i ten behoeve van een minicamping, met dien verstande dat:

1. de minicamping geëxploiteerd dient te worden door degene die het agrarisch bedrijf uitoefent;
2. het aantal kampeerplaatsen niet meer dan 15 mag bedragen;
3. chalets, trekkershutten en/of stacaravans niet zijn toegestaan;
4. de minicamping is toegestaan in de periode van 1 maart tot en met 31 oktober;
5. de afstand tot de bouwvlakken van derden niet minder dan 50 meter mag bedragen;
6. voorzieningen ten behoeve van de minicamping uitsluitend binnen het bouwvlak zijn toegestaan;
7. er slechts een geringe verkeersaantrekkende werking mag zijn welke is afgestemd op de aanwezige infrastructuur en waardoor geen onevenredige verkeersoverlast mag optreden;
8. parkeren dient plaats te vinden op eigen bouwperceel;
9. een minicamping niet mag leiden tot een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen bedrijven;
10. landschappelijke inpassing is verzekerd en de minicamping niet georiënteerd is naar de openbare weg.

d. 3.4.1 onder i ten behoeve van een zorgboerderij als nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:

1. de zorgboerderij moet worden geëxploiteerd door degene die het agrarisch bedrijf uitoefent;
2. een zorgboerderij uitsluitend is toegestaan binnen het bouwvlak;
3. de bruto vloeroppervlakte voor de zorgboerderij niet meer dan 150 m<sup>2</sup> mag bedragen;
4. er slechts een geringe verkeersaantrekkende werking mag zijn welke is afgestemd op de aanwezige infrastructuur en waardoor geen onevenredige verkeersoverlast mag optreden;
5. parkeren dient plaats te vinden op eigen bouwperceel;
6. de zorgboerderij niet mag leiden tot een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen bedrijven.

e. 3.4.1 onder j voor het gebruiken van een bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf als plattelandswoning waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. het agrarisch bedrijf waarvan de plattelandswoning deel uitmaakte doet afstand van de betreffende woning;
2. het verlenen van de afwijking voor het gebruik van een bedrijfswoning als plattelandswoning levert voor het betrokken agrarisch bedrijf geen mogelijkheid op voor het realiseren van een andere (tweede) bedrijfswoning;
3. voor het overige blijven de bouwregels en de gebruiksregels die van toepassing zijn op de bedrijfswoning die volgens een omgevingsvergunning mag worden gebruikt als plattelandswoning ook na het verlenen van de omgevingsvergunning van toepassing.

f. 3.4.1 onder f ten behoeve van de vestiging van een seksinrichting als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. met de vestiging van een seksinrichting het totale aantal seksinrichtingen in de gemeente van twee niet wordt overschreden;
2. de onderlinge afstand tussen het pand, waarin de seksinrichting wordt gevestigd en enig ander pand, gemeten waar die afstand het kortst is, minimaal 25 meter is;
3. de seksinrichting wordt geëxploiteerd in aaneengesloten ruimten, waarvan de totale bruto vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 40% van de vloeroppervlakte van het betreffende gebouw, inclusief de daarbij behorende aan- en uitbouwen, met een maximum van 75 m<sup>2</sup>;
4. voor bezoekers van de seksinrichting voldoende parkeergelegenheid op het terrein of perceel behorende tot de seksinrichting, dan wel voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving aanwezig is;
5. de seksinrichting niet wordt geëxploiteerd in de vorm van raamprostitutiebedrijf;
6. de seksinrichting niet wordt gevestigd en geëxploiteerd in een bijgebouw.

## 3.6 Wijzigingsbevoegdheden

**3.6.1** Het bevoegd gezag kan de bestemming Agrarisch wijzigen in de bestemming Wonen en Tuin, en de bouw van nieuwe woningen toestaan, als het agrarisch bedrijf is of wordt beëindigd dan wel wordt verplaatst, en sprake is van storende bebouwing als bedoeld in de Uitvoeringsregeling ruimte-voor-ruimte van de provincie Noord-Holland en met inachtneming van die uitvoeringsregeling.

**3.6.2** Het bevoegd gezag kan het bestemmingsplan wijzigen in die zin, dat:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'wijzigingsgebied 6' de bestemming "Agrarisch" wordt gewijzigd in de bestemming "Natuur-1 (met recreatief medegebruik);
- b. op de onder a. bedoelde wijziging het bepaalde in artikel 13 (Natuur-1) van overeenkomstige toepassing is;
- c. voordat tot wijziging wordt overgegaan, wordt ingeval de bestemming 'Agrarisch' samenvalt met de dubbelbestemming 'Leiding-gas' advies ingewonnen bij de leidingbeheerder.

## 3.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

**3.7.1** Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag op de in 3.1 bedoelde gronden de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharderen van wegen of paden;
- b. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen;
- c. het aanleggen van waterlopen of waterpartijen, het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande waterlopen of waterpartijen;
- d. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse kabels of leidingen;
- e. het vellen, rooien of beschadigen van houtgewas, voor zover de Boswet of de Algemene Plaatselijke Verordening niet van toepassing is;
- f. het aan- en verplanten van bomen en ander opgaand houtgewas;
- g. het bodem verlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van de grond.

**3.7.2** Het verbod als bedoeld in 3.7.1 is niet van toepassing op andere werken die:

- a. het normale onderhoud, gebruik en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

**3.7.3** De werken of werkzaamheden als bedoeld in 3.7.1 zijn slechts toelaatbaar, indien de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

**3.7.4** Het bevoegd gezag wint ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een vergunning als bedoeld in 3.7.1 advies in bij de waterbeheerder.

## Artikel 4 Agrarisch met waarden

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

- 4.1.1 De als “Agrarisch met waarden” aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, met uitzondering van houtteelt;
  - b. behoud en herstel van de in het plangebied voorkomende landschappelijke- en natuurwetenschappelijke waarden, waaronder in ieder geval wordt begrepen:
    1. landschappelijke openheid in de vorm van agrarisch gebruikte weidegronden en bollenvelden;
    2. karakteristieke verkavelingspatronen;
    3. de leefgebieden van dieren en planten.
  - c. een parkeerterrein, ter plaatse van de aanduiding ‘parkeerterrein’;

met daaraan ondergeschikt:

- d. extensief recreatief medegebruik;
- e. groenvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. (ontsluitings)wegen en paden;
- h. water;
- i. openbare nutsvoorzieningen;
- j. tuinen, terreinen en erven;

met de daarbij behorende:

- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 4.2 Bouwregels

4.2.1 Op de gronden als bedoeld in 4.1.1 mogen geen gebouwen of overkappingen worden opgericht.

4.2.2 Voor het bouwen van de in artikel 4.1.1 onder k genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van perceel- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- c. de hoogte van palen en masten mag niet meer bedragen dan 7 meter.

4.2.3 Een onderbouwing is niet toegestaan.

### 4.3 Gebruiksregels

4.3.1 Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- b. het gebruik van gronden voor het storten van puin en afvalstoffen.

### 4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.4.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag op de in 4.1.1 bedoelde gronden de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen of paden;
- b. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen;
- c. het aanleggen van waterlopen of waterpartijen, het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande waterlopen of waterpartijen;
- d. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse kabels of leidingen;
- e. het vellen, rooien of beschadigen van houtgewas, voor zover de Boswet of de Algemene Plaatselijke Verordening niet van toepassing is;
- f. het aan- en verplanten van bomen en ander opgaand houtgewas;
- g. het bodem verlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van de grond.

4.4.2 Het verbod als bedoeld in 4.4.1 is niet van toepassing op andere werken die:

- a. het normale onderhoud, gebruik en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

4.4.3 De werken of werkzaamheden als bedoeld in 4.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

4.4.4 Het bevoegd gezag wint ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een vergunning als bedoeld in 4.4.1 advies in bij de waterbeheerder.

### 4.5 Wijzigingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan het bestemmingsplan wijzigen in die zin, dat:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'wijzigingsgebied 7' de bestemming "Agrarisch met waarden" wordt gewijzigd in de bestemming "Natuur-1 (met recreatief medegebruik);
- b. op de onder a. bedoelde wijziging het bepaalde in artikel 13 (Natuur-1 met recreatief medegebruik) van overeenkomstige toepassing is.



## Artikel 22 Wonen

### 22.1 Bestemmingsomschrijving

22.1.1 De voor “Wonen” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep;

met daaraan ondergeschikt:

- b. groenvoorzieningen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. paden en verhardingen;
- e. water;
- f. openbare nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- g. gebouwen en overkappingen;
- h. tuinen en terreinen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 22.2 Bouwregels

22.2.1 Voor het bouwen van de in artikel 22.1.1 genoemde hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw moet binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de totale oppervlakte van een hoofdgebouw bedraagt per bouwvlak ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding “maximum bebouwingspercentage (%)” aangegeven bebouwingspercentage; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak;
- c. de goothoogte van een hoofdgebouw in een bouwvlak mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding “maximale goothoogte (m)” aangegeven hoogte bedragen;
- d. de (bouw)hoogte van een hoofdgebouw in een bouwvlak mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding “maximale bouwhoogte (m)” aangegeven hoogte bedragen;
- e. de dakhelling mag niet meer bedragen dan 70°;
- f. dakkapellen zijn toegestaan op:
  1. het achterdakvlak en op zijdakvlakken die niet aan de weg of openbaar groen zijn gelegen;
  2. het voordakvlak en op zijdakvlakken die aan de weg of openbaar groen zijn gelegen, mits de breedte niet meer bedraagt dan 50 % van de gevel onder het betreffende dakvlak;
- g. dakkapellen zijn niet toegestaan:
  1. op 2 verschillende hoogtes in een dakvlak;

2. op een dakvlak met een helling van minder dan 30°.

**22.2.2** Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de goot- en bouwhoogte mogen ten hoogste de ter plaatse van de aanduidingen “maximale goothoogte (m)” en “maximale bouwhoogte (m)” aangegeven hoogtes bedragen;
- b. de gezamenlijke oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt op bouwpercelen met een oppervlakte tot 3.000 m<sup>2</sup> ten hoogste 75 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat de oppervlakte niet meer bedraagt dan 50% van het oppervlakte van het bouwperceel (de oppervlakte van het hoofdgebouw niet meegerekend) of de toegelaten oppervlakte van het hoofdgebouw;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt op bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 3.000 m<sup>2</sup> ten hoogste 150 m<sup>2</sup> met dien verstande dat het bevoegd gezag nadere eisen mag stellen ten aanzien van plaats en afmetingen van gebouwen ten behoeve van:
- d. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld en/of een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. ter plaatse van de aanduiding ‘zw’, geldt in afwijking van a, b en c een oppervlakte van niet meer dan 200 m<sup>2</sup> en een goot- en bouwhoogte van niet meer dan respectievelijk 3 en 4,5 meter;

**22.2.3** Voor het bouwen van de in 22.1.1. onder i. bedoelde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van perceel- en terreinafscheidingen, gelegen achter de gevellijn/voorgevel, mag ten hoogste 2 meter bedragen;
- b. de hoogte van perceel- en terreinafscheidingen, gelegen vóór de gevellijn/voorgevel mag ten hoogste 1 meter bedragen, met dien verstande dat een haagondersteunende constructie ten hoogste 2 meter mag bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of masten zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen. Indien met een maatvoeringsaanduiding een andere hoogte is aangegeven, mag de hoogte van deze bouwwerken ten hoogste de met een maatvoeringsaanduiding aangegeven hoogte bedragen;
- d. de hoogte van masten mag ten hoogste 7 meter bedragen.

**22.2.4** Voor ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. binnen het bouwvlak mag een kelder worden gebouwd;
- b. buiten het bouwvlak geen onderbouwing worden gebouwd.

**22.2.5** Voor het bouwen van dakterrassen gelden de volgende regels:

- a. het dak van een aan- of uitbouw, aangebouwd bijgebouw of aangebouwde overkapping mag worden gebruikt als dakterras, met dien verstande dat de

afstand van een balustrade tot de perceelsgrens tenminste 2 meter dient te bedragen;

- b. De in artikel 22.2.1 onder d. bepaalde hoogte mag worden overschreden door een balustrade, met dien verstande dat de bouwhoogte van de balustrade niet meer dan 1.20 meter bedraagt ten opzichte van de bovenzijde van de (on)afgewerkte vloer van het dakterras.

### **22.3 Afwijken van de bouwregels**

**22.3.1** Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in 22.2.4, onder b. onder de volgende voorwaarden:

- a. de maximale oppervlakte van de onderbouwning is 70 m<sup>2</sup>;
- b. voor zover de gronden zijn aangeduid met een maatvoeringaanduiding, mag buiten het bouwvlak ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding "maximum bebouwingspercentage (%)" aangegeven percentage aan onderbouwning worden gebouwd;
- c. de maximale diepte is 4 meter;
- d. het bevoegd gezag vraagt de waterbeheerder om advies.

### **22.4 Gebruiksregels**

**22.4.1** Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend, het gebruik van gebouwen voor bewoning op het perceel Cruquiusweg 75 te Heemstede, tenzij de gevels van het te bewonen hoofdgebouw aan west- en zuidzijde zijn uitgevoerd als dove gevels.

**22.4.2** Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval ook gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- b. het gebruik van onbebouwde gronden ten behoeve van zwembaden, indien en voor zover grotere oppervlakte hebben dan 200 m<sup>2</sup>;
- c. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- d. het gebruik van bijgebouwen voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;

**22.4.3** Voor de omvang van een aan-huis-verbonden beroep geldt de volgende bepaling:

de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep mag niet meer bedragen dan 40 % van de vloeroppervlakte van de desbetreffende woning, inclusief de daarbij behorende aan- en uitbouwen, met een maximum van 75 m<sup>2</sup>;

## **22.5 Afwijken van de gebruiksregels**

**22.5.1** Het bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 22.4.2, onder e. ten behoeve van de vestiging van een seksinrichting, indien:

- a. met de vestiging van een seksinrichting het totale aantal seksinrichtingen in de gemeente van twee niet wordt overschreden;
- b. de onderlinge afstand tussen het pand, waarin de seksinrichting wordt gevestigd en enig ander pand, gemeten waar die afstand het kortst is, minimaal 25 meter is;
- c. de seksinrichting wordt geëxploiteerd in aaneengesloten ruimten, waarvan de totale bruto vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 40% van de vloeroppervlakte van het betreffende gebouw, inclusief de daarbij behorende aan- en uitbouwen, met een maximum van 75 m<sup>2</sup>;
- d. voor bezoekers van de seksinrichting voldoende parkeergelegenheid op het terrein of perceel behorende tot de seksinrichting, dan wel voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving aanwezig is;
- e. de seksinrichting niet wordt geëxploiteerd in de vorm van raamprostitutiebedrijf;
- f. de seksinrichting niet wordt gevestigd en geëxploiteerd in een bijgebouw.

## Artikel 31 Waarde – Archeologie 4 (dubbelbestemming)

**31.1.1** De voor “Waarde–Archeologie 4” aangewezen gronden zijn –behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en)– mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden–categorie 4.

**31.1.2** Voor zover de in artikel 31.1.1 bedoelde bestemming geheel of gedeeltelijk samenvalt met voor deze gronden geldende bestemmingen, waarop een stelsel van toepassing is voor omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden of met andere dubbelbestemmingen, gelden de in dit artikel bepaalde regels met voorrang.

### 31.2 Bouwregels

**31.2.1** Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen is, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende bouwregels, het volgende van toepassing:

- a. in het geval van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen of voor het slopen van een bouwwerk voor de gronden met de aanduiding “Waarde–Archeologie 4”, waarbij bodemroerende werkzaamheden ter realisering of sloop van deze gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, noodzakelijk zijn, die:
  3. een oppervlakte hebben, groter dan 500 m<sup>2</sup> en;
  4. verder gaan dan een diepte van 0,4 meter,eist het bevoegd gezag dat, alvorens de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen verleend wordt, door de aanvrager een archeologisch rapport wordt overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
- b. het bepaalde onder a. is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

### 31.3 Nadere eisen

**31.3.1** Het bevoegd gezag is –als uit een archeologisch rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door de voorgenomen bouw zullen worden verstoord– bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. het doen van opgravingen;
- c. begeleiding van de activiteiten door de archeologische deskundige.

**31.3.2** Het bevoegd gezag is bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden die vallen binnen de dubbelbestemming “Waarde- Archeologie 4”, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische resten aanwezig zijn.

#### **31.4 Afwijken van de bouwregels**

**31.4.1** Het bevoegd gezag is bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 31.2.1, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bouw)regels en voorts onder de voorwaarden, dat:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen aan de hand van andere informatie, dan het archeologisch rapport, als bedoeld in artikel 31.2.1, naar het oordeel van het bevoegd gezag voldoende heeft aangetoond dat door grondroerende werkzaamheden of andere bodemverstoringen op de betrokken locatie geen archeologische waarden verstoord zullen worden, of;
- b. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen aan de hand van andere informatie, dan het archeologisch rapport, als bedoeld in artikel 31.2.1, naar het oordeel van het bevoegd gezag voldoende heeft aangetoond dat aanwezige archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad, dan wel dat mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels regels te verbinden, gericht op:
  1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. het doen van opgravingen;
  3. begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.

#### **31.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk**

**31.5.1** Het is verboden op of in op de in artikel 31.1.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het vergraven en egaliseren van gronden;
- b. het vellen en rooien van houtopstanden waarbij de stobben worden verwijderd;
- c. het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden;
- d. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- e. het aanleggen van waterlopen en het vergraven, verruimen en dempen van bestaande waterlopen en kolken;
- f. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
- g. het ophogen van gronden en het aanleggen van (geluids-)wallen;

- h. werken en werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of ten gevolge hebben, zoals uitdiepen, draineren en het slaan van putten;
- i. het scheuren van grasland;
- j. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 0.4 meter, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen.

**31.5.2** Het verbod, als bedoeld in artikel 31.5.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. betrekking hebben op een bouwplan met een oppervlakte van minder dan 500 m<sup>2</sup>;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden of een ontgrondingvergunning;
- d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 31.4.1, is verleend;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

**31.5.3** Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 31.5.1 wordt in ieder geval verleend, indien de aanvrager aan de hand van archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn.

**31.5.4** Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 31.5.1 wordt voorts verleend indien de betrokken archeologische waarden, gelet op het onderzoek, zoals bedoeld in artikel 31.5.2, onder e., door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op:

- a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. het doen van opgravingen;
- c. begeleiding van de activiteiten door de archeologische deskundige.

## Artikel 32 Waarde – Archeologie 5 (dubbelbestemming)

### 32.1 Bestemmingsomschrijving

**32.1.1** De voor “Waarde–Archeologie 5” aangewezen gronden zijn –behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en)– mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden–categorie 5.

**32.1.2** Voor zover de in artikel 32.1.1 bedoelde bestemming geheel of gedeeltelijk samenvalt met voor deze gronden geldende bestemmingen, waarop een stelsel van toepassing is voor omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden of met andere dubbelbestemmingen, gelden de in dit artikel bepaalde regels met voorrang.

### 32.2 Bouwregels

**32.2.1** Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen is, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende bouwregels, het volgende van toepassing:

- a. in het geval van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen of voor het slopen van een bouwwerk voor de gronden met de aanduiding “Waarde–Archeologie 5”, waarbij bodemroerende werkzaamheden ter realisering of sloop van deze gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, noodzakelijk zijn, die:
  1. een oppervlakte hebben, groter dan 2.500 m<sup>2</sup> en;
  2. verder gaan dan een diepte van 0,4 meter,eist het bevoegd gezag dat, alvorens omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen verleend wordt, door de aanvrager een archeologisch rapport wordt overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
- b. het bepaalde onder a. is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

### 32.3 Nadere eisen

**32.3.1** Het bevoegd gezag is –als uit een archeologisch rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door de voorgenomen bouw zullen worden verstoord– bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. het doen van opgravingen;



- c. begeleiding van de activiteiten door de archeologische deskundige.

**32.3.2** Het bevoegd gezag is bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden die vallen binnen de dubbelbestemming “Waarde- Archeologie 5”, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische resten aanwezig zijn.

## **32.4 Afwijken van de bouwregels**

**32.4.1** Het bevoegd gezag is bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken te verlenen van het bepaalde in 32.2.1, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bouw)regels en voorts onder de voorwaarden, dat:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen aan de hand van andere informatie, dan het archeologisch rapport, als bedoeld in artikel 32.2.1, naar het oordeel van het bevoegd gezag voldoende heeft aangetoond dat door grondroerende werkzaamheden of andere bodemverstoringen op de betrokken locatie geen archeologische waarden verstoord zullen worden, of;
- b. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen aan de hand van andere informatie, dan het archeologisch rapport, als bedoeld in artikel 32.2.1, naar het oordeel van het bevoegd gezag voldoende heeft aangetoond dat aanwezige archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad, dan wel dat mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels regels te verbinden, gericht op:
  - 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  - 2. het doen van opgravingen;
  - 3. begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.

## **32.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk**

**32.5.1** Het is verboden op of in op de in artikel 32.1.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het vergraven en egaliseren van gronden;
- b. het vellen en rooien van houtopstanden waarbij de stobben worden verwijderd;
- c. het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden;
- d. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- e. het aanleggen van waterlopen en het vergraven, verruimen en dempen van bestaande waterlopen en kolken;
- f. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
- g. het ophogen van gronden en het aanleggen van (geluids-)wallen;

- h. werken en werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of ten gevolge hebben, zoals uitdiepen, draineren en het slaan van putten;
- i. het scheuren van grasland;
- j. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 0.4 meter, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen.

**32.5.2** Het verbod, als bedoeld in artikel 32.5.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. betrekking hebben op een bouwplan met een oppervlakte van minder dan 2.500 m<sup>2</sup>;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden of een ontgrondingvergunning;
- d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 32.4.1, is verleend;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

**32.5.3** Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 32.5.1 wordt in ieder geval verleend, indien de aanvrager aan de hand van archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn.

**32.5.4** Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 32.5.1 wordt voorts verleend indien de betrokken archeologische waarden, gelet op het onderzoek, zoals bedoeld in artikel 32.5.2, onder e., door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op:

- a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. het doen van opgravingen;
- c. begeleiding van de activiteiten door de archeologische deskundige.

## **Bijlage 4 Waarderingstabellen**

## Bijlage 4 Waarderingstabellen

<b>Algemeen</b>		<b>Opdrachtnemer</b>																		
Projectnaam	0475165.100	Organisatie	Antea Group																	
Projectnummer	Taxatie percelen Manpadsaangebied te Heemstede	Adviesgroep	Vastgoed & Recht																	
Opdrachtgever	Gemeente Heemstede	Opsteller(s)																		
Betreft	Taxatie	Controleur(s)																		
Versie	1																			
Status	Definitief	<b>Grondwaarde</b>		<b>Input</b>						<b>Nieuwbouwwaarde</b>				<b>Nieuwbouwwaarde</b>						
Datum opgesteld	14-1-2-22	Agrarische zonder functieaanduiding	€	Residu	7,5%					Waarde kas per m² BVO	€	68		Waarde bedrijfsruimte per m² BVO	€	782				
Datum bijgewerkt	14-1-2022	Agrarische met functieaanduiding	€							Nutsvoorzieningen kas	€	20.002		Waarde foliekas per m² BVO	€	56				
Peildatum	14-1-2022	Wonen	€							Electrische aansluiting kas	€	5.134								
Variant / deelgebied	n.v.t.									Ketel kas	€	62.039								
Tabblad	Waardering																			

Huidige gegevens										Waardering gronden			Waardering opstal				Totaal			
Kadastrale aanduiding	Eigenaar	Oppervlakte perceel (m²)	Bestemming	Functie aanduiding	Oppervlakte bestemming/ functie (m²)	Bebouwing	Bouwjaar	BVO (m²)		Agrarisch zonder functieaanduiding	Agrarisch met functieaanduiding	Wonen	Nieuwwaarde opstal	Leeftijd opstal	Afschrijving	Waarde opstal	Totaal	Totaal per perceel		
Heemstede B 8739	Parck Manpad I BV	44.790	Agrarisch met waarden		44.790	Nee				€	806.220						€	806.220	€	806.220
Heemstede B 9565	Parck Manpad I BV	1.070	Agrarisch	Glastuinbouw	1.070	Ja		Bij perceel 9904		€	42.800						€	42.800	€	42.800
Heemstede B 9904	Parck Manpad I BV	7.505	Agrarisch	Glastuinbouw	7.505	Ja	1976	8.542		€	300.200		€	671.449 46	€	621.090 € 50.359	€	350.559	€	350.559
Heemstede B 9906	Parck Manpad I BV	18.605	Agrarisch Agrarisch met waarden	Glastuinbouw	10.885 7.720	Ja Nee		Bij perceel 9904		€	138.960	€	435.400				€	435.400 € 138.960	€	574.360
Heemstede B 3107	Parck Manpad I BV	264	Agrarisch		264	Nee				€	4.752						€	4.752	€	4.752
Heemstede B 9596	Parck Manpad I BV (1/2) & Synchron BV (1/2)	11.330	Agrarisch met waarden		11.330	Nee				€	203.940						€	203.940	€	203.940
Heemstede B 9959	Parck Manpad I BV (1/2) & Synchron BV (1/2)	4.300	Agrarisch met waarden		4.300	Nee				€	77.400						€	77.400	€	77.400
Heemstede B 10034	Parck Manpad 11 BV	27.993	Agrarisch	Glastuinbouw	22.302	Ja	1999	2.249		€	892.080		€	241.007 23	€	222.932 € 18.076	€	910.156		
				Glastuinbouw		Ja	1999	8.244					€	651.065 23	€	602.236 € 48.830	€	48.830		
				Glastuinbouw		Ja	1979	369					€	20.812 43	€	19.251 € 1.561	€	1.561		
				Geen		Ja	1955	432					€	337.997 67	€	312.647 € 25.350	€	25.350		
			Agrarisch met waarden		4.880					€	87.840						€	87.840		
			Wonen		793			106				€ 317.200	€	-	€	-	€	-	€	317.200
<b>Totaal</b>		<b>115.857</b>			<b>115.839</b>													<b>€</b>	<b>3.450.967</b>	

Algemeen		Opdrachtnemer	
Projectnaam	0475165.100	Organisatie	Antea Group
Projectnummer	Taxatie percelen Manpadslaangebied te Heemstede	Adviesgroep	Vastgoed & Recht
Opdrachtgever	Gemeente Heemstede	Opsteller(s)	
Betreft	Taxatie	Controleur(s)	
Versie	1		
Status	Definitief		
Datum opgesteld	14-1-2-22		
Datum bijgewerkt	14-1-2022		
Peildatum	14-1-2022		
Variant / deelgebied	n.v.t.		
Tabblad	Referenties		

#### Referenties agrarische gronden

Referentie	Datum	Deelnummer	Perceelnummer	Oppervlakte	Koopsom	Prijs per m <sup>2</sup>	Gemeente
1	20210120	NL4	HKK01E 02821G0000	7.475	€ 125.000	€ 16,72	Heemskerk
2	20210621	NL4	HKK01A 03279G0000	6.010	€ 150.250	€ 25,00	Heemskerk
3	20210824	NL4	HLG01D 03379G0000	21.860	€ 234.500	€ 10,73	Hillegom
4	20210916	NL4	NWK04B 05233G0000	29.620	€ 687.000	€ 23,19	Noordwijk
5	20211102	NL4	NWK04B 01233G0000	83.400	€ 1.364.000	€ 16,35	Noordwijk
Gemiddelde						€ 18,40	

#### Referenties agrarische gronden

Referentie	Datum	Deelnummer	Perceelnummer	Oppervlakte	Koopsom	Prijs per m <sup>2</sup>	Gemeente
1	20210915	NL4	UHN00D 05595G0000	35.621	€ 1.425.640	€ 40,02	Uithoorn
2	20211015	NL4	AMR03D 02739G0000	40.296	€ 1.500.000	€ 37,22	Aalsmeer
3	20211220	NL4	NWK04E 06636G0000	11.145	€ 437.175	€ 39,23	Noordwijk
4	20211223	NL4	HLM03AN00493G0000	16.164	€ 800.000	€ 49,49	Haarlemmermeer
5	20210308	NL4	NWK01B 01985G0000	17.345	€ 775.745	€ 44,72	Westland
6	20210326	NL4	MSR00K 08155G0000	2.700	€ 60.000	€ 22,22	Westland
7	20210517	NL4	MSR00G 06229G0000	7.063	€ 334.000	€ 47,29	Westland
8	20210701	NL4	LIE00A 07522G0000	75.948	€ 4.334.373	€ 57,07	Westland
9	20211231	NL4	NWK01F 04018G0000	16.090	€ 820.000	€ 50,96	Westland
Gemiddelde						€ 43,14	

<b>Algemeen</b>		<b>Opdrachtnemer</b>													
Projectnaam	0475165.100	Organisatie	Antea Group												
Projectnummer	Taxatie percelen Manpadsaangebied te Heemstede	Adviesgroep	Vastgoed & Recht												
Opdrachtgever	Gemeente Heemstede	Opsteller(s)													
Betreft	Taxatie	Controleur(s)													
Versie	1														
Status	Definitief	<b>Grondwaarde</b>													
Datum opgesteld	14-1-2-22	Agrarische zonder functieaanduiding	€	8,28					<b>Nieuwbouwwaarde</b>						
Datum bijgewerkt	14-1-2022	Agrarische met functieaanduiding	€	18,39					Waarde kas per m² BVO	€	44		Waarde bedrijfsruimte per m² BVO	€	501
Peildatum	14-1-2022	Wonen	€	263,35					Nutsvoorzieningen kas	€	12.799		Waarde foliekas per m² BVO	€	36
Variant / deelgebied	n.v.t.								Electrische aansluiting kas	€	3.285				
Tabblad	Waardering								Ketel kas	€	39.697				

Huidige gegevens									Waardering gronden			Waardering opstal				Totaal						
Kadastrale aanduiding	Eigenaar	Oppervlakte perceel (m²)	Bestemming	Functie aanduiding	Oppervlakte bestemming/ functie (m²)	Bebouwing	Bouwjaar	BVO (m²)	Agrarisch zonder functieaanduiding	Agrarisch met functieaanduiding	Wonen	Nieuwwaarde opstal	Leeftijd opstal	Afschrijving	Waarde opstal	Totaal	Totaal per perceel					
Heemstede B 8739	Parck Manpad I BV	44.790	Agrarisch met waarden		44.790	Nee			€	370.700						€	370.700					
Heemstede B 9565	Parck Manpad I BV	1.070	Agrarisch	Glastuinbouw	1.070	Ja		Bij perceel 9904		19.679						€	19.679					
Heemstede B 9904	Parck Manpad I BV	7.505	Agrarisch	Glastuinbouw	7.505	Ja	1976	8.542		138.032		€	429.634	24	€	429.634	€	-	€	138.032	€	138.032
Heemstede B 9906	Parck Manpad I BV	18.605	Agrarisch	Glastuinbouw	10.885	Ja		Bij perceel 9904	€	63.894	€	200.197				€	200.197					
			Agrarisch met waarden		7.720	Nee										€	63.894					
Heemstede B 3107	Parck Manpad I BV	264	Agrarisch		264	Nee			€	2.185						€	2.185					
Heemstede B 9596	Parck Manpad I BV (1/2) & Synchron BV (1/2)	11.330	Agrarisch met waarden		11.330	Nee			€	93.772						€	93.772					
Heemstede B 9959	Parck Manpad I BV (1/2) & Synchron BV (1/2)	4.300	Agrarisch met waarden		4.300	Nee			€	35.589						€	35.589					
Heemstede B 10034	Parck Manpad 11 BV	27.993	Agrarisch	Glastuinbouw	22.302	Ja	1999	2.249		410.178		€	154.211	1	€	10.795	€	143.417	€	553.595		
				Glastuinbouw		Ja	1999	8.244				€	416.592	1	€	29.161	€	387.431	€	387.431		
				Glastuinbouw		Ja	1979	369				€	13.317	21	€	13.317	€	-	€	-		
				Geen		Ja	1955	432				€	216.271	45	€	216.271	€	-	€	-		
			Agrarisch met waarden		4.880				€	40.389						€	40.389					
			Wonen		793			106			€	208.833			€	-	€	-	€	-	€	208.833
<b>Totaal</b>		<b>115.857</b>			<b>115.839</b>											€	<b>2.114.294</b>					

Algemeen		Opdrachtnemer	
Projectnaam	0475165.100	Organisatie	Antea Group
Projectnummer	Taxatie percelen Manpadslaangebied te Heemstede	Adviesgroep	Vastgoed & Recht
Opdrachtgever	Gemeente Heemstede	Opsteller(s)	
Betreft	Taxatie	Controleur(s)	
Versie	1		
Status	Definitief		
Datum opgesteld	14-1-2-22		
Datum bijgewerkt	14-1-2022		
Peildatum	14-1-2022		
Variant / deelgebied	n.v.t.		
Tabblad	Referenties		

#### Referenties agrarische gronden

Referentie	Datum	Deelnummer	Perceelnummer	Oppervlakte	Koopsom	Prijs per m <sup>2</sup>	Gemeente
1	20210120	NL4	HKK01E 02821G0000	7.475	€ 125.000	€ 16,72	Heemskerk
2	20210621	NL4	HKK01A 03279G0000	6.010	€ 150.250	€ 25,00	Heemskerk
3	20210824	NL4	HLG01D 03379G0000	21.860	€ 234.500	€ 10,73	Hillegom
4	20210916	NL4	NWK04B 05233G0000	29.620	€ 687.000	€ 23,19	Noordwijk
5	20211102	NL4	NWK04B 01233G0000	83.400	€ 1.364.000	€ 16,35	Noordwijk
Gemiddelde						€ 18,40	

#### Referenties agrarische gronden

Referentie	Datum	Deelnummer	Perceelnummer	Oppervlakte	Koopsom	Prijs per m <sup>2</sup>	Gemeente
1	20210915	NL4	UHN00D 05595G0000	35.621	€ 1.425.640	€ 40,02	Uithoorn
2	20211015	NL4	AMR03D 02739G0000	40.296	€ 1.500.000	€ 37,22	Aalsmeer
3	20211220	NL4	NWK04E 06636G0000	11.145	€ 437.175	€ 39,23	Noordwijk
4	20211223	NL4	HLM03AN00493G0000	16.164	€ 800.000	€ 49,49	Haarlemmermeer
5	20210308	NL4	NWK01B 01985G0000	17.345	€ 775.745	€ 44,72	Westland
6	20210326	NL4	MSR00K 08155G0000	2.700	€ 60.000	€ 22,22	Westland
7	20210517	NL4	MSR00G 06229G0000	7.063	€ 334.000	€ 47,29	Westland
8	20210701	NL4	LIE00A 07522G0000	75.948	€ 4.334.373	€ 57,07	Westland
9	20211231	NL4	NWK01F 04018G0000	16.090	€ 820.000	€ 50,96	Westland
Gemiddelde						€ 43,14	



### Algemeen

Projectnaam 0475165.100  
Projectnummer Taxatie percelen Manpadslaangebied te Heemstede  
Opdrachtgever Gemeente Heemstede  
Betreft Waarde ten tijde van verkrijging  
Versie 1  
Status Definitief  
Datum opgesteld 14-1-2022  
Datum bijgewerkt 3-2-2022  
Peildatum 14-1-2022  
Variant / deelgebied n.v.t.  
Tabblad Indexcijfers

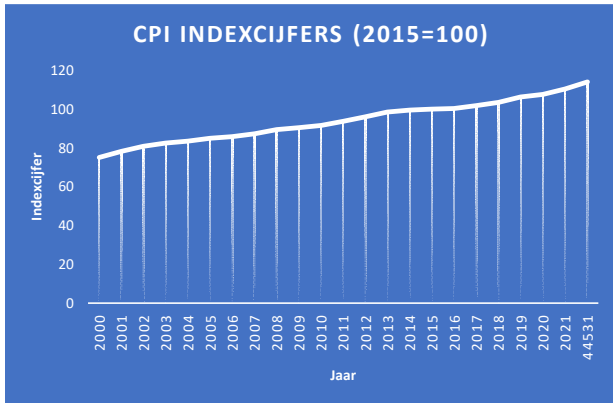
### Opdrachtnemer

Organisatie Antea Group  
Adviesgroep Vastgoed & Recht  
Opsteller(s) [Redacted]  
Controleur(s) [Redacted]

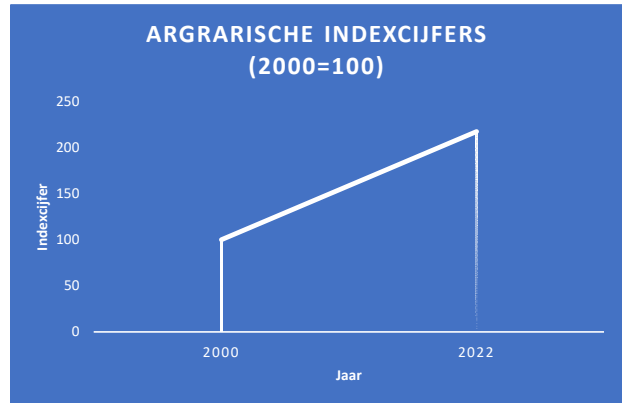
### Prijswijzigingen 2000 - 2022

Inflatie -34%  
Bouwkosten -36%  
Agrarische waarde -54%

### Inflatie



### Agrarische waarde



### Bouwkosten

#### Indexcijfers

De bouwkostenprijzen zijn zeer afhankelijk van het moment waarop een plan in de markt wordt gezet. Over de tijd veranderen de prijzen en marktomstandigheden. In de onderstaande grafiek worden de algemene indexen van de Bouwkostenindex en Aanbestedingsindex weergegeven.



#### Indexcijfers

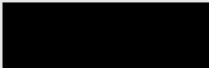
De bouwkostenprijzen zijn zeer afhankelijk van het moment waarop een plan in de markt wordt gezet. Over de tijd veranderen de prijzen en marktomstandigheden. In de onderstaande grafiek worden de algemene indexen van de Bouwkostenindex en Aanbestedingsindex weergegeven.



**Algemeen**

Projectnaam 0475165.100  
 Projectnummer Taxatie percelen Manpadslaangebied te Heemstede  
 Opdrachtgever Gemeente Heemstede  
 Betreft Waarde ten tijde van verkrijging  
 Versie 1  
 Status Definitief  
 Datum opgesteld 14-1-2022  
 Datum bijgewerkt 7-2-2022  
 Peildatum 14-1-2022  
 Variant / deelgebied n.v.t.  
 Tabblad Managementsamenvatting

**Opdrachtnemer**

Organisatie Antea Group  
 Adviesgroep Vastgoed & Recht  
 Opsteller(s)   
 Controleur(s)

Samenvatting			
Post	Nominaal (excl. btw)		Geïndexeerd (excl. btw)
<b>Vastgoedexploitatie opbrengsten</b>			
Koopwoningen	€	3.317.548	€ 9.322.041
<b>Residuele grondwaarde</b>	<b>€</b>	<b>3.317.548</b>	<b>€ 9.322.041</b>
<b>Grondexploitatiekosten</b>			
Bouwrijp maken	€	968.377	€ 1.059.464
Woonrijp maken	€	2.266.375	€ 2.585.858
Overige kosten	€	974.078	€ 1.075.596
<b>Saldo grondexploitatiekosten</b>	<b>€</b>	<b>4.208.830</b>	<b>€ 4.720.917</b>
<b>Residuele waarde</b>	<b>€</b>	<b>(891.282)</b>	<b>€ 4.601.124</b>
<b>Contante residuele waarde</b>	<b>€</b>	<b>3.586.124</b>	
<b>Contante residuele waarde per m<sup>2</sup> plangebied wonen</b>	<b>€</b>	<b>100</b>	
<b>Contante residuele waarde per m<sup>2</sup> plangebied totaal</b>	<b>€</b>	<b>31</b>	

Algemeen		Opdrachtnemer	
Projectnaam	0475165.100	Organisatie	Antea Group
Projectnummer	Taxatie percelen Manpadslaangebied te Heemstede	Adviesgroep	Vastgoed & Recht
Opdrachtgever	Gemeente Heemstede	Opsteller(s)	
Betreft	Waarde ten tijde van verkrijging	Controleur(s)	
Versie	1		
Status	Definitief		
Datum opgesteld	14-1-2022		
Datum bijgewerkt	7-2-2022		
Peildatum	14-1-2022		
Variant / deelgebied	n.v.t.		
Tabblad	Input		

Planning	
Start project	2000
Eind project	2005
Looptijd in jaren	6

Programma VEX / GREX	
Aantal typen koopwoningen	2
Aantal typen huurwoningen	0
Aantal type commerciële functies	0
Aantal type maatschappelijke functies	0
Aantal type parkeer functies	0

Indices VEX						
Indices per jaar	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Inflatie	2,4%	4,1%	3,3%	2,1%	1,3%	1,7%
Bouwkosten	4,4%	5,0%	-0,1%	2,6%	3,5%	2,5%
v.o.n.-prijs	18,2%	11,1%	6,4%	3,6%	4,3%	3,9%

Indices GREX						
Indices per jaar	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Inflatie	2,4%	4,1%	3,3%	2,1%	1,3%	1,7%
GWV-kosten	4,4%	4,9%	-0,1%	2,6%	3,5%	3,1%

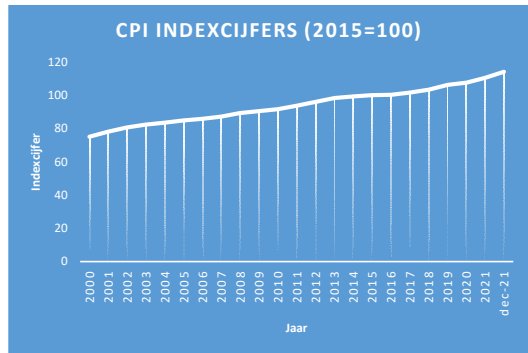
Financieel	
WACC / discontovoet	WACC
Discontovoet	n.v.t.
Jaarrente (%) VV	4%
Rendement (%) EV	7%
Aandeel VV (%)	70%
Aandeel EV (%)	30%
WACC (%)	4,9%

Specificaties	
BVO/GBO bekend koopwoningen	GBO / VVO
BVO/GBO bekend huurwoningen	-
BVO/VVO bekend commercieel	-
BVO/VVO bekend maatschappelijk	-
BVO/VVO bekend parkeren	-

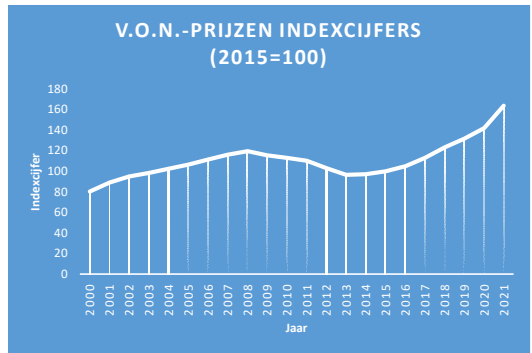
Prijswijzigingen 2000 - 2022	
Inflatie	-34%
Bouwkosten	-36%
GWV-kosten	-38%
v.o.n.-prijzen	-51%

<b>Algemeen</b>		<b>Opdrachtnemer</b>	
Projectnaam	0475165.100	Organisatie	Antea Group
Projectnummer	Taxatie percelen Manpadslaangebied te Heemstede	Adviesgroep	Vastgoed & Recht
Opdrachtgever	Gemeente Heemstede	Opsteller(s)	
Betreft	Waarde ten tijde van verkrijging	Controleur(s)	
Versie	1	<b>Overige input</b>	
Status	Definitief	btw	21%
Datum opgesteld	14-1-2022		
Datum bijgewerkt	7-2-2022		
Peildatum	14-1-2022		
Variant / deelgebied	n.v.t.		
Tabblad	Indexcijfers		

**Inflatie**



**v.o.n.-prijzen**



**Bouwkosten**



<b>Algemeen</b>		<b>Opdrachtnemer</b>	
Projectnaam	0475165.100	Organisatie	Antea Group
Projectnummer	Taxatie percelen Manpadslaangebied te Heemstede	Adviesgroep	Vastgoed & Recht
Opdrachtgever	Gemeente Heemstede	Opsteller(s)	
Betreft	Waarde ten tijde van verkrijging	Controleur(s)	
Versie	1		
Status	Definitief	<b>Perceel toevoegen</b>	
Datum opgesteld	14-1-2022	<b>Perceel verwijderen</b>	
Datum bijgewerkt	7-2-2022		
Peildatum	14-1-2022		
Variant / deelgebied	n.v.t.		
Tabblad	Grondgebruik		

Kadastrale percelen	Eigenaar	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )	In plangebied betrokken (m <sup>2</sup> )
Heemstede B 8739	Parck Manpad I BV	44.790	44.790
Heemstede B 9565	Parck Manpad I BV	1.070	1.070
Heemstede B 9904	Parck Manpad I BV	7.505	7.505
Heemstede B 9906	Parck Manpad I BV	18.605	18.605
Heemstede B 3107	Parck Manpad I BV	264	264
Heemstede B 9596	Parck Manpad I BV (1/2) & Synchron BV (1/2)	11.330	11.330
Heemstede B 9959	Parck Manpad I BV (1/2) & Synchron BV (1/2)	4.300	4.300
Heemstede B 10034	Parck Manpad 11 BV	27.993	27.993
<b>Totaal</b>		<b>115.857</b>	<b>115.857</b>

Planeigenschappen	%	Totaal (m <sup>2</sup> )
Omvang plangebied	-	115.857
Natuur	-	80.000
Bruto exploitatiegebied	100%	35.857
Groen	20%	7.314
Water	10%	3.586
Verharding (fiets- en voetpaden)	10%	3.586
Verharding (wegen en parkeren)	20%	7.171
Uitgeefbaar	40%	14.200
Controle	100%	35.857

<b>Algemeen</b>		<b>Opdrachtnemer</b>
Projectnaam	0475165.100	Organisatie
Projectnummer	Taxatie percelen Manpadslaangebied te Heemstede	Adviesgroep
Opdrachtgever	Gemeente Heemstede	Opsteller(s)
Betreft	Waarde ten tijde van verkrijging	Controleur(s)
Versie	1	
Status	Definitief	<b>Overige input</b>
Datum opgesteld	14-1-2022	btw
Datum bijgewerkt	7-2-2022	
Peildatum	14-1-2022	
Variant / deelgebied	n.v.t.	
Tabblad	VEX	

### Koopwoning

Programma				Totaal
Type		2^1 kap woning	Vrijstaande woning	
Projectnaam		2 kap	Vrijstaand	
Omschrijving (woning)type		EGW	EGW	
Segment		Hoog	Hoog	
Soort bouw		Nieuwbouw	Nieuwbouw	
Koop/huur		Koop	Koop	
Aantal	st.	28	16	44
Aandeel programma	%	64%	36%	100%
Kavelgrootte	m <sup>2</sup>	250	450	14.200
GBO/VVO	m <sup>2</sup>	165	185	7.580
Vormfactor	%	75%	72%	
BVO	m <sup>2</sup>	220	257	10.271
Architectuurniveau		Hoog	Hoog	
Bouwlagen	st.	n.v.t.	n.v.t.	
Conceptwoning		Nee	Nee	
Type dak		Schuin	Schuin	
Parkeren		Eigen terrein	Eigen terrein	
Koopprijs v.o.n. (incl. btw) per m <sup>2</sup> GBO / VVO	€	€ 2.681	€ 3.055	
Koopprijs v.o.n. / huurwaarde (incl. btw)	€	€ 442.300	€ 565.100	€ 21.426.000
Koopprijs v.o.n. / k.k. / huurwaarde (excl. btw)	€	€ 365.500	€ 467.000	€ 17.706.000

Bouwkosten				Bouwkosten
Bouwkosten	m <sup>2</sup>	€ 1.014	€ 1.156	
Bouwkosten eenheid	st.	€ 222.979	€ 296.923	
Totaal per eenheid	€	€ 222.979	€ 296.923	€ 10.994.174
Percentage van opbrengsten	%	61%	64%	

Bijkomende kosten				Bijkomende kosten
Bijkomende kosten	%	15%	15%	
Saldo bijkomende kosten	€	€ 33.447	€ 44.538	€ 1.649.126

Ontwikkelingskosten				Ontwikkelingskosten
AK	%	4%	4%	
Saldo AK	€	€ 10.257	€ 13.658	€ 505.732
Winst & Risico	%	7%	7%	
Saldo Winst & Risico	€	€ 25.585	€ 32.690	€ 1.239.420
Totaal per eenheid	€	€ 35.842	€ 46.348	€ 1.745.152

Grondwaarde				Grondwaarde
Residuele grondwaarde	€	€ 73.232	€ 79.191	€ 3.317.548
Grondquote	%	20%	17%	
Vaste grondprijs	€	€ -	€ -	

Algemeen		Opdrachtnemer	
Projectnaam	0475165.100	Organisatie	Antea Group
Projectnummer	Taxatie percelen Manpadslaangebied te Heemstede	Adviesgroep	Vastgoed & Recht
Opdrachtgever	Gemeente Heemstede	Opsteller(s)	
Betreft	Waarde ten tijde van verkrijging	Controleur(s)	
Versie	1		
Status	Definitief		
Datum opgesteld	14-1-2022		
Datum bijgewerkt	7-2-2022		
Peildatum	14-1-2022		
Variant / deelgebied	n.v.t.		
Tabblad	Fasering VEX		

Programma									
Type	Projectnaam	Aantal	Controle	2000	2001	2002	2003	2004	2005
<b>Koopwoning</b>									
2^1 kap woning	2 kap	28	100%	0	0	0	14	14	0
Vrijstaande woning	Vrijstaand	16	100%	0	0	0	8	8	0
<b>Totaal</b>		44		0	0	0	22	22	0
<b>Totaal (%)</b>			100%				50%	50%	

Indices							
Jaar	2000	2001	2002	2003	2004	2005	
Inflatie	2,40%	4,10%	3,30%	2,10%	1,30%	1,70%	
Bouwkosten	4,40%	5,00%	-0,10%	2,60%	3,50%	2,50%	
v.o.n.-prijs	18,20%	11,10%	6,40%	3,60%	4,30%	3,90%	

Fasering geïndexeerd							
Opbrengsten	Totaal	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Koopwoningen	€ 26.181.333	€ -	€ -	€ -	€ 12.815.141	€ 13.366.192	€ -
Stichtingskosten	Totaal	2000	2001	2002	2003	2004	2005
<b>Bouwkosten</b>							
Koopwoningen	€ 12.568.970	€ -	€ -	€ -	€ 6.176.398	€ 6.392.572	€ -
<b>Bijkomende kosten</b>							
Koopwoningen	€ 1.885.345	€ -	€ -	€ -	€ 926.460	€ 958.886	€ -
<b>Algemene Kosten (AK)</b>							
Koopwoningen	€ 572.283	€ -	€ -	€ -	€ 284.294	€ 287.989	€ -
<b>Winst &amp; Risico (W&amp;R)</b>							
Koopwoningen	€ 1.832.693	€ -	€ -	€ -	€ 897.060	€ 935.633	€ -
Residuele grondwaarde	Totaal	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Koopwoningen	€ 9.322.041	€ -	€ -	€ -	€ 4.530.930	€ 4.791.111	€ -

<b>Algemeen</b>		<b>Opdrachtnemer</b>	
Projectnaam	0475165.100	Organisatie	Antea Group
Projectnummer	Taxatie percelen Manpadslaangebied te Heemstede	Adviesgroep	Vastgoed & Recht
Opdrachtgever	Gemeente Heemstede	Opsteller(s)	
Betreft	Waarde ten tijde van verkrijging	Controleur(s)	
Versie	1		
Status	Definitief	<b>Financieel</b>	
Datum opgesteld	14-1-2022	WACC (%)	4,9%
Datum bijgewerkt	7-2-2022		
Peildatum	14-1-2022	<b>Civiele specificatie</b>	
Variant / deelgebied	n.v.t.	Uitgebreid	
Tabblad	GREX		

	Jaar							Indices	Indices							
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005		1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	
	Cijfer/jaar								0%	2%	4%	3%	2%	1%	2%	
	0	1	2	3	4	5	6	Inflatie	0%	4%	5%	0%	3%	4%	3%	
									GWV-kosten	0%	4%	5%	0%	3%	4%	3%
<b>Kosten</b>									<b>Kosten</b>							
	Te realiseren	Eenheid	Prijs/eenheid	Totaal nominaal	Totaal geïndexeerd											
<b>Civiele kosten</b>									<b>Civiele kosten</b>							
			€	27 €	968.377 €			€	- €	- €	- €	1.059.464 €	- €	- €	- €	- €
<b>Bouwwij maken</b>																
<b>Opgruimeerzaamheden</b>																
Sloop panden	19.836 m²		€	9 €	185.157 €	202.573	100%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%
BRM terrein wonen	35.857 m²		€	12 €	446.270 €	488.246	100%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%
BRM terrein natuur	80.000 m²		€	3 €	248.917 €	272.330	100%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>Werk algemene aard</b>																
Onvoorzien	10%		€	880.343 €	88.034 €	96.315	100%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>Woortwij maken</b>																
<b>Waterbuisshouding</b>																
Water	3.586 m²		€	16 €	55.784 €	61.031	100%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>Verharding</b>																
Fiets- en voetpaden	3.586 m²		€	47 €	167.351 €	191.140	100%	0%	0%	0%	50%	50%	0%	0%	0%	0%
Wegen en parkeren	7.171 m²		€	93 €	669.405 €	764.561	100%	0%	0%	0%	50%	50%	0%	0%	0%	0%
Verharding natuurpaden	80.000 m²		€	1 €	99.567 €	113.720	100%	0%	0%	0%	50%	50%	0%	0%	0%	0%
<b>Groenvoorziening</b>																
Groen wonen	7.314 m²		€	19 €	136.547 €	155.957	100%	0%	0%	0%	50%	50%	0%	0%	0%	0%
Groen natuur	80.000 m²		€	6 €	497.833 €	568.600	100%	0%	0%	0%	50%	50%	0%	0%	0%	0%
<b>Werk algemene aard</b>																
Onvoorzien	10%		€	1.626.486 €	162.649 €	185.769	100%	0%	0%	0%	50%	50%	0%	0%	0%	0%
VAT	1 post		€	477.240 €	477.240 €	545.079	100%	0%	0%	0%	50%	50%	0%	0%	0%	0%
<b>Overige kosten</b>																
Plankosten	1 post		€	463.799 €	463.799 €	513.696	100%	0%	0%	25%	25%	25%	0%	0%	0%	0%
Bovenwijken Herenweg	1 post		€	435.604 €	435.604 €	479.670	100%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%
Bovenwijken persleiding	1 post		€	74.675 €	74.675 €	82.229	100%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>Grondopbrengsten</b>																
<b>Grondopbrengsten</b>																
Grondwaarde koopwoningen			€	3.317.548 €	3.317.548 €	9.322.041	100%	0%	0%	0%	0%	50%	50%	0%	0%	0%
<b>Financiering</b>																
<b>Cashflow</b>																
Kasstroom																
Cashflow																
<b>Resultaat</b>																
Resultaat nominaal			€			-891.282										
Resultaat geïndexeerd			€			4.601.124										
Contante waarde op prijspeil			€			3.586.124										
Contante waarde op prijspeil (per m² plangebied wonen)			€			100										
Contante waarde op prijspeil (per m² plangebied totaal)			€			31										

**Kosten**

**Civiele kosten**

€	- €	- €	- €	- €	1.059.464 €	- €	- €	- €	- €	- €
€	- €	- €	- €	- €	202.573 €	- €	- €	- €	- €	- €
€	- €	- €	- €	- €	488.246 €	- €	- €	- €	- €	- €
€	- €	- €	- €	- €	272.330 €	- €	- €	- €	- €	- €
€	- €	- €	- €	- €	96.315 €	- €	- €	- €	- €	- €
€	- €	- €	- €	- €	61.031 €	1.240.701 €	1.284.126 €	- €	- €	- €
€	- €	- €	- €	- €	61.031 €	- €	- €	- €	- €	- €
€	- €	- €	- €	- €	- €	93.926 €	97.214 €	- €	- €	- €
€	- €	- €	- €	- €	- €	375.706 €	388.855 €	- €	- €	- €
€	- €	- €	- €	- €	- €	55.882 €	57.838 €	- €	- €	- €
€	- €	- €	- €	- €	- €	- €	76.637 €	79.320 €	- €	- €
€	- €	- €	- €	- €	- €	- €	279.410 €	289.190 €	- €	- €
€	- €	- €	- €	- €	- €	91.287 €	94.482 €	- €	- €	- €
€	- €	- €	- €	- €	- €	267.852 €	277.227 €	- €	- €	- €
€	- €	- €	- €	- €	123.601 €	689.579 €	130.361 €	132.055 €	- €	- €
€	- €	- €	- €	- €	123.601 €	127.679 €	130.361 €	132.055 €	- €	- €
€	- €	- €	- €	- €	- €	479.670 €	- €	- €	- €	- €
€	- €	- €	- €	- €	- €	82.229 €	- €	- €	- €	- €
<b>Opbrengsten</b>										
€	- €	- €	- €	- €	- €	4.530.930 €	4.791.111 €	- €	- €	- €
€	- €	- €	- €	- €	- €	4.530.930 €	4.791.111 €	- €	- €	- €
<b>Financiering</b>										
€	- €	- €	- €	-123.601 €	-1.810.073 €	3.159.868 €	3.374.930 €	- €	- €	- €
€	- €	- €	- €	-123.601 €	-1.933.674 €	1.226.194 €	4.601.124 €	- €	- €	- €
<b>Resultaat</b>										
€	- €	- €	- €	-123.601 €	-1.810.073 €	3.159.868 €	3.374.930 €	- €	- €	- €
€	- €	- €	- €	-112.323 €	-1.568.085 €	2.609.558 €	2.656.974 €	- €	- €	- €



Algemeen		Opdrachtnemer	
Projectnaam	0475165.100	Organisatie	Antea Group
Projectnummer	Taxatie percelen Manpadslaangebied te Heemstede	Adviesgroep	Vastgoed & Recht
Opdrachtgever	Gemeente Heemstede	Opsteller(s)	
Betreft	Waarde ten tijde van verkrijging	Controleur(s)	
Versie	1		
Status	Definitief		
Datum opgesteld	14-1-2022		
Datum bijgewerkt	7-2-2022		
Peildatum	14-1-2022		
Variant / deelgebied	n.v.t.		
Tabblad	Referenties		

#### Type: Twee-onder-één-kapwoningen

Referentie	Adres	Plaats	Type	Soort bouw	Status	Bouwjaar	Tranactiedatum	GBO (m <sup>2</sup> )	(Transactie)prijs	Prijs v.o.n.	Prijs per m <sup>2</sup> GBO
1	Manpadslaan 7	Heemstede	2-onder-1-kapwoning	Bestaande bouw	Verkocht	1700	22-jan-21	128	€ 830.000	€ 854.900	€ 6.679
2	Rijnlaan 55	Heemstede	2-onder-1-kapwoning	Bestaande bouw	Verkocht	1935	1-jun-21	153	€ 1.061.777	€ 1.093.630	€ 7.148
3	Joh. Rosenkrantzlaan 20	Heemstede	2-onder-1-kapwoning	Bestaande bouw	Verkocht	1989	11-feb-21	109	€ 542.500	€ 558.775	€ 5.126
4	Kadijk 17	Heemstede	2-onder-1-kapwoning	Bestaande bouw	Verkocht	1912	22-jul-21	96	€ 575.000	€ 592.250	€ 6.169
5	Rijksstraat 9	Bennebroek	2-onder-1-kapwoning	Bestaande bouw	Verkocht	1936	13-jan-21	181	€ 855.000	€ 880.650	€ 4.865
6	Bijweglaan 11 a	Bennebroek	2-onder-1-kapwoning	Bestaande bouw	Verkocht	1959	6-jan-21	143	€ 675.675	€ 695.945	€ 4.867
7	Beukenlaan 1	Bennebroek	2-onder-1-kapwoning	Bestaande bouw	Verkocht	1934	11-nov-21	124	€ 731.000	€ 752.930	€ 6.072
Gemiddelde											€ 5.847

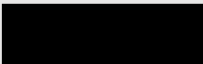
#### Type: Vrijstaande woningen

Referentie	Adres	Plaats	Type	Soort bouw	Status	Bouwjaar	Tranactiedatum	GBO (m <sup>2</sup> )	(Transactie)prijs	Prijs v.o.n.	Prijs per m <sup>2</sup> GBO
1	Reggelaan 28	Heemstede	Vrijstaand	Bestaande bouw	Verkocht	1968	24-feb-21	96	€ 650.000	€ 669.500	€ 6.974
2	Lorentzlaan 97	Heemstede	Vrijstaand	Bestaande bouw	Verkocht	1973	22-okt-21	170	€ 1.215.000	€ 1.251.450	€ 7.361
3	Herenweg 75	Heemstede	Vrijstaand	Bestaande bouw	Verkocht	1931	18-nov-21	216	€ 1.475.000	€ 1.519.250	€ 7.034
4	Herenweg 54	Heemstede	Vrijstaand	Bestaande bouw	Verkocht	1955	14-mei-21	175	€ 1.182.500	€ 1.217.975	€ 6.960
5	N.K.J. van Waasplein 1	Heemstede	Vrijstaand	Bestaande bouw	Verkocht	1971	12-feb-21	219	€ 1.355.000	€ 1.395.650	€ 6.373
6	W. Denijslaan 1	Heemstede	Vrijstaand	Bestaande bouw	Verkocht	1971	22-jan-21	195	€ 1.025.031	€ 1.055.782	€ 5.414
7	Krakeling 48	Bennebroek	Vrijstaand	Bestaande bouw	Verkocht	1953	12-jul-21	237	€ 1.500.000	€ 1.545.000	€ 6.519
Gemiddelde											€ 6.662

**Algemeen**

Projectnaam 0475165.100  
 Projectnummer Taxatie percelen Manpadslaangebied te Heemstede  
 Opdrachtgever Gemeente Heemstede  
 Betreft Waarde na ontwikkeling  
 Versie 1  
 Status Definitief  
 Datum opgesteld 14-1-2022  
 Datum bijgewerkt 7-2-2022  
 Peildatum 14-1-2022  
 Variant / deelgebied n.v.t.  
 Tabblad Managementsamenvatting

**Opdrachtnemer**

Organisatie Antea Group  
 Adviesgroep Vastgoed & Recht  
 Opsteller(s)   
 Controleur(s)

Samenvatting			
Post	Nominaal (excl. btw)		Geïndexeerd (excl. btw)
<b>Vastgoedexploitatie opbrengsten</b>			
Koopwoningen	€	12.960.704	€ 17.915.868
<b>Residuele grondwaarde</b>	<b>€</b>	<b>12.960.704</b>	<b>€ 17.915.868</b>
<b>Grondexploitatiekosten</b>			
Bouwrijp maken	€	1.556.148	€ 1.716.954
Woonrijp maken	€	3.599.965	€ 4.088.937
Overige kosten	€	1.524.473	€ 1.615.093
<b>Saldo grondexploitatiekosten</b>	<b>€</b>	<b>6.680.586</b>	<b>€ 7.420.985</b>
<b>Residuele waarde</b>	<b>€</b>	<b>6.280.119</b>	<b>€ 10.494.884</b>
<b>Contante residuele waarde</b>	<b>€</b>	<b>8.272.147</b>	
<b>Contante residuele waarde per m<sup>2</sup> plangebied wonen</b>	<b>€</b>	<b>231</b>	
<b>Contante residuele waarde per m<sup>2</sup> plangebied totaal</b>	<b>€</b>	<b>71</b>	

Algemeen		Opdrachtnemer	
Projectnaam	0475165.100	Organisatie	Antea Group
Projectnummer	Taxatie percelen Manpadslaangebied te Heemstede	Adviesgroep	Vastgoed & Recht
Opdrachtgever	Gemeente Heemstede	Opsteller(s)	
Betreft	Waarde na ontwikkeling	Controleur(s)	
Versie	1		
Status	Definitief		
Datum opgesteld	14-1-2022		
Datum bijgewerkt	7-2-2022		
Peildatum	14-1-2022		
Variant / deelgebied	n.v.t.		
Tabblad	Input		

#### Planning

Start project	2022
Eind project	2027
Looptijd in jaren	6

#### Programma VEX / GREX

Aantal typen koopwoningen	2
Aantal typen huurwoningen	0
Aantal type commerciële functies	0
Aantal type maatschappelijke functies	0
Aantal type parkeer functies	0

#### Indices VEX

Indices per jaar	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Inflatie	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%
Bouwkosten	3,0%	3,0%	3,0%	2,0%	2,0%	2,0%
v.o.n.-prijs	12,0%	4,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

#### Indices GREX

Indices per jaar	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Inflatie	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%
GWW-kosten	4,0%	3,0%	3,0%	2,0%	2,0%	2,0%

#### Financieel

WACC / discontovoet	WACC
Discontovoet	n.v.t.
Jaarrente (%) VV	4%
Rendement (%) EV	7%
Aandeel VV (%)	70%
Aandeel EV (%)	30%
WACC (%)	4,9%

#### Specificaties

BVO/GBO bekend koopwoningen	GBO / VVO
BVO/GBO bekend huurwoningen	-
BVO/VVO bekend commercieel	-
BVO/VVO bekend maatschappelijk	-
BVO/VVO bekend parkeren	-

Algemeen		Opdrachtnemer	
Projectnaam	0475165.100	Organisatie	Antea Group
Projectnummer	Taxatie percelen Manpadslaangebied te Heemstede	Adviesgroep	Vastgoed & Recht
Opdrachtgever	Gemeente Heemstede	Opsteller(s)	
Betreft	Waarde na ontwikkeling	Controleur(s)	
Versie	1		
Status	Definitief	<b>Perceel toevoegen</b>	
Datum opgesteld	14-1-2022	<b>Perceel verwijderen</b>	
Datum bijgewerkt	7-2-2022		
Peildatum	14-1-2022		
Variant / deelgebied	n.v.t.		
Tabblad	Grondgebruik		

Kadastrale percelen	Eigenaar	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )	In plangebied betrokken (m <sup>2</sup> )
Heemstede B 8739	Parck Manpad I BV	44.790	44.790
Heemstede B 9565	Parck Manpad I BV	1.070	1.070
Heemstede B 9904	Parck Manpad I BV	7.505	7.505
Heemstede B 9906	Parck Manpad I BV	18.605	18.605
Heemstede B 3107	Parck Manpad I BV	264	264
Heemstede B 9596	Parck Manpad I BV (1/2) & Synchron BV (1/2)	11.330	11.330
Heemstede B 9959	Parck Manpad I BV (1/2) & Synchron BV (1/2)	4.300	4.300
Heemstede B 10034	Parck Manpad 11 BV	27.993	27.993
<b>Totaal</b>		<b>115.857</b>	<b>115.857</b>

Planeigenschappen	%	Totaal (m <sup>2</sup> )
Omvang plangebied	-	115.857
Natuur	-	80.000
Bruto exploitatiegebied	100%	35.857
Groen	20%	7.314
Water	10%	3.586
Verharding (fiets- en voetpaden)	10%	3.586
Verharding (wegen en parkeren)	20%	7.171
Uitgeefbaar	40%	14.200
Controle	100%	35.857

<b>Algemeen</b>		<b>Opdrachtnemer</b>
Projectnaam	0475165.100	Organisatie
Projectnummer	Taxatie percelen Manpadslaangebied te Heemstede	Adviesgroep
Opdrachtgever	Gemeente Heemstede	Opsteller(s)
Betreft	Waarde na ontwikkeling	Controleur(s)
Versie	1	
Status	Definitief	<b>Overige input</b>
Datum opgesteld	14-1-2022	btw
Datum bijgewerkt	7-2-2022	
Peildatum	14-1-2022	
Variant / deelgebied	n.v.t.	
Tabblad	VEX	

### Koopwoning

Programma				Totaal
Type		2^1 kap woning	Vrijstaande woning	
Projectnaam		2 kap	Vrijstaand	
Omschrijving (woning)type		EGW	EGW	
Segment		Hoog	Hoog	
Soort bouw		Nieuwbouw	Nieuwbouw	
Koop/huur		Koop	Koop	
Aantal	st.	28	16	44
Aandeel programma	%	64%	36%	100%
Kavelgrootte	m <sup>2</sup>	250	450	14.200
GBO/VVO	m <sup>2</sup>	165	185	7.580
Vormfactor	%	75%	72%	
BVO	m <sup>2</sup>	220	257	10.271
Architectuurniveau		Hoog	Hoog	
Bouwlagen	st.	n.v.t.	n.v.t.	
Conceptwoning		Nee	Nee	
Type dak		Schuin	Schuin	
Parkeren		Eigen terrein	Eigen terrein	
Koopprijs v.o.n. (incl. btw) per m <sup>2</sup> GBO / VVO	€	€ 5.455	€ 6.216	
Koopprijs v.o.n. / huurwaarde (incl. btw)	€	€ 900.000	€ 1.150.000	€ 43.600.000
Koopprijs v.o.n. / k.k. / huurwaarde (excl. btw)	€	€ 743.800	€ 950.400	€ 36.032.800

Bouwkosten				Bouwkosten
Bouwkosten	m <sup>2</sup>	€ 1.584	€ 1.806	
Bouwkosten eenheid	st.	€ 348.480	€ 464.042	
Totaal per eenheid	€	€ 348.480	€ 464.042	€ 17.182.107
Percentage van opbrengsten	%	47%	49%	

Bijkomende kosten				Bijkomende kosten
Bijkomende kosten	%	15%	15%	
Saldo bijkomende kosten	€	€ 52.272	€ 69.606	€ 2.577.316

Ontwikkelingskosten				Ontwikkelingskosten
AK	%	4%	4%	
Saldo AK	€	€ 16.030	€ 21.346	€ 790.377
Winst & Risico	%	7%	7%	
Saldo Winst & Risico	€	€ 52.066	€ 66.528	€ 2.522.296
Totaal per eenheid	€	€ 68.096	€ 87.874	€ 3.312.673

Grondwaarde				Grondwaarde
Residuele grondwaarde	€	€ 274.952	€ 328.878	€ 12.960.704
Grondquote	%	37%	35%	
Vaste grondprijs	€	€ -	€ -	

Algemeen		Opdrachtnemer	
Projectnaam	0475165.100	Organisatie	Antea Group
Projectnummer	Taxatie percelen Manpadslaangebied te Heemstede	Adviesgroep	Vastgoed & Recht
Opdrachtgever	Gemeente Heemstede	Opsteller(s)	
Betreft	Waarde na ontwikkeling	Controleur(s)	
Versie	1		
Status	Definitief		
Datum opgesteld	14-1-2022		
Datum bijgewerkt	7-2-2022		
Peildatum	14-1-2022		
Variant / deelgebied	n.v.t.		
Tabblad	Fasering VEX		

Programma									
Type	Projectnaam	Aantal	Controle	2022	2023	2024	2025	2026	2027
<b>Koopwoning</b>									
2^1 kap woning	2 kap	28	100%	0	0	0	14	14	0
Vrijstaande woning	Vrijstaand	16	100%	0	0	0	8	8	0
<b>Totaal</b>		44		0	0	0	22	22	0
<b>Totaal (%)</b>		100%					50%	50%	

Indices							
Jaar	2022	2023	2024	2025	2026	2027	
Inflatie	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%
Bouwkosten	3,00%	3,00%	3,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
v.o.n.-prijs	12,00%	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Fasering geïndexeerd							
Opbrengsten	Totaal	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Koopwoningen	€ 44.103.300	€ -	€ -	€ -	€ 21.833.317	€ 22.269.983	€ -
Stichtingskosten	Totaal	2022	2023	2024	2025	2026	2027
<b>Bouwkosten</b>							
Koopwoningen	€ 19.342.367	€ -	€ -	€ -	€ 9.575.429	€ 9.766.938	€ -
<b>Bijkomende kosten</b>							
Koopwoningen	€ 2.901.355	€ -	€ -	€ -	€ 1.436.314	€ 1.465.041	€ -
<b>Algemene Kosten (AK)</b>							
Koopwoningen	€ 856.479	€ -	€ -	€ -	€ 424.420	€ 432.059	€ -
<b>Winst &amp; Risico (W&amp;R)</b>							
Koopwoningen	€ 3.087.231	€ -	€ -	€ -	€ 1.528.332	€ 1.558.899	€ -
Residuele grondwaarde	Totaal	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Koopwoningen	€ 17.915.868	€ -	€ -	€ -	€ 8.868.821	€ 9.047.047	€ -



**Algemeen**

Projectnaam 0475165.100  
 Projectnummer Taxatie percelen Manpadslaangebied te Heemstede  
 Opdrachtgever Gemeente Heemstede  
 Betreft Waarde na ontwikkeling  
 Versie 1  
 Status Definitief  
 Datum opgesteld 14-1-2022  
 Datum bijgewerkt 7-2-2022  
 Peildatum 14-1-2022  
 Variant / deelgebied n.v.t.  
 Tabblad Referenties

**Opdrachtnemer**

Organisatie Antea Group  
 Adviesgroep Vastgoed & Recht  
 Opsteller(s) XXXXXXXXXX  
 Controleur(s) XXXXXXXXXX

**Type: Twee-onder-één-kapwoningen**

Referentie	Adres	Plaats	Type	Soort bouw	Status	Bouwjaar	Tranactiedatum	GBO (m <sup>2</sup> )	(Transactie)prijs	Prijs v.o.n.	Prijs per m <sup>2</sup> GBO
1	Manpadslaan 7	Heemstede	2-onder-1-kapwoning	Bestaande bouw	Verkocht	1700	22-jan-21	128	€ 830.000	€ 854.900	€ 6.679
2	Rijnlaan 55	Heemstede	2-onder-1-kapwoning	Bestaande bouw	Verkocht	1935	1-jun-21	153	€ 1.061.777	€ 1.093.630	€ 7.148
3	Joh. Rosenkrantzlaan 20	Heemstede	2-onder-1-kapwoning	Bestaande bouw	Verkocht	1989	11-feb-21	109	€ 542.500	€ 558.775	€ 5.126
4	Kadijk 17	Heemstede	2-onder-1-kapwoning	Bestaande bouw	Verkocht	1912	22-jul-21	96	€ 575.000	€ 592.250	€ 6.169
5	Rijksstraat 9	Bennebroek	2-onder-1-kapwoning	Bestaande bouw	Verkocht	1936	13-jan-21	181	€ 855.000	€ 880.650	€ 4.865
6	Bijweglaan 11 a	Bennebroek	2-onder-1-kapwoning	Bestaande bouw	Verkocht	1959	6-jan-21	143	€ 675.675	€ 695.945	€ 4.867
7	Beukenlaan 1	Bennebroek	2-onder-1-kapwoning	Bestaande bouw	Verkocht	1934	11-nov-21	124	€ 731.000	€ 752.930	€ 6.072
Gemiddelde											€ 5.847

**Type: Vrijstaande woningen**

Referentie	Adres	Plaats	Type	Soort bouw	Status	Bouwjaar	Tranactiedatum	GBO (m <sup>2</sup> )	(Transactie)prijs	Prijs v.o.n.	Prijs per m <sup>2</sup> GBO
1	Reggelaan 28	Heemstede	Vrijstaand	Bestaande bouw	Verkocht	1968	24-feb-21	96	€ 650.000	€ 669.500	€ 6.974
2	Lorentzlaan 97	Heemstede	Vrijstaand	Bestaande bouw	Verkocht	1973	22-okt-21	170	€ 1.215.000	€ 1.251.450	€ 7.361
3	Herenweg 75	Heemstede	Vrijstaand	Bestaande bouw	Verkocht	1931	18-nov-21	216	€ 1.475.000	€ 1.519.250	€ 7.034
4	Herenweg 54	Heemstede	Vrijstaand	Bestaande bouw	Verkocht	1955	14-mei-21	175	€ 1.182.500	€ 1.217.975	€ 6.960
5	N.K.J. van Waasplein 1	Heemstede	Vrijstaand	Bestaande bouw	Verkocht	1971	12-feb-21	219	€ 1.355.000	€ 1.395.650	€ 6.373
6	W. Denijslaan 1	Heemstede	Vrijstaand	Bestaande bouw	Verkocht	1971	22-jan-21	195	€ 1.025.031	€ 1.055.782	€ 5.414
7	Krakeling 48	Bennebroek	Vrijstaand	Bestaande bouw	Verkocht	1953	12-jul-21	237	€ 1.500.000	€ 1.545.000	€ 6.519
Gemiddelde											€ 6.662



## Referenties koopwoningen

### Rijwoningen

#### Referentie

Adres	Waterwolfweg 16
Plaats	Haarlem
Kavel	- m <sup>2</sup>
Bouwjaar	2021
Vraagprijs k.k.	€ -
Vraagprijs v.o.n.	€ 725.000
Vraagprijs per m <sup>2</sup> v.o.n.	€ 5.035
GBO	144 m <sup>2</sup>
Aangeboden sinds	17 mei 2020
Verkoopdatum	16 maart 2021
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Tussenwoning
Afwerking	Netjes
Opmerking	Gelegen buiten stad nabij Heemstede



#### Referentie

Adres	Type F bouwnummer 26
Plaats	Haarlem
Kavel	- m <sup>2</sup>
Bouwjaar	2021
Vraagprijs k.k.	€ -
Vraagprijs v.o.n.	€ 735.000
Vraagprijs per m <sup>2</sup> v.o.n.	€ 5.104
GBO	144 m <sup>2</sup>
Aangeboden sinds	20 april 2020
Verkoopdatum	7 januari 2021
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Tussenwoning
Afwerking	Netjes
Opmerking	Gelegen buiten stad nabij Heemstede



#### Referentie

Adres	Type F bouwnummer 25
Plaats	Haarlem
Kavel	- m <sup>2</sup>
Bouwjaar	2021
Vraagprijs k.k.	€ -
Vraagprijs v.o.n.	€ 725.000
Vraagprijs per m <sup>2</sup> v.o.n.	€ 5.035
GBO	144 m <sup>2</sup>
Aangeboden sinds	20 april 2020
Verkoopdatum	16 maart 2021
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Tussenwoning
Afwerking	Netjes
Opmerking	Gelegen buiten stad nabij Heemstede



### Referentie

Adres	Type F bouwnummer 24
Plaats	Haarlem
Kavel	- m <sup>2</sup>
Bouwjaar	2021
Vraagprijs k.k.	€ -
Vraagprijs v.o.n.	€ 725.000
Vraagprijs per m <sup>2</sup> v.o.n.	€ 5.035
GBO	144 m <sup>2</sup>
Aangeboden sinds	20 april 2020
Verkoopdatum	17 februari 2021
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Tussenwoning
Afwerking	Netjes
Opmerking	Gelegen buiten stad nabij Heemstede



### Referentie

Adres	De Ruyterlaan 125 b
Plaats	Bennebroek
Kavel	120 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	2021
Vraagprijs k.k.	€ -
Vraagprijs v.o.n.	€ 675.000
Vraagprijs per m <sup>2</sup> v.o.n.	€ 3.462
GBO	195 m <sup>2</sup>
Aangeboden sinds	1 november 2020
Verkoopdatum	1 februari 2021
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Hoekwoning
Afwerking	Netjes
Opmerking	Gelegen in woonwijk



### Referentie

Adres	De Ruyterlaan 125 a
Plaats	Bennebroek
Kavel	126 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	2021
Vraagprijs k.k.	€ -
Vraagprijs v.o.n.	€ 699.000
Vraagprijs per m <sup>2</sup> v.o.n.	€ 3.585
GBO	195 m <sup>2</sup>
Aangeboden sinds	20 oktober 2020
Verkoopdatum	15 maart 2021
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Hoekwoning
Afwerking	Netjes
Opmerking	Gelegen in woonwijk



### Referentie

Adres	Leidsevaartweg 31
Plaats	Heemstede
Kavel	242 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	1881
Transactieprijs k.k.	€ 361.250
Prijs v.o.n.	€ 372.088
Prijs per m <sup>2</sup> v.o.n.	€ 4.896
GBO	76 m <sup>2</sup>
Aangeboden sinds	21 april 2021
Verkoopdatum	15 mei 2021
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Tussenwoning
Afwerking	Gedateerd
Opmerking	Gelegen nabij plangebied



### Referentie

Adres	Linge 21
Plaats	Heemstede
Kavel	113 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	1977
Transactieprijs k.k.	€ 555.000
Prijs v.o.n.	€ 571.650
Prijs per m <sup>2</sup> v.o.n.	€ 4.648
GBO	123 m <sup>2</sup>
Aangeboden sinds	12 mei 2021
Verkoopdatum	2 juni 2021
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Tussenwoning
Afwerking	Netjes
Opmerking	Gelegen nabij plangebied



### Referentie

Adres	Grevelingen 24
Plaats	Heemstede
Kavel	120 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	1988
Transactieprijs k.k.	€ 726.244
Prijs v.o.n.	€ 748.011
Prijs per m <sup>2</sup> v.o.n.	€ 6.233
GBO	120 m <sup>2</sup>
Aangeboden sinds	30 maart 2021
Verkoopdatum	10 april 2021
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Tussenwoning
Afwerking	Netjes
Opmerking	Gelegen nabij plangebied



### Referentie

Adres	Linge 81
Plaats	Heemstede
Kavel	100 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	1977
Transactieprijs k.k.	€ 530.100
Prijs v.o.n.	€ 546.003
Prijs per m <sup>2</sup> v.o.n.	€ 5.460
GBO	100 m <sup>2</sup>
Aangeboden sinds	18 november 2021
Verkoopdatum	3 december 2021
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Hoekwoning
Afwerking	Gedateerd
Opmerking	Gelegen nabij plangebied



### Referentie

Adres	Amstellaan 6
Plaats	Heemstede
Kavel	160 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	1961
Vraagprijs k.k.	€ 545.000
Vraagprijs v.o.n.	€ 561.350
Vraagprijs per m <sup>2</sup> v.o.n.	€ 4.564
GBO	123 m <sup>2</sup>
Aangeboden sinds	3 november 2021
Verkoopdatum	16 november 2021
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Tussenwoning
Afwerking	Netjes
Opmerking	Gelegen nabij plangebied



### Referentie

Adres	Rijnlaan 86
Plaats	Heemstede
Kavel	154 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	1933
Transactieprijs k.k.	€ 575.000
Prijs v.o.n.	€ 592.250
Prijs per m <sup>2</sup> v.o.n.	€ 6.310
GBO	94 m <sup>2</sup>
Aangeboden sinds	9 juli 2021
Verkoopdatum	22 juli 2021
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Tussenwoning
Afwerking	Netjes
Opmerking	Gelegen nabij plangebied



### Referentie

Adres	Dinkellaan 41
Plaats	Heemstede
Kavel	318 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	1968
Vraagprijs k.k.	€ 825.000
Vraagprijs v.o.n.	€ 849.750
Vraagprijs per m <sup>2</sup> v.o.n.	€ 4.618
GBO	184 m <sup>2</sup>
Aangeboden sinds	17 september 2021
Verkoopdatum	1 oktober 2021
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Hoekwoning
Afwerking	Netjes
Opmerking	Gelegen nabij plangebied



### Referentie

Adres	Hunzelaan 13
Plaats	Heemstede
Kavel	159 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	1960
Transactieprijs k.k.	€ 575.000
Prijs v.o.n.	€ 592.250
Prijs per m <sup>2</sup> v.o.n.	€ 5.695
GBO	104 m <sup>2</sup>
Aangeboden sinds	4 maart 2021
Verkoopdatum	20 maart 2021
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Tussenwoning
Afwerking	Netjes
Opmerking	Gelegen nabij plangebied



### Referentie

Adres	Dinkellaan 45
Plaats	Heemstede
Kavel	245 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	1965
Vraagprijs k.k.	€ 695.000
Vraagprijs v.o.n.	€ 715.850
Vraagprijs per m <sup>2</sup> v.o.n.	€ 4.971
GBO	144 m <sup>2</sup>
Aangeboden sinds	30 november 2021
Verkoopdatum	23 december 2021
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Tussenwoning
Afwerking	Netjes
Opmerking	Gelegen nabij plangebied



### Twee-onder-één-kapwoningen

#### Referentie

Adres	Manpadslaan 7
Plaats	Heemstede
Kavel	230 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	1700
Transactieprijs k.k.	€ 830.000
Prijs v.o.n.	€ 854.900
Prijs per m <sup>2</sup> v.o.n.	€ 6.679
GBO	128 m <sup>2</sup>
Aangeboden sinds	6 januari 2021
Verkoopdatum	22 januari 2021
Status	Verkocht
Soort woonhuis	2-onder-1-kapwoning
Afwerking	Subliem authentiek
Opmerking	Gelegen nabij plangebied



#### Referentie

Adres	Rijnlaan 55
Plaats	Heemstede
Kavel	292 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	1935
Transactieprijs k.k.	€ 1.061.777
Prijs v.o.n.	€ 1.093.630
Prijs per m <sup>2</sup> v.o.n.	€ 7.148
GBO	153 m <sup>2</sup>
Aangeboden sinds	19 mei 2021
Verkoopdatum	1 juni 2021
Status	Verkocht
Soort woonhuis	2-onder-1-kapwoning
Afwerking	Netjes
Opmerking	Gelegen nabij plangebied



#### Referentie

Adres	Joh. Rosenkrantzlaan 20
Plaats	Heemstede
Kavel	195 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	1989
Transactieprijs k.k.	€ 542.500
Prijs v.o.n.	€ 558.775
Prijs per m <sup>2</sup> v.o.n.	€ 5.126
GBO	109 m <sup>2</sup>
Aangeboden sinds	30 januari 2021
Verkoopdatum	11 februari 2021
Status	Verkocht
Soort woonhuis	2-onder-1-kapwoning
Afwerking	Netjes
Opmerking	Gelegen nabij plangebied



### Referentie

Adres	Kadijk 17
Plaats	Heemstede
Kavel	323 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	1912
Transactieprijis k.k.	€ 575.000
Prijis v.o.n.	€ 592.250
Prijis per m <sup>2</sup> v.o.n.	€ 6.169
GBO	96 m <sup>2</sup>
Aangeboden sinds	20 juni 2021
Verkoopdatum	22 juli 2021
Status	Verkocht
Soort woonhuis	2-onder-1-kapwoning
Afwerking	Gedateerd
Opmerking	Gelegen nabij plangebied



### Referentie

Adres	Rijksstraatweg 9
Plaats	Bennebroek
Kavel	371 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	1936
Transactieprijis k.k.	€ 855.000
Prijis v.o.n.	€ 880.650
Prijis per m <sup>2</sup> v.o.n.	€ 4.468
GBO	181 m <sup>2</sup>
Aangeboden sinds	18 december 2020
Verkoopdatum	13 januari 2021
Status	Verkocht
Soort woonhuis	2-onder-1-kapwoning
Afwerking	Netjes
Opmerking	Gelegen noordzijde Bennebroek



### Referentie

Adres	Bijweglaan 11 a
Plaats	Bennebroek
Kavel	385 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	1959
Transactieprijis k.k.	€ 675.675
Prijis v.o.n.	€ 695.945
Prijis per m <sup>2</sup> v.o.n.	€ 4.867
GBO	143 m <sup>2</sup>
Aangeboden sinds	11 december 2020
Verkoopdatum	6 januari 2021
Status	Verkocht
Soort woonhuis	2-onder-1-kapwoning
Afwerking	Gedateerd
Opmerking	Gelegen noordzijde Bennebroek



### Referentie

Adres	Beukenlaan 1
Plaats	Bennebroek
Kavel	236 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	1934
Transactieprijs k.k.	€ 731.000
Prijs v.o.n.	€ 752.930
Prijs per m <sup>2</sup> v.o.n.	€ 6.072
GBO	124 m <sup>2</sup>
Aangeboden sinds	26 oktober 2021
Verkoopdatum	11 november 2021
Status	Verkocht
Soort woonhuis	2-onder-1-kapwoning
Afwerking	Gedateerd
Opmerking	Gelegen nabij plangebied



### Vrijstaande woningen

#### Referentie

Adres	Reggelaan 28
Plaats	Heemstede
Kavel	348 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	1968
Transactieprijs k.k.	€ 650.000
Prijs v.o.n.	€ 669.500
Prijs per m <sup>2</sup> v.o.n.	€ 6.974
GBO	96 m <sup>2</sup>
Aangeboden sinds	12 februari 2021
Verkoopdatum	24 februari 2021
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Vrijstaand
Afwerking	Netjes
Opmerking	Gelegen nabij plangebied



#### Referentie

Adres	Lorentzlaan 97
Plaats	Heemstede
Kavel	760 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	1973
Vraagprijs k.k.	€ 1.215.000
Vraagprijs v.o.n.	€ 1.251.450
Vraagprijs per m <sup>2</sup> v.o.n.	€ 7.361
GBO	170 m <sup>2</sup>
Aangeboden sinds	8 oktober 2021
Verkoopdatum	22 oktober 2021
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Vrijstaand
Afwerking	Netjes
Opmerking	Gelegen nabij centrum Heemstede





**Referentie**

Adres	Herenweg 75
Plaats	Heemstede
Kavel	1.689 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	1931
Vraagprijs k.k.	€ 1.475.000
Vraagprijs v.o.n.	€ 1.519.250
Vraagprijs per m <sup>2</sup> v.o.n.	€ 7.034
GBO	216 m <sup>2</sup>
Aangeboden sinds	3 juni 2021
Verkoopdatum	18 november 2021
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Vrijstaand
Afwerking	Netjes maar gedateerd
Opmerking	Gelegen nabij centrum Heemstede


**Referentie**

Adres	Herenweg 54
Plaats	Heemstede
Kavel	1.287 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	1955
Transactieprij k.k.	€ 1.182.500
Prijs v.o.n.	€ 1.217.975
Prijs per m <sup>2</sup> v.o.n.	€ 6.960
GBO	175 m <sup>2</sup>
Aangeboden sinds	8 april 2021
Verkoopdatum	14 mei 2021
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Vrijstaand
Afwerking	Netjes maar gedateerd
Opmerking	Gelegen nabij centrum Heemstede


**Referentie**

Adres	N.K.J. van Waasplein 1
Plaats	Heemstede
Kavel	1.040 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	1971
Transactieprij k.k.	€ 1.355.000
Prijs v.o.n.	€ 1.395.650
Prijs per m <sup>2</sup> v.o.n.	€ 6.373
GBO	219 m <sup>2</sup>
Aangeboden sinds	29 januari 2021
Verkoopdatum	12 februari 2021
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Vrijstaand
Afwerking	Netjes maar gedateerd
Opmerking	Gelegen nabij centrum Heemstede



### Referentie

Adres	W. Denijslaan 1
Plaats	Heemstede
Kavel	492 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	1971
Vraagprijs k.k.	€ 1.025.031
Vraagprijs v.o.n.	€ 1.055.782
Vraagprijs per m <sup>2</sup> v.o.n.	€ 5.414
GBO	195 m <sup>2</sup>
Aangeboden sinds	21 januari 2021
Verkoopdatum	22 januari 2021
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Vrijstaand
Afwerking	Onbekend
Opmerking	Gelegen nabij centrum Heemstede



### Referentie

Adres	Krakeling 48
Plaats	Bennebroek
Kavel	720 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	1953
Transactieprijs k.k.	€ 1.500.000
Prijs v.o.n.	€ 1.545.000
Prijs per m <sup>2</sup> v.o.n.	€ 6.519
GBO	237 m <sup>2</sup>
Aangeboden sinds	25 juni 2021
Verkoopdatum	12 juli 2021
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Vrijstaand
Afwerking	Netjes
Opmerking	Gelegen noordzijde Bennebroek



## **Bijlage 5 Uitgangspuntennotitie**

## Bijlage 5 Uitgangspuntennotitie



# Uitgangspuntennotitie taxatieberekening

projectnummer 0475165.100  
definitief  
7 februari 2022

# Uitgangspuntennotitie taxatieberekening Manpadslaangebied Heemstede

projectnummer 0475165.100

definitief  
7 februari 2022

## Auteurs



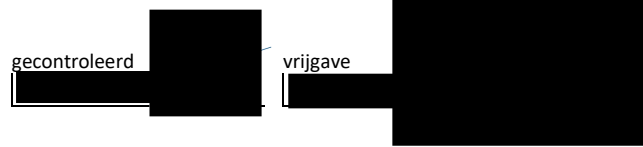
## Opdrachtgever

Gemeente Heemstede  
Raadhuisplein 1  
2101 HA HEEMSTEDE

datum vrijgave	beschrijving revisie
7-7-2022	definitief

gecontroleerd

vrijgave



# Inhoudsopgave

<b>Samenvatting</b>	<b>3</b>
<b>1 Algemene uitgangspunten</b>	<b>7</b>
<b>2 Berekeningsmethodiek</b>	<b>8</b>
2.1 Vastgoedrekenproces	8
2.2 Residuele (grond)waarde	8
2.3 Contante waarde	9
<b>3 Huidige waarde</b>	<b>10</b>
3.1 Waardering gronden	10
3.2 Waardering opstallen	10
3.3 Waardering	10
<b>4 Agrarische waarde ten tijde van verkrijging</b>	<b>12</b>
4.1 Uitgangspunten	12
4.2 Waardering	16
<b>5 Beoogde ontwikkeling</b>	<b>17</b>
5.1 Stedenbouwkundige uitgangspunten	17
5.2 Ontwikkelprogramma	18
5.3 Opbrengsten	18
5.4 Stichtingskosten	19
5.4.1 Bouwkosten	19
5.4.2 Opslagen ontwikkelaar	19
5.5 Residuele grondwaarde	20
5.6 Grondexploitatie	20
5.6.1 Bouwkosten bouw- en woonrijp maken	20
5.6.2 Overige kosten	21
5.7 Indices, fasering en contant waarde	21
5.7.1 Indices	21
5.7.2 Fasering	23
5.7.3 Contante waarde	23
5.8 Residuele waarde	24
<b>6 Beoogde ontwikkeling ten tijde van verkrijging</b>	<b>25</b>
6.1 Uitgangspunten	25
6.2 Residuele waarde	27

<b>Ontvangen documenten</b>	<b>29</b>
<b>Bibliografie</b>	<b>30</b>
<b>Afkortingen</b>	<b>31</b>
<b>Begrippen</b>	<b>32</b>
<b>Lijst met tabellen</b>	<b>36</b>
<b>Lijst met figuren</b>	<b>37</b>



## Samenvatting

Ten behoeve van de taxatie zijn vier berekeningen opgesteld. Ten eerste een waardering op basis van de huidige situatie onder de vigerende bestemming. Ten tweede de agrarische bestemming ten tijde van de verkrijging van de projectontwikkelaar (2000). Ten derde de waarde op basis van de beoogde toekomstige ontwikkeling van 44 woningen en natuurontwikkeling. En ten vierde op basis van de beoogde ontwikkeling van 44 woningen ten tijde van de verkrijging van de projectontwikkelaar (2000).

Deze rapportage bevat de uitgangspunten behorend bij de Excel berekening, waarvan de rekenbladen zijn bijgevoegd in de bijlagen van het taxatierapport.

### Onderwerp van de taxatie

Omschrijving werkzaamheden : Taxatie  
Plaats : Heemstede  
Provincie : Noord-Holland  
Kadastrale aanduiding : Heemstede B 8739, 9565, 9904, 9906, 3107, 9596, 9959 en 10034  
Oppervlakte plangebied : 115.839 m<sup>2</sup>

### Resultaat huidige waarde

De huidige waarde op prijspeil 14 januari 2022 bedraagt € 3.450.000,- (excl. btw). In tabel 1 is een samenvatting van de berekening weergegeven.

Tabel 1: Samenvatting huidige waarde

Waardering huidige situatie					
Perceel	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Bestemming	Waarde grond	Waarde opstallen	Totale waarde
Heemstede B 8739	44.790 m <sup>2</sup>	Agrarisch met waarden	€ 806.220	n.v.t.	€ 806.220
Heemstede B 9565*	1.070 m <sup>2</sup>	Agrarisch	€ 42.800	n.v.t.	€ 42.800
Heemstede B 9904	7.505 m <sup>2</sup>	Agrarisch	€ 300.200	€ 50.359	€ 350.599
Heemstede B 9906*	18.605 m <sup>2</sup>	Agrarisch en agrarisch met waarden	€ 574.360	n.v.t.	€ 574.360
Heemstede B 3107	264 m <sup>2</sup>	Agrarisch	€ 4.725	n.v.t.	€ 4.752
Heemstede B 9596	11.330 m <sup>2</sup>	Agrarisch met waarden	€ 203.940	n.v.t.	€ 203.940
Heemstede B 9959	4.300 m <sup>2</sup>	Agrarisch met waarden	€ 77.40	n.v.t.	€ 77.400
Heemstede B 10034	27.993 m <sup>2</sup>	Agrarisch, agrarisch met waarden en wonen	€ 1.297.120	€ 93.816	€ 1.390.936
<b>Totaal</b>			<b>115.857 m<sup>2</sup></b>		<b>€ 3.450.967</b>

\* Waarde opstallen geteld bij perceel Heemstede B 9904

### Resultaat agrarische waarde ten tijde van verkrijging

De huidige waarde op prijspeil 14 januari 2022 bedraagt € 2.215.000,- (excl. btw). In tabel 2 is een samenvatting van de berekening weergegeven.

Tabel 2: Samenvatting huidige waarde

Waardering huidige situatie					
Perceel	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Bestemming	Waarde grond	Waarde opstallen	Totale waarde
Heemstede B 8739	44.790 m <sup>2</sup>	Agrarisch met waarden	€ 370.700	n.v.t.	€ 370.700
Heemstede B 9565*	1.070 m <sup>2</sup>	Agrarisch	€ 19.649	n.v.t.	€ 19.679
Heemstede B 9904	7.505 m <sup>2</sup>	Agrarisch	€ 138.032	€ 64.445	€ 202.477
Heemstede B 9906*	18.605 m <sup>2</sup>	Agrarisch en agrarisch met waarden	€ 264.091	n.v.t.	€ 264.091
Heemstede B 3107	264 m <sup>2</sup>	Agrarisch	€ 2.185	n.v.t.	€ 2.185
Heemstede B 9596	11.330 m <sup>2</sup>	Agrarisch met waarden	€ 93.772	n.v.t.	€ 93.772
Heemstede B 9959	4.300 m <sup>2</sup>	Agrarisch met waarden	€ 35.589	n.v.t.	€ 35.589
Heemstede B 10034	27.993 m <sup>2</sup>	Agrarisch, agrarisch met waarden en wonen	€ 659.400	€ 565.285	€ 1.224.685
<b>Totaal</b>			<b>115.857 m<sup>2</sup></b>		<b>€ 2.213.178</b>

\* Waarde opstallen geteld bij perceel Heemstede B 9904

### Resultaat beoogde ontwikkeling

De contante residuele waarde op prijspeil 14 januari 2022 bedraagt € 8.275.000,- (excl. btw). Dit resulteert in een contante residuele waarde per m<sup>2</sup> plangebied wonen van € 231,- (excl. btw) en in een contante residuele waarde per m<sup>2</sup> plangebied totaal van € 71,- (excl. btw). In tabel 3 is een samenvatting van de berekening weergegeven.

*Zonder optie voor de aansluitingskosten op de Herenweg bedraagt de contante residuele waarde op prijspeil 14 januari 2022 bedraagt € 8.910.000,- (excl. btw).*

Tabel 3: Samenvatting residuele grondwaarde berekening

Samenvatting		
Post	Nominaal (excl. btw)	Geïndexeerd (excl. btw)
<b>Vastgoedexploitatie opbrengsten</b>		
Koopwoningen	€ 12.960.704	€ 17.915.868
<b>Residuele grondwaarde</b>	<b>€ 12.960.704</b>	<b>€ 17.915.868</b>
<b>Grondexploitatiekosten</b>		
Bouwrijp maken	€ 1.556.148	€ 1.716.954
Woonrijp maken	€ 3.599.965	€ 4.088.937
Overige kosten	€ 1.524.473	€ 1.615.093
<b>Saldo grondexploitatiekosten</b>	<b>€ 6.680.586</b>	<b>€ 7.420.985</b>
<b>Residuele waarde</b>	<b>€ 6.280.119</b>	<b>€ 10.494.884</b>
<b>Contante residuele waarde</b>	<b>€ 8.272.147</b>	

### Resultaat beoogde ontwikkeling ten tijde van verkrijging

De contante residuele waarde op prijspeil 14 januari 2022 bedraagt € 3.590.000,- (excl. btw). Dit resulteert in een contante residuele waarde per m<sup>2</sup> plangebied wonen van € 100,- (excl. btw) en in een contante residuele waarde per m<sup>2</sup> plangebied totaal van € 31,- (excl. btw). In tabel 4 is een samenvatting van de berekening weergegeven.

Zonder optie voor de aansluitingskosten op de Herenweg bedraagt de contante residuele waarde op prijspeil 14 januari 2022 bedraagt € 4.000.000,- (excl. btw).

Tabel 4: Samenvatting residuele grondwaarde berekening

Samenvatting		
Post	Nominaal (excl. btw)	Geïndexeerd (excl. btw)
<b>Vastgoedexploitatie opbrengsten</b>		
Koopwoningen	€ 3.317.548	€ 9.322.041
<b>Residuele grondwaarde</b>	<b>€ 3.317.548</b>	<b>€ 9.322.041</b>
<b>Grondexploitatiekosten</b>		
Bouwrijp maken	€ 968.377	€ 1.059.464
Woonrijp maken	€ 2.266.375	€ 2.585.858
Overige kosten	€ 974.078	€ 1.075.596
<b>Saldo grondexploitatiekosten</b>	<b>€ 4.208.830</b>	<b>€ 4.720.917</b>
<b>Residuele waarde</b>	<b>-€ 891.282</b>	<b>€ 4.601.124</b>
<b>Contante residuele waarde</b>	<b>€ 3.586.124</b>	

# 1 Algemene uitgangspunten

Ten behoeve van de taxatie zijn vier berekeningen opgesteld. Ten eerste een waardering op basis van de huidige situatie onder de vigerende bestemming. Ten tweede de agrarische waarde ten tijde van de verkrijging van de projectontwikkelaar (2000). Ten derde de waarde op basis van de beoogde toekomstige ontwikkeling van 44 woningen en natuurontwikkeling. En ten vierde op basis van de beoogde ontwikkeling van 44 woningen ten tijde van de verkrijging van de projectontwikkelaar (2000).

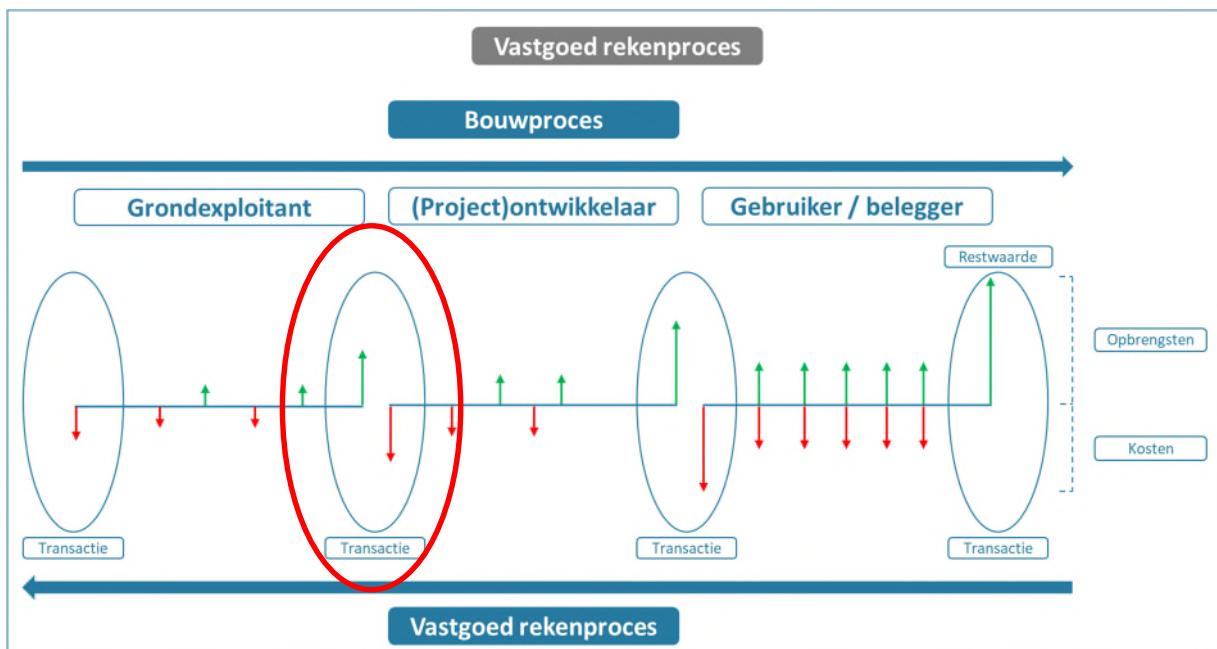
In deze rapportage zijn de uitgangspunten voor deze drie waarderingsberekeningen opgenomen.

- Alle bedragen zijn in euro's (€);
- Alle genoemde bedragen zijn, voor zover van toepassing, exclusief btw, tenzij anders gemeld;
- Alle kosten en opbrengsten zijn gebaseerd op prijspeil 14 januari 2022;
- Uitgangspunt is dat de beoogde ontwikkeling planologische mogelijk wordt gemaakt middels een bestemmingsplanwijziging;
- Mogelijke planoptimalisaties zijn buiten beschouwing gelaten, leidend zijn de aangeleverde documentatie en in deze rapportage gehanteerde uitgangspunten;
- Er is geen kennis genomen van nadien met de onroerende zaak verbonden lasten uit hoofde van erfdiensbaarheden als dienend erf, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit het openbare register als bedoeld in artikel 3:16 van het BW en andere akten waarbij voor omschreven rechten werden gevestigd. Er is geen uitgebreid titelonderzoek gedaan naar eventueel aanwezige zakelijke rechten en dergelijke;
- Er heeft een beperkt kadastraal onderzoek plaatsgevonden;
- Bij de waardering gaan wij ervan uit dat er geen ongebruikelijke kosten, beperkingen of anderszins zaken van toepassing zijn die de waarde kunnen beïnvloeden;
- Er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook;
- De berekeningen zijn gebaseerd op ter beschikking gestelde informatie van opdrachtgever en derden zoals bijvoorbeeld Kadata, Kadaster, Funda, de NVM, CBS, CPB en Bouwkostenkompas. Hiervan is kennisgenomen en uitgegaan van de juistheid en volledigheid van de verkregen informatie. Daarnaast is er gebruik gemaakt van expert judgement van adviseurs, taxateurs en planeconomen van Antea Group;
- Indien in dit rapport geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspect, betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecten worden vermeld betekent niet altijd dat deze milieuaspecten bewezen zijn. Verder onderzoek kan dan gewenst zijn;
- Voor een overzicht van alle ontvangen documenten en geraadpleegde bronnen zie de bibliografie;
- Op de door Antea Group uitgevoerde opdracht zijn de Algemene Voorwaarden van Antea Group 2018 van toepassing.

## 2 Berekeningsmethodiek

### 2.1 Vastgoedrekenproces

Om de waarde van de gronden in de toekomstige staat te kunnen bepalen, hebben wij gebruik gemaakt van de residuele (grond)waarde methodiek. De residuele (grond)waarde methodiek volgt het vastgoedrekenproces, welke tegengesteld is aan het bouwproces (figuur 1). In het bouwproces is de grond in eerste instantie in eigendom van een grondexploitant welke de grond exploiteert. Vervolgens koopt een (project)ontwikkelaar de grond om hierop een bepaald (bouw)programma te realiseren. Dit kan in de vorm van onder andere in de vorm van gebouwde opstallen voor de verkoop of verhuur, maar ook is een programma in de vorm van bouwrijpe kavels een optie. Vervolgens wordt het gerealiseerde programma verkocht aan een gebruiker of belegger. Het vastgoedrekenproces werkt precies andersom. Hierbij wordt eerst uit gegaan van de gebruiker of belegger, vervolgens van de (project)ontwikkelaar en daarna van de grondexploitant. Deze methodiek wordt de residuele (grond)waarde methodiek genoemd.



Figuur 1: Vastgoedrekenproces (bron: Antea Group)

### 2.2 Residuele (grond)waarde

De residuele grondwaarde van het te realiseren vastgoed wordt verkregen door opbrengsten bij verkoop op het moment van uitgifte te verminderen met de stichtingskosten van het (woning)bouwprogramma. De residuele waarde wordt verkregen door de residuele grondwaarde te verminderen met de kosten gemoeid met het bouw- en woonrijp maken van het gebied. Indien aan de orde wordt daarbij rekening gehouden met de tijdseffecten (kosten- en opbrengstenindexering) en financieringskosten. De uitkomst van de residuele (grond)waarde

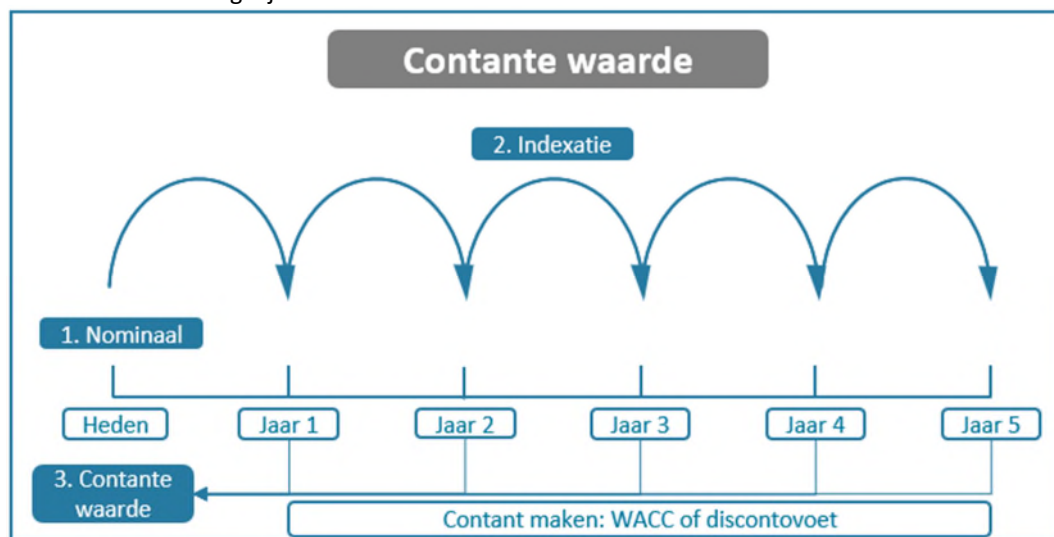
methodiek is de residuele waarde. Dit is het bedrag dat de grond waard is op basis van de beoogde ontwikkeling. Voor een grafische weergave van de residuele waarderingsmethodiek zie figuur 2.



Figuur 2: Residuele waarderingsmethodiek (bron: Antea Group)

### 2.3 Contante waarde

In deze berekening is rekening gehouden met tijdseffecten. Dit houdt in dat de nominale kosten en opbrengsten, bedragen op het prijsniveau van de datum waarop de berekening is uitgevoerd, worden geïndexeerd naar het jaar waarin deze kosten en opbrengsten vallen. Vervolgens is het noodzakelijk om deze geïndexeerde bedragen terug te rekenen naar de waarde op het prijspeil heden. Dit maakt het mogelijk om verschillende ontwikkelingen met verschillende looptijden met elkaar te kunnen vergelijken.



Figuur 3: Contante waarde berekening (bron: Antea Group)

## 3 Huidige waarde

De waardering van de huidige waarde geschiedt op basis van de vigerende bestemming. Hiervoor zijn de volgende uitgangspunten van toepassing.

### 3.1 Waardering gronden

- De gronden hebben een bestemming 'Agrarisch met waarden', 'Agrarisch' of 'Wonen'. Voor enkele gronden met de bestemming 'Agrarisch' geldt een functieaanduiding 'Glastuinbouw';
- De gronden met een bestemming 'Agrarisch met waarden' of 'Agrarisch' zonder functieaanduiding zijn gewaardeerd op € 18,- per m<sup>2</sup> op basis van referenties (bijlagen taxatierapport);
- De gronden met een bestemming 'Agrarisch' met functieaanduiding, waardoor ontwikkeling van kassen mogelijk is, zijn gewaardeerd op € 40,- per m<sup>2</sup> op basis van referenties (bijlagen taxatierapport);
- De gronden met een bestemming 'Wonen' zijn gewaardeerd op € 400,- per m<sup>2</sup> op basis van residuele grondwaarde per m<sup>2</sup> kavel van een vrijstaand woningtype (hoofdstuk 4). Ondergetekende is van mening dat de hoofste waarde voor deze grond ontleend wordt door sloop van de bestaande opstal en verkoop van de kavel waarop één woning gerealiseerd mag worden.

### 3.2 Waardering opstallen

- De oppervlaktes en bouwjaren van de opstallen zijn afkomstig van de BAG;
- De nieuwbouwwaardes zijn vastgesteld op basis van kengetallen van bouwkostenkompas en KWIN Glastuinbouw;
- Gezien de leeftijden van de opstallen en de feitelijke situatie zijn de opstallen volledige afgeschreven en resteert enkel het residu als waarde. Het residu is gesteld op 7,5% van de nieuwbouwwaarde.

### 3.3 Waardering

In onderstaande tabel 5 is de waardering per perceel weergegeven. De totale huidige waarde bedraagt € 3.450.967,-. Voor een uitwerking van de berekening verwijzen wij naar de bijlagen van het taxatierapport.



Tabel 5: Waardering huidige situatie

Waardering huidige situatie					
Perceel	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Bestemming	Waarde grond	Waarde opstallen	Totale waarde
Heemstede B 8739	44.790 m <sup>2</sup>	Agrarisch met waarden	€ 806.220	n.v.t.	€ 806.220
Heemstede B 9565*	1.070 m <sup>2</sup>	Agrarisch	€ 42.800	n.v.t.	€ 42.800
Heemstede B 9904	7.505 m <sup>2</sup>	Agrarisch	€ 300.200	€ 50.359	€ 350.599
Heemstede B 9906*	18.605 m <sup>2</sup>	Agrarisch en agrarisch met waarden	€ 574.360	n.v.t.	€ 574.360
Heemstede B 3107	264 m <sup>2</sup>	Agrarisch	€ 4.725	n.v.t.	€ 4.752
Heemstede B 9596	11.330 m <sup>2</sup>	Agrarisch met waarden	€ 203.940	n.v.t.	€ 203.940
Heemstede B 9959	4.300 m <sup>2</sup>	Agrarisch met waarden	€ 77.40	n.v.t.	€ 77.400
Heemstede B 10034	27.993 m <sup>2</sup>	Agrarisch, agrarisch met waarden en wonen	€ 1.297.120	€ 93.816	€ 1.390.936
<b>Totaal</b>			<b>115.857 m<sup>2</sup></b>		<b>€ 3.450.967</b>

\* Waarde opstallen geteld bij perceel Heemstede B 9904

## 4 Agrarische waarde ten tijde van verkrijging

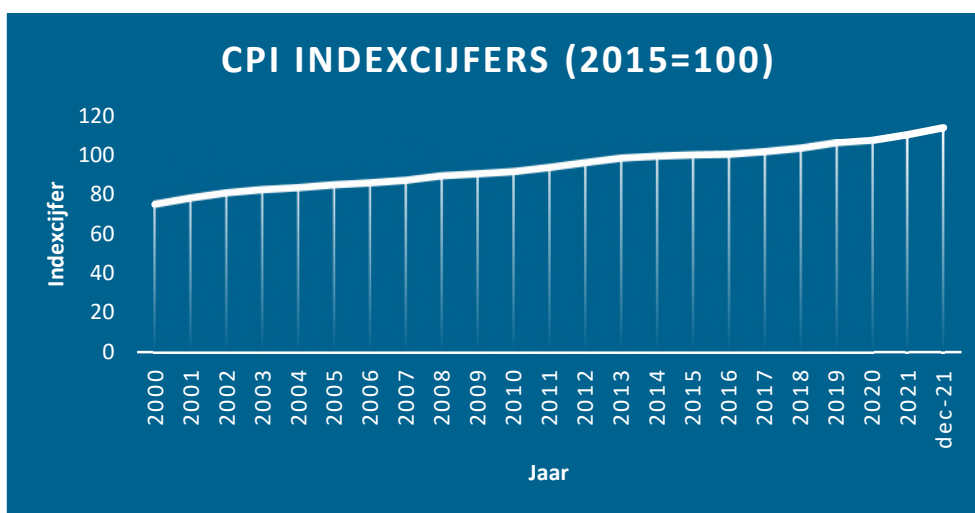
### 4.1 Uitgangspunten

Ten behoeve van de waarderingsberekening van de agrarische waarde ten tijde van de verkrijging is gehanteerd dat alle gronden zijn verkregen in het jaar 2000.

De uitgangspunten zijn gelijk met de hierboven in hoofdstuk 3 geschetste uitgangspunten van de berekening van de beoogde ontwikkeling. Ten behoeve van prijswijzigingen zijn hierin de prijzen aangepast op basis van de in tabel 6 opgenomen prijsontwikkeling.

Tabel 6: Prijsontwikkelingen 2000-2022

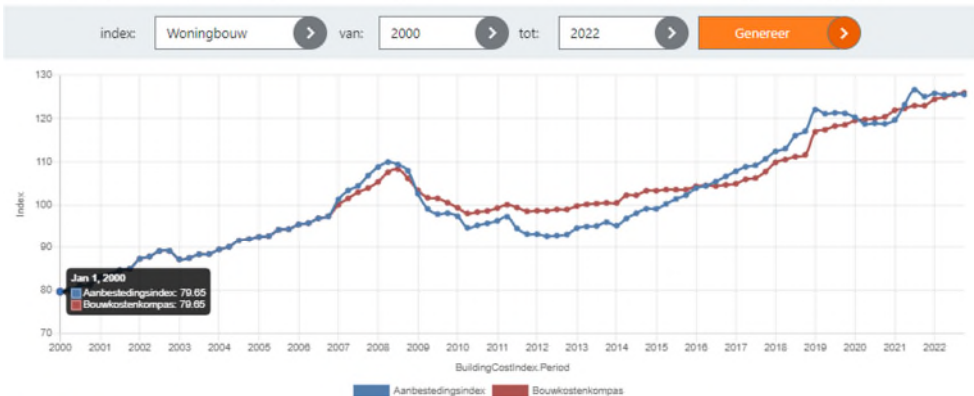
Prijsontwikkelingen 2000-2022				
Opslag	Index 2000	Index 2022	Prijsontwikkeling	Bron
Inflatie	75,06	114,01	-34%	CBS
Bouwkosten	79,65	124,48	-36%	Bouwkostenkompas
Agrarische waarde	100	217,49	-54%	Boerderij.nl



Figuur 4: Indexcijfers CPI (bron: CBS)

### Indexcijfers

De bouwkostenprijzen zijn zeer afhankelijk van het moment waarop een plan in de markt wordt gezet. Over de tijd veranderen de prijzen en marktomstandigheden. In de onderstaande grafiek worden de algemene indexen van de Bouwkostenindex en Aanbestedingsindex weergegeven.

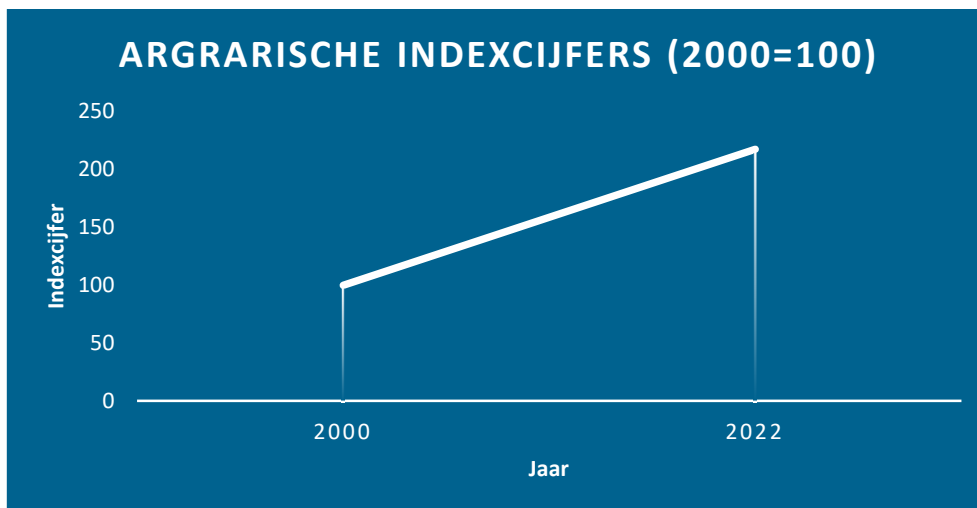


### Indexcijfers

De bouwkostenprijzen zijn zeer afhankelijk van het moment waarop een plan in de markt wordt gezet. Over de tijd veranderen de prijzen en marktomstandigheden. In de onderstaande grafiek worden de algemene indexen van de Bouwkostenindex en Aanbestedingsindex weergegeven.



Figuur 5: Indexcijfers bouwkosten (bron: Bouwkostenkompas)



Figuur 6: Indexcijfers agrarische waarde (bron: Boerderij.nl)

## 4.2 Waardering

In onderstaande tabel 7 is de waardering per perceel weergegeven. De totale huidige waarde bedraagt € 2.445.000,-. Voor een uitwerking van de berekening verwijzen wij naar de bijlagen van het taxatierapport.

Tabel 7: Waardering huidige situatie

Waardering huidige situatie					
Perceel	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Bestemming	Waarde grond	Waarde opstallen	Totale waarde
Heemstede B 8739	44.790 m <sup>2</sup>	Agrarisch met waarden	€ 370.700	n.v.t.	€ 370.700
Heemstede B 9565*	1.070 m <sup>2</sup>	Agrarisch	€ 19.649	n.v.t.	€ 19.679
Heemstede B 9904	7.505 m <sup>2</sup>	Agrarisch	€ 138.032	€ 64.445	€ 202.477
Heemstede B 9906*	18.605 m <sup>2</sup>	Agrarisch en agrarisch met waarden	€ 264.091	n.v.t.	€ 264.091
Heemstede B 3107	264 m <sup>2</sup>	Agrarisch	€ 2.185	n.v.t.	€ 2.185
Heemstede B 9596	11.330 m <sup>2</sup>	Agrarisch met waarden	€ 93.772	n.v.t.	€ 93.772
Heemstede B 9959	4.300 m <sup>2</sup>	Agrarisch met waarden	€ 35.589	n.v.t.	€ 35.589
Heemstede B 10034	27.993 m <sup>2</sup>	Agrarisch, agrarisch met waarden en wonen	€ 659.400	€ 565.285	€ 1.224.685
<b>Totaal</b>			<b>115.857 m<sup>2</sup></b>		<b>€ 2.213.178</b>

\* Waarde opstallen geteld bij perceel Heemstede B 9904

## 5 Beoogde ontwikkeling

### 5.1 Stedenbouwkundige uitgangspunten

- Het plangebied heeft een totaal oppervlakte van 115.857 m<sup>2</sup> en bestaat uit een deel natuurontwikkeling (80.0000 m<sup>2</sup>) en een deel woningbouwontwikkeling ( 35.857 m<sup>2</sup>) (bron: 'Bijlage 10 Memo zienswijze ontwikkelingscombinatie Manpaslaangebied 8 augustus 2021');
- De in het plangebied gelegen percelen worden kadastraal als volgt aangeduid (tabel 8):

Tabel 8: Kadastrale aanduiding (bron: Kadaster) (datum raadpleging: 14 januari 2022)

Kadastrale aanduiding					
Gemeente	Stctie	Perceel	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Onderdeel van plangebied (m <sup>2</sup> )	Eigendom
Heemstede	B	8739	44.790 m <sup>2</sup>	44.790 m <sup>2</sup>	Parck Manpad I BV
Heemstede	B	9565	1.070 m <sup>2</sup>	1.070 m <sup>2</sup>	Parck Manpad I BV
Heemstede	B	9904	7.505 m <sup>2</sup>	7.505 m <sup>2</sup>	Parck Manpad I BV
Heemstede	B	9906	18.605 m <sup>2</sup>	18.605 m <sup>2</sup>	Parck Manpad I BV
Heemstede	B	3107	264 m <sup>2</sup>	264 m <sup>2</sup>	Parck Manpad I BV
Heemstede	B	9596	11.330 m <sup>2</sup>	11.330 m <sup>2</sup>	Parck Manpad I BV (1/2) & Synchronon BV (1/2)
Heemstede	B	9959	4.300 m <sup>2</sup>	4.300 m <sup>2</sup>	Parck Manpad I BV (1/2) & Synchronon BV (1/2)
Heemstede	B	10034	27.993 m <sup>2</sup>	27.993 m <sup>2</sup>	Parck Manpad 11 BV
<b>Totaal</b>			<b>115.857 m<sup>2</sup></b>	<b>115.857 m<sup>2</sup></b>	

- In deze taxatie is als uitgangspunt genomen onderstaande ruimtestaat (tabel 9), gebaseerd op aannames van Antea Group.

Tabel 9: Ruimtestaat

Ruimtestaat		
Gebruik	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Aandeel (%)
Natuurontwikkeling	80.000 m <sup>2</sup>	
<b>Woningbouwontwikkeling</b>		
Groen	7.314m <sup>2</sup>	20%
Water	3.586 m <sup>2</sup>	10%
Verharding (fiets- en voetpaden)	3.586 m <sup>2</sup>	10%
Verharding (wegen en parkeren)	7.171 m <sup>2</sup>	20%
Uitgeefbaar	14.200 m <sup>2</sup>	40%
<b>Totaal</b>	<b>115.857 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>

## 5.2 Ontwikkelprogramma

- Het beoogde ontwikkelprogramma bestaat uit in totaal 44 koopwoningen (bron: 'Bijlage 10 Memo zienswijze ontwikkelingscombinatie Manpaslaangebied 8 augustus 2021');
- In onderstaande tabel 10 is het gehanteerde vastgoedprogramma nader gespecificeerd;

Tabel 10: Programmaoverzicht woningen (bron: 'Bijlage 10 Memo zienswijze ontwikkelingscombinatie Manpaslaangebied 8 augustus 2021')

Programmaoverzicht wonen					
Woningtype	Soort (koop / huur)	Segment	Aantal (st.)	GBO (m <sup>2</sup> )	Kaveloppervlak te (m <sup>2</sup> )
<b>Koopwoningen</b>					
2 <sup>^</sup> 1 kap woning	Koop	Hoog	28	165 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
Vrijstaande woning	Koop	Hoog	16	185 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup>
<b>Totaal</b>				<b>7.580 m<sup>2</sup></b>	<b>14.200 m<sup>2</sup></b>

- Op basis van bij ons bekende (ervaring)gegevens en Bouwkostenkompas zijn de vormfactoren van de woningen bepaald die leiden tot het BVO zoals weergegeven in tabel 11.

Tabel 11: Vormfactor en BVO woningen (bron: Bouwkostenkompas)

Vormfactor en BVO woningen		
Woningtype	Vormfactor (%)	BVO (m <sup>2</sup> )
<b>Koopwoningen</b>		
2 <sup>^</sup> 1 kap woning	75%	220 m <sup>2</sup>
Vrijstaande woning	72%	257 m <sup>2</sup>
<b>Totaal</b>		<b>10.271 m<sup>2</sup></b>

## 5.3 Opbrengsten

- De v.o.n.-prijzen van de koopwoningen zijn bepaald aan de hand van marktonderzoek op basis van Funda en het NVM register en resulteert in een v.o.n.-prijs per m<sup>2</sup> GBO. Referenties zijn opgenomen in de bijlagen van het taxatierapport;
- De totale opbrengst(potentie) wordt weergegeven in tabel 12.

Tabel 12: Opbrengstpotentie woningen (bron: Funda, NVM en Kadaster)

Opbrengstpotentie woningen				
Woningtype	Aantal (st.)	GBO (m <sup>2</sup> )	v.o.n.-prijs per m <sup>2</sup> GBO	v.o.n.-
<b>Koopwoningen</b>				
2 <sup>^</sup> 1 kap woning	28	165 m <sup>2</sup>	€ 5.455	€ 900.000
Vrijstaande woning	16	185 m <sup>2</sup>	€ 6.216	€ 1.150.000
<b>Totaal</b>				

## 5.4 Stichtingskosten

### 5.4.1 Bouwkosten

- Bouwkosten zijn sterk afhankelijk van de regio, het afwerkingsniveau en de gewenste duurzaamheidsambities. De gehanteerde bouwkosten zijn bepaald aan de hand van ervaringen van vergelijkbare projecten en kengetallen van Bouwkostenkompas en zijn weergegeven in de tabel 13 (regio Heemstede, prijspeil 14 januari 2022);
- Uitgangspunt is een hoog afwerkingsniveau;
- Alle woningen zijn gasloos en worden gebouwd met een individuele warmtepomp;
- Uitgangspunt is dat alle opstallen worden ontwikkeld conform BENG eisen, zoals verplicht is vanaf 1 januari 2021. De kosten hiervoor zijn bepaald aan de hand van kengetallen van Bouwkostenkompas.

Tabel 13: Bouwkosten woningen (bron: Bouwkostenkompas)

Bouwkosten woningen				
Woningtype	Bouwkosten referentie (type)	Afwerkingsniveau	Vormfactor (%)	Bouwkosten incl. BENG (excl. btw)
<b>Koopwoningen</b>				
2 <sup>^</sup> 1 kap woning	2 <sup>^</sup> 1 kap (schuin, garage geschakeld)	Hoog	75%	€ 1.584
Vrijstaande woning	Landelijke villa (schuin dak/ groot)	Hoog	72%	€ 1.806

### 5.4.2 Opslagen ontwikkelaar

De stichtingskosten bestaan naast bouwkosten (aanneemsom) uit opslagen die een ontwikkelaar hanteert voor bijkomende kosten, algemene kosten (AK) en winst en risico (W&R). Hieronder volgt een beknopte beschrijving van de opbouw van deze posten en vervolgens volgt een overzicht van de grondslagen en gemiddelde bedragen die voor deze opslagen gelden. De gehanteerde opslagen zijn weergegeven in tabel 14.

- **Bijkomende kosten:** Bijkomende kosten zijn de additionele kosten van een bouwplan. Voor bijkomende kosten hanteren wij op basis van vergelijkbare (woning)bouwprojecten een bandbreedte van 12% tot 20% van de totale bouwkosten. Voor dit project wordt uitgegaan van 15% bijkomende kosten.
- **Algemene kosten (AK):** Onder de algemene (bedrijfs)kosten (AK) vallen alle kosten die een ontwikkelaar aan een bouwproject toerekent, maar die geen betrekking hebben op de uitvoering van het bouwproject zelf. Voor de algemene kosten (AK) hanteren wij op basis van referentie(woning)bouwprojecten een bandbreedte van 3% tot 5% van de bouw- en bijkomende kosten. Voor de algemene kosten voor dit project wordt uitgegaan van een ontwikkelaar met een gemiddelde overhead, derhalve wordt uitgegaan van 4% algemene kosten.
- **Winst en risico (W&R):** Winst en risico weerspiegelt het door de ontwikkelaar gewenste rendement op een bepaald vastgoedontwikkelingsproject. Voor W&R hanteren wij op basis van referentie (woning)bouwprojecten een bandbreedte van 5% tot 10% over de

ontwikkelomzet (opbrengsten excl. btw). Voor dit project wordt uitgegaan van 7% W&R over de ontwikkelomzet voor het koopprogramma.

Tabel 14: Gehanteerde opslagen voor de ontwikkelaar (bron: Antea Group)

Gehanteerde opslapercentages		
Opslag	2 <sup>1</sup> kap	Vrijstaand
Bijkomende kosten	15%	15%
Algemene kosten	4%	4%
Winst & risico	7%	7%

## 5.5 Residuele grondwaarde

Op basis van de bovenstaande uitgangspunten bedraagt de residuele grondwaarde € 12.960.704,- (excl. btw). In onderstaande tabel 15 is de berekening van de residuele grondwaarde weergegeven welke nader is uitgewerkt in de bijlagen van het taxatierapport.

Tabel 15: Berekening residuele grondwaarde (bron: Antea Group)

Residuele grondwaarde		
Post	2 <sup>1</sup> kap	Vrijstaand
+ Opbrengstpotentie (excl. btw)	€ 743.800	€ 950.400
- Bouwkosten	€ 348.480	€ 464.042
- Bijkomende kosten	€ 52.272	€ 69.606
- Algemene kosten	€ 16.030	€ 21.346
- Winst & Risico	€ 52.066	€ 66.528
<b>Residuele grondwaarde</b>		
Residuele grondwaarde	€ 274.952	€ 328.878
Grondquote	37%	35%

## 5.6 Grondexploitatie

### 5.6.1 Bouwkosten bouw- en woonrijp maken

De investeringskosten voor het bouw- en woonrijp maken zijn geraamd op basis van kengetallen van de Standaardsystematiek voor Kostenraming (SSK) 2018 van kennisplatform CROW (crow.nl).

#### Scope

##### Scopebeschrijving

De scope van de kostenraming bouw- en woonrijp maken bestaat uit het bouw- en woonrijp maken van het gehele plangebied, inclusief natuurontwikkeling

##### Buiten scope

Buiten de scope van de raming vallen de volgende onderdelen:

- Eventuele boden- en/ of grondwatersanering;
- Eventuele asbestsanering.



### **Scope-interpretatie**

#### Opruimwerkzaamheden

De opruimwerkzaamheden voor start bouwrijp maken bestaat uit het slopen van panden en opruimen van het terrein.

#### Waterhuishouding

Er zijn kosten gerekend voor het inrichten van water.

#### Verharding

Er zijn kosten gerekend voor het inrichten van verstillende typen verhardingen. Kosten zijn inclusief riolering (bij wegen en parkeren), grondwerk en inrichting.

#### Groenvoorziening

Er zijn kosten gerekend voor het inrichten van groenvoorzieningen. Er is onderscheidt gemaakt tussen het groen bij het wonen en het groen van de natuurontwikkeling

#### Werk algemene aard

Er is rekening gehouden met 10% onvoorzien en voorbereidings- administratie- en toezichtskosten op basis van de plankostenscan.

## **5.6.2 Overige kosten**

### **Plankosten**

Plankosten zijn in beeld gebracht op basis van de plankostenscan.

### **Bovenwijks**

Er zijn twee bovenwijkse kostenposten opgenomen, namelijk de aansluiting op de Herenweg en de persleiding Leidsevaart (bron: *'Bijlage 9-4 Overzicht verzameld cijfermateriaal 15 september 2021'*).

De aansluiting op de Herenweg is bij de waardering ook als optie weggelaten.

## **5.7 Indices, fasering en contant waarde**

De grondexploitatie is opgesteld aan de hand van jaarlijkse indexatie en contant making. Dit houdt in dat het jaar 2021 de situatie is op de peildatum. Het volgende jaar 2022 (jaar 1) loopt vanaf de peildatum tot één jaar na de peildatum, kortom van 14 januari 2022 tot en met 14 januari 2023. Het tweede jaar, 2023, loopt vanaf één jaar na de peildatum tot aan twee jaar na de peildatum, kortom van 14 januari 2023 tot en met 14 januari 2024. De daarop volgende jaren volgen hetzelfde patroon.

### **5.7.1 Indices**

Ten behoeve van (verwachte) prijsstijgingen dan wel prijsdalingen voor de toekomst is in de berekening rekening gehouden met een jaarlijkse indexatie. Er wordt onderscheidt gemaakt tussen vier indexcijfers. In tabel 16 is weergegeven welke index aan welk onderwerp is gekoppeld.

Tabel 16: Koppeling gehanteerde indices (bron: Antea Group)

Koppeling gehanteerde indices	
Index	Koppeling
Inflatie	Algemene kosten (AK); winst & risico (W&R); plankosten; bovenwijkse kosten
Bouwkosten	Bouwkosten; bijkomende kosten
v.o.n.-prijs	Opbrengsten koopwoningen
GWV-kosten	Bouwrijp maken; woonrijp maken

- **Inflatie:** De inflatie over 2022 bepaald op 1,8% per jaar, dit in overeenstemming met de Macro Economische Vooruitzichten 2022 van het Centraal Planbureau (CPB). Een betrouwbare prognose voor de langere termijn is niet bekend. Voor de periode na 2022 is het inflatiepercentage gesteld op 1,8% conform de Verkenning Middellangetermijn 2022-2025 van het CPB.
- **Bouwkosten:** De bouwkosten stijgen naar verwachting in 2022 met gemiddeld 3,0%, in 2022-2023 met 2,0% en de jaren daarna met 2,0% per jaar (figuur 7) (bron: Metafoor R.O.). Hierbij is uitgegaan van een midden woningmarktgebied.

BOUWKOSTEN		2022		2023-2024	
		MIN	MAX	MIN	MAX
★ ★ ★ TOP WONINGMARKTGEBIED		3,0%	5,0%	2,0%	4,0%
★ ★ MIDDEN WONINGMARKTGEBIED		2,0%	4,0%	1,0%	3,0%
★ BASIS WONINGMARKTGEBIED		1,0%	3,0%	1,0%	3,0%

Figuur 7: Bouwkostenindex (brond: Metafoor R.O.)

- **Grond- weg- en waterbouw (GWV):** De civiele kosten stijgen naar verwachting in 2022 met gemiddeld 4,0% in de jaren 2022-2023 met 3,0% per jaar en de jaren daarna met 2,00% per jaar (figuur 8) (bron: Metafoor R.O.).

BOUWKOSTEN		2022		2023-2024	
		MIN	MAX	MIN	MAX
★ ★ ★ TOP WONINGMARKTGEBIED		3,0%	5,0%	2,0%	4,0%
★ ★ MIDDEN WONINGMARKTGEBIED		2,0%	4,0%	1,0%	3,0%
★ BASIS WONINGMARKTGEBIED		1,0%	3,0%	1,0%	3,0%
⊕ GWV KOSTEN		3,0%	5,0%	2,0%	4,0%
⊕ PLANKOSTEN		3,0%	5,0%	2,0%	4,0%

Figuur 8: GWV-kosten index (bron: Metafoor R.O.)

- **v.o.n.-prijzen:** De ABN AMRO prognosticeert een prijsstijging van 12,5% voor 2022 en 5,0% voor 2023. De Rabobank gaat uit van een stijging van 12,4% in 2022 en een stijging van 3,2% in 2023. Uit cijfers van de NVM blijkt dat de mediane vrij op naam prijzen in de Agglomeratie Haarlem (hieronder valt Heemstede) vorig jaar met 20,4% zijn gestegen. De mediane transactieprijs per vierkante meter steeg met 22,1%. In de berekening is uitgegaan van een stijging van 12,0% voor 2022, 4,0% voor 2023 en 2,0% voor de daaropvolgende jaren.

Tabel 17: Gehanteerde indices (bronnen: CPB, Metagoor R.O., ABN AMRO en Rabobank)

Gehanteerde indices						
Opslag	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Inflatie	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%
Bouwkosten	3,0%	3,0%	3,0%	2,0%	2,0%	2,0%
GWV-kosten	4,0%	3,0%	3,0%	2,0%	2,0%	2,0%
v.o.n.-prijzen	12,0%	4,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

## 5.7.2 Fasering

- Uitgangspunt is dat de vastgoedontwikkeling gefaseerd wordt over 5 jaar. Uitgangspunt is dat de opbrengsten en kosten van een object in hetzelfde jaar vallen. De fasering van de vastgoedexploitatie is weergegeven in tabel 18 (in absolute aantallen);

Tabel 18: Fasering vastgoedexploitatie (in absolute aantallen) (bron: Antea Group)

Fasering vastgoedexploitatie						
Woningtype / functie	2022	2023	2024	2025	2026	2027
2^1 kap woningen	0	0	0	14	14	0
Vrijstaande woningen	0	0	0	8	8	0

- Uitgangspunt is dat de civiele kosten ten behoeve van het bouwrijp maken gefaseerd worden over 2024;
- Uitgangspunt is dat de civiele kosten ten behoeve van het woonrijp maken gefaseerd worden over 2025-2026;
- Uitgangspunt is dat de plankosten uit de grondexploitatie evenredig gefaseerd worden over 2023-2026.

## 5.7.3 Contante waarde

- Uitgangspunt is dat de ontwikkeling wordt gefinancierd met 30% eigen vermogen en 70% vreemd vermogen. Hiervoor is als uitgangspunt genomen dat de ontwikkelaar een rendement op eigen vermogen van 7,0% verlangt en een rente van 4,0% betaalt over het aan te trekken vreemd vermogen;
- Voorgaande uitgangspunten resulteren in een Weighted Average Cost of Capital (WACC) van 4,9% waartegen contant is gemaakt. De WACC is de gemiddelde kostenvoet van het vermogen. Dit is het rendement vereist op een mix van eigen en vreemd vermogen.

## 5.8 Residuele waarde

Op basis van de voorgaande uitgangspunten bedraagt de nominale residuele waarde € 6.280.119,- (excl. btw). De geïndexeerde residuele waarde bedraagt € 10.494.884,- (excl. btw). In tabel 19 is de berekening van de residuele waarde weergegeven welke nader is uitgewerkt in de bijlagen van het taxatierapport.

Tabel 19: Residuele waarde berekening (bron: Antea Group)

Residuele waarde		
Post	Nominale waarde	Geïndexeerde waarde
<b>Grondexploitatiekosten</b>		
<b>Bouwrijp maken</b>		
Opruimwerkzaamheden	€ 1.414.680	€ 1.560.867
Werk algemene aard	€ 141.468	€ 156.087
<b>Woonrijp maken</b>		
Waterhuishouding	€ 89.643	€ 98.906
Verharding	€ 1.504.638	€ 1.710.256
Groenvoorziening	€ 1.019.426	€ 1.158.737
Werk algemene aard	€ 986.259	€ 1.121.037
<b>Overige kosten</b>		
Plankosten	€ 704.473	€ 750.012
Bovenwijken Herenweg	€ 700.000	€ 738.484
Bovenwijken persleiding	€ 120.000	€ 126.597
<b>Totale grondexploitatiekosten</b>	<b>€ 6.680.586</b>	<b>€ 7.420.985</b>
<b>Grondopbrengsten</b>		
Grondwaarde koopwoningen	€ 12.960.704	€ 17.915.868
<b>Totale grondopbrengsten</b>	<b>€ 12.960.704</b>	<b>€ 17.915.868</b>
<b>Saldo grondexploitatie</b>	<b>€ 6.280.119</b>	<b>€ 10.494.884</b>
<b>Contante residuele waarde</b>	<b>€ 8.272.147</b>	
<b>Contante residuele waarde per m<sup>2</sup> plangebied wonen</b>	<b>€ 231</b>	
<b>Contante residuele waarde per m<sup>2</sup> plangebied totaal</b>	<b>€ 71</b>	

De geïndexeerde residuele waarde contant gemaakt tegen een WACC 4,9% resulteert in een residuele contante waarde op prijspeil 14 januari 2022 van € **8.272.147,-** (excl. btw). Dit resulteert in een residuele contante waarde per m<sup>2</sup> plangebied wonen van € **231,-** (excl. btw) en in een residuele contante waarde per m<sup>2</sup> plangebied totaal van € **71,-** (excl. btw).

Zonder optie voor de aansluitingskosten op de Herenweg bedraagt de contante residuele waarde op prijspeil 14 januari 2022 bedraagt € 8.910.000,- (excl. btw).

## 6 Beoogde ontwikkeling ten tijde van verkrijging

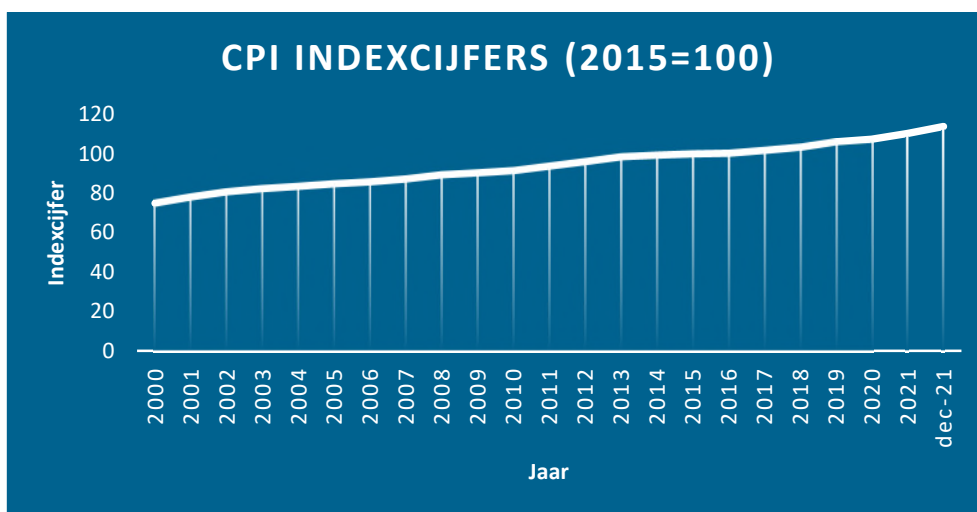
### 6.1 Uitgangspunten

Ten behoeve van de waarderingsberekening van de beoogde ontwikkeling ten tijde van de verkrijging is gehanteerd dat alle gronden zijn verkregen in het jaar 2000.

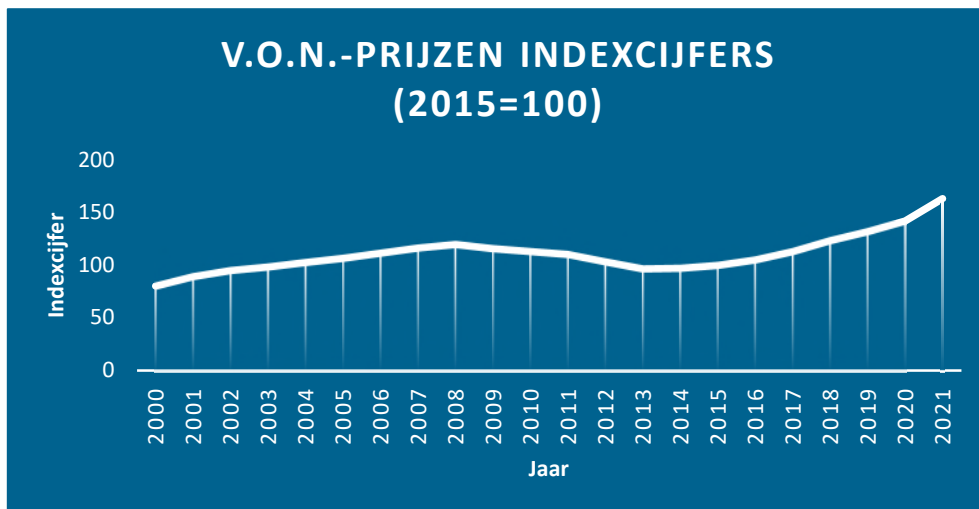
De uitgangspunten zijn gelijk met de hierboven in hoofdstuk 4 geschetste uitgangspunten van de berekening van de beoogde ontwikkeling. Ten behoeve van prijswijzigingen zijn hierin de prijzen aangepast op basis van de in tabel 20 opgenomen prijsontwikkeling.

Tabel 20: Prijsontwikkelingen 2000-2022

Prijsontwikkelingen 2000-2022				
Opslag	Index 2000	Index 2022	Prijsontwikkeling	Bron
Inflatie	75,06	114,01	-34%	CBS
Bouwkosten	79,65	124,48	-36%	Bouwkostenkompas
GWV-kosten	80,12	128,75	-38%	Bouwkostenkompas
v.o.n.-prijzen	80,3	163,4	-51%	CBS



Figuur 9: Indexcijfers CPI (bron: CBS)



Figuur 10: Indexcijfers v.o.n.-prijzen (bron: CBS)

Indexcijfers

De bouwkostenprijzen zijn zeer afhankelijk van het moment waarop een plan in de markt wordt gezet. Over de tijd veranderen de prijzen en marktomstandigheden. In de onderstaande grafiek worden de algemene indexen van de Bouwkostenindex en Aanbestedingsindex weergegeven.



Indexcijfers

De bouwkostenprijzen zijn zeer afhankelijk van het moment waarop een plan in de markt wordt gezet. Over de tijd veranderen de prijzen en marktomstandigheden. In de onderstaande grafiek worden de algemene indexen van de Bouwkostenindex en Aanbestedingsindex weergegeven.



Figuur 11: Indexcijfers bouwkosten (bron: Bouwkostenkompas)

### Indexcijfers

De bouwkostenprijzen zijn zeer afhankelijk van het moment waarop een plan in de markt wordt gezet. Over de tijd veranderen de prijzen en marktomstandigheden. In de onderstaande grafiek worden de algemene indexen van de Bouwkostenindex en Aanbestedingsindex weergegeven.



### Indexcijfers

De bouwkostenprijzen zijn zeer afhankelijk van het moment waarop een plan in de markt wordt gezet. Over de tijd veranderen de prijzen en marktomstandigheden. In de onderstaande grafiek worden de algemene indexen van de Bouwkostenindex en Aanbestedingsindex weergegeven.



Figuur 12: Indexcijfers GWW-kosten (grond, weg en waterbouw) (bron: Bouwkostenkompas)

## 6.2 Residuele waarde

Op basis van de voorgaande uitgangspunten bedraagt de nominale residuele waarde - € 891.282,- (excl. btw). De geïndexeerde residuele waarde bedraagt € 3.586.124,- (excl. btw). In tabel 21 is de berekening van de residuele waarde weergegeven welke nader is uitgewerkt in de bijlagen van het taxatierapport.

Tabel 21: Residuele waarde berekening (bron: Antea Group)

Residuele waarde		
Post	Nominale waarde	Geïndexeerde waarde
<b>Grondexploitatiekosten</b>		
<b>Bouwrijp maken</b>		
Opruimwerkzaamheden	€ 880.343	€ 963.149
Werk algemene aard	€ 88.034	€ 96.315
<b>Woonrijp maken</b>		
Waterhuishouding	€ 55.784	€ 61.031
Verharding	€ 936.323	€ 1.069.421
Groenvoorziening	€ 634.380	€ 724.557
Werk algemene aard	€ 639.888	€ 730.849
<b>Overige kosten</b>		
Plankosten	€ 463.799	€ 513.696
Bovenwijken Herenweg	€ 435.604	€ 479.670
Bovenwijken persleiding	€ 74.675	€ 82.229
<b>Totale grondexploitatiekosten</b>	<b>€ 4.208.830</b>	<b>€ 4.720.917</b>
<b>Grondopbrengsten</b>		
Grondwaarde koopwoningen	€ 3.317.548	€ 9.322.041
<b>Totale grondopbrengsten</b>	<b>€ 3.317.548</b>	<b>€ 9.322.041</b>
<b>Saldo grondexploitatie</b>	<b>-€ 891.282</b>	<b>€ 4.601.124</b>
<b>Contante residuele waarde</b>	<b>€ 3.586.124</b>	
<b>Contante residuele waarde per m<sup>2</sup> plangebied wonen</b>	<b>€ 100</b>	
<b>Contante residuele waarde per m<sup>2</sup> plangebied totaal</b>	<b>€ 31</b>	

De geïndexeerde residuele waarde contant gemaakt tegen een WACC 4,9% resulteert in een residuele contante waarde op prijspeil 14 januari 2022 van **€ 3.586.124,-** (excl. btw). Dit resulteert in een residuele contante waarde per m<sup>2</sup> plangebied wonen van **€ 100,-** (excl. btw) en in een residuele contante waarde per m<sup>2</sup> plangebied totaal van **€ 31,-** (excl. btw).

Zonder optie voor de aansluitingskosten op de Herenweg bedraagt de contante residuele waarde op prijspeil 14 januari 2022 bedraagt € 4.000.000,- (excl. btw).



## Ontvangen documenten

- Collegebesluit – Manpadslaangebied, positionering Visie Delva;
- Bijlage 1 collegebesluit Uitwerking denkrichtingen 23 april 2019;
- Bijlage 2 Toets Visie Delva aan uitgangspunten 7 september 2020;
- Bijlage 3 Visie Delva 28 mei 2021;
- Bijlage 4 Collegebesluit Terugkoppeling verkennende gesprekken Manpadslaangebied 15 september 2020;
- Bijlage 5 Raadsvoorstel Het groene casco van het Manpadslaangebied, 29 juni 2017
- Bijlage 6 Verslag gesprek Manpadslaangebied 14 december 2020;
- Bijlage 7 Collegebesluit terugkoppeling verkennende gesprekken Manpadslaangebied 5 januari 2021;
- Bijlage 8 Verslag gesprek Manpadslaangebied 21 juni 2021
- Bijlage 9 Memo Rho stand van zaken Manpadslaangebied 21 juli 2021;
- Bijlage 9-1 Visie Delva 28 mei 2021;
- Bijlage 9-2 Collegebesluit terugkoppeling verkennende gesprekken Manpadslaangebied 5 januari 2021;
- Bijlage 9-3 Verslag gesprek Manpadslaangebied met Landschap Noord-Holland 3 maart 2021;
- Bijlage 9-4 Overzicht verzameld cijfermateriaal 15 september 2021;
- Bijlage 9-5a aangepaste visie Delva;
- Bijlage 9-5b aangepaste visie Delva;
- Bijlage 9-5c tekening aangepaste Visie Delva, woongebied;
- Bijlage 9-5d tekening aangepaste Visie Delva, woongebied vogelvlucht;
- Bijlage 9-6 Financiële effecten van de aanpassing ontwerp, 15 september 2021;
- Bijlage 10 Memo Zienswijze ontwikkelingscombinatie Manpadslaangebied 8 augustus 2021;
- Bijlage 11 Brief ontwikkelaars 17 juni 2020.

## Bibliografie

- ABN AMRO. (2020). Woningmarktmonitor januari 2022.  
<https://www.abnamro.nl/nl/prime/hypotheken/actueel/huizenmarkt/woningmarktmonitor-januari-2022.html>
- Bouwbesluit. (2020). <https://www.onlinebouwbesluit.nl/>
- Bouwkostenkompas. (2020). <http://www.bouwkostenkompas.nl/>
- Centraal Planbureau (CPB). (2020). Augustusraming 2021.  
<https://www.cpb.nl/augustusraming-2021-2022>
- Centraal Planbureau (CPB). (2020). Actualisatie verkenning Middellangetermijn 2022-2025. <https://www.cpb.nl/actualisatie-verkenning-middellange-termijn-2022-2025-september-2021>
- Crow. (2020). Standaard Systematiek voor Kostenramingen (SSK).  
<https://www.crow.nl/themas/projectmanagement/kostenmanagement/standaardsystematiek-voor-kostenramingen-ssk>
- CROW. (2021). <https://www.crow.nl/>
- Funda in Business. (2022). <https://www.fundainbusiness.nl/>
- Funda. (2022). <https://www.funda.nl/>
- Kadaster. (2022). <https://www.kadaster.nl/>
- Metafoor R.O.. (2021). Outlook Grondexploitatie 2022.  
<https://www.binnenlandsbestuur.nl/ruimte-en-milieu/kennispartners/metafoor/outlook-grondexploitaties-2022.19177923.lynkx>  
<https://www.metafoorro.nl/outlook-grondexploitaties-2020/>
- Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). (2022).  
<https://www.nvm.nl/marktinformatie/marktinformatie>
- Rabobank. (2021). Kwartaalbericht Woningmarkt december 2021.  
<https://economie.rabobank.com/publicaties/2021/december/piek-prijsgroei-bereikt-maar-afkoeling-huizenmarkt-lijkt-nog-ver-weg/>
- Ruimtelijke Plannen. (2022). <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/>

## Afkortingen

BAR	-	Bruto Aanvangsrendement
BVO	-	Bruto vloeroppervlak
DCF	-	Discounted Cash Flow
GBO	-	Gebruiksoppervlak
k.k.	-	Kosten Koper
NAR	-	Netto Aanvangsrendement
v.o.n.	-	Vrij op naam
VVO	-	Verhuurbaar vloeroppervlak
WACC	-	Weighted Average Cost of Capital

## Begrippen

### Stichtingskosten

#### Bouwkosten

Totaal van directe bouwkosten, bestaande uit bouwkundige werken, gebouw gebonden installaties en vaste inrichting, en indirecte bouwkosten.

#### Bijkomende kosten - Stichtingskosten

Bijkomende kosten zijn de additionele kosten van een bouwplan. Voorbeelden van bijkomende kosten zijn voorbereidings- en begeleidingskosten (kosten voor adviseurs, architect, constructeur, projectmanagement, etc.), heffingen (leges, precario, aansluitkosten nutsbedrijven, etc.), verzekeringen, verkoopkosten (makelaarscourtage), aanloopkosten, risico-verrekeningen en onvoorzien uitgaven. De hoogte van deze kosten worden beïnvloed door o.a. de projectomvang en de hoogte van de aanneemsom. Bijkomende kosten worden uitgedrukt in een percentage van de bouwkosten.

#### Algemene Kosten (AK) - Stichtingskosten

Onder de algemene (bedrijfs)kosten (AK) vallen alle kosten die een ontwikkelaar aan een bouwproject toerekent, maar die geen betrekking hebben op de uitvoering van het bouwproject zelf, bijvoorbeeld kosten voor het gebruik van een kantoor, kosten voor directieleden en administratieve kosten. Deze kosten worden ook wel "eigen apparaatskosten" genoemd. De algemene kosten fluctueren en zijn o.a. afhankelijk van de specifieke kenmerken van de ontwikkelaar en het project. Er is geen vaste berekeningsmethodiek of percentage voor het bepalen van de AK. Algemene kosten worden uitgedrukt in een percentage van de bouw- en bijkomende kosten.

#### Winst & Risico (W&R) - Stichtingskosten

Winst en risico weerspiegelt het door de ontwikkelaar gewenste rendement op een bepaald vastgoedontwikkelingsproject. Het bedrag dat een ontwikkelaar hiervoor doorberekent in de v.o.n.-prijs hangt af van project specifieke kenmerken zoals de complexiteit, omvang, (aan)looptijd, locatiekenmerken, hoogte van voorinvesteringen, risico die de ontwikkelaar loopt in het project, seriematigheid en afzetmarkt. Net als de AK fluctueert het rendement van een project en is er geen vaste berekeningsmethodiek. Echter zien wij bij ontwikkelaars vaak terug dat zij W&R berekenen over de ontwikkelomzet (opbrengst excl. btw).

### Opslagen en reserveringen bouw- en woonrijp maken

#### Indirecte bouwkosten

De indirecte kosten zijn de kosten die niet (direct) aan een onderdeel van de directe bouwkosten kunnen worden toegerekend.

#### Eenmalige kosten

Indirecte kosten met een eenmalig karakter, zoals kosten voor mobilisatie / demobilisatie, inrichten en opruimen werkterrein, aanvoer / installatie / afvoer materieel en keten.

### Algemene bouwplaatskosten

Indirecte kosten specifiek gerelateerd aan het bouwen van kunstwerken, zoals bouwhek met poort om te bouwen kunstwerken, containers met materieel, depot voor opslag materiaal, rijplaten, draglineschotten.

### Uitvoeringskosten

Dit betreffen (tijdsgebonden) kosten voor o.a. projectmanagement en -ondersteuning tijdens uitvoering, werkvoorbereiding, uitvoerder(s), laboratoriumproeven.

### Algemene kosten

De kosten binnen een bouwonderneming die niet direct of indirect (opgenomen in een tarief) aan de bouwprojecten kunnen worden toegerekend. Dit zijn bijvoorbeeld de kosten van het kantoor met inventaris, bedrijfsleiding, algemene en administratieve diensten of public relations.

### Winst & risico

Dit betreft het winstpercentage aannemer en de bedrijfsvoering risico's (ondernemersrisico) zoals ziekte van een personeelslid of onverzekerde schades. Specifiek projectrisico's worden niet onder Winst en Risico opgenomen.

### Bijdragen (RAW en overig)

Bijdragen aan bijvoorbeeld CROW/RAW, Wegenbouwkundig onderzoek FCO, als onderdeel van de indirecte bouwkosten.

### Engineeringkosten

De kosten voor het 'denkwerk' op het gebied van de techniek en daarmee verband houdende vakgebieden met betrekking tot organisatie, milieutechnische, juridische en economische aspecten. Dit zijn de kosten van de ontwerpers, ingenieurs, specialistische adviseurs en het projectmanagement.

### Projectmanagement OG

Hieronder vallen kosten voor het projectmanagement en -ondersteuning voor de opdrachtgever over de gehele duur van het project.

### Onderzoek en Ontwerp OG

Dit zijn de kosten die nodig zijn om tot het ontwerp te komen als onderdeel van het contract.

### Contractvoorbereiding OG

De kosten om te komen tot het contract en voor de aanbesteding en gunning aan de opdrachtnemer.

### Contractbegeleiding OG

Kosten voor de opdrachtgever om te komen tot oplevering van het werk. Bij RAW-bestekken zijn dit onder andere directievoering en toezicht. Bij UAVgc-contracten betreft het vaak systeemgerichte contractbeheersing (SCB). Dit betekent dat de opdrachtgever op afstand toezicht houdt op het werk dat een opdrachtnemer uitvoert. Bij SCB is de opdrachtnemer verantwoordelijk voor de realisatie van het werk, de werkwijze en het kwaliteitsmanagementsysteem. Terwijl de opdrachtgever zich voornamelijk focust op het formuleren van het gewenste resultaat, beheersing van het contract en het risico gestuurd toetsen of aan de contracteisen wordt voldaan.

#### Projectmanagement ON

Hieronder vallen kosten voor het projectmanagement en -ondersteuning voor de opdrachtnemer vanaf gunning van het werk tot start uitvoering tot en met de oplevering.

#### Onderzoek en Ontwerp ON

Dit zijn de kosten die nodig zijn om tot het uitvoeringsontwerp (UO) te komen.

#### Kwaliteitsbewaking ON

Hieronder vallen onder andere de kosten voor verificatie en validatie van de eisen tijdens ontwerp en uitvoering van het werk

#### **Overige bijkomende kosten**

Deze categorie omvat alle kosten die niet tot de bouwkosten of engineeringkosten gerekend kunnen worden, maar die wel tot de raming behoren.

#### (Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.

Kosten voor zaken zoals genoemd. Dit betreffen kosten die de opdrachtnemer maakt maar 1:1 kan declareren bij de opdrachtgever.

#### Verzekeringspremies

Dit betreffen verzekeringspremies die ten laste komen van de opdrachtgever.

#### Communicatie- en voorlichtingskosten

Dit betreffen de kosten voor communicatie en voorlichting gerelateerd aan de werkzaamheden bouw- en woonrijp maken.

#### Mitigerende en / of compenserende inpassingsmaatregelen

Dit zijn kosten die voortvloeien uit de in de vergunningen opgenomen eisen, voor zover deze niet zijn meegenomen in het ontwerp of de scope-interpretatie.

#### Kosten archeologie

Hieronder vallen de kosten voor het uitvoeren van archeologische opgravingen.

#### Kosten van buitendienststellingen

Dit zijn kosten voor vervangend vervoer en communicatie naar reizigers tijdens buitendienststellingen van treinen i.v.m. uit te voeren werkzaamheden.

#### Ruimen niet gesprongen explosieven

Hieronder vallen de kosten die gemoeid zijn bij het ruimen van niet gesprongen explosieven, voor zover deze niet volgens de subsidieregeling gedekt worden.

#### **Risicoreserveringen**

Risicoreservering of -bijdrage betreft een financiële reservering ter dekking van de kennis- en toekomst-onzekerheden van het project. Afwijkingen die na vaststelling van deze reservering binnen de scope kunnen worden opgelost, moeten uit deze reservering worden betaald.

Voor wijzigingen buiten de scope (beslisonzekerheid) moeten de financiële afspraken worden aangepast. Deze wijzigingen worden niet gedekt door de opgenomen risicoreservering.

Risicoreservering bouwkosten

Reservering direct gerelateerd aan de bouwkosten.

Risicoreservering engineeringskosten

Reservering direct gerelateerd aan de engineeringskosten.

Risicoreservering overige bijkomende kosten

Reservering direct gerelateerd aan de overige bijkomende kosten.

Objectoverstijgende risicoreservering

Reservering gerelateerd aan het project, maar niet specifiek aan bovengenoemde categorieën.

Verschuiving

Correctie op de totale risicoreservering op basis van het probabilistisch doorrekenen van de kostenraming.

## Lijst met tabellen

Tabel 1: Samenvatting huidige waarde	3
Tabel 2: Samenvatting huidige waarde	4
Tabel 3: Samenvatting residuele grondwaarde berekening	5
Tabel 4: Samenvatting residuele grondwaarde berekening	6
Tabel 5: Waardering huidige situatie	11
Tabel 6: Prijsontwikkelingen 2000-2022	12
Tabel 7: Waardering huidige situatie	14
Tabel 8: Kadastrale aanduiding (bron: Kadaster) (datum raadpleging: 14 januari 2022)	15
Tabel 9: Ruimtetaat	15
Tabel 10: Programmaoverzicht woningen (bron: 'Bijlage 10 Memo zienswijze ontwikkelingscombinatie Manpaslaangebied 8 augustus 2021')	16
Tabel 11: Vormfactor en BVO woningen (bron: Bouwkostenkompas)	16
Tabel 12: Opbrengstpotentie woningen (bron: Funda, NVM en Kadaster)	16
Tabel 13: Bouwkosten woningen (bron: Bouwkostenkompas)	17
Tabel 14: Gehanteerde opslagen voor de ontwikkelaar (bron: Antea Group)	18
Tabel 15: Berekening residuele grondwaarde (bron: Antea Group)	18
Tabel 16: Koppeling gehanteerde indices (bron: Antea Group)	20
Tabel 17: Gehanteerde indices (bronnen: CPB, Metagoor R.O., ABN AMRO en Rabobank)	21
Tabel 18: Fasering vastgoedexploitatie (in absolute aantallen) (bron: Antea Group)	21
Tabel 19: Residuele waarde berekening (bron: Antea Group)	22
Tabel 20: Prijsontwikkelingen 2000-2022	23
Tabel 21: Residuele waarde berekening (bron: Antea Group)	26



## Lijst met figuren

Figuur 1: Vastgoedrekenproces (bron: Antea Group) .....	8
Figuur 2: Residuele waarderingsmethodiek (bron: Antea Group) .....	9
Figuur 3: Contante waarde berekening (bron: Antea Group) .....	9
Figuur 4: Indexcijfers CPI (bron: CBS) .....	12
Figuur 5: Indexcijfers bouwkosten (bron: Bouwkostenkompas).....	13
Figuur 6: Indexcijfers agrarische waarde (bron: Boerderij.nl) .....	13
Figuur 7: Bouwkostenindex (brond: Metafoor R.O.) .....	20
Figuur 8: GWW-kosten index (bron: Metafoor R.O.) .....	20
Figuur 9: Indexcijfers CPI (bron: CBS) .....	23
Figuur 10: Indexcijfers v.o.n.-prijzen (bron: CBS) .....	24
Figuur 11: Indexcijfers bouwkosten (bron: Bouwkostenkompas).....	24
Figuur 12: Indexcijfers GWW-kosten (grond, weg en waterbouw) (bron: Bouwkostenkompas) ...	25

---

## Over Antea Group

Antea Group is het thuis van 1500 trotse ingenieurs en adviseurs. Samen bouwen wij elke dag aan een veilige, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Je vindt bij ons de allerbeste vakspecialisten van Nederland, maar ook innovatieve oplossingen op het gebied van data, sensing en IT. Hiermee dragen wij bij aan de ontwikkeling van infra, woonwijken of waterwerken. Maar ook aan vraagstukken rondom klimaatadaptatie, energietransitie en de vervangingsopgave. Van onderzoek tot ontwerp, van realisatie tot beheer: voor elke opgave brengen wij de juiste kennis aan tafel. Wij denken kritisch mee en altijd vanuit de mindset om samen voor het beste resultaat te gaan. Op deze manier anticiperen wij op de vragen van vandaag en de oplossingen voor morgen. Al 70 jaar.

---

## Contactgegevens

Monitorweg 29  
1322 BK ALMERE  
Postbus 10044  
1301 AA ALMERE

[www.anteagroup.nl](http://www.anteagroup.nl)

### Copyright © 2022

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

## **Bijlage 6 Taxatieopdracht**

## Bijlage 6 Taxatieopdracht



Antea Group  
De heer J. Sonsma  
Postbus 10044  
1301 AA ALMERE

Verzenddatum : 23 DEC. 2021  
Ons kenmerk : 959155  
Onderwerp : Order taxatie Manpadslaangebied  
Bijlage(n) :

Geachte heer [REDACTED]

#### **Omschrijving project / opdracht**

Hierbij geven wij u opdracht voor het uitvoeren van een taxatie van enkele percelen in het Manpadslaangebied in Heemstede.

#### **Basisstukken opdracht**

Op 23 december 2021 hebben wij uw offerte hiervoor ontvangen voor een bedrag van [REDACTED] exclusief BTW.

#### **Contactpersoon voor de uitvoering**

Wij verzoeken u de werkzaamheden uit te voeren in overleg met ondergetekende.

#### **Betaalgegevens**

Om een spoedige betaling te verzorgen vragen wij u om de projectnaam en het grootboeknummer 68010110 / 438800 duidelijk te vermelden op de factuur. Vermeld ook het verplichtingnummer V22005. U mag de factuur sturen naar Gemeente Heemstede, Postbus 352, 2100 AJ Heemstede. U mag de factuur ook digitaal versturen naar [facturen@heemstede.nl](mailto:facturen@heemstede.nl).

#### **Algemene voorwaarden**

Op deze opdracht en uitvoering daarvan zijn de inkoopvoorwaarden van gemeente Heemstede van toepassing.

#### **Heeft u vragen?**

Neem dan contact met mij op via telefoonnummer 023-5485765. U kunt ook een e-mail sturen naar [gemeente@heemstede.nl](mailto:gemeente@heemstede.nl) met vermelding van zaaknummer 959155.

Met vriendelijke groet,  
namens burgemeester en wethouders,





Verzenddatum : 23 DEC. 2021  
Ons kenmerk : 959155

grootboeknummer	kostencategorie	Omschrijving	€ bedrag ex btw	€ bedrag incl btw
68010110	438800	Taxatie percelen Manpadslaangeb.		,
€ Totaal				

Antea Group  
De heer [REDACTED]  
Postbus 10044  
1301 AA ALMERE

Geachte ,

Hierbij krijgt u opdracht tot in Heemstede.

	prijs in [REDACTED]	ex btw
Basisstukken opdracht:	23 december 2021	,
Contactpersoon/ directievoering:	Wij verzoeken u deze werkzaamheden uit te voeren in overleg met de heer [REDACTED], afdeling Ruimtelijk Beleid, telefoonnummer [REDACTED] of via de mail	
Betaalgegevens:	Dringend verzoek: om een spoedige betaling te verzorgen vragen wij u om de projectnaam en het grootboeknummer 68010110 / 438800 duidelijk te vermelden op de factuur. Vermeld ook het verplichtingsnummer V22005. U mag de factuur ook mailen naar <a href="mailto:facturen@heemstede.nl">facturen@heemstede.nl</a>	

Paraaf manager

GK  
23/12/21

---

## Over Antea Group

Van stad tot land, van water tot lucht; de adviseurs en ingenieurs van Antea Group dragen in Nederland sinds jaar en dag bij aan onze leefomgeving. We ontwerpen bruggen en wegen, realiseren woonwijken en waterwerken. Maar we zijn ook betrokken bij thema's zoals milieu, veiligheid, assetmanagement en energie. Onder de naam Oranjewoud groeiden we uit tot een allround en onafhankelijk partner voor bedrijfsleven en overheden. Als Antea Group zetten we deze expertise ook mondiaal in. Door hoogwaardige kennis te combineren met een pragmatische aanpak maken we oplossingen haalbaar én uitvoerbaar. Doelgericht, met oog voor duurzaamheid. Op deze manier anticiperen we op de vragen van vandaag en de oplossingen van de toekomst. Al meer dan 60 jaar.

---

## Contactgegevens

Tolhuisweg 57  
8443 DV HEERENVEEN  
Postbus 24  
8440 AA HEERENVEEN

[www.anteagroup.nl](http://www.anteagroup.nl)

### Copyright © 2022

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.