

Aan de raad van Huizen

Onderwerp: Beantwoording raadvragen Dorpsbelangen Huizen inzake Trompstraat 1

Huizen: 8 april 2024

Uw brief van: ..

Nummer: Z.341417

D.1686373

Uw kenmerk: ..

Bijlagen: Div.

Bij beantwoording van deze brief, graag datum, nummer en onderwerp vermelden.

Geachte heer of mevrouw,

De fractie van Dorpsbelangen Huizen heeft vragen gesteld over de Trompstraat 1. Deze vragen hebben wij 5 april 2024 ontvangen. In deze brief beantwoorden wij deze vragen. U treft hieronder telkens de vraag aan, gevolgd door het antwoord.

- De grond van Trompstraat 1 van 1970 m² wordt verkocht voor 335.000 Euro wat neer komt op 170 Euro per m² exclusief BTW Kan het college aangeven of men hier kan spreken van staatssteun.

Antwoord:

Nee, want de verkoopprijs is gebaseerd op een taxatie die is gebaseerd op het plan dat 18 april via de gevraagde verklaring van geen bedenkingen voorligt.

- Bij de bijlagen ontbreekt het taxatierapport waarin de waarde van de grond is vast gesteld en het advies van Houthoff.

Kan het college het taxatierapport en het advies van Houthoff toevoegen aan de bijlagen, zodat wij deze kunnen inzien.

Antwoord:

Taxatie: ja (zie ook de aanvullende advisering per email d.d. 25 september 2023).

Advies Houthoff: ja

Tevens willen wij weten wat het taxatierapport en het advies van Houthoff de gemeente heeft gekost.

Antwoord:

De kosten die verbonden zijn aan de taxatie en de juridische advisering behoren tot de kosten die tot het normale "going concern" behoren. U lijkt (of leek in de commissie) dit te koppelen aan een onvoldoende kwalitatieve organisatie. Wat ons betreft is het tegendeel het geval. Juist het besef van een complex juridisch vraagstuk, in combinatie met – in dit geval – een ontwikkelende jurisprudentie, maakt de organisatie

scherp. In die scherpste wordt het belang van juridisch control en voorkoming van juridische risico's gezien. Vanuit het juridische advies wordt dan een maximaal verantwoorde aanpak gekozen, die door ons college aan u wordt voorgelegd. Wat ons betreft behouden wij als organisatie deze scherpste, met als doel de raad blijvend te bedienen met kwalitatief goede voorstellen. Dat hiervoor ook kosten worden gemaakt is evident. Dat we over deze kosten verantwoording moeten kunnen afleggen is dat ook. We gaan er echter ook vanuit dat we niet bij elk dossier en de daarin gemaakte kosten op "going concern"-niveau tot verantwoording worden geroepen. Nu u de vraag over de kosten zo specifiek heeft gesteld, zijn wij vanzelfsprekend bereid dit met u te delen.

Taxatierapport:

€ 1.833,15 voor het taxatierapport. € 1.270,50 voor het aanvullende advies. Bedragen zijn inclusief btw.

Houthoff-advies:

Ca. € 1.100 (zit in een verzamelfactuur). Dat is uiteraard niet alleen het mailbericht, maar ook de bestudering van stukken die tot het bericht/advies heeft geleid.

- Kan het college aangeven of er redelijkerwijs verwacht zou kunnen worden dat ook andere partijen deze grond hadden willen kopen.

Antwoord:

Dat verwacht het college niet. Het is – conform advies Houthoff - besproken met de corporaties die in Huizen actief zijn. Alliantie doet Jan van Galenstraat (langs dezelfde lijn van Didam).

- Kan het college aangeven wanneer u het voornemen tot verkoop van de grond gaat publiceren, wanneer sluit de verkoop en hoeveel tijd krijgt men om te reageren.

Antwoord:

Na positief raadsbesluit en vier weken reactietijd.

Vragen

Heeft u op dit moment vragen? Neem dan contact op met G. Klompmaker van Omgeving, bereikbaar op 035-5281515 of via geanonimiseerd@huizen.nl.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders,

J.P. Crossen
gemeentesecretaris


N. Meijer
burgemeester

Van: [Klompmaker, Gerrit](#)
Aan: [Klompmaker, Gerrit](#)
Onderwerp: FW: Taxatierapport en factuur Trompstraat 1 te Huizen
Datum: maandag 8 april 2024 11:43:56
Bijlagen: [image001.png](#)
[image002.png](#)

Van: Info | JW Smedema <info@jwsmedema.nl>

Verzonden: maandag 25 september 2023 12:05

Aan: Onderwerp: Re: Taxatierapport en factuur Trompstraat 1 te Huizen

Goedemorgen,

Nu Alliantie aangeeft 9 woningen te verhuren tot de sociale huurgrens, kan een eenheid met de hogere huuropbrengst ook een hogere grondwaarde dragen. Om niet te verzanden in het doorrekenen en herijking van de variabelen sluit ik aan bij de grondwaarden, die andere gemeenten bij hun uitgifte in acht nemen en ook bij corporaties als marktconform worden beoordeeld.

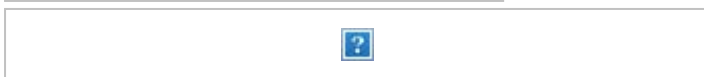
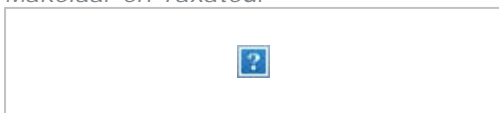
Hiervoor was in het taxatierapport het volgende opgenomen:

Voor de bepaling van de grondwaarde onder een sociale huurwoning hanteren gemeenten ook vaak een vaste grondprijs per woning, welke zijn vastgelegd in een zogenaamde grondprijzenbrief. De website lokale regelgeving.overheid hanteert voor een sociale huurappartement een vaste grondprijs van € 21.284,-- exclusief BTW. Vele gemeenten maken hierop een eigen variant. De gemeente Heemskerk bijvoorbeeld hanteert voor appartementen een zogenaamde stapelingsfactor, welke bij 2 lagen op 90 % ligt van € 22.000,-- = € 19.800,--. Ook de gemeente Hilversum hanteerde in 2020 een vaste grondprijs van € 19.864,--. Almere brengt verdergaande nuance aan en hanteert als grondprijs onder een meergezinswoning bij de aftoppingsgrens laag € 14.672,--, die oploopt bij aftoppingsgrens hoog naar € 19.529,-- tot € 21.647,-- als appartementen worden verhuurd tegen de huurtoeslaggrens van € 752,-- per maand. Voornoemde vergelijkingen zijn gekozen om een genuanceerde bandbreedte te schetsen van ruwweg € 15.000,-- tot € 21.000,--. Vaak wordt bij de uitgifte bepaald, dat de sociale huurwoning 25 jaar als zodanig dient te worden geëxploiteerd, met een nabetaling als hier niet aan wordt voldaan.

Gelet op het aangepaste voornemen waardeer ik de grondwaarde onder de 9 sociale huurwoningen, die verhuurd worden tot de sociale huurgrens op € 21.000,--. De andere 8 woningen behouden hun grondwaarde van € 18.250,-- per eenheid.

Succes met de verdere uitwerking !

Met vriendelijke groet,
Jan Willem Smedema MRICS RM RTsv
Makelaar en Taxateur



De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n).
Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde(n) is niet toegestaan.
Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan.
JW Smedema Taxaties en Advies staat niet in voor juiste of volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail,
noch voor tijdige ontvangst daarvan.

Van:

Datum: dinsdag, 5 september 2023 om 10:18

Aan: Info | JW Smedema <info@jwsmedema.nl>

Onderwerp: RE: Taxatierapport en factuur Trompstraat 1 te Huizen

Beste Jan Willem,

Inmiddels is de taxatie Trompstraat 1 drie maanden geleden afgerond. Uitgangspunt van deze taxatie was dat de sociale huurwoningen verhuurd dienen te worden tegen de zogenaamde lage aftoppingsgrens voor 1 en 2 persoonshuishoudens van € 647,19 (prijspeil 2023) per maand, welke verplichting voor lange tijd de woningen volgt. Nu geeft de Alliantie aan dat zij 9 van de 17 woningen willen verhuren tot de sociale huurgrens van € 808 (peildatum 2023). Heeft deze wens gevolgen voor de taxatie?

TAXATIERAPPORT

Trompstraat 1, 1271 SX Huizen



TAXATEUR

Jan Willem Smedema MRICS REV RT
Ruimtesonde 15, 3824 MZ te Amersfoort
Telefoon: 033 - 8884222 | Email: info@jwsmedema.nl

OPDRACHTGEVER

Gemeente Huizen
De heer Robert de Vries
Postbus 5
1270AA Huizen

WAARDEPEILDATUM

2 juni 2023

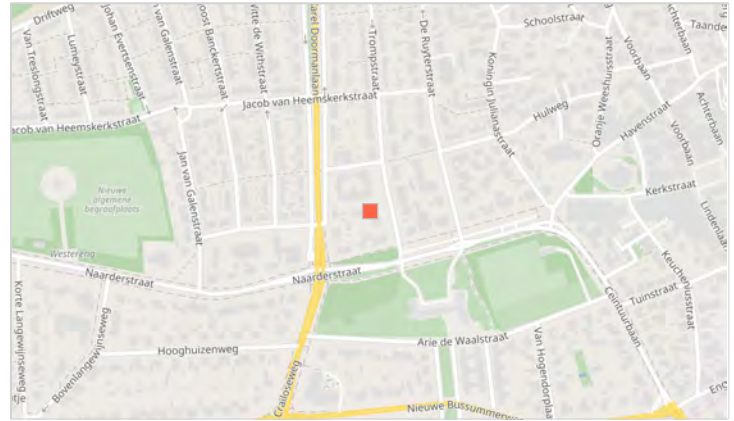
RAPPORTDATUM

2 juni 2023



I - Rapportsumenvatting | Ontwikkeling

Dossier nr taxateur:	
VMS taxatienummer:	66741203
Complex:	Trompstraat 1 te Huizen
Adres:	Trompstraat 1, 1271 SX Huizen
Type eigendom:	Eigendom
Perceeloppervlakte:	1.970 m²
Energielabel:	A++



Object

Type object:	Ontwikkeling
Oorspronkelijk bouwjaar:	2023
Monument:	Nee
Verkoopopbrengsten:	€ 2.691.724
Stichtingskosten:	€ 2.334.594
Grondwaarde bij uitgifte:	€ 357.131
Additionele kosten:	€ 61.562
Totale correcties:	-
Overige waarden kk:	-
Slagingskans bestemmingsplan:	100%



Marktwaarde met bijzondere uitgangspunten

Oprachtgever:	Gemeente Huizen
Contactpersoon:	De heer Robert de Vries
Eigenaar:	Gemeente Huizen
Taxateur:	Jan Willem Smedema MRICS REV RT
Waardepeildatum:	vrijdag 2 juni 2023

Kengetallen

Aantal woningen:	17
Stichtingskosten:	€ 2.334.594
Grondwaarde bij uitgifte:	€ 357.131
% Grondquote bij uitgifte / m ² :	13,3%
Marktwaarde per m ² :	€ 157
Netto grond quotum:	11,7%
Floor space index:	0,49
Aantal won per ha.:	-

Het object is per **02-06-2023** getaxeerd op:

EUR 310.000

Marktwaarde kosten koper met bijzondere uitgangspunten

INHOUD TAXATIERAPPORT

I	Rapport samenvatting
A	Opdracht
B	Taxatie
C	SWOT-analyse en beoordeling
D	Juridisch
E	Locatie
F	Object
G	Gebruik
H	Onderbouwing
I	Algemene uitgangspunten
J	Waardebegrippen en definities

A OPDRACHT

A.1 OPDRACHTGEVER

Opdrachtgever: Gemeente Huizen
Ter attentie van: De heer Robert de Vries
Adres: Postbus 5, 1270AA te Huizen
Telefoonnummer: 035-5281516
E-mailadres opdrachtgever: geanonimiseerd @huizen.nl

A.2 OPDRACHTNEMER EN UITVOEREND TAXATEUR

Naam organisatie: J.W. Smedema Taxaties & Advies
Uitvoerend taxateur: Jan Willem Smedema MRICS REV RT
Adres: Ruimtesonde 15, 3824 MZ te Amersfoort
Telefoonnummer: 033 - 8884222
E-mailadres: info@jwsmedema.nl

Lid van / aangesloten bij:

De heer Jan Willem Smedema, makelaar in en taxateur van onroerende zaken is lid van de NVM, vakgroep Business, ingeschreven bij Vastgoed Cert, het NRVT en lid van de RICS en TeGoVa..

Ingeschreven in het register onder nummer:

De taxateur is ingeschreven in de volgende registers :
1. Het Bedrijfsmatig Vastgoedregister van de Sichting Vastgoed Cert, onder nummer geanonimiseerd
2. Het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) als Register-Taxateur onder nummer geanonimiseerd met de aantekening Groot Zakelijk Vastgoed;
3. Het Register van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) onder nummer geanonimiseerd
4. Het Register van de TeGoVa als Recognised European Valuer gecertificeerd, onder nummer geanonimiseerd

Specialisatie / deskundigheid & educatie:

De taxateur beschikt over de aantekening Groot Zakelijk en heeft een brede kennis en jarenlange ervaring in de algemene taxatiepraktijk van bedrijfsmatig vastgoed. Specialisatie is ontstaan in de waardering van herontwikkelingslocaties en transformaties van verouderde kantoorgebouwen.

A.3 CONTROLEREND OF TWEDE TAXATEUR

Naam organisatie: RéBM Bedrijfsmakelaardij oz
Controlerende / tweede taxateur: Arjen Jansma RT
Adres: Grote Sint Jansstraat 1, 3811 HX te Amersfoort
Telefoonnummer: 033-4768530
E-mailadres: amersfoort@rebm.nl

Lid van / aangesloten bij:

NVM, vakgroep NVM Business, lidnummer geanonimiseerd
Taxatie Management Instituut

Ingeschreven in het register onder nummer:

NRVT Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed onder nr. geanonimiseerd

Specialisatie / deskundigheid en educatie:

Bedrijfsmatig (grootschalig) vastgoed, fiscale taxaties, wooncomplexen

A.4 VERKLARINGEN TAXATEURS INZAKE OPDRACHTVERSTREKKING

Opdrachtdatum: donderdag 9 maart 2023

Toelichting opdrachtverstrekking

De opdracht is verleend na gedane prijsopgave, gevolgd door een opdrachtbevestiging.

Opdrachtvoorwaarden

Er zijn geen bijzondere opdrachtvoorwaarden. Het taxatie-tarief is gebaseerd op te besteden uren en niet afhankelijk van de marktwaarde.

Dossiervorming

Van deze waardering wordt een digitaal dossier opgebouwd met alle relevante stukken.

Interne kwaliteitsborging

De taxatie is mede gebaseerd op de ter beschikking gestelde informatie van de opdrachtgever, dan wel overhandigd door derden namens de opdrachtgever. Van deze ter beschikking gestelde informatie is kennis genomen en waar mogelijk is deze op juistheid getoetst. Heeft de taxateur een vermoeden van onjuistheid, dan zal hiervan in het rapport melding worden gemaakt. Geen aansprakelijkheid wordt aanvaard, indien mocht blijken, dat de informatie onvolledig is geweest.

Roulatie

De taxateur verklaart onafhankelijk te zijn en dat hij niet meer dan zes jaar achtereenvolgend een professionele taxatiedienst heeft verricht voor het getaxeerde object.

Onafhankelijkheid

De taxateur verklaart, dat bij de uitvoering van de taxatie, is voldaan aan de fundamentele beginselen van objectiviteit en onafhankelijkheid. Deze worden gewaarborgd door naleving van de "Algemene gedrags- en beroepsregels", opgesteld door de NRVt en de "Code of ethical principles for professional valuers", zoals opgesteld door de IVSC, alsmede het Redbook 2017, opgesteld door de RICS.

De taxateur verklaart geheel onafhankelijk te zijn van de opdrachtgever, waarbij geen banden bestaan tussen de opdrachtgever en de taxateur, die de schijn kunnen opwekken, dat deze in twijfel moet worden getrokken.

De taxateur verklaart niet recentelijk betrokken te zijn geweest of binnen afzienbare tijd betrokken te worden bij de te waarderen onroerende zaken, zodat er geen sprake is van het risico op belangenverstrengeling.

De taxateur verklaart, dat de jaarlijkse omzet verkregen met zijn taxatiepraktijk bij deze opdrachtgever, niet meer dan 25 % bedraagt van zijn totale omzet.

De taxateur verklaart over voldoende actuele, nationale kennis van de specifieke markt te beschikken en de vaardigheden en inzichten te hebben om deze taxatie vakbekwaam uit te voeren.

Educatie en routine (Verklaring marktkennis en ervaring)

De taxateur voldoet aan de criteria voor permanente educatie van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) en voldoet aan de Continuing Professional Development (CPD) vereisten van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Voor beide organisaties dient ten minste 20 uur per jaar aan educatie te worden gevolgd.

Plausibiliteit

Alvorens deze taxatie is uitgebracht, zijn de taxatiewerkzaamheden onderworpen aan een plausibiliteitstoets, door een controlerend taxateur. Deze taxateur is eveneens onverkort gehouden aan de beginselen van de Algemene Gedrags- en Beroepsregels van het NRVT, waaronder het fundamentele beginsel van vakbekwaamheid en vertrouwelijkheid.

De plausibiliteit betreft een toets op de aannemelijkheid en de geloofwaardigheid van de professionele taxatiedienst, alsmede een toets op de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming met de daaraan gestelde eisen is uitgevoerd. De verklaring, dat de plausibiliteitstoets is uitgevoerd blijkt uit de door de tweede taxateur gezette handtekening onder deze verklaring.

Taxatiestandaarden

De taxateur verricht zijn professionele taxatiedienst in overeenstemming met de versie 2017 van de IVS, die zijn opgesteld door de International Valuation Standards Council (IVSC). Tevens verklaart de taxateur te handelen overeenkomstig de inhoud van het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed, zoals opgesteld door het NRVT en het RICS Redbook, editie 2017, opgesteld door de RICS.

Tuchtrecht

Dit taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever en genoemd doel. Uitsluitend tegenover de opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht, wordt verantwoordelijkheid ten aanzien van de inhoud aanvaard. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming mag het rapport niet ter beschikking van derden worden gesteld.

De taxateur heeft, als opdrachtnemer, een beroepsaansprakelijkheidsverzekering afgesloten, doch iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag, dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheid van HDI, gevestigd in Rotterdam wordt uitgekeerd. Dit betreft maximaal € 2.500.000,- per geval en per jaar. De opdrachtgever erkent, dat elk bedrag boven de door de beroepsaansprakelijkheidsverzekering verzekerde som, voor eigen rekening is.

Op het taxatierapport is een termijn van toepassing voor het stellen van aansprakelijkheid van maximaal twee jaar, ingaande per datum van ondertekening rapportage door de taxateur.

RICS reguleert haar leden naar aanleiding van haar Rules of Conduct. De taxateur onderwerpt zich aan deze regelgeving en beschreven klachtprocedure.

B TAXATIE

B.1 ALGEMEEN

Objectomschrijving

Het perceel grond is gelegen in het oude dorp van Huizen, op loopafstand van het kern winkelcentrum. Langs de Naarderstraat is een mix gevestigd van zakelijke dienstverleners, terwijl omliggend voornamelijk wordt gewoond.

Op het ruime perceel staat nog een schoolgebouw, waarvan het voornemen bestaat dit te slopen ten behoeve van de bouw van een sociaal woningbouwprogramma. De studie van HP Architecten, genaamd Iephof, d.d. november 2022, bestaat uit twee woonlagen van totaal 17 kleine en betaalbare 2-kamer appartementen, rondom een gemeenschappelijke buitenruimte met een grote iep. Op het binnenterrein en aan de Trompstraat zal op eigen terrein in de parkeerbehoefte worden voorzien met de aanleg van maximaal 12 parkeerplaatsen.

Het bouwplan schets 8 appartementen van 50 m² GO en 57 m² BVO, bedoeld voor senioren en op de verdieping (onder een mansarde kap) 9 appartementen van 49 m² GO en 57 m² BVO, geschikt voor starters. De woningen bestaan uit een woonkamer met open keuken, slaapkamer, douchekamer met toilet en bergruimte/wasmachine-ruimte. Er komt geen lift in het gebouw. Op de begane grond beschikken de appartementen over een tuintje en op de verdieping dient de galerij als enige buitenruimte.

De sociale huurwoningen dienen verhuurd te worden tegen de zogenaamde lage aftoppingsgrens voor 1 en 2 persoons huishoudens van € 647,19 (prijspeil 2023) per maand, welke verplichting voor lange tijd de woningen volgt.

Adres:	Trompstraat 1, 1271 SX Huizen
VMS-taxatienummer:	66741203
Type eigendom:	Eigendom
Waardepeildatum:	vrijdag 2 juni 2023
Type taxatie:	Volledige taxatie
Keuze waardering:	Residuele grondwaarde

B.2 DOEL VAN DE TAXATIE

Doel: **Verkoop**

Toelichting doel van de taxatie

Het doel van de waardering is de vaststelling van de marktwaarde in zijn huidige staat, uitgaande van het getekende bouwplan door HP Architecten te Amsterdam, welke als uitgangspunt geldt voor een voorgenomen verkoopbeslissing aan de woningcorporatie Dudok Wonen. De appartementen dienen verhuurd te worden in de sociale sector tegen de lage aftoppingsgrens voor 1 en 2 persoons huishoudens van € 647,19 per maand (prijspeil 2023).

B.3 WAARDERING & BASIS VAN DE WAARDE

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

Valuta: **Alle bedragen zijn vermeld in euro's.**

HET OBJECT IS PER 2 JUNI 2023 GETAXEERD OP

Marktwaarde kosten koper *(Afgerond)*

EUR 310.000

Zegge: driehonderd tien duizend euro

Met bijzondere uitgangspunten

Handtekening taxateur:

geanonimiseerd

V

Jan Willem Smedema MRICS REV RT
Datum en plaats: 2 juni 2023 | Amersfoort

B.4 INSPECTIE

Datum opname en inspectie: vrijdag 2 juni 2023
Mate van inspectie: Opgenomen vanaf tekening
Inspectie uitgevoerd door: Jan Willem Smedema MRICS REV RT

Toelichting op inspectie (en eventueel belemmering)

De opname en inspectie is uitgevoerd door taxateur Jan Willem Smedema MRICS REV RT. De taxateur heeft de locatie bezocht en het bouwplan vanaf de tekening beoordeeld van HP architecten (genaamd Iephof Trompstraat Huizen, studie november 2022).

B.5 UITGANGSPUNTEN EN AFWIJKINGEN

Algemene uitgangspunten

De taxatie is mede gebaseerd op de ter beschikking gestelde informatie van de opdrachtgever, dan wel overhandigd door derden namens de opdrachtgever. Van deze ter beschikking gestelde informatie is kennis genomen en waar mogelijk is deze op juistheid getoetst. Heeft de taxateur een vermoeden van onjuistheid, dan zal hiervan in het rapport melding worden gemaakt. Geen aansprakelijkheid wordt aanvaard, indien mocht blijken, dat de informatie onvolledig is geweest.

Bijzondere uitgangspunten

Als bijzonder uitgangspunt geldt de positieve afronding van het besluitvormingsproces rondom deze nieuwbouw, derhalve de afgifte van een onherroepelijke omgevingsvergunning.

Afwijkingen ten opzichte van taxatiestandaarden

Er zijn geen afwijkingen ten opzichte van de taxatiestandaarden.

B.6 NADERE TOELICHTING OP DE WAARDERING

Toelichting op de waardering

De 17 appartementen dienen verhuurd te worden in de sociale sfeer tegen de lage aftoppingsgrens voor 1 en 2 persoons huishoudens van € 647,19 per maand (prijspeil 2023). Deze beleidskeuze heeft effect op de marktwaarde en residueel gezien ook op de toe te rekenen grondwaarde. De door de taxateur ingeschatte kosten van sloop-, bouw- en woonrijp maken zijn in de beoordeling van de grondwaarde gevat, evenals het aanpassen van de entree/inrit, het verplaatsen van 2 bomen en de aanleg van 2 parkeerplaatsen op openbaar terrein. Het inschatten van alle kosten is niet eenvoudig in deze fase, waarin offertes ontbreken. Bij marktpartijen is discreet en anoniem geïnformeerd naar actuele bouwprijzen en ervaring met betaalde grondwaarden bij sociale woningbouw. Ook zijn van enkele gemeenten de gronduitgifte prijzen voor sociale woningbouw met elkaar vergeleken. Uiteindelijk zijn alle variabelen in de residuele grondwaarde betrokken en getoetst aan de gronduitgifte prijzen door enkele gemeenten. Hiermee wordt de bepaalde marktwaarde binnen de bandbreedte bevestigd.

Aanpassingen op conceptrapportage

De conceptrapportage is met de opdrachtgever besproken op 9 mei 2023, na eerder gegeven toelichting per e-mail op gestelde vragen. De inschatting van de kosteninflatie was een belangrijk onderdeel van het gesprek en het inzicht, dat de vele variabelen serieuze invloed kunnen hebben op de uiteindelijke residueel bepaalde grondwaarde. Daarnaast is de marktwaarde getoetst aan wat marktpartijen gewend zijn te betalen als grondcomponent onder een sociale huurwoning. Het toetsen aan grondbrieven van enkele gemeenten, maar ook afstemming met enkele ontwikkelaars/bouwers bevestigen een verantwoorde bandbreedte, waarbinnen de waarde zich dient te bevinden. De taxateur realiseert zich de bijzondere tijd van gestegen bouwkosten, opgaande rente en berichtgeving, dat bouwplannen financieel onhaalbaar worden. Maar ook de ambitie van overheid en marktpartijen om te bouwen voor een kwetsbare doelgroep in onze samenleving. Met deze waardering wordt recht gedaan aan alle waarde bepalende factoren en belangen van (markt-)partijen.

Wezenlijke veranderingen voor of na taxatiedatum

Er zijn geen wezenlijke veranderingen geconstateerd.

Taxatie onnauwkeurigheid

De taxateur beseft, dat zijn subjectiviteit de taxatie kan beïnvloeden, mede door het inschatten van (on)zekerheden en zijn visie op alle ontwikkelingen, die op de waardering van invloed zijn. Voor zover van belang zal de taxateur zijn overwegingen benoemen en toelichten, zodat zichtbaar is, welke variabelen de waardering inhoud hebben gegeven.

De economie is ondanks de corona-pandemie uitzonderlijk gegroeid, maar heeft inmiddels te maken met de gevolgen van de oorlog in de Oekraïne. De werkloosheid is bijzonder laag, terwijl prijzen zijn gestegen stijgen door gebrek aan grondstoffen en de beschikbaarheid van onderdelen. Inmiddels is sprake van een bovengemiddelde inflatie, versterkt door extreem gestegen energiekosten. De impact op alle gebied is groot. Looneisen worden kracht bijgezet, waardoor marges onder druk komen te staan. Er is onrust/verschil van inzicht onder de bevolking over de impact van politieke maatregelen, waaronder ook het stikstofbeleid.

Ter terugdringing van de inflatie wordt de rente stelselmatig verhoogd, wat invloed heeft op de leencapaciteit van consumenten, maar ook op het rendement van (particuliere) beleggers.

Kortom, het is een bijzondere tijd, waarvan onduidelijk blijft, welke impact de oorlog, politieke beslissingen op de samenleving, de gezondheidszorg en de economie op de middellange termijn zal hebben. Mochten zich onverwachte veranderingen voordoen op enig gebied, dan zal dit ook zijn invloed hebben op de verhandelbaarheid en prijsvorming van vastgoed en derhalve op deze waardering.

B.7 EERDERE TAXATIES

Toelichting eerdere taxaties

Er zijn geen eerdere taxaties uitgebracht door de taxateur.

B.8 OVERZICHT INZAGE DOCUMENTEN

Soort informatie	Ingezien	Datum	Bron / opmerking
Huurlijst	N.v.t.		
Huurovereenkomsten	N.v.t.		
Sideletters / allonges	N.v.t.		
Eigendomsbewijs	Ja	27-03-2023	Kadaster
Erfpacht gegevens	N.v.t.		
Splitsingsakte	N.v.t.		
Kadastrale gegevens	Ja	27-03-2023	Kadaster
Milieu-informatie overheid	Ja	27-03-2023	Bodemloket
Milieuvergunning	Nee		
Bestemmingsplan	Ja	27-03-2023	Ruimtelijke Plannen
Omgevingsvergunning	Nee		
Gebruiksvergunning	Nee		
Locatie kwaliteit winkels	N.v.t.		
Plattegronden	Ja	09-03-2023	Studie HP Architecten november 2022
Meetcertificaat	Nee		
Bouwkosten	Nee		
Gegevens VVE	N.v.t.		
Eigenaarslasten	Nee		
Onderhoudsprognose	Nee		
Inspectierapporten	Nee		
Asbestonderzoek	Nee		
Bodemonderzoek	Nee		
Energielabel	Nee		
Overige gegevens	Nee		

B.9 GEHANTEERDE TAXATIEMETHODIEK

Gehanteerde taxatiemethodiek

Als gehanteerde taxatiemethodiek is de residuele grondwaarde gekozen. De maximale opbrengst van de sociale huurwoningen is bepaald aan de hand van de aftoppingshuurprijs als maximale opbrengst en de inschatting van een bruto aanvangsrendement, waartegen corporaties gewend zijn hun aankopen te overwegen. Door hun sociale beleid en leencapaciteit bij de BNG is hun bruto aanvangsrendement scherp ten opzichte van commerciële beleggers. Vervolgens zijn de kosten ingeschat, die noodzakelijk zijn om het bouwplan te realiseren. Gewaardeerd wordt met als bijzonder uitgangspunt een onherroepelijk verleende omgevingsvergunning, waardoor de slagingskans van de planontwikkeling op 100 % is gesteld.

B.10 PLAUSIBILITEIT TAXATIE

Plausibiliteitsverklaring

De heer A. Jansma, lid van de NVM en aangesloten bij VastgoedCert onder nummer BV02.111.2198 en ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs onder registratienummer RT267322926 verklaart deze waardering te hebben beoordeeld op plausibiliteit en onderbouwing van de waarde. De taxateur heeft geen externe en interne inspecties van het onroerend goed uitgevoerd en alle bijlages in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken en beoordeeld. De taxateur geeft geen garanties op de compleetheid van het rapport, de volledigheid van de onderzoeken en de verstrekte bijlages. De taxateur is niet zelf (recent) betrokken geweest bij het getaxeerde object of de opdrachtgever op zodanige wijze, dat dit de objectiviteit en onafhankelijkheid in de weg kan staan. De taxateur heeft de in het taxatierapport opgenomen taxatie-methodiek, gegevens en conclusies getoetst en beoordeeld of de inhoud van het taxatierapport in overeenstemming is met de geldende taxatie-standaarden. Op basis van de beoordeelde stukken is de taxateur van mening, dat de getaxeerde marktwaarde in het taxatierapport plausibel is en het taxatierapport voldoende navolgbaar, aannemelijk en geloofwaardig is.

Handtekening controlerend taxateur:

geanonimiseerd

5

Arjen Jansma RT

Datum en plaats: 2 juni 2023 | Amersfoort

C SWOT-ANALYSE EN BEOORDELING

C.1 SWOT ANALYSE

Sterktes

- sociaal sterke, gemêleerde woonomgeving in het oude dorp van Huizen;
- ruim opgezet bouwplan met beperkte hoogte en besloten binnentuin met een monumentale iepenboom;
- grote behoefte aan sociale huurwoningen.

Kansen

- alle kansen in duurzaam en energie-zuinig bouwen zullen optimaal worden benut;
- creëren van buitenruimte op de verdieping;

Zwaktes

- geen buitenruimte op de verdieping, de galerij is hiervoor niet optimaal.

Bedreigingen

- onzekerheid over de richting van de economie, de stijgende rente en de voortdurende oorlog in Oekraïne, maken particulieren, ondernemers en beleggers onzekerder;
- de gestegen bouw- en materiaalkosten maken projecten lastig "rond" te rekenen;
- door de stijgende financieringsrente komt de haalbaarheid van projecten in het geding, net als investeringen in duurzaamheid.

C.2 BEOORDELING

Courantheid verhuur: **Zeer goed**

Verhuurbaarheid

De vraag naar sociale woningbouw overtreft al jaren de vraag, waardoor de verhuurbaarheid uitstekend is.

Courantheid verkoop: **Zeer goed**

Verkoopbaarheid

Ondanks de gestegen rente wordt het investeren in woningbouw als zeer stabiel beoordeeld, zelfs als lage rendementen ontstaan door gestegen bouwrijzen. Op de lange termijn zal het rendement toenemen, zeker als op enig toekomstig moment de aftoppingsgrens wordt verhoogd of een ander uitgangspunt voor vaststelling huurprijzen leidend gaat worden. Door de beleidsmatig bepaalde, lage huuropbrengst is sprake van een erg laag rendement, met een minimaal leegstandsrisico en weinig onderhoud, waardoor beleggers graag zullen instappen.

Verkooptijd (maanden): **3 maand(en)**

Courantheid algemeen: **Zeer goed**

D JURIDISCH

D.1 PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

Eigenaar: Gemeente Huizen

Type eigendom: Eigendom

Te taxeren belang: Eigendom

Kadastrale percelen

Gemeente	Gemeente code kadaster	Sectie	Perceelnummer	Oppervlakte (m ²)	Eigenaar
Huizen	HZN00	B	6130	1.970	Gemeente Huizen
Totaal				1.970	

Aantekeningen kadastraal object

Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Bijzondere privaatrechtelijke bepalingen

Het kadaster biedt geen link naar een voorgaande akte van levering. Aangenomen wordt, dat er geen beperkende bepalingen zijn, die het bouwplan kunnen belemmeren.

Voldoet de VVE aan de wet verbetering functioneren VVE's N.v.t.

VVE en invloed op de waardering

Niet van toepassing.

D.2 PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

Gebruik conform bestemmingsplan: Ja

Bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan Kom West 2007, onherroepelijk vastgesteld op 14 oktober 2008, kent aan het perceel de bestemming Maatschappelijke Doeleinden toe. Toegestaan zijn de gebruikelijke maatschappelijke functies (onderwijs, medisch, cultureel, levensbeschouwelijk, kinderopvang en verenigingen). De goothoogte is gemaximeerd op 4 meter en de bouwhoogte op 8 meter. Door een nadere aanduiding 2 en streeparcering kent het perceel aan B&W, onder voorwaarden, een wijzigingsbevoegdheid toe ten behoeve van "eengezinshuizen en of meergezinshuizen.

Monument: Nee

Wet voorkeursrecht gemeenten: Nee

Opmerking wet voorkeursrecht gemeenten

De WVG is niet van toepassing, de gemeente is zelf eigenaar.

Vestigingseisen

Er zijn geen nadere vestigingseisen bekend of te verwachten.

Fiscale aspecten

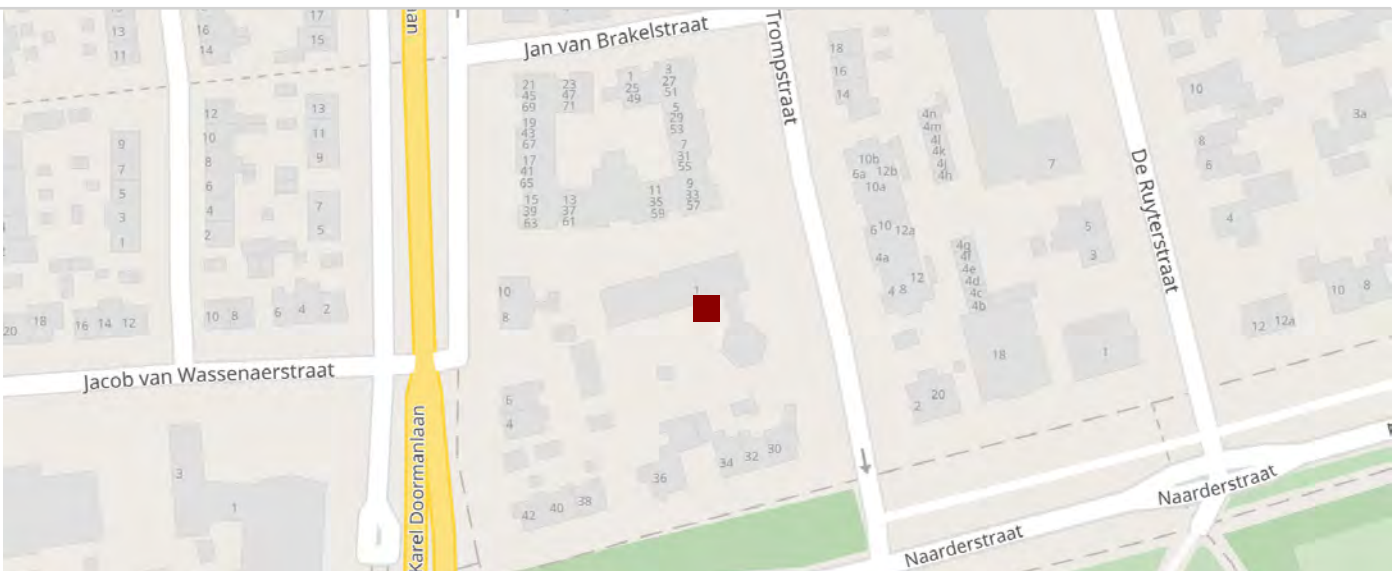
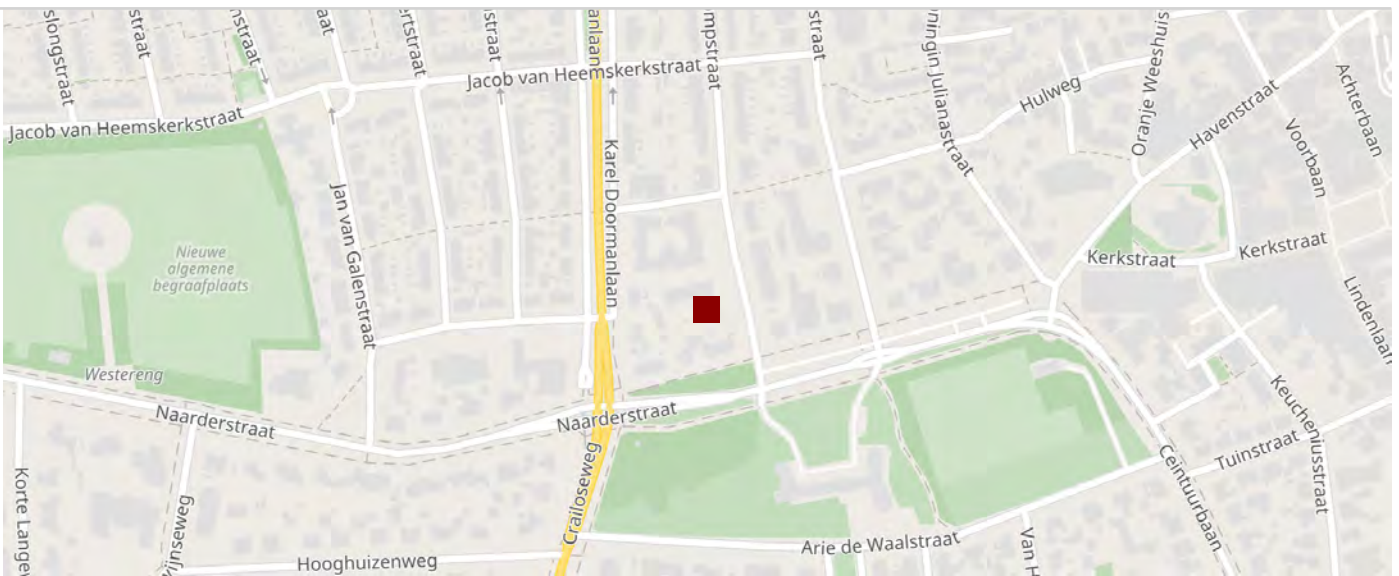
Aangenomen wordt, dat verkoop plaats vindt inclusief de huidige bebouwing, waardoor sprake is van 10,4 % overdrachtsbelasting.

Bijzondere publiekrechtelijke bepalingen

Er zijn geen bijzondere publiekrechtelijke bepalingen bekend of te verwachten.

E LOCATIE

E.1 LOCATIEOVERZICHT



E.2 LOCATIE INFORMATIE**Locatie omschrijving, stand en ligging: Goed**

Plezierige ligging in gemêleerde woonomgeving op loopafstand van alle centrum voorzieningen.

Omgeving en belendingen

Afwisselende woningbouw, zowel grondgebonden als gestapeld met aan de randen maatschappelijke voorzieningen en gebouwen in gebruik bij zakelijke dienstverleners.

Toelichting bereikbaarheid: Goed

Goede bereikbaarheid voor alle verkeer.

Beschikbaarheid openbaar vervoer

Huizen beschikt over goede busverbindingen met de omliggende plaatsen, maar mist een treinstation.

Voorzieningen

Alle centrumvoorzieningen bevinden zich op loopafstand.

Parkeren op openbare weg: Goed

Op eigen terrein wordt zoveel mogelijk voorzien in de aanleg van parkeerplaatsen op eigen terrein, terwijl in overleg nog enkele plaatsen dienen te worden aangelegd in het openbare gebied.

Verwachte ontwikkelingen in de omgeving

Er zijn geen bijzondere ontwikkelingen te verwachten in deze bebouwde omgeving.

Locatiescore: Goed

Prettige woonlocatie door verscheidenheid aan woonvormen en bewoners, op loopafstand van het oude dorp met alle centrum voorzieningen.

F OBJECT

F.1 OBJECTINFORMATIE

Objectomschrijving

Het perceel grond is gelegen in het oude dorp van Huizen, op loopafstand van het kern winkelcentrum. Langs de Naarderstraat is een mix gevestigd van zakelijke dienstverleners, terwijl omliggend voornamelijk wordt gewoond.

Op het ruime perceel staat nog een schoolgebouw, waarvan het voornemen bestaat dit te slopen ten behoeve van de bouw van een sociaal woningbouwprogramma. De studie van HP Architecten, genaamd Iephof, d.d. november 2022, bestaat uit twee woonlagen van totaal 17 kleine en betaalbare 2-kamer appartementen, rondom een gemeenschappelijke buitenruimte met een grote iep. Op het binnenterrein en aan de Trompstraat zal op eigen terrein in de parkeerbehoefte worden voorzien met de aanleg van maximaal 12 parkeerplaatsen.

Het bouwplan schets 8 appartementen van 50 m² GO en 57 m² BVO, bedoeld voor senioren en op de verdieping (onder een mansarde kap) 9 appartementen van 49 m² GO en 57 m² BVO, geschikt voor starters. De woningen bestaan uit een woonkamer met open keuken, slaapkamer, douchekamer met toilet en bergruimte/wasmachine-ruimte. Er komt geen lift in het gebouw. Op de begane grond beschikken de appartementen over een tuintje en op de verdieping dient de galerij als enige buitenruimte.

De sociale huurwoningen dienen verhuurd te worden tegen de zogenaamde lage aftoppingsgrens voor 1 en 2 persoons huishoudens van € 647,19 (prijsspeil 2023) per maand, welke verplichting voor lange tijd de woningen volgt.

Beschrijving (her) ontwikkeling

Voor de beschrijving van de herontwikkeling zie uitgebreide objectomschrijving. De plannen bevinden zich in de schetsfase. De huidige bebouwing, een voormalige school in gebruik als kinderdagverblijf, zal worden gesloopt en plaats maken voor 17 sociale huurwoningen. De omvangrijke iepenboom zal worden gespaard.

Overzicht van de ontwikkelingskosten

Stichtingskosten (geïndexeerd)	Periode 1	Periode 2	Totaal
Algemene bedrijfskosten	16.792	23.076	39.867
Bouwkosten	812.161	1.153.776	1.965.937
Honoraria/constructeur/advies	16.792	23.076	39.867
Leges	16.243	23.076	39.319
Nutsvoorzieningen	18.267	25.951	44.218
Onvoorzien	18.153	24.979	43.132
Planontwikkelingskosten	27.401	-	27.401
Rente opbrengst stichtingskosten	-	-	-
Rente verlies stichtingskosten	18.868	89.066	107.934
Verkoop- / makelaarskosten	-	-	-
Winst/risico	26.917	-	26.917
Ontwikkelingskosten	971.594	1.363.000	2.334.593

Additionele kosten (geïndexeerd)	Periode 1	Periode 2	Totaal
Bouwrijp maken	4.234	6.014	10.248
Exploitatiebijdrage	-	-	-
Infrastructuur kosten	8.596	12.212	20.809
Onvoorzien / advies / VTU	-	-	-
Planschade	-	-	-
Rente opbrengst add kosten	-	-	-
Renteverlies add. kosten	481	2.349	2.830
Saneringskosten	-	-	-
Sloop	7.199	10.228	17.427
Wijziging bestemmingsplan	-	-	-
Woonrijp maken	4.234	6.014	10.248
Additionele kosten	24.744	36.818	61.562

Fasering ontwikkeling

De appartementen zullen in 1 bouwstroom worden gerealiseerd.

Omgevingsvergunning(en)

Het college van B&W heeft een wijzigingsbevoegdheid om het perceel te bestemmen voor eengezinshuizen en/of meergezinshuizen. Het bouwvlak is groot genoeg om deze bebouwing mogelijk te maken. Ook aan de overige voorwaarden is goed te voldoen (geluid door verkeersbelasting, verkeersveiligheid, onevenredige aantasting straatbeeld, omliggende gronden en woonsituatie). De richtlijnen van de Algemene Wet Bestuursrecht dienen bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid in acht worden genomen.

Parkeren (op eigen terrein):

Goed

Functionaliteit:

Zeer goed

Toelichting functionaliteit

Uitstekende functionaliteit als sociale huurwoning.

F.2 OPPERVLAKTE

Overzicht woningtypes residentieel

Woning type	Aantal aanheden	GBO m ²	BVO m ²	Bouwkosten per eenheid	Bouwkosten
Begane grond	8	50	57	€111.150	€889.200
Verdieping	9	49	57	€111.150	€1.000.350

F.3 MILIEUASPECTEN EN BEOORDELING

Omschrijving milieuaspecten

Er is geen onderzoek gedaan naar de kwaliteit van de bodem en het grondwater. Bij deze waardering geldt als uitgangspunt, dat in de bodem of het grondwater geen verontreinigende stoffen aanwezig zijn, die sanering van overheidswege noodzakelijk maken. Bovendien wordt de afwezigheid van asbest houdende materialen verondersteld.

Object beoordeling

Na de bouw zal sprake zijn van een optimaal geïsoleerd woongebouw met uitstekende geschiktheid voor zijn doelgroep.

Object score:

Niet van toepassing

G GEBRUIK

G.1 GEBRUIK VAN HET OBJECT

Huidig gebruik

Het schoolgebouw wordt/werd gebruikt als kinderdagopvang, cq na schoolse opvang.

Voorgenomen gebruik

Het voornemen bestaat het gebouw te slopen ten behoeve van de nieuwbouwplannen.

G.2 HUURSITUATIE

Huidige verhuursituatie: **Niet van toepassing**

Overzicht verhuurde eenheden residentieel

Woningtype	Maanden leeg	Stuks	Markthuur (€/jr)	Verkoopopbrengst p/s	Verkoopopbrengst
Begane grond	1	8	€ 7.766	€ 189.421	€ 1.252.373
Verdieping	1	9	€ 7.766	€ 189.421	€ 1.408.920
Totaal		17			€ 2.661.293

Huurbijzonderheden

Er zijn geen huurgegevens bekend, maar ook niet van invloed op deze waardering. Uitgangspunt is lege oplevering van het schoolgebouw.

G.3 ALTERNATIEVE AANWENDBAARHEID

Alternatieve aanwendbaarheid: **Zeer goed**

Optimale aanwending (scenario analyse)

Gebruik voor woondoelenden behoort tot de meest optimale aanwending. Het bestemmen voor woonruimte in de sociale huursfeer behoort niet tot de meest optimale aanwending, beoordeeld vanuit grondopbrengst. Herontwikkeling ten behoeve van woonruimte in de vrije sector geeft zonder meer een hogere verkoopopbrengst, evenals (op enige afstand qua marktwaarde) voortzetting van het maatschappelijke gebruik. De beleidskeuze het perceel in te zetten voor het verkleinen van de wachtlijsten voor een sociale huurwoning bepaalt te marktwaarde.

H ONDERBOUWING

H.1 MARKTVISIE

Marktbeeld

Er bestaat een groot tekort aan betaalbare woonruimte. Niet alleen aan sociale huurwoningen, maar ook aan betaalbare huurwoningen in de vrije sector. Het beleid van het kabinet is er op gericht om de liberalisatiegrens verder te verhogen naar € 1.000,-, waardoor in de toekomst meer woningen conform het puntensysteem zullen worden verhuurd.

De maximaal toegestane huurprijs van een sociale huurwoning bedraagt op dit moment € 763,47. Gemiddeld vragen woningcorporaties circa 71% van de maximale huur van een woning. De gemiddelde huurprijs van een sociale huurwoning bedraagt op dit moment € 560,- per maand. Corporaties verhuren circa 2,3 miljoen sociale huurwoningen. In totaal ontvangen 1,5 miljoen huishoudens in Nederland huurtoeslag van gemiddeld circa € 220,- per maand. Corporaties en huurders hebben sinds 2015 afspraken gemaakt over het huurbeleid via zogenoemde Sociale Huurakkoorden, waardoor de huurontwikkeling is gematigd en maatregelen zijn afgesproken voor huurders die relatief een te laag inkomen en/of te weinig huurtoeslag ontvangen om de huurprijs te kunnen betalen.

De verkoopregels zijn per 1 januari 2022 gewijzigd. Voortaan gelden andere regels voor DAEB en niet-DAEB woningen. Potentieel te liberaliseren DAEB-woningen kunnen worden verkocht zonder gemeentelijke zienswijze, indien prestatieafspraken zijn gemaakt ten aanzien van de voorraad van goedkope huurwoningen.

Het transactievolume op de woning-beleggingsmarkt is in 2022 uitgekomen op circa 7,7 miljard euro. Dit betekent een opmerkelijke groei van 6,5% ten opzichte van 2021 (7,2 miljard euro). Het volume kwam voor een aanzienlijk deel (23%) voort uit transacties door woningcorporaties, die voor 1,77 miljard euro aan huurwoningen kochten. Een belangrijk deel van deze woningen werd gekocht van collega-corporaties.

Corporaties hebben meer financiële mogelijkheden gekregen nu de verhuurdersheffing is afgeschaft. Er wordt veel van corporaties verwacht op het vlak van het toevoegen van nieuwe sociale huurwoningen. Van de 1,77 miljard euro die corporaties in huurwoningen investeerden, ging 38% (ca. 660 miljoen euro) naar nieuw te bouwen of te transformeren sociale huurwoningen. Met het overige deel, ca 1 miljard euro, werden bestaande woningen gekocht, voor een belangrijk deel van andere corporaties. Ondanks het niet tegenvallende transactievolume over 2022 zijn de zorgen ten aanzien van de benodigde investeringen in nieuw te bouwen huurwoningen groot. Als gevolg van de gestegen bouwkosten, de gestegen kapitaalmarktrente en de aankondigde regulering van het middenhuursegment maken veel beleggers een (tijdelijke) pas op de plaats, waar het de investeringen in nieuwbouw betreft.

De dalende trend in het aantal afgegeven bouwvergunningen zet door met 27 % (januari 2023 tov januari 2022). Steeds meer ontwikkelaars stellen bouwplannen uit als gevolg van de terugval van de vraag naar koopwoningen. Ook zijn steeds meer nieuwbouwplannen voor huurwoningen financieel niet meer haalbaar. Stimuleringsmaatregelen zullen noodzakelijk worden om de dalende trend te keren. Voor corporaties verbeteren de aankoopkansen wel, door de terugtrekkende particuliere belegger als gevolg van rentestijging en aangekondigde nadelige fiscale wetgeving.

Verwachtingen indexen

	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10
Inflatie verwachting	2,90%	3,20%	2,20%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kosten ontwikkeling	3,63%	4,00%	2,75%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%

Marktsituatie

H.2 HUURREFERENTIES EN OVERZICHT RUIMTES EN MARKTHUUR

Algemene toelichting op de huurreferenties

Er zijn beperkt referenties beoordeeld, die aansluiten bij de de lage aftoppingsgrens voor 1 en 2 persoons huishoudens, zijnde € 647,19 per maand. Trompstraat 18 is toegevoegd om het verschil tussen de vrije sector en de sociale huur inzichtelijk te maken.

Huurreferenties woningen

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD type	Totaal m ² of stuks	Huuropbrengst p/m	Huuropbrengst p/m/m ²
23-3-2023	Oranjarahof 25	HUIZEN	Woning	55	€ 56	€ 1
22-3-2023	Oranje Nassauplein 67	HUIZEN	Woning	42	€ 62	€ 1
21-3-2023	De Savornin Lohmanlaan 23	HUIZEN	Woning	46	€ 51	€ 1
15-3-2023	Oranjarahof 15	HUIZEN	Woning	55	€ 56	€ 1
1-4-2022	Trompstraat 18	HUIZEN	Woning	45	€ 88	€ 2

Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 5

1 - Referentie Type: huurtransactie | Oranjehof 25 - 1271 WB HUIZEN

Transactiedatum:	23-03-2023	Huuropbrengst per jaar:	€ 667
Straat:	Oranjehof 25	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 12,13
Plaats:	HUIZEN	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
IPD type:	Woning	Energielabel:	C
Sub IPD Type:	Meergezinswoning		
Bouwjaar:	1990		
Totaal m² of stuks:	55		
Bron:	Tiara Wonen		



2 - Referentie Type: huurtransactie | Oranje Nassauplein 67 - 1272 KS HUIZEN

Transactiedatum:	22-03-2023	Huuropbrengst per jaar:	€ 747
Straat:	Oranje Nassauplein 67	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 17,79
Plaats:	HUIZEN	Vergelijkbaarheid:	Beter
IPD type:	Woning	Energielabel:	A
Sub IPD Type:	Meergezinswoning		
Bouwjaar:	1994		
Totaal m² of stuks:	42		
Bron:	Tiara Wonen		



3 - Referentie Type: huurtransactie | De Savornin Lohmanlaan 23 - 1272 HD HUIZEN

Transactiedatum:	21-03-2023	Huuropbrengst per jaar:	€ 615
Straat:	De Savornin Lohmanlaan 23	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 13,37
Plaats:	HUIZEN	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
IPD type:	Woning	Energielabel:	C
Sub IPD Type:	Meergezinswoning		
Bouwjaar:	1986		
Totaal m² of stuks:	46		
Bron:	Tiara Wonen		



4 - Referentie Type: huurtransactie | Oranjehof 15 - 1271 WB HUIZEN

Transactiedatum:	15-03-2023	Huuropbrengst per jaar:	€ 667
Straat:	Oranjehof 15	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 12,13
Plaats:	HUIZEN	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
IPD type:	Woning	Energielabel:	C
Sub IPD Type:	Meergezinswoning		
Bouwjaar:	1990		
Totaal m² of stuks:	55		
Bron:	Tiara Wonen		

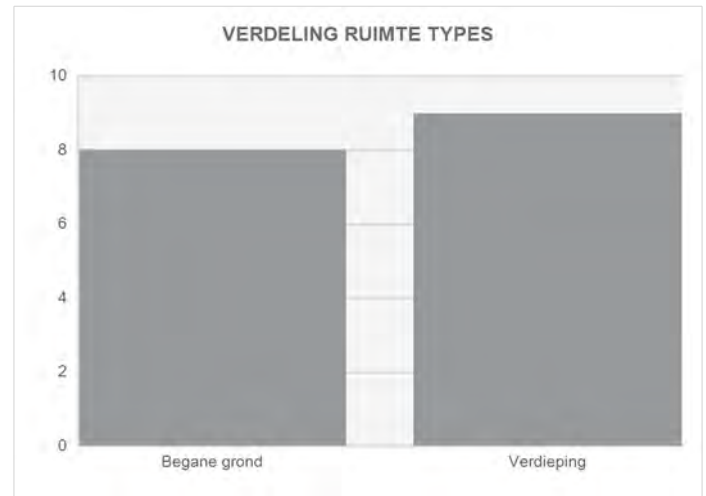
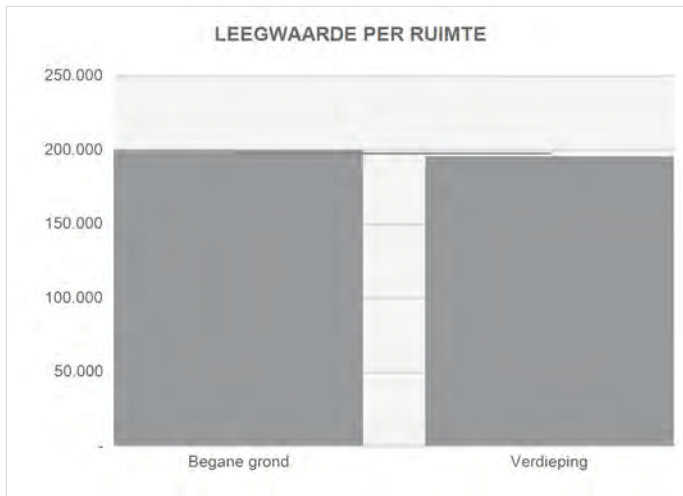


5 - Referentie Type: huurtransactie | Trompstraat 18 - 1271 TA HUIZEN

Transactiedatum:	01-04-2022	Huuropbrengst per jaar:	€ 1.050
Straat:	Trompstraat 18	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 23,33
Plaats:	HUIZEN	Vergelijkbaarheid:	Veel beter
IPD type:	Woning	Energielabel:	C
Sub IPD Type:	Meergezinswoning		
Totaal m² of stuks:	45		
Bron:	Tiara Wonen		



Woning type	Aantal woningen	GBO m ²	BVO m ²	Markthuur	Bouwkosten per eenheid	Leegwaarde per eenheid	Individuele verkoop %
Begane grond	8	50	57	647	€ 111.150	€ 200.000	
Verdieping	9	49	57	647	€ 111.150	€ 196.000	



Verklaring gehanteerde markthuur

De huurprijscheck conform WWS kent aan de appartementen op de begane grond 144 punten toe, met een maximaal redelijke huurprijs van € 781,- per maand en voor de appartementen op de verdieping 152 punten, zijnde € 826,- per maand. Het verschil in punten ligt in de tuintjes op de begane grond van 6 x 4 meter. Bij de inschatting van het aantal punten is gerekend met een WOZ-waarde van € 175.000,- per appartement en een energielabel A+. Deze toets is uitgevoerd om het verschil zichtbaar te maken tussen de maximaal redelijke huurprijs en de eis, dat verhuurd dient te worden tegen de lage aftoppingsgrens voor 1 en 2 persoonshuishoudens, € 647,- per maand. In deze waardering is de hogere maximaal redelijke huurprijs buiten beschouwing gelaten, nu bepaald is, dat voornoemde aftoppingsgrens voor minimaal 20 jaar een vereiste is. Uitgangspunt is de af getopte huurprijs van € 647,19 per maand voor alle appartementen.

Ook de referentie verhuren in de sociale sfeer tonen een vergelijkbaar beeld tussen de € 12,- en € 13,- per m². In de vrije sector schiet deze meterprijs al snel boven de € 20,- per m².

H.3 KOOPREFERENTIES EN ONDERBOUWING YIELDS

Algemene toelichting op de beleggings- of kooppreferenties

De geselecteerde beleggingstransacties betreffen uitsluitend verouderde wooncomplexen. Van nieuwbouwcomplexen, cq nog op te leveren woningen zijn de transactiepreizen lastig of niet te achterhalen, terwijl van de gerealiseerde transacties wel de totaalprijs te rehercheren is, maar niet de huuropbrengst. Hierdoor is ook het verifiëren van rendementen niet eenvoudig.

Kooppreferenties woningen

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD type	GBO of stuks	BAR	Koopsom kk	Koopsom per stuks/m ²
28-12-2022	Van Vredenburgplantsoen 1	RIJSWIJK	Woning	7.315	-	€ 15.288.000	€ 2.089,95
27-12-2022	Gerbrandylaan 22-180	MIDDELBURG	Woning	4.428	4,16%	€ 10.000.000	€ 2.258,36
21-12-2022	Golda Meirstraat 2	GRONINGEN	Woning	8.140	-	€ 18.200.000	€ 2.235,87
02-2-2022	Oosterbaan 1-43	VLISSINGEN	Woning	1.318	4,8%	€ 3.075.000	€ 2.333,08
15-12-2021	Trouwhof 1-51	TILBURG	Woning	3.498	-	€ 7.450.000	€ 2.129,79

Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 5

Referentie type: koop | Adres: **Trouwhof 1-51 - 5021 VZ TILBURG**

Transactiedatum:	15-12-2021	Koopsom kk:	€ 7.450.000
Adres:	Trouwhof 1-51	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 2.129,79
Plaats:	TILBURG	Perceeloppervlak:	3.289
IPD type:	Woning	Eigendom:	
Sub IPD type:	Meergezinswoning	Energielabel:	- / Geen
Woning type:	appartementencomplex		
Bouwjaar:	1987		
VVO (m ²) / stuks:	3.498		



Referentie type: koop | Adres: **Golda Meirstraat 2 - 9728 TC GRONINGEN**

Transactiedatum:	21-12-2022	Koopsom kk:	€ 18.200.000
Adres:	Golda Meirstraat 2	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 2.235,87
Plaats:	GRONINGEN	Perceeloppervlak:	3.501
IPD type:	Woning	Eigendom:	
Sub IPD type:	Meergezinswoning	Energielabel:	- / Geen
Woning type:	appartementencomplex		
Bouwjaar:	1992		
VVO (m ²) / stuks:	8.140		



Referentie type: belegging | Adres: **Oosterbaan 1-43 - 4386 CP VLISSINGEN**

Transactiedatum:	02-02-2022	Koopsom kk:	€ 3.075.000
Adres:	Oosterbaan 1-43	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 2.333,08
Plaats:	VLISSINGEN	Contractuur p/jaar:	€ 147.462
IPD type:	Woning	BAR:	4,8%
Sub IPD type:	Meergezinswoning	Perceeloppervlak:	2.838
Woning type:	appartementencomplex	Vergelijkbaarheid:	Slechter
Bouwjaar:	1984	Eigendom:	
VVO (m ²) / stuks:	1.318	Energielabel:	- / Geen



Referentie type: belegging | Adres: **Gerbrandyalaan 22-180 - 4333 BK MIDDELBURG**

Transactiedatum:	27-12-2022	Koopsom kk:	€ 10.000.000
Adres:	Gerbrandyalaan 22-180	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 2.258,36
Plaats:	MIDDELBURG	Contractuur p/jaar:	€ 416.000
IPD type:	Woning	BAR:	4,16%
Sub IPD type:	Meergezinswoning	Perceeloppervlak:	8.460
Woning type:	appartementen	Eigendom:	
Bouwjaar:	1997	Energielabel:	- / Geen
VVO (m ²) / stuks:	4.428		



Referentie type: koop | Adres: **Van Vredenburgplantsoen 1 - 2282 SK RIJSWIJK**

Transactiedatum:	28-12-2022	Koopsom kk:	€ 15.288.000
Adres:	Van Vredenburgplantsoen 1	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 2.089,95
Plaats:	RIJSWIJK	Perceeloppervlak:	9.179
IPD type:	Woning	Eigendom:	
Sub IPD type:	Meergezinswoning	Energielabel:	- / Geen
Woning type:	appartementencomplex		
Bouwjaar:	1981		
VVO (m ²) / stuks:	7.315		



Algemene toelichting op de leegwaardereferenties

Er zijn voldoende transacties te vergelijken van verkochte kleine appartementen in de directe omgeving, waarbij de bandbreedte is gelegen tussen de € 4.600,- en € 5.500,- per m².

Leegwaarde referenties

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD type	VVO (m²) / stuks	Koopsom kk	Koopsom / m²
12-8-2022	Graaf Floris 22	HUIZEN	Woning	53	€ 245.022	€ 4.623
16-4-2022	Westkade 73	HUIZEN	Woning	45	€ 249.000	€ 5.533
17-3-2022	Delta 55	HUIZEN	Woning	59	€ 272.468	€ 4.618
10-3-2022	Naardingerland 60	HUIZEN	Woning	53	€ 297.500	€ 5.613

Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 4

1 - Referentie type: leegwaarde | Delta 55 - 1273 LC HUIZEN

Transactiedatum:	17-3-2022	Koopsom kk:	€ 272.468
Straat:	Delta 55	Koopsom per / m²:	€ 4.618
Plaats:	HUIZEN	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
IPD type:	Woning	Eigendom:	
Woning type:	bovenwoning	Energielabel:	- / Geen
Bouwjaar:	1979		
Totaal m² of stuks:	59		
Bron:	Tiara Wonen		



2 - Referentie type: leegwaarde | Westkade 73 - 1273 RG HUIZEN

Transactiedatum:	16-4-2022	Koopsom kk:	€ 249.000
Straat:	Westkade 73	Koopsom per / m²:	€ 5.533
Plaats:	HUIZEN	Vergelijkbaarheid:	Veel beter
IPD type:	Woning	Eigendom:	
Woning type:	portiekflat	Energielabel:	- / Geen
Bouwjaar:	1983		
Totaal m² of stuks:	45		
Bron:	Tiara Wonen		



3 - Referentie type: leegwaarde | Graaf Floris 22 - 1276 XB HUIZEN

Transactiedatum:	12-8-2022	Koopsom kk:	€ 245.022
Straat:	Graaf Floris 22	Koopsom per / m²:	€ 4.623
Plaats:	HUIZEN	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
IPD type:	Woning	Eigendom:	
Woning type:	portiekflat	Energielabel:	- / Geen
Bouwjaar:	1987		
Totaal m² of stuks:	53		
Bron:	Tiara Wonen		



4 - Referentie type: leegwaarde | Naardingerland 60 - 1273 NJ HUIZEN

Transactiedatum:	10-3-2022	Koopsom kk:	€ 297.500
Straat:	Naardingerland 60	Koopsom per / m²:	€ 5.613
Plaats:	HUIZEN	Vergelijkbaarheid:	Veel beter
IPD type:	Woning	Eigendom:	
Woning type:	benedenwoning	Energielabel:	- / Geen
Bouwjaar:	1986		
Totaal m² of stuks:	53		
Bron:	Tiara Wonen		



Gebruikte input- en berekende outputyields

Input yield	Yield
Disconteringsvoet residentieel	4,15 %

Verklaring gehanteerde rendementen

Het is niet eenvoudig om zuivere rendementen van gerealiseerde verkopen te traceren. Vooral in de nieuwbouw wordt zaken gedaan vanaf tekening en bestaat geen inzicht in de stichtingskosten en koopsom na realisatie. Met een koop-aannemingsovereenkomst blijft de koopsom onvoldoende te onderzoeken in het kadaster. Enig vergelijk biedt de verkoop van een complex in Middelburg, waar de huuropbrengst bijzonder laag was, maar de gedateerdheid van de bebouwing ook spreekt. De BAR van 4,16 % sluit hierbij aan en dient mede als referentie voor deze waardering, hoe verschillend de waarde bepalende componenten ook uit elkaar liggen. Per saldo is sprake van gelijkwaardigheid in dit vergelijk.

Woningcorporaties kunnen aantrekkelijk lenen bij de BNG, waardoor het, ondanks de stijgende rente, toch verantwoord is het bruto aanvangsrendement te bepalen op 4,10 %. Het nabije verleden kent bij woningcorporaties geaccepteerde rendementen van 3,5 %, maar de stijgende rente en het gestegen aanbod vanuit het midden huursegment rechtvaardigt een hogere BAR op dit moment. De BAR van 4,10 % betekent een marktwaarde van afgerond € 189.500,- per stuk en € 3.800,- per m². In de vrije sector begeeft de bandbreedte zich ruim tussen de € 4.500,- en € 5.500,- per m², met een leegwaarde van gemiddeld ruwweg € 250.000,-. Dit illustreert de afstand tussen een sociale huurwoning en een woning in de vrije sector. Het effect is zichtbaar in de onderliggende grondwaarde.

Voor de bepaling van de grondwaarde onder een sociale huurwoning hanteren gemeenten ook vaak een vaste grondprijs per woning, welke zijn vastgelegd in een zogenaamde grondprijzenbrief. De website lokale regelgeving.overheid hanteert voor een sociale huur-appartement een vaste grondprijs van € 21.284,- exclusief BTW. Vele gemeenten maken hierop een eigen variant. De gemeente Heemskerk bijvoorbeeld hanteert voor appartementen een zogenaamde stapelingsfactor, welke bij 2 lagen op 90 % ligt van € 22.000,- = € 19.800,-. Ook de gemeente Hilversum hanteerde in 2020 een vaste grondprijs van € 19.864,-. Almere brengt verdergaande nuance aan en hanteert als grondprijs onder een meergezinswoning bij de aftoppingsgrens laag € 14.672,-, die oploopt bij aftoppingsgrens hoog naar € 19.529,- tot € 21.647,- als appartementen worden verhuurd tegen de huurtoeslaggrens van € 752,- per maand. Voornoemde vergelijkingen zijn gekozen om een genuanceerde bandbreedte te schetsen van ruwweg € 15.000,- tot € 21.000,-. Vaak wordt bij de uitgifte bepaald, dat de sociale huurwoning 25 jaar als zodanig dient te worden geëxploiteerd, met een nabetaling als hier niet aan wordt voldaan.

Bij deze waardering is uitgegaan van een door corporaties gehanteerd bruto aanvangsrendement van 4,10 %, waarbij de bouwkosten en additionele kosten zo zorgvuldig mogelijk zijn ingeschat. Discrete, anonieme, afstemming over de gekozen bouwkosten en additionele kosten heeft plaatsgevonden met een gerenommeerde bouwer en actieve ontwikkelaar. Als bijdrage in de kosten van verplaatsing van 2 bomen en de aanleg van enkele parkeerplaatsen op openbaar gebied is een extra bijdrage in aftrek genomen van € 20.000,- exclusief BTW.

Residueel bepaald bedraagt de grondwaarde afgerond € 310.000,- kosten koper, waarbij aangenomen wordt, dat de huidige opstallen worden gekocht met 10,4 % overdrachtsbelasting. Dit brengt een grondprijs van afgerond € 18.250,- per sociale huurwoning met zich mee. Dit past uitstekend bij de geschetste bandbreedte in de grondprijzenbrieven en sluit ook aan bij de in de praktijk betaalde grondprijzen door woningcorporaties. Met de residuele berekening wordt deze inzichtelijk gemaakt.

H.4 ONDERBOUWING CORRECTIES

Er zijn geen correcties noodzakelijk.

Bijzondere waardecomponenten

Er zijn geen bijzondere waarde-componenten.

I ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

Onderstaande algemene uitgangspunten zijn op deze waardering van toepassing tenzij uitdrukkelijk anders vermeld in deze rapportage.

Bouwkundige en technische staat

- 1 Hoewel wij bij onze inspectie en opname van de onroerende 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.
- 2 Bij de beoordeling van het onderhoud is een relatie gelegd met de ouderdom van het gebouw. Technische en/of functionele veroudering van de onderdelen is daarbij in relatie gebracht tot de ouderdom, type gebruik en de (multi-) functionaliteit van het gehele gebouw.
- 3 De beoordeling van het onderhoud is geen bouwkundig rapport en geeft slechts een indicatief inzicht. Voor meer gedetailleerde informatie adviseren wij een bouwkundig onderzoek.
- 4 De onderhoudstoestand van het dak is uitsluitend vanaf de begane grond beoordeeld.
- 5 Bij de waardering is ervan uitgegaan, dat de in het getaxeerde aanwezige technische installaties in functionerende staat van onderhoud verkeren voor het huidige gebruik, zodat eventuele van overheidswege vereiste periodieke goedkeuringen zonder bijzondere investeringen kunnen worden verkregen. De aanwezige apparatuur / installaties is/ zijn niet gecontroleerd op de werking daarvan.
- 6 De taxateurs aanvaarden geen aansprakelijkheid met betrekking tot de onderhoudstoestand zelf of mogelijke verborgen gebreken.
- 7 Ten behoeve van een taxatie waarin de opstallen, nog gerealiseerd dan wel verbouwd en opgeleverd dienen te worden, wordt ervan uitgegaan dat eventuele (verbouwings-) werkzaamheden naar de eisen van goed en deugdelijk werk door een erkende aannemer worden uitgevoerd, gebruikmakend van duurzame materialen en onder voorbehoud van inspectie achteraf.
- 8 Voor zover door of vanwege de opdrachtgever opgave is gedaan van oppervlakten wordt er door ondergetekende van uitgegaan dat deze oppervlakten correct zijn.
- 9 De bruto oppervlakte is, tenzij anders opgegeven, gedefinieerd door het Nederlands Normalisatie-instituut in NEN 2580 en de verhuurbare oppervlakte in bijlage B van NEN 2580. Voor de gebruikte termen, definities en bepalingmethoden wordt verwezen naar de NEN 2580 oppervlakten en inhouden van gebouwen.
- 10 Wij hebben geen rekening gehouden met verschillen die eventueel zijn opgetreden tussen inspectiedatum en de waardepeildatum of tussen waardepeildatum en datum taxatierapport.

Milieu

- 1 Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat de grond en de opstallen vrij zijn van giftige stoffen c.q. stoffen welke gevaarlijk zijn voor de volksgezondheid en/of het milieu, dan wel de functionaliteit van het perceel aantasten.
- 2 Wij hebben geen onderzoek verricht of laten verrichten naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden.
- 3 Bij de inspectie van het pand is globaal onderzocht of bij de bouw gebruik werd gemaakt van materialen die naar de huidige inzichten gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/ of de gezondheid van de mens, zoals in het bijzonder asbest.
- 4 Indien in dit rapport geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspectet betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecteten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecteten worden vermeld betekent niet altijd dat deze milieuaspecteten bewezen zijn. Verder onderzoek kan dan gewenst zijn. Voor zover er in dit rapport melding wordt gemaakt van (mogelijke) verontreiniging is lid 1 van deze paragraaf "Milieu" onverminderd van toepassing.
- 5 Tenzij uit de rapportage anders blijkt zijn we bij de taxatie ervan uitgegaan dat er geen materialen in het gebouw zijn verwerkt die belastend zijn voor het milieu en/ of de volksgezondheid.
- 6 Wij hebben aangenomen dat het gehele complex vrij is van legionella en dat adequate maatregelen zijn getroffen om het ontstaan van legionella te voorkomen.
- 7 Bij de bouw, verkoop en verhuur van een gebouw dient er een energieprestatiecertificaat aanwezig te zijn. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de aanwezigheid van een energieprestatiecertificaat gaan wij ervan uit dat dit voldoet aan de laatste eisen. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de afwezigheid van een energieprestatiecertificaat wil dat niet zeggen dat dit niet bestaat. Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat de gemelde afwezigheid van het energieprestatiecertificaat geen negatieve gevolgen heeft voor de waarde.

Eigendom

- 1 Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat de onroerende zaak vrij van hypotheek en beslagen wordt geleverd.
- 2 Wij hebben geen titelonderzoek gedaan waaruit eventuele zakelijke rechten, kettingbedingen en/ of gebruiks- of vervreemdingsbeperkingen blijken.
- 3 Afwijkingen tussen de plaatselijke en de juridische status van het eigendom zijn slechts gemeld of betrokken in de taxatie voor zover deze visueel waarneembaar zijn en/ of volgens verklaring van de eigenaar kenbaar zijn gemaakt.
- 4 Bij onze waardering is geen onderzoek verricht naar de van toepassing zijnde Vereniging van Eigenaren. Wij hebben geen inzicht in de balans en de winst- en verliesrekening van de Vereniging van Eigenaren gehad. Bij onze waardering zijn we ervan uitgegaan dat de financiële positie van de Vereniging van Eigenaren zodanig is dat deze geen negatief effect heeft op de door ons vastgestelde waarde. Voorts zijn we ervan uitgegaan dat in de splitsingsakte en/ of het huishoudelijk reglement van de Vereniging van Eigenaren geen bepalingen zijn opgenomen die een negatief effect zouden kunnen veroorzaken op de door ons vastgestelde waarde.
- 5 Ofschoon mogelijk de waarden van delen van het getaxeerde object of complex, ten behoeve van een juiste waarde onderbouwing, afzonderlijk zijn berekend, kunnen deze waarden niet als afzonderlijke eenheid worden beschouwd tenzij deze bij de waarde vaststelling uitdrukkelijk als afzonderlijke eenheden zijn weergegeven.

Publiekrechtelijk

- 1 Indien de taxateurs onderzoek hebben verricht naar de publiekrechtelijke bepalingen die van toepassing zijn op het getaxeerde zijn de resultaten van dit onderzoek in ons waardeoordeel betrokken.
- 2 In het geval dat er geen onderzoek is verricht zijn wij er bij de waardering van uitgegaan dat het getaxeerde voldoet aan alle publiekrechtelijke bepalingen (waaronder bestemmingsplan, omgevingsvergunningen, bouwverordeningen en vestigings-/gebruiksvergunningen) en dat er geen publiekrechtelijke aspecten aanwezig zijn die de getaxeerde waarden beïnvloeden.

Huurrecht

- 1 Hoewel wij bij onze inspectie en opname van de onroerende 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.
- 2 Wij zijn er bij de waardering van uitgegaan dat er geen lopende of aangekondigde huurgeschillen tussen de huurder en de verhuurder bestaan.
- 3 De waardering is uitgevoerd op basis van de gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en).
- 4 Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de eventueel niet getekende huurcontracten ongewijzigd zijn voortgezet en dat huurpenningen, bankgaranties, optiebeschikkingen e.d. kunnen worden overgedragen aan een verkrijger.
- 5 Indien er geen huurcontract(en) is/zijn verstrekt, maar uitsluitend een huurlijst met essentialia, zijn wij uitgegaan van een standaard ROZ-contract van 5 + 5 jaar, waarbij geen waarde beïnvloedende bijzondere bepalingen zijn opgenomen. Bij woningen gaan wij uit van een huurtermijn van 1 jaar en daarna voor onbepaalde tijd.
- 6 Bij de waardering is uitgegaan van de verstrekte informatie inzake de BTW-af trek en dat er geen wijzigingen van gebruik hebben plaatsgevonden.
- 7 Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat er geen achterstand in huur of andere betalingsverplichtingen zijn.
- 8 Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat de eventueel door huurder(s) betaalde waarborgsom(men) geen onderdeel uitmaken van de waarde van het getaxeerde en dat partijen deze verrekenen bij een eventuele overdracht van de onroerende zaak.
- 9 Indien het object in gebruik is op grond van een huurovereenkomst met een dochter- of een moedermaatschappij van de huurster is die overeenkomst bij deze waardering buiten beschouwing gelaten.
- 10 In het geval van zogenoemde 7:290 BW bedrijfsruimte hebben wij indicatie gegeven van de eventueel nader vast te stellen huurprijs op grond van artikel 7:303 BW. De in artikel 7:303 BW bedoelde nadere huurprijs dient volgens een specifieke, in de wetgeving omschreven methode te worden vastgesteld. Er is op voorhand niet met zekerheid iets te zeggen over de mogelijke uitkomst van een in de wet bedoeld huurprijs. Onze opgave is dan ook niet meer dan indicatief. Niet van toepassing voor woningen.
- 11 In de waardering is ervan uitgegaan dat de wooneenheden marktconform zijn verhuurd en gerealiseerd binnen de geldende wet- en regelgeving.

Voordelen

- 1 Er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook.
- 2 Bij de waardering zijn mogelijke specifieke voordelen die bepaalde eigenaren/gebruikers zouden kunnen genieten buiten beschouwing gelaten.

Plaatselijke voorschriften

Wij zijn er bij de waardering van uitgegaan dat op de waardepeildatum de onroerende zaak en het gebruik ervan voldoen aan alle overheidsregels en –eisen.

Fiscale wetgeving

- 1 In de taxatie is geen rekening gehouden met specifieke fiscale regelgeving betreffende de vennootschapsbelasting of inkomstenbelasting. Wij wijzen erop dat wij niet competent zijn als fiscalist. Wij adviseren in voorkomende gevallen een fiscaal adviseur te raadplegen betreffende de fiscaliteiten die samenhangen met het getaxeerde vastgoed.
- 2 Alle bedragen die in de waardering zijn gebruikt zijn exclusief omzetbelasting (BTW), tenzij het wooncomplexen betreft of anders vermeld en er wordt van uitgegaan dat bij verhuur en verkoop de vrijstelling van omzetbelasting van toepassing is, tenzij uit de waardering van de individuele onroerende zaak anders blijkt.
- 3 De vastgestelde waarden zijn “kosten koper” tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Onder “kosten koper” verstaan wij de overdrachtsbelasting, notariskosten wegens levering van de onroerende zaak, evenals de kosten verbonden aan de inschrijving ervan in het kadaster.

Toekomstige wetgeving

Bij de uitvoering van de taxatie hebben wij geen rekening gehouden met mogelijke toekomstige wijzigingen in de bestaande wetgeving.

Rechten van derden

Er wordt door ons aangenomen dat er geen rechten van derden zijn anders dan in dit rapport genoemd.

Tijd

- 1 Een taxatie is tijdafhankelijk: de waarde reflecteert de verkregen informatie en marktomstandigheden op de waardepeildatum;
- 2 Gebeurtenissen na de inspectiedatum maar vóór de waardepeildatum worden (mits redelijkerwijs bij de geregistreerde taxateur bekend) altijd verwerkt in de waardering;
- 3 Wanneer na de waardepeildatum maar voor de datum van de rapportage een gebeurtenis met betrekking tot het getaxeerde object plaatsvindt, die van substantiële invloed is op de waardering, zal de geregistreerde taxateur dit melden aan de opdrachtgever. In gezamenlijk overleg wordt bepaald hoe om te gaan met deze situatie. De uitkomst hiervan wordt vastgelegd in het taxatierapport;
- 4 Toekomstige (vermoedelijke) gebeurtenissen na de waardepeildatum en rapportdatum, die al op voorhand bekend zijn bij de geregistreerde taxateur, kunnen in overleg met de opdrachtgever worden opgenomen in de waardering. Dit kan door middel van het hanteren van uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten.

Aansprakelijkheid

- 1 Dit rapport is bestemd voor het in aanhef genoemde doel, uitsluitend ten behoeve van de opdrachtgever. Deze taxatie zal uitsluitend voor interne doeleinden worden gebruikt en zal zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de opdrachtnemer niet worden gepubliceerd. Wel behoudt de opdrachtgever zich het recht voor de taxatie desgewenst te delen met controlerende en/of regulerende instanties, zoals accountants en De Nederlandsche Bank. Er wordt geen aansprakelijkheid aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming.
- 2 Wij hebben alle informatie en gegevens voor zover mogelijk gecontroleerd en betrokken bij de waardering. Wij gaan ervan uit dat deze gegevens die wij in het kader van de taxatie hebben verkregen volledig en correct zijn, ongeacht of deze door de opdrachtgever dan wel door derden zijn verstrekt, tenzij wij uitdrukkelijk anders vermelden. Wij hebben dit rapport met zorg samengesteld, doch aanvaarden wij geen aansprakelijkheid indien mocht blijken dat de aan ons verstrekte gegevens onjuist en/of onvolledig zijn geweest.
- 3 Voor zover door ons een herbouwwaarde wordt gerapporteerd, hebben wij geen gedetailleerde berekening gemaakt zodat de herbouwwaarde moet worden gezien als een globale schatting ter indicatie.

Beschikbare gegevens

- 1 De waardering is mede gebaseerd op de door de opdrachtgever of derde verstrekte gegevens/informatie.
- 2 De aangeleverde stukken zoals onder andere eigendomsbewijzen en huurcontracten worden globaal door ons gelezen. Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat er geen ongebruikelijke kosten, beperkingen of anderszins zaken van toepassing zijn die de waarde zouden kunnen beïnvloeden.
- 3 Wij gaan ervan uit dat wij alle relevante stukken met betrekking tot de onroerende zaak hebben ontvangen en dat zij correct en compleet zijn.
- 4 Voor zover juridische informatie aan ons ter beschikking wordt gesteld wijzen wij erop dat wij niet competent zijn als vastgoedjurist. Wij adviseren in voorkomende gevallen uw juridische adviseur te raadplegen bij de interpretatie van genoemde documenten.
- 5 Voor zover door of vanwege de opdrachtgever opgave is gedaan van oppervlakten wordt ervan uitgegaan dat deze oppervlakten correct zijn.
- 6 Voor de specificatie van oppervlakten van de onroerende zaak hanteren wij in de regel de aan ons aangeleverde gegevens dan wel gegevens die afkomstig zijn van plattegronden en/of huur-(overzichten)-contracten. Wij gaan ervan uit dat deze gegevens volledig en correct zijn.
- 7 Door ons opgemeten oppervlakten zijn geen meetcertificaat op basis van NEN 2580 voor de specificatie van de oppervlakten van het gebouw, tenzij dergelijke meetstaten uitdrukkelijk zijn verstrekt.
- 8 Wij verrichten geen onderzoek naar de debiteurenstatus van (toekomstige) huurder(s) van de onroerende zaak. Evenmin verrichten wij onderzoek naar de kredietwaardigheid van de (toekomstige) huurder(s) en/of lopende en aangekondigde huurgeschillen.

Overige waarde bepalende factoren

- 1 Er wordt bij de taxatie verondersteld dat zich in, op of nabij de getaxeerde onroerende zaak geen schadelijke invloeden voor de gezondheid bevinden, zoals een elektromagnetisch veld, radon en/of legionellabacterie. Voor zover deze invloeden zich in de praktijk wel voordoen, wordt verondersteld dat deze geen kwantificeerbare invloed op de waarde zullen hebben.
- 2 Buiten deze taxatie blijven inventaris en/of branche-specifieke inrichtingen.

Copyright

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

J WAARDEBEGRIPPEN EN DEFINITIES

Basis van de waarde

In de taxatiebasis zijn de fundamentele veronderstellingen vastgelegd die de voorwaarden van de hypothetische transactie definiëren waarop de taxatie is gebaseerd. Iedere wijziging in de basis heeft waarschijnlijk een aanzienlijke invloed op de waarde. Onderstaand worden de gehanteerde taxatiebases nader gedefinieerd.

Marktwaarde

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

Uitgangspunten:

- Koper en verkoper handelen zakelijk en in alle redelijkheid op gepaste afstand van elkaar;
- De hypothetische verkoopperiode is passend voor de soort onroerende zaak en heeft plaats gevonden voor de waardepeildatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk blijven;
- De onroerende zaak is zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
- Geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde;
- Geen rekening is gehouden met koop- en verkoopkosten en zonder verrekening van gerelateerde belastingen;
- Indien de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk is verhuurd, zal de koper, niet zijnde de huurder, de onroerende zaak aanvaarden onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en) met alle daaraan verbonden rechten en plichten. Koper zal dan geen ontruiming bewerkstelligen.

Markthuur

Markthuur is het geschatte bedrag waarvoor een object op de waardepeildatum verhuurd zou kunnen worden tussen een bereidwillige verhuurder en een bereidwillige huurder op passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.

Uitgangspunten:

- De huurwaarde voor commercieel vastgoed is gebaseerd op marktvergelijkingen en huurvoorwaarden conform standaard ROZ-huurcontract bij een huurtermijn van 5 + 5 jaar, met de gebruikelijke verdeling van onderhouds- en verzekeringskosten en een eventuele (gedeeltelijke) reductie op de huurwaarde voor verleende incentives bij het afsluiten van het huurcontract. Bij woningen is de huurtermijn 1 jaar en daarna voor onbepaalde tijd;
- Huurder en verhuurder handelen zakelijk en in alle redelijkheid op gepaste afstand van elkaar;
- De hypothetische verhuurperiode is passend voor de soort onroerende zaak en heeft plaats gevonden voor de waardepeildatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk blijven;
- De onroerende zaak is zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
- Geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde.

Theoretische huur












De theoretische huur is de jaarlijkse huuropbrengst verhoogd met de markthuur van de leegstaande verhuurbare ruimtes.

Classificatie voor energieklassen

Voor de classificatie is gebruik gemaakt van de inrijking tabellen voor energieklassen.

Tabel voor energieklassen voor woningen

De energieprestatie van het gebouw wordt vanaf 1 januari 2021 weergegeven in een BENG 2 primair fossiel energieverbruik per kWh/m² variërend van A++++ tot en met G in de kleuren: Zeer energiezuinige gebouwen hebben een A en zijn heldergroen, zeer onzuinige panden hebben een G en zijn felrood.

Energieklasse	Energietabel	BENG - 2 primair fossiel energieverbruik kWh/m ² (EP-2 vanaf 1 januari 2021)
A++++		Kleiner of gelijk aan 0
A+++		0 - 50 (nieuwbouw)
A++		50 - 75
A+		75 - 105
A		105 - 160
B		160 - 190
C		190 - 250
D		250 - 290
E		290 - 335
F		335 - 380
G		Groter dan 380

Tabel voor energieklassen voor utiliteitsgebouwen

De energieprestatie van het gebouw wordt vanaf 1 januari 2021 weergegeven in een BENG 2 primair fossiel energieverbruik per kWh/m² variërend van A+++++ tot en met G in de kleuren: Zeer energiezuinige gebouwen hebben een A en zijn heldergroen, zeer onzuinige panden hebben een G en zijn felrood.

Energieklasse	Energielabel	BENG - 2 primair fossiel energieverbruik kWh/m ² (EP-2 vanaf 1 januari 2021)
A+++++		Kleiner of gelijk aan 0
A++++	A++++	0 - 40
A+++	A+++	40 - 90
A++	A++	90 - 140
A+	A+	140 - 160
A	A	160 - 190
B	B	190 - 205
C	C	205 - 235
D	D	235 - 260
E	E	260 - 290
F	F	290 - 315
G	G	Groter dan 315

Terminologie

Alfabetisch overzicht van de gebruikte terminologieën in het taxatierapport.

Bijzonder uitgangspunt

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

Gebruiksoppervlakte

Het gebruiksoppervlak van een ruimte of van een groep van ruimten is het oppervlak, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Bij de bepaling van de GBO worden **niet** meegerekend:

De oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5m, met uitzondering van vloeren onder trappen, hellingbanen e.d.

- Een trapgat, liftschaft of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan 4m²
- Een vrijstaande bouwconstructie, niet zijnde een trap, en een leidingschaft, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan 0,5m², en een dragende (binnen)wand.

Bij de bepaling van de grenslijn moet een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel worden genegeerd, indien het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5m².

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.

Professionele taxatiedienst

Het in overeenstemming met de daarvoor geldende (inter)nationale standaarden schatten van en rapporteren over de waarde van vastgoedobjecten door de taxateur, aan welke schatting en rapportering in het economische en maatschappelijk verkeer vertrouwen wordt ontleend en waarbij de taxateur zijn vakbekwaamheid aanwendt.

Uitgangspunten

Een veronderstelling die voor waar wordt gehouden. Dit betreffen feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op de taxatie met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de taxateur hoeven te worden geverifieerd. Uitgangspunten worden normaal gesproken gehanteerd wanneer specifiek onderzoek niet is vereist om te bewijzen dat iets waar is.

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) alsmede de beperkte zakelijke rechten die hierop gevestigd kunnen zijn (zoals erfpacht, opstal en vruchtgebruik), alsmede appartementsrechten, een en ander in Nederland gelegen.

Waardepeildatum

De datum waarop de taxatieopinie van toepassing is. De waardepeildatum omvat tevens de tijd waarop deze van toepassing is als de waarde van het type vastgoedobject aanzienlijk kan veranderen in de loop van één dag.

Afkortingen

Alfabetisch overzicht van de gebruikte afkortingen in het taxatierapport.

BAR

Bruto Aanvangs Rendement = bruto huuropbrengst / marktwaarde x 100%

BVO

De bruto vloeroppervlakte van een ruimte. B.V.O. of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

DCF

Discounted Cash Flow = contante waarde toekomstige cash flows

EVS

European Valuation Standards 2020

GBO

Gebruiksoppervlakte

HABU

Highest And Best Use

IVS

International Valuation Standards 2021

IVSC

International Valuation Standards Committee

NAR

Netto Aanvangs Rendement = netto huurwaarde / marktwaarde v.o.n. x 100%

RICS

Royal Institution of Chartered Surveyors

TEGoVA

The European Group of Valuers Association



BIJLAGEN FOTO'S







BIJLAGEN BELEGGING- OF KOOPREFERENTIES

Algemene toelichting op de beleggings- of koopreferenties | Aantal referenties: 5

De geselecteerde beleggingstransacties betreffen uitsluitend verouderde wooncomplexen. Van nieuwbouwcomplexen, cq nog op te leveren woningen zijn de transactiepreizen lastig of niet te achterhalen, terwijl van de gerealiseerde transacties wel de totaalprijs te rechercheren is, maar niet de huurprijzen. Hierdoor is ook het verifiëren van rendementen niet eenvoudig.

Referentie type: **koop** | Adres: **Trouwhof 1-51 - 5021 VZ TILBURG**

Transactiedatum:	15-12-2021	Koopsom kk:	€ 7.450.000	
Adres:	Trouwhof 1-51	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 2.130,00	
Plaats:	TILBURG	Perceeloppervlak:	3.289	
IPD type:	Woning	Energielabel:	- / Geen	
Sub IPD type:	Meergezinswoning			
Woning type:	appartementencomplex			
Bouwjaar:	1987			
VVO (m²) / stuks:	3.498			

Toelichting op deze referentie

Stichting Woonzorg heeft dit complex van 51 woningen verkocht aan Stichting Studenthuisvesting Utrecht. De appartementen hebben een gemiddeld oppervlak van circa 68 m².

Referentie type: **koop** | Adres: **Golda Meirstraat 2 - 9728 TC GRONINGEN**

Transactiedatum:	21-12-2022	Koopsom kk:	€ 18.200.000	
Adres:	Golda Meirstraat 2	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 2.236,00	
Plaats:	GRONINGEN	Perceeloppervlak:	3.501	
IPD type:	Woning	Energielabel:	- / Geen	
Sub IPD type:	Meergezinswoning			
Woning type:	appartementencomplex			
Bouwjaar:	1992			
VVO (m²) / stuks:	8.140			

Toelichting op deze referentie

Woningcorporatie Lefier heeft twee wooncomplexen in Groningen gekocht. Deze woningen waren in eigendom bij een particuliere belegger. Het gaat om 82 appartementen gelegen aan de G. Meirstraat 2 t/m 80 en S. Allendeplein 1 t/m 83 in de wijk Hoornsemeer in Groningen. De woningen worden verhuurd in het middensegment. Het energielabel ligt overwegend op niveau B. Het zijn 2 afzonderlijke gebouwen. Naast het ontwikkelen en aanbieden van sociale huurwoningen richt Lefier zich ook op het middensegment, ter verbreding van het aanbod om diverse doelgroepen te bedienen en doorstrom te bevorderen.

Referentie type: **belegging** | Adres: **Oosterbaan 1-43 - 4386 CP VLISSINGEN**

Transactiedatum:	02-02-2022	Koopsom kk:	€ 3.075.000	
Adres:	Oosterbaan 1-43	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 2.333,00	
Plaats:	VLISSINGEN	Contractuur p/jaar:	€ 147.462	
IPD type:	Woning	BAR:	4,8%	
Sub IPD type:	Meergezinswoning	Perceeloppervlak:	2.838	
Woning type:	appartementencomplex	Vergelijkbaarheid:	Slechter	
Bouwjaar:	1984	Energielabel:	- / Geen	
VVO (m²) / stuks:	1.318			

Toelichting op deze referentie

Residence Oosterhof in Vlissingen, aan de Oosterbaan 1 t/m 43, is overgegaan in andere particuliere handen. Het gaat om een appartementencomplex met 22 appartementen (oneven nummers) uit 1984 met twee bouwlagen. De gebruiksoppervlakte per appartement varieert van 61 m² tot 64 m². De totale perceeloppervlakte is 2.838 m² en de actuele huurinkomsten bedragen € 147.462,- per jaar. De kopende particuliere belegger telde € 3.075.000,- neer voor het complex. Door ligging in het afgelegen Vlissingen van een mindere kwaliteit in dit vergelijk.

Referentie type: **belegging** | Adres: **Gerbrandylaan 22-180 - 4333 BK MIDDELBURG**

Transactiedatum:	27-12-2022	Koopsom kk:	€ 10.000.000	
Adres:	Gerbrandylaan 22-180	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 2.258,00	
Plaats:	MIDDELBURG	Contractuur p/jaar:	€ 416.000	
IPD type:	Woning	BAR:	4,16%	
Sub IPD type:	Meergezinswoning	Perceeloppervlak:	8.460	
Woning type:	appartementen	Energielabel:	- / Geen	
Bouwjaar:	1997			
VVO (m²) / stuks:	4.428			

Toelichting op deze referentie

Het complex bestaat uit 80 woonappartementen verdeeld over drie blokken met twee bouwlagen. Alle appartementen worden verhuurd binnen het sociale segment en zijn bedoeld voor huurders met een zorgvraag en/of sociaal minder draagkrachtige huurders. Het complex is gelegen tussen de gewilde wijk Klarenbeek en de Middelburgse binnenstad. In 2021 is de bestemming van het complex gewijzigd naar Wonen, waardoor er zeer goede herontwikkelingsmogelijkheden zijn.

Kenmerken:

- 80 appartementen, waarvan 10 recent gerenoveerd
- totale perceelgrootte 8.460 m²
- energielabel overwegend C en D en voor 2 appartementen E
- oorspronkelijke bouwjaar 1971
- totaal 4.428 m² gebruiksoppervlakte voor de woningen
- 53, 62 en 76 m² gebruiksoppervlakte appartementen
- WOZ waarde 2022: € 5.567.000,--
- actuele huur: € 416.000,-- per jaar
- volledig verhuurd

Ligging en bereikbaarheid:

Het complex is enerzijds gelegen aan de rand van de gewilde wijk Klarenbeek en anderzijds grenzend aan de bijzondere Middelburgse binnenstad. Klarenbeek heeft een perfecte ligging er ligt op steenworp afstand van vele voorzieningen zoals een supermarkt, vijf basisscholen, twee middelbare scholen en diverse sportverenigingen. De wijk is verder voorzien van veel groen en meer dan voldoende speelplaatsen voor de kinderen. De supersnelle verbinding met de N57 (2 autominuten) en het historische centrum (5 fietsminuten) zorgen voor een meer dan goede bereikbaarheid.

Specificaties:

- bouwjaar 1971
- bestaande uit drie blokken en twee bouwlagen
- 16 parkeerplaatsen op eigen terrein
- open karakter bebouwing
- rondom complex veel tuin met groenelementen
- verwarmingsinstallatie met 5 keer Remeha HR Ace 115kW uit 2021
- warmwater Daalderop Superboilers 80 liter 1996 per appartement huur onbepaalde tijd.
- grotendeels zadeldak met pannen en deels bitumen dakbedekking
- metselwerk spouwmuren
- betonvloeren
- houten kozijnen met grotendeels dubbele beglazing
- natuurlijke ventilatieafvoer
- liftinstallatie ter plaatse van (middelste) blok B
- fietsenstallingen
- beltableaus
- automatische schuifdeuren

Appartementen:

Diversiteit in types met 3-kamer appartementen met twee slaapkamers en 2-kamer appartementen met één slaapkamer. Appartementen beschikken over een separate meterkast, eigen boiler (huur Wolter & Dros, verrekend via de servicekosten) voor warm water, standaard sanitair en keukenblok.

Blok A, 18 woningen:

type A (2 woningen): 76 m²; hal, bergruimte, woonkamer, dichte keuken, slaapkamer met badkamer (douche, wastafel en toilet), tweede slaapkamer en balkon of tuin.

type B (16 woningen): 62 m²; hal, bergruimte, woonkamer, open keuken, slaapkamer met badkamer (douche, wastafel en toilet), tweede slaapkamer en balkon of tuin.

Blok B, 36 appartementen + Blok C 26 appartementen:

type A: 53 m²; hal, bergruimte, woonkamer, open keuken, slaapkamer met badkamer (douche, wastafel en toilet) en balkon of tuin.

Kadastrale gegevens:

Gemeente: Middelburg

Sectie: N

Nummer: 2487

Grootte: 8.460 m²

Eigendomssituatie: Eigen grond.

Eigenaarslasten:

Onroerende zaakbelasting eigenaar: € 20.138,72 per jaar incl. rioolheffing

Waterschapslasten: € 3.033,74 per jaar.

Asbest:

Aan Verkoper is bekend dat er asbest is verwerkt. Er is een verkennende asbestrapportage aanwezig.

Bijzondere verkoopvoorwaarden:

1. De appartementen moeten beschikbaar blijven voor de huidige doelgroep, tot en met eind november 2024. Gedurende die periode kan Zorgstroom, tegen een marktconforme huur, haar thuiszorgactiviteiten uitvoeren vanuit het bestaande kantoor (huisnummer 90) in het verkochte.
 2. Appartement met huisnummer 120 dient tot en met eind november 2024 om niet ter beschikking te staan aan de bewoners ten behoeve van activiteitenbegeleiding. Een en ander is door middel van een kettingbeding notarieel vastgelegd.
 3. Bij sloop of renovatie van het verkochte na eind november 2024 na de eigendomsoverdracht, dient de koper of diens rechtsopvolger onder algemene of bijzondere titel, vervangende woonruimte aan te bieden aan de alsdan zittende huurders. Koper moet er voor instaan dat bedoelde rechtsopvolger die verplichting opgelegd krijgen door middel van een deugdelijk kettingbeding en dito kwalitatieve verplichting.
- De huuropbrengst ligt uitzonderlijk laag met gemiddeld € 5.200,-- per jaar (€ 435,-- per maand). Met een BAR van 4.16 % wel een goede marker. De lage huuropbrengst wordt min of meer gecompenseerd door de nieuwstaat van de getaxeerde woningen.

Referentie type: **koop** | Adres: **Van Vredenburgplantsoen 1 - 2282 SK RIJSWIJK**

Transactiedatum:	28-12-2022	Koopsom kk:	€ 15.288.000	
Adres:	Van Vredenburgplantsoen 1	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 2.090,00	
Plaats:	RIJSWIJK	Perceeloppervlak:	9.179	
IPD type:	Woning	Energie label:	- / Geen	
Sub IPD type:	Meergezinswoning			
Woning type:	appartementencomplex			
Bouwjaar:	1981			
VVO (m ²) / stuks:	7.315			

Toelichting op deze referentie

Het Van Vredenburgplantsoen bevindt zich midden in Oud-Rijswijk, dichtbij het Rijswijkse Bos. Het complex bevat 133 twee- en driekamerappartementen. Deze sociale huurwoningen zijn bedoeld voor 55+ers, zonder inwonende kinderen. Naast de seniorenwoningen staat het Woonzorgcentrum Vredenburg van zorginstelling Florence. Het gebouw kent een energielabel C. Woningcorporatie Staedion heeft dit complex met 133 seniorenwoningen, met gemiddeld 55 m² woonoppervlak, verkocht aan Habion via een taakoverdracht. De sociale huurwoningen zullen voor de sociale sector behouden worden.

BIJLAGEN HUURREFERENTIES

Algemene toelichting op de huurreferenties | Aantal referenties: 5

Er zijn beperkt referenties beoordeeld, die aansluiten bij de de lage aftoppingsgrens voor 1 en 2 persoons huishoudens, zijnde € 647,19 per maand. Trompstraat 18 is toegevoegd om het verschil tussen de vrije sector en de sociale huur inzichtelijk te maken.

Referentie type: **huurtransactie** | Oranjehof 25 - 1271 WB HUIZEN

Transactiedatum:	23-3-2023	Huuropbrengst per jaar:	€ 667
Straat:	Oranjehof 25	Aanvangshuur per jaar m ² :	-
Plaats:	HUIZEN	Huuropbrengst per jaar m ² :	€ 12,13
IPD type:	Woning	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
Sub IPD type:	Meergezinswoning	Energielabel:	C
Bouwjaar:	1990		
Totaal m ² of stuks:	55		
Bron:	Tiara Wonen		



Toelichting op deze referentie

Dit drie kamer appartement is gelegen op de eerste verdieping van het woongebouw de Oranjehof. Het pand beschikt over drie woonlagen, een lift en is gebouwd in 1990.

Wanneer u het appartement binnenkomt via de hal heeft u toegang tot de inpandige berging en woonkamer met keuken. Vanuit de woonkamer kunt u het balkon betreden. De badkamer is bereikbaar via de slaapkamer.

- Kenmerken Oranjehof 25 -
- Voorschot servicekosten € 52,- per maand
- De woning is voorzien van energielabel C
- Drie kamer appartement (2 slaapkamers)
- Beschikbaar in overleg
- Gelegen op de eerste verdieping met balkon
- Parkeren is mogelijk op het nabijgelegen openbare parkeerterrein
- Fietsenberging aanwezig voor het stallen van fietsen en eventueel een scootmobiel

LET OP: voor deze sociale huurwoning gelden er inkomenseisen. U kunt een sociale huurwoning huren als uw inkomen passend is bij de huur. De toewijzing vindt plaats door middel van passend toewijzen. Er is voor deze woning sprake van een minimale en een maximale inkomensgrens om in aanmerking te kunnen komen.

AOW-gerechtigden met een inkomen tot € 25.075 bij eenpersoonshuishoudens of tot € 33.800 bij meerpersoonshuishoudens, maar met aantoonbaar (aankomend) vermogen van hoger dan € 127.582 (bij eenpersoonshuishoudens) of hoger dan € 161.392 (bij meerpersoonshuishoudens) kunnen ook reageren op deze woning.

Referentie type: **huurtransactie** | Oranje Nassauplein 67 - 1272 KS HUIZEN

Transactiedatum:	22-3-2023	Huuropbrengst per jaar:	€ 747
Straat:	Oranje Nassauplein 67	Aanvangshuur per jaar m ² :	-
Plaats:	HUIZEN	Huuropbrengst per jaar m ² :	€ 17,79
IPD type:	Woning	Vergelijkbaarheid:	Beter
Sub IPD type:	Meergezinswoning	Energielabel:	A
Bouwjaar:	1994		
Totaal m ² of stuks:	42		
Bron:	Tiara Wonen		



Toelichting op deze referentie

- Beschikbaar voor senioren vanaf 65 jaar -

Dit twee kamer appartement is gelegen op de tweede verdieping van het woongebouw Voor Anker. Het pand beschikt over drie woonlagen, een lift en is gebouwd in 1994.

Wanneer u het appartement binnenkomt via de hal heeft u toegang tot de inpandige berging, badkamer, slaapkamer en woonkamer met keuken. Vanuit de woonkamer kunt u het balkon betreden. De badkamer is ook bereikbaar via de slaapkamer.

- Kenmerken Oranje Nassauplein 67 -
- Voorschot servicekosten € 68,- per maand
- De woning is voorzien van energielabel A
- Twee kamer appartement (1 slaapkamer)
- Beschikbaar in overleg
- Gelegen op de tweede verdieping met balkon
- Parkeren is mogelijk op het nabijgelegen openbare parkeerterrein
- Fietsenberging aanwezig voor het stallen van fietsen en eventueel een scootmobiel

LET OP: voor deze sociale huurwoning gelden er inkomenseisen. U kunt een sociale huurwoning huren als uw inkomen passend is bij de huur. De toewijzing vindt plaats door middel van passend toewijzen. Er is voor deze woning sprake van een minimale en een maximale inkomensgrens om in aanmerking te kunnen komen.

AOW-gerechtigden met een inkomen tot € 25.075 bij eenpersoonshuishoudens of tot € 33.800 bij meerpersoonshuishoudens, maar met aantoonbaar (aankomend) vermogen van hoger dan € 127.582 (bij eenpersoonshuishoudens) of hoger dan € 161.392 (bij meerpersoonshuishoudens) kunnen ook reageren op deze woning.

Door de buitenruimte van een betere kwaliteit ten opzichte van de verdiepingen getaxeerde complex.

Referentie type: **huurtransactie** | De Savornin Lohmanlaan 23 - 1272 HD HUIZEN

Transactiedatum:	21-3-2023	Huuropbrengst per jaar:	€ 615
Straat:	De Savornin Lohmanlaan 23	Aanvangshuur per jaar m²:	-
Plaats:	HUIZEN	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 13,37
IPD type:	Woning	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
Sub IPD type:	Meergezinswoning	Energielabel:	C
Bouwjaar:	1986		
Totaal m² of stuks:	46		
Bron:	Tiara Wonen		



Toelichting op deze referentie

- Beschikbaar voor senioren vanaf 65 jaar -

Dit twee kamer appartement is gelegen op de begane grond van het woongebouw de Pastoriehof. Het pand beschikt over twee woonlagen, een lift en is gebouwd in 1986.

Wanneer u het appartement binnenkomt via de hal heeft u toegang tot de badkamer, slaapkamer en woonkamer met open keuken. Vanuit de woonkamer kunt u het terras betreden. De badkamer is ook bereikbaar via de slaapkamer.

- Kenmerken De Savornin Lohmanlaan 23 -
- Voorschot servicekosten € 62,50,- per maand
- De woning is voorzien van energielabel C
- Twee kamer appartement (1 slaapkamer)
- Beschikbaar in overleg
- Gelegen op de begane grond met terras
- Parkeren is mogelijk op het nabijgelegen openbare parkeerterrein
- Fietsenberging aanwezig voor het stallen van fietsen en eventueel een scootmobiel

LET OP: u kunt een sociale huurwoning huren als uw inkomen passend is bij de huur. De toewijzing vindt plaats door middel van passend toewijzen. Er is voor deze woning sprake van een maximale inkomensgrens om in aanmerking te kunnen komen.

Referentie type: **huurtransactie** | Oranjehof 15 - 1271 WB HUIZEN

Transactiedatum:	15-3-2023	Huuropbrengst per jaar:	€ 667
Straat:	Oranjehof 15	Aanvangshuur per jaar m²:	-
Plaats:	HUIZEN	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 12,13
IPD type:	Woning	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
Sub IPD type:	Meergezinswoning	Energielabel:	C
Bouwjaar:	1990		
Totaal m² of stuks:	55		
Bron:	Tiara Wonen		



Toelichting op deze referentie

- Beschikbaar voor senioren vanaf 65 jaar -

Dit drie kamer appartement is gelegen op de eerste verdieping van het woongebouw de Oranjehof. Het pand beschikt over drie woonlagen, een lift en is gebouwd in 1990.


Wanneer u het appartement binnenkomt via de hal heeft u toegang tot de inpandige berging en woonkamer met keuken. Vanuit de woonkamer kunt u het balkon betreden. De badkamer is bereikbaar via de slaapkamer.

- Kenmerken Oranjehof 15 -
- Voorschot servicekosten € 52,- per maand
- De woning is voorzien van energielabel C
- Drie kamer appartement (2 slaapkamers)
- Beschikbaar in overleg
- Gelegen op de eerste verdieping met balkon
- Parkeren is mogelijk op het nabijgelegen openbare parkeerterrein
- Fietsenberging aanwezig voor het stallen van fietsen en eventueel een scootmobiel

LET OP: voor deze sociale huurwoning gelden er inkomenseisen. U kunt een sociale huurwoning huren als uw inkomen passend is bij de huur. De toewijzing vindt plaats door middel van passend toewijzen. Er is voor deze woning sprake van een minimale en een maximale inkomensgrens om in aanmerking te kunnen komen.

AOW-gerechtigden met een inkomen tot € 25.075 bij eenpersoonshuishoudens of tot € 33.800 bij meerpersoonshuishoudens, maar met aantoonbaar (aankomend) vermogen van hoger dan € 127.582 (bij eenpersoonshuishoudens) of hoger dan € 161.392 (bij meerpersoonshuishoudens) kunnen ook reageren op deze woning.

Referentie type: **huurtransactie** | Trompstraat 18 - 1271 TA HUIZEN

Transactiedatum:	1-4-2022	Huuropbrengst per jaar:	€ 1.050	
Straat:	Trompstraat 18	Aanvangshuur per jaar m²:	-	
Plaats:	HUIZEN	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 23,33	
IPD type:	Woning	Vergelijkbaarheid:	Veel beter	
Sub IPD type:	Meergezinswoning	Energielabel:	C	
Totaal m² of stuks:	45			
Bron:	Tiara Wonen			

Toelichting op deze referentie

Aan een mooie, brede en rustige straat direct bij het oude centrum van Huizen gelegen moderne volledig GEMEUBILEERDE 2-kamer beneden hoekwoning met ruime zeer goed onderhouden voor- en achtertuin, schuur voor fietsen en parkeerplaatsen op eigen terrein met carport. Op loopafstand van de winkels. Ideale ligging ten opzichte van natuurgebied, uitvalswegen en openbaar vervoer.

Huurvoorwaarden:

- Minimale huurperiode 1 jaar, maximale huurperiode 2 jaar;
- Per 16 maart beschikbaar
- De woning wordt gemeubileerd verhuurd;
- De huurprijs is excl. gas, water, elektra, internet/ TV, gemeentelijke heffingen;
- Onder voorbehoud gunning eigenaar;
- Waarborgsom 2 maanden huur;
- (Bank)referenties worden gecheckt;

Locatie

De ligging is zeer centraal te noemen. Deze woning bevindt zich op directe loop-/fietsafstand van het gezellige dorpscentrum, de scholen, de sportfaciliteiten, en de natuurgebieden van het Goois Natuurreservaat. Tevens treft u uitvalswegen A1 en A27 dichtbij.

Indeling:

Entree, lichte woon/eetkamer met open keuken voorzien van CV en houtkachel/allesbrander, slaapkamer, badkamer met inloop-douche, apart toilet, ruime kelder met wasmachine en droger.

Bijzonderheden:

- Woonoppervlak: 45 m²;
- Lichte woonkamer met houten vloer en houtkachel/allesbrander;
- 1 Slaapkamer;
- Gemeubileerd;
- Royale tuin met diverse terrasjes;
- Parkeren op eigen terrein met carport en schuur voor fietsen;
- woningvideo beschikbaar;
- Gunstige ligging: nabij centrum, natuurgebied, uitvalswegen en openbaar vervoer.

Gelegen in dezelfde straat als benedenwoning met vrije tuin, zonder begrenzing van de huurprijs. Toegevoegd om het verschil zichtbaar te maken tussen sociale huur en huurtransacties in de vrije sector.

BIJLAGEN LEEGWAARDEREFERENTIES

Algemene toelichting op de leegwaardereferenties | aantal referenties: 4

Er zijn voldoende transacties te vergelijken van verkochte kleine appartementen in de directe omgeving, waarbij de bandbreedte is gelegen tussen de € 4.600,- en € 5.500,- per m².

Referentie type: leegwaarde | Delta 55 - 1276 XB HUIZEN

Transactiedatum:	17-3-2022	Koopsom kk:	€ 272.468
Straat:	Delta 55	Koopsom per / m ² :	€ 4.618
Plaats:	HUIZEN	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
IPD type:	Woning	Eigendom:	
Woning type:	bovenwoning	Energie label:	- / Geen
Bouwjaar:	1979		
Totaal m ² of stuks:	59		
Bron:	Tiara Wonen		



Toelichting op deze referentie

Dit instapklaare 2-kamer hoekappartement is uitgerust met een prettige lichte woonkamer, een aparte woon-eetkeuken, een aan de achterzijde gesitueerde slaapkamer met aangrenzende badkamer en een fijn balkon op het zuidwesten waar de zon hier tot 's avonds laat is gegarandeerd, almede een ruime bergzolder, te bereiken middels een vlizotrap.

Het appartement is gelegen aan de brede doorgaande weg Delta met parkeerhavens en trottoirs en plantsoenen aan beide zijden van de weg. Het Bad Vibelpark ligt hier om de hoek en ook het strand, de jachthaven aan het Gooimeer en diverse andere recreatieve voorzieningen zijn op korte afstand van het appartement te vinden. Winkelcentrum Oostermeent Noord ligt op 3 minuten fietsen.

Op de begane grond beschikt u nog over een fijne berging voor fietsen en andere spullen.

2e VERDIEPING

Via het open trappenhuis op de begane grond bereikt u op de 2e verdieping de voordeur van het appartement. Achter de voordeur de centrale hal met toegang tot de wasmachinekast, de CV-kast, de meterkast, het aparte toilet en vervolgens toegang tot de straatgerichte woonkamer (3.6 x 6.0). Deze is voorzien van een lichte laminaatvloer in houtdesign, licht gesausde wanden en behang. Door de 2 grote ramen heeft u veel licht in de woonkamer en een leuk uitzicht over de straat. Vanuit de woonkamer heeft u enerzijds toegang tot de woon-eetkeuken (4.5 x 2.9) en anderzijds tot de aan de achterzijde gelegen slaapkamer (4.6 x 2.7).

KEUKEN

Ook de woonkeuken is straatgericht en ook deze is voorzien van een tweetal ramen. Het keukenblok is eenvoudig maar netjes en voorzien van diverse losse apparatuur (ter overname) w.o. een 4-pits gaskookplaat, een afzuigkap voorzien van een motor en afvoer naar buiten, een losse RVS vaatwasser en een luxe losstaande RVS koel-/vriescombinatie. De laminaatvloer is hier netjes doorgelegd. De ramen in de keuken zijn hoog genoeg om daar eventueel een (nieuw) keukenblok onderdoor te trekken. De tafel met hoekbank zijn voor deze keuken gemaakt en blijven dan ook achter in het appartement.

SLAAPKAMER MET BALKON

De slaapkamer is met de 2.7 x 4.6 = 12.4 m² lekker ruim waardoor er voldoende plaats is voor een grote kledingkast over de volle breedte van de achterwand. Wederom dezelfde laminaatvloer als in de woonkamer en woonkeuken. De dubbel deuren bieden met name zomerdag een uitnodigende toegang tot het balkon. U zit hier aan de achterzijde helemaal vrij!

Het balkon strekt zich uit over de volle lengte van de slaapkamer (4.6 m) en biedt een zeer fijn zicht op de achterliggende tuinen en het groen van het Bad Vibelpark. Met de zuidwestelijke ligging heeft u hier de gehele middag tot 's avonds laat de zon op het balkon. Wie kan dat zeggen!

BADKAMER

Vanuit de slaapkamer heeft u direct toegang tot de badkamer. Deze is in 2020 geheel gerenoveerd en voorzien van een mooie luxe inloopdouche met regendouche en hardglazen douchedeuren. Daarnaast is er een smaakvol wastafelmeubel met zwarte kraan en een spiegel met verlichting.

OVERIGE RUIMTEN

Het toilet is apart van de badkamer en bevindt zich in de centrale hal van het appartement. Net als de wasmachineruimte. Het is mogelijk hier eventueel een droger bovenop te plaatsen. En als toegif beschikt u over een grote vliering die via een vlizotrap vanaf de centrale hal van het appartement is te bereiken. Aan bergruimte absoluut dus geen gebrek.

Op de begane grond bevindt zich nog een stenen berging die vanaf de straat is te bereiken. Erg handig voor de fietsen en overige spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

BIJZONDERHEDEN

- Royaal 2-kamerappartement op de 2e verdieping met berging op de begane grond;
- Grote woonkamer en een aparte woonkeuken;
- Slaapkamer met aangrenzende badkamer en een doorloop naar het balkon;
- Zuidwestelijke balkonligging met de gehele middag en avond de zon;
- Geheel gemoderniseerde badkamer (2020) met inloopdouche en luxe wastafelmeubel;
- Apart toilet en een aparte wasmachineruimte;
- Bosch 24HRC Compact 3 gasgestookte combiketel, november 2011.

Goed vergelijk, geen lift, wel buitenruimte.

Referentie type: **leegwaarde** | Westkade 73 - 1276 XB HUIZEN

Transactiedatum:	16-4-2022	Koopsom kk:	€ 249.000
Straat:	Westkade 73	Koopsom per / m ² :	€ 5.533
Plaats:	HUIZEN	Vergelijkbaarheid:	Veel beter
IPD type:	Woning	Eigendom:	
Woning type:	portiekflat	Energie label:	- / Geen
Bouwjaar:	1983		
Totaal m ² of stuks:	45		
Bron:	Tiara Wonen		



Toelichting op deze referentie

Goed onderhouden 2 kamer appartement gelegen op de eerste verdieping van een kleinschalig appartementencomplex! Het appartement bevindt zich langs het water met zonnig balkon op het zuidoosten, op loopafstand van winkelcentrum Oostermeent, nabij park en uitvalswegen.

Indeling:

Entree, hal, ruime woonkamer met toegang tot het ruime, zonnige balkon (7 m²). De open keuken is voorzien van gaskookplaat, afzuigkap en vaatwasser.

Toegang tot de slaapkamer met ruime bergkast voorzien van opstelling c.v. ketel (huur Eneco). De badkamer beschikt over een douche, wastafelmeubel, toilet en aansluiting wasapparatuur.

In de onderbouw bevindt zich een separate berging.

De VvE bijdrage is € 156,32 per maand (begroting 2022).

Actieve VvE, momenteel worden er aan de buitenzijde schilderwerkzaamheden uitgevoerd.

Luxe afwerking en buitenruimte met zicht over water, daardoor van een veel betere kwaliteit.

Referentie type: **leegwaarde** | Graaf Floris 22 - 1276 XB HUIZEN

Transactiedatum:	12-8-2022	Koopsom kk:	€ 245.022
Straat:	Graaf Floris 22	Koopsom per / m ² :	€ 4.623
Plaats:	HUIZEN	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
IPD type:	Woning	Eigendom:	
Woning type:	portiekflat	Energie label:	- / Geen
Bouwjaar:	1987		
Totaal m ² of stuks:	53		
Bron:	Tiara Wonen		



Toelichting op deze referentie

Op een leuke plek binnen de gemeente Huizen goed van formaat zijnde (starters) appartement op de bovenste verdieping. Het appartement telt 3 kamers totaal en heeft een zonnig balkon op het zuidwesten gelegen aan de woonkamer. Bij het appartement hoort een eigen berging op de begane grond.

In de omgeving is veel te vinden zoals diverse winkels, even fietsen naar t strandje aan de Zomerkade, het busstation en het oude dorp van Huizen met een diversiteit aan winkels en restaurants.

Indeling:

Afgesloten entree met brievenbussen op de begane grond. De trap naar de bovenste verdieping geeft toegang tot het appartement. Meterkast op de hal.

Hal met doorloop naar alle vertrekken. De woonkamer met halfopen eenvoudige keuken is aan de achterzijde gesitueerd. Vanuit de woonkamerdeur naar het zonnige balkon en zicht op de achtergelegen woonhuizen.

De 2 slaapkamers aan de voorzijde gelegen van het gebouw, een grotere en een kleiner slaapkamer.

In het midden van de hal zit de eenvoudige badkamer met een douche, wastafel en een toilet.

Deze woning heeft een eigen cv-ketel.

Berging voorzien van elektra op de begane grond.

Het complex is verdeeld over koopwoningen en huurwoningen, bewoners jong en ouder en is leuk gelegen in een woonwijk.

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte NEN gemeten: 53 m²
- Inhoud NEN gemeten: 162 m³
- Berging NEN gemeten: 4 m²
- Balkon NEN gemeten: 4 m²
- Servicekosten: € 138,- per maand
- Energie label: C

Kortom een fijn 3 kamer appartement, goed ingedeeld en netjes bewoond! Bel of mail ons kantoor en wij laten je dit appartement met plezier even zien!

Goed vergelijk als verkooptransactie in de vrije sector.

Referentie type: **leegwaarde** | Naardingerland 60 - 1276 XB HUIZEN

Transactiedatum:	10-3-2022	Koopsom kk:	€ 297.500
Straat:	Naardingerland 60	Koopsom per / m²:	€ 5.613
Plaats:	HUIZEN	Vergelijkbaarheid:	Veel beter
IPD type:	Woning	Eigendom:	
Woning type:	benedenwoning	Energielabel:	- / Geen
Bouwjaar:	1986		
Totaal m² of stuks:	53		
Bron:	Tiara Wonen		



Toelichting op deze referentie

Dit MODERNE 3- kamer BEGANE GROND appartement met RIANTE zonnige TUIN, achterom, VERANDA en stenen BERGING is gelegen op loopafstand van het gezellige winkelcentrum "Oostermeent".

OMGEVING

In de directe omgeving zijn verder (basis)scholen, bushaltes, speelveldjes en stadsparken voor handen. Iets verder het knusse oude centrum van Huizen en niet te vergeten de Oude Haven met z'n diverse horeca en bijbehorende terrasjes!

INDELING

Via de centrale hal met afsluitbare toegangsdeur is het appartement te betreden. De L- vormige entree met garderoberuimte biedt toegang tot de woonkamer met open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur waaronder een 4-pits gasfornuis, afzuigkap, oven, vaatwasser (2018) en een koelkast. Aan de andere kant van de hal is er toegang tot twee in grootte variërende slaapkamers waarvan één met een deur naar de veranda en aansluitende ruime tuin. Verder is er een stookruimte met eigen CV combiketel en wasmachine-/ droger aansluiting. De moderne badkamer (2019) is voorzien van een ligbad/douche, wastafelmeubel en designradiator.

TUIN, BERGING en VERANDA

De woning is gelegen op de begane grond en heeft een royale achtertuin van ca 127 m2 met veranda, achterom en een aangebouwde stenen berging voorzien van elektra.

BIJZONDERHEDEN

- 3- kamer begane grond appartement;
- Open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur;
- Moderne badkamer (2019) en toilet;
- Geheel voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas;
- Fraaie houten vloer in woonkamer en gang met ondergelegen gietvloer voor de liefhebber;
- Riant tuin met buitenverlichting;
- Knusse veranda;
- Fraai zonnescherm aan de voorzijde;
- Nieuwe Nefit HR combiketel;
- Op loopafstand van winkelcentrum Oostermeent, bushalte en ander voorzieningen;
- Gratis parkeergelegenheid in de straat;
- Naast het tegenovergelegen stadspark is er voldoende natuur in de omgeving;
- Gezonde, actieve VVE met gedegen MJOP;
- VVE bijdrage betreft ca. € 88,- per maand.

Door uitzonderlijk grote achtertuin van een veel betere kwaliteit.



J.W. Smedema Taxaties & Advies
Ruimtesonde 15 | Amersfoort
Email: info@jwsmedema.nl | Tel: 033 - 8884222



Taxatie Management Instituut (TMI) stelt zich ten doel de kwaliteit van taxatierapporten van aangesloten taxateurs te optimaliseren. Voor een TMI- taxatie gelden de voorschriften van TMI- Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed. Uitsluitend bij TMI aangesloten taxateurs mogen een TMI- taxatierapport uitbrengen. TMI- taxateurs vallen onder de kwaliteitscontrole van TMI.



Woningen	Stuks	BVO m²	GBO	Grond in m²	Contractuur	Leegw./st	Bouwkosten per eenheid	Bouwkosten	Verkoop %	BTW	Verkoop opbrengst koop	BAR %	Verkoop opbrengst huur	Verkoop totaal k.k.
Begane grond	8	57	50	-	€ 647	€ 200.000	€ 111.150	€ 889.200	-	-	4,10%	€ 1.266.694	€ 1.266.694	
Verdieping	9	57	49	-	€ 647	€ 196.000	€ 111.150	€ 1.000.350	-	-	4,10%	€ 1.425.030	€ 1.425.030	
Totaal	17							€ 1.889.550					€ 2.691.724	€ 2.691.724

Totale verkoopopbrengsten € 2.691.724

Kengetallen

Aantal woningen:	17
GBO:	841
BVO:	969
Perceeloppervlakte:	1.970
% Uitgegeven:	-
Uitgegeven grond:	-
Infrastructuur m²:	-
Terreininrichting (m²):	-
Water / park m²:	1.970
Grond m² woningen:	116
Aantal won per ha:	-
Floor space index:	,49
Netto grondquote:	11,7%
Per m² perceel:	€ 157
Per m² uitgegeven:	€ 157

Stichtingskosten (nominaal)	Pct	€ per/m² BVO	Totaal
Bouwkosten	85,6%	€ 1.950	€ 1.889.550
Planontwikkelingskosten	1,0%	€ 28	€ 26.917
Honoraria	2,0%	€ 40	€ 38.329
Leges	2,0%	€ 39	€ 37.791
Algemene bedrijfskosten	2,0%	€ 40	€ 38.329
Verkoop-/makelaarskosten	0,0%	-	-
Onvoorzien / advies / VTU			€ 41.468
Nutsvoorzieningen		€ 44	€ 42.500
Rentesaldo		€ 69	€ 66.761
Winst / risico	1,0%	€ 28	€ 26.917
Totaal		€ 2.279	€ 2.208.565

Grondwaarde bij uitgifte op peildatum per m²: € 181 Totaal: € 357.131

CW Saldo Residuele waarde * 1.000	Totaal	Jaar 1	Jaar 2
Verkoopopbrengsten	€ 2.638	€ 2.638	-
Stichtingskosten	€ 2.234	€ 952	€ 1.282
Additionele kosten	€ 59	€ 24	€ 35
Contract correcties	-	-	-
Correcties	-	-	-
Saldo grond (contant gemaakt) von	€ 344	€ 1.661	-€ 1.317

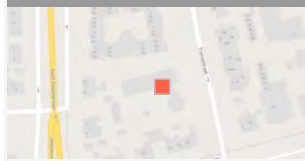
Additionele kosten (nominaal)	PM	€ per m² BVO	Totaal
Sloopkosten	Nee	€ 17	€ 16.750
Saneringskosten	Nee	-	-
Bouwrijp maken	Nee	€ 10	€ 9.850
Woonrijp maken	Nee	€ 10	€ 9.850
Infrastructuur	Nee	€ 21	€ 20.000
Exploitatiebijdrage	Nee	-	-
Planschade	Nee	-	-
Best. plan wijziging	Nee	-	-
Onvoorzien / advies / rentesaldo		€ 2	€ 1.777
Totaal		€ 60	€ 58.227

Grondquote bij uitgifte op peildatum 13,27% €/m² bij uitgifte op peildatum: € 181

Marktwaarde

Residuele waarde von:	€ 344.275
Kosten koper:	€ 35.231
Overige waarden kk:	-
Totaal kk:	€ 309.044
Kans op bestemmingswijziging:	100%
Marktwaarde kk:	€ 310.000

Locatie



Het object is per 02-06-2023 getaxeerd op:

EUR 310.000

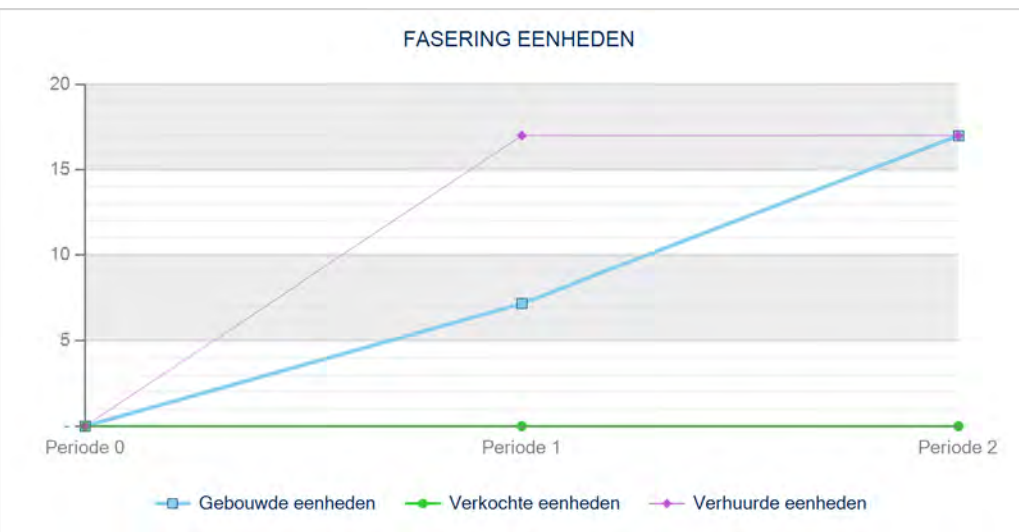
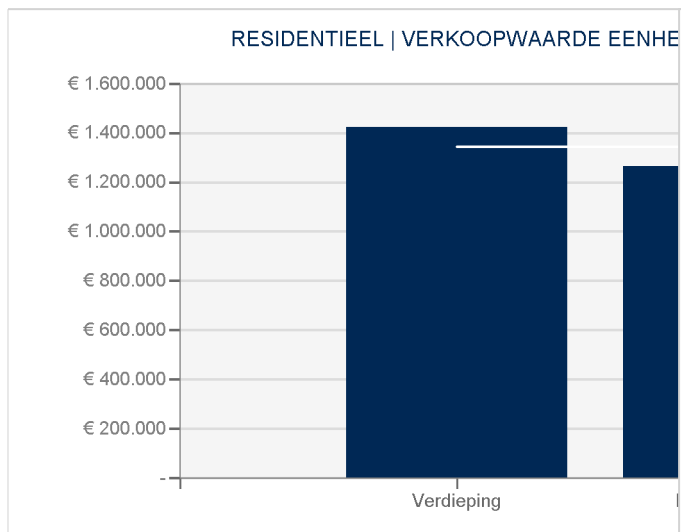
Marktwaarde kosten koper

Residuele waarde	INDEXEN	Jaar 1	Jaar 2
Disconteringsvoet 4,15%	Inflatie %	2,90%	3,20%
CW Verkoopopbrengsten 2.637.551	Kosten index %	3,63%	4,00%
CW stichtingskosten -2.234.391	Markthuur index commercieel %		
CW additionele kosten -58.885	Markthuur index residentieel %	2,60%	2,50%
CW contract correcties -	Leegwaarde index %	2,00%	2,00%
CW erfpacht -	KASSTROMEN	Jaar 1	Jaar 2
CW overige correcties -	Verkoop commercieel	-	-
Residuele waarde von 344.275	Verkoop residentieel	2.691.724	-
Transactiekosten 35.231	Verkoopopbrengsten	2.691.724	-
Overige waarden -	Bouwkosten	812.161	1.153.776
Residuele waarde kk 309.044	Planontwikkelingskosten	27.401	-
Kans best. wijziging 100%	Honoraria/constructeur/advies	16.792	23.076
Waarde voor wijziging -	Algemene bedrijfskosten	16.792	23.076
Mw kk na kans herbestemming 309.044	Leges	16.243	23.076
Marktwaarde per m² 157	Verkoop- / makelaarskosten	-	-
	Onvoorzien	18.153	24.979
	Winst/risico	26.917	-
	Rente verlies stichtingskosten	18.868	89.066
	Rente opbrengst stichtingskosten	-	-
	Nutsvoorzieningen	18.267	25.951
	Stichtingskosten	971.594	1.363.000
	Sloop	7.199	10.228
	Bouwrijp maken	4.234	6.014
	Woonrijp maken	4.234	6.014
	Exploitatiebijdrage	-	-
	Saneringskosten	-	-
	Wijziging bestemmingsplan	-	-
	Infrastructuur kosten	8.596	12.212
	Planschade	-	-
	Onvoorzien / advies / VTU	-	-
	Rente opbrengst add kosten	-	-
	Renteverlies add. kosten	481	2.349
	Additionele kosten	24.744	36.818
	Overige baten/lasten	-	-
	Erfpacht / opstal	-	-
	Opties	-	-
	Contract correcties	-	-
	Correcties	-	-
	Kasstroom	1.695.387	-1.399.818
	NCW kasstroom	1.661.266	-1.316.990

RESIDENTIEEL	Stuks	BVO	GBO	Markthuur	Leegw./st*	Bouwkosten per eenheid	Bouwkosten*	Start bouw	Mnd bouw	Maanden verkoop	Verkoop %	Verkopbr. tot.
Begane grond	8	57	50	€ 647	€ 200.000	€ 111.150	€ 889.200	1-1-2024	12	1		€ 1.266.694
Verdieping	9	57	49	€ 647	€ 196.000	€ 111.150	€ 1.000.350	1-1-2024	12	1		€ 1.425.030
Totaal	17	969	841				€ 1.889.550				Excl. BTW	€ 2.691.724

*Exclusief BTW

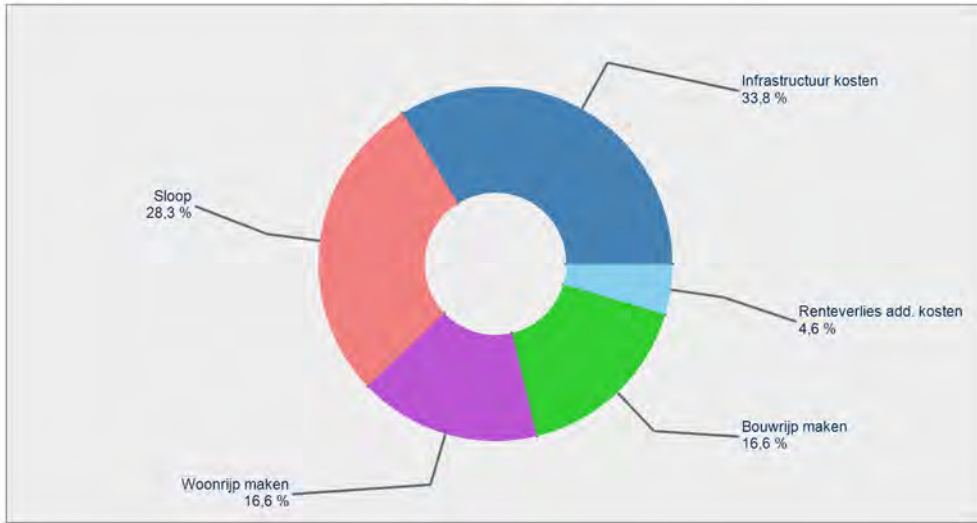
Fasering residentieel	Periode 1	Periode 2	Totaal
Gebouwde eenheden	7,2	9,8	17
Verhuurde eenheden	17		17
Verkochte eenheden			



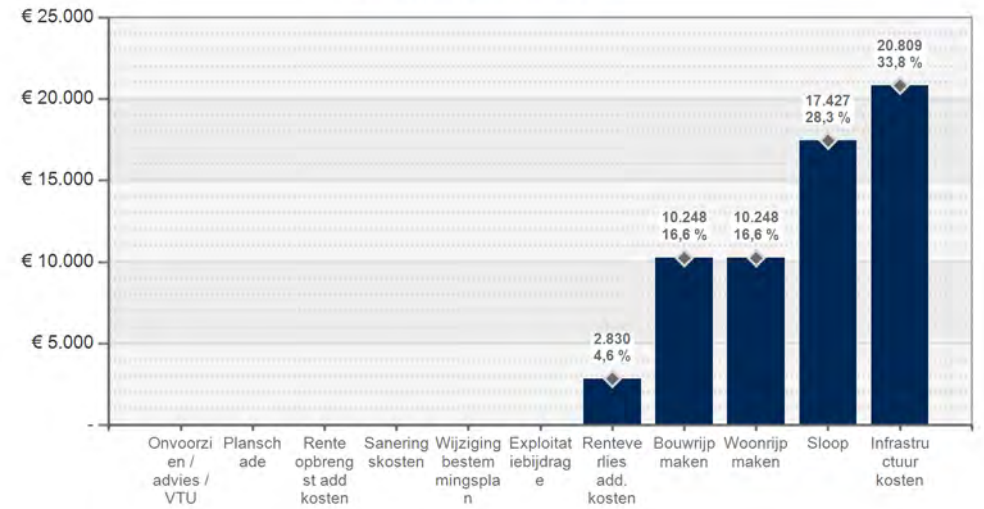
Stichtingskosten (geïndexeerd)	Jaar 1	Jaar 2	Totaal
Algemene bedrijfskosten	16.792	23.076	39.867
Bouwkosten	812.161	1.153.776	1.965.937
Honoraria/constructeur/advies	16.792	23.076	39.867
Leges	16.243	23.076	39.319
Nutsvoorzieningen	18.267	25.951	44.218
Onvoorzien	18.153	24.979	43.132
Planontwikkelingskosten	27.401	-	27.401
Rente opbrengst stichtingskosten	-	-	-
Rente verlies stichtingskosten	18.868	89.066	107.934
Verkoop- / makelaarskosten	-	-	-
Winst/risico	26.917	-	26.917
Ontwikkelingskosten	971.594	1.363.000	2.334.593

Additionele kosten (geïndexeerd)	Jaar 1	Jaar 2	Totaal
Bouwrijp maken	4.234	6.014	10.248
Exploitatiebijdrage	-	-	-
Infrastructuur kosten	8.596	12.212	20.809
Onvoorzien / advies / VTU	-	-	-
Planschade	-	-	-
Rente opbrengst add kosten	-	-	-
Renteverlies add. kosten	481	2.349	2.830
Saneringskosten	-	-	-
Sloop	7.199	10.228	17.427
Wijziging bestemmingsplan	-	-	-
Woonrijp maken	4.234	6.014	10.248
Additionele kosten	24.744	36.818	61.562

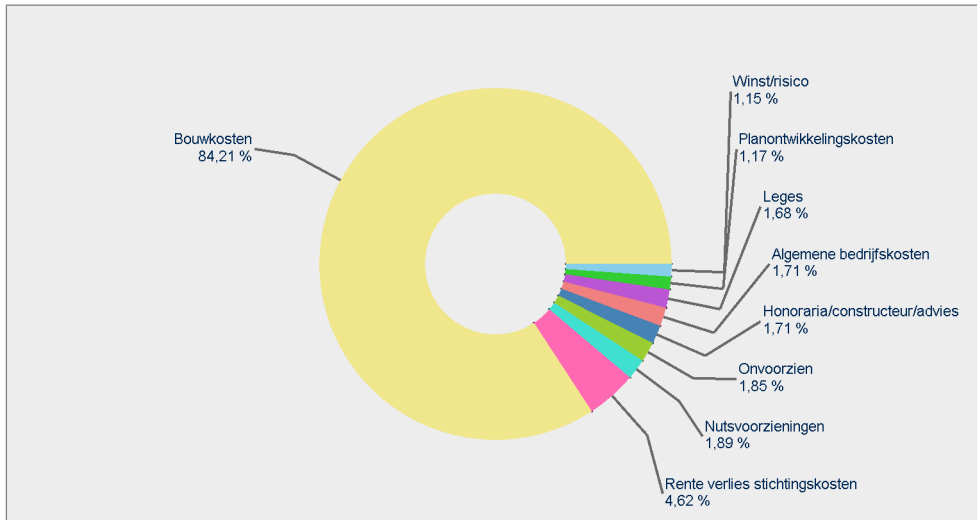
ADDITIONELE KOSTEN



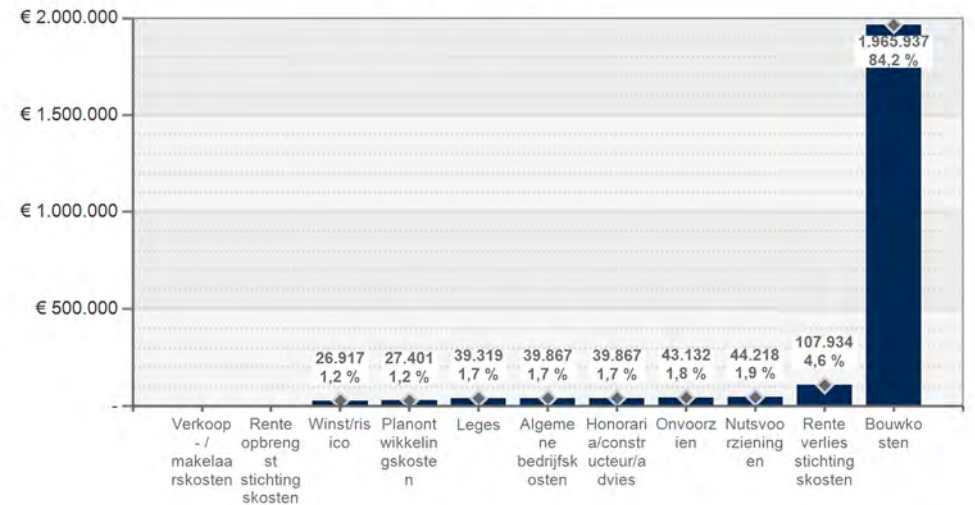
ADDITIONELE KOSTEN

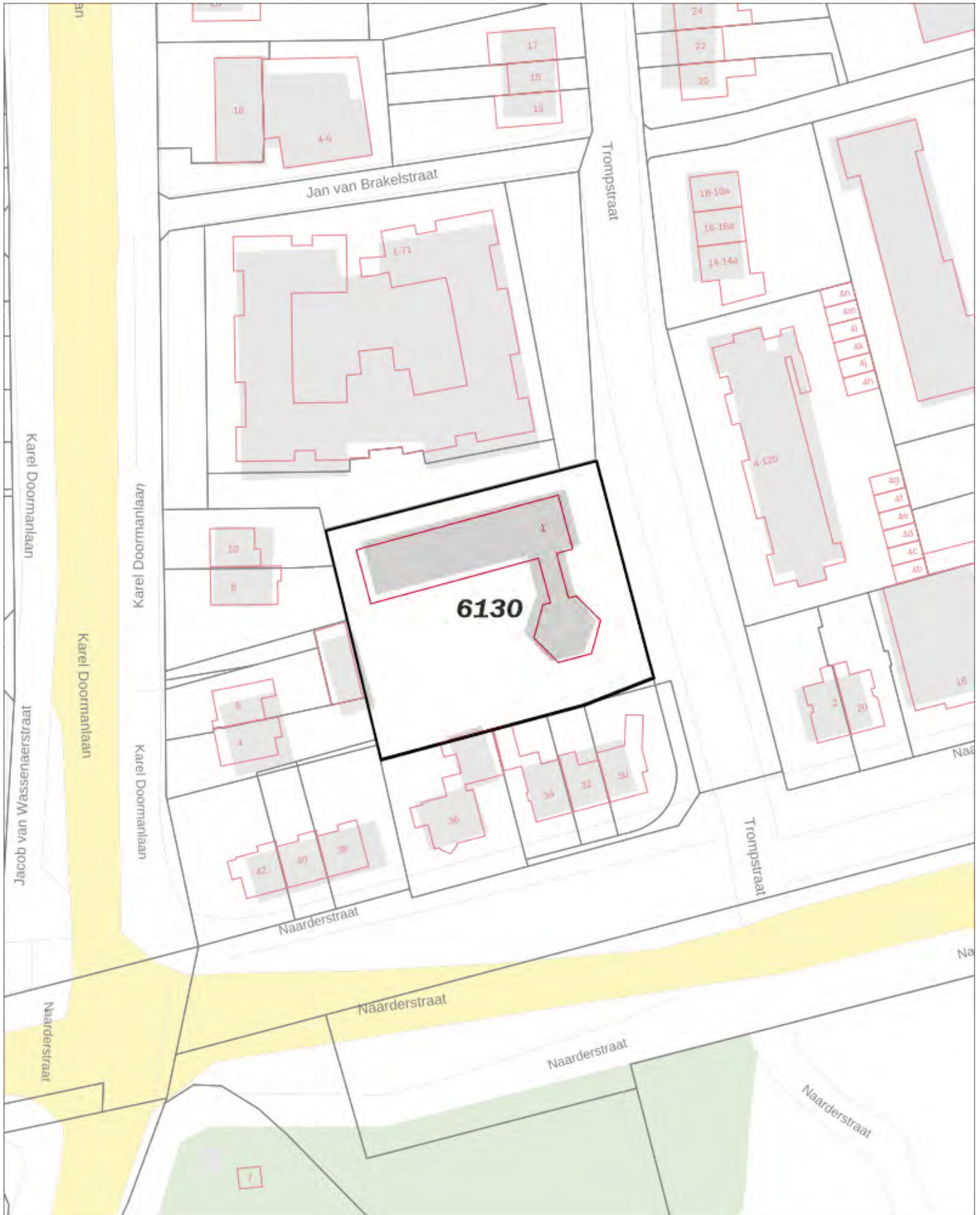


STICHTINGSKOSTEN



STICHTINGSKOSTEN





Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Huizen B 6130](#)

Kadastrale objectidentificatie: 013100613070000

Locatie Trompstraat 1
1271 SX Huizen

BAG identificatie: [0406010000007092](#)

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Kadastrale grootte 1.970 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 144148 - 478804

Omschrijving Bedrijvigheid (industrie)

Erf - tuin

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend.

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk 84 HZN00/18945 ASD

Naam gerechtigde [Gemeente Huizen](#)

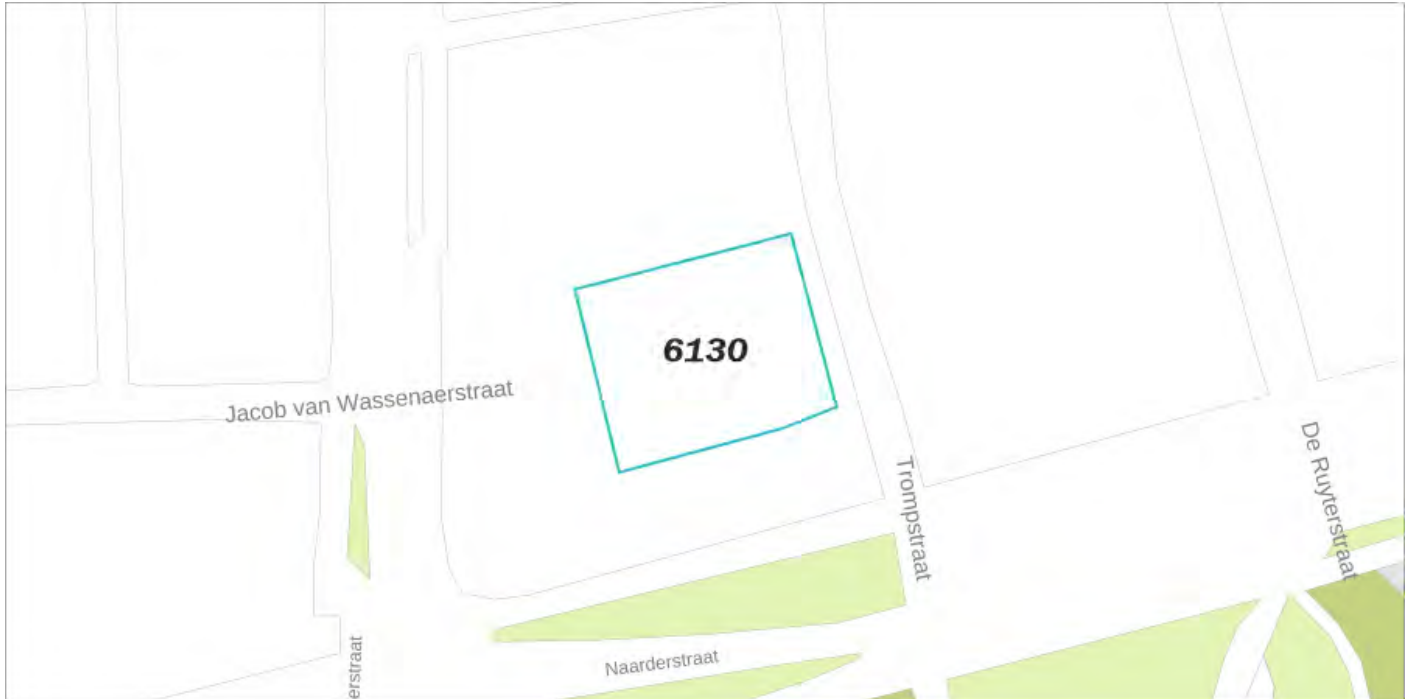
Adres Graaf Wichman 10
1276 KB HUIZEN

Postadres Postbus 5
1270 AA HUIZEN

Statutaire zetel HUIZEN

KvK-nummer geanonimiseerd (Bron: Handelsregister)

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









Enkelbestemming

 agrarisch	 kantoor
 agrarisch met waarden	 maatschappelijk
 bedrijf	 natuur
 bedrijventerrein	 recreatie
 bos	 sport
 centrum	 tuin
 cultuur en ontspanning	 verkeer
 detailhandel	 ontspanning en vermaak
 dienstverlening	 water
 gemengd	 wonen
 groen	 woongebied
 horeca	 overig
 infrastructuur	

Dubbelbestemming

 aanvliegroute	 archeologische/cultuurhistorische waarde
 beschermd dorps-/stadsgezicht	 geluidszone
 leiding	 militaire voorzieningen
 molenbiotop	 straalpad
 waarde	 waterkering
 waterstaat	 waterstaatsdoeleinden, waterstaat



	Gegevens aanwezig, status onbekend
	Saneringsactiviteit
	Voldoende onderzocht/gesaneerd
	Onderzoek uitvoeren
	Historie bekend
	Mijnsteengebieden Limburg Besluit Bodemkwaliteit

Artikel 11 - Maatschappelijke Doeleinden

- | | |
|------------------------|--|
| Doeleindenomschrijving | <p>Lid 1. De op de kaart voor <i>Maatschappelijke Doeleinden (MD)</i> aangewezen gronden zijn bestemd voor:</p> <ol style="list-style-type: none">a. onderwijsdoeleinden;b. sociaal-medische doeleinden;c. sociaal-culturele doeleinden;d. levensbeschouwelijke doeleinden;e. kinderopvang;f. verenigingen;g. daar waar dat op de plankaart nader is aangeduid (sr) tevens voor seniorenhuisvesting bestaande uit al dan niet zelfstandige wooneenheden, alsmede voor zogenaamde verpleegeenheden, met de daarbij behorende gemeenschappelijke voorzieningen;h. daar waar dat op de plankaart nader is aangeduid (dw), voor een dienstwoning. <p>Lid 2. Onverminderd het bepaalde in lid 1 zijn niet toegestaan:</p> <ol style="list-style-type: none">a. detailhandelsbedrijven;b. zakelijke dienstverlening, waaronder zelfstandige kantoren;c. horecabedrijven;d. seksinrichtingen, escortbedrijven en sekswinkels. |
| Voorzieningen | <p>Lid 3. Voor het in lid 1 toegestane gebruik zijn op deze gronden toelaatbaar:</p> <ol style="list-style-type: none">a. gebouwen;b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder straatmeubilair en speelvoorzieningen;c. parkeervoorzieningen en verhardingen;d. tuinen en erven. |
| Bouwvoorschriften | <p>Lid 4. Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:</p> <ol style="list-style-type: none">a. de gebouwen en overkappingen moeten geheel binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsgrenzen worden gebouwd;b. de goothoogte van de gebouwen en overkappingen mag niet meer zijn dan op de plankaart staat aangegeven;c. de bouwhoogte van de gebouwen en overkappingen mag niet meer zijn dan op de plankaart staat aangegeven; |

Lid 5. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en perceelsgrenzen mag voor het perceelsgedeelte gelegen voor (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens niet meer zijn dan 1,50 meter en overigens niet meer dan 2 meter;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer zijn dan 7,5 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer zijn dan 3 meter.

Vrijstelling

Lid 6. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen

- a. van het bepaalde in lid 1 voor het gebruik van gronden en bouwwerken voor activiteiten die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met deze activiteiten;
- b. van het bepaalde in lid 4 onder a voor gebouwen tot een maximale bouwhoogte van 3 meter en een maximale oppervlakte van 50 m² en voor zover gelegen achter (het verlengde van) de langs de weg gelegen bebouwingsgrens met dien verstande dat enkel functies die geen uitbreiding van (de activiteiten van) het hoofdgebouw tot gevolg hebben, zijn toegelaten;

Wijziging

Lid 7. Overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kunnen Burgemeester en Wethouders het plan wijzigen voor de gronden die op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding "gebied met wijzigingsbevoegdheid 2" in de bestemming "eengezinshuizen en/of meergezinshuizen" en de daarbij behorende tuinbestemmingen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. De hoofdbebouwing mag slechts binnen de aangegeven bouwvlek worden gebouwd;
- b. de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde en
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de woonsituatie;

3. de verkeersveiligheid;

4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

d. bij de wijziging geldt als maximaal toelaatbare goothoogte de ter plaatse volgens dit bestemmingsplan toegestane hoogte. Indien vanwege de aansluiting met de directe omgeving een hogere goothoogte gewenst is, kan daarin bij de wijziging worden voorzien.

Lid 8. Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging als bepaald in lid 7, is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.



Trompstraat 1 Huizen



Pand

ID	040610000004019
Status	Pand in gebruik
Bouwjaar	2008
Geconstateerd	Nee
Begindatum	19-08-2008
Documentdatum	19-08-2008
Documentnummer	B.009331.03
Mutatiedatum	09-11-2010

Verblijfsobject

ID	0406010000007092
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	onderwijsfunctie
Oppervlakte	672 m2
Geconstateerd	Nee
Begindatum	14-04-2014
Documentdatum	14-04-2014
Documentnummer	BAG00959

Mutatiedatum	14-04-2014
Gerelateerd hoofdadres	0406200000078055
Gerelateerd pand	0406100000004019
Locatie	x:144155.849, y:478819.523

Nummeraanduiding

ID	0406200000078055
Postcode	1271SX
Huisnummer	1
Huisletter	
Huisnummer toev.	
Status	Naamgeving uitgegeven
Type adresseerbaar object	Verblijfsobject
Geconstateerd	Nee
Begindatum	13-01-1960
Documentdatum	13-01-1960
Documentnummer	BAG00194
Mutatiedatum	09-11-2010
Gerelateerde openbareruimte	0406300000000481

Openbare Ruimte

ID	0406300000000481
Naam	Trompstraat
Status	Naamgeving uitgegeven
Geconstateerd	Nee
Begindatum	23-11-2009
Documentdatum	06-11-2009
Documentnummer	INT0901663
Mutatiedatum	09-11-2010
Gerelateerde woonplaats	1011

Woonplaats

ID	1011
Naam	Huizen
Status	Woonplaats aangewezen
Geconstateerd	Nee
Begindatum	18-09-2008
Documentdatum	18-09-2008
Documentnummer	INT0801382
Mutatiedatum	09-11-2010

Bronhouder

ID	0406
Naam	Huizen



lephof Trompstraat Huizen

studie | november 2022

Dudok Wonen
Majolein Ruiters
Larenseweg 32
1200 BW Hilversum

DUDOK
WONEN

hp architecten

HP Architecten
Pelle Poiesz
Keilestraat 9f
3029 BP Rotterdam

Dudok Wonen
Majolein Ruiter
Larenseweg 32
1200 BW Hilversum

DUDOK
WONEN

HP Architecten
Pelle Poiesz
Keilestraat 9f
3029 BP Rotterdam

hp architecten

Bij de studie zijn de volgende uitgangspunten meegenomen:

- Een sociaal woningbouwprogramma. Met kleine en betaalbare woningen voor een nader te bepalen doelgroep. Er wordt gedacht aan een mix met in ieder geval een deel van de woningen die geschikt zijn voor ouderen.
- Iep behouden = geen bebouwing op 11m (kruin) + 1.5m (extra strook) vanaf middelpunt boom. Diameter waar rekening mee wordt gehouden is 25 meter.
- Laagbouw, dat betekent maximaal een tweelaagse bebouwing. De vormgeving van deze bebouwing en de architectuur worden in een volgende fase verder gebracht. In deze studie is een aanzet gemaakt hiervoor.
- Parkeren op eigen terrein voor de bewoners. Bezoekers op straat. Hierbij is de redenering dat de huidige parkeerdruk niet hoger mag worden. Definitieve uitgangspunten zijn nog niet bekend.
- Rekening houden met privacy voor de omwonenden. Doordat er gebouwd gaat worden zal het uitzicht veranderen. Ook wordt er straks gewoond. Dat is een ander gebruik van de plek. Met voor- en nadelen voor omwonenden. Hoe kunnen we het nieuwbouwplan zo goed mogelijk inpassen, zodat er uiteindelijk door iedereen fijn gewoond kan worden.

Iephof Trompstraat

locatie en omgeving



Iephof Trompstraat

locatie en omgeving





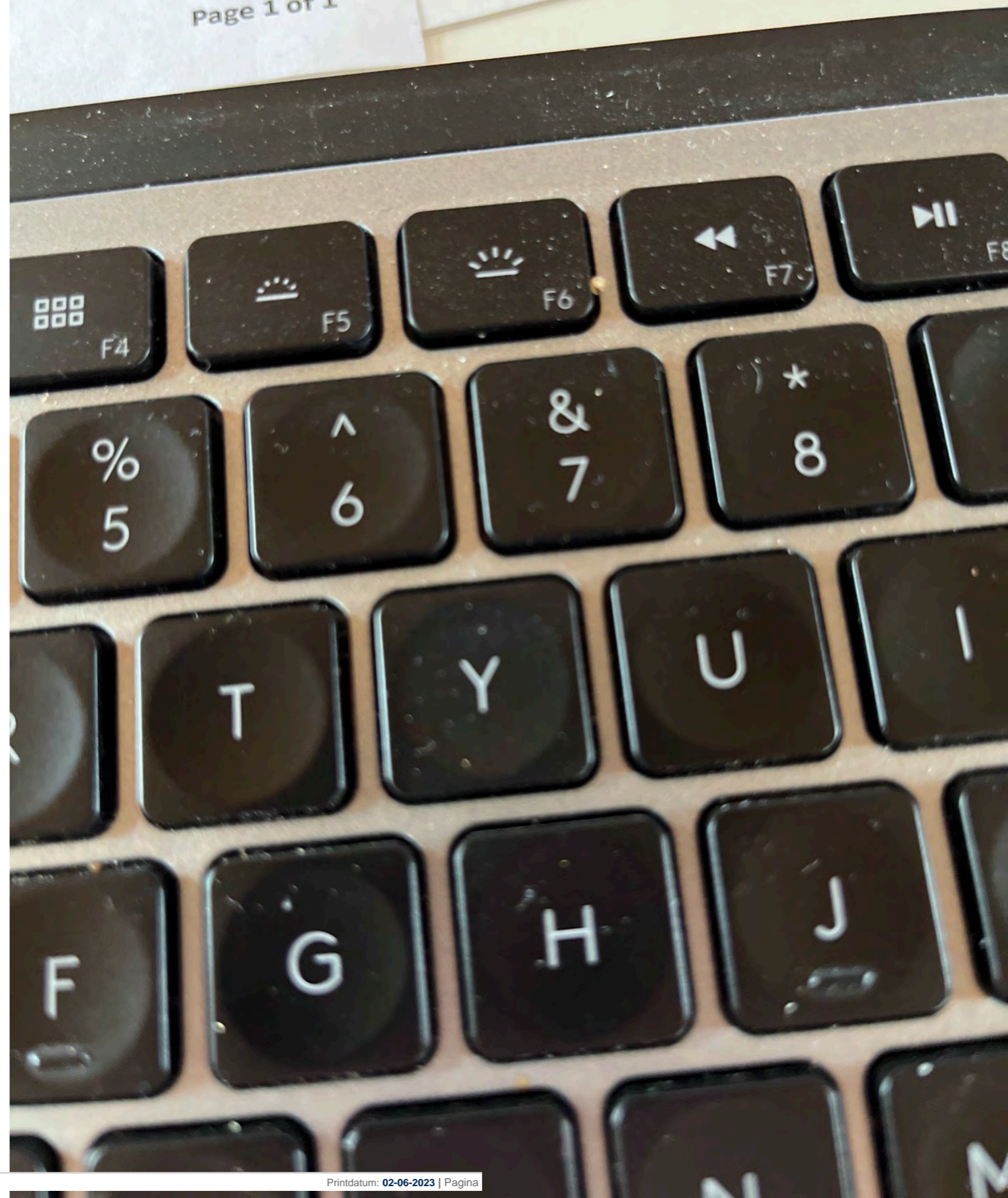
bestaande situatie



nieuwe situatie

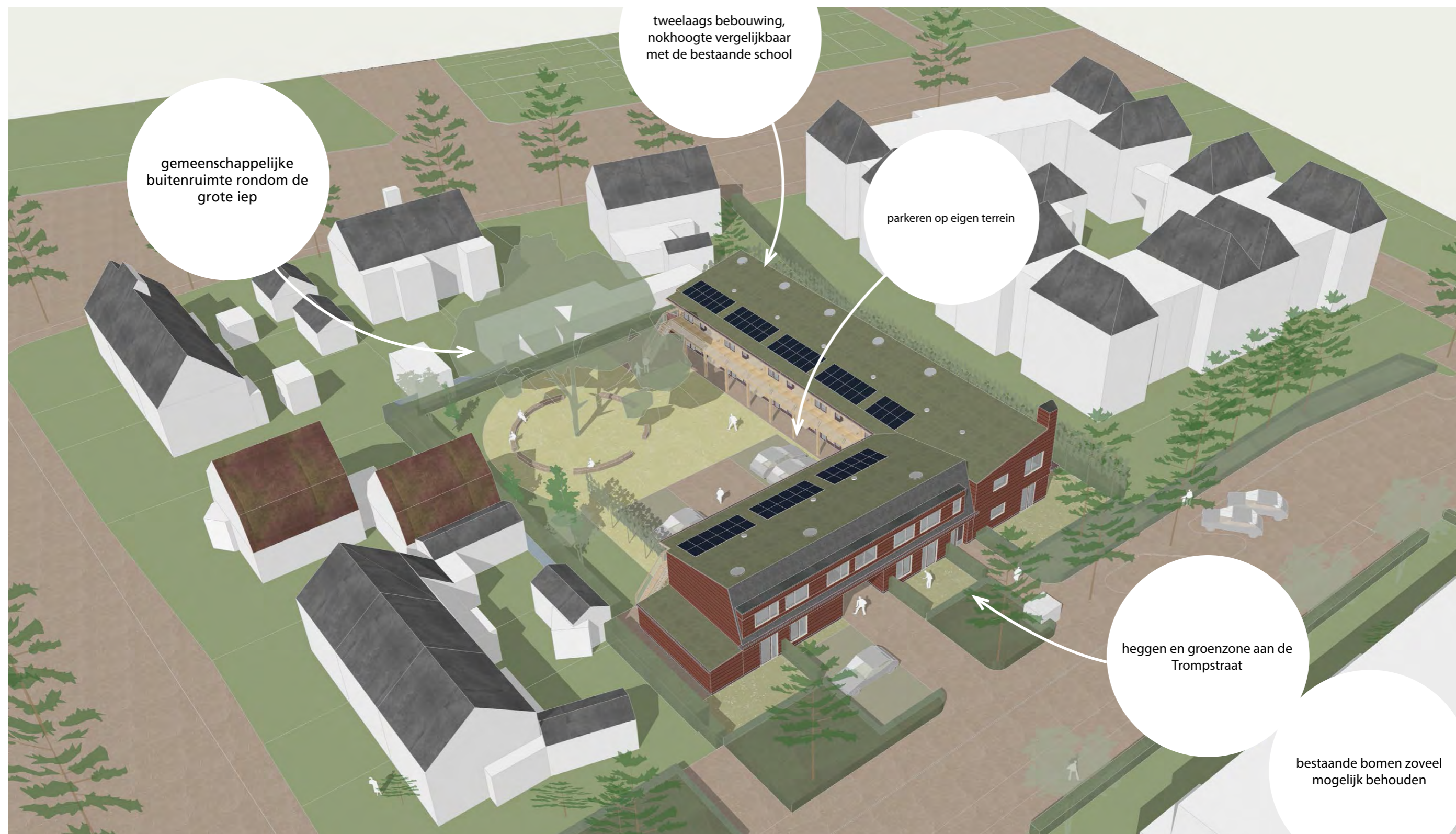
4
delijke
ente.

Page 1 of 1



Iephof Trompstraat

nieuwe situatie



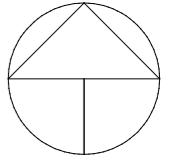
Iephof Trompstraat

impressie



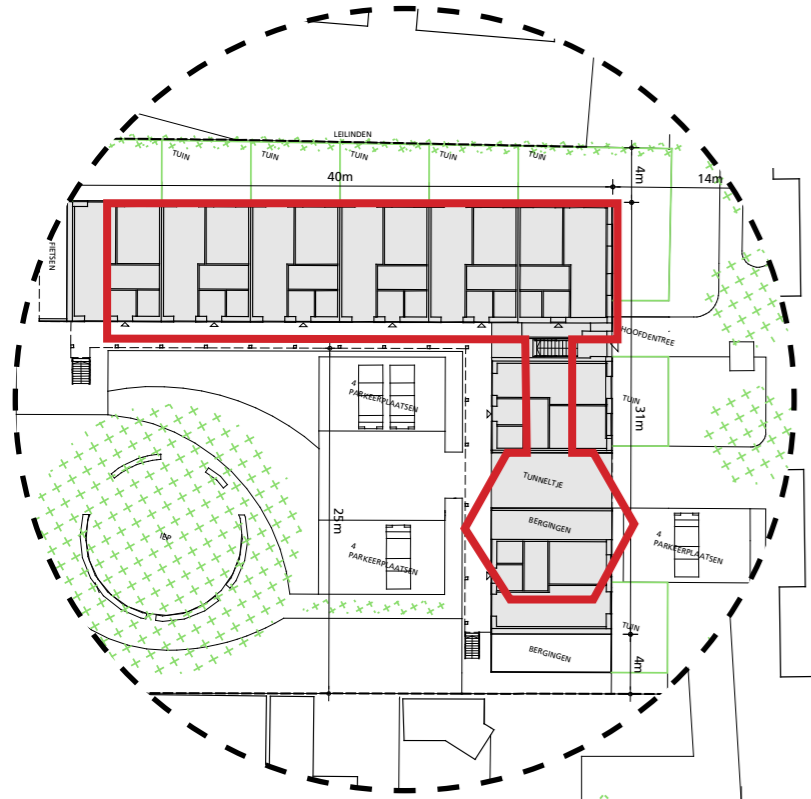
Iephof Trompstraat

nieuwe situatie - plattegrond

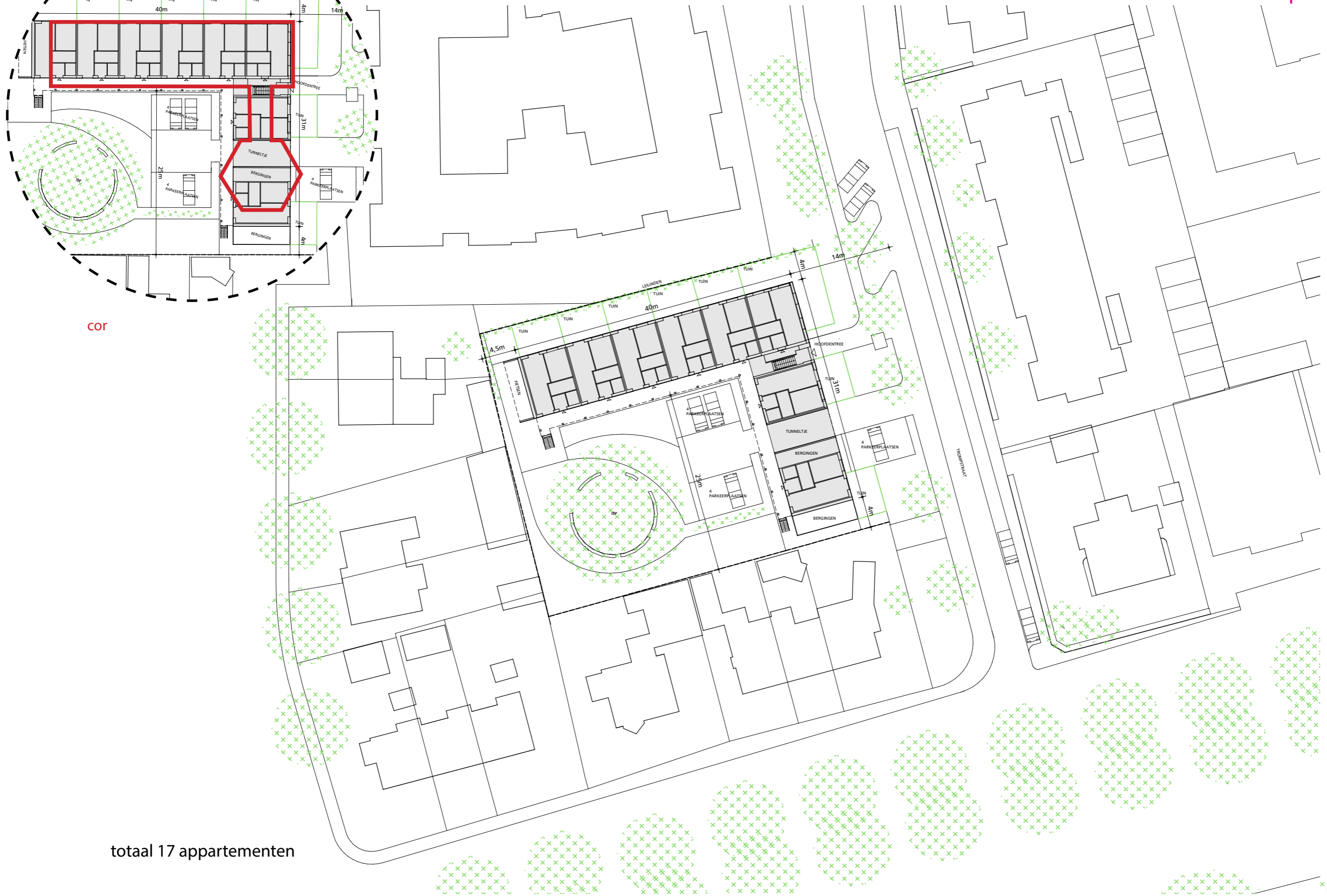


1 : 500

hoofdvolume



cor



totaal 17 appartementen

Iephof Trompstraat

nieuwe situatie - impressies



Trompstraat



Trompstraat



tussen de bebouwing



binnentuin

Dudok Wonen
Majolein Ruiters
Larenseweg 32
1200 BW Hilversum






DUDOK
WONEN

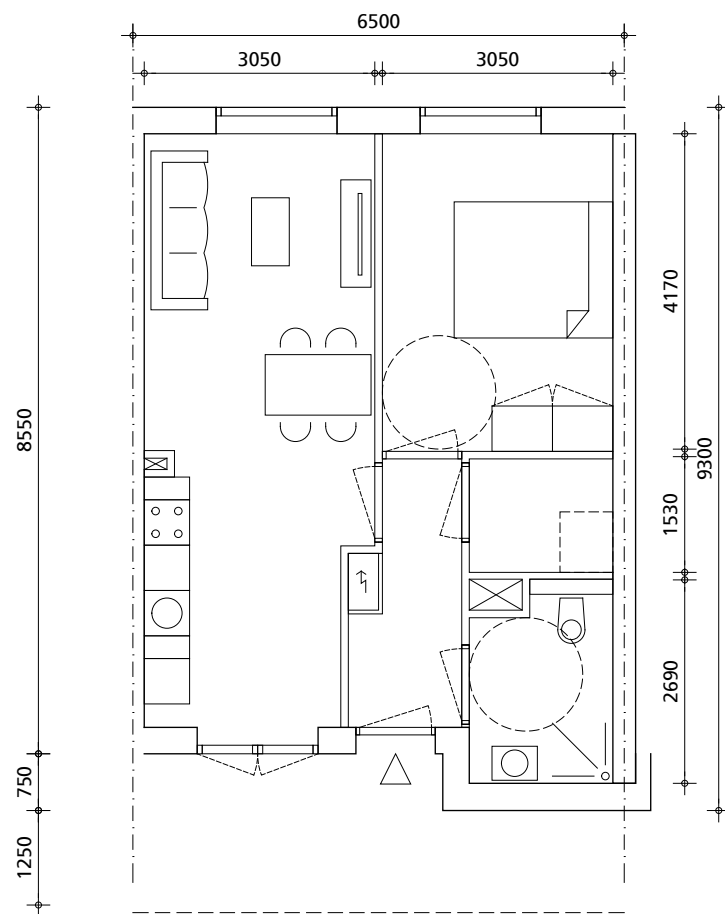
hp architecten

HP Architecten
Pelle Poiesz
Keilestraat 9f
3029 BP Rotterdam



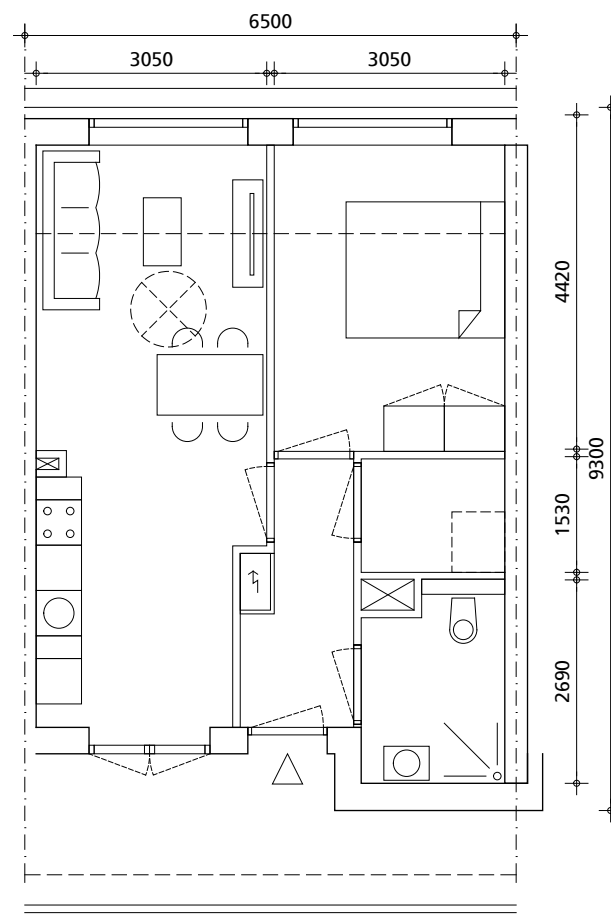
1 : 500

-  CONTOUR DAKGOOT
-  HOOFDVOLUME
-  LICHTE BUGEBOUWENGALERIJ
-  PARKERPLAATS
-  HUIDIG BOUWERK



woning
begane grond

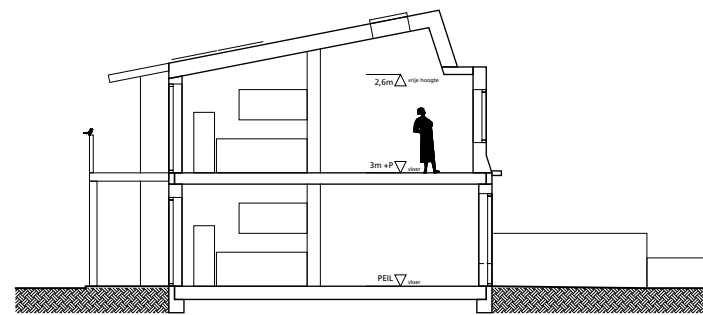
GO 50m²
BVO 57m²



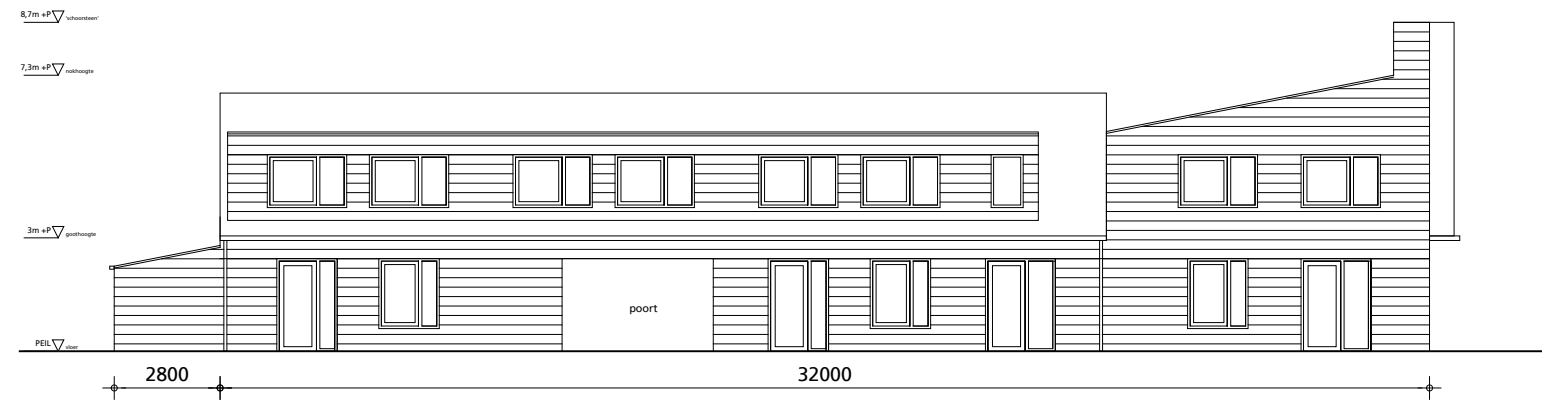
woning
1ste verdieping

GO 49m²
BVO 57m²

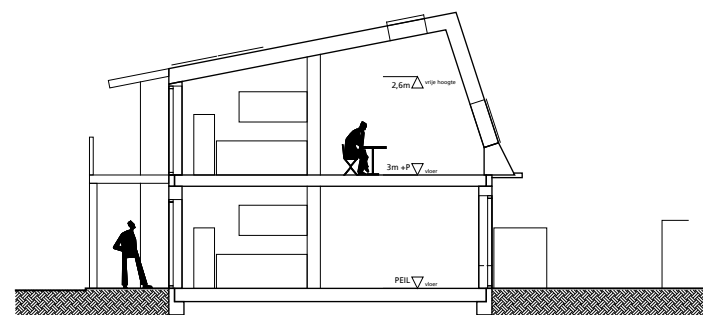
1 : 100



doorsnede woning haaks op de Trompstraat

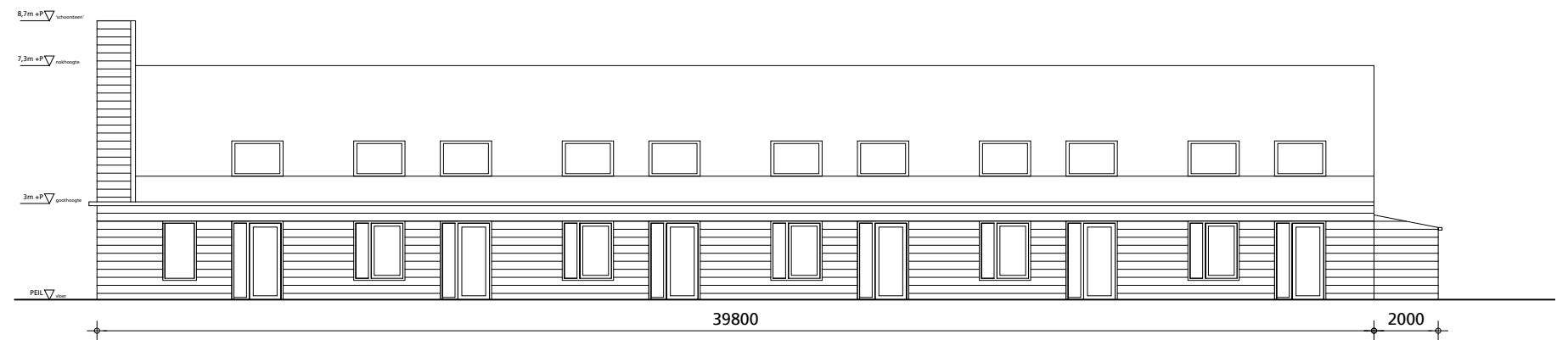


AANZICHT TROMPSTRAAT

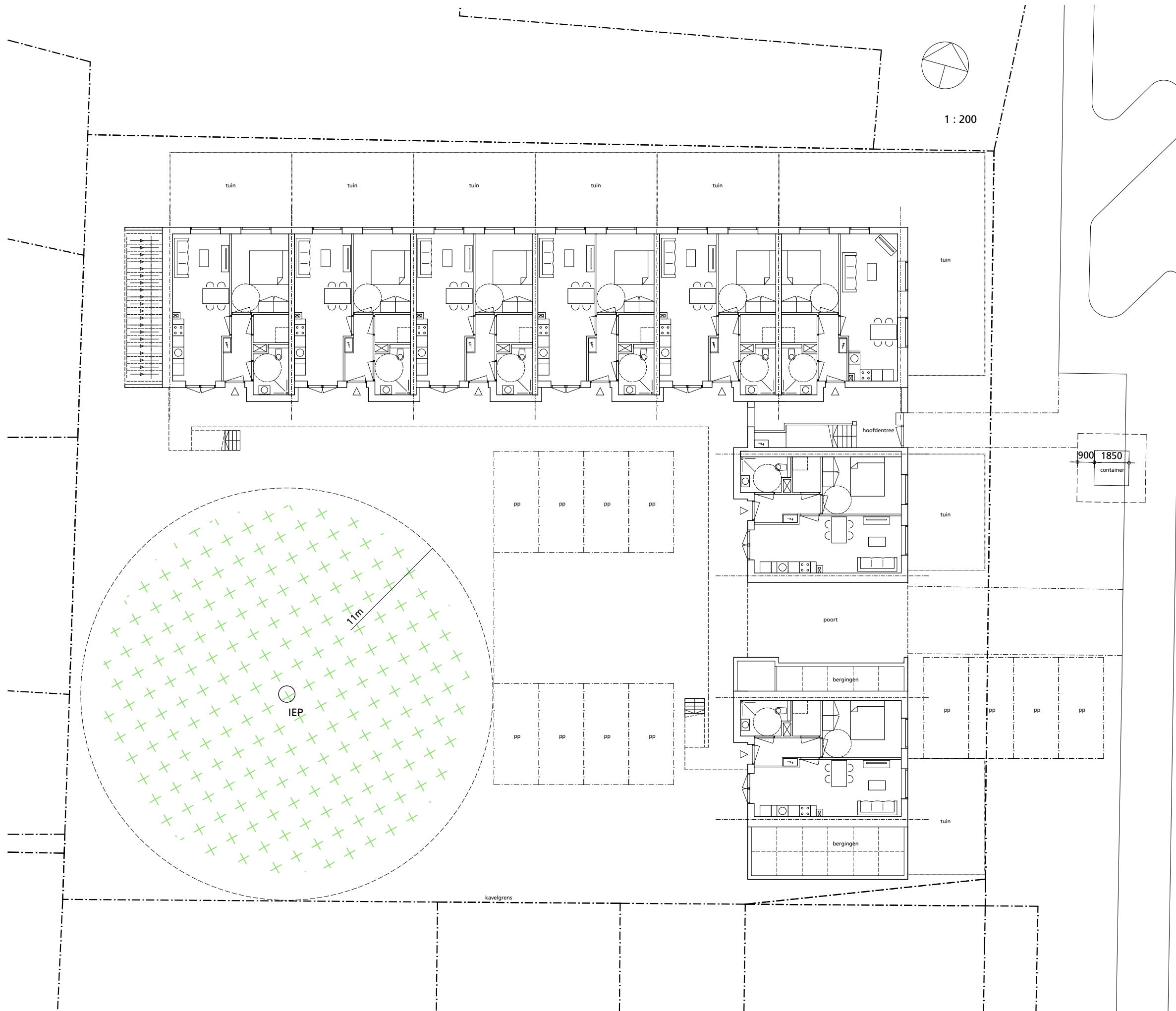


doorsnede woning haaks op de Trompstraat

1 : 200



AANZICHT NOORDGEVEL



Woonruimte

Trompstraat 1 verdiepingen

1271 SX Huizen

Huurprijscheck zelfstandige woonruimte

1. Oppervlakte van vertrekken

Ruimte & vertrekken	m ²	verwarmd	Punten
Woonkamer met open keuken (3,05 x 8,55)	26,08 m ²	Ja	
Slaapkamer (3,05 x 4,17)	12,72 m ²	Ja	
Badkamer met toilet * (2,00 x 2,69)	4,38 m ²	Ja	
Punten vertrekken	43,18 m ²		43,00
Subtotaal			43,00

2. Oppervlakte overige ruimten

Ruimte & vertrekken	m ²	verwarmd	Punten
Berging (2,50 x 1,50)	3,75 m ²	Nee	
Punten overige ruimten	3,75 m ²		3,00
Subtotaal			46,00

3. Verwarming & installaties

		Punten
Verwarming	Centrale verwarming (eigen cv-ketel)	
Aantal verwarmde vertrekken	4	8,00
Aantal verwarmde overige ruimten	1	1,00
Punten verwarming		9,00
Huistelefoon met video	Nee	0,00
Subtotaal		55,00

4. Energieprestatie

		Punten
Woonvorm	Meergezinswoning (b.v. een flat of etagewoning)	
Energie label uitgegeven vanaf 1 januari 2021	Oppervlakte >= 40m ² Label A+	36,00
Punten energieprestatie		36,00
Subtotaal		91,00

5. Keuken

		Punten
Voorzieningen Woonkamer met open keuken		
Thermostatische mengkraan	1	0,50
Inbouw vaatwasmachine	1	1,25
Inbouw koelkast	1	0,75
Inbouw kookplaat (gas/elektrisch)	1	0,50
Inbouw afzuigkap	1	0,50
Het aanrecht is tussen 1 en 2 meter	1	4,00
Extra dubbele kast	1	0,50
Luxe uitvoering	1,00	1,00
Punten keuken *		8,00
Subtotaal		99,00

6. Sanitair

		Punten
Toiletten	1	3,00
Wastafels	1	1,00
Voorzieningen Badkamer met toilet		
Zwevend toilet	1	0,50
Alleen aparte douche	1	4,00
Thermostatische watermengkraan	1	0,50
Luxe uitvoering	1,00	1,00
Punten sanitair *		10,00
Subtotaal		109,00

7. Woonvoorzieningen gehandicapten

	Punten
Punten voorzieningen gehandicapten	0,00
Subtotaal	109,00

8. Privé-buitenruimten

Ruimte & vertrekken	m ²	Punten
Alleen gemeenschappelijke buitenruimte	0,00 m ²	0,00
Punten privé-buitenruimten		0,00
Subtotaal		109,00

9. Punten voor de WOZ-waarde

		Punten
WOZ-waarde	€ 175.000,00	34,00
WOZ-waarde woning in COROP-gebieden Amsterdam of Utrecht	Nee	
Hoogniveau renovatie of bouwjaar woning 2015 - 2019?	Ja	
Punten WOZ-waarde *		34,00
Subtotaal		143,00

10. Renovatie

	Punten
Punten renovatie	0,00
Subtotaal	143,00

11. Hinderlijke situaties (vervallen per 1 oktober 2015)

12. Zorgwoning

	Punten	
Zorgwoning	Nee	0,00
Punten zorgwoning*		0,00
Subtotaal		143,00

13. Punten voor schaarstegebied (vervallen per 1 oktober 2015)

14. Rijksmonument

	Punten
Geen	0,00
Subtotaal	143,00

Gemeenschappelijke ruimten & voorzieningen

Ruimte & vertrekken	m ²	wooneenheden	verwarmd	Punten
Buitenruimte (20,00 x 20,00)	400,00 m ²	17	Nee	
Punten verwarming				
Punten gemeenschappelijke ruimten & voorzieningen *				0,88
Subtotaal				143,88

Puntenwaarde totaal

	Totaal
--	--------

Totaal aantal punten (afgerond)	144
Maximale huurprijs op basis van punten	€ 781,29
Maximale huurprijs per 1 juli 2022 (kale huurprijs)	€ 781,29

*Deze uitkomsten zijn gebaseerd op complexe berekeningen. Indien u meer wilt weten over de rekenregels, dan kunt u dit nalezen in het beleidsboek waarderingstelsel zelfstandige woonruimte.

Toelichting bij *

- Aftrek voor toilet in badkamer
Als er een toilet is in de bad- of doucheruimte, wordt 1 m² van de oppervlakte van deze ruimte afgetrokken.
- Aftrek voor ontbreken vaste trap
Als er geen vaste trap naar de zolder is, wordt 5 punten afgetrokken van het aantal punten van de oppervlakte van de zolderruimte. Krijgt de oppervlakte minder dan 5 punten, dan kan het resultaat niet negatief zijn.
- Aftopping extra kwaliteit keukens.
Het aantal punten voor extra kwaliteit is nooit meer dan het aantal punten voor de lengte van het aanrecht.
- Aftopping extra kwaliteit sanitair.
Het aantal punten voor extra kwaliteit is nooit meer dan het aantal punten voor douche en/of bad.
- Aftopping WOZ -waarde.
Het aandeel van de WOZ-waarde in het puntentotaal van een woning wordt gemaximeerd op 33%, echter zijn hier wel uitzonderingen op. De maatregel geldt bijvoorbeeld niet voor woningen met minder dan 142 punten. Voor meer informatie hierover kunt u terecht op de website www.woningmarktbeleid.nl.
- Punten zorgwoning. Als er sprake is van een zorgwoning, wordt het aantal punten automatisch verhoogd met 35% over de onderdelen 1 t/m 9.1 + 10.
- Punten gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen
De berekening van het aantal punten voor gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen is hetzelfde als voor de eigen ruimten en voorzieningen. De punten worden alleen verdeeld over het aantal wooneenheden die hiervan gebruik maakt.

Disclaimer

Deze puntentelling is samengesteld op 27-3-2023 met de online Huurprijscheck van de Huurcommissie. U vindt de Huurprijscheck op [Huurcommissie.nl](https://www.huurcommissie.nl) Zowel huurders als verhuurders kunnen gebruik maken van de online Huurprijscheck. Als gegevens correct zijn ingevuld is de uitkomst een zorgvuldige indicatie van het puntentotaal en de bijbehorende maximale huurprijs. Toch kan een onderzoek door de Huurcommissie tot een afwijkend puntentotaal leiden. Bijvoorbeeld omdat de oppervlakte preciezer wordt opgemeten, of omdat de Huurcommissie een ander oordeel heeft over aard of kwaliteit van voorzieningen. Onderhoudsgebreken hebben geen invloed op het puntentotaal, maar kunnen wel zorgen voor een (tijdelijke) verlaging/ bevrozing van de betaalde huurprijs. Daarvoor moet dan wel een procedure bij de Huurcommissie worden gevoerd.

Woonruimte

Trompstraat 1 begane grond

1271 SX Huizen

Huurprijscheck zelfstandige woonruimte

1. Oppervlakte van vertrekken

Ruimte & vertrekken	m ²	verwarmd	Punten
Woonkamer met open keuken (3,05 x 8,55)	26,08 m ²	Ja	
Slaapkamer (3,05 x 4,17)	12,72 m ²	Ja	
Badkamer met toilet * (2,00 x 2,69)	4,38 m ²	Ja	
Punten vertrekken	43,18 m ²		43,00
Subtotaal			43,00

2. Oppervlakte overige ruimten

Ruimte & vertrekken	m ²	verwarmd	Punten
Berging (2,50 x 1,50)	3,75 m ²	Nee	
Punten overige ruimten	3,75 m ²		3,00
Subtotaal			46,00

3. Verwarming & installaties

		Punten
Verwarming	Centrale verwarming (eigen cv-ketel)	
Aantal verwarmde vertrekken	4	8,00
Aantal verwarmde overige ruimten	1	1,00
Punten verwarming		9,00
Huistelefoon met video	Nee	0,00
Subtotaal		55,00

4. Energieprestatie

		Punten
Woonvorm	Meergezinswoning (b.v. een flat of etagewoning)	
Energie label uitgegeven vanaf 1 januari 2021	Oppervlakte >= 40m ² Label A+	36,00
Punten energieprestatie		36,00
Subtotaal		91,00

5. Keuken

		Punten
Voorzieningen Woonkamer met open keuken		
Thermostatische mengkraan	1	0,50
Inbouw vaatwasmachine	1	1,25
Inbouw koelkast	1	0,75
Inbouw kookplaat (gas/elektrisch)	1	0,50
Inbouw afzuigkap	1	0,50
Het aanrecht is tussen 1 en 2 meter	1	4,00
Extra dubbele kast	1	0,50
Luxe uitvoering	1,00	1,00
Punten keuken *		8,00
Subtotaal		99,00

6. Sanitair

		Punten
Toiletten	1	3,00
Wastafels	1	1,00
Voorzieningen Badkamer met toilet		
Zwevend toilet	1	0,50
Alleen aparte douche	1	4,00
Thermostatische watermengkraan	1	0,50
Luxe uitvoering	1,00	1,00
Punten sanitair *		10,00
Subtotaal		109,00

7. Woonvoorzieningen gehandicapten

	Punten
Punten voorzieningen gehandicapten	0,00
Subtotaal	109,00

8. Privé-buitenruimten

Ruimte & vertrekken	m ²	Punten
Achtertuintuin (4,00 x 6,00)	24,00 m ²	0,00
Punten privé-buitenruimten	24,00 m ²	2,00
Subtotaal		111,00

9. Punten voor de WOZ-waarde

		Punten
WOZ-waarde	€ 175.000,00	40,00
WOZ-waarde woning in COROP-gebieden Amsterdam of Utrecht	Nee	
Hoogniveau renovatie of bouwjaar woning 2015 - 2019?	Ja	
Punten WOZ-waarde *		40,00
Subtotaal		151,00

10. Renovatie

	Punten
Punten renovatie	0,00
Subtotaal	151,00

11. Hinderlijke situaties (vervallen per 1 oktober 2015)

12. Zorgwoning

	Punten	
Zorgwoning	Nee	0,00
Punten zorgwoning*		0,00
Subtotaal		151,00

13. Punten voor schaarstegebied (vervallen per 1 oktober 2015)

14. Rijksmonument

	Punten
Geen	0,00
Subtotaal	151,00

Gemeenschappelijke ruimten & voorzieningen

Ruimte & vertrekken	m ²	wooneenheden	verwarmd	Punten
Buitenruimte (20,00 x 20,00)	400,00 m ²	17	Nee	
Punten verwarming				
Punten gemeenschappelijke ruimten & voorzieningen *				0,88
Subtotaal				151,88

Puntenwaarde totaal

	Totaal
--	--------

Totaal aantal punten (afgerond)	152
Maximale huurprijs op basis van punten	€ 826,94
Maximale huurprijs per 1 juli 2022 (kale huurprijs)	€ 826,94

*Deze uitkomsten zijn gebaseerd op complexe berekeningen. Indien u meer wilt weten over de rekenregels, dan kunt u dit nalezen in het beleidsboek waarderingstelsel zelfstandige woonruimte.

Toelichting bij *

- Aftrek voor toilet in badkamer
Als er een toilet is in de bad- of doucheruimte, wordt 1 m² van de oppervlakte van deze ruimte afgetrokken.
- Aftrek voor ontbreken vaste trap
Als er geen vaste trap naar de zolder is, wordt 5 punten afgetrokken van het aantal punten van de oppervlakte van de zolderruimte. Krijgt de oppervlakte minder dan 5 punten, dan kan het resultaat niet negatief zijn.
- Aftopping extra kwaliteit keukens.
Het aantal punten voor extra kwaliteit is nooit meer dan het aantal punten voor de lengte van het aanrecht.
- Aftopping extra kwaliteit sanitair.
Het aantal punten voor extra kwaliteit is nooit meer dan het aantal punten voor douche en/of bad.
- Aftopping WOZ -waarde.
Het aandeel van de WOZ-waarde in het puntentotaal van een woning wordt gemaximeerd op 33%, echter zijn hier wel uitzonderingen op. De maatregel geldt bijvoorbeeld niet voor woningen met minder dan 142 punten. Voor meer informatie hierover kunt u terecht op de website www.woningmarktbeleid.nl.
- Punten zorgwoning. Als er sprake is van een zorgwoning, wordt het aantal punten automatisch verhoogd met 35% over de onderdelen 1 t/m 9.1 + 10.
- Punten gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen
De berekening van het aantal punten voor gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen is hetzelfde als voor de eigen ruimten en voorzieningen. De punten worden alleen verdeeld over het aantal wooneenheden die hiervan gebruik maakt.

Disclaimer

Deze puntentelling is samengesteld op 27-3-2023 met de online Huurprijscheck van de Huurcommissie. U vindt de Huurprijscheck op [Huurcommissie.nl](https://www.huurcommissie.nl) Zowel huurders als verhuurders kunnen gebruik maken van de online Huurprijscheck. Als gegevens correct zijn ingevuld is de uitkomst een zorgvuldige indicatie van het puntentotaal en de bijbehorende maximale huurprijs. Toch kan een onderzoek door de Huurcommissie tot een afwijkend puntentotaal leiden. Bijvoorbeeld omdat de oppervlakte preciezer wordt opgemeten, of omdat de Huurcommissie een ander oordeel heeft over aard of kwaliteit van voorzieningen. Onderhoudsgebreken hebben geen invloed op het puntentotaal, maar kunnen wel zorgen voor een (tijdelijke) verlaging/ bevrozing van de betaalde huurprijs. Daarvoor moet dan wel een procedure bij de Huurcommissie worden gevoerd.

Van: [Valkering, Klaas](#)
Aan: [Klompmaker, Gerrit](#)
Cc: [Wildeboer, Luurt](#)
Onderwerp: FW: [EXT] Gunning Trompstraat 1 aan Dudok Wonen en Jan van Galenstraat 35 aan de Alliantie [Houthoff-LEGAL_A.FID783226]
Datum: vrijdag 5 april 2024 12:07:19
Bijlagen: [image001.png](#)

Beste Gerrit,

Zoals besproken. Zie hieronder.

Met vriendelijke groet,

HOUTHOFF

KLAAS VALKERING
ADVOCaat | ASSOCIATE

T +31 20 605 6970

M +31 6 1 geanonimiseerd

E geanonimiseerd @houthoff.com

www.houthoff.com

Met Houthoff wegwijs in alle aspecten van de Omgevingswet. [Bekijk onze website.](#)

From: Valkering, Klaas
Sent: woensdag 7 februari 2024 22:56
To: Vries, Robert de <geanonimiseerd huizen.nl>
Cc: Klompmaker, Gerrit <geanonimiseerd @huizen.nl>; Teurlings, Erik geanonimiseerd @huizen.nl>;
Wildeboer, Luurt <geanonimiseerd @houthoff.com>
Subject: RE: [EXT] Gunning Trompstraat 1 aan Dudok Wonen en Jan van Galenstraat 35 aan de Alliantie [Houthoff-LEGAL_A.FID783226]

Beste Robert,

Via deze e-mail reageren wij kort op jouw vraag.

Uit de jurisprudentie blijkt dat het in beginsel mogelijk is om locaties voor de realisatie van sociale woningbouw een-op-een uit te geven aan een woningcorporatie. De gemeente moet daarbij motiveren waarom, op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria, gezien de aard en/of het doel van de uitgifte, alleen de sociale woningbouwcorporatie als enige (serieuze) gegadigde in aanmerking komt voor de uitgifte.

Uit lagere rechtspraak naar aanleiding van het Didam-arrest volgen drie belangrijke argumenten voor de motivering van een-op-een uitgifte aan een woningcorporatie:

1. Alleen via uitgifte aan de woningcorporatie kan de gemeente haar beleidsdoelen op het gebied van volkshuisvesting realiseren;
2. Alleen de woningcorporatie is op basis van de Woningwet onderworpen aan specifieke wetgeving en toezicht, onder andere van de gemeente;
3. Alleen via uitgifte aan de woningcorporatie kan het langdurige karakter van de gewenste sociale huisvesting worden gewaarborgd.

Om – zoals je aangeeft – de kans te verkleinen dat andere partijen/corporaties zich achteraf met succes op "Didam" kunnen beroepen, adviseren wij om in de publicatie rond de uitgifte een motivering op te nemen langs bovenstaande drie argumenten. Hiervoor kan inderdaad het model worden gebruikt dat wij eerder naar jullie hebben gestuurd met betrekking tot het snippergroen. Wij kunnen desgewenst helpen bij het opstellen van deze motivering c.q. het invullen van de model-publicatie.

De drie genoemde argumenten zijn sterk afhankelijk van de prestatieafspraken die de gemeente kan maken met de woningcorporatie. Het is daarom belangrijk om in de motivering in te gaan op deze prestatieafspraken. Daarbij beperken deze argumenten de groep van gegadigden (slechts) tot woningcorporaties waarmee de gemeente prestatieafspraken heeft. Vervolgens is idealiter – nu er meerdere woningcorporaties zijn – nog een stap te maken naar de betreffende specifieke woningcorporaties (De Alliantie en Dudok Wonen). Daarvoor lijkt eventueel ruimte wanneer in de motivering valt aan te geven dat bijvoorbeeld de betreffende percelen op basis van prestatie- c.q. werkafspraken zijn toebedeeld aan die woningcorporaties. Zijn geen prestatie- of werkafspraken te gebruiken, dan zou anderszins duidelijk moeten zijn dat een andere woningcorporatie geen interesse hebben. Dat kan dan in de plaats van motivering rond de toedeling van locaties in de prestatie- c.q. werkafspraken worden gebruikt. Dit vereist dat jullie je, van tevoren, ervan vergewissen dat andere corporaties waarmee jullie prestatieafspraken hebben, geen interesse hebben in de uit te geven gronden.

Mochten jullie naar aanleiding van deze e-mail nog vragen hebben, dan horen wij dat graag.

Met vriendelijke groet,

HOUTHOFF

KLAAS VALKERING

ADVOCAAT | ASSOCIATE

T +31 20 605 6970

M +31 6 geanonimiseerd

E geanonimiseerd [@houthoff.com](mailto:geanonimiseerd@houthoff.com)

www.houthoff.com

Met Houthoff wegwijs in alle aspecten van de Omgevingswet. [Bekijk onze website.](#)

From: Valkering, Klaas

Sent: woensdag 31 januari 2024 18:06

To: Vries, Robert de geanonimiseerd [@huizen.nl](mailto:geanonimiseerd@huizen.nl)>

Cc: Klompmaker, Gerrit geanonimiseerd [@huizen.nl](mailto:geanonimiseerd@huizen.nl)>; Teurlings, Erik <geanonimiseerd [@huizen.nl](mailto:geanonimiseerd@huizen.nl)>;

Wildeboer, Luurt geanonimiseerd [@houthoff.com](mailto:geanonimiseerd@houthoff.com)>

Subject: RE: [EXT] Gunning Trompstraat 1 aan Dudok Wonen en Jan van Galenstraat 35 aan de Alliantie

Beste Robert,

Bedankt voor je e-mail.

Begin volgende week ontvang je een kort e-mailadvies op onderstaand punt met enkele concrete handvaten rond deze gronduitgifte.

Met vriendelijke groet,
mede namens Luurt Wildeboer

HOUTHOFF

KLAAS VALKERING

ADVOCAAT | ASSOCIATE

T +31 20 605 6970

M +31 6

E [@houthoff.com](mailto:info@houthoff.com)

www.houthoff.com

Met Houthoff wegwijs in alle aspecten van de Omgevingswet. [Bekijk onze website.](#)

[td]

From: Vries, Robert de <geanonimiseerd@huizen.nl>

Sent: dinsdag 30 januari 2024 13:29

To: Valkering, Klaas <geanonimiseerd@houthoff.com>

Cc: Klompmaker, Gerrit <geanonimiseerd@huizen.nl>; Teurlings, Erik <geanonimiseerd@huizen.nl>

Subject: [EXT] Gunning Trompstraat 1 aan Dudok Wonen en Jan van Galenstraat 35 aan de Alliantie

U ontvangt niet vaak e-mail van geanonimiseerd@huizen.nl. [Meer informatie over waarom dit belangrijk is](#)

Goedemiddag Klaas,

In Huizen zijn twee locaties aangewezen om sociale huurwoningen te realiseren. N.a.v. het Didam arrest hebben wij hierover enkele vragen.

Is het vanuit het Didam arrest geoorloofd om op twee locaties (Trompstraat en Jan van Galenstraat) in Huizen (100%) sociale huurwoningen te realiseren waarbij het voornemen is om deze één op één te gunnen gegund aan een woningcorporatie? Het plan is om de ene locatie aan Alliantie te gunnen en de andere aan Dudok Wonen. Wat adviseer je om aan de voorkant te doen om de kans te verkleinen dat andere partijen (corporaties) zich achteraf met succes op "Didam" kunnen beroepen?

Inmiddels is de planontwikkeling in een ver gevorderd stadium. We hebben wel steeds het voorbehoud van "Didam" ingebracht. Andere belangstellende partijen hebben zich (nog) niet bij ons gemeld.

Ons idee is om de voorgenomen gunning te publiceren met een tekst die lijkt op de laatst bedachte tekst voor openbaar snippergroen.

Met vriendelijke groet,

Robert de Vries
Beleidsadviseur Wonen en Grondzaken
Aanwezig van dinsdag tot en met vrijdag
T (035) 528 1516



Postbus 5 - 1270 AA Huizen | www.huizen.nl

Aan de inhoud van deze mail en bijlagen kunnen geen rechten worden ontleend. Alleen schriftelijke correspondentie uitgaande en ondertekend door het bevoegde bestuursorgaan

bindt de gemeente.

This communication is sent to you from Houthoff Coöperatief U.A. This email and its contents are for the use of the addressee only and may be confidential or privileged. Unauthorised use, disclosure or copying is strictly prohibited. If you are not the addressee, please notify us immediately. Houthoff is the trade name of Houthoff Coöperatief U.A., a Dutch law firm based in Amsterdam and registered with the Amsterdam Chamber of Commerce as no. 34216182. Houthoff's general terms and conditions, which stipulate a limitation of liability, the applicability of Dutch law and the exclusive jurisdiction of the District Court of Amsterdam, the Netherlands, are applicable to all services performed. The general terms and conditions are available on request and at www.houthoff.com.

This communication is sent to you from Houthoff Coöperatief U.A. This email and its contents are for the use of the addressee only and may be confidential or privileged. Unauthorised use, disclosure or copying is strictly prohibited. If you are not the addressee, please notify us immediately. Houthoff is the trade name of Houthoff Coöperatief U.A., a Dutch law firm based in Amsterdam and registered with the Amsterdam Chamber of Commerce as no. 34216182. Houthoff's general terms and conditions, which stipulate a limitation of liability, the applicability of Dutch law and the exclusive jurisdiction of the District Court of Amsterdam, the Netherlands, are applicable to all services performed. The general terms and conditions are available on request and at www.houthoff.com.

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: Gerard Horst <gerardjhorst@gmail.com>

Verzonden: vrijdag 5 april 2024 10:39

Aan: Veenstra, Jan <griffie@huizen.nl>

Onderwerp: Grondverkoop Trompstraat 1

Goedemorgen Jan,

Graag de volgende schriftelijke vragen van Dorpsbelangen Huizen doorgeleiden naar het college. Schriftelijke beantwoording van de vragen voor de raadsvergadering van 18 april aanstaande.

Met vriendelijke groet.
Dorpsbelangen Huizen

Gerard Horst

Geacht College,

Naar aanleiding van de commissie vergadering Fysiek Domein van 3 april jl. betreffende punt 7.5 Grond verkoop Trompstraat 1 stelt Dorpsbelangen Huizen de vragen welke mondeling zijn gesteld in de commissie aan de wethouder waarop geen antwoord is gekregen hierbij nogmaals schriftelijk aan het college.

Dit omdat de wethouder de vragen van Dorpsbelangen Huizen omtrent de verkoop van de grond van Trompstraat 1 niet wilde beantwoorden omdat hij van mening is, dat Dorpsbelangen Huizen kul uitkraamt.

Vragen aan het college,

- De grond van Trompstraat 1 van 1970 m2 wordt verkocht voor 335.000 Euro wat neer komt op 170 Euro per m2 exclusief BTW Kan het college aangeven of men hier kan spreken van staatssteun.

- Bij de bijlagen ontbreekt het taxatierapport waarin de waarde van de grond is vast gesteld en het advies van Houthoff.

Kan het college het taxatierapport en het advies van Houthoff toevoegen aan de bijlagen zodat wij deze kunnen inzien.

Tevens willen wij weten wat het taxatierapport en het advies van Houthoff de gemeente heeft gekost.

- Kan het college aangeven of er redelijkerwijs verwacht zou kunnen worden dat ook andere partijen deze grond hadden willen kopen.

- Kan het college aangeven wanneer u het voornemen tot verkoop van de grond gaat publiceren, wanneer sluit de verkoop en hoeveel tijd krijgt men om te reageren.

Met vriendelijke groet,
Dorpsbelangen Huizen

Gerard Horst